

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
—  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
—  
VILLE DES SABLES D'OLONNE  
—

Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
du 3 octobre 2022

-----  
**DELIBERATION N° 19**

**OBJET : GESTION DES ESPACES NATURELS - CESSION DE TERRAINS À L'ASSOCIATION POUR LA  
PROTECTION DE LA NATURE AUX PAYS DES OLONNES**

L'an deux mille vingt deux, le trois octobre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le vingt sept septembre deux mille vingt-deux (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivité Territoriales).

**PRESENTS** : BARRETEAU Jacques, BAUDUIN Michel, BLANCHARD Alain, BOURGET Anthony, BRANDET Claire, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHEREAU Donatien, COTTENCEAU Karine, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, JEGU Didier, LADERRIERE Sophie, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MAUREL Mauricette, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PARISSET Lionel, PECHEUL Armel, PERON Loïc, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, ROZO-LUCAS Orlane, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre.

**ABSENTS EXCUSES** : CHENECHAUD Nicolas donne pouvoir à BLANCHARD Alain, COMPARAT Annie donne pouvoir à MONGELLAZ Gérard, HERBRETEAU Jennifer donne pouvoir à CHEREAU Donatien, PINEAU Florence donne pouvoir à ROUSSEAU Lucette, DAVESNE Daniel donne pouvoir à CHAPALAIN Jean-Pierre.

**ABSENTS** : DARMEY Alain, POTTIER Caroline.

-----  
En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Madame Frédérique GUAY a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

-----  
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45  
Nombre de présents : 38  
Nombre de votants : 43

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
—  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
—  
VILLE DES SABLES D'OLONNE  
—

Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
du 3 octobre 2022  
-----

**DELIBERATION N° 19**

**OBJET : GESTION DES ESPACES NATURELS - CESSION DE TERRAINS À L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE LA NATURE AUX PAYS DES OLLONNES**

La Ville des Sables d'Olonne est propriétaire de deux parcelles cadastrées 194 166 D 1098 et 1105 situées sur l'ileau de Champclou, d'une contenance respective de 940 m<sup>2</sup> et 465 m<sup>2</sup>, dont une récemment acquise dans le cadre d'une procédure de biens vacants et sans maître.

L'Association pour la Protection de la Nature au Pays des Ollonnes (APNO) qui est propriétaire de plus de 2,5 hectares de terrains sur l'ileau de Champclou, situé au coeur des Marais d'Ollonnes, a manifesté son intérêt pour acquérir ces parcelles afin d'en assurer la gestion. Fondée en 1971, l'association œuvre, en effet, depuis 1992 pour maintenir la biodiversité sur le territoire communal et en particulier sur ce secteur.

La Ville des Sables d'Ollonnes, attentive à la préservation de ses espaces naturels, est favorable à céder ces terrains afin de garantir une cohérence en matière de gestion de ces espaces et de concourir au maintien de la biodiversité végétale et animale.

Il est ainsi proposé de céder ces biens au prix de 702,50 € HT soit 0,50 € HT du m<sup>2</sup> conformément au prix du Domaine. Il est précisé que les frais de notaire seront à la charge de l'APNO.

\* \* \*

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le Code de l'Urbanisme,*

*Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,*

*Vu l'avis du Domaine référencé 2022-85194-45001 en date du 16 juin 2022,*

\* \* \*

*Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 21 septembre 2022,*

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- DE CÉDER à l'APNO les parcelles cadastrées 194 166 D 1098 et 1105 sises Ileau de Champclou au prix de 702,50 € HT soit 0,50 € HT du m<sup>2</sup>,
- DE PRÉCISER que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de l'APNO,
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié et toutes les pièces se rapportant à ladite cession.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne  
Les jour, mois et an susdits  
Pour extrait conforme

**Yannick MOREAU**



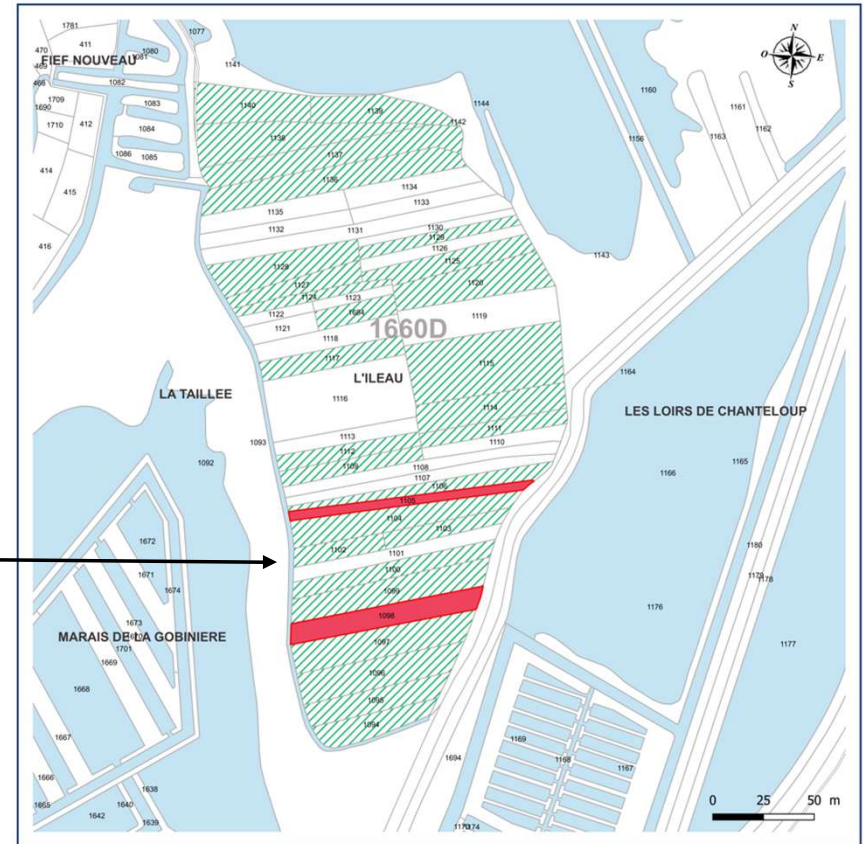
Signé par : Yannick MOREAU  
Date : 07/10/2022  
Qualité : Maire des Sables d'Olonne

Maire des Sables d'Olonne

*Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :*

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

## CESSION DE TERRAINS A L'APNO



| Référence cadastrale de la parcelle | Surface DGFIP | Zonage PLU |
|-------------------------------------|---------------|------------|
| 194 166 D 1105                      | 465           | NR         |
| 194 166 D 1098                      | 940           | NR         |

■ Propriétés communales ▨ Propriétés APNO



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques des Pays de la  
Loire et du département de Loire-Atlantique**

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503  
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 76 60

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence BLANC

téléphone : 06 85 11 61 78

courriel : laurence.blanc@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8991044

Réf. OSE : 2022-85194-45001

Le 15/06/2022

*La Directrice régionale des Finances  
publiques à*

*Monsieur le Maire des Sables d'Olonne  
Mairie*

*21 Place du Poilu de France  
BP 30386*

*85108 Les Sables d'Olonne cedex*

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Désignation du bien :* Parcelles situées en zone naturelle  
*Adresse du bien :* L'îleau – 85340 Les Sables d'Olonne  
*Valeur vénale :* 0,50 € HT/m<sup>2</sup>/terre

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

## 1 – SERVICE CONSULTANT

- Consultant : La commune
- Affaire suivie par : Madame Anne DANIAU

## 2 – DATE

- de consultation : Le 07/06/2022
- de réception : Le 07/06/2022
- de visite : /
- de dossier en état : Le 07/06/2022
- de délai négocié : /

## 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune des Sables d'Olonne envisage de céder à l'APNO (Association pour la Protection de la Nature aux Pays des Olonnes) deux parcelles situées en zone naturelle. Le prix de cession envisagé s'établit à 0,50 € HT/m<sup>2</sup>/terre.

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne, les parcelles cadastrées comme suivant :

| Références cadastrales | Adresse | Superficie (ha a ca) |
|------------------------|---------|----------------------|
| 166 D 1098             | L'îleau | 00 09 40             |
| 166 D 1105             | L'îleau | 00 04 65             |

Description du bien : Il s'agit deux parcelles situées en zone naturelle.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : La commune des Sables d'Olonne. Il s'agit de biens vacants sans maître qui ont été incorporés au domaine communal (Acte 2022P03801 du 07/03/2022).

Situation d'occupation : /

## 6 – URBANISME – RÉSEAUX

Les parcelles sont situées en zone NR au plan local d'urbanisme de la commune d'Olonne-sur-Mer approuvé le 19 avril 2011 modifié le 27 février 2012, le 25 février 2013, le 15 juillet 2013, les 26 janvier et 21 mai 2015, le 27 juin 2016, le 6 février 2017, le 2 juillet 2018, le 30 septembre 2021.

Caractère de la zone N :

« Cette zone recouvre les espaces naturels de la commune dont la plus grande partie est protégée au titre du site classé « forêt d'Olonne-sur-Mer » et donc d'espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral. S'y ajoute un vaste espace de marais accompagnant le cours de la Vertonne au nord et le chenal rejoignant le port des Sables d'Olonne au sud

*Cette zone est protégée au titre, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Elle comporte 3 principaux secteurs :*

- 1. La Zone NR correspond à la zone inconstructible strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables constitués par le marais, la forêt d'Olonne sur mer couverte par un Espace Boisé Classé et les espaces dunaires du cordon littoral*
- 2. La Zone N stricto sensu, correspond aux espaces naturels de la commune, franges entre zones urbaines et espaces remarquables, et les espaces non urbanisables du tissu urbain destinés aux aménagements paysagers et aux corridors biologiques.*
- 3. Le secteur Na qui correspond à un espace agricole inconstructible protégé en raison de sa situation entre les 2 polarités d'urbanisation de la commune. »*

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

/

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Le prix de cession convenu entre les parties, à savoir 0,50 € HT/m<sup>2</sup>/terre, n'appelle pas d'observations de la part du pôle d'évaluation domaniale.

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

**Le présent avis est valable un an.**

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,  
L'Évaluatrice du Pôle d'Évaluation Domaniale

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Blanc', written over a light gray rectangular background.

Laurence BLANC  
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.