

Dossier d'enquête publique

**Déclassement par anticipation du domaine
public communal parking**

« Îlot Saint Jacques »

**Portions de parcelles cadastrées section AC
numéros 129, 140, 615 et 763**

**Enquête publique du
17 juin 2025 9h00 jusqu'au 1er juillet 2025 17h00
Commissaire-Enquêteur : Monsieur ALLAIN**



Notice explicative :

- 1- Objet de l'enquête
- 2- Choix de la procédure
- 3- Déroulement de l'enquête
- 4- Plan de situation
- 5- Présentation générale du projet et caractéristiques principales des ouvrages projetés
- 6- Gestion du stationnement et urbanisme
 - a. État du stationnement sur les parcelles AC 129, 140 ,615 et 763
 - b. Futurs usages du site et propositions de réaménagements
- 7- Liste des propriétés avoisinantes
- 8- Annexes
 - a. Délibération
 - b. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - c. Certificat d'affichage
 - d. Modèle du courrier recommandé avec AR envoyé aux propriétaires riverains
 - e. Extrait cadastral parcelle AC 129, 140 ,615 et 763

1. Objet de l'enquête

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, la Ville des Herbiers conduit depuis plusieurs années un projet structurant de requalification du centre-ville, et plus particulièrement du secteur dit de l'îlot Saint-Jacques. Ce périmètre, situé en cœur de ville, présente des enjeux majeurs en matière de revalorisation de l'habitat, de dynamisation commerciale, d'amélioration des mobilités et de requalification des espaces publics.

Afin de répondre à ces objectifs, la commune a engagé dès 2016 une démarche partenariale avec l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée. Après plusieurs phases d'études et de négociations foncières, un appel à projets a été lancé fin 2023 afin de sélectionner un opérateur en mesure de porter une opération de renouvellement urbain cohérente et ambitieuse. À l'issue de cette consultation, le projet porté par le groupement Bouygues Immobilier – Vendée Habitat – DGA Architectures – Résonances a été retenu par délibération du Conseil municipal du 1er juillet 2024. Ce projet prévoit la réalisation de 74 logements, dont 19 en Bail Réel Solidaire.

La mise en œuvre de cette opération implique une recomposition partielle du domaine public communal, notamment du parking Saint-Jacques. À ce titre, la Ville des Herbiers envisage de céder à la société Bouygues Immobilier deux emprises de ce parking, respectivement d'environ 203 m² et 141 m², situées sur les parcelles cadastrées AC n°129, 140, 615 et 763. La cession de ces terrains nécessite leur déclassement préalable du domaine public.

Conformément à l'article L. 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, le déclassement d'un bien public est subordonné à la constatation de sa désaffectation et à une décision formelle de l'autorité compétente. Par ailleurs, en application de l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière, lorsque le déclassement envisagé concerne une voie ou une de ses dépendances affectant ses fonctions de desserte ou de circulation, celui-ci doit être précédé d'une enquête publique.

La présente enquête publique a donc pour objet de recueillir les observations du public sur le projet de déclassement des deux emprises concernées du parking Saint-Jacques, préalable à leur cession, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Saint-Jacques.

2. Le choix de la procédure

Le projet de déclassement de deux emprises situées sur le parking Saint-Jacques aux Herbiers s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues aux articles L.141-3 et R.141-4 et suivants du Code de la voirie routière, ainsi que des articles L.2111-1, L.2141-1 et L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Aux termes de l'article L.141-3 du code de la voirie routière, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010,

« Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, d'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration. »

Les emprises concernées sont actuellement affectées à l'usage direct du public en tant qu'aires de stationnement librement accessibles, relevant ainsi du domaine public routier communal. À ce titre, elles répondent à la définition du domaine public donnée par l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, selon lequel

« Les biens du domaine public sont ceux qui appartiennent à une personne publique et sont, soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».

Or, le domaine public étant inaliénable, toute cession ou changement d'affectation d'un bien qui en relève suppose préalablement sa sortie de ce régime juridique par voie de déclassement. L'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques précise à ce sujet qu'un bien ne peut être déclassé que s'il a fait l'objet d'une désaffectation préalable, le déclassement étant alors constaté par une délibération de l'organe délibérant de la collectivité propriétaire.

À titre dérogatoire, l'article L.2141-2 du même code autorise le déclassement anticipé, avant désaffectation effective, pour une durée maximale de trois ans, sous réserve que la date de désaffectation soit déterminée dans ce délai.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'îlot Saint-Jacques, la Ville des Herbiers envisage la cession de deux emprises du parking public situées sur les parcelles cadastrées AC n°129, 140, 615 et 763, d'une superficie totale d'environ 344 m². Ce projet, intégré dans une opération globale d'aménagement ayant fait l'objet d'un appel à projets, implique une reconfiguration partielle de l'espace public, incluant notamment la suppression d'emplacements de stationnement et la modification de la circulation existante. Cette modification de l'usage et des fonctions assurées par ces emprises a pour effet de porter atteinte à leur fonction de desserte ou de circulation, ce qui rend obligatoire la réalisation d'une enquête publique préalable, conformément aux dispositions précitées de l'article L.141-3 du Code de la voirie routière.

L'enquête publique permet de recueillir les observations du public sur les effets du déclassement projeté. Elle est conduite conformément aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration, notamment en ce qui concerne la désignation du commissaire enquêteur, les modalités de consultation du dossier, et la publicité de la procédure.

Seul le Conseil municipal est compétent pour se prononcer sur le déclassement, par délibération motivée. Cette décision ne peut légalement intervenir qu'à l'issue de l'enquête publique et après examen des éventuelles observations ou oppositions formulées. L'absence de cette procédure entacherait la délibération d'irrégularité, compromettant la légalité de la cession envisagée.

Le recours à la procédure de déclassement avec enquête publique est ainsi fondé tant juridiquement qu'opportunistement, au regard de la nature juridique des emprises concernées, de leur affectation actuelle et des effets induits par l'opération d'aménagement sur les conditions d'usage de l'espace public. Cette démarche garantit également la transparence de l'action publique et la participation des citoyens à l'élaboration des décisions affectant leur cadre de vie.

Composition du dossier soumis à l'enquête :

Le dossier d'enquête publique comprend :

1. une notice explicative
2. la délibération de déclassement
3. L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique et la désignation du Commissaire-Enquêteur
4. L'avis d'enquête publique
5. Le registre d'enquête.
6. un plan de situation
7. Un extrait cadastral.
8. Le plan de division/cession projeté.

3. Le déroulement de l'enquête

1. Désignation d'un Commissaire-Enquêteur :

Le Maire désigne un Commissaire-Enquêteur. Le Commissaire-Enquêteur est choisi sur la liste d'aptitude départementale, mais il doit être extérieur à l'affaire.

2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique :

Un arrêté du Maire désigne le Commissaire-Enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte, les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du Maire est publié par la voie d'affichage et éventuellement par tout autre procédé (insertion dans la presse,...) (Code de la Voirie routière, article R 141-5). La durée de l'enquête est fixée à quinze jours (Code de la Voirie routière, article R 141-4).

3. Notification du dépôt du dossier en mairie :

La notification est faite par l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête et justifiée par la signature par le Maire d'un certificat d'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

4) Accueil et recueil des observations du public :

Le dossier est consulté en mairie, aux heures habituelles d'ouverture et celles prévues à l'arrêté d'ouverture d'enquête. Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur (Code de la Voirie routière, article R 141-8).

Les personnes intéressées ont la possibilité de faire valoir leurs observations par lettre ou par mail.

- par écrit, à l'attention personnelle du Commissaire-Enquêteur :

« Monsieur ALLAIN – Commissaire-Enquêteur
Hôtel des communes du Pays des Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85502 Les Herbiers Cedex »

- ou par messagerie numérique : enquetepublique@lesherbiers.fr

à l'attention personnelle de Monsieur ALLAIN – Commissaire-Enquêteur.

En précisant en objet « Enquête publique déclassement voirie Parking Saint-Jacques ».

5) Clôture de l'enquête :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmet au Maire le dossier et le registre d'enquête accompagnés de ses conclusions motivées (Code de la Voirie routière, article R 141-9).

6) Attestation des formalités d'enquête :

Simultanément à la clôture de l'enquête par le Commissaire-Enquêteur, le Maire atteste par un certificat que le dossier est resté à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

7) Délibération du Conseil municipal :

Les classements et déclassements sont approuvés par délibération du Conseil municipal au vu des conclusions et de l'avis transmis par le Commissaire-Enquêteur (Code de la Voirie routière, article L 141-3).

Lorsque les conclusions du Commissaire-Enquêteur sont défavorables, le Conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée (Code de la Voirie routière, article L 141-4).

En vertu de l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, la commune n'a pas l'obligation de transmettre la délibération du conseil municipal au préfet pour contrôle de légalité. Elle est exécutoire à compter de sa publication ou affichage.

8) Contestation du classement ou déclassement :

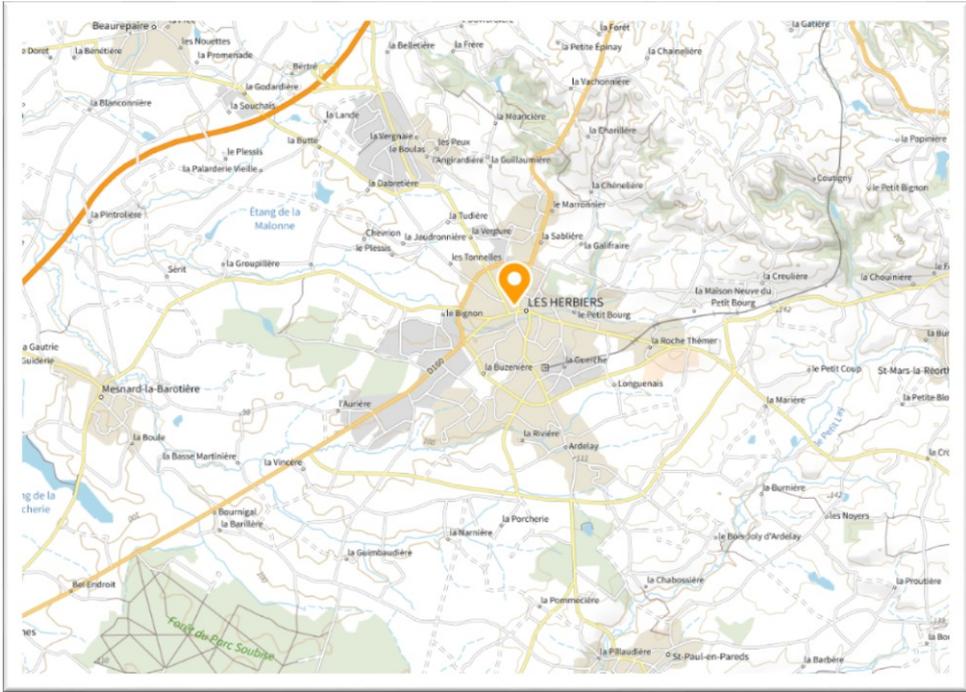
La décision de classement ou déclassement (délibération l'approuvant) peut être contestée comme celle de tous les actes administratifs. Tout riverain qui estime que c'est à tort qu'un déclassé a privé sa propriété de certains droits, peut contester la légalité du déclassé. Le propriétaire peut exercer un recours contre la décision approuvant le déclassé et qui doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la publication de l'acte approuvant le déclassé. Les recours sont formés devant les tribunaux administratifs et non judiciaires. En l'espèce, le tribunal compétent est le tribunal administratif de Nantes.

9) Le déclassé par anticipation :

Le projet de déclassé objet de la présente enquête s'inscrit dans le cadre de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, modifié par Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 - art. 9.

Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassé d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassé. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassé. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics.

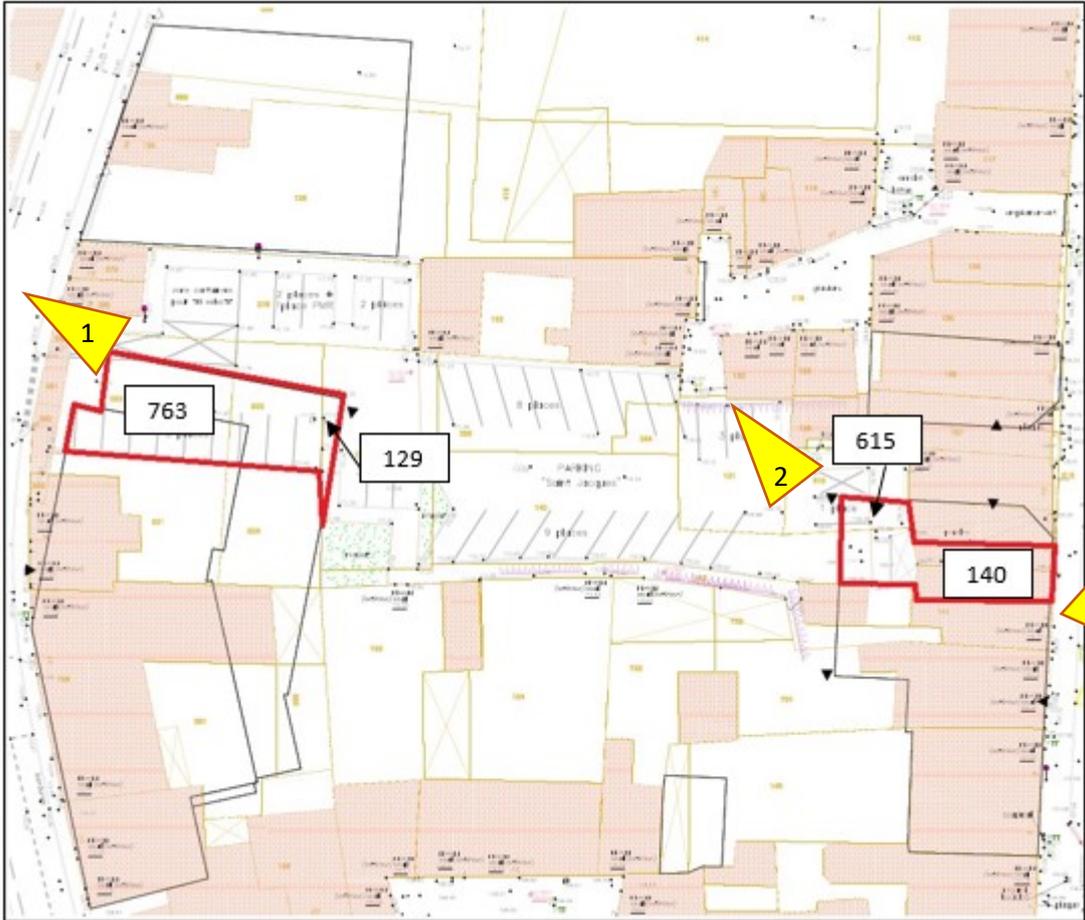
4. Le plan de situation et photographies du site



Plan de situation



Plan cadastral



Zone du projet



Vue n°1 : Rue Saint-Jacques



Vue n°2 : Parking Saint-Jacques



Vue n°3 : Grande Rue

À terme, l'opération permettra la réalisation de 74 logements, soit une densité brute de 130 logements/ha, parfaitement en cohérence avec les orientations de l'OAP du PLUiH, qui fixe un seuil de référence à 105 logements/ha. Cette densité maîtrisée assure une occupation optimale du foncier, tout en préservant la qualité de vie et l'équilibre des formes urbaines.

La programmation intègre également 19 logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Ce dispositif innovant, porté par Vendée Habitat, Organisme de Foncier Solidaire (OFS), a pour objectif de favoriser l'accès à la propriété pour des ménages modestes, notamment des jeunes familles, dans un secteur où les prix du foncier constituent souvent un frein à l'installation. En dissociant le foncier du bâti, le BRS permet une réduction du coût d'achat de 30 à 40 % par rapport au marché libre, et garantit dans la durée une accessibilité financière pérenne, à chaque revente. Il s'agit là d'une réponse concrète aux enjeux de mixité sociale, de lutte contre la spéculation foncière et de résilience du tissu résidentiel.

Sur le plan urbanistique, ce dispositif répond aux exigences de la loi SRU, tout en s'inscrivant dans les principes de sobriété foncière, de densification maîtrisée et de réinvestissement des centralités.

Les espaces publics constituent l'ossature du projet et participent activement à son intégration urbaine. Trois composantes principales structurent cet aménagement :

- **Un mail piéton végétalisé**, traversant l'îlot d'est en ouest, conçu comme un itinéraire doux et une respiration dans le tissu urbain dense ;
- **Une placette centrale multifonctionnelle**, pensée pour accueillir des usages partagés et évolutifs, tels que des événements, des jeux ou des espaces de détente ;
- **Un réseau de venelles** assurant la perméabilité des déplacements, la liaison avec les rues alentour et une insertion harmonieuse dans le quartier existant.

Le projet s'appuie sur une palette végétale locale, la mise en valeur du patrimoine bâti ancien (notamment les murs en pierre), la gestion différenciée des eaux pluviales et la création d'îlots de fraîcheur, contribuant à une meilleure résilience face aux effets du changement climatique.

L'aménagement du terrain nécessitera toutefois une adaptation de l'altimétrie pour garantir l'accessibilité universelle, tant pour les commerces en façade que pour les cheminements traversant l'îlot. À cette fin, une rampe d'accès PMR, intégrée au traitement paysager, sera mise en œuvre. Elle jouera un rôle structurant dans la composition de l'espace public central.

6. Gestion du stationnement et urbanisme

a) Etat du stationnement sur les parcelles AC 129, 140, 615 et 763

À ce jour, le parking Saint-Jacques propose une capacité de 35 places de stationnement, assurant une desserte directe du centre-ville. Afin de préserver une offre de stationnement pendant les travaux de réaménagement de la rue Neuve, liés à la construction de la nouvelle bibliothèque, un parking provisoire de 32 places a été aménagé à compter du 1er avril 2025, et restera en fonctionnement jusqu'en juillet 2026. Ce dispositif temporaire garantira la continuité du stationnement à proximité immédiate des commerces et équipements du centre-ville.

La fermeture du parking central Saint-Jacques interviendra à l'été 2026, pour permettre l'installation du chantier principal de requalification de l'îlot. Le parking provisoire sera, quant à lui, fermé en septembre 2026, conformément à la programmation des travaux.

En parallèle, une opération de transfert du stationnement a été engagée, avec la création d'un nouveau parking public situé rue Gâte-Bourse, à environ 200 mètres du site initial. Ce nouvel aménagement permet de délivrer 25 places supplémentaires, venant renforcer l'offre globale de stationnement public en centre-ville. Cette relocalisation répond à une volonté de requalification fonctionnelle et qualitative du futur espace public de l'îlot Saint-Jacques, tout en assurant la continuité du service aux usagers.



Vue aérienne (Drone) avec en vert l'emprise du parking temporaire

Dans cette perspective du futur aménagement de l'îlot Saint-Jacques, le projet prévoit également le maintien d'une poche de 6 à 8 places de stationnement public, intégrée au nouveau schéma d'aménagement des espaces publics, ainsi que le renforcement des emplacements existants rue Saint-Jacques. Cette réorganisation tiendra compte des nouvelles configurations d'accès aux propriétés riveraines, afin de garantir une cohérence d'ensemble et une accessibilité optimale, dans le respect des usages existants et des nouvelles fonctionnalités attendues.

Concernant le stationnement privatif des futurs logements, l'ensemble des besoins des résidents sera pris en compte dans l'emprise même des constructions, par la création de niveaux de stationnement intégrés en sous-sol ou en socle, à l'abri des regards depuis l'espace public. Ce choix architectural vise à préserver la qualité paysagère du site et à garantir une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant. Un total de 87 places sera ainsi aménagé pour les 74 logements, offrant une réponse complète aux besoins tout en respectant les exigences de sobriété foncière et de maîtrise des impacts visuels. Par ailleurs, un garage privatif sera réalisé spécifiquement pour un riverain, en compensation de la démolition d'un garage existant.

Afin de permettre la réalisation de ces aménagements, il est envisagé, à travers cette procédure, le déclassement de la portion de voirie et du parking Saint-Jacques actuellement intégrée au domaine public communal. Cette opération administrative ouvrirait la voie à une requalification des usages et à une cession des emprises bâties futures, dans le respect des procédures réglementaires en vigueur.

En outre, cette transformation s'inscrit dans un cadre strictement conforme aux règles d'urbanisme applicables, et intègre pleinement les prescriptions des autorités compétentes, en particulier celles de l'Architecte des Bâtiments de France.



Nouveau parking au 9 rue Gâte Bourse

Sur le plan réglementaire, le terrain est situé en zone Uh du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUiH), ce qui rend le projet conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

« S'agissant du stationnement, l'article 7 des dispositions communes aux différents zonages, précise que celui-ci doit être dimensionné en fonction des besoins spécifiques de chaque opération, soit directement sur le terrain d'assiette, soit dans son environnement immédiat. »

Le projet, en prévoyant la création de 87 places de stationnement pour 74 logements sur un foncier particulièrement contraint, répond pleinement aux exigences en matière de desserte automobile des constructions. Cette capacité d'accueil permet de garantir une couverture satisfaisante des besoins, tout en assurant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant et une maîtrise de l'impact sur l'espace public.



Zonage du PLUIH

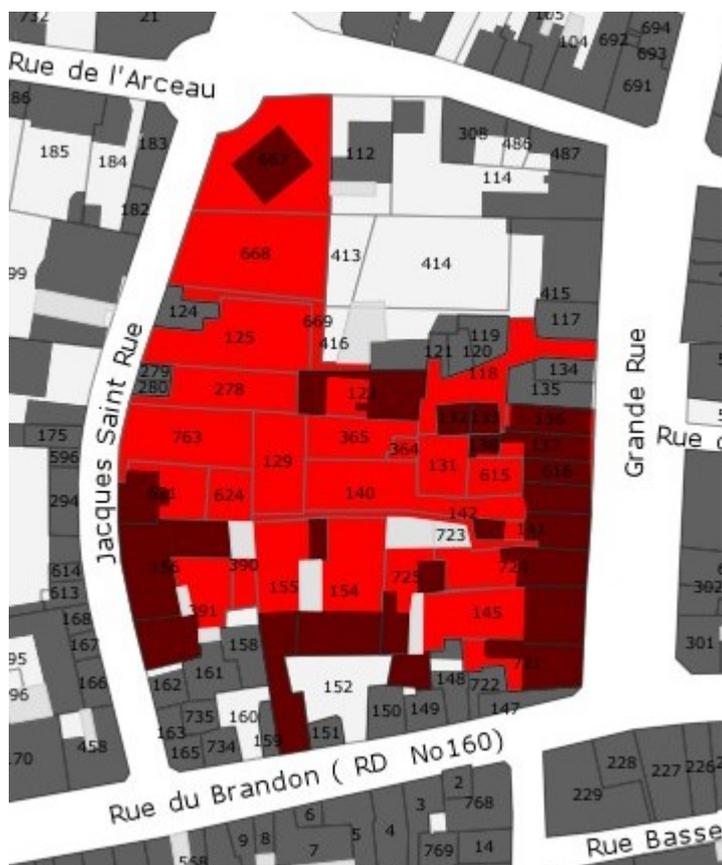
b) Futurs usages du site et propositions de réaménagements

Afin de répondre aux besoins de stationnement public, un parking de 6 à 8 places sera aménagé, avec accès depuis la rue Saint-Jacques. Une de ces places pourra être pré-équipée d'une borne de recharge pour véhicules électriques. Le traitement de ces stationnements privilégiera un pavage végétalisé, assurant cohérence esthétique, intégration paysagère et continuité avec les autres aménagements.

Ce dispositif viendra compléter l'offre existante, en lien avec les stationnements longitudinaux réorganisés de la rue Saint-Jacques, tout en tenant compte des accès aux propriétés privées. Il convient également de souligner la présence, à proximité immédiate, d'un parking public de 25 places situé au 9 rue Gâte-Bourse, récemment aménagé, et contribuant à la mutualisation des stationnements dans le secteur.

7- Liste des propriétés avoisinantes

Référence cadastrale	civilité	Prénom et nom du propriétaire	adresse	CP	VILLE	Surface
AC 122	Madame, Monsieur	M. et Mme Florence et Alain CAUCHON	1 Place de la Mairie	85110	SAINT VINCENT STERLANGES	232
AC 132	Madame, Monsieur	SCI ALIENOR	82 Bd d'Angleterre	85000	LA ROCHE SUR YON	36
AC 138	Monsieur le Directeur	Etablissement Public Foncier de la Vendée	123 Bd Louis Blanc	85000	LA ROCHE SUR YON	29
AC 133	Madame, Monsieur	M. et Mme Marie Michelle et Luc BODIN	41 rue du Pont Levis	85500	LES HERBIERS	35
AC 155	Monsieur	M. Jean-Marc COICAUD			NEW YORK	373
AC 725	Madame	Mme Jacqueline POUPET	10 rue du Brandon	85500	LES HERBIERS	225
AC 154	Monsieur	M. Guy BIBARD	12 rue du Brandon	85500	LES HERBIERS	415



Annexes

a. Délibération



Département
de la Vendée

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

Envoyé en préfecture le 15/05/2025
Reçu en préfecture le 15/05/2025
Publié le 15/05/2025
ID : 085-218501096-20250512-2025MAIDEL46-DE

Date de la convocation : 6 mai 2025
Séance du Conseil Municipal : 12 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le douze mai 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, hormis pour la délibération 9 sous la présidence de M. Luc SOULARD.

Présents : Christophe HOGARD (sauf à la délibération 9) - Luc SOULARD - Angélique RICHARD - Patrice BOUANCHEAU - Magali LOISEAU - Odile PINEAU - Estelle SIAUDEAU - Roger BRIAND - Hélène CHENAIS - Jean-Marie GRIMAUD - Pierrick THOMAS - Jean-Marie GIRARD - Angélique BOISSELEAU (sauf aux délibérations 33 et 47) - Isabelle CHARRIER-FONTENIT - Maryvonne GUERIN (sauf à la délibération 41) - Christophe VERONNEAU - Karine LOIZEAU (sauf aux délibérations 52 et 53) - Lilian BOSSARD - Marietta BOONEFAES - Jean-Marie RAUTUREAU - Marie-Annick MENANTEAU - Steven BARTHELEMY - Laurence MARTINEAU - Fabrice ABRAHAM (sauf à la délibération 2) - Joseph LIARD (sauf à la délibération 34) - Aurélie PAQUEREAU - Marie-Bernadette RIVIERE

Excusés : Jean-Yves MERLET donne pouvoir à Luc SOULARD
Stéphane RAYNAUD donne pouvoir à Angélique RICHARD
Véronique BESSE donne pouvoir à Christophe HOGARD
Fanny GIRARD donne pouvoir à Karine LOIZEAU

Absents : Etienne BLANCHARD
Denis BONNET

Nombre de conseillers en exercice : 33
32 aux délibérations 2, 9, 33, 41, 47, 52 et 53
Nombre de conseillers présents : 27
26 aux délibérations 2, 9, 33, 34, 41, 47, 52 et 53
Nombre de conseillers votants : 31
30 aux délibérations 2, 9, 33, 34, 41 et 47
29 aux délibérations 52 et 53

Secrétaire de séance : Aurélie PAQUEREAU

46- MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE AU DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ÎLOT SAINT-JACQUES

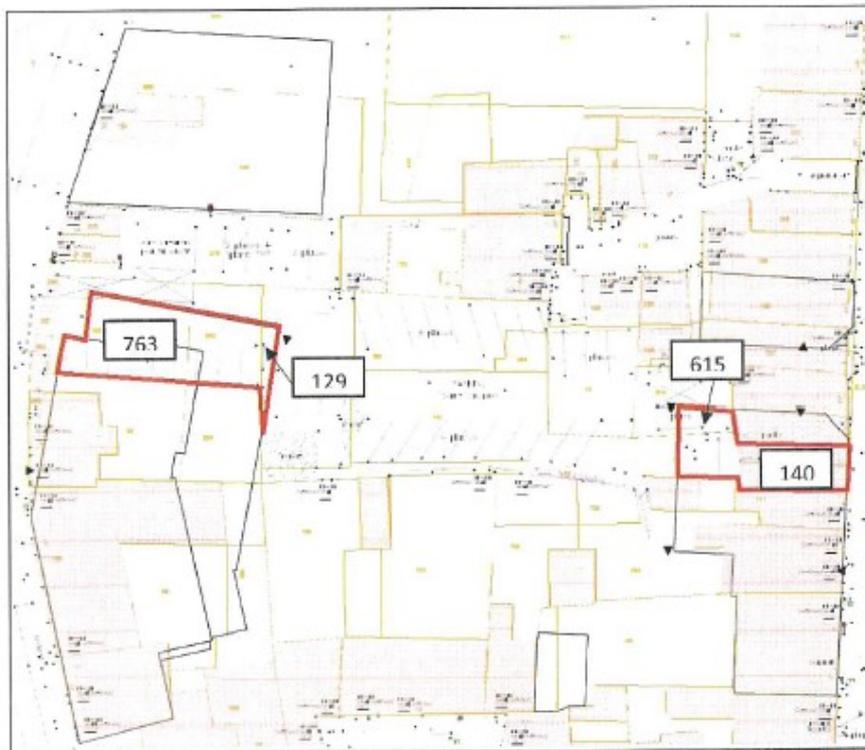
En vertu de l'article L. 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la sortie d'un bien du domaine public est subordonnée à deux conditions : la désaffectation matérielle du bien et une délibération de la commune constatant cette désaffectation et prononçant son déclassement.

En principe, le déclassement intervient lorsque le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public.

Cependant, par dérogation, l'article L. 2141-2 du même Code permet un déclassement anticipé, même si le bien demeure affecté à l'utilité publique jusqu'à une date postérieure précise, dans la limite de trois ans.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 141-3 du Code de la Voirie Routière, lorsque le déclassement d'une voie ou d'une de ses dépendances porte atteinte à ses fonctions de desserte ou de circulation, il doit être précédé d'une enquête publique, dans les conditions prévues par les articles L. 134-1 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

En l'espèce, la ville des Herbiers envisage de céder à la société Bouygues Immobilier deux portions du parking Saint-Jacques, l'une d'environ 203 m² et l'autre d'environ 141 m², situées sur les parcelles cadastrées AC n°129, 140, 615 et 763 (anciennement n°261, 262, 263, 622 et 623).



Ce projet s'inscrit dans l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Saint-Jacques, qui prévoit la réalisation de soixante-treize logements, dont dix-neuf en Bail Réel Solidaire, par la société Bouygues Immobilier sélectionnée à l'issue d'un appel à projets.

Il est précisé que, dans le cadre de cette opération, le parking fera l'objet d'une division foncière, nécessitant le déclassement des emprises concernées, précédé d'une enquête publique conformément aux dispositions précitées.

Les dates et modalités de l'enquête publique ainsi que le nom du Commissaire enquêteur seront précisés par arrêté du maire. Le commissaire-enquêteur fera son rapport dans un délai d'un mois passé la clôture de l'enquête. Ce rapport devra être présenté lors d'un Conseil municipal et permettra le déclassement de ces portions de parcelle si le commissaire enquêteur émet un avis favorable.

Cependant, ces parcelles sont encore affectées au stationnement public, compte tenu des besoins de stationnement existants aux abords du site. Afin de ne pas retarder l'opération d'aménagement, il est proposé de procéder au déclassement anticipé, avec une désaffectation effective différée, qui devra intervenir au plus tard le 2 novembre 2026.

La désaffectation effective sera constatée par une nouvelle délibération.

Ces parcelles intégreront alors le domaine privé de la commune et pourront faire l'objet d'une cession.

Le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur cette procédure.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 2121-29,
Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L. 2141-1 et suivants et L. 3211-14,
Vu les articles L. 141-3 et R.141-4 à R.141-10 du Code de la Voirie Routière,
Vu les articles L. 134-1 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration,
Vu le budget principal 2025,
Considérant qu'il convient de procéder au déclassement de ces emprises du domaine public communal avant de procéder à leur cession,
Considérant que dans ce cadre, une enquête publique préalable doit être réalisée,
Vu l'avis de la commission Aménagement de la Ville et Grands Travaux du 29 avril 2025,
Vu le rapport de Luc SOULARD,

APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ :

- précise que le déclassement envisagé portera atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par cette voie qui sera partiellement fermée à la circulation,
- constate la future désaffectation à l'usage du public des emprises,
- décide le lancement de l'enquête publique nécessaire au déclassement des portions de la voirie communale (les dates et modalités de l'enquête publique, ainsi que le nom du commissaire enquêteur, seront précisés par arrêté du Maire),
- précise que le déclassement sera prononcé par délibération du Conseil municipal à l'issue de l'enquête publique,
- autorise Monsieur le Maire, ou l'Adjoint délégué, à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération
- précise que les frais liés seront pris en charge sur le budget principal.

Aurélien PAQUEREAU
Secrétaire de séance



Pour copie conforme,
Christophe HOGARD
Maire



Transmis en Préfecture le : 15 MAI 2025
Publié électroniquement le : 15 MAI 2025

b. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique



Envoyé en préfecture le 27/05/2025
Reçu en préfecture le 27/05/2025
Publié le 
ID : 085-218501096-20250527-2025ARR803-AR

ARRÊTÉ MUNICIPAL

2025-803 : OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN VUE D'UN DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION D'UNE DOMANIALITÉ COMMUNALE, UN PARKING SIS RUE SAINT-JACQUES, A USAGE DU PUBLIC

LE MAIRE DE LA VILLE DES HERBIERS

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2141-1 et suivants, ainsi que L. 3211-14,
Vu le Code de la voirie routière, notamment ses articles L. 141-3 et suivants, et R. 141-4 et suivants,
Vu le Code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 134-1 et suivants,
Vu la délibération n°46 du Conseil municipal du 12 mai 2025 portant sur la « Mise en œuvre de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation du domaine public communal dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'îlot Saint-Jacques »,
Considérant que les deux portions de parcelles cadastrées sous les sections 109 AC n° 129, 140, 615 et 763 appartiennent au domaine public routier de la commune des Herbiers, en raison de leur ouverture à la circulation terrestre et de leur affectation au stationnement public,
Considérant qu'il convient de procéder au déclassement de ces deux portions du domaine public communal, situées sur le parking de l'îlot Saint-Jacques, afin de permettre l'implantation d'un projet immobilier s'inscrivant dans une opération de renouvellement urbain,
Considérant que ce déclassement nécessite une enquête publique préalable, au regard des fonctions de desserte actuellement assurées par ces emprises,
Considérant que l'estimation des surfaces à déclasser est d'environ 203 m² pour l'une et d'environ 141 m² pour l'autre, sous réserve d'un bornage effectué par un géomètre-expert.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Une enquête publique relative au projet de déclassement des portions de parcelles cadastrées section 109 AC n° 129, 140, 615 et 763, d'une surface totale d'environ 344 m², situées sur le parking de l'îlot Saint-Jacques, se tiendra sur le territoire de la commune des Herbiers pour une durée de quinze jours, du 17 juin 2025 à 9h00 au 1^{er} juillet 2025 à 17h00 inclus.

ARTICLE 2 : Monsieur ALLAIN, inscrit à la liste d'aptitude aux fonctions de Commissaire-Enquêteur pour le Département de la Vendée, est désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur.
Le siège de l'enquête est fixé à l'Hôtel des communes du Pays des Herbiers – 6 Rue du Tourniquet – 85502 Les Herbiers cedex.

ARTICLE 3 : Cet avis au public sera affiché à l'Hôtel des communes du Pays des Herbiers et sur le terrain objet de la présente enquête.

ARTICLE 4 : Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire sera également publié par voie d'affichage.
L'accomplissement de cette formalité sera constaté et justifié par un certificat d'affichage.

ARTICLE 5 : Le dossier mis à l'enquête publique comprend :

- Une notice explicative,
- L'arrêté municipal portant l'ouverture de l'enquête publique et la désignation du Commissaire-Enquêteur,
- L'avis d'enquête publique,
- Le registre d'enquête,
- Un plan de situation,
- Un extrait cadastral,
- Le plan de division/cession projeté,
- Des photographies prises depuis la voie publique communale.

Ledit dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur, seront mis à la disposition du public à l'hôtel des communes du Pays des Herbiers (accueil de l'urbanisme), durant les 15 jours consécutifs de ladite enquête.

Afin de faciliter l'accès à l'information, les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de la Ville des Herbiers : <https://www.lesherbiers.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier du 17 juin 2025 au 1er juillet 2025 à 17h00 inclus, à l'hôtel des communes du Pays des Herbiers, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00. Chacun pourra consigner ses observations, au besoin, sur le registre d'enquête ou les adresser :

- par écrit, l'attention personnelle de Monsieur le Commissaire Enquêteur:

« Monsieur ALLAIN – Commissaire Enquêteur
Hôtel des communes du Pays des Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85502 Les Herbiers Cedex »

- ou par messagerie numérique : enquetepublique@lesherbiers.fr
à l'attention de Monsieur ALLAIN – Commissaire Enquêteur.

En précisant en objet « Enquête publique déclassement voirie Parking Saint-Jacques »

ARTICLE 6 : Indépendamment des dispositions du précédent article, le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public et recevra les observations, à l'Hôtel des communes du Pays des Herbiers, 6 Rue du Tourniquet 85500 Les Herbiers, lors de permanences qu'il tiendra les jours suivants :

- Le mardi 17 juin 2025 de 9h00 à 12h00
- Le mardi 1er juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 7 : À l'expiration du délai fixé à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur, qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur Le Maire de la Ville des Herbiers le dossier, le registre, son rapport, ses conclusions motivées et avis.

Une copie du rapport du Commissaire-Enquêteur sera adressée par Monsieur Le Maire de la Ville des Herbiers à Monsieur Le Préfet de la Vendée.

A l'issue de l'enquête, le rapport, les conclusions motivées et avis seront tenus à disposition du public à l'Hôtel des communes du Pays des Herbiers (service urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouvertures, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h à 18h, sur demande, pendant un an à compter de leur date de remise, à l'hôtel des communes du Pays des Herbiers.

ARTICLE 8 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Transmis en Préfecture le : 27 MAI 2025
Publié électroniquement le : 27 MAI 2025

Envoyé en préfecture le 27/05/2025
Reçu en préfecture le 27/05/2025
Publié le
ID : 085-218501096-20250527-2025ARR803-AR



LES HERBIERS, le 27 mai 2025

Christophe HOGARD
Maire



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes, par voie postale au 6 Allée de l'Île Gloriette – CS 24 111 – 44 041 NANTES CEDEX, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

 <p><i>Liberté • Égalité • Fraternité</i> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p> <p>DEPARTEMENT DE LA VENDEE VILLE DES HERBIERS</p> <p>POLICE MUNICIPALE</p> <p>2 rue des bains douches 85500 LES HERBIERS</p> <p>☎ 02 51 91 90 00 ☎ 06 03 80 47 54</p> <p>police-municipale@lesherbiers.fr</p>	<h2 style="text-align: center;">PROCES-VERBAL DE CONSTAT D’AFFICHAGE</h2> <p style="text-align: center;">A Monsieur le Maire des Herbiers, OPJ</p> <p>L’an deux mille vingt cinq Et le deux du mois de juin</p> <p>Nous, chef de service stagiaire BILLARD Sébastien Agents de police judiciaire adjoints dûment agréés et assermentés, En fonction à la Police Municipale des Herbiers, Agissant en uniforme et conformément aux ordres de notre hiérarchie, Vu les articles 21, 21-1, 21-2, 21-2° du Code de Procédure Pénale Vu l’article L.511-1 du Code de la Sécurité Intérieure Vu les articles 73, 78-6, 429 et 537 du Code de Procédure Pénale Vu les articles L.130-5 et R.130-2 du code de la route,</p>
<p style="text-align: center;">N°23/2025</p> <p>Copie rapport à : <input checked="" type="checkbox"/> Monsieur le Maire (par mail) <input checked="" type="checkbox"/> archives du service (papier)</p>	<p>Rapportons les faits suivants :</p> <p>Ce jour à 17h00, sommes de mission de constater le premier affichage de trois enquêtes publiques au sein de la ville des Herbiers.</p> <ul style="list-style-type: none">- le premier avis d’enquête publique préalable porte sur le déclassement d’une portion du parking rue du bois Joly pour la création d’une micro-crèche.-le second avis d’enquête publique préalable porte sur le déclassement du domaine public communal dans le cadre d’un projet de création de parking privé.- le troisième avis d’enquête publique préalable porte sur le déclassement par anticipation du domaine public communal dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l’ilot Saint Jacques. <p>Nous nous rendons dans les lieux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- rue du bois Joly, sur le parking cadastré 109D1917, où nous constatons 3 affichages de l’avis de l’enquête publique. Les affichages sont visibles et lisibles du public. Prenons deux clichés photographiques par affichage.



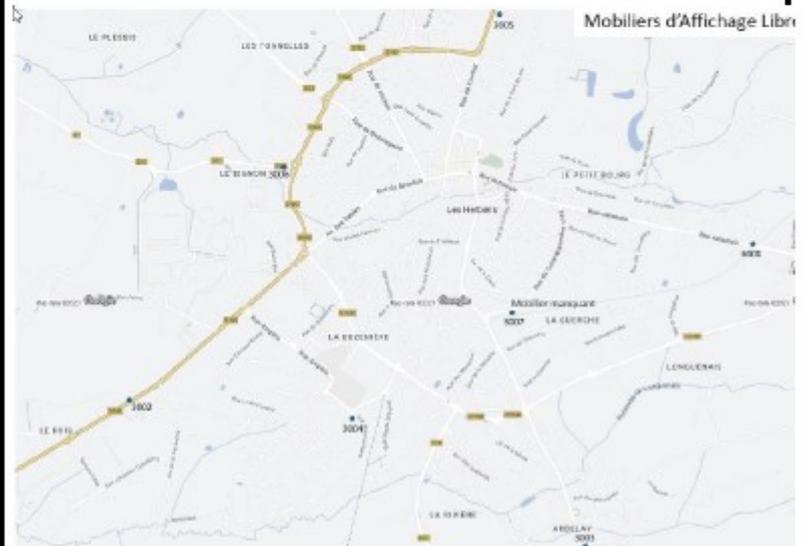


- impasse cour de la mission, sur la zone cadastrée 109AD779, où nous constatons 2 affichages de l'avis de l'enquête publique. Les affichages sont visibles et lisibles du public. Prenons deux clichés photographiques par affichage.





Les affichages suivants sont sur du mobilier d'affichage libre de la commune des Herbiers et concernent les numéros 3002, 3003, 3005, 3006, 3007 (voir la cartographie des mobiliers d'affichage libre ci-dessous).



- Route départementale n°160, à hauteur de l'entreprise « CWF » ou nous constatons deux affichages sur le mobilier d'affichage libre n°3002. L'affichage est visible et lisible du public sur les deux faces du mobilier.

Prenons deux clichés photographiques par face.

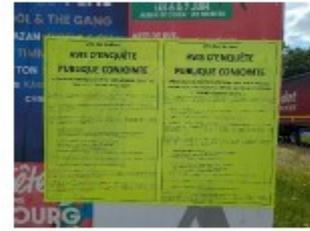




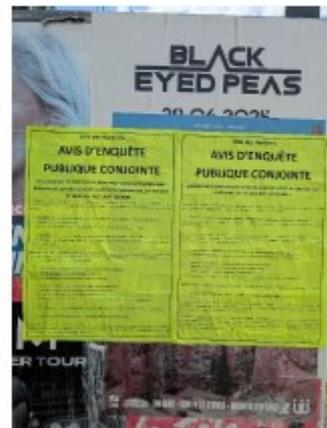
- Rue Monseigneur Massé ou nous constatons deux affichages sur le mobilier d'affichage libre n°3003. L'affichage est visible et lisible du public sur les deux faces du mobilier. Prenons deux clichés photographiques par face.



- Avenue de Cholet ou nous constatons deux affichages sur le mobilier d'affichage libre n°3005. L'affichage est visible et lisible du public sur les deux faces du mobilier.
Prenons deux clichés photographiques par face.

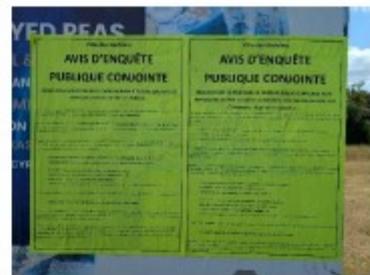


- Rue du Bignon ou nous constatons deux affichages sur le mobilier d'affichage libre n°3006. L'affichage est visible et lisible du public sur les deux faces du mobilier.
Prenons deux clichés photographiques par face.





- Place de la gare ou nous constatons deux affichages sur le mobilier d'affichage libre n°3007. L'affichage est visible et lisible du public sur les deux faces du mobilier. Prenons deux clichés photographiques par face.



Pour finir, cet avis d'enquête publique est conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement.



Procès-verbal fait et clos ce jour et transmis.

Le rédacteur,
Sceau du Service

Copie rapport à :

- Monsieur le Maire (par mail)
- archives du service (papier)

 <p><i>Liberté • Égalité • Fraternité</i> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p> <p>DEPARTEMENT DE LA VENDEE VILLE DES HERBIERS</p> <p>POLICE MUNICIPALE</p> <p>2 rue des bains douches 85500 LES HERBIERS</p> <p>☎ 02 51 91 90 00 ☎ 06 03 80 47 54</p> <p>police-municipale@lesherbiers.fr</p>	<h2 style="text-align: center;">PROCES-VERBAL DE CONSTAT D’AFFICHAGE</h2> <hr/> <p style="text-align: center;"><i>A Monsieur le Maire des Herbiers, OPJ</i></p> <hr/> <p>L’an deux mille vingt cinq Et le dix du mois de juin</p> <p>Nous, Brigadier-chef principal NEVEUX Sébastien Agent de police judiciaire adjoint dûment agréé et assermenté, En fonction à la Police Municipale des Herbiers, Agissant en uniforme et conformément aux ordres de notre hiérarchie, Vu les articles 21, 21-1, 21-2, 21-2° du Code de Procédure Pénale Vu l’article L.511-1 du Code de la Sécurité Intérieure Vu les articles 73, 78-6, 429 et 537 du Code de Procédure Pénale Vu les articles L.130-5 et R.130-2 du code de la route,</p> <p>Rapportons les faits suivants :</p> <p>Ce jour à 15h45, sommes de mission pour effectuer un second constat d’affichage de trois enquêtes publiques au sein de la ville des Herbiers.</p> <p>Premier constat d’affichage réalisé le 02/06/2025 par notre service sous le numéro 23/2025.</p> <ul style="list-style-type: none">- le premier avis d’enquête publique préalable porte sur le déclassement d’une portion du parking rue du bois Joly pour la création d’une micro-crèche.- le second avis d’enquête publique préalable porte sur le déclassement du domaine public communal dans le cadre d’un projet de création de parking privé impasse de l’Octroi / Cours de la Mission- le troisième avis d’enquête publique préalable porte sur le déclassement par anticipation du domaine public communal dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l’ilot Saint Jacques. <p>Nous nous rendons dans les lieux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Rue du Bois Joly, sur le parking cadastré 109D1917, où nous constatons 3 affichages de l’avis de l’enquête publique. Les affichages sont visibles et lisibles du public. Prenons deux clichés photographiques par affichage.
<p style="text-align: center;">N°25/2025</p> <p><u>Copie rapport à :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Monsieur le Maire (par mail) <input checked="" type="checkbox"/> archives du service (papier)</p>	







- Impasse Cour de la Mission, sur la zone cadastrée 109AD779, où nous constatons 2 affichages de l'avis de l'enquête publique.
- Les affichages sont visibles et lisibles du public.
Prenons deux clichés photographiques par affichage.





- Rue Saint Jacques, sur le parking Saint Jacques, ou nous constatons 3 affichages de l'avis de l'enquête publique.
- Les affichages sont visibles et lisibles du public.
Prenons deux clichés photographiques par affichage.







Pour finir, cet avis d'enquête publique est conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement.



Copie rapport à :

- Monsieur le Maire (par mail)
- archives du service (papier)

Procès-verbal fait et clos ce jour et transmis.

Le rédacteur,
Secrétaire du Service

d. *Modèle du courrier recommandé avec AR envoyé aux propriétaires riverains*



Les Herbiers,
Le 27 mai 2025

Etablissement Public Foncier de la Vendée
123 Bd Louis Blanc
85000 LA ROCHE SUR YON

Service émetteur : Projets Urbains
Tél : 02.51.91.13.95 / Mail : projets-urbains@lesherbiers.fr

Objet : OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN VUE D'UN DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION D'UNE DOMANIALITÉ COMMUNALE, UN PARKING SIS RUE SAINT-JACQUES, A USAGE DU PUBLIC

Lettre recommandée avec AR

Monsieur le Directeur,

En votre qualité de propriétaire riverain du parking de l'îlot Saint-Jacques, je vous informe que la commune des Herbiers envisage un déclassement par anticipation de portions de parcelles communales en vue d'une vente future, afin de permettre l'implantation d'un projet immobilier.

Dans cette optique et conformément au Code de la Voirie Routière, j'ai l'honneur de vous informer qu'une enquête publique relative à ladite opération sera ouverte du mardi 17 juin 2025 au mardi 1^{er} juillet 2025 à la mairie des Herbiers, pour une durée de 15 jours.

Cette enquête publique sera pour vous l'opportunité, si vous le désirez, de prendre connaissance du dossier d'enquête, d'obtenir des informations complémentaires et d'effectuer toutes remarques et observations si vous le jugez nécessaire.

Les détails du déroulement de l'enquête publique figurent dans l'arrêté d'enquête publique ci-joint.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sincères salutations.

Christophe HOGARD
Maire



e. Extrait cadastral des parcelles AC 129, 140, 615 et 763

Département : VENDEE Commune : HERBIERS (LES)	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle Topographique Gestion Cadastre VENDEE Cité Administrative TRAVOT Rue du 93ème RI 85020 85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX tél. 02 51 45 12 39 - fax ptgc.850.la-roche-sur- yon@dgfp.finances.gouv.fr
Section : AC Feuille : 000 AC 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 11/06/2025 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>	

