



République Française

Département
de la Vendée

Canton de
SAINT HILAIRE DE RIEZ

"PAYS DE SAINT GILLES
CROIX DE VIE
AGGLOMERATION"

Siège :

4 rue du Soleil Levant
CS 63669
85 806 Saint Gilles Croix
de Vie Cedex

Effectif légal du Conseil :
51

Membres en exercice : 51

Membres présents : 47

DELIBERATION
n° 2026 - 07 - 18

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
du "Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération"
Séance du 1^{er} octobre 2026**

L'an deux mille vingt-six, le 1^{er} octobre, le Conseil du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 24 septembre, s'est réuni à la Salle Lys de Mer au siège du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération à Givrand, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Conseillers communautaires présents : Laëtitia MARECHAL, Nicolas MICHON, Yann THOMAS, Séverine BESSONNET, Dominique BRET, Claude VILLAIN, Thierry BIRON, Justine BLOND, Sylvie TESSON, Jean-François BIRON, Thierry FAVREAU, Patricia ROUVREAU, Pierrick PHILIPPE, Philippe MOREAU, Bernard BESSONNET, Walter SCHOEPPER, Chantal GUILBAUD, Patrick GALAMINI, Patrick LE MENER, Laurent DURANTEAU, Myriam REMAUD, Isabelle DURANTEAU, Xavier BERNARD, Hervé BESSONNET, Claire TURMEL, François BLANCHET, Julie MORISOT, Bérangère GARRAUD, Antoine GASNET, Marine BOULINEAU, Lionel GUILBAUD, Nicole BOULINEAU, Kathia VIEL, Jean-Yves LEBOURDAIS, Sébastien MURZEAU, Pascale MOREAU, Matthieu GAUVRIT, Marie-Christine RENOU, Raphaël FARTURA, Evelyne CHAUVEL, Jean-Pierre STEPHANO, Emmanuel GACHET, Emmanuelle PRAUD, Nathalie PONCET, Thierry FOURNIER, Maryse AUGUIN, Franck CHATELIER.

Conseillers communautaires absents et excusés : Pascal BOURIAU, Marie-Thérèse BONNEAU, Thomas PERROCHEAU, Nathalie BUCHOU.

Pouvoirs : Marie-Thérèse BONNEAU à M. Philippe MOREAU / Thomas PERROCHEAU à Julie MORISOT.

Laëtitia MARÉCHAL est désignée secrétaire de séance.

**Parc d'activités « Les Dolmens » à Commequiers :
proposition d'abandon du projet
d'extension Nord de la ZAE**

Depuis quelques années, à la demande de la commune de Commequiers, la Communauté d'Agglomération réfléchit à une extension Nord de la ZAE « Les Dolmens », qui, actuellement, regroupe une douzaine d'entreprises, et qui à ce jour, n'a plus aucune disponibilité pour en accueillir de nouvelles.

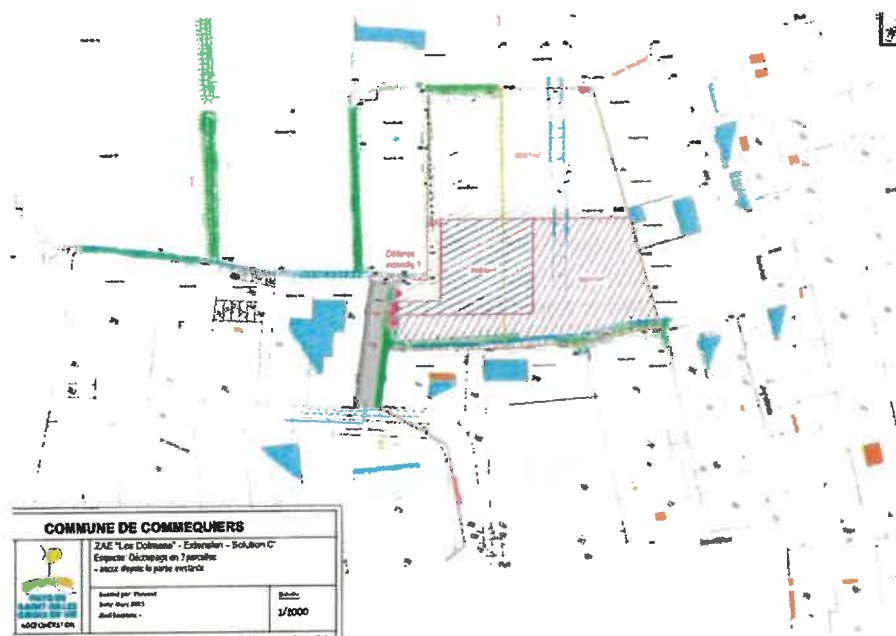
En 2024, un diagnostic environnemental du site pressenti pour étendre la ZAE avait indiqué que, sur les 3,5 ha étudiés, seul 1,1 ha (*voir plan ci-joint*) n'était pas considéré comme de la zone humide, et pouvait, possiblement, sous certaines conditions, être aménagé en ZAE.



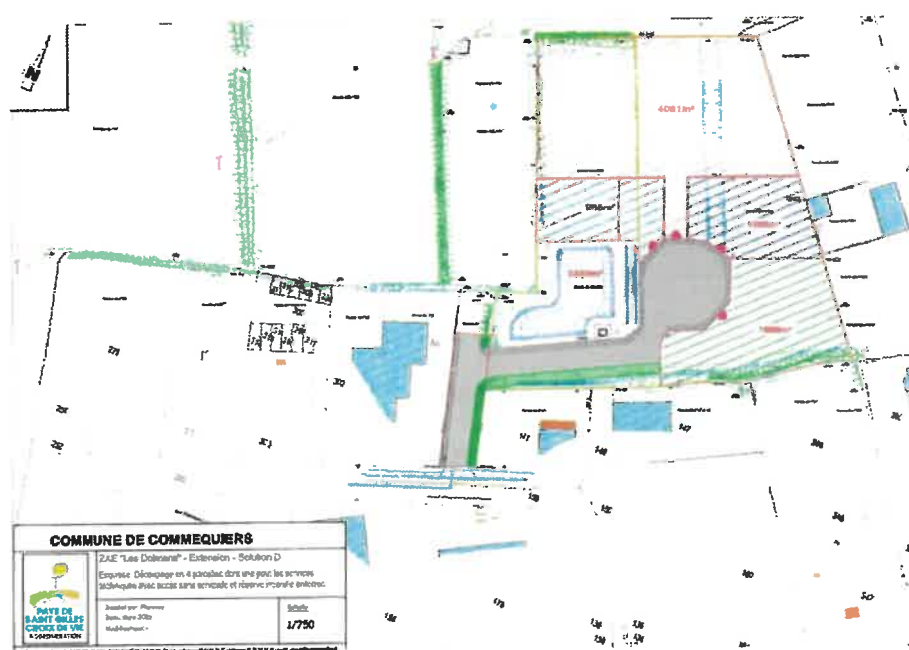
Le projet avait ensuite été rapidement abandonné, en raison du coût de revient prévisionnel : autour de 110 € HT le m² cessible.

Afin de limiter le coût des travaux, le service Ingénierie de la Communauté d'Agglomération, à l'été 2025, avait réfléchi à deux nouveaux projets d'aménagement du site, moins « gourmands », en voirie :

- **1^{er} schéma (voir plan ci-joint)** : aménagement de 3 parcelles, avec accès privé « en drapeau », une fois réalisée, une petite portion de voirie publique (*colorée en gris sur le plan ci-joint*) ;
coût prévisionnel estimatif (hors éventuelle réalisation d'une défense incendie) : environ 20 € HT le m² cessible.



- **2^{ème} schéma (voir plan ci-joint)** : aménagement de 4 parcelles, avec bassin d'orage, palette de retournement, réserve incendie enterrée, et une voirie réduite par rapport au 1^{er} schéma présenté en mars 2025 ;
coût prévisionnel estimatif : entre 65 et 70 € HT le m² cessible.



Ces deux projets ont alors été transmis, pour avis, au cabinet OCE, chargé de mener une étude sur la faisabilité environnementale, d'une extension Nord de la ZAE « Les Dolmens ».

Après examen approfondi du dossier, OCE a pointé trois éléments clés à impérativement prendre en compte :

1. en sus des 11 000 m² de l'opération, la Communauté d'Agglomération devra acquérir, et mettre à disposition du projet, la parcelle voisine A n° 2 422 de 1 863 m², à des fins de compensation écologique,
2. l'emprise de 11 000 m² ne pourra pas être utilisée dans sa globalité, car le PLU de la commune de Commequiers impose de créer une zone tampon boisée, afin de protéger les habitations voisines de la future extension Nord-est de la ZAE,
3. le cabinet OCE a émis l'observation qu'il est impératif-que soit créée, en plus, une noue périphérique entre l'extension de la ZAE et la zone tampon boisée. En effet, dans la mesure où le terrain est plat, il n'est pas possible de récupérer les eaux pluviales via un bassin d'orage. La noue est donc la seule solution.

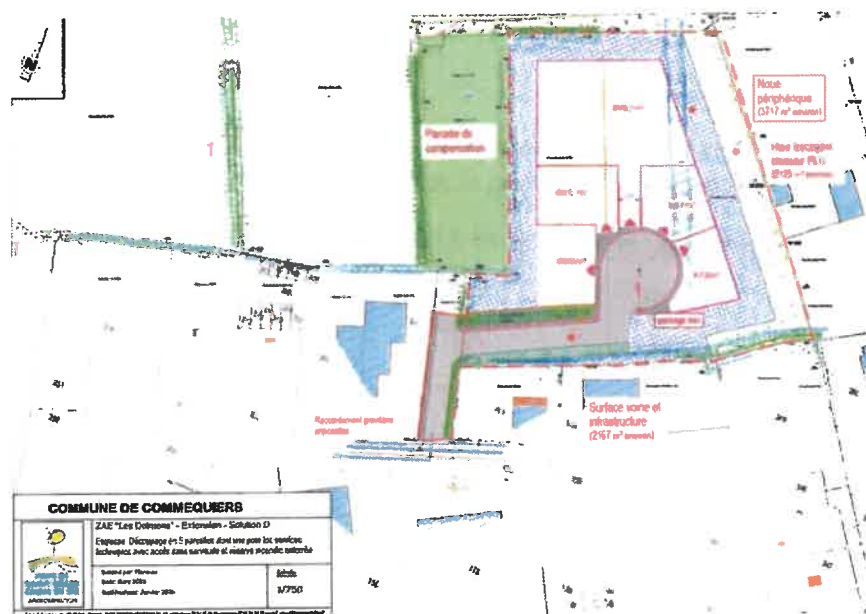
Suite à ces remarques du bureau d'études, et après de multiples échanges entre le service « Ingénierie » de la Communauté d'Agglomération et OCE, il est apparu que les deux projets d'aménagement initialement envisagés devaient être retravaillés et modifiés comme suit :

— **1^{ère} proposition : 5 parcelles à aménager**

voir plan et estimation ci-joint

- aménagement d'une voirie interne avec palette de retournement
- 5 parcelles créées, variant de 472 m² à 2 057 m²
- surface cessible totale : 4 323 m²
- coût de revient : 171,54 € HT / m² cessible

Ne sont pas comptabilisés ici les éventuels travaux à réaliser sur la parcelle de compensation

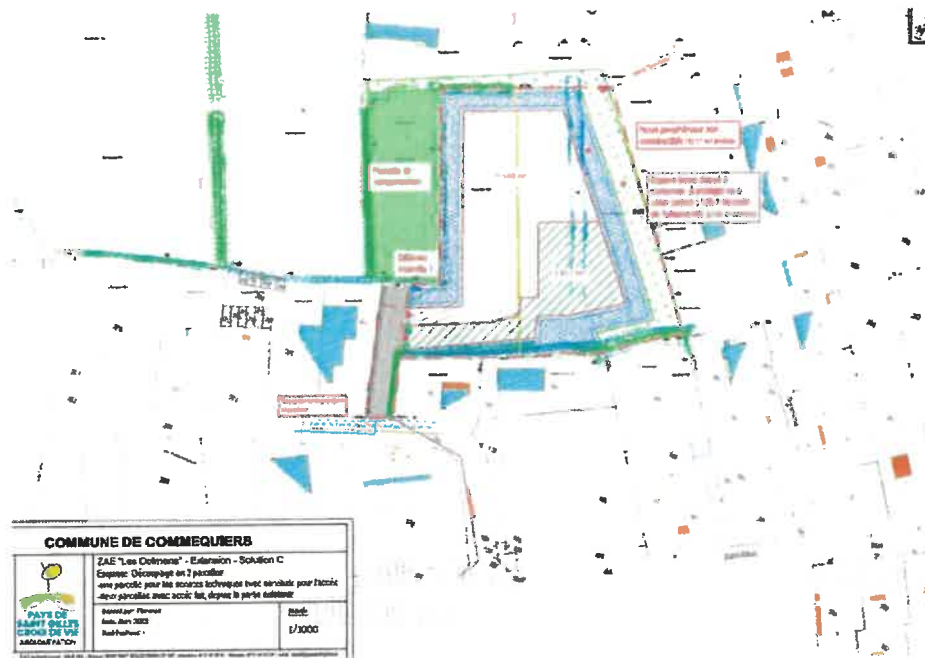


— **2^{ème} proposition : 2 parcelles à aménager**

voir plan et estimation ci-joint

- aménagement a minima d'un bout de voirie, afin d'accéder à la zone à viabiliser
- entrée des 2 parcelles au même endroit
- 2 parcelles créées : 1 parcelle de 4 149 m² + 1 parcelle de 1 917 m² avec un « long couloir » d'accès à la zone constructible
- surface cessible totale : 6 066 m²
- coût de revient : 52,13 € HT / m² cessible

Ne sont pas comptabilisés ici les éventuels travaux à réaliser sur la parcelle de compensation



Saisie, le 16 juillet 2026, de ces 2 nouvelles propositions d'aménagement de la ZAE de Commequiers, la Commission « Développement Economique et Emploi » a jugé tout à fait prohibitif le coût de revient de l'opération.

Elle a ainsi proposé d'abandonner le projet d'extension de la ZAE « Les Dolmens », faute de pouvoir aménager le site à un coût économiquement acceptable, et compte tenu également des contraintes existantes.

La Commission a alors suggéré d'étudier la possibilité d'un transfert du foncier communautaire à la commune de Commequiers, qui a semblé, à plusieurs reprises, intéressée par le site, en vue éventuellement d'y implanter les Services Techniques de la commune.

Le Conseil 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 de l'Environnement et notamment ses articles L.110-1 et 163-1,

Vu la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 dite loi biodiversité,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite Loi Climat et résilience,

Vu le décret n°2022-1673 du 27 décembre 2022,

Vu l'avis de la Commission « Développement Economique et Emploi » en date du 16 juillet 2026,

Vu le rapport,

Considérant l'étude sur la faisabilité environnementale du projet d'aménagement réalisée par le cabinet OCE,

Considérant les projets d'aménagement envisageables et les coûts de revient du m² cessible,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 17 septembre 2026 (1 abstention : Madame Marie-Thérèse BONNEAU),

Après en avoir délibéré à la majorité (3 oppositions : Madame Marie-Thérèse BONNEAU, Messieurs Philippe MOREAU et Bernard BESSONNET),

DECIDE :

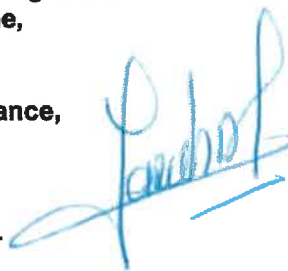
Article 1 : d'abandonner le projet d'extension de la ZAE Les Dolmens à Commequiers ;

Article 2 : de proposer à la commune de Commequiers l'achat des réserves foncières constituées par la Communauté d'Agglomération en vue de l'extension de la ZAE Les Dolmens.

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

La Secrétaire de séance,

Laëtitia MARÉCHAL



Givrand, le 8 octobre 2026

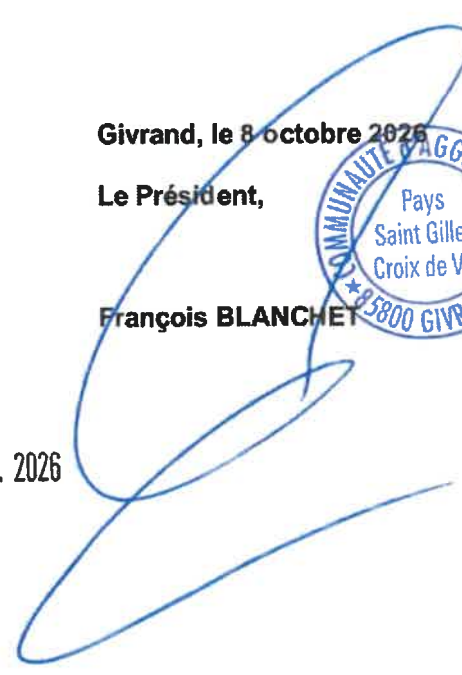
Le Président,

François BLANCHET



Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 09 OCT. 2026
- de la publication sur le site www.pays-saint-gilles.fr le : 09 OCT. 2026



La présente délibération 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.