

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept décembre à dix-huit heures, le Conseil communautaire dûment convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Patrice PAGEAUD.

Membres en exercice : 32

Membres présents : 24

Date de la convocation :

Nombre de votants : 26

11/12/2025

### Présents

Olivier BIRON, Carine BOMPERIN, Emmanuelle BOUTOLLEAU, Joël BRET, Dominique DURAND, Nathalie FRAUD, Bernard GAUVRIT, Chantal GUERINEAU, Jean-Michel LAUNAY, Isabelle LE BRUSQUET, Emmanuelle MAILLOCHEAU, Florence MASSON, Raphaël MOUSSET, Sarah MICHON, Sylvain MONIOT-BEAUMONT, Josiane NATIVELLE, Mickaël ONILLON, Patrice PAGEAUD, Sébastien PAJOT, Jean-François PEROCHEAU, Peggy POTEREAU, Lynda PRUVOST, Didier RETAILLEAU et Michel VALLA lesquels forment la majorité des membres en exercice.

### Excusés

Anne DE PARSEVAL, Emmanuel FERRE (donne pouvoir à Dominique DURAND), Michel PAILLUSSON et Joël PERROCHEAU (donne pouvoir à Emmanuelle BOUTOLLEAU).

### Absents

Cécile GUILLOTEAU, Guillaume MALLARD, Guy RAPITEAU et Sarah RENAUD.

Secrétaire de réunion

Michel VALLA.

Délibération  
RGLT\_25\_1026\_217

### DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUiH POUR LE DÉVELOPPEMENT DU PARC DU GRAND DÉFI À SAINT-JULIEN-DES-LANDES

Monsieur le Président expose à l'Assemblée que le parc du Grand Défi prépare un important projet de développement sur les dix prochaines années.

Avec 160 000 visiteurs par an, le parc de loisirs du Grand Défi (SARL MCL) accueille chaque année un nombre croissant d'adeptes. Les activités se diversifient pour répondre au plus grand nombre et encourager la clientèle à consommer sur le parc une journée entière.

Pour répondre aux attentes de sa clientèle et rester le plus grand parc accrobranche du monde, les dirigeants du parc ont imaginé avec l'Agence SYSTEM D et Vendée Expansion un projet de développement à 10 ans, avec un objectif final de 200 000 visiteurs par an, portant les enjeux suivants :

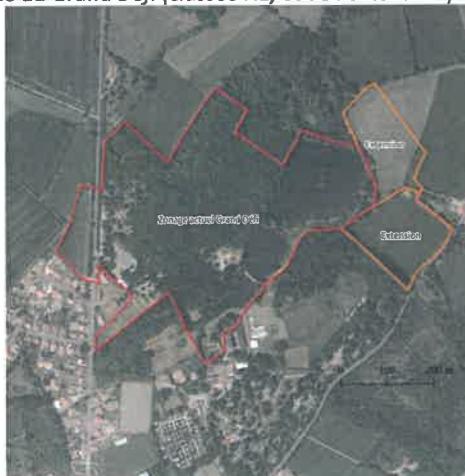
— **Création d'activités nouvelles :**

- Crédit d'un minigolf
- Crédit d'une tour d'activités
- Crédit d'un parcours filet dans les arbres
- Agrandissement des activités actuelles (acrobranche, aqua parc, etc.)

— **Réorganisation du stationnement véhicules légers par la création d'un nouvel accès principal au parc par la RD 55 :**

- A court terme, création de 1000 places perméables sur la parcelle A 981 de 2,6 ha
- A long terme, la seconde parcelle A 1802 de 2,5 ha accueillera 200 places de parking enherbé supplémentaires ainsi que de nouvelles activités de loisirs.
- Ce nouvel accès nécessitera l'aménagement d'un tourne-à-gauche aux frais de la SARL MLC (AVP validé par mail par l'ARD).
- Intégration paysagère et naturelle des nouveaux parkings (matériaux drainants, conservation des haies et plantation d'essences bocagères).
- Les parkings actuels seraient conservés pour le stationnement des cars (sur le grand parking enherbé) et le personnel (parking initial, à l'entrée actuelle).

*Identification de l'emprise actuelle du Grand Défi (classée NL) et de l'extension projetée*



**Justifications du projet de déplacement du parking**



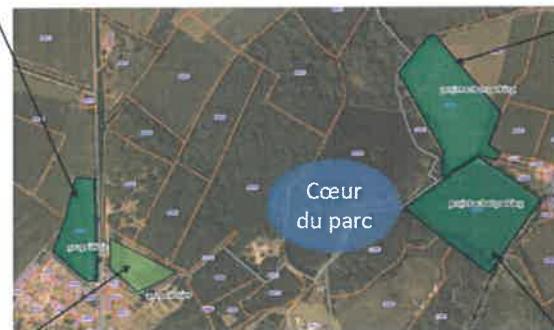
**Inconvénients des parkings actuels :**

- Sécurité : Traversée piétonne de la RD dangereuse
- Saturation (800 places)
- Extension impossible
- Mauvaise situation commerciale
- Proximité d'habitations (nuisances)



**Une partie serait conservée pour :**

- Stationnement Bus
- Parking personnel
- Accès livraisons



Augmentation possible  
à 1 200 places  
**long terme**  
+ Activités nouvelles

**Avantages :**

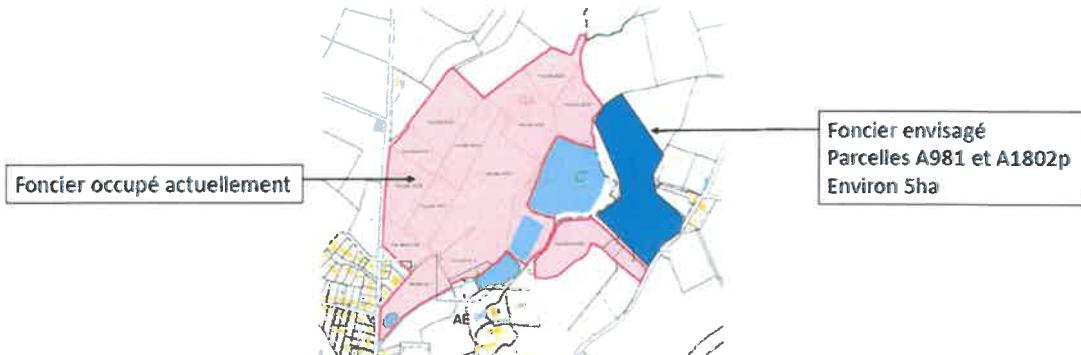
- Meilleur service : 1 seul parking
- Sécurité (pas de traversée RD)
- Clarté des accès et circulations
- Proximité à l'Aquaparc
- Nouvelle entrée vue sur l'étang
- Impact environnemental faible
- Amélioration logistique

Projet de parking  
de 1 000 places  
**court terme**

**A**

— **Besoin de 12 500 m<sup>2</sup> de surface d'entreprise au sol supplémentaire :**

- Bureaux, stockage, locaux du personnel : 700 m<sup>2</sup> ;
- Roof top (Aqua parc, accrobranche) : 200 m<sup>2</sup> ;
- Locaux liés aux activités connues (accueil, restauration, etc.) : 800 m<sup>2</sup> ;
- Ombrières : 10 000 m<sup>2</sup>
- Réserve pour projets non connus à ce jour : 800 m<sup>2</sup>



Economiquement et touristiquement, le Parc du Grand Défi constitue le pôle touristique majeur du Pays des Achards. L'entreprise crée régulièrement des emplois (120 salariés en saison, dont 15 permanents), participe activement à l'économie locale (3,3 M€ de chiffre d'affaires en 2025), dynamise les hébergements touristiques et la restauration et génère des recettes pour les collectivités locales. En outre, son projet d'investissement sur 10 ans prévoit de réaliser 3 M€ de travaux.

**Malgré la consommation foncière supplémentaire, les retombées actuelles du Grand Défi sur l'économie locale et les projets de développement souhaités par ses promoteurs conduisent à faire évoluer le zonage et la constructibilité de ce parc de jeux.** Dans ce cadre, il serait nécessaire d'accroître spécifiquement la limite de surface d'entreprise au sol de ce secteur classé NL, et de porter le seuil de création d'entreprise au sol de 500 à 12 500 m<sup>2</sup> (dont 10 000 m<sup>2</sup> constitués d'ombrières photovoltaïques sur le nouveau parking). Les ouvrages d'assainissement autonome, spécifiques au parc, seront redimensionnés en conséquence. Quant à l'artificialisation de la surface actuellement classée en A, celle-ci sera intégralement compensée par des zones U non urbanisées au PLUiH actuel (zones humides sectorisées parmi la zone classée en AUb au PLUiH).

Il convient de souligner que ce parc, qui s'appuie exclusivement sur son milieu naturel pour développer ses activités, **présente la faculté d'être facilement réversible pour l'activité sylvicole**. Les circulations et parkings sont réalisées en matériaux perméables. Les constructions, composées de modulaires et d'ossatures bois sans fondation, peuvent être retirés facilement. Enfin, Les équipements d'accrobranche sont installés autour des arbres sans les blesser et peuvent être démontés sans dommage au milieu forestier.

Compte-tenu de la nécessité de modifier le classement des 5 ha de terrains classés en A, des ambitions de développement en terme d'activités et de services du parc du Grand Défi à 10 ans et des bénéfices pour le territoire, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH apparaît la plus appropriée.

Conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, cette procédure sera soumise à enquête publique. En préalable à cette enquête publique et en application des articles L103-2 à L 103-6 du Code de l'urbanisme, une concertation sur le projet sera organisée avec les personnes publiques associées, sous la forme d'une réunion d'examen conjoint. Quant aux habitants et associations locales, le projet leur sera mis à disposition pendant la phase de consultation des personnes publiques associées, durant un mois en mairie de Saint-Julien-des-Landes, ainsi qu'au siège de la CCPA, pour information, recueil de suggestions et avis sur un registre papier. Il sera également possible de consulter le dossier sur le site internet de la CCPA et d'émettre un avis par e-mail : [pluih@cc-paysdesachards.fr](mailto:pluih@cc-paysdesachards.fr).



Le bilan de la concertation sera soumis en même temps que l'arrêt du projet à délibération du Conseil communautaire.

L'enquête publique sera ensuite organisée en mairie de Saint-Julien des Landes et au siège de la CCPA, durant un mois, afin que chacun puisse prendre connaissance du projet finalisé, des avis recueillis, amendements opérés par la CCPA et émettre un avis auprès du Commissaire enquêteur.

Vu les statuts modifiés de la Communauté de communes du Pays des Achards en date du 25 mai 2022 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-54 à L153-59, L300-6 et R153-14 et suivants, relatif à l'organisation des déclarations de projets emportant mise en compatibilité du PLUiH ;

Vu la modification simplifiée n° 1 du PLUiH du Pays des Achards approuvée le 23 mars 2022, vu la modification n° 1 du PLUiH du Pays des Achards approuvée le 20 décembre 2023, vu les révisions accélérées n° 1 à 6 approuvées le 20 décembre 2023, vu la modification simplifiée n° 2 approuvée le 17 décembre 2024, vu la révision accélérée n° 7 approuvée le 22 octobre 2025 ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :**

- D'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH, sur la Commune de Saint-Julien-des-Landes, afin de permettre la réalisation du projet de développement du Grand Défi. Celle-ci portera sur la modification du classement des parcelles A 981 et A 1802, classées en A et N, à zoner en NL, dans l'objectif d'aménager des parkings végétalisés, développer de nouvelles activités et étendre celles existantes, dans le respect des espaces de forêt et clairières, structurer et pérenniser son organisation administrative et commerciale par la construction de locaux professionnels adaptés ;
- D'adopter les modalités de la concertation suivantes :
  - Mise à disposition, durant un mois, du dossier sur le site internet de la CCPA, d'une adresse mail dédiée et d'un cahier d'observations à la mairie de Saint-Julien-des-Landes, ainsi qu'au siège de la CCPA ;
  - Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées ;
  - Enquête publique permettant de recueillir les avis sur le projet finalisé
  - Information préalable dans les journaux sur les dates de mise à disposition du projet.
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à engager l'ensemble des démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution du bon déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH ;

La présente délibération sera transmise au Préfet de la Vendée, fera l'objet d'un affichage en mairie de Saint-Julien-des-Landes et au siège de la CCPA durant un mois et d'une mention dans un journal. Elle sera notifiée par voie électronique aux Personnes Publiques Associées, mentionnées au Code de l'urbanisme.

Le Président,  
Monsieur Patrice PAGEAUD

Le secrétaire de séance,  
Monsieur Michel VALLA



Fait et délibéré les jour, mois et an que susdict,  
Pour copie conforme au registre  
Acte publié sur le site internet de la  
Communauté de communes du Pays des Achards le 19 décembre 2025