

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE  
COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

## CONSEIL MUNICIPAL

### PROCES-VERBAL

#### Séance du 26 avril 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-six du mois d'avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE s'est réuni, de manière exceptionnelle en raison de la crise sanitaire, à la salle des Ribandeaux, sur la convocation de Monsieur Maxence de RUGY, Maire.

**Etaient présents :** Maxence de RUGY, Pascal LOIZEAU, Catherine GARANDEAU, Jacques MOLLE, Catherine NEAULT, Bertrand DEVINEAU, David ROBBE, Elisa VALERY, Liliane ROBIN, Evelyne KELLER, Sylviane DESLANDES, Dominique BERNARD, Patrick VILLALON, Christophe NOEL, Pascal MONEIN, Elisabeth DURANDET, Eric DANGLLOT, Luc VALOT, Fabienne ROCHEREAU, Antony DOUEZY, Marlène MORIN, Sandrine PEYE, Marie GAUVRIT, Stéphanie MICHENEAU, Nadia LEPETIT, Yvonnick FAVREAU et Eddy VINCENT.

**Etaient absents excusés :**

Madame Magali THIEBOT donne pouvoir à Madame Catherine GARANDEAU,  
Monsieur Cyrille DURANDET donne pouvoir à Monsieur Jacques MOLLE.

**Convocation du 20 avril 2021**

**Nombre de conseillers en exercice : 29**

**Présents : 27**

**Quorum : 15**

**Suffrages exprimés : 29**

Monsieur Pascal LOIZEAU est désigné secrétaire de séance.

**1°) FONCIER – Acquisition de la parcelle 228 CE n°40, sise rue du Mazeau, appartenant à Monsieur et Madame BRUNET en vue du lancement du plan « Biodiversité »**

**a) Sur l'acquisition de la parcelle :**

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée que le site de la Guittière constitue un ensemble paysager et naturel d'exception au cœur de l'estuaire du Payré. Ce lieu emblématique et unique justifie, après accord de l'État en 2017, l'engagement des acteurs publics et privés locaux dans la démarche de labellisation Grand Site de France.

Depuis de nombreuses années, la commune de Talmont-Saint-Hilaire en partenariat avec le Département de la Vendée, les services concernés de l'État (DDTM, DREAL, Conservatoire du Littoral) et les associations locales travaille à la sauvegarde et à la protection du site naturel de la Guittière.

Le village de la Guittière et ses environs sont devenus un enjeu fort de territoire puisqu'ils symbolisent la volonté de protéger une biodiversité et des paysages singuliers tout en préservant une économie traditionnelle locale intégrée et respectueuse de son environnement. Enfin, le site se situe en espace naturel sensible et fragile dont la préservation est une priorité reconnue localement et nationalement. A ce titre, l'ensemble du périmètre est protégé par un arsenal de lois et règlements (code de l'urbanisme, code de l'environnement, loi littoral, site inscrit ou classé, espace naturel sensible, ...) complété notamment par le plan local d'urbanisme (P.L.U.).

Or, au cours de l'année 2020, la Commune a été informée, après la transaction, de l'acquisition par un propriétaire privé de la parcelle non bâtie cadastrée section 228 CE n°40, située rue du Mazeau, en zone naturelle (NL 146-6 au titre du code de l'urbanisme : espace remarquable proche du littoral) du P.L.U. et en site inscrit, d'une superficie de 6 486 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition est aujourd'hui susceptible de remettre en cause l'espace naturel protégé de la Guittière en raison du risque d'implantation de résidences mobiles à vocation d'habitat permanent qui pourraient dénaturer le caractère remarquable du site et des paysages et compromettre sa qualité environnementale et paysagère.

Compte tenu des obligations incombant à la Commune de protéger les espaces naturels remarquables de son territoire de toute altération, et dans l'objectif de marquer résolument sa volonté de poursuivre le travail de sauvegarde du site naturel par la constitution d'espaces vierges de toute implantation immobilière ou mobilière contraire à l'affectation arrêtée dans le P.L.U et à la loi littoral, il est proposé au Conseil Municipal d'acquérir la parcelle non bâtie cadastrée section 228 CE n°40, située rue du Mazeau, appartenant à Monsieur et Madame BRUNET, au prix de 125 000 euros, les frais de notaire étant supportés par la Commune.

Monsieur et Madame BRUNET ont fait part de leur accord sur les modalités de cette acquisition.

Le service des Domaines a été consulté.

Cette démarche s'inscrit dans un projet environnemental global qui doit être menée à grande échelle et sur le long terme et dont le point d'orgue constitue la labellisation Grand Site de France de l'estuaire du Payré.

#### **b) Sur le lancement du Plan « Biodiversité » :**

C'est dans ce cadre que la Commune s'engage dans le plan « Biodiversité » qui vise à atteindre plusieurs objectifs :

- Préserver les habitats de la faune et de la flore (convention avec l'association Estuaire pour protéger les sites de nidification des oiseaux dans le sens de la directive européenne éponyme, les espèces floristiques fragiles, ...),
- Préserver la qualité des eaux (étude sur les eaux du Gué Chatenay, étude bactériologique du bassin ostréicole du Payré),

- Préserver les paysages pittoresques du site de l'estuaire du Payré (canalisation du public dans les espaces protégés des dunes grises du port de la Guittière et de la dune du Veillon, ...),
- Mettre en place une veille d'acquisitions foncières sur les espaces naturels sensibles (droit de préemption).

Vu les articles L.341.1 et suivants du Code l'Environnement et l'article L. 121.23 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L.2121-29 et L 2141-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L.3221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu les dispositions du titre VI du Code Civil relatif à la vente ;

Considérant l'accord de Monsieur et Madame BRUNET en vue de l'acquisition de leur parcelle par la Commune ;

Considérant l'intérêt pour la Commune de préserver durablement le site naturel exceptionnel de la Guittière et plus globalement l'estuaire du Payré ;

Considérant l'opportunité pour la Commune de lancer un plan visant à préserver ses espaces naturels fragiles à travers des actions de protection de la biodiversité ;

***Monsieur le Maire tient à rappeler à l'Assemblée les éléments de contexte qui ont conduit aujourd'hui au déroulement de cette séance exceptionnelle de Conseil Municipal.***

***Il y a quelques mois, une personne issue de la communauté des gens du voyage a fait l'acquisition d'un terrain sur le Port de La Guittière. La parcelle en question, d'environ 6 500 m<sup>2</sup>, est située en zone Naturelle au PLU, en site inscrit, protégée au titre de Natura 2000 et de la loi Littoral. Ces différentes strates réglementaires témoignent du caractère remarquable du site, à proximité des espaces remarquables de l'estuaire du Payré, des marais salés et des parcs ostréicoles, en voie de labellisation Grand Site de France aux côtés de l'Etat et du Département de la Vendée.***

***Pour tout citoyen, toute construction ou installation dans ce secteur est strictement interdit au risque de sanction lourde pour atteinte au code de l'urbanisme et au droit de l'environnement. Cependant, il semblerait que les mêmes règles ne s'appliquent pas de la même façon pour tous et qu'un « droit particulier », selon le Conseil d'Etat, s'applique pour certaines communautés.***

***La jurisprudence du Conseil d'Etat consacre en effet ce « droit particulier » en permettant aux personnes issues de la communauté des gens du voyage, propriétaires de parcelles, de s'installer dans des zones naturelles, agricoles et forestières (CE, 9 Novembre 2018, n° 411010) et le Conseil Constitutionnel confirme qu'on ne peut pas priver un propriétaire de la possibilité de stationner sur un terrain qu'il possède (CC, 27 septembre 2019, n° 2019-805 QPC).***

***Cette possibilité a effectivement été confirmée par le Conseil Juridique de la Commune et par l'avocat de Monsieur BRUNET.***

*Les habitants du Port de La Guittière ont fait part de leurs vives inquiétudes, inquiétudes que nous partageons bien évidemment tant le secteur est fragile, protégé et demeure une vitrine écologique de notre territoire.*

*Face à l'angle mort juridique pour protéger cet espace sensible, alors que la mairie n'est pas impliquée par cette transaction, le droit de préemption ne s'appliquant pas sur les espaces naturels ou agricoles, le rachat du terrain par la Commune s'est donc imposé pour protéger ces espaces des nuisances écologiques qu'auraient pu provoquer cette installation, sans réseaux ni assainissement.*

*Le coût de la transaction, 125 000 euros, n'est pas en adéquation avec à la valeur réelle du terrain estimée à 8 000 euros. Cependant, cette solution a été la seule voie possible pour préserver un site inestimable en terme de biodiversité.*

*Monsieur Eddy VINCENT souhaite exprimer son désaccord avec cette transaction. Il rappelle que, traditionnellement, lorsqu'elle acquiert des biens, la Commune suit toujours l'avis des domaines, voire propose un prix inférieur. Or, en l'espèce, le prix d'acquisition est quinze fois supérieur à l'avis des domaines risquant de créer un précédent et notamment pour les terrains environnants. Monsieur VINCENT demande si la Commune a été avertie de la mise en vente de ce bien par l'ancien propriétaire en amont.*

*Monsieur le Maire explique que la Commune n'est pas informée des transactions immobilières dont la situation géographique n'entre pas dans son périmètre de préemption.*

*Monsieur Eddy VINCENT demande si le prix d'acquisition est exprimé en net vendeur.*

*Monsieur le Maire répond par l'affirmative.*

*Exprimant à nouveau sa ferme opposition à cette vente, considérant un risque de surenchère sur les parcelles avoisinantes, Monsieur Eddy VINCENT demande si les services de la Sous-Préfecture ou de la Préfecture ont été sollicités dans cette affaire. Une autre solution a-t-elle été envisagée ? Comment éviter que la situation ne se reproduise ?*

*Monsieur le Maire explique que les services de l'Etat ont évidemment été consultés. L'installation d'une soixantaine de caravanes aurait été tout à fait légale et incontestable. Par ailleurs, la Commune ne pouvait ignorer les inquiétudes de sa population et ne pouvait tolérer l'éventuelle dégradation d'un espace si fragile. Sans réponse juridique, l'acquisition s'avérait l'unique solution. Il existe une réelle faille dans le droit. Notre situation n'est pas un fait isolé. De nombreuses communes de France ont été confrontées au même problème et ne peuvent que déplorer, aujourd'hui, une défaillance de notre droit. Il s'agit d'une pratique courante et intolérable.*

*Monsieur Eddy VINCENT considère que l'on entre dans une faille et que la Commune n'aurait pas dû céder. Il demande quelles sont les actions envisagées pour éviter qu'une telle situation ne se reproduise.*

*Monsieur le Maire explique que le Plan Biodiversité, soumis à l'Assemblée ce jour, prévoit la mise en place d'une veille foncière des Espaces naturels Sensibles (ENS) en collaboration étroite avec le Département et la SAFER afin d'élargir le périmètre de préemption.*

*Monsieur Eric DANGLOT souhaite intervenir et rappeler à Monsieur VINCENT ses contradictions par rapport à sa position lors de la Commission Urbanisme au cours de laquelle il était plutôt favorable à un échange et indiquait que tous les moyens nécessaires devaient être mis en œuvre pour éviter cette situation alors qu'aujourd'hui, il s'oppose à cette délibération.*

*Monsieur Eric DANGLOT considère que la Commune ne pouvait laisser les nouveaux propriétaires s'installer et constater, à posteriori, d'éventuelles infractions. Dès lors, elle aurait fait face à une longue bataille judiciaire sans plus aucun moyen d'actions pour protéger le site. Cette situation n'était pas envisageable. Des négociations ardues ont été menées car le vendeur demandait 300 000 euros au départ. Aujourd'hui, la veille foncière s'avère être la meilleure solution pour éviter qu'une telle situation ne se reproduise.*

*Monsieur David ROBBE souhaite, à son tour, intervenir devant l'Assemblée :*

*« Chers collègues,*

*C'est avec beaucoup d'émotion que je voudrais vous parler d'un endroit qui est devenu le mien. Le Port de la Guittière est devenu mon chez moi. J'y ai posé mes valises il y a 30 ans avec la conviction que je ne partirai jamais.*

*C'est un site d'exception. Ostréiculteurs, sauniers, gestionnaires de marais à poissons y veillent particulièrement tant ils savent la fragilité de cet espace. Nos ostréiculteurs ont su s'adapter pour proposer des huîtres reconnues de tous mais soumis à une qualité irréprochable de l'eau du chenal, milieu naturel où elles sont élevées.*

*De nombreux étudiants en environnement et gestion des espaces naturels y viennent parfaire leurs connaissances dans le cadre de stages à l'Association Estuaire gestionnaire de ce milieu si riche en espèce faune et flore protégés. On y trouve également plusieurs types d'habitats remarquables classés d'intérêt communautaire dans la zone Natura 2000 et aussi une zone de nidification de passe-reaux protégés par la Convention Internationale sur la protection des oiseaux.*

*Enfin c'est un site retenu pour la classification Grand Site de France tant ces paysages sont reconnus et appréciés de tous, locaux et touristes de tout horizon.*

*Aussi je souhaite vous faire part de l'émoi et l'inquiétude créé par l'éventualité d'installation de plusieurs dizaines de caravanes, en toute légalité, en plein cœur du site remarquable du Port de La Guittière et cela sans aucun réseaux (ni eaux – ni eaux usée –ni électricité).*

*Si tel était le cas, tous les efforts de la municipalité, des gestionnaires du site tels que les associations pour l'environnement, les propriétaires de marais, les ostréiculteurs, les sauniers, les collectivités, pour protéger cet espace et cet écosystème fragile seraient remis en cause. Ce serait un préjudice écologique terrible et irréversible !*

*C'est pourquoi la décision que nous prenons ce soir est salvatrice et c'est un grand soulagement qu'une solution ait pu être trouvée. Soulagement pour les riverains mais bien au-delà, pour tous les amoureux de cette nature, de ce terroir de traditions ancestrales façonné par la main de l'homme en parfait respect du milieu naturel.*

*Monsieur le Maire, au nom des Talmondais et bien plus encore, je souhaitais vous remercier pour cette décision et pour les négociations que vous avez menées dans le respect des personnes et des intérêts de chacun.*

*Chers collègues, la nature n'a pas de prix. Il est de notre devoir de la protéger afin d'en faire profiter nos générations futures. »*

*Monsieur Yvonnick FAVREAU demande si les services de l'eau ont été sollicités pour connaître les marges de manœuvre en cas de pollution. Pourrait-on envisager une intervention des forces de l'ordre ?*

*Monsieur le Maire indique qu'un constat d'infraction est possible ; néanmoins, le processus juridique est très long. Il cite pour exemple, une infraction constatée (installation illicite d'une cabane) il y a près de 10 ans au niveau d'un marais à poissons. L'affaire a fait l'objet de plusieurs jugements qui ont donné raison à la Commune, mais l'auteur de l'infraction a fait appel de la décision et l'installation est aujourd'hui toujours présente.*

*Monsieur Yvonnick FAVREAU considère qu'on ne peut préjuger de l'impact sur le site ni d'ailleurs des intentions des nouveaux propriétaires. Il ne faut pas stigmatiser des communautés. Par ailleurs, quelles solutions alternatives leur propose t'on en terme d'accueil ?*

*Monsieur le Maire explique que Monsieur BRUNET lui a clairement fait part de ses intentions lors de leurs nombreux contacts à savoir, faire profiter toute sa « famille » de ce terrain exceptionnel. Le risque d'installation de plusieurs dizaines de caravanes était bien réel.*

*Concernant la gestion d'accueil des gens du voyage, cela relève de la compétence de la Communauté de communes. Celle-ci dispose d'ailleurs, sur la seule commune de Talmont-Saint-Hilaire, d'une aire d'accueil permanente aux Rogues et d'une aire de grands passages à la Guénessière. La collectivité respecte totalement cette obligation en répondant aux impératifs de la loi.*

*Monsieur Yvonnick FAVREAU demande si l'échange avec une autre parcelle a été proposé.*

*Monsieur le Maire informe que cette solution a été envisagée mais ne convenait pas forcément à Monsieur BRUNET. De plus, il n'était pas équitable pour les Talmondais de déplacer la problématique sur un autre secteur de la Commune.*

*Madame Nadia LEPETIT concède que ce site exceptionnel de la Guittière doit être protégé mais considère que le prix d'acquisition est exorbitant.*

*Monsieur Pascal LOIZEAU souhaite intervenir en rappelant que la Commune n'est en rien fautive dans cette affaire. Que la facilité aurait été de ne rien faire mais que le choix de l'équipe municipale s'est porté sur un compromis en proposant l'acquisition de la parcelle, certes à un prix important, mais sans mettre en péril les finances de la commune. Il témoigne de la négociation ardue entre Monsieur le Maire et Monsieur BRUNET qui, au départ, demandait 300 000 euros.*

*Monsieur Yvonnick FAVREAU s'interroge sur les actions concrètes du plan « Biodiversité ». Il demande également si l'extension du périmètre des ENS n'engendrera pas des contraintes supplémentaires pour les parcelles habitées.*

*Monsieur le Maire explique que la délibération proposée ce soir a deux principales finalités : l'acquisition d'une parcelle pour protéger un site naturel exceptionnel et l'extension du périmètre des Espaces Naturels Sensibles permettant notamment de bénéficier de la vigilance du droit de préemption. La stratégie du plan Biodiversité est de valoriser, préserver et protéger ce site.*

*Bien que conscient de la particularité et de l'importance du dossier, Monsieur FAVREAU et Madame LEPETIT indiquent à l'Assemblée qu'ils ne voteront pas contre cette délibération en solidarité avec le Conseil Municipal mais s'abstiendront au regard du prix exorbitant concédé sur des deniers publics pour l'acquisition de cette parcelle. Ils espèrent que tous les outils seront mis en place pour éviter que cette situation ne se réitère.*

*Monsieur le Maire rappelle que la gestion rigoureuse des finances publiques et le désendettement de la commune de près de 40% depuis 2014 ont permis de faire face à cette situation inédite. Cette décision est la meilleure pour Talmont-Saint-Hilaire et le Port de la Guittière.*

*Les échanges étant achevés, Monsieur le Maire propose un vote à main levée.*

Après en avoir délibéré, par vingt-sept voix pour, deux abstentions et une opposition, le Conseil Municipal

DECIDE

**a) Sur l'acquisition de la parcelle :**

1°) d'acquérir la parcelle non bâtie cadastrée section 228 CE n°40, située rue du Mazeau, d'une superficie de 6 486 m<sup>2</sup>, appartenant à Monsieur et Madame BRUNET, au prix de 125 000 euros pour les motifs précités ;

2°) que la Commune supportera tous les frais, droits et taxes occasionnés par cette opération,

3°) que la Commune sera exonérée de toute taxe au profit du Trésor, en application de l'article 1042 du Code Général des Impôts,

4°) d'autoriser le Maire ou son représentant à signer le compromis de vente et l'acte authentique à intervenir en la forme notariée, ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.

**b) Sur le projet de préservation des espaces naturels :**

5°) de valider le lancement du plan « Biodiversité » tel qu'exposé ci-dessus ;

6°) d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document ou à entreprendre toute démarche dans cette affaire.

***Prochaine séance du Conseil municipal, le lundi 7 juin 2021***

Fin de la séance : 20h30