



## RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2024 05 08

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération  
Lors de sa réunion du 25 juin 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 25 juin, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 18 juin, 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, Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Philippe MOREAU, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Dominique MALARY.

**Excusé** : Lucien PRINCE.

### Secteur « Tènement de l'Étur » à Landevieille : abandon du projet d'acquisition d'un terrain, en vue d'une extension Est de la zone artisanale

Dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Landevieille a zoné en 1AUa (accueil d'activités économiques) une emprise de 1,9 hectare, localisée dans le secteur « Tènement de l'Étur » au Sud de la route départementale 12.

Cet espace (c'est-à-dire la parcelle AC n° 85) a été imaginé pour étendre la ZAE de Landevieille dans sa partie Est, avec une façade de plus de 150 mètres sur la RD 12. De même, une amorce de voirie a déjà été réalisée, en vue de l'extension de la ZAE à cet endroit.

Dans cette optique, le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération avait engagé (via Nicolas MUSCHE, l'expert foncier de Vendée Expansion), en 2023, des négociations avec la famille MARTINEAU, propriétaire de la parcelle AC n° 85 de 22 255 m<sup>2</sup>.

En janvier 2024, l'agriculteur Jean MARTINEAU et ses deux sœurs, Lydie VRIGNAUD et Nelly DESJARDINS, avaient signé une promesse de vente concernant leur parcelle AC n° 85, afin de céder :

- au Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération : une portion de 19 199 m<sup>2</sup> (zonée en 1AUa au PLU au prix de 8,50 €/m<sup>2</sup>)
- à la commune de Landevieille : une portion de 3 056 m<sup>2</sup> (zonée en 1AU<sub>p</sub> c'est-à-dire « Habitat et Logement » au PLU) au prix de 25,00 €/m<sup>2</sup>.

Saisi de la question le 21 mars 2024, 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 le terrain de la famille MARTINEAU, 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 cabinet OCE Environnement a remis, fin avril 2024, à la Communauté d'Agglomération, un rapport d'études de 38 pages, qui dresse un état de l'environnement, suite à des observations de terrains menées sur site.

Dans les conclusions du rapport, on lit notamment ceci :

- « au sein du périmètre, différents types d'habitat ont été identifiés avec une zone agricole cultivée dominante, des haies arborées et arbustives plus ou moins entretenues et des fossés en périphérie
- aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale n'y a été observée

- la zone cultivée ne présente pas un réel intérêt écologique, mais les haies peuvent représenter des zones de reproduction, d'alimentation, ou de corridor écologique pour certaines espèces protégées communes
- le diagnostic a également permis de mettre en évidence la présence d'une zone humide sur une emprise de 2,1 ha, soit la quasi-totalité de la zone d'étude. Elle a été délimitée par les sondages pédologiques. Les zones humides sont des milieux protégés en raison des nombreuses fonctionnalités qu'elles assurent. Un projet impactant plus de 1 000 m<sup>2</sup> de zone humide est visé par la rubrique 3.3.1.0. du R.214-1 du Code de l'Environnement et nécessite, à ce titre, la réalisation d'un dossier d'Incidence Loi sur l'eau. »

Par téléphone, l'auteur du rapport a expliqué que, dans la mesure où la zone humide dépasse les 10 000 m<sup>2</sup>, il y aura ici nécessité de réaliser un dossier Loi sur l'Eau soumis à autorisation, ce qui concrètement imposera de :

- faire réaliser un diagnostic naturaliste 4 saisons (1 an d'étude) ;
- organiser une enquête publique ;
- mettre en place des mesures compensatoires sur 4,4 ha (c'est-à-dire le double des 2,2 ha de la parcelle) ;
- assurer un suivi environnemental du site de compensation, sur probablement plusieurs dizaines d'années.

La présence de la zone humide, sur la quasi-totalité des 2,2 ha, rend ainsi extrêmement difficile, et particulièrement contraignant, un aménagement du terrain de la famille MARTINEAU.

En conséquence, la Maire de la commune et Vice-Présidente déléguée au Développement Economique, Isabelle DURANTEAU, suggère d'abandonner le projet d'extension Est de la zone artisanale de Landevieille, et partant l'acquisition de la parcelle AC n° 85.

**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 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 décision du Bureau Communautaire du 21 mars 2024 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 propriétaires susnommés,**

**Vu la promesse de vente signée en janvier 2024 par Jean MARTINEAU, Lydie VRIGNAUD et Nelly DESJARDINS, propriétaires de la parcelle AC n° 85 à Landevieille,**

**Considérant les conclusions du rapport d'étude environnementale du Cabinet OCE Environnement remis fin avril 2024,**

**Vu le rapport,**

**Après en avoir délibéré à l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1 : d'abandonner le projet d'extension Est de la zone artisanale de Landevieille ;**

**Article 2 : de ne pas donner suite à la promesse de vente remise par Jean MARTINEAU, Lydie VRIGNAUD et Nelly DESJARDINS en janvier 2024, en activant la clause suspensive, et donc de ne pas procéder à l'acquisition de leur parcelle AC n° 85 sur la commune de 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,

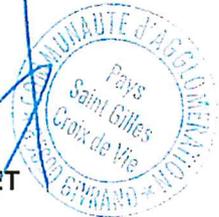
Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 27 JUIN 2024
- de la publication sur le site [www.payssaintgilles.fr](http://www.payssaintgilles.fr) le : 27 JUIN 2024

Givrand, le 25 juin 2024

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 « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*