



Département
de la Vendée

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DES HERBIERS

Date de la convocation : 30 juin 2026
Séance du Conseil Municipal : 6 juillet 2026

L'an deux mille vingt-six, le six juillet à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Ville des HERBIERS s'est réuni dans la salle des conseils de la mairie des Herbiers, sous la présidence de M. Christophe HOGARD, Maire.

Présents : Christophe HOGARD – Luc SOULARD – Hélène CHENAIS – Pierrick THOMAS – Estelle SIAUDEAU – Stéphane RAYNAUD – Patrick JADAUD – Gérard PUAU – Katia ROCARD – Steven BARTHELEMY – Isabelle CHARRIER-FONTENIT – Audrey BREMOND – Léo MARCHAIS – Marietta BOONEFAES – Christian RONDEAU – Emilie GARNIER – Gaétan BRIEAU (sauf à la délibération 31) – Angélique BOISSELEAU – Léa BAUDRY – Didier ALLAIS – Karine LOIZEAU – Benjamin DION – Nathalie HERBRETEAU (sauf à la délibération 30) – Philippe LECHAT – Angélique RAVELEAU – Tanguy SACHOT – Martine FORGERIT – Cyril TRANCHANT – Guylaine MERLET – Raphaël CHAGNOLEAU

Excusés : Fanny GIRARD donne pouvoir à Estelle SIAUDEAU
Mathilde FRANGEUL donne pouvoir à Angélique RAVELEAU
Benjamin BRÉLIVET donne pouvoir à Didier ALLAIS (sauf à la délibération 31)

Nombre de conseillers en exercice : 33
32 à la délibération 30
31 à la délibération 31
Nombre de conseillers présents : 30
29 aux délibérations 30 et 31
Nombre de conseillers votants : 33
32 à la délibération 30
31 à la délibération 31

Secrétaire de séance : Stéphane RAYNAUD

27. SOLLICITATION AUPRÈS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS POUR LA CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD) « QUARTIER DE LA GARE » - Rapporteur : Patrick JADAUD

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) constitue un outil de préemption au profit d'une collectivité locale ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), afin de réaliser des opérations d'aménagement d'intérêt général répondant aux objectifs définis aux articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme :

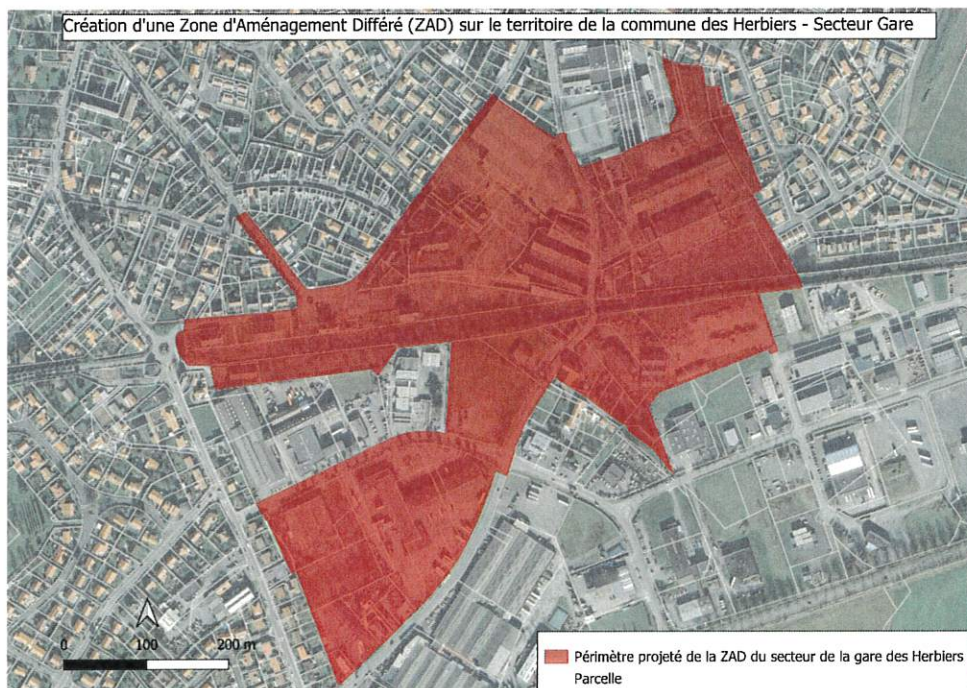
- mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,
- accueil, maintien ou extension d'activités économiques,
- développement des loisirs et du tourisme,
- réalisation d'équipements collectifs,
- renouvellement urbain,
- lutte contre l'insalubrité
- sauvegarde et mise en valeur du patrimoine.

Mise en place en 1962 dans un but anti-spéculatif, la ZAD permet à la collectivité titulaire du droit de préemption de maîtriser le foncier sur un périmètre défini, pour une durée de six ans renouvelables, et d'éviter les trajectoires haussières des prix fonciers générées par un projet d'aménagement.

Le quartier de la Gare des Herbiers fait l'objet de dynamiques structurantes :

- réouverture de la ligne ferroviaire,
- requalification de friches industrielles,
- convention avec l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée,
- démarche EcoQuartier,
- étude de plan guide en cours.

Ce secteur d'environ 21,9 hectares, situé lieu-dit « Quartier de la Gare », présente un intérêt majeur pour la réalisation d'un projet mixte comprenant logements, équipements publics et activités économiques, constituant une opération d'aménagement d'intérêt général au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.



Parcelle	Surface
109 AH 466	36
109 AH 503	901
109 C 1426 (p)	4462
109 C 1455	662
109 C 1456	16635
109 C 1468	630
109 C 1518	4796
109 C 1803	455
109 C 1805	2023
109 C 1809	366
109 C 1810	1907
109 C 1851	375
109 C 2066	1915
109 C 2096	1237
109 C 2139	1010
109 C 2141	490
109 C 2262	1150
109 C 2263	300
109 C 2266	435
109 C 2329	570
109 C 2330	400
109 C 2369	20
109 C 2370	1010
109 C 2584	28
109 C 2592	2
109 C 2700	12
109 C 2716	1435
109 C 2767	600
109 C 2862	1997
109 C 2865	7
109 C 2866	240
109 C 2870	118
109 C 2929	782
109 C 2931	3870
109 C 2963	3250
109 C 2964	10000
109 C 2988	200
109 C 3013	165
109 C 3720	66
109 C 3721	580
109 C 3722	24
109 C 3723	394
109 C 3817	5103
109 C 3818	718
109 C 3819	5227
109 C 3820	9617
109 C 3821	560
109 C 3823	6
109 C 3824	438
109 C 3825	184
109 C 3826	1064
109 C 3827	774
109 C 3828	4774

109 C 3910	88
109 C 3911	1159
109 C 3912	4541
109 C 3981	3700
109 C 4024	1541
109 C 4108	704
109 C 4112	650
109 C 4115	81
109 C 4116	663
109 C 4118	4118
109 C 4124	135
109 C 4125	151
109 C 4149	800
109 C 4150	70
109 C 4151	480
109 C 4245	35
109 C 4267	8972
109 C 4311	5290
109 C 4316	402
109 C 4384	413
109 C 4385	160
109 C 4517	5716
109 C 4518	7697
109 C 4520	10517
109 C 4560	399
109 C 4628	45
109 C 4629	515
109 C 5317	7
109 C 5318	12323
109 C 5338	1038
109 C 5339	397
109 C 5340	885
109 C 5341	43
109 C 5369	30
109 C 5370	2272
109 C 5371	4975
109 C 5372	461
109 C 5373	14
109 C 5374	14
109 C 5375	1235
109 C 5376	938
109 C 5377	701
109 C 5378	145
109 C 5379	589
109 C 5380	407
109 C 5381	265
109 C 5382	1212
109 C 5383	1005
109 C 5384	4472
109 C 5385	5473
109 C 5386	2518
109 C 5387	254
109 C 5388	1
109 C 5426	6707
109 C 5427	21

Dans ce cadre, la Ville des Herbiers sollicite la Communauté de communes du Pays des Herbiers, compétente en matière de PLUiH et d'aménagement de l'espace communautaire, pour la création d'une ZAD sur son territoire communal.

Le Conseil municipal est amené à se prononcer sur cette sollicitation.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement différé, ainsi que l'article L.300-1 définissant les opérations d'aménagement d'intérêt général,

Vu les statuts de la Communauté de communes du Pays des Herbiers et notamment la compétence transférée en matière de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) et d'aménagement de l'espace communautaire,

Vu le PLUiH approuvé par délibération du Conseil Communautaire n° 20 du 23 février 2023, dont son volet Habitat,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Haut Bocage approuvé le 18 avril 2017, avec lequel le périmètre de la présente ZAD est compatible,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement, environnement et grands travaux du 24 juin 2026, Considérant que la Communauté de communes du Pays des Herbiers est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, compétent en matière de plan local d'urbanisme, et qu'elle est à ce titre habilitée, en application de l'article L.212-1 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ALUR du 24 mars 2014), à créer une zone d'aménagement différé par délibération motivée de son organe délibérant, après avis des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de la zone,

Considérant que le développement économique et résidentiel du territoire nécessite la mobilisation anticipée de foncier stratégique,

Considérant que le secteur du Quartier de la Gare présente un intérêt majeur pour la réalisation d'un projet mixte (logements, équipements publics, activités économiques), constituant une opération d'aménagement d'intérêt général au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, répondant aux objectifs de l'article L.210-1,

Considérant que ce secteur est soumis à une pression foncière croissante susceptible de compromettre la maîtrise publique du foncier et de renchérir le coût de l'opération projetée,

Considérant que la création d'une ZAD permettra à la Communauté de communes de disposer d'un droit de préemption sur les cessions de biens immobiliers intervenant dans ce périmètre, afin de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement envisagée,

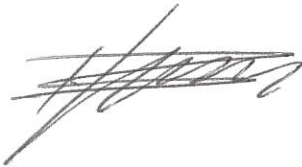
Considérant que la Ville des Herbiers souhaite activement la création de cette ZAD pour sécuriser le projet d'aménagement du secteur Gare,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ :

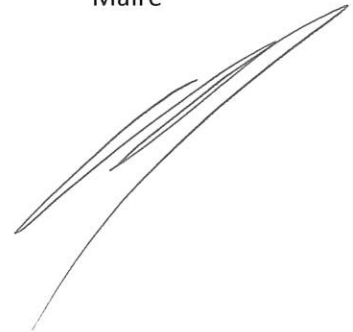
- sollicite officiellement la Communauté de communes du Pays des Herbiers, compétente en la matière, pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé dénommée « ZAD du Quartier de la Gare » sur le territoire de la commune des Herbiers,
- émet un avis favorable à la création de cette ZAD, dont le périmètre est délimité au plan parcellaire annexé à la présente délibération et couvre une superficie d'environ 21,9 hectares,
- confirme que cette ZAD répond aux objectifs d'intérêt général définis aux articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, notamment :

- mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,
- accueil, maintien et extension d'activités économiques,
- réalisation d'équipements collectifs,
- renouvellement urbain du secteur de la Gare,
- dit que la Communauté de communes du Pays des Herbiers sera titulaire du droit de préemption dans le périmètre de ladite ZAD, pour une durée de six ans à compter de la publication, renouvelable dans les conditions prévues par la loi,
- donne acte au Maire de la transmission de la présente délibération :
 - au Président de la Communauté de communes du Pays des Herbiers pour prise en compte dans sa délibération créatrice de ZAD,
 - au Préfet de la Vendée pour contrôle de légalité,
- autorise Monsieur le Maire, ou l'Adjoint délégué, à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Stéphane RAYNAUD
Secrétaire de séance



Pour copie conforme,
Christophe HOGARD
Maire



Transmis en Préfecture le : 13 JUL. 2026
Publié électroniquement le : 13 JUL. 2026
Notifié le :