



RELEVÉ DE LA DECISION N° 2022 03 09

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 17 mars 2022

(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-deux, le 17 mars, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 10 mars, 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, Kathia VIEL, Thierry FAVREAU (*visioconférence*), Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU.

Excusés : Dominique MALARY, Philippe MOREAU, Lucien PRINCE.

Parc d'Activités « La Fraignaie » au Fenouiller : abandon du projet d'extension de la ZAE

Par courrier du 10 février 2021, la commune du Fenouiller avait signalé à la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie que les terrains viabilisés de la ZAE « La Fraignaie » allaient prochainement manquer (nombreuses demandes d'implantations d'entreprises), et qu'il faudrait, par conséquent, penser à réfléchir à un agrandissement de la zone artisanale.

Approuvé en 2020, le nouveau PLU du Fenouiller a effectivement bien prévu, en conformité avec le SCoT, une extension de la ZAE « La Fraignaie » dans sa partie Est, sur un peu moins de 1 hectare, en bordure de la route de Nantes.

La Collectivité ne maîtrisant pas le foncier de la future extension, la Communauté de Communes a chargé, en 2021, M. Nicolas MUSCHE, spécialiste en négociation foncière chez Vendée Expansion, d'aller discuter avec les propriétaires des terrains concernés (M. GANDEMER et Mme ROMEFORT).

Les premiers retours de l'expert de Vendée Expansion ont fait état de négociations extrêmement compliquées avec les deux propriétaires précités...

De leur côté, nos services « Ingénierie » et « Développement Economique » ont commencé à travailler sur un schéma d'aménagement de la future extension.

Premier cas : hypothèse favorable

Une voirie d'environ 150 mètres de long est aménagée, avec une palette de retournement en fond d'impasse.

Le périmètre de l'extension étant inférieur à un hectare, il n'est pas nécessaire de monter un dossier Loi sur l'eau, et donc d'aménager un bassin de rétention.

Sur le plan de la sécurité incendie, le projet d'extension est très minimaliste et ne prévoit qu'un seul poteau incendie, dans la continuité de la première tranche.

Au final, les frais d'aménagement de la ZAE s'élèveraient à 337 000 €, pour une surface cessible de 7 985 m², c'est-à-dire un coût de viabilisation unitaire de 42,20 € HT le m² hors foncier.

Deuxième cas : hypothèse défavorable

On reprend ici la voirie et la palette de retournement du plan n° 1.

Mais on aménage un bassin de rétention, de peur qu'un rejet direct ne sature le réseau EP existant, qui se dirige vers le bourg.

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

ZAE du Soleil Levant

CS 63669 - Givrand

85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55

Courriel accueil@payssaintgilles.fr

De même, on prévoit, en plus, l'installation d'une réserve incendie souple de 240 m², dans la mesure où le SDIS, déjà très regardant sur la première tranche de la ZAE, risque fort de l'imposer...

Au final, les frais d'aménagement de la ZAE s'élèveraient à 375 000 €, pour une surface cessible de seulement 6 428 m² (perte de m² commercialisables liée à la présence de la réserve incendie), c'est-à-dire un coût de viabilisation unitaire de 58,34 € HT le m² hors foncier.

Ainsi, les seuls travaux de viabilisation représenteraient-ils un coût prévisionnel unitaire de 42,20 € HT le m² ou bien 58,34 € HT le m², selon l'hypothèse.

Le problème ici est que la viabilisation n'est malheureusement pas valorisée à plein potentiel, dans la mesure où la voirie ne dessert qu'un seul côté de lots.

De son côté, l'achat des terrains, s'il se concrétise, pourrait représenter un montant assez conséquent, ce qui risquerait alors de porter le coût unitaire global de l'opération (foncier + travaux) à un niveau élevé.

Il convient, par ailleurs, de préciser que l'aménagement présenté ne prévoit pas l'installation d'un transformateur électrique. Si elle devait s'imposer, le coût supplémentaire s'élèverait à environ 33 000 € HT.

Saisi de la question le 2 février 2022, les membres du Groupe de Travail « Développement Economique » ont émis un avis défavorable à la réalisation de l'extension Est de la ZAE « La Fraignais », compte tenu du coût de viabilisation de l'opération, auquel s'ajoute le problème de la non-maîtrise du foncier.

**Le Bureau Communautaire,
Dûment convoqué,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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 et au Président,

Vu le courrier de la commune du Fenouiller en date du 10 février 2021, relatif à une demande d'extension Est de la ZAE « La Fraignais »,

Vu l'avis défavorable du Groupe de Travail du 2 février 2022,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : d'abandonner le projet d'extension Est (en bordure de la route de Nantes) du Parc d'Activités « La Fraignais » au Fenouiller ;

Article 2 : 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,

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : **22 MARS 2022**
- de l'affichage le : **22 MARS 2022**
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : **22 MARS 2022**

Givrand, le 22 mars 2022

Le Président,

François BLANCHET



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 « Télécours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.