Envoyé en préfecture le 18/01/2024
Reçu en préfecture le 18/01/2024
Publié le 18 JAN. 2024
ID : 085-200023778-20240118-DCB2024_01_07-DE

PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE AGGLOMÉRATION

RELEVE DE LA DECISION N° 2024 01 07
Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 18 janvier 2024
(*en application de la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 juillet 2020 portant délégation de compétence au Bureau*)

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 janvier, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 11 janvier, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération, à Givrand, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Présents : François BLANCHET, Isabelle TESSIER, André COQUELIN, Thierry FAVREAU, Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Philippe MOREAU, Dominique SIONNEAU (*en remplacement de Hervé BESSONNET),* Lucien PRINCE, Dominique MALARY.

Excusés : Kathia VIEL, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU.

Secteur « La Minée » à Landevieille : abandon du projet d'acquisition de terrains en vue d'une extension de la ZAE « La Croisée Mairand » à La Chaize Giraud

Dans son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Landevieille a zoné en 1AUa (accueil d'activités économiques) une emprise d'environ 6 hectares, localisée dans le secteur « La Minée » au Nord de la route départementale 12.

Cet espace, situé en limite de La Chaize Giraud, a été imaginé pour étendre le Parc d'Activités « La Croisée Mairand », dans sa partie Est sur la commune de Landevieille. La voirie et les réseaux de la ZAE chaizoise ont d'ailleurs été prévus pour réaliser cette extension, laquelle toutefois ne pourra être véritablement lancée que lorsque la Collectivité aura la maîtrise foncière du site.

Ainsi, après plus d'un an de négociations *(menées par Nicolas MUSCHE de Vendée Expansion pour le compte de la Communauté d'Agglomération)* avec les propriétaires de terrains, M. et Mme DANIEAU, ces derniers ont signé, le 3 août 2023, une promesse de vente pour céder leur emprise représentant un total de 20 137 m², au prix unitaire de 7,45 € le m², soit un prix net vendeur total de 150 000 € pour les 4 parcelles suivantes :

- la parcelle A n°124 (1.900 m²)
- la parcelle A n°125 (5.080 m²)
- la parcelle A n°126 (5.042 m²)
- la parcelle A n°127 (8.115 m²)

Saisi de la question le 14 septembre 2023, le Bureau Communautaire, avant de se positionner sur une éventuelle levée d'option de la promesse de vente, avait souhaité la réalisation d'une étude environnementale préalable sur les terrains des consorts DANIEAU, afin d'être bien certain de l'aptitude du site et de l'absence de contraintes particulières pour y accueillir des activités économiques.

Missionné sur le sujet le 20 septembre 2023, le cabinet OCE Environnement a remis, à la Collectivité, son rapport d'étude le 12 décembre 2023. Dans son courriel d'envoi du rapport, le dirigeant de OCE Environnement indique ceci :
« Veuillez trouver ci-joint le rapport de diagnostic zone humide et pré-identification des enjeux naturalistes établi sur les terrains du projet d'extension. J'ai le regret de vous informer que la quasi-totalité du site est couvert d'une zone humide identifiée sur la base des critères définis par la réglementation en vigueur, ce qui constitue une contrainte très importante au développement de l'urbanisation sur ce site. En effet, au-delà de la procédure Loi sur l'Eau qui, dans le cas d'un impact sur plus de 1 ha nécessitera de passer le projet sous le régime de l'autorisation environnementale, il sera nécessaire de démontrer la compatibilité de l'aménagement avec les politiques de gestion de l'eau que sont le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vie Jaunay et dont la protection des zones humides est un des objectifs. La séquence Eviter-Réduire-Compenser devra être développée.

Envoyé en préfecture le 18/01/2024
Reçu en préfecture le 18/01/2024
Publié le 18 JAN. 2024
ID : 085-200023778-20240118-DCB2024_01_07-DE

Dans le cas d'une autorisation Loi sur l'Eau, il sera nécessaire de disposer d'un diagnostic naturaliste 4 saisons, et le bilan de l'impact du projet sur les zones humides et le bilan des mesures compensatoires devra s'appuyer sur la MNEFZH (Méthode Nationale d'Evaluation des Fonctionnalités des Zones Humides). »

La lecture complète de l'étude confirme l'état non optimal du site à l'accueil d'une Zone d'Activités Economiques, en raison de la présence d'une zone humide couvrant la quasi-totalité des terrains concernés.

Le Bureau Communautaire,
Dûment convoqué,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5216-1 et suivants, et L5216-5-I.1°,
Vu le Code Civil et notamment son article 1124,
Vu la délibération n° 2020-4-02 en date du 30 juillet 2020 portant délégation d'une partie des attributions du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire et au Président,
Vu la promesse de vente signée le 3 août 2023 par les consorts DANIEAU, propriétaires de 4 parcelles sur le secteur « La Minée » à Landevieille,
Vu la décision du Bureau Communautaire n° 2023 07 05 du 14 septembre 2023 de demande d'une étude environnementale préalable, avant de se positionner sur l'éventuelle levée d'option de la promesse de vente signée par les consorts DANIEAU,
Considérant le rapport d'étude environnementale du Cabinet OCE Environnement remis le 12 décembre 2023, faisant état de la présence d'une zone humide couvrant la quasi-totalité des terrains,
Vu le rapport,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : étant donné les conclusions défavorables (présence d'une zone humide couvrant la quasi-totalité des terrains) de l'étude environnementale menée sur le site, d'abandonner le projet d'extension Est de la ZAE « La Croisée Mairand » à La Chaize Giraud vers le secteur « La Minée » sur la commune de Landevieille ;

Article 2 : de ne pas donner suite à la promesse de vente remise par les consorts DANIEAU le 3 août 2023, et donc de ne pas procéder à l'acquisition de leurs 20 137 m² de terrains à Landevieille ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette décision.

Fait et délibéré,
Les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,

Givrand, le 18 janvier 2024

Le Président,

François BLANCHET

COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION Pays Saint Gilles Croix de Vie 85800 GIVRAND

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 18 JAN. 2024
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 18 JAN. 2024

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.