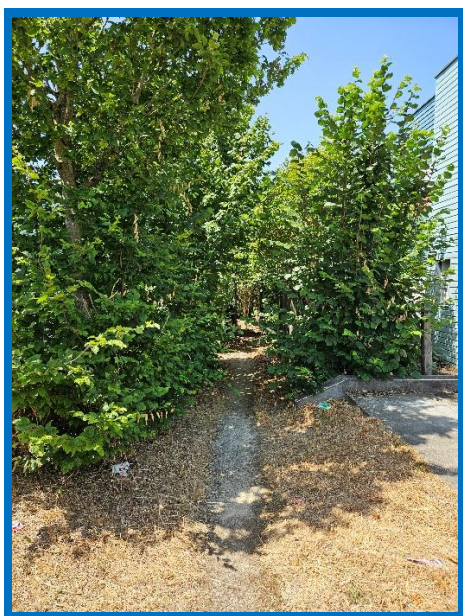


**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
---  
**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**  
---  
**COMMUNE DES HERBIERS**

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**Déclassement par anticipation d'une partie du domaine public communal lotissement du Val de la Pellinière :  
- Cheminements piétonniers impasse Antoni Gaudi**



**Du lundi 4 août au lundi 18 août 2025**

## **RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur : Gérard ALLAIN  
Destinataire : Monsieur le Maire des Herbiers

## **Première partie**

### **Rapport du commissaire enquêteur**

|       |                                                                                                                                 |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE.....                                                                                        | 3  |
| 2     | GÉNÉRALITÉS.....                                                                                                                | 3  |
| 2.1   | Objet de l'enquête .....                                                                                                        | 3  |
| 2.2   | Nature et caractéristiques du projet.....                                                                                       | 4  |
| 2.3   | Composition du dossier.....                                                                                                     | 4  |
| 3     | ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....                                                                                   | 5  |
| 3.1   | Chronologie des évènements avant l'enquête .....                                                                                | 5  |
| 3.2   | Chronologie des évènements pendant l'enquête.....                                                                               | 5  |
| 3.3   | Déroulement de l'enquête .....                                                                                                  | 5  |
| 3.4   | Concertation préalable.....                                                                                                     | 6  |
| 3.5   | Information du public – publicité – affichage .....                                                                             | 6  |
| 3.6   | Accueil du public .....                                                                                                         | 6  |
| 3.7   | Clôture de l'enquête .....                                                                                                      | 6  |
| 4     | OBSERVATIONS.....                                                                                                               | 7  |
| 4.1   | Observations du commissaire enquêteur concernant le dossier .....                                                               | 7  |
| 4.2   | Observations du public.....                                                                                                     | 7  |
| 4.2.1 | Observations inscrites sur les registres d'enquête .....                                                                        | 7  |
| 4.2.2 | Lettres adressées au commissaire enquêteur .....                                                                                | 7  |
| 4.2.3 | Courriels adressés au commissaire enquêteur .....                                                                               | 7  |
| 4.2.4 | Demandes de renseignements sans dépôt d'observation.....                                                                        | 14 |
| 4.2.5 | Observations et analyse du commissaire enquêteur.....                                                                           | 14 |
| 5     | QUESTIONS PORTÉES AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE - RÉPONSES DE LA VILLE DES<br>HERBIERS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ..... | 20 |
| 6     | CERTIFICAT D’AFFICHAGE.....                                                                                                     | 27 |

## **Seconde partie**

### **Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

|   |                                                             |    |
|---|-------------------------------------------------------------|----|
| 7 | CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ..... | 28 |
| 8 | ANNEXES.....                                                | 31 |

# 1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

**Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;**

**Code Général de la Propriété des Personnes Publiques**, et notamment ses articles L. 2141-1 et suivants et L. 3211-14 ;

**Code de la voirie routière (CVR) :** notamment ses articles L.141-3 et suivants, et R.141-4 et suivants ;

**Code des relations entre le public et l'administration (CRPA) :** notamment ses articles L.134-1 et suivants ;

**Article 35 de la loi 2016-1691 du 9 décembre 2016** modifiant l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des personnes publiques ;

**Publication du Préfet de la Vendée** portant établissement de la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2025 ;

**Délibération du conseil municipal** n° 35 de la commune des Herbiers en date du 7 juillet 2025 (reçue en préfecture de la Vendée le 15 juillet 2025) portant sur la « Mise en œuvre de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation de portions d'espace public sis Val de la Pellinière ;

**Délibération du conseil municipal** n°6 du 3 novembre 2014 relative « au transfert dans le domaine public communal des équipements et espaces communs de l'opération de construction de logements sociaux situés au Val de la Pellinière – convention avec la S.A.M.O » ;

**Arrêté du Maire des Herbiers n°2025-1002** en date du 15 juillet 2025 (reçu en préfecture de la Vendée le 18 juillet 2025) prescrivant l'enquête publique relative au déclassement de portions du domaine public communal situées impasse Antoni Gaudi – lotissement du Val de la Pellinière et désignant M. Gérard ALLAIN, commissaire enquêteur, pour la conduite de cette enquête.

## 2 GÉNÉRALITÉS

### 2.1 Objet de l'enquête

À la demande de Monsieur le Maire des Herbiers et suite aux délibérations du conseil municipal suscitées, une enquête publique a été conduite par le commissaire enquêteur soussigné sur le projet de déclassement de plusieurs parties du domaine public communal situées impasse Antoni Gaudi – lotissement du val de la Pellinière :

- Section B n° 2742, 2743 et 2744 à usage de chemins piétonniers pour surface estimée 565 m2.

Le déclassement des biens publics communaux a pour effet de les faire « sortir » du domaine public communal pour les faire « entrer » dans le domaine privé de la commune, ce qui permet ensuite de pouvoir les aliéner dans le cadre des projets. Cette procédure relève de la compétence du conseil municipal et fait l'objet d'une délibération.

## **2.2 Nature et caractéristiques du projet**

Le projet porte sur le déclassement de parcelle du domaine public communal cadastrées section B n° 2742, 2743 et 2744, impasse Antoni Gaudi - lotissement du « Val de la Pellinière » à usage de chemins piétonniers, pour surface estimée 565 m<sup>2</sup>.

Ces emprises, constituée d'une domanialité de la collectivité à usage du public, doivent être cédées pour la réalisation d'un projet de remplacement des 14 logements sociaux existants, devenus insalubres en raison de désordres structurels majeurs depuis leur construction, liés à l'humidité causée par l'absence de raccordement au réseau d'eaux pluviales. Ces 14 logements vont être déconstruits au profit de 21 autres, sur la même emprise foncière, en conformité avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) et en cohérence avec les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°10 pour le Val de la Pellinière. L'enjeu de l'OAP est de conserver l'esprit du lotissement initial en valorisant la qualité naturelle du site et la variété de son architecture. L'augmentation du nombre de logements est liée à la surélévation, qui reste limitée à un seul niveau supplémentaire (R+1)

Les cheminements piétonniers actuels, objet de la présente enquête publique, représentent un linéaire de 168 mètres. Le projet envisagé en prévoit 220 mètres ainsi que la création de 5 places de stationnement supplémentaires.

Par délibération du 7 juillet 2025, le conseil municipal a validé le déclassement de cette partie du domaine public communal et a autorisé Monsieur le Maire à lancer la procédure d'enquête publique.

## **2.3 Composition du dossier**

Le dossier d'enquête publique a été élaboré par les services de la commune des Herbiers.

Il est composé :

1. Du registre d'enquête
2. D'un dossier comprenant :
  - Une notice explicative sur les raisons et enjeux du déclassement des cheminements piétonniers existants ainsi que du projet de déconstruction et reconstruction des logements, à l'appui des règles d'urbanisme en vigueur, avec plans, photos, liste des propriétés avoisinantes.
  - La délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2025 décidant de la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique.
  - L'arrêté en date du 15 juillet 2025 prescrivant l'enquête publique et désignant le commissaire enquêteur.
  - Le procès-verbal du premier constat d'affichage rédigé par le service de Police Municipale en date du 18 juillet 2025.
  - Le procès-verbal du second constat d'affichage rédigé par le service de Police Municipale en date du 25 juillet 2025.

- Le modèle de lettre adressée en recommandé le 15 juillet 2025 avec accusé de réception aux riverains du projet objet de l'enquête avec extrait de plan cadastral mentionnant la ou les emprises concernées.

### **3 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **3.1 Chronologie des évènements avant l'enquête**

**Mardi 1<sup>er</sup> juillet 2025** : visite du site impasse Antoni Gaudi – lotissement du Val de la Pellinière avec Monsieur Gwenaël RENAUD, responsable du service projets urbains puis réunion pour examiner les modalités de l'enquête publique (élaboration des dossiers, arrêtés du maire, publicité, planning).

#### **3.2 Chronologie des évènements pendant l'enquête**

**Lundi 4 août 2025** : ouverture de l'enquête.

**Du 4 août au 18 août 2025** :

- Huit observations parvenues par courriel qui ont été annexées au registre.

**Lundi 14 août 2025** : permanence du commissaire enquêteur de 14H00 à 17H00.

- 5 personnes se sont présentées ensemble :
  - M. Pierre GRAZEAU 1, allée Joan Miro – Association des Riverains du Val de la Pellinière (ARVP).
  - M. Éric et Mme Caroline CROATTO 1, impasse Henri Matisse (ARVP).
  - M. Cyril DUTREUIL et Mme Caroline DAUMER 5, rue Carlo Scarpa.

Après avoir évoqué l'objet de l'enquête et le futur projet de reconstruction, celles-ci ont remis le courriel adressé ce jour à 16H03 avec mention de cette remise au registre d'enquête.

À 17H00, clôture de l'enquête et du registre.

#### **3.3 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs, du 4 au 14 août, aux jours et heures fixés par l'arrêté du maire N°2025-1002 en date du 15 juillet 2025.

Pendant toute la durée de l'enquête :

- Le registre et le dossier « papier » est resté à la disposition du public au siège de l'enquête en mairie des Herbiers aux jours et horaires suivants :
  - ✓ Du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 18H00.
  - ✓ Le samedi de 8H30 à 12H30.
- Le dossier d'enquête était en ligne sur le site de la mairie : [www.lesherbiers.fr](http://www.lesherbiers.fr)

Le public pouvait adresser ses observations, propositions par courrier postal au commissaire enquêteur en mairie des Herbiers ou par courriel à l'adresse suivante :

[enquetepublique@lesherbiers.fr](mailto:enquetepublique@lesherbiers.fr)

Durant l'enquête et plus particulièrement lors de sa permanence, le commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission par le personnel de la mairie.

### **3.4 Concertation préalable**

À l'initiative de la mairie des Herbiers, porteur de projet, une réunion publique à laquelle a été convoquée par courrier adressé à l'ensemble des résidents du quartier s'est tenue le 9 juillet 2025.

Environ 40 personnes ont participé à cette réunion, soit près de 50% des résidents.

### **3.5 Information du public – publicité – affichage**

« L'avis d'enquête publique » a été affiché du 18 juillet au 14 août 2025, conformément aux dispositions de l'article R.141-6 du CVR :

- Mairie des Herbiers : panneau d'affichage administratif réglementaire.
- Sur le site concerné par l'enquête, impasse Antoni Gaudi (3 affiches)
- Mobilier d'affichage libre communal :
  - Rue Nationale (2 affiches) ;
  - Avenue de Cholet (2 affiches) ;
  - Place de la Gare (2 affiches).

Une lettre nominative en envoi recommandé avec accusé de réception a été adressée aux 10 riverains du site concerné par l'enquête, impasse Antoni Gaudi - lotissement du Val de la Pellinière. Cette lettre a été reçue par 8 riverains, qui ont fait retour de l'accusé de réception. 2 lettres ont été retournées à la mairie des Herbiers par les services de la Poste, avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée ».

Un certificat d'affichage a été établi et signé par Monsieur le Maire des Herbiers, à l'issue de la clôture de l'enquête publique le 20 août 2025 (titre 5 – page 21).

### **3.6 Accueil du public**

Pendant la permanence du lundi 18 août, le commissaire enquêteur a reçu 5 personnes ensemble, représentant l'ARVP pour 3 d'entre elles et des riverains pour les 2 autres.

### **3.7 Clôture de l'enquête**

Le lundi 18 août 2025 à 17H00, terme officiel de l'enquête, conformément à l'article 7 de l'arrêté du maire N°2025-1002, en date du 15 juillet 2025 le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête.

Suivant les dispositions de l'article R141-9 du Code de la Voirie Routière et de l'article 7 de l'arrêté du maire susvisé, le commissaire enquêteur a remis dans les délais impartis son rapport, ses conclusions et avis, le registre d'enquête, à Monsieur le Maire des Herbiers.

*Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières.*

## 4 OBSERVATIONS

### 4.1 Observations du commissaire enquêteur concernant le dossier

Le dossier de présentation, les documents graphiques et photographiques sont suffisamment détaillés pour une bonne compréhension du public, sur les enjeux et conséquences du déclassement de portions du domaine public communal – chemins piétonniers de l’impasse Antoni Gaudi – lotissement du Val de la Pellinière.

### 4.2 Observations du public

#### 4.2.1 Observations inscrites sur les registres d’enquête

- Aucune observation n’a été portée au registre d’enquête, seule une mention a été portée concernant la remise en mains propres de la copie du courriel référencé **Co8**.

#### 4.2.2 Lettres adressées au commissaire enquêteur

- Aucune lettre n’a été reçue.

#### 4.2.3 Courriels adressés au commissaire enquêteur

- 8 contributions ont été adressées par courriel, elles sont affectées de l’abréviation « **Co** » et d’un numéro d’ordre de 1 à 8.
  - **Co1** : M. et Mme LUTARD - Les Herbiers (85), déposée le 7/08/2025 à 19H06  
*« Dans le cadre de l’enquête publique relative au déclassement par anticipation des cheminements piétonniers de l’impasse Antoni Gaudi, nous souhaitons vous faire part de nos observations et préoccupations en tant que riverains directement concernés par le projet de reconstruction de 21 logements sociaux.  
Bien que nous comprenions les enjeux liés à la requalification urbaine et à l’amélioration des conditions de logement, nous tenons à attirer votre attention sur plusieurs points qui nous semblent essentiels :*
    - 1. Baisse de la valeur de notre bien immobilier** *Le passage de 14 à 21 logements sur une surface restreinte risque d’impacter négativement la valeur de notre maison à proximité des parkings, en raison de la densification du bâti et de la modification du cadre de vie initialement prévu dans le lotissement du Val de la Pellinière (initialement prévu de 9 logements, puis construits 14 en 201).*
    - 2. Insuffisance des places de stationnement** *Le projet prévoit seulement 5 nouvelles places de stationnement en complément des 14 existantes, soit un total de 19 pour 21 logements. Cette offre nous semble insuffisante et pourrait engendrer un*

*stationnement anarchique dans les rues avoisinantes, déjà étroites et peu adaptées à une telle pression automobile.*

**3. Nuisances sonores et va-et-vient de véhicules** *L'augmentation du nombre de logements entraînera mécaniquement une hausse du trafic automobile, des nuisances sonores et une perte de tranquillité dans un quartier jusqu'ici résidentiel et paisible.*

**4. Inadéquation avec l'esprit du quartier** *Le Val de la Pellinière a été conçu comme un quartier exemplaire en matière d'urbanisme et d'architecture. Le projet actuel, bien que conforme aux règles du PLUiH, semble s'éloigner de cette ambition initiale en densifiant fortement l'espace sans garantie de qualité équivalente.*

**5. Dégradations de l'espace public** *Une fréquentation accrue pourrait accélérer la dégradation des espaces publics, notamment des voiries, des espaces verts et des équipements collectifs, sans garantie d'un renforcement de leur entretien.*

**6. Absence de moloch pour les ordures ménagères et emballages** *Le projet ne semble pas intégrer de solution adaptée pour la gestion des déchets, notamment l'installation de molochs ou de points de collecte suffisants, ce qui pourrait engendrer des problèmes de surplus, d'hygiène et de propreté.*

**7. Risques accrus liés à la concentration de population** *La densité du projet sur une surface aussi limitée soulève des interrogations en matière de sécurité, de circulation, et de qualité de vie pour les habitants actuels et futurs.*

*Nous espérons que ces remarques seront prises en compte dans l'analyse du projet et dans les conclusions que vous transmettez à la municipalité. Nous restons bien entendu disponibles pour tout complément d'information ».*

• **Co2** : M. ROBIN - Les Herbiers (85), déposée le 9/08/2025 à 14H06

*« Nous sommes tous conscient des efforts engagés sur le nouveau projet et la qualité de celui-ci. Cependant :*

*Attendu que :*

- *initialement le plan d'urbanisme prévoyait 9 logements sociaux sur cette tranche*
- *qu'il en a été réalisé 14 logement*
- *que ces logements ont provoqué des dégradations d'ambiance, de déchets, de stationnements*
- *que les places de stationnement initialement prévues se sont révélées insuffisantes, et ont occasionné des stationnements gênants régulièrement au niveaux des molochs et des espaces verts*
- *que vous souhaitez désormais établir 21 logement sans aucune solution pour :*
  - *les stationnements insuffisants*
  - *les conténaires qui ne fonctionnent jamais malgré l'augmentation de la Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM ou REOM) et ce depuis au moins 3 ans*
    - *initialement la taxe a commencée à 100 € par semestre*
    - *aujourd'hui elle est à 128 € avec une baisse notable de la qualité de service, que faites vous de notre argent ?*
- *que vous n'avez exprimé aucune solution, ni envisagée ni envisageable, pour améliorer ces points cruciaux pour notre quartier*

*Egalement, je tiens à souligner l'absence de trottoir dans les rues du quartier, et donc l'augmentation de densification rajoute de l'insécurité pour les enfants y compris au niveau de l'arrêt de bus.*

- *Celui-ci est déjà dangereux à cause de la route venant de Chambretaud en direction du centre ville des Herbiers : les véhicules ne ralentissent pas à l'approche du quartier.*
  - *plusieurs fois j'ai été victimes de véhicules arrivant trop rapidement et ne pouvant pas s'arrêter au niveau du petit rond point.*
  - *Les enfants eux sont à pieds pour prendre le bus*

*Je tiens également à vous rappeler que le quota de logements sociaux est supérieur dans notre quartier par rapport aux autres quartier des Herbiers.*

*De plus l'augmentation du pourcentage de logements sociaux dans le quartier réduit la valeur immobilière de notre logement. Cependant cette baisse n'est pas répercutée sur les impôts.*

*Pour toutes ces raisons, j'émet un avis défavorable à la poursuite de ce projet en l'état.*

*En tant que citoyens qui paye ses impôts, en tant que résident au val de la Pellinière : j'attends un rapport concis et efficient sur les aménagements prévus en réponse à toutes mes interrogations, celles des autres riverains et celles de l'association de quartier.*

*Ce rapport doit interrompre le projet et les travaux, tant qu'aucun accord avec l'association de quartier n'a été signé.*

*Pour moi le projet n'est pas à remettre en cause, mais des solutions doivent être apportées en adéquation avec l'association de quartier avant la poursuite des démarches ».*

- **Co3** : Mme LERAY - Les Herbiers (85), déposée le 11/08/2025 à 15H15

*« Je cite : Val de la Pellinière, un quartier exemplaire dans un écrin de verdure - quartier d'habitat novateur - limiter les emprises imperméabilisées - longueurs de voiries limitées - stationnement visiteurs sur des revêtements perméables - place de la voiture restreinte - place importante sera dédiée aux cheminements doux, piétonniers et cyclables le long de la coulée verte pour faire du quartier un lieu de promenade agréable" »*

*C'est ce à quoi j'ai souscrit, le 10 juillet 2006 en signant mon intention d'acquérir un terrain pour y construire ma maison. Pour certains, cela peut être le projet d'une vie. J'ai accepté les exigences et respecté le cahier des charges. L'architecte urbaniste du cabinet In situ a veillé au respect du cahier des charges, à l'harmonisation du lotissement sur la tranche 1 & 2. La tranche 3 semble exemptée ? Les nouvelles constructions des tranche 1 & 2 aussi, je le regrette !*

*En 2005, le projet du lotissement du val de La Pellinière a été lancé. Un cahier des charges a été établi, débattu lors de réunions publiques. Les souscripteurs ont adhéré à ce projet. Ce lotissement laissait place à une mixité logements dits sociaux et privés. Un nombre de logements a été défini. Sur le lot faisant l'objet de la rénovation devait être installé **9 logements à vocation sociale**. In fine le **projet Bénéteau en a installé 14.***

*Mon vécu, voisine immédiate de la parcelle appartenant à CDC.*

- nuisances sonores du fait que les logements (5 logements R+1 avec terrasse) soient en surplomb (barbecue, apéritif jusqu'à pas d'heure - disputes conjugales en pleine nuit - disputes familiales - musique)
- nuisances liées aux incivilités - la collecte des déchets est une catastrophe - dépôts sauvages - odeurs - sacs déchirés > le vent envoie chez mes voisins et moi ce qui peut voler
- dysfonctionnement des moloks quant à la collecte des déchets > cependant, la redevance est augmentée de 9,72% au 1er janvier 2025
- stationnements irrespectueux

**L'augmentation du nombre de logements dans la zone de réfection est inacceptable pour moi, pour les raisons suivantes :**

- La sécurité relative à la circulation dans le quartier sera mise en difficulté
  - + de véhicules
  - + de stationnement irrespectueux sur les voies peu larges
  - la circulation aux abords du lotissement (route de La Goriandière, contournement du parc du Landreau depuis Massabielle, route vers Coup De Brisque) est à repensée (sans augmentation de logement, que dire avec une augmentation ?) pour les vélos, les trottinettes, les voitures, les cars
  - + d'incivilités dans les zones de collecte des déchets
  - + de va et vient
  - pas adapté à l'esprit du quartier
  - dévalorisation de nos biens

**L'augmentation du nombre de logements dans la zone de réfection est inacceptable pour moi du fait du non respect des engagements du départ à savoir : 9 logements sociaux.**

**Notre quartier compte 38 logements sociaux & 45 studios dans le foyer jeunes travailleurs concentrés sur la tranche 1.**

**L'entrée du lotissement : - à droite, logements sociaux Résidence Oryon dont les murs extérieurs ne sont pas entretenus, parking insuffisant,**

**- à gauche, logements sociaux, parcelle CDC, outre la dégradation des logements, ils sont abandonnés à la végétation, au manque de lumière n'incitant pas les locataires à prendre soin de leur environnement.**

**L'entrée du lotissement ne reflète pas l'environnement global de celui-ci. Les habitants de la Pellinière entretiennent leur environnement, ce qui contribue à faire de notre quartier un beau quartier où il fait bon vivre et est un lieu de promenade agréable.**

**Il est important de maintenir un équilibre entre les populations pour contribuer au bien vivre ensemble.**

**Ce quartier est la fierté de ses habitants. Il a une âme, un esprit, aidez-nous à maintenir ces valeurs en n'augmentant pas le nombre de logements sur la parcelle appartenant à CDC ».**

- **Co4** : M. et Mme LANDREAU - Les Herbiers (85), déposée le 13/08/2025 à 14H55  
« Nous sommes habitants du Val de La Pellinière depuis 2008.

*Nous avons participé à la mise en place de ce projet dans le cadre des réunions publiques. Un cahier des charges a été établi suite à débats. Ce lotissement laissait*

*place à une mixité de logements dits sociaux et privés. Nous y avons adhéré. Nous y aimons l'environnement, le cadre de vie. Nous voulons que ce qui a été créé perdure.*

*Le 9 juillet, en réunion avec la municipalité et les promoteurs, nous a été présenté le nouveau projet de rénovation suite à la défaillance du projet MUSE.*

*Ce n'est pas la révision des chemins piétonniers de cette parcelle qui interpelle mais l'évolution du projet (présenté aussi dans le texte de l'enquête publique) qui pose question.*

*Initialement en 2005, sur cette parcelle devait s'installer 9 logements dits sociaux. L'entreprise Beneteau en a installé en fait 14. Le nouveau projet présenté fait état de 21 logements (soit +12 vs le premier projet)*

*En comptabilisant l'ensemble des logements sociaux sur la zone, le pourcentage est-il inférieur à ceux des autres quartiers herbretais ? Est-ce qu'un rééquilibrage à la hausse est justifié ?*

*En écoutant sur le sujet Eric Piolle, maire de Grenoble et ardent défenseur de la mixité, nous pensons qu'il ne densifierait pas plus le quartier de La Pellinière.*

*Ce qui nous préoccupe aussi ce sont les infrastructures (parking, gestion des déchets gestion de la mobilité -transport en commun, voies pour les piétons, vélos et trottinettes, gestion de la circulation). Ont elles été pensées dans le cadre de cette densification?*

- *La sécurité relative à la circulation dans le quartier sera mise en difficulté si:*
  - *+ de véhicules circulent,*
  - *+ de places de parking en proximité des voies déjà peu larges se créent*
  - *la circulation aux abords du lotissement (route de La Goriandière, contournement du parc Du Landreau depuis Massabielle, route vers Coup De Brisque) n'est pas repensée pour les vélos, les trottinettes, les voitures, les cars*
- *Le civisme dans les zones de collecte des déchets est déjà décrié. La croissance d'usagers sans mesures adaptées ne facilitera pas une amélioration de la situation. (+ de molochs qui fonctionnent, des caméras) ».*

● **Co5** : Mme LOISEAU Ghislaine - Les Herbiers (85), déposée le 15/08/2025 à 12H08  
*« Je soussignée Madame LOISEAU Ghislaine propriétaire au 1 allée Paul Gauguin et riveraine de l'impasse Antoni Gaudi, certifie avoir pris connaissance de l'arrêté municipal.*

*Au vu de cet arrêté, je constate que :*

- *Vous avez lancé celui-ci la première quinzaine d'Aout alors que beaucoup de personnes sont absentes et que la mairie n'a envoyé son courrier à CDC Habitat que le 25 juillet et de ce fait nous n'aurons aucune réponse avant le 18 Août en ce qui concerne le nombre de logements qui passe de 14 à 21.*
- *Je ne comprends pas pourquoi augmenter les logements car cela va occasionner des nuisances supplémentaires. A ce jour il y a un logement qui vient d'être vacant et les locataires ont laissé une caravane sur un emplacement (boîtes aux lettres dégradées,*

désordre aux pieds des molloques car les gens ne vont pas à la déchèterie et dépôts en tout genre « mobiliers »

- Le nombre de places de stationnement prévu n'est que de 19, alors que le jour de la réunion du 09 juillet on nous avait annoncé 21, une place par logements. J'estime que ces stationnements sont insuffisants étant donné qu'en moyenne, désormais il y a deux voitures par foyer. Et les places visiteurs qu'en faites-vous ? De plus si vous envisagez de créer des places de parkings sur la rue de la Goriandière, à proximité de l'abri bus, cela s'avère dangereux pour les enfants qui prennent le car scolaire ».

- **Co6** : Mme LOISEAU Claudine - Les Herbiers (85), déposée le 17/08/2025 à 21H10  
« Suite au projet pour les maisons MUSE, nous avons été nombreux à souligner le nombre de logements prévus, à savoir 21 logements versus 14 logements actuellement et 9 sur le projet initial (d'ailleurs il avait été reconnu secondairement par la mairie que cela n'était pas adapté, à juste titre comme la situation désastreuse de ces habitats nous le montre).

Augmenter le nombre de logements présente plusieurs problématiques :

- le stationnement qui passerait de 14 à 19 pour 21 logements !! (en sachant qu'il faut au minimum 1 véhicule par foyer, et probablement 2 pour des grands logements type T3 T4)

- nous avons pu constater la difficulté de gestion des déchets par des personnes qui n'ont pas la culture du tri (dépôt des sacs poubelles à côté des containers, dépôts sauvage de vaisselle de jouets d'enfants de matériel de puériculture ...)

- une concentration humaine sur un espace restreint (entre 60 et 80 personnes) avec risque accru des nuisances (nombreuses interventions de la police ces dernières années pour nuisances sonores, violences physiques et verbales)

- l'argument de la "mixité sociale et intergénérationnelle" sonne un peu faux : d'une part les propriétaires actuels à la pelletière sont issus de différents niveaux sociaux et représentent tous les âges; la pelletière a son lot de logements sociaux et une concentration bien au delà de nombreux quartiers des Herbiers

Pour cela je ne cautionne pas le choix d'un déclassement du domaine public des cheminements piétonniers de l'Impasse Antonio Gaudi ».

- **Co7** : M. ROY - Les Herbiers (85), déposée le 18/08/2025 à 10H15.

« Après consultation du dossier d'enquête en mairie, et cheminement sur les sentiers objet de cette enquête, je vous fais part de mes observations.

1- La décision de déconstruire les 14 logements (du promoteur social SAMO filiale de la CDC), fait suite à un vice caché de construction

2- Le promoteur a-t-il exercé les recours contre les responsables de ce vice caché rendant ces logements insalubres ?

3- Le déclassement des chemins est proposé pour limiter la perte économique du promoteur social CDC Habitat filiale de la CDC

4- Le promoteur social pour honorer ses engagements propose de construire 21 logements en lieu et place des 14 logements à déconstruire

5- Le projet initial de cet "Ecoquartier" avec des règles de constructions particulières à mettre en œuvre comprenait 9 logements sociaux,

*6 - Ces logements insalubres n'ont pas pour origine une catastrophe naturelle où il aurait fallu faire appel à la solidarité pour résoudre la situation.*

*7- La ville des Herbiers présente un taux d'environ 13% de logements sociaux, sur ce quartier cette proposition porte le taux à plus de 25%, est-ce un bon choix équilibré? Les personnes qui ont pratiqué ces sentiers ont pu constater depuis très longtemps que la gestion du promoteur social ( SAMO) laissait à désirer dans le cadre de 14 logements. Comment fera-t-il pour améliorer la situation avec 21 logements ???*

*Conclusion : est-ce aux riverains de proximité de subir les erreurs et les fautes des entreprises de construction et du promoteur ?*

*En espérant vivement une solution préservant les intérêts des propriétaires qui ont fait le choix de construire dans cet Ecoquartier en appelant le promoteur au respect de ses obligations ».*

**Co8** : Association des Riverains du Val de la Péllinière représentée par M. et Mme CROATTO - Les Herbiers (85), déposée le 18/08/2025 à 16H09.

« Suite à l'affichage du panneau d'enquête publique relative au déclassement par anticipation des cheminements piétonniers de l'impasse Antoni Gaudi, nous souhaitons vous faire part de nos préoccupations en tant qu'habitants du Val de la Pellinière

Pour rappel

- En 2005, le projet du lotissement du Val de La Pellinière a été lancé. Un cahier des charges détaillé a été établi, débattu lors de réunions publiques. Les souscripteurs ont adhéré à ce projet et accepté ses nombreuses contraintes. Cela a été notre cas en 2008.
- Ces contraintes avaient pour but de donner une identité, un geste architectural fort et moderne tout en s'inscrivant dans une démarche éco responsable. La qualité de ce projet a été salué en 2007 par **le Prix National de l'Art Urbain** pour son exemplarité.
- A ce titre, le Val de la Pellinière fait partie du patrimoine Herbretais et donne au territoire une image de dynamisme et de modernité. **Des municipalités sollicitent régulièrement la ville ou l'association de quartier pour visiter notre lotissement et s'en inspirer.** C'est encore le cas récemment avec un contact de l'association par un élu de l'Eure début Août.
- Ce lotissement devait laisser place à une mixité de logements sociaux et privés. Un nombre de logements avait été défini. Sur le lot faisant l'objet du projet de rénovation devait être installé **9** logements à vocation sociale. Finalement le projet Bénéteau en a installé **14**. Ce programme aujourd'hui défaillant (sans que personne n'en assume les erreurs) est sujet à réfection. CDC a fait le choix de tout démolir et de reconstruire, mais avec cette fois **21** Logements sur la même surface. C'est un non-sens absolu, une opération visant uniquement à amortir les coûts reconstruction et à leur garantir plus de revenus dans le futur. Et ce sont les résidents "historiques" qui en payent le prix. Cela avait déjà été le cas avec les maisons Bénéteau, où, pour aider l'entreprise qui était en difficulté, on était passé de 9 à 14 logements. Cela commence à faire beaucoup. Les habitants de ce

beau quartier n'ont pas à supporter ce genre d'arrangements qui de plus nuisent à leur qualité de vie.

- Notre expérience de 13 ans avec une concentration de 14 logements est hélas largement négative, d'où nos craintes fondées:
  - Problème de stationnement
  - Problème de sécurité concernant la circulation accrue à proximité de l'arrêt de bus scolaire
  - Dégradations du mobilier urbain (éclairages, boîtes aux lettres, molocks, jeux pour enfants volontairement abimés, boîte à livres vandalisée
  - abandon de poubelles et d'encombrants sur le devant du lotissement.
  - Incivilités
  - Violences conjugales récurrentes
  - abus d'alcool et tapage fréquents
  - trafic de drogues dures (cocaïne)

Nous ne nous sommes pas engagés dans ce projet pour subir les dérives d'un programme social mal calculé, ni pour que nos enfants se sentent en insécurité. Mr Albert, ancien Maire des Herbiers à l'origine du projet, a reconnu lui même que de passer de 9 à 14 logements avait été une erreur.

Dans le bas du lotissement, le nombre de logements sociaux est moins concentré : barre de 5 et barre de 4 logements, permettant plus facilement l'intégration et la discussion en cas de problèmes, choses impossibles au niveau des maisons Bénéteau, tenter d'y intervenir était risqué.

En outre, si le projet de 21 logements devait aboutir, la valeur de nos biens immobiliers subira un net recul, que rien ne viendra compenser.

**Pour toutes ces raisons, nous émettons un avis défavorable à la poursuite de ce projet en l'état et demandons le maintien du nombre de logements à 14 maximum avec une répartition plus équitable des bénéficiaires (PLAI, et surtout PLUS, PLS et PLI) ».**

#### **4.2.4 Demandes de renseignements sans dépôt d'observation**

- Aucune demande de renseignement n'a été formulée.

#### **4.2.5 Observations et analyse du commissaire enquêteur**

- **Co1** : *M. et Mme LUTARD ne s'opposent pas au projet, soulignant qu'ils comprennent les enjeux liés au projet de requalification urbaine et de l'amélioration des conditions de logement.*

*Ils formulent néanmoins des inquiétudes quant à :*

- *Une baisse de valeur de leur patrimoine immobilier ;*
- *L'insuffisance de stationnement pour les véhicules ;*
- *Une hausse du trafic induisant des nuisances sonores et une perte de quiétude ;*
- *L'inadéquation avec l'esprit du quartier à travers l'augmentation de la densité des constructions ;*

- Une dégradation de l'espace public, de la qualité de vie ainsi que de la sécurité des riverains actuels et futurs en lien avec cette densification ;
- Enfin, ils portent une interrogation sur le dispositif de gestion des déchets qui ne leur semble pas adapté au projet, avec des risques d'hygiène et de malpropreté.

Ces observations n'entrent pas dans le champ de l'enquête qui, je le rappelle porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal afin de redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle pour un projet de reconstruction. Ces chemins seront recréés, à titre privé, dans la même emprise à travers un tracé différent et un linéaire plus important. Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future des lieux, même si ce projet d'aliénation est motivé par une nouvelle organisation spatiale de l'emprise concernée, mais bien d'une demande d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers.

Néanmoins, elles feront l'objet d'une demande de réponse avec toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse qui sera adressé à M. le maire des Herbiers à l'issue de la clôture de l'enquête publique, pour être annexées au présent rapport, ceci afin d'alimenter l'instruction future de l'autorisation d'urbanisme consécutive à l'aliénation des chemins piétonniers.

- **Co2** : M. ROBIN est opposé à la poursuite du projet en l'état. Il souligne :
- Que le plan d'urbanisme prévoyait 9 logements sociaux et qu'il en a été réalisé 14 ;
  - Que les emplacements de stationnement initialement prévus se sont révélés insuffisants, occasionnant régulièrement une gêne pour accéder aux dispositifs de collecte des déchets et aux espaces verts ;
  - Que la collectivité souhaite construire 21 logements sans apporter de solution pour :
    - ✓ Le stationnement ;
    - ✓ Le dispositif de collecte des déchets qui ne fonctionne jamais malgré des augmentations de la redevance et une baisse notable de la qualité de service ;
  - Qu'aucune solution d'amélioration à ces problèmes n'a été apportée ;
  - Que l'absence de trottoirs dans les rues du quartier, et l'augmentation de densification rajoute de l'insécurité pour les enfants y compris au niveau de l'arrêt de bus, jugé dangereux en raison du trafic de l'axe Chambreaud/Les Herbiers ;
  - Que l'augmentation de logements sociaux dans le quartier réduit la valeur immobilière des logements sans répercussion sur la pression fiscale.

Ces observations n'entrent pas dans le champ de l'enquête qui, je le rappelle porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal afin de redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle pour un projet de reconstruction. Ces chemins seront recréés, à titre privé, dans la même emprise à travers un tracé différent et un linéaire plus important. Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future des lieux, même si ce projet d'aliénation est motivé par une nouvelle organisation spatiale de l'emprise concernée, mais bien d'une demande

*d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers.*

*Néanmoins, elles feront l'objet d'une demande de réponse avec toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse qui sera adressé à M. le maire des Herbiers à l'issue de la clôture de l'enquête publique, pour être annexées au présent rapport, ceci afin d'alimenter l'instruction future de l'autorisation d'urbanisme consécutive à l'aliénation des chemins piétonniers.*

*Je considère donc que cette contribution ne traduit pas d'opposition au projet de déclassement des chemins piétonniers, objet de l'enquête.*

- **Co3 :** *Mme LEROY ne formule pas d'opposition au projet de déclassement des chemins piétonniers mais précise que l'augmentation du nombre de logements dans l'emprise concernée est inacceptable. Elle rappelle en préambule ses motivations qui l'ont conduite à construire sa maison dans ce quartier en raison de l'exemplarité du contenu du programme d'aménagement en précisant sa proximité immédiate avec les logements sociaux et formule plusieurs observations :*

*Concernant la situation existante :*

- *La construction de 14 logements sociaux alors qu'il en était prévu 9 ;*
- *Les multiples nuisances sonores provenant de ces logements, accentuées par le surplomb de ceux en R+1 avec terrasse ;*
- *Les nuisances liées aux incivilités dont la collecte des déchets, les dépôts sauvages, les odeurs... ;*
- *Le dysfonctionnement du dispositif de collecte des déchets, ainsi que l'augmentation de la redevance ;*

*Concernant le projet de densification de logements :*

- *La sécurité liée à la circulation des véhicules ;*
- *Le stationnement irrespectueux sur des voies peu larges ;*
- *La circulation aux abords du lotissement pour les différents modes de déplacements : vélos, voitures, trottinettes, cars ;*
- *L'augmentation d'incivilités dans les zones de collecte des déchets ;*
- *L'augmentation du trafic (va et vient) ;*
- *L'inadaptation à l'esprit du quartier ;*
- *La dévalorisation des biens privés ;*

*Mme LEROY complète ses observations par un état des lieux des logements sociaux et studios du foyer de jeunes travailleurs, concentrés dans la première tranche du lotissement, précisant le manque d'entretien, la dégradation du bâti et l'absence de maîtrise de la végétation. Elle souligne l'importance du maintien de l'équilibre des populations pour contribuer au mieux vivre ensemble et conclut en demandant que le nombre de logements ne soit pas augmenté.*

*Ces observations n'entrent pas dans le champ de l'enquête qui, je le rappelle porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal afin de redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle pour un projet de reconstruction. Ces chemins seront*

*recr  s, à titre privé, dans la même emprise à travers un tracé différent et un linéaire plus important. Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future des lieux, même si ce projet d'aliénation est motivé par une nouvelle organisation spatiale de l'emprise concernée, mais bien d'une demande d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers.*

*Néanmoins, elles feront l'objet d'une demande de réponse avec toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse qui sera adressé à M. le maire des Herbiers à l'issue de la clôture de l'enquête publique, pour être annexées au présent rapport, ceci afin d'alimenter l'instruction future de l'autorisation d'urbanisme consécutive à l'aliénation des chemins piétonniers.*

- **Co4 :** *M. et Mme LANDREAU indiquent que la révision des chemins piétonniers ne les préoccupe pas. Cette observation étant en rapport direct avec l'objet de l'enquête, je cons  d  re donc qu'ils ne sont pas opposés au déclassement.*

*Ils précisent qu'ils apprécient leur environnement et cadre de vie en souhaitant que cela perdure et formulent ensuite des observations concernant l'évolution du nombre de logements prévus dans l'emprise concernée et interrogent sur le pourcentage de logements sociaux par rapport à celui des autres quartiers de la commune ainsi que la justification de cette évolution.*

*Ils font part de leurs préoccupations concernant les infrastructures existantes au regard des nécessités liées à la densification du projet à savoir :*

- *La sécurité de la circulation : augmentation de la circulation des véhicules y compris aux abords du lotissement dans les voies de liaison et de desserte ;*
- *Emplacements de stationnement insuffisants ;*
- *Le manque de civisme dans les zones de collecte des déchets, dont la capacité serait à adapter, le souhait de vidéo-surveillance est exprimé.*

*Ces observations n'entrent pas dans le champ de l'enquête qui, je le rappelle porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal afin de redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle pour un projet de reconstruction. Ces chemins seront recr  s, à titre privé, dans la même emprise à travers un tracé différent et un linéaire plus important. Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future des lieux, même si ce projet d'aliénation est motivé par une nouvelle organisation spatiale de l'emprise concernée, mais bien d'une demande d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers.*

*Néanmoins, elles feront l'objet d'une demande de réponse avec toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse qui sera adressé à M. le maire des Herbiers à l'issue de la clôture de l'enquête publique, pour être annexées au présent rapport, ceci afin d'alimenter l'instruction future de l'autorisation d'urbanisme consécutive à l'aliénation des chemins piétonniers.*

- **Co5** : Mme LOISEAU Ghislaine regrette que l'enquête se soit tenue en août, période où des personnes sont absentes.
- Elle s'interroge sur le nombre de logements futurs et fait part de dégradations et incivilités dans les lieux destinés à la collecte des déchets. Elle fait part également de ses préoccupations concernant le nombre de place de stationnement, qu'elle juge insuffisant tant au regard du nombre de logements que pour l'accueil des visiteurs. Elle souligne que la création d'emplacements rue de la Goriandière présente un danger pour les enfants qui utilisent les transports scolaires.
- Cette contribution ne traduit pas d'opposition au projet de déclassement des chemins piétonniers.

Concernant la période de l'enquête, je rappelle que celle-ci a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires dont des courriers individuels auprès des riverains. Sur 10 courriers adressés, 8 ont fait retour d'un accusé de réception, 2 lettres ont été retournées en mairie par les services de la poste avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée ».

Une réunion de concertation, à laquelle ont été conviés l'ensemble des résidents du quartier, s'est tenue le 9 juillet 2025, elle a réuni environ 50% de ceux-ci.

Les autres observations n'entrent pas dans le champ de l'enquête qui, je le rappelle porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal afin de redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle pour un projet de reconstruction. Ces chemins seront recréés, à titre privé, dans la même emprise à travers un tracé différent et un linéaire plus important. Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future des lieux, même si ce projet d'aliénation est motivé par une nouvelle organisation spatiale de l'emprise concernée, mais bien d'une demande d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers.

Néanmoins, elles feront l'objet d'une demande de réponse avec toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse qui sera adressé à M. le maire des Herbiers à l'issue de la clôture de l'enquête publique, pour être annexées au présent rapport, ceci afin d'alimenter l'instruction future de l'autorisation d'urbanisme consécutive à l'aliénation des chemins piétonniers.

- **Co6** : Mme LOISEAU Claudine s'oppose au projet de déclassement des chemins piétonniers, considérant dans son argumentation que l'augmentation de logements n'est pas adaptée au quartier en raison de la gestion du stationnement jugé insuffisant, de la difficulté de gestion des déchets et de la malpropreté induite par des comportements inadaptés. Elle souligne que la densité de population dans l'espace concerné accroît les nuisances sonores, les violences physiques et verbales dans un quartier dont le quota de logements sociaux serait au-delà des autres quartiers de la commune.

Ces observations n'entrent pas dans le champ de l'enquête qui, je le rappelle porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal afin de redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle pour un projet de reconstruction. Ces chemins seront recréés, à titre privé, dans la même emprise à travers un tracé différent et un linéaire

*plus important. Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future des lieux, ni des quotas de logements sociaux dans le quartier, en comparaison avec ceux existants sur le territoire communal, même si ce projet d'aliénation est motivé par une nouvelle organisation spatiale de l'emprise concernée, mais bien d'une demande d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers.*

*Néanmoins, elles feront l'objet d'une demande de réponse avec toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse qui sera adressé à M. le maire des Herbiers à l'issue de la clôture de l'enquête publique, pour être annexées au présent rapport, ceci afin d'alimenter l'instruction future de l'autorisation d'urbanisme consécutive à l'aliénation des chemins piétonniers.*

*Je considère donc que cette contribution ne traduit pas d'opposition au projet de déclassement des chemins piétonniers, objet de l'enquête.*

- **Co7 :** *M. ROY ne formule pas d'opposition au déclassement des chemins piétonniers, il fait part d'observations liées à la décision de déconstruction des 14 logements existants en soulignant que le déclassement est proposé pour limiter la perte économique lors de la future reconstruction et précise que le projet initial était de 9 logements sociaux. Il interroge sur le quota de logements sociaux présent sur le territoire communal, qui serait de 13%, au regard du projet qui porterait celui-ci à plus de 25%, considérant que ce n'est pas aux riverains de subir les erreurs du passé. Il conclut en souhaitant que les intérêts des propriétaires du quartier soient préservés.*

*Ces observations n'entrent pas dans le champ de l'enquête qui, je le rappelle porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal afin de redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle pour un projet de reconstruction. Ces chemins seront recréés, à titre privé, dans la même emprise à travers un tracé différent et un linéaire plus important. Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future des lieux, ni des quotas de logements sociaux dans le quartier, en comparaison avec ceux existants sur le territoire communal, même si ce projet d'aliénation est motivé par une nouvelle organisation spatiale de l'emprise concernée, mais bien d'une demande d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers.*

*Néanmoins, elles feront l'objet d'une demande de réponse avec toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse qui sera adressé à M. le maire des Herbiers à l'issue de la clôture de l'enquête publique, pour être annexées au présent rapport, ceci afin d'alimenter l'instruction future de l'autorisation d'urbanisme consécutive à l'aliénation des chemins piétonniers.*

**Co8 :** *L'Association des Riverains du Val de la Pellinière rappelle que les contraintes du cahier des charges auquel elle a souscrit lors de la création du lotissement avaient pour but de donner une identité forte au quartier, en s'inscrivant dans une démarche écoresponsable. Cette exemplarité perdure et inspire toujours d'autres porteurs de projets.*

*Elle s'étonne de l'évolution du nombre de logements sociaux qui de 9 à l'origine, a évolué à 14 et désormais porté à 21 dans le but d'amortir le coût des opérations, qui n'a pas à être supporté par les riverains en termes de qualité de vie.*

*Elle dresse le bilan depuis 13 années, jugé largement négatif en raison de problèmes de stationnement, de sécurité aux abords de l'arrêt de bus scolaire, de dégradation des équipements publics, de malpropreté urbaine ainsi que de vie collective, dont les violences conjugales, les abus d'alcool entraînant des nuisances sonores et le trafic de stupéfiants. L'association estime ne pas avoir à subir ces dérives.*

*Enfin, elle évoque une baisse de la valeur patrimoniale des biens, liée au projet de construction des logements sociaux.*

*Elle conclut en s'opposant au projet de construction de 21 logements et demande le maintien à 14 logements maximum à travers une répartition mieux équilibrée des attributaires.*

*Lors de la permanence du 18 août, je me suis entretenu avec les représentants de l'association et d'autres riverains qui les accompagnaient. J'ai rappelé que ces observations n'entraient pas dans le champ de l'enquête qui porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal, relevant du code de la voie routière, afin de redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle pour un projet de reconstruction. Ces chemins seront recréés, à titre privé, dans la même emprise à travers un tracé différent et un linéaire plus important. Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future des lieux, dépendant du code de l'urbanisme, ni des quotas de logements sociaux dans le quartier, en comparaison avec ceux existants sur le territoire communal, même si ce projet d'aliénation est motivé par une nouvelle organisation spatiale de l'emprise concernée, mais bien d'une demande d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers. Les personnes présentes ont bien compris le sens de mes explications, aussi je considère donc que cette contribution ne traduit pas d'opposition au projet de déclassement des chemins piétonniers, objet de l'enquête.*

*Néanmoins, elles feront l'objet d'une demande de réponse avec toutes précisions utiles à travers le Procès-Verbal de synthèse qui sera adressé à M. le maire des Herbiers à l'issue de la clôture de l'enquête publique, pour être annexées au présent rapport, ceci afin d'alimenter l'instruction future de l'autorisation d'urbanisme consécutive à l'aliénation des chemins piétonniers.*

## **5 QUESTIONS PORTÉES AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE - RÉPONSES DE LA VILLE DES HERBIERS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **Question n°1 :**

Densification de 9 logements prévue à l'origine du projet de lotissement portée à 14 logements sur la parcelle faisant l'objet du déclassement des chemins piétonniers, puis dans le cadre du projet futur évoluant de 14 à 21 logements.

*Le porteur de projet peut-il préciser :*

- *Les raisons de ces deux évolutions consécutives du nombre de logements sur la parcelle concernée ?*

**Réponse de la Ville des Herbiers :**

Il convient en premier lieu de rappeler que la capacité du lot n°23 avait été fixée à neuf logements dans le cadre du premier permis d'aménager délivré en 2006 (référence n° 8510906H0002).

Par la suite, à la demande de la SAMO (bailleur social), l'aménageur a sollicité un permis d'aménager modificatif, autorisant l'augmentation de cette capacité, portée de 9 à 14 logements.

Cette évolution a été rendue possible en application des dispositions de l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur du 1er octobre 2007 au 27 mars 2014. Cet article prévoyait que :

*« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement, ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie, le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »*

Tel fut le cas en l'espèce.

En outre, le même article disposait que, jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, une telle modification ne pouvait intervenir qu'en l'absence d'opposition du lotisseur, sous réserve que celui-ci soit encore propriétaire d'au moins un lot constructible. Cette condition était également remplie.

Ainsi, la première opération réalisée, qui a été intégrée au programme expérimental «Muses» du groupe Bénéteau, a été menée sur la base de 14 logements, conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme alors en vigueur et avec l'accord des propriétaires.

Le projet aujourd'hui soumis vise la construction de 21 logements (dont 7 maisons et 14 appartements), nombre qui s'inscrit pleinement dans les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°10. Il est à noter que les règles d'urbanisme figurant dans les documents approuvés d'un lotissement sont devenues caduques après une période de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (2016), pour la première tranche du Val de la Pellinière, conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur prend acte que cette proposition d'évolution s'inscrit pleinement dans les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°10.*

**Question n°2 :**

Perte de valeur immobilière des propriétés avoisinantes du projet liée à une densification de logements sociaux.

*Le porteur de projet peut-il préciser :*

- *Si l'impact sur la valeur immobilière des immeubles avoisinants est avéré ?*
- *Dans l'affirmative, ou dans la négative sur quelles bases ?*

**Réponse de la Ville des Herbiers :**

L'impact d'un projet immobilier sur la valeur des biens environnants ne relève pas d'une compétence juridique de la collectivité et ne constitue pas un critère d'instruction des autorisations d'urbanisme. Il n'existe, à ce jour, aucune donnée objective permettant d'établir un lien direct et systématique entre la réalisation de logements sociaux et une diminution des valeurs foncières.

En l'espèce, le projet vise au contraire une requalification qualitative du site :

- Substitution d'un bâti expérimental aujourd'hui dégradé par des constructions neuves conformes aux normes environnementales en vigueur (RE2020, accessibilité PMR, performance énergétique),
- Traitement architectural et paysager soigné, inspiré des prescriptions initiales du lotissement de la Pellinière et en accord avec l'OAP n°10,
- Renforcement de la trame verte et des cheminements piétons.

Ces éléments contribuent au maintien de l'attractivité résidentielle et à la préservation de la valeur patrimoniale des biens avoisinants.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Les réponses apportent les compléments d'informations sur l'attractivité résidentielle du quartier, dont l'impact négatif de la construction de logements sociaux est non avéré, en l'état, sur la valeur foncière des autres biens immobiliers privés.*

**Question n°3 :**

Emplacements de stationnements à l'issue du projet de construction de 21 logements.

*Le porteur de projet peut-il préciser :*

- *Si le nombre de ces emplacements sera suffisant ?*
- *S'il peut avoir un impact pouvant engendrer des difficultés de circulation et de stationnement dans les rues avoisinantes ?*
- *Si des propositions d'augmentation peuvent être prises en compte, et comment ?*

**Réponse de la Ville des Herbiers :**

Le projet prévoit une offre de stationnement supérieure à celle existante, avec la création de sept emplacements supplémentaires (5 emplacements aménagés dans l'espace public adjacent à l'opération et 2 places supplémentaires créées au sein de l'emprise foncière de CDC Habitat). Il y a donc 21 places de stationnement et non 19 places. Cette précision, omise dans la notice initiale, vient corriger l'évaluation de la capacité de stationnement. Le dimensionnement a été établi conformément aux prescriptions du PLUiH et du Code de l'urbanisme.

Il convient de rappeler que, conformément à l'article L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règlements des documents d'urbanisme peuvent, dans certains cas, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement, notamment pour les logements locatifs sociaux financés au moyen d'un prêt aidé par l'État. Lorsque le règlement ne prévoit pas une telle dérogation, l'obligation demeure limitée à une aire de stationnement par logement.

En l'espèce, les emplacements projetés sont conformes au seuil minimal. Ils seront intégrés dans un traitement végétalisé afin de réduire leur impact visuel et d'assurer une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

L'offre proposée a été calibrée en tenant compte de la typologie des logements (maisons avec jardins, appartements desservis par des cheminements piétons dédiés), afin de répondre prioritairement aux besoins des résidents et de limiter tout report excessif sur la voirie environnante.

Par ailleurs, la Ville (en lien avec l'aménageur Oryon) maintient des emplacements publics de stationnement à proximité immédiate, accessibles non seulement aux futurs habitants du projet mais également à l'ensemble des riverains, comme c'est le cas actuellement.

Une réflexion est également engagée afin d'identifier de nouvelles possibilités de stationnement public sur le secteur, de manière à compenser les effets de la réglementation applicable aux logements sociaux en matière de stationnement.

Enfin, la voirie interne et les cheminements piétons feront l'objet d'une réorganisation, visant à fluidifier les circulations et à répartir les emplacements de stationnement de part et d'autre du site. Cette disposition permettra d'éviter la concentration des flux sur une voie unique et d'améliorer la cohabitation entre les différents usagers.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur prend acte que l'offre de stationnement proposée d'un total de 21 places, après correction de l'évaluation initiale, est en adéquation avec les prescriptions du PLUiH et le Code de l'Urbanisme, tout en réduisant l'impact visuel dans le site. La réflexion engagée pour l'identification de nouveaux emplacements démontre que la collectivité souhaite apporter les solutions adaptées à l'évolution de la demande dans le quartier, en lien avec les futures constructions.*

**Question n°4 :**

Hausse des nuisances sonores en raison de l'augmentation du trafic des véhicules dans le quartier.

*Le porteur de projet peut-il préciser,*

- *Quelles mesures seront mises en œuvre pour éviter la hausse des nuisances sonores ?*

**Réponse de la Ville des Herbiers :**

L'opération envisagée, faisant passer le nombre de logements de 14 à 21, ne devrait pas engendrer un trafic supplémentaire de grande ampleur, dans la mesure où la typologie des biens a été modifiée. En effet, il s'agissait principalement de maisons de type T4 pouvant accueillir des familles nombreuses avec une proportion potentiellement élevée de véhicules individuels. Néanmoins, certaines mesures sont prévues :

- Aménagement de cheminements piétons sécurisés favorisant les mobilités douces (marche, vélo), qui seront revus et même prolongés par rapport à l'état initial,
- Conservation de l'organisation actuelle de la desserte routière, approche des voies resserrée dans le quartier du Val de la Pellinière, choix de l'aménageur visant à réduire

la place de la voiture dans l'ensemble du quartier. Le site de CDC Habitat se situant dans la partie haute des voies, il y a peu d'interaction avec l'ensemble du quartier,

- Plantation de haies et d'arbres en limite de parcelle pour constituer des écrans végétaux contre les nuisances sonores afin de compenser celles qui seront modifiées.

Ainsi, l'impact sonore sera limité et compensé par une gestion apaisée de la circulation interne et une intégration végétale renforcée.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Les mesures et actions proposées par la ville des Herbiers s'inscrivent dans la limitation des nuisances sonores liées au trafic des véhicules par des aménagements spécifiques, tout en prenant en compte une gestion apaisée des flux de circulation.*

**Question n°5 :**

Inadéquation du projet de construction avec l'esprit d'origine du quartier, en termes d'urbanisme et d'environnement.

*Le porteur de projet peut-il préciser,*

- *Comment s'inscriront les nouvelles constructions en respectant cet esprit d'origine au regard des règles d'urbanisme et d'intégration dans l'environnement existant ?*

**Réponse de la Ville des Herbiers :**

Le Val de la Pellinière a été conçu comme un lotissement exemplaire, primé pour sa qualité architecturale et environnementale. Le projet de reconstruction reprend cette philosophie en respectant :

- Le gabarit: constructions limitées à R+1, afin de préserver l'échelle résidentielle,
- La diversité : mixité de typologies (maisons + appartements) et diversité architecturale encadrée par l'approche du cahier initial de prescriptions,
- L'intégration paysagère : renforcement de la trame verte, traitement qualitatif des clôtures et des aménagements extérieurs,
- Les mobilités douces : allongement des linéaires piétons (220 ml contre 168 ml existants).

Le projet a donc été pensé pour rester fidèle à l'esprit initial, tout en répondant aux enjeux actuels (logement social, performance énergétique, qualité environnementale).

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Dont acte.*

**Question n°6 :**

Augmentation de la fréquentation des espaces publics.

*Le porteur de projet peut-il indiquer,*

- *Quelles dispositions seront prises pour éviter la dégradation de ces espaces : voirie - espaces verts - équipements collectifs, en raison d'un usage plus intensif lié à l'augmentation de la population dans le quartier ?*

**Réponse de la Ville des Herbiers :**

La collectivité et le bailleur social accordent une attention particulière à la qualité des espaces publics, véritables socles de cohésion sociale et d'attractivité résidentielle. Chacun,

qu'il soit propriétaire ou locataire, est ainsi invité à contribuer au bon entretien du site afin d'en préserver le caractère accueillant et durable.

Le projet intègre plusieurs mesures spécifiques :

- La création d'espaces verts mutualisés dont l'entretien sera assuré conjointement par le bailleur social et ses locataires, garantissant la pérennité et la beauté de ces lieux partagés ;
- L'organisation d'un réseau de cheminements clairs et distincts, répartissant équitablement les usages et évitant toute concentration susceptible de nuire à la quiétude et à la sécurité de tous.

Ces dispositions doivent permettre de maintenir, voire d'améliorer, la qualité et la durabilité des espaces publics.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

*Les dispositions prises à travers des mesures spécifiques apportent les réponses permettant de pallier à l'augmentation de la fréquentation des espaces publics tout en maintenant leur qualité.*

#### **Question n°7 :**

Gestion des déchets.

*Le dispositif actuel de dépôt et de collecte est jugé insuffisant et préjudiciable aux règles d'hygiène et de salubrité publiques, le porteur de projet peut-il préciser ?*

- *Si des mesures permettant de combler cette insuffisance sont envisagées ?*
- *À quelle échéance ?*

#### **Réponse de la Ville des Herbiers :**

La gestion de la collecte des déchets relève de la compétence de la Communauté de communes du Pays des Herbiers. Le projet fera l'objet d'une concertation avec cette dernière afin d'étudier, si nécessaire, le redimensionnement des dispositifs actuels ou encore d'optimiser la gestion des tournées. Un schéma directeur de collecte est actuellement en cours d'élaboration. Concernant le projet du Val de la Pellinière, porté par CDC Habitat, cela représente un apport supplémentaire d'environ 10 équivalents habitants. L'objectif est de garantir :

- L'accessibilité des points de collecte,
- Le respect des règles d'hygiène et de sécurité,
- L'intégration paysagère des équipements.

Ces mesures seront opérationnelles avant l'occupation des logements afin de prévenir toute difficulté de gestion.

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

*Bien que la compétence de la gestion du service de collecte des déchets ne relève pas directement de la ville des Herbiers, celle-ci a pris la mesure des insuffisances constatées, qui feront l'objet de mesures opérationnelles de remédiation préalablement à l'occupation des futurs logements.*

#### **Question n°8 :**

Vie collective, sécurité civile, circulation routière et qualité de vie.

*Le porteur de projet peut-il préciser,*

- *Si des études/diagnostics ont été réalisés en amont du projet de densification ?*
- *Dans l'affirmative, quelles en sont les conclusions ?*

**Réponse de la Ville des Herbiers :**

Il convient de préciser que plusieurs études et diagnostics préalables ont été réalisés afin de préparer le projet dans des conditions conformes aux exigences réglementaires et techniques :

- Études urbaines : vérification de la cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°10,
- Études techniques : analyse de la voirie, des réseaux divers, du stationnement et de l'accessibilité,
- Études environnementales et paysagères: conservation et renforcement de la trame verte, intégration harmonieuse des constructions dans le site, gestion des eaux pluviales.

Pour la conduite de ces études, CDC Habitat Social a mandaté une équipe pluridisciplinaire composée de :

- Deux cabinets d'architectes (A.A.D.P et DGA),
- Un économiste (AFORPAQ),
- Un bureau d'études fluides (Picard Jore),
- Un bureau d'études structure (AREST),
- Un bureau d'études VRD (SCALE).

En matière de concertation, une réunion publique s'est tenue le 9 juillet 2025, rassemblant une quarantaine de riverains.

En réponse, la Ville des Herbiers a adressé un courrier daté du 25 juillet 2025 aux résidents du Val de la Pellinière, présentant les démarches en cours pour identifier des solutions d'amélioration du projet, dans le respect des contraintes techniques et financières de CDC Habitat Social.

Les études et diagnostics réalisés seront complétés lors de l'instruction du permis d'aménager, avec la possibilité d'intégrer des prescriptions complémentaires visant à renforcer la sécurité, la qualité de vie et la cohésion sociale dans le quartier.

La collectivité s'inscrit ainsi dans une démarche constructive, visant à concilier les exigences des différents acteurs et à garantir un projet cohérent, sécurisé et respectueux de la qualité de vie dans le quartier.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Dont acte.*

## 6 CERTIFICAT D’AFFICHAGE



### Certificat d’affichage

Je soussigné Luc SOULARD, 1er adjoint, chargé de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du logement de la Ville des Herbiers, certifie avoir fait afficher aux lieux accoutumés et publié dans la forme ordinaire l’avis d’enquête publique concernant le déclassement de portions du domaine public communal – cheminement piétonniers de l’impasse Antoni GAUDI, à compter du 18 juillet 2025 et tout au long de l’enquête, soit jusqu’au 18 août 2025, inclus.

Le 20 août 2025,

Par délégation du Maire,  
Luc SOULARD,  
1<sup>er</sup> adjoint, chargé de l’aménagement  
du territoire, de l’urbanisme et du  
logement



Fait à Montaigu Vendée,  
Le 10 septembre 2025

Le commissaire enquêteur,  
Gérard ALLAIN

## Seconde partie

### Commune des Herbiers

# ENQUETE PUBLIQUE

**Déclassement par anticipation d'une partie du domaine public communal site du Val de la Pellinière :  
- Impasse Antoni Gaudi**

## 7 CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par arrêté N° 2025-1002 en date du 15 juillet 2025 Monsieur le Maire des Herbiers a soumis à enquête publique préalable le déclassement de plusieurs parties du domaine public communal situées impasse Antoni Gaudi – lotissement du Val de la Pellinière :

- Section B n° 2742, 2743 et 2744 à usage de chemins piétonniers.

Ce déclassement du domaine public communal vers le domaine privé communal permettra ensuite à la commune des Herbiers de procéder à l'aliénation de ces parcelles d'une superficie d'environ 565 m<sup>2</sup>, au profit du bailleur social CDC Habitat Social pour la construction de 21 logements locatifs en remplacement des 14 existants, voués à la déconstruction pour cause d'insalubrité.

Je note que cette emprise est classée en zone UH au PLUiH du pays des Herbiers et est en cohérence avec les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°10 pour le Val de la Pellinière.

Cette enquête a peu mobilisé le public concerné par ce déclassement, au regard de la population du quartier, elle s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et a fait l'objet de huit contributions, qui ne s'opposent pas au projet de déclassement mais à celui de reconstruction d'un nombre de logements supérieur.

## Mes conclusions personnelles et motivées

Après avoir étudié le dossier, pris en compte les compléments d'information transmis par les services de la mairie des Herbiers et visité les lieux, je me suis fait une opinion personnelle :

### ➤ **Sur le contenu du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier de présentation avec ses documents graphiques et photographiques en version papier et dématérialisée est conforme aux exigences réglementaires. Il est complet et suffisamment détaillé pour une bonne compréhension du public.

Le déclassement des parcelles du domaine public souhaité par la commune est clairement exposé dans la notice descriptive.

### ➤ **Sur l'information du public**

L'information sur la tenue de l'enquête a été suffisante, avec un affichage bien identifié en mairie des Herbiers, sur le site faisant l'objet de l'enquête, sur différents supports d'affichage libre, sur le site internet de la collectivité : [www.lesherbiers.fr](http://www.lesherbiers.fr) et par lettre recommandée avec accusé de réception auprès des riverains et/ou propriétaires situés à proximité ou en périphérie du projet.

La date et le créneau horaire de la permanence a été satisfaisante.

Le public a pu s'informer en consultant le dossier de présentation disponible aux heures d'ouverture de la mairie du 4 au 18 août 2025.

### ➤ **Sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions des articles R141-4 à R141-10 du code de la voirie routière.

Aucune administration, aucune structure syndicale, aucune association, ne s'est opposée au projet de ce déclassement du domaine public communal, avant et pendant l'enquête.

Cinq personnes se sont présentées ensemble en mairie dont trois représentant l'Association des Riverains du Val de la Péllinière (ARVP), lors de la permanence tenue par le commissaire enquêteur, elles n'ont pas déposé d'observation mais porté mention de la remise en mains propres de la copie du courriel adressé au cours de l'après-midi (**Co8**).

Je précise que cette enquête s'inscrit également dans l'article 35 de la loi du 9 décembre 2016 qui étend aux collectivités territoriales la possibilité de déclasser par anticipation un bien relevant de son domaine public, sans pour autant le désaffecter matériellement, en vue de sa cession.

## **Formalisation de mon avis**

En préambule, et au regard de la plupart des observations émises par le public, je rappelle et confirme ce qui a été écrit dans mon analyse, à savoir que l'objet de l'enquête publique porte sur le déclassement de chemins piétonniers du domaine public communal, conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière, afin de les redéployer pour redéfinir l'assiette de l'emprise actuelle dans le cadre d'un projet de reconstruction.

Ces chemins seront recréés, à titre privé par le futur constructeur, dans cette même emprise à travers un tracé différent et un linéaire plus important, en fonction des futures constructions.

Il ne s'agit donc pas d'une enquête publique sur les conditions d'urbanisation future, qui relèvent du Code de l'Urbanisme, même si ce projet de déclassement du domaine public communal est motivé par une nouvelle organisation spatiale, mais bien d'une demande d'aliénation au profit du propriétaire des immeubles actuels, dont l'avant-projet est conforme aux règles du PLUiH du pays des Herbiers et qui n'a pas fait l'objet, à ce jour, d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme.

En conclusion, je considère que le projet de déclassement de plusieurs portions du domaine public communal, à savoir les parcelles cadastrées section B numéros 2742, 2743 et 2744 situées impasse Antoni Gaudi – lotissement du Val de la Péllinière s'inscrit dans un projet de recomposition de l'espace existant permettant de dégager une nouvelle organisation spatiale de cette emprise suite à la déconstruction future des 14 logements sociaux, devenus insalubres et donc inhabitables, permettant :

- La pérennité des cheminements piétonniers, dans un tracé d'implantation différent, constituant des liaisons douces végétalisées dans le quartier, dont le linéaire sera augmenté de 30%, ce qui constitue une continuité des éléments majeurs du projet d'écoquartier du lotissement du Val de la Péllinière ;
- Le maintien de l'offre de logements sur la même emprise foncière, qui s'inscrit dans une démarche d'intérêt général et de mixité urbaine tout en préservant l'échelle résidentielle du quartier et sa qualité paysagère, en conformité avec le règlement d'urbanisme prescrit dans le PLUiH du pays des Herbiers.
- La création de 7 emplacements de stationnement supplémentaires en complément de l'offre existante, qui seront intégrés dans les zones végétalisées afin de garantir la continuité paysagère du site.

Dans sa réponse du 3 septembre 2025 aux questions posées dans mon Procès-Verbal de synthèse consécutif à la clôture de l'enquête, M. le maire des Herbiers a apporté toutes précisions, à l'appui de réponses claires et argumentées, aux interrogations du public suite aux observations déposées.

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » pour le projet de déclassement de plusieurs portions du domaine public communal cadastrées section B n° 2742, 2743 et 2744 à usage de chemins piétonniers situées impasse Antoni Gaudi – lotissement du Val de la Pellinière aux Herbiers.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve, mais je formule la recommandation suivante :

- Veiller au respect de la trame végétale existante après inventaire préalable, et reproduire/consolider celle-ci dans les futurs cheminements piétonniers.

Fait à Montaigu Vendée,  
Le 10 septembre 2025



Le commissaire enquêteur,  
Gérard ALLAIN

## **8 ANNEXES**

- Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur
- Réponse de M. le maire des Herbiers au Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur