



Département de la Vendée
Commune de DOMPIERRE-SUR-YON

Extrait du Registre
des
Délibérations Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-cinq, le 9 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. François GILET.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 3 septembre 2025

Nombre de membres en exercice : 27

Présents : François GILET, Cécile DREURE, Mickaël MALLARD, Marietta RETAILLEAU, Pascal MOLLE, Benoît VAN DER ELST, Edith AUGOT, Maude RIGALLEAU, Michèle GERARD, Alexis MARTINEAU, Catherine NOURRY, Julien BENOIT, Nicolas DENIS, Claire GUILLOU, Olivier COURET, Max AUBIN, Pierre BLAIZEAU, Anne-Laure COUMAILLEAU et Gérard BOURRIEU.

Pouvoirs : Cécile ANSAR qui a donné pouvoir à Benoit VAN DER ELST, Antoine GALOIS qui a donné pouvoir à Pascal MOLLE, Jennie RAUTUREAU qui a donné pouvoir à M. le Maire, Patrick COUTAUD qui a donné pouvoir à Marietta RETAILLEAU, Etienne NAULEAU qui a donné pouvoir à Cécile DREURE, Eléonore GALLOIS qui a donné pouvoir à Mickaël MALLARD, Annie MORVAN qui a donné pouvoir à Pierre BLAIZEAU et Céline AUBIN qui a donné pouvoir à Max AUBIN.

Mme Michèle GERARD est désignée secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2025/67 : PROCEDURE DE LA MODIFICATION N° 1-10 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants,
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020,
Vu le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 approuvé le 4 octobre 2023,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 30 octobre 2013,
Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération, et déléguant au Bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,
Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération en date du 26 mars 2024 prescrivant l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
Vu l'arrêté n° 2024-DCL-BICB-1154 du 20 décembre 2024 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « La Roche-sur-Yon Agglomération »,
Vu l'article 3.1.2 des statuts de La Roche-sur-Yon Agglomération,
Vu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur,
Vu l'arrêté communautaire n° 2025-Agglo-0086 du 11 juillet 2025 prescrivant l'ouverture de la modification n° 1-10 du Plan local d'urbanisme de Dompierre-sur-Yon,

Monsieur le Maire rappelle aux membres de l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dompierre-sur-Yon a été approuvé le 30 octobre 2013. Le document ayant plus de dix ans,

il a déjà fait l'objet de neuf procédures d'évolution dont deux révisions simplifiées, deux modifications de droit commun, quatre modifications simplifiées et une mise à jour.

La compétence étant désormais gérée par l'intercommunalité, la commune de Dompierre-sur-Yon a sollicité La Roche-sur-Yon Agglomération, pour faire évoluer son document d'urbanisme, dans l'optique d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du centre-bourg mais aussi d'apporter des modifications au règlement et aux OAP.

En effet, après son approbation, le PLU peut continuer à évoluer en fonction des projets émergeant qui n'avaient pas été prévus lors de l'arrêt de projet ou pour apporter des corrections et adaptations aux documents, tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit par délibération du Conseil communautaire du 26 mars 2024, les communes qui souhaitent modifier leur PLU peuvent mener des procédures d'évolution de leur document d'urbanisme, et l'Agglomération en assure le suivi.

La procédure envisagée n'entre pas dans le champ de la révision générale car elle n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle entre ainsi dans le champ de la modification de droit commun qui concerne les cas suivants :

- Soit la majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La Roche-sur-Yon Agglomération assure donc la prescription et le suivi de la procédure de modification n° 1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon. Les principales étapes sont présentées au conseil municipal puis approuvées par le Bureau communautaire.

En conséquence, par arrêté communautaire n° 2025-Agglomération-0086 en date du 11 juillet 2025, La Roche-sur-Yon Agglomération a engagé la procédure de modification n° 1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon, dont les objets sont les suivants :

- La mise en conformité du règlement de la zone UB suite à la décision du conseil municipal en date du 12 novembre 2020. En effet, une erreur sur la hauteur des constructions autorisées sur la zone UB est à corriger, la hauteur de 12 m au lieu de 6m maximum ayant été indiqué.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du centre-bourg, la création d'une OAP centre-bourg avec la protection des façades du 29 au 31B rue du Vieux Bourg. En réponse aux besoins en logements sur le territoire communal et communautaire, la commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du centre-bourg couvrant le secteur « Art'Solo » pour permettre la réalisation d'un projet immobilier, en partie en renouvellement urbain.
- L'ajustement de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) dans les secteurs du Séjour et de l'Eraudière afin de supprimer une intention de liaison entre les rues Edison et de Vinci, devenue non nécessaire à la vue de l'aménagement de la zone.
- L'ajustement de la règle des clôtures afin de clarifier, notamment en zone UB et N, ce qui est possible ou pas. Un guide explicite réalisé par un cabinet sera ainsi annexé au règlement.

- La suppression de l'emplacement réservé n° 4, correspondant à la création d'une liaison piétonne envisagée pour relier la rue de la Motte à la rue de la Chapelle. Une autre liaison un peu plus à l'est ayant été réalisée et afin de ne pas entraver la faisabilité d'un projet sur la parcelle, il est nécessaire de supprimer cet emplacement réservé.
- L'ajout d'une haie à préserver au niveau secteur de la haute Garlière, ce secteur ayant déjà été identifié dès 2013 afin de protéger un calvaire et un linéaire de haie. C'est ce dernier qui est donc complété afin de garantir sa conservation et la biodiversité.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le deuxième point nécessite une délibération motivée de la commune et de l'EPCI justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Motifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Art'Solo » :

Aujourd'hui, une modification du règlement graphique au niveau du secteur « Art'Solo » situé en centre-bourg s'avère nécessaire afin de répondre aux besoins de production de logements affichés dans le PLU et le PLH.

Pour rappel, le PLU de Dompierre-sur-Yon s'était fixé comme objectif démographique d'atteindre une population d'au moins 5 000 habitants à l'horizon 2023 nécessitant ainsi la production de 550 logements sur 10 ans (soit 55 logements par an), objectif concordant avec le PLH de l'époque. Le PLH en vigueur a inscrit dans son programme 2023-2028 une production de 300 logements sur 6 ans, soit 50 logements par an, objectif légèrement inférieur au PLH de 2013.

Sur le PLH 2017-2022, la commune de Dompierre-sur-Yon a produit 230 logements, sur un objectif de 330.

Concernant l'application du PLH 2023-2028 en vigueur, 20 logements ont été autorisés en 2023 et 30 en 2024 par rapport à l'objectif de 50 logements à produire par an. Un rattrapage s'impose donc dans les années à venir pour parvenir aux objectifs du PLH.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit donc dans ce contexte.

Pour répondre aux besoins en logements, une analyse des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisée.

Un potentiel total de 143 logements a été identifié dans les zones urbaines à horizon 2035 (données consolidées en avril 2025), soit environ 13 logements par an en moyenne. Ce potentiel ne pourra à donc à lui seul assurer la production de 50 logements par an attendue par le PLH.

De plus, la partie du secteur « Art'Solo » situé en zone UA est identifiée parmi ces potentialités. Pour permettre la réalisation du projet envisagé, l'ouverture à l'urbanisation du secteur classé 2AU s'avère nécessaire.

Par ailleurs, les zones 1AU du PLU arrivent aujourd'hui à échéance. Seule la ZAC des Feuilles Vertes située au Nord du bourg, en extension urbaine, dispose encore de foncier non urbanisé, dont une partie n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières par la commune (tranche 4). L'aménagement de la tranche 3, propriété de la commune, n'est pour le moment pas programmé.

Le PLU prévoit également plusieurs zones 2AU, dont une partie du secteur « Art'Solo », comme évoqué précédemment.

Il est à noter que le secteur « Art'Solo » est celui qui répond le mieux aux orientations fixées par le PADD parmi les zones 2AU inscrites au PLU, notamment :

- ⇒ Axe 1 : Répondre aux besoins du territoire en privilégiant le développement urbain sur le bourg et le secteur de l'Eraudière :

Renouveler le tissu urbain et renforcer la centralité du bourg.

Au regard de sa localisation en cœur de bourg, à proximité des commerces, équipements, services, et des transports en commun, l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Art'Solo » paraît pertinente, d'autant que le SCoT préconise de faciliter l'accès des habitants aux services urbains de proximité et de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Celle-ci permettra de contribuer au rattrapage de production de logements de la commune.

Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera la modification du zonage et de l'OAP couvrant le secteur « Art'Solo » dont il est prévu la fusion avec le secteur « EHPAD » en une seule OAP « centre-bourg » dans le cadre de la présente modification du PLU.

Le dossier de modification du PLU fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas ad hoc afin de confirmer ou non l'analyse réalisée par la collectivité concluant à l'absence de nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Le projet de modification et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées feront l'objet d'une enquête publique. Les modalités de réalisation de cette enquête seront précisées par arrêté communautaire.

Le dossier a été présenté à la Commission « Aménagement, transition écologique, espaces ruraux et publics » du 4 septembre 2025.

Après délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité décide :

- **D'EMETTRE** un avis favorable au lancement de la modification n° 1-10 du PLU
- **D'EMETTRE** un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Art'Solo » au regard des motivations exprimées ci-dessus,
- **DE SOLLICITER** La Roche-sur-Yon Agglomération pour mener la procédure de modification n° 1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré, les jour, mois, an susdits

Pour EXTRAIT CONFORME
Le Maire
François GILET



Télétransmise en Préfecture le 15 SEP. 2025
Publiée le 15 SEP. 2025