



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-128 **Conseil municipal du 7 octobre 2024**

Le Lundi Sept Octobre Deux Mil Vingt Quatre 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, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME, Anthony MORTIER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Julie AUBRY, Régis ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Sarah ROUSSEAU, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Nicolas RAYMOND, Cécile BERNARDONI, Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

Absent(e)s : Carine MATHIEU, Katharina THOMAS

Excusée(s) : Florent CAILLET, Johanna HALLER, Monique GOISET

Pouvoirs : Florent CAILLET à Rémy ORHON, Johanna HALLER à Fanny LE JALLE et Monique GOISET à Mélanie COTTINEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 33
Date de la convocation : 1 octobre 2024
Date de la publication : 11 octobre 2024

2024-128 AFFAIRES FONCIERES – QUARTIER GARE - BOULEVARD LEON SECHE - CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC A TROCANTONS

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

Par délibération n°2024-100 en date du 08 juillet 2024, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon a contracté, auprès de l'EPF, une cession d'usufruit temporaire pour le bâtiment situé 90 Boulevard Léon Séché, réserve foncière du quartier Gare, et référencé section AI n° 89 au cadastre.

Pour rappel le secteur gare / Léon Séché, identifié au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour ses potentialités élevées de renouvellement urbain, a fait l'objet d'une vaste étude de maîtrise d'œuvre urbaine (dite plan guide du nouveau quartier de la gare), préalable à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

Suite à sa demande une convention d'occupation précaire a été signée le 15 juillet 2024 entre la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et l'association TROCANTONS pour installer et aménager sur ladite propriété son activité d'écocyclerie (collecte, tri, valorisation, dépôt vente).

Dans l'attente de la réalisation du projet de renouvellement urbain de la gare, cette occupation permet, d'une part, pour la commune de valoriser ses réserves foncières, et d'autre part, pour cette entreprise d'insertion, de reloger son activité de l'avenue Francis Robert dans un contexte de rareté d'immobilier adapté.

Au droit de la parcelle AI 89, un délaissé d'espace public s'étend sur environ 480 m² entre le bien décrit ci-dessus et la chaussée du boulevard Léon Séché. Cet espace, auparavant utilisé en tant que parking sommaire par l'ancien occupant, comporte un revêtement très dégradé non conforme aux normes de sécurité pour la circulation piétonne en contexte urbain. L'absence de trottoirs et de signalétique au sol (absence de traçage) présentent un risque pour la sécurité des usagers, et notamment pour la circulation des personnes à mobilité réduite.

Par la présente, il est proposé d'autoriser l'association TROCANTONS à occuper temporairement cet espace après que celle-ci l'ait préalablement aménagé dans des conditions satisfaisantes de sécurité, pour permettre l'accueil exclusif de la clientèle de son magasin de dépôt vente.

Compte tenu des aménagements que l'occupant s'engage à réaliser, une mise à disposition gratuite est proposée.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le projet de convention d'occupation du domaine public annexé à la présente ;

VU le plan de situation de l'emprise concédée annexé à la présente ;

CONSIDÉRANT l'état dégradé du délaissé d'espace public existant boulevard Léon Séché, au droit de la parcelle AI 89 ;

CONSIDÉRANT qu'il convient, en cohérence avec la convention d'occupation précaire signée le 15 juillet 2024 entre la Commune et Trocantons, de définir les conditions d'occupation du domaine public pour garantir des conditions d'aménagement et d'entretien satisfaisantes ;

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'organiser et de sécuriser l'accès au futur magasin de dépôt vente TROCANTONS du 90 boulevard Léon Séché ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 09 septembre 2024 ;

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

Présents ou représentés : 33

Votants : 33

Abstentions : 0

Exprimés : 33

Pour : 33

Contre : 0

VALIDE la mise à disposition de l'association TROCANTONS, dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public, un délaissé d'espace public d'environ 480 m² situé au droit de la parcelle AI 89, conformément au plan ci annexé, pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement sécurisée dédiée à l'accueil de clientèle du magasin de dépôt vente TROCANTONS.

PRECISE que cette mise à disposition est consentie jusqu'au 29 juillet 2029, avec possibilité d'une éventuelle prolongation dont la durée sera fonction de l'avancement des études opérationnelles du projet urbain du quartier Gare.

PRECISE que les termes de la convention détaillent notamment les conditions de réalisation technique des aménagements et de leurs entretiens à charge de l'occupant.

VALIDE, au regard des aménagements que l'occupant s'engage à réaliser, la mise à disposition à titre gracieux.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'ensemble des documents préalables et consécutifs à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance,
Sébastien PRODHOMME



Séverine LENOBLE



Nicolas RAYMOND



Affaires Foncières



**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC
AMENAGEMENT ET EXPLOITATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT
90 boulevard Léon Séché - ANGENIS-SAINT-GERON**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune d'ANGENIS-SAINT-GERON, collectivité territoriale, située Place du Maréchal Foch à ANGENIS-SAINT-GERON (44150) Identifiée au Système d'identification du Répertoire des Entreprises (SIRET) sous le numéro 200 083 228 00011,
représentée par Monsieur Le Maire, Remy ORHON,
dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 07 octobre 2024.

Ci-après dénommé « la Commune »
D'AUTRE PART,

ET

L'association TROCANTONS - L'éco-cyclerie du Pays d'Ancenis - entreprise d'insertion par l'activité économique dont le siège est situé à SAINT MARS LA JAILLE, Le Bois Madame, 44540 VALLONS DE L'ERDRE, identifié au Système d'identification du Répertoire des Entreprises sous le numéro 411 383 623 00021,
et représentée par son Directeur Mr Arnaud BOURDEAU,

Ci-après dénommé « l'Occupant »
D'AUTRE PART,

PREAMBULE :

Afin de constituer une réserve foncière en vue du projet de renouvellement urbain du quartier de la gare, l'établissement Public Foncier (EPF) de Loire-Atlantique a acquis le 22 février 2024 un bâtiment industriel et de bureaux situé 90 boulevard Léon Séché (cadastre section A1 n° 89). Ce bien a été acquis pour le compte de la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon sous la forme d'un portage de 10 ans.
Le terrain de 3 282 m² supporte un bâtiment d'environ 880 m² de surface de plancher ainsi qu'une aire de stockage extérieure située au Nord Est (côté Avenue de la Bataille de la Marne).
Par la suite, la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon a contracté auprès de l'EPF, une cession d'usufruit temporaire pour le même bien et pour une durée de 10 ans (acte authentique signé en date du 12 juillet 2024). Outre l'avantage de conserver le bénéfice du portage foncier, ce démembrement de propriété a permis à la Commune de mettre le bien à disposition de l'association TROCANTONS pour y aménager ses locaux via une Convention d'Occupation Précaire (COP) signée le 15 juillet 2024 pour une durée minimale de 5 ans (jusqu'au 29 juillet 2029).

Cette COP prévoit notamment la réalisation de l'intégralité des travaux d'aménagement du bâtiment et de ses abords sous maîtrise d'ouvrage TROCANTONS, et un éventuel prolongement de la COP, au-delà du 29

juillet 2029, en fonction de l'avancement des études opérationnelles du projet urbain du quartier de la Gare.

Au droit de la parcelle A1 89, un délaissé d'espace public s'étend sur environ 480 m² entre le bien décrit ci-dessus et la chaussée du boulevard Léon Séché.
La présente convention d'occupation du domaine public a pour objet d'autoriser l'association TROCANTONS à occuper temporairement cet espace afin d'aménager dans des conditions satisfaisantes de sécurité un parking exclusivement dédié à la clientèle de son magasin de dépôt vente.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - Objet du contrat

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation et d'utilisation des biens définis à l'article 2 afin de permettre l'exploitation d'une aire de stationnement. Les activités autorisées dans ce cadre sont celles de stationnement exclusivement lié à l'accueil de la clientèle du magasin de dépôt vente TROCANTONS. La convention est conclue sous le régime de l'occupation du domaine public, à titre personnelle, précaire et révoquable.
En conséquence, l'Occupant n'a pas droit au maintien de l'occupation au-delà des échéances prévues à la présente. La Commune peut, pour sa part, y mettre fin à tout moment pour motif d'intérêt général.

ARTICLE 2 - Désignation de l'espace occupé et des équipements

La Commune met à disposition de l'Occupant une emprise d'environ 480 m² située 90 boulevard Léon Séché conformément au plan joint (annexe n° 1). L'Occupant ne pourra en aucun cas occuper d'espace hors de cette emprise.
L'Occupant déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités préalablement à la signature de la présente convention et les prendre dans l'état dans lesquels ils se trouvent sans pouvoir demander de travaux d'amélioration de quelle que nature que ce soit.
L'Occupant déclare également s'être fait communiquer tous éléments d'information utiles.

ARTICLE 3 - Destination

Le site faisant l'objet de la présente convention sera exclusivement occupé en vue de l'objet exposé à l'article 1.
L'affectation à un tout autre usage, pour quelle que durée que ce soit, ne pourra être décidée sans l'autorisation expresse et écrite de la Commune.

ARTICLE 4 - Conditions d'occupation

Article 4.1 - Obligations de la Commune
La Commune s'engage à mettre à disposition de l'Occupant l'espace délimité comme prévu au plan joint (annexe n°1).

Article 4.2 - Occupation des lieux par l'Occupant

L'Occupant devra jouer et user des lieux mis à disposition paisiblement et raisonnablement, suivant la destination prévue à la convention sans y commettre, ni laisser commettre, aucun abus ni dégradation. Il devra veiller particulièrement à ce que son activité n'engendre aucune gêne pour les usagers du site.

L'Occupant devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que la Commune ne puisse être ni inquiétée ni recherchée.

Il est interdit à l'Occupant :

- d'apposer des baches, enseignes ou prés enseignes publicitaires dans l'emprise objet de la présente convention,
- d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, l'emprise concédée par des dépôts ou encombrants de toute nature.

Seuls les véhicules de la clientèle et des fournisseurs sont autorisés à y stationner. L'occupant pourra à cet effet implanter 1 voire 2 panneaux de signalisation « stationnement réservé à la clientèle du magasin TROCANTONS ».

Article 4.3 – Entretien et réparations

L'Occupant devra tenir l'espace occupé et ses abords dans un parfait état d'hygiène et de propreté.

Il supportera le coût des réparations, remise en état ou améliorations qui s'avèreraient nécessaires en raison des dégradations qui pourraient être causées volontairement ou involontairement au site à l'occasion de son exploitation, qu'elles soient de son fait, de celui de son personnel, de ses clients ou de ses fournisseurs. Toute dégradation devra être signalée à la Commune.

L'Occupant aura également la charge des réparations et de l'entretien de tous les travaux d'amélioration et d'aménagement entrepris par ses soins (voir article 5).

Article 4.4 – Responsabilité

L'Occupant devra veiller à faire respecter toutes les règles de sécurité liées à la fréquentation du site.

L'Occupant devra veiller au respect des normes en matière d'accessibilité du public handicapé.

Par ailleurs, l'Occupant s'engage :

- à ne pas rechercher la responsabilité de la Ville en cas de vol, dégâts dus à des événements climatiques ou vandalisme dont il pourrait être victime dans les lieux mis à disposition ;
- à informer la Ville de tout événement anormal (jalées et venues suspectes, dégradations, occupations sans autorisation,...) qu'il pourrait constater ;
- le cas échéant, à en informer les services de police ou de gendarmerie compétent (cf. Article Assurances ci-dessous).

ARTICLE 5 - Aménagements et modifications des lieux par l'Occupant

Article 5.1 - Généralités

Aucune modification ou aucun aménagement ne devra être effectué sans l'autorisation écrite préalable de la Commune.

L'Occupant devra respecter les réglementations en vigueur et notamment, le cas échéant, obtenir les autorisations de travaux ou d'urbanisme nécessaires pour la réalisation des travaux envisagés.

Il portera une attention particulière à l'intégration paysagère des éléments de mobiliers urbains (signalisation, poubelles,...)

Il pourra être exigé que soient communiqués à la Commune tous documents concernant les travaux envisagés par l'Occupant, notamment descriptifs techniques et plans relatifs aux installations ou modifications projetées par celui-ci.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'Occupant, resteront, à la fin de la présente convention, la propriété de la Commune sans indemnité à la charge de celle-ci.

Article 5.2 – Prescriptions techniques

Les travaux sous chaussées doivent répondre aux exigences ci-après :

- Le découpage des chaussées devra être exécuté à la scie à disque, à la raboteuse ou par tout autre matériel performant afin d'obtenir une découpe franche et rectiligne.
- Le remblayage de la tranchée sera réalisé par couches successives méthodiquement compactées afin que les objectifs de densification soient atteints.
- Le remblayage et la réfection de la tranchée sous trottoir seront effectués conformément aux coupes en annexe 2 à la présente convention.

Les travaux intégreront, en dehors de l'emprise concédée, un espace de 2,50 m d'emprise minimale correspondant au trottoir du boulevard Léon Séché. Cette emprise, dont le coût d'aménagement sera proportionnellement pris en charge par la Ville, permettra de garantir la circulation sécurisée des piétons et notamment celle des personnes à mobilité réduite, tout en tenant compte de la présence des candélabres. L'Occupant devra garantir l'absence de stationnement à cheval sur la partie trottoir et sur la partie « parking » par le biais de butte-toue.

Ces butées de parking, de préférence en bois, seront implantées au sol, à la limite du trottoir, afin de délimiter les places de stationnement et de permettre une circulation des piétons, des personnes à mobilité réduite et des vélos sur la partie trottoir du bd Léon Séché.

Un marquage au sol sera réalisé conformément aux normes en vigueur : places de stationnement, sens de circulation, bande stop.

L'Occupant est informé de la présence de réseaux sous le parking (annexe 3) qui n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic particulier et qui peuvent nécessiter des interventions ultérieures en cas d'anomalies. L'Occupant devra laisser l'accès aux concessionnaires pour permettre la résolution de ces éventuelles anomalies ou dysfonctionnement.

ARTICLE 6 – Contrôle et Visite

Le Maire, son représentant, ou les services de la Ville se réservent le droit d'exercer à tout moment un contrôle permanent de l'état du site, de la conformité de son utilisation à la destination qui lui est donnée et, d'une manière générale, du respect des clauses de la présente convention.

ARTICLE 7 – Cession de droits

La présente convention est personnelle.

Toute cession de droits résultant de la convention est interdite. Par ailleurs, l'Occupant s'interdit de sous-louer tout ou partie du site, objet de la présente convention et plus généralement d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers par quelle que modalité juridique que ce soit.

ARTICLE 8 – Assurances

Préalablement à la mise à disposition des espaces concernés, l'Occupant reconnaît avoir souscrit une police d'assurance couvrant tous les dommages pouvant résulter des activités exercées sur l'espace occupé et ses abords au cours de son exploitation.

L'Occupant transmettra obligatoirement à la Commune une attestation d'assurance.

L'Occupant devra pouvoir justifier de la souscription d'un contrat d'assurance et du paiement régulier des primes sanctionnant les dispositions ci-dessous, à tout moment, sur simple demande de la Commune.

L'Occupant devra assurer, selon les principes de droit commun :

- les risques d'occupation liés à la mise à disposition des biens objet de la présente convention,
- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liés à l'exercice de ses activités sur l'espace mis à disposition,
- son propre personnel,
- ses propres biens.

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre la Commune, l'Occupant et leurs assureurs.

L'Occupant aura obligation de porter plainte auprès des services de Gendarmerie pour toute détérioration du site ou des biens ou tout vol de matériel. Une copie de la déclaration devra être transmise par courrier à la Commune dans un délai de 8 jours maximum.

ARTICLE 9 - Redevance

Au regard des aménagements que l'Occupant s'engage à réaliser, la présente convention est consentie à titre gracieux.

ARTICLE 10 - Impôts et Taxes

L'Occupant prend à sa charge tous impôts et taxes relevant de l'exploitation de son activité.

ARTICLE 11 - Durée

La présente convention est consentie de la date de signature jusqu'au 29 juillet 2029. Etant rappelé ici qu'une éventuelle prolongation de la durée (au-delà du 29 juillet 2029) sera fonction de l'avancement des études opérationnelles du projet urbain.

L'une ou l'autre des parties sera libre de mettre fin à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sous réserve de respecter un préavis de 3 mois.

Les parties reconnaissent qu'en raison de sa nature, la présente convention est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux. L'Occupant déclare, en conséquence, être parfaitement informé de ce que son occupation pourra cesser à tout moment et qu'il ne pourra être assuré d'aucune indemnité ni davantage invoquer un quelconque droit à renouvellement ou à maintien dans les lieux au-delà de la date pour laquelle l'une ou l'autre des parties aura mis fin à la présente convention.

A l'expiration de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, l'Occupant devra libérer les lieux de toute occupation et de tout encombrement.

ARTICLE 12 - Résiliation avant le terme du 29 juillet 2029

La Commune peut résilier unilatéralement la présente convention pour un motif d'intérêt général.

La résiliation doit être précédée d'un préavis, dûment motivé et notifié au titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte extrajudiciaire, dans un délai d'un (1) an avant la prise d'effet de la résiliation.

La résiliation avant le terme de la convention, à l'initiative du titulaire pourra intervenir à l'issue d'un préavis qui ne serait être inférieur à six mois francs, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 13 - Règlement des litiges

L'Occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que la Commune puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres Occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des matériels lui appartenant.

Au cas néanmoins où la Commune aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'Occupant fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se verra directement contre les auteurs de ces troubles sans que la Ville puisse être recherchée.

Les litiges susceptibles de naître de l'application de la présente convention relèvent de la juridiction territorialement compétente.

ARTICLE 14 - Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

- la Commune en l'hôtel de Ville: Place Foch - BP 30217, 44150 ANCENIS-SAINT-GEREON,
- l'Occupant à son siège de SAINT MARS LA JAILLE, Le Bois Madame, 44540 VALLONS DE L'ERDRE.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon
Le
En deux exemplaires originaux.

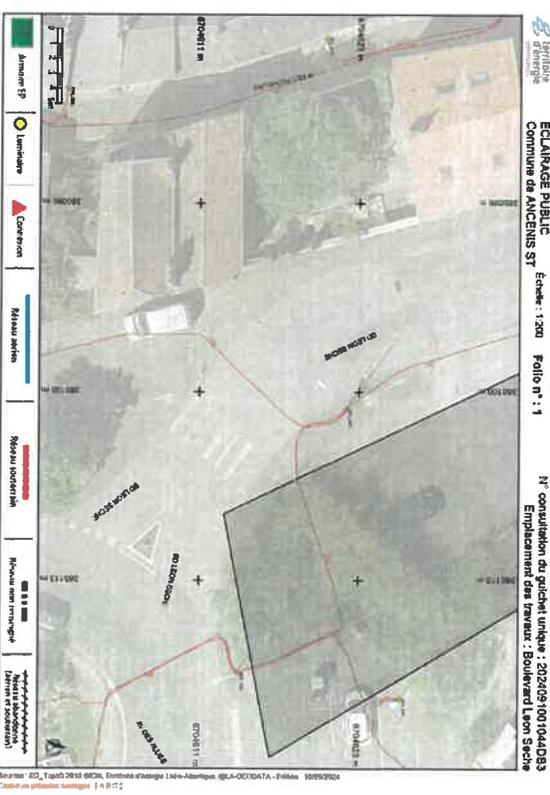
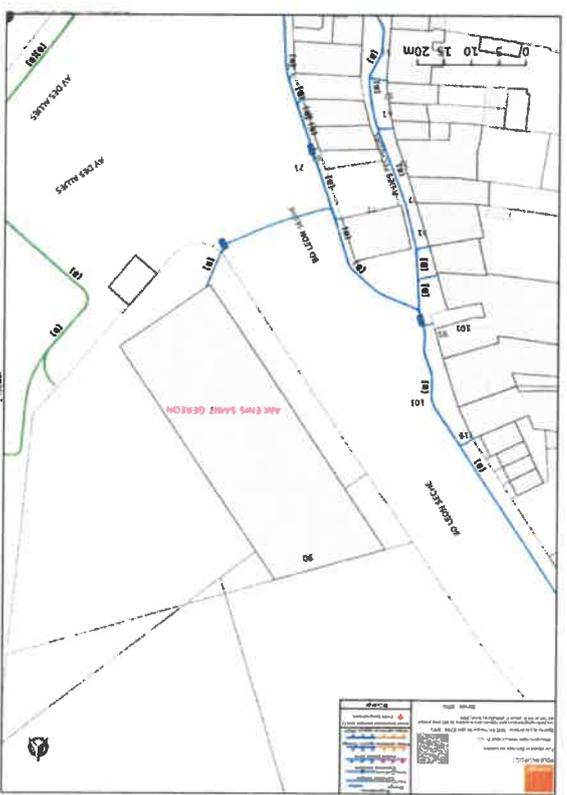
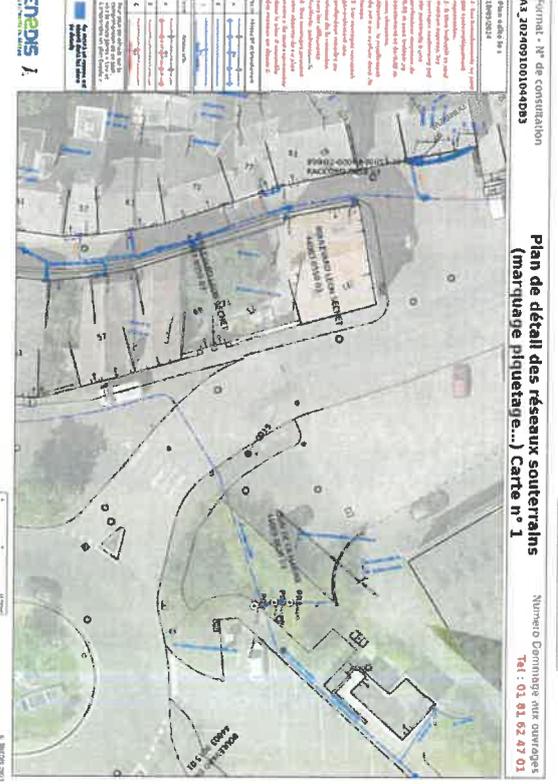
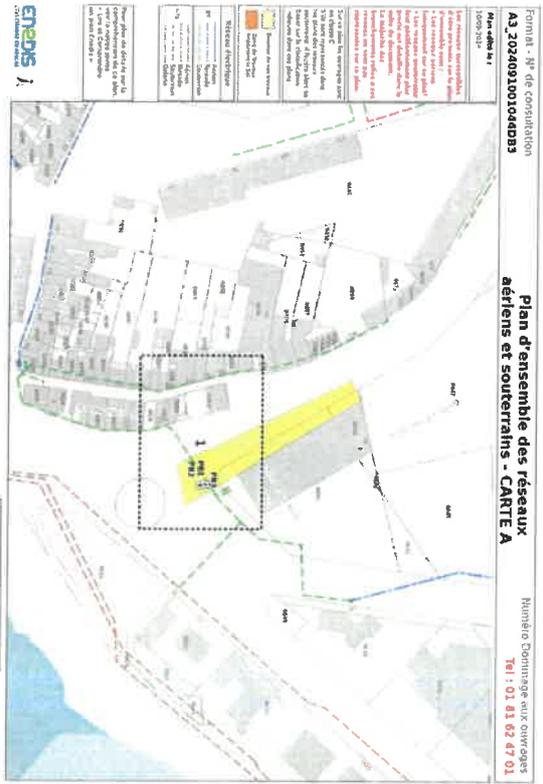
La Commune d'ANCENIS-SAINT-GEREON

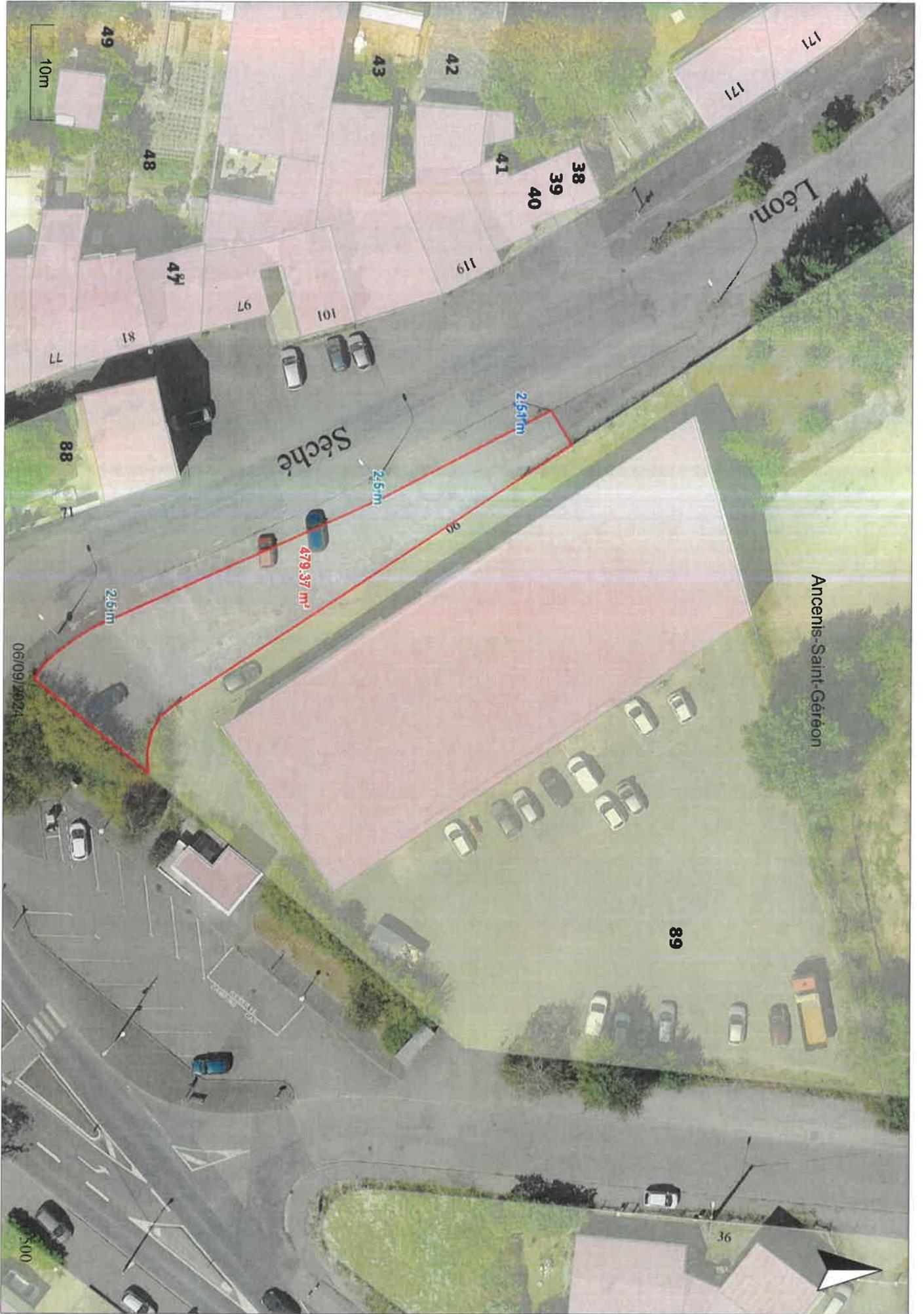
L'OCCUPANT

représentée par Monsieur Le Maire
Mr. Remy ORHON

représenté par son Directeur
Mr. Arnaud BOURDEAU,

ANNEXE n°3 (Plan des réseaux issu des DT DICT)





Affaires Foncières

Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20241007-5_2024delib128-DE
Reçu le 08/10/2024