



**DEC/BC/26/01/06**

## **DECISION DU MAIRE**

Par délégation du Conseil Municipal  
(Article 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales)  
En application de la délibération du 18 octobre 2023

**La Maire de la Commune de l'Île d'Yeu,**

**CONSIDERANT** la délibération du 18 octobre 2023 (DEL/NN/23/10/61) donnant délégation à Mme la Maire pour tout louage de choses d'une durée inférieure à 12 ans ;

**CONSIDERANT** qu'une association constituée d'un collectif d'habitants s'est constituée sous le nom de « Verger du Noroit »,

**CONSIDERANT** que cette association a sollicité un prêt à usage auprès de la mairie pour un terrain communal, Secteur de La Pulante (zone N), parcelle 13AD325 d'une superficie de 1 918 m<sup>2</sup> afin d'y développer une activité d'arboriculture fruitière ;

**CONSIDERANT** que la durée de ce prêt sera de 1 an, renouvelable tacitement deux fois puis nécessitant une reconduction expresse ;

### **DECIDE**

- **DE METTRE A DISPOSITION** au profit de l'Association « Verger du Noroit »
- **DE PRECISER** que cette mise à disposition se fait à titre gratuit, l'utilisation de ce terrain par le preneur permettant d'assurer son entretien, cette occupation est consentie à titre gratuit.

Le prêt à usage est annexé à la présente décision

Le terrain sera restitué libre de toute occupation par le preneur, sauf plantations réalisés.

Fait à l'Île d'Yeu, le 27/01/2026

**La Maire,  
Carole CHARUAU**

## **PRET A USAGE**

pour un usage de verger dit familial

Terrains communaux

pour une activité d'arboriculture fruitière

**PROJET**

**ENTRE, le prêteur :**

La Mairie de l'Île d'Yeu, représentée par Madame la Maire de l'Île d'Yeu, Carole CHARUAU, agissant en vertu de la décision du maire en date du \_\_\_\_\_, ci-après dénommée « la collectivité gestionnaire – le propriétaire »

### **ET le preneur**

Association dénommée le Verger du Noroit, identifiant Siret 940 538 234 00011 dont le siège se situe sur la commune de L'Île d'Yeu, 50 rue Saint Amand, ci-après dénommé « le locataire »;

Les coordonnées d'un référent à désigner pour l'association seront fournis au prêteur.

Vu l'article L411-2 alinéa 4-3 du Code Rural ;

Vu l'article L142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles 1875 et suivants du code civil.

**Il est convenu** que le prêteur prête à titre de prêt à usage gratuit au preneur en l'occurrence à une association.

### **Article n°1 – Nature et désignation des terrains concernés**

Un ensemble de terre (113AD325) appartenant à la Commune de l'Île d'Yeu (Biens) présentant les caractéristiques suivantes :

Section : AD

Parcelle : 325

Lieu-dit : Secteur de LA PULANTE

Surface : 1 918 m<sup>2</sup>

PLU en 2025 : zone N.

Le preneur accepte de les entretenir, conformément aux clauses du présent Prêt à usage.

Un plan est annexé au prêt à usage.

## **Article n°2 – Objectifs**

Le prêt à usage est destiné à un usage familial réunissant un collectif de plusieurs familles – 16 membres font partie de l'association le verger du Noroit, autour d'une arboriculture fruitière (pomme/poire/prune, ...).

Il s'agit d'un terrain pour des personnes qui n'ont pas accès à un jardin privatif sur leurs propriétés ou sur le bien loué.

Le mode d'exploitation devra protéger et favoriser la biodiversité floristique et faunistique. Le micro-parcellaire de l'île devra être respecté.

Si besoin, il est souhaitable de coupler fauche et pâture avec une fauche par an afin d'éviter le surpâturage et les refus, équilibrer la production et favoriser la biodiversité. Ainsi, le preneur veillera à faucher les refus lorsque la prairie est pâturée et à faire pâturer les regains après la fauche.

La gestion sera celle d'un verger qui respectera le milieu.

## **Article n°3 - Jouissance des biens**

Le preneur aura la jouissance des biens à compter de sa notification.

## **Article 4 – Conditions à la charge du preneur**

Le preneur s'engage à respecter les conditions suivantes du prêt sous peine de dommages et intérêts et même de résiliation immédiate du prêt à la demande du prêteur.

## **Etat des lieux**

Un état des lieux contradictoire entre la Commune et le preneur sera dressé à la notification du présent prêt à usage et à son expiration, ou en cas de reprise la parcelle par le propriétaire.

Le preneur s'engage à remettre en état le terrain et à indemniser le prêteur en cas de dommages occasionnés du fait de son occupation et après constatations et évaluation contradictoire de leur étendue.

1 - Le preneur prendra les biens prêtés dans l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance, sans recours contre le prêteur pour quelque cause que ce soit, et, notamment, pour mauvais état, vices apparent ou cachés, existence de servitudes passives ou enfin erreur dans la désignation ou superficie des biens prêtés.

Le terrain sera sécurisé par le preneur pour en limiter l'accès.

Le terrain n'a pas d'accès à l'eau potable par le réseau.

2 - Le preneur exploitera le bien prêté soigneusement et de bonne foi, conformément aux usages locaux et conformément à l'usage particulier du bien. Il veillera en bon père de famille à la garde et à la conservation du bien prêté ; il s'opposera à tous empiétements et usurpations et, le cas échéant, en préviendra immédiatement le prêteur afin qu'il puisse agir directement. Le preneur entretiendra le bien prêté en bon état et restera tenu définitivement des dépenses qu'il pourrait se trouver obligé à faire pour l'usage et l'entretien des biens prêtés.

Le preneur respectera :

- L'accès existant
- Le droit d'accès « libre » : mairie, ...

A l'expiration du contrat de prêt à usage et en cas de non renouvellement de celui-ci, le preneur rendra le bien prêté en bon état, nettoyé de tout reste de pâture.

### 3 - Particularités :

Sauf dérogation particulière, la période de pâturage autorisée sera du 15 avril au 15 novembre. La dérogation sera accordée par la commune sur demande écrite du preneur. Cette demande devra être justifiée par des conditions climatiques exceptionnellement favorables ou par une bonne portance des terrains.

L'entretien des haies de clôture et de l'accès à ladite parcelle reste à l'entière charge du locataire.

La fauche devra être effectuée après le 25 juin de chaque année, du centre vers la périphérie pour respecter la période de nidification de l'avifaune.

Paysagères : pour le respect de l'identité de l'île, le preneur doit conserver et entretenir les éléments structurants du paysage, tels que suit :

Le preneur doit :

- Respecter les recommandations du zonage N et ce qui est autorisé (si besoin d'une cabane, elle devra faire 5 m<sup>2</sup> maximum).
- Conserver (s'ils existent) les murets entourant les parcelles dans l'état où ils lui ont été confiés.
- Conserver et entretenir les haies entourant la parcelle : le terrain est une friche sur le chemin, à savoir préserver le terrain non visible de la voie principale.
- Les arbres morts ne présentant pas un danger doivent être conservés, pour favoriser la biodiversité, en constituant notamment un habitat pour les insectes xylophages,
- L'entretien devra limiter l'extension de la végétation dans la parcelle mais permettre la constitution d'une zone refuge pour l'avifaune,
- Toute coupe de bois, hors enlèvement du bois mort, devra être soumise au préalable, par écrit, à la validation de la commune.
- Le petit patrimoine (s'il existe) à savoir pierres levées, puits ... doit être conservé et maintenu en l'état et si le preneur souhaite y réaliser une quelconque intervention, il devra au préalable soumettre le projet de l'approbation de la commune.
- Les arbres isolés présents sur la parcelle doivent être conservés. Le preneur s'engagera à les préserver de l'abrutissement des animaux au besoin par la pose d'enclos.
- Les fossés seront entretenus et curés autant que de besoin. Toutefois, la modification du profil en long et en travers sera interdite. Les excédents de curage ne devront pas être exportés hors de la parcelle conventionnée. Le drainage du terrain ou la

modification du réseau hydrique sont interdits. Il pourra être réaliser un nettoyage des fossés.

- Les mares (si elles existent) devront obligatoirement être conservées. Leur curage pourra toutefois être autorisé après accord écrit du propriétaire.
- Les véhicules, machines ou autres éléments agricoles devront être rangés après usage. Ils ne devront pas stationner en longue durée sur la parcelle. Seules les infrastructures nécessaires à la pratique du verger seront autorisées.

Le preneur ne doit pas :

- Installer des clôtures dites « en dur » en Zone naturelle à l'exception des protections des pourtours des arbres
- Réaliser de feu (ni de loisirs ni de nettoyage), écobuer à savoir enlever les mottes, la terre, les racines et les brûler, réaliser des brulots de broussailles ou de bois morts.
- Effectuer des barbecues
- Exercer des activités bruyantes pouvant être génératrices de nuisances et perturber la tranquillité des lieux et/ou la sécurité des autres usagers par un comportement irrespectueux
- Vendre la production de fruits obtenue ou faire de ce lieu un lieu de commerce
- Supprimer des éléments structurant le paysage et les zones de refuge
- Construire de nouveaux édifices liés ou non aux activités agricoles
- Déposer des détritiques (bois, ferrailles, plastiques...) et autres remblais
- Rehausser ou excaver le sol.
- Rétrocéder à une personne n'appartenant pas l'association (preneur)
- Employer des produits phytosanitaires.
- Employer des fertilisants ou amendements chimiques. Dans le cas de produits naturels, l'usage sera fait suivant certaines conditions (voir rubrique Autorisations)
- Épandre des produits industriels issus d'équarrissage ou de station d'épuration.

L'épandage de déjections animales pures est interdit.

### **Article n°5 – Autorisations**

Le traitement localisé des espèces indésirables tels les chardons et rumex pourra être autorisé après accord expresse du propriétaire : le traitement sera effectué, dans ce cas, à l'aide d'un pulvérisateur à dos et de substances homologuées.

Les amendements naturels organiques sont autorisés de manière raisonnée. L'épandage de fumier pailleux et de compost, permettant une libération lente de l'azote, sont à favoriser.

### **Article n°6 – Conditions : Caractère gratuit de la mise à disposition**

La commune de l'Île d'Yeu s'oblige à laisser le preneur jouir gratuitement du bien. Il n'aura aucune redevance, aucune indemnité d'occupation ou autre contrepartie à verser à la commune.

L'utilisation de ce terrain par le preneur permettant d'assurer son entretien, cette occupation est consentie à titre gratuit.

### **Article n°7 – Modalités de conventionnement**

Le Prêt à Usage constitue un contrat d'occupation précaire qui ne relève pas du statut de fermage, en vertu de l'article L 411-2 du code rural. De ce fait, le preneur n'aura pas le droit de chasser, ni d'autoriser la chasse sur le terrain mis à disposition, ni toutes autres activités autres que celles de l'article 2.

### **Article n°8 – Obligations**

La nature de la parcelle doit être conservée et l'usage qui en est fait doit être conforme à l'autorisation conventionnelle d'usage.

### **Article n°9 – Assurances**

Le preneur assurera le bien prêté. Il devra s'assurer civilement pour les dommages qui lui seraient imputés du fait de l'occupation du terrain. Le prêteur décline toute responsabilité en cas de vol, dégradation.

### **Article n°10 – Durée**

Le Prêt à Usage prend effet à compter de sa notification par le prêteur au preneur. Le présent prêt à usage est fait pour une durée de 1 an. Il pourra être renouvelée deux fois à compter de la date de signature par tacite reconduction s'il n'y a aucune dénonciation des deux parties dans un délai préalable de 3 mois.

Il prendra fin automatiquement au bout des 3 ans, date à laquelle le preneur s'engage à quitter les lieux dans les conditions ci-après fixées, sauf reconduction expresse.

Passée cette durée maximale de 3 ans, le Prêt à Usage devra faire l'objet d'une nouvelle décision du maire et d'un nouveau prêt à usage.

Si les parties en sont d'accord, chacune des parties pouvant mettre fin au contrat par lettre recommandée avec avis de réception adressée quatre mois au moins avant l'échéance.

Il ne devra en aucun cas, sous peine de résiliation, être utilisée dans un but différent de celui précisé à l'article 2.

### **Article n°11 – Reprise de la parcelle pour un motif d'intérêt général**

Le propriétaire se réserve le droit de reprise immédiate de la parcelle, sans indemnité, notamment en cas de nécessité d'assurer le fonctionnement d'un service d'intérêt général ou en vue de leur utilisation définitive ou en cas de non-respect de la part du preneur des conditions générales ou particulières d'exploitation.

### **Article 12 – Vente du bien prêté**

Dans le cas où le prêteur viendrait à aliéner les biens prêtés, il s'oblige à imposer à l'acquéreur ou à l'ayant droit, à titre gratuit, l'obligation formelle de respecter les conditions du prêt jusqu'à son expiration.

### **Article n° 13 – Résiliation**

La présente autorisation de prêt à usage pour un collectif de plusieurs familles, autour d'une activité d'arboriculture fruitière (pomme/poire/prune, ...) est accordée à une association le verger du Noroit. Toute cession ou sous-location est interdite.

Elle ne devra en aucun cas, sous peine de résiliation, être utilisée dans un but différent de celui précisé à l'article n°2. La résiliation à l'initiative de l'une des parties devra être notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception 2 mois avant la date de résiliation souhaitée.

A l'expiration du contrat, le preneur rendra les biens au prêteur sans que celui-ci ait à lui payer d'indemnités quel quels soit.

Le preneur devra laisser le lieu vide de tout matériel et ne pourra prétendre à aucune indemnisation en raison des plantations ou apports faits sur la parcelle.

### **Article n°14 – Modification**

Toute clause non prévue dans Le Prêt à Usage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du propriétaire, pour autorisation et passation d'un avenant.

### **Article n°15 – Litige**

En cas de désaccord, les parties s'engagent à se rencontrer pour une recherche de solution amiable. A défaut, en cas de recours, il est rappelé que le Tribunal compétent est le tribunal administratif de Nantes

Fait en deux exemplaires originaux, à l'île d'Yeu, le        /        /

Le preneur

Pour le propriétaire, le prêteur

**Association le Verger du Noroit**

**Carole CHARUAU**

**Maire de l'île d'Yeu**

**Conseillère Départementale de la Vendée**

Localisation en annexe :

Envoyé en préfecture le 28/01/2026

Reçu en préfecture le 28/01/2026

Publié le

ID : 085-218501138-20260127-DEC260106-AR



Localisation :

