

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS**

**DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du Mercredi 30 novembre 2022

**DEL\_20221130\_11**

Nombre de Conseillers  
En exercice  
De présents  
De votants

**29**  
**25**  
**27**

L'an deux mille vingt-deux, le trente novembre,  
Le Conseil Municipal de la commune de TRIGNAC étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur AUFORT, Maire

Objet :

**Concession  
d'aménagement "de  
la place de la mairie"  
- Convention  
financière relative à  
la subvention  
affectée aux  
équipements publics  
de compétence  
communale - Article  
L300-5 du Code de  
l'Urbanisme**

**Etaient présents :**

Claude AUFORT, Dominique MAHE-VINCE, Jean-Louis LELIEVRE, Gilles BRIAND, Laurence FREMINET, Hervé MORICE, Emilie CORDIER, Denis ROULAND, Myriam LEROUX, Sébastien WAIRY, Stanislas FONLUPT, Stéphanie BURNEL, Eric MEIGNEN, Cécile OLIVIER, Benoît PICHARD, Laurence DUPONT, Yannick BEAUVAIS, Jessica NICOLAS, Jean-Pierre LE CROM, Thierno DIALLO, Elodie LEBOT, Magali MACE, David PELON, Aurélie LE GUNEHEC, Alain DESMARS

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affichée à la porte de la Mairie le  
**1er décembre 2022**

**Les conseillers ci-après avaient délégué leur mandat respectivement :**

- Didier NOUZILLEAU a donné un pouvoir à David PELON,
- Michel CONANEC a donné un pouvoir à Aurélie LE GUNEHEC.

Et que la convocation avait été faite le  
**23 novembre 2022**

**Absentes : Cécile NICOLAS et Françoise HAFFRAY**

M. Hervé MORICE a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

Depuis 2017 l'équipe municipale de Trignac travaille sur le projet de restructuration du centre-ville de la commune. Au travers de celui-ci, la Ville de Trignac entend avec l'accompagnement de la CARENE restaurer l'attractivité de cette partie du territoire communal et, par là-même, affirmer son rôle de centralité principale dans l'organisation urbaine trignacaise.

**Les orientations d'aménagements du projet de restructuration du centre-ville de Trignac**

Ces orientations sont les suivantes :

- Requalifier l'espace public pour lui conférer une véritable qualité paysagère, ainsi que d'usage,
- Connecter le centre-ville au marais au travers de la combinaison entre le développement de la trame de cheminements doux, celui de la trame verte et la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales gravitaire et aérienne,
- Densifier le tissu urbain de manière à améliorer sa structure et optimiser les gisements fonciers,
- Rééquilibrer le peuplement trignacais au moyen de la diversification de l'offre de logements,
- Restructurer et développer l'armature commerciale,
- Développer l'offre en équipements publics,
- Permettre le renforcement de la fréquence de passage de la ligne 2 Hélyce + au sein du tissu urbain,
- Produire un cadre urbain exemplaire en matière de qualité environnementale.

Envoyé en préfecture le 08/12/2022

Reçu en préfecture le 08/12/2022

Publié le 08/12/2022

**SLOW**

ID : 044-214402109-20221130-DEL\_20221130\_11-DE

Le projet urbain doit permettre de résorber le déficit d'image du centre-ville de Trignac, de manière à lui conférer une attractivité résidentielle et commerciale. Ce changement d'image sera principalement basé sur l'exemplarité du projet urbain en matière de qualité environnementale.

En effet, de par sa nature même, il met en pratique les principes de l'urbanisme durable, en termes d'organisation urbaine : renouvellement de la ville sur elle-même, organisation urbaine polycentrique, densification du tissu urbain autour des pôles de transports en commun structurants, mixité fonctionnelle et sociale, ...,

En outre, cette exemplarité en matière de qualité environnementale se traduira également par :

- Une trame verte généreuse reconnectant le centre-ville au marais et diffusant l'ambiance paysagère lacustre briéronne au sein du tissu urbain,
- Une gestion alternative des eaux pluviales (gravitaire et à ciel ouvert), qui, intégrée à la trame verte, permettra de créer des milieux humides évoquant le paysage de la Brière,
- L'apaisement des circulations motorisées, au profit du développement de la trame de cheminements dédiée au modes actifs (dissociée autant que possible du réseau viaire), qui assurera notamment les liaisons avec le marais de Brière, tout en servant de support à la trame verte,
- Le renforcement de la desserte du site par la ligne 2 Hélyce+, qui articule le centre-ville de Trignac avec l'organisation urbaine de l'agglomération nazairienne (liaison avec le centre-ville de Saint Nazaire, via Certé et Grand large),
- La constitution, grâce au projet paysager, et tout particulièrement, aux continuités écologiques qu'il établira avec le marais de Brière, d'un environnement propice au développement de la biodiversité,
- Une sobriété et une performance énergétique élevée, ainsi que la mobilisation de l'innovation en matière d'éco-construction.

## **La programmation du projet de restructuration du centre-ville de Trignac**

Les axes retenus s'établissent comme suit :

- Environ 104 logements, majoritairement en accession à la propriété, mixant habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé,
- Environ 1200 m<sup>2</sup> Surface de Plancher (SDP) de commerces et services dont, un supermarché, une boulangerie, et une antenne du projet de centre médical, développé sur le quartier de Certé, dans le cadre de la ZAC Océane-Acacias,
- Une médiathèque,
- La création d'un équipement public mixte, composé de la Salle des Fêtes requalifiée et d'un lieu ayant vocation à accueillir des initiatives citoyennes et associatives concourant à la qualité du cadre de vie, propre au centre-ville,
- La reconversion de l'actuel Musée des oiseaux en un équipement culturel visant à valoriser le patrimoine naturel du marais de Brière (faune et flore),
- La requalification du groupe scolaire composé des écoles Marie Curie et Casanova,
- La requalification des espaces publics existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics de proximité, issus de la recomposition du tissu urbain (parvis de la médiathèque, venelles, placettes, voies de desserte des programmes immobiliers, ...).

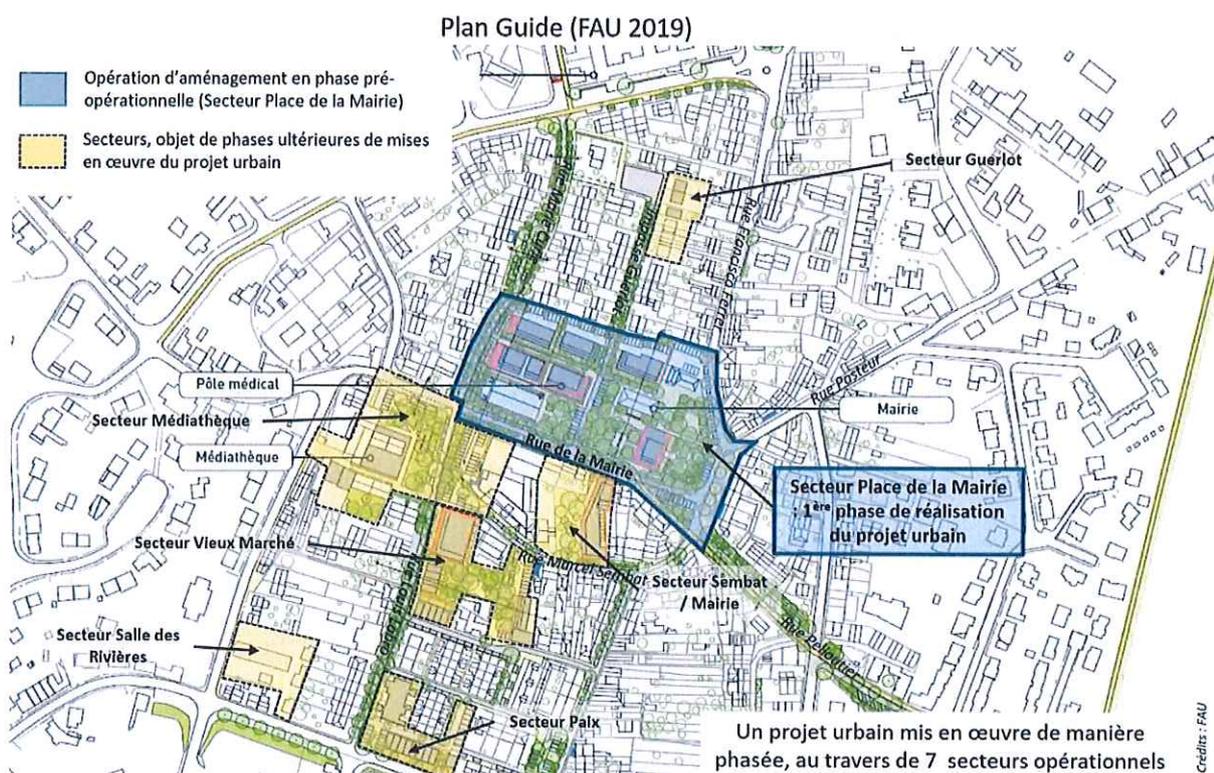
A ce stade, la programmation résidentielle demeure à préciser en termes de statuts et de « produits ».

Il est également important de souligner que l'un des enjeux du projet urbain, condition indispensable à sa faisabilité économique, sera de faire émerger un marché du logement collectif neuf en accession à la propriété sur le centre-ville de Trignac. La CARENE et la Ville de Trignac s'appuient sur les dynamiques de marché à l'œuvre actuellement, à l'échelle communautaire, pour porter cette ambition.

Le Schéma de Référence du projet de restructuration du centre-ville de Trignac a été conçu en 2019, dans le cadre d'une étude urbaine pré-opérationnelle, réalisée par Fouquet Architecture Urbanisme. Son périmètre couvre environ 4,5 ha. Dans le cadre de l'Appel à Manifestation Cœur de Ville du Conseil Départemental de Loire-Atlantique, au travers d'une étude urbaine relative à la définition d'un Plan Guide Opérationnel, l'ADDRN a inscrit ce Schéma de Référence dans une vision stratégique de long terme afférente au devenir du centre-ville (exploitation du potentiel paysager et de densification urbaine du secteur de l'Emprunt notamment, couture entre la zone industrielle Altitude – Les Forges et le centre-ville, ...).

Afin de prioriser les périmètres d'intervention, de maîtriser le rythme de production de l'offre nouvelle de logements, vis-à-vis du développement du marché de l'immobilier collectif neuf en accession à la propriété, et de limiter les nuisances pour les riverains, il a été décidé de phaser la réalisation du projet urbain d'ensemble. Le projet de restructuration du centre-ville de Trignac est donc composé de 7 secteurs opérationnels :

- Secteur Place de la Mairie,
- Secteur Médiathèque,
- Secteur Vieux Marché,
- Secteur Sembat / Mairie,
- Secteur Guerlot,
- Secteur Salle des Rivières,
- Secteur Paix.



Le secteur Place de la Mairie correspond à la première phase du projet urbain d'ensemble. Cette opération d'aménagement est envisagée comme le démonstrateur du renouveau du centre-ville trignacais. En effet, cette pièce urbaine, emblématique et très représentative du projet urbain, doit générer le changement d'image visé et révéler le potentiel urbain et économique du centre-ville de Trignac aux yeux des opérateurs immobiliers et du public. Compte tenu de son niveau de complexité opérationnelle, elle sera mise en œuvre au travers d'une ZAC concédée.

Envoyé en préfecture le 08/12/2022  
 Reçu en préfecture le 08/12/2022  
 Publié le 08/12/2022

SLOX

ID : 044-214402109-20221130-DEL\_20221130\_11-DE

Les 5 autres secteurs opérationnels se verront ensuite engagés, au gré de l'avancement de la maîtrise foncière et de la capacité d'absorption du marché. Selon qu'ils requièrent l'équipement des lots (mise en état des sols, viabilisation) ou non, ceux-ci prendront la forme d'opérations d'aménagement ou de simples opérations immobilières. Chacun d'entre eux fera l'objet d'un montage qui lui sera propre et qui découlera de ses caractéristiques (envergure, niveau de dureté foncière, positionnement central ou périphérique au sein du projet urbain, ...).

Enfin, en parallèle, des opérations d'aménagement de voiries et réseaux divers (VRD) compléteront le traitement des espaces publics existants, non compris dans les périmètres des secteurs opérationnels, voués à faire l'objet d'opérations d'aménagement.

### **L'opération d'aménagement de la « Place de la Mairie »**

Le schéma directeur de l'opération d'aménagement du secteur opérationnel « Place de la Mairie » a été conçu par Jacques Boucheton Architectes en 2021, au travers d'une étude urbaine pré-opérationnelle, et décline les orientations d'aménagement du Schéma de Référence.

Les principes de composition urbaine qui le structurent s'établissent comme suit :

- Requalifier la place de la Mairie, depuis la façade de l'église jusqu'au lot 4, de manière à en faire une pièce paysagère structurante à l'échelle du centre-ville,
- Requalifier le square dans lequel s'intègre le monument aux morts, afin de mettre en scène la façade est de la Mairie,
- Créer 4 lots de logements présentant une composition urbaine contextualisée (épannelage compris entre RDC et R+3, ainsi qu'implantation à l'alignement sur les espaces publics structurants, afin d'affirmer leur caractère urbain, et en retrait sur les espaces publics secondaires, pour contribuer à leur ambiance résidentielle et domestique), ainsi qu'une architecture qui doit contribuer à véhiculer une nouvelle image du centre-ville,
- Articuler les espaces extérieurs communs des lots 2 et 3 avec le projet paysager des espaces publics, par le biais d'une généreuse végétalisation, créant des continuités paysagères et des transparences visuelles selon un axe Nord-Sud,
- Requalifier le réseau viaire existant en le hiérarchisant (niveau qualitatif de traitement, dimensionnement, partage modal) et en initiant le développement de la trame de cheminements doux du centre-ville,
- Articuler la requalification de la place et de la rue de la Mairie avec la création du parvis de la médiathèque, de manière à leur conférer la vocation d'espaces publics centraux pour le centre-ville,
- Intégrer les aménagements nécessaires à la ligne 2 Hélyce+ sur les rues de la Mairie, Pasteur et Francisco Ferrer,
- Dédier aux cheminements doux le tronçon de l'impasse Guerlot, situé entre les lots 1 et 2,
- Créer une voie nouvelle de desserte de proximité pour les lots 2 et 3, ainsi que pour l'impasse Guerlot,
- Développer une polarité commerciale, structurée autour d'un supermarché, et adressée sur la place au moyen des rez-de-chaussée des projets immobiliers.

Envoyé en préfecture le 08/12/2022

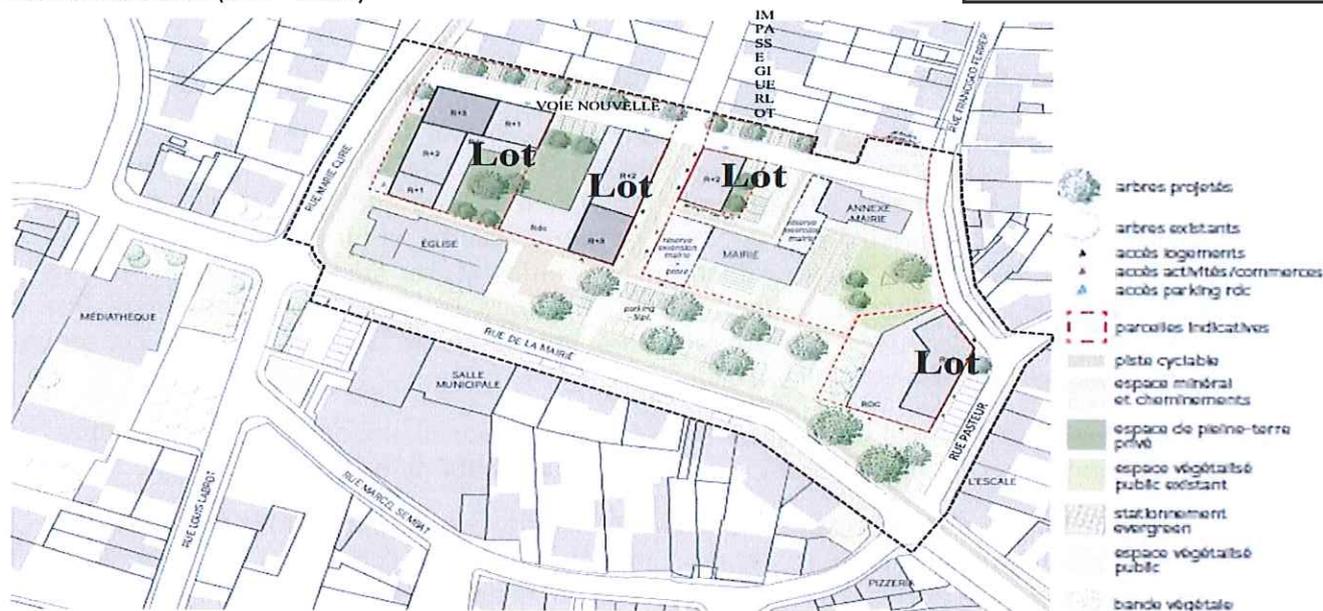
Reçu en préfecture le 08/12/2022

Publié le 08/12/2022

**SLOW**

ID : 044-214402109-20221130-DEL\_20221130\_11-DE

## Opération d'aménagement de la place de la Mairie Schéma directeur (JBA – 2021)



D'une superficie d'1,7 hectare, l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie développe la programmation suivante :

- Environ 48 logements, principalement collectifs et en accession à la propriété,
- Environ 1200 m<sup>2</sup> SDP de commerces et services dont un supermarché, une boulangerie, et une antenne du projet de centre médical, développé sur le quartier de Certé, dans le cadre de la ZAC Océane-Acacias,
- La requalification des espaces publics existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics de proximité issus de la recomposition du tissu urbain.

Enfin, il convient de préciser que l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie constituera, par ailleurs, le contexte d'une expérimentation menée dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt gouvernemental « France 2030 ».

Par délibération en date du 29 janvier 2019, le Bureau communautaire de la CARENE a défini les objectifs et modalités de la concertation préalable à mener dans le cadre de l'étude urbaine pré-opérationnelle de définition du Schéma de Référence du projet de restructuration du centre-ville de Trignac.

Par délibération en date du 28 Juin 2022, le Conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable, réalisée dans le cadre de l'étude urbaine pré-opérationnelle de définition du Schéma de Référence du projet de restructuration du centre-ville de Trignac.

En date du 28 Juin 2022, le Conseil communautaire a également approuvé les enjeux et objectifs, le programme prévisionnel des constructions, et le bilan financier prévisionnel, de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie à Trignac.

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, par délibération en date du 28 Juin 2022, le Conseil communautaire a désigné la SPL LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT comme concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie à Trignac, et approuvé le Traité de concession d'aménagement afférent ainsi que l'ensemble de ses annexes.

## Bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie

Le montant total prévisionnel des dépenses de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie s'établit à 4 706 138 € HT.

La faisabilité économique de l'opération d'aménagement se trouve conditionnée à un soutien financier public conséquent. Cet état de fait s'explique, d'une part, par le niveau qualitatif requis pour le projet des espaces publics à concevoir, principal levier vis-à-vis de la résorption du déficit d'image actuel du centre-ville, et d'autre part, par l'enjeu, précédemment mentionné, de faire émerger un marché du logement collectif neuf en accession sur cette partie du territoire trignacais. Ce segment d'offre est actuellement absent sur cette partie du territoire communal, faute de demande et par conséquent d'intérêt de la part des opérateurs immobiliers.

Le bilan d'aménagement prévisionnel requiert par conséquent l'apport d'une subvention d'équilibre, par le concédant de la concession d'aménagement, d'un montant de 2 000 000 HT.

En outre, parmi les missions de l'aménageur, portées par le traité de concession d'aménagement figure la réalisation et le financement du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie. Ceux-ci relèvent de la compétence du concédant et de la Commune de Trignac.

Le montant des travaux relatifs au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement s'élève à 2 385 253 € HT, dont 1 528 253 € HT correspondant aux équipements publics de compétence communale.

Aussi, ainsi que le permettent les dispositions combinées des articles L.300-5 III du Code de l'Urbanisme et L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, la Commune de Trignac participe également au financement de l'opération d'aménagement au travers d'une subvention communale, affectée aux équipements publics de compétence communale, d'un montant de 1 342 000 € HT. Celle-ci se décompose comme suit :

- 1 200 000 € HT en numéraire,
- Apport en nature de foncier communal, valorisé à hauteur de 142 000 € HT.

Conformément à l'article 16-5 du Traité de concession d'aménagement, l'emploi de cette subvention communale se voit encadré au travers d'une convention financière, à conclure avec la CARENE et SPL LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT. Celle-ci se voit soumise au vote du Conseil municipal de Trignac.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délégation du Conseil Municipal au Maire en date du 10 juillet 2020,

VU l'avis de la commission Urbanisme en date du 15 novembre 2022,

### LE CONSEIL MUNICIPAL

### APRES EN AVOIR DELIBERE

### DECIDE

**Article 1 :** d'acter une convention financière avec la CARENE et SPL LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT conformément à l'article 16-5 du Traité de concession d'aménagement,

**Article 1 :** d'acter que le Conseil communautaire a désigné la SPL LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT comme concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie à Trignac,

**Article 2 :** d'acter le montant total prévisionnel des dépenses de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie qui s'établit à 4 706 138 € HT.

**Article 3 :** d'acter que le bilan d'aménagement prévisionnel requiert par conséquent l'apport d'une subvention d'équilibre, par le concédant de la concession d'aménagement, d'un montant de 2 000 000 HT.



**Article 4** : d'acter parmi les missions de l'aménageur, portées Traité de concession d'aménagement figure la réalisation et le financement du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie. Ceux-ci relèvent de la compétence du concédant et de la Commune de Trignac.

Le montant des travaux relatifs au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement s'élève à 2 385 253 € HT, dont 1 528 253 € HT correspondant aux équipements publics de compétence communale.

**Article 5** : d'acter la participation de la commune au financement de l'opération d'aménagement au travers d'une subvention communale, affectée aux équipements publics de compétence communale, d'un montant de 1 342 000 € HT. Celle-ci se décompose comme suit :

- 1 200 000 € HT en numéraire,
- Apport en nature de foncier communal, valorisé à hauteur de 142 000 € HT.

**Article 7** : d'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la bonne réalisation de cette délibération.

Voix pour	25
Voix contre	0
Abstentions	2



Pour extrait conforme  
Maire  
Claude AUFORT

Transmis à M. le Sous-Préfet le :

Reçu par M. le Sous-Préfet le :

Retour en Mairie le :

Publié ou affiché le :

Envoyé en préfecture le 08/12/2022
Reçu en préfecture le 08/12/2022
Publié le 08/12/2022
ID : 044-214402109-20221130-DEL_20221130_11-DE

SLOX

Envoyé en préfecture le 08/12/2022

Reçu en préfecture le 08/12/2022

Publié le 08/12/2022

**SLOW**

ID : 044-214402109-20221130-DEL\_20221130\_11-DE

