



## Le Vanneau Irleau (79) - Terrain

- à partir de 64 245 m<sup>2</sup>
- A l'achat ou à la location
- 0 €/mois - 0 €



Requalification d'un ancien site industriel avec un usage touristique à venir, plus particulièrement de l'hébergement haut de gamme et atypique, ainsi qu'une offre de loisirs (baignade, vélo, canoé..).

L'emprise du site est de 64 245 m<sup>2</sup> (actuellement propriété de l'EPF pour le compte de la Communauté d'Agglo de Niort). L'ensemble du périmètre a été complètement libéré des bâtiments qui y étaient localisés (dalle béton résiduelle). Le secteur Ouest du site est constitué d'une île bordée de cours d'eau, accessible par un ouvrage permettant le passage de véhicules. Les autres parcelles situées sur cette île sont utilisées pour des jardins particuliers, ou sont à l'état de friche. Le secteur central en continuité du Bourg et de sa rue principale, offre un des accès au site, comprenant un ensemble de logements privés pour lesquels un maintien d'un droit de passage sera nécessaire. Le secteur Est est visible et accessible depuis la RD, constituant l'entrée de Bourg en provenance de Coulon. La notoriété du Marais Poitevin génère une fréquentation touristique croissante qui tend à se diversifier autour de nouvelles pratiques tournées vers la nature, touchant de nouvelles populations. Considérant l'insuffisance d'hébergements adaptés à ces nouveaux besoins sur le secteur, le site d'Irleau peut permettre de développer une nouvelle offre d'hébergement touristique et de loisirs au travers d'un projet inséré dans ce contexte environnemental riche.

**Le plus produit :** Ce site de 6,5 hectares est une opportunité rare dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, permettant d'envisager une opération significative, dans un contexte réglementaire imposant des contraintes limitées. Sa localisation, au cœur de la Venise verte, lui confère un environnement naturel et paysager attractif et reconnu.

- Site de 6,5 ha à usage touristique près de Niort
- **Accessibilité :** Le bien est situé sur la commune du Vanneau-Irleau et bénéficie d'un positionnement géographique stratégique par sa proximité avec le littoral Atlantique et par son excellente double desserte autoroutière (A10 et A83) et ferroviaire. Le Vanneau-Irleau est situé à 15 km de Niort, au cœur du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin. La commune a la particularité d'être organisée autour de deux bourgs : Le Vanneau et Irleau. La commune est desservi par le transport collectif péri-urbain de l'agglomération du niortais (ligne 21).
- **Services à proximité :** Commerces et services présents sur la commune du Vanneau-Irleau : boulangerie, restaurant-bar-tabac, coiffeur, épicerie, agence postale, école, etc.
- **Viabilisation :** à adapter suivant nature du projet
- **Assainissement :** collectif à venir
- **Gestion des eaux pluviales :** selon projet
- **Accès direct :** oui - RD 23 et Grande rue d'Irleau
- **Plat :** oui

*Ce bien est un exemple d'offre d'immobilière et foncière sélectionné par nos soins grâce à notre collaboration avec les acteurs publics et privés du territoire. Pour approfondir votre recherche, contactez un de nos experts à l'implantation.*

Téléphone : + 33 (0)5 57 57 84 84 | Email : [contact@invest-in-nouvelle-aquitaine.fr](mailto:contact@invest-in-nouvelle-aquitaine.fr)

ADI Nouvelle-Aquitaine | [www.invest-in-nouvelle-aquitaine.fr](http://www.invest-in-nouvelle-aquitaine.fr)