

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE**  
**LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION**

Reçu en Préfecture le **18/09/25**  
Affiché le : **18/09/25**  
N° 085-248500589-20250916-168836-DE-1-1

# EXTRAIT

**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2025**

**Sous la Présidence de Monsieur Luc Bouard, Président**

**Présents : 19**

Monsieur Luc Bouard, Monsieur Jacky Godard, Monsieur David Bély, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Madame Sophie Montalétang, Monsieur Christophe Hermouet, Madame Sylvie Durand, Monsieur Maximilien Schnel, Monsieur Patrick Durand, Madame Michelle Grellier, Monsieur Thierry Ganachaud, Monsieur Manuel Guibert, Madame Alexandra Gaboriau, Monsieur François Gilet, Monsieur Laurent Favreau, Madame Annabelle Pillenière, Monsieur Pierre Lefebvre, Madame Angie Leboeuf.

**Absents donnant pouvoir : 2**

**M. Yannick David à M. Thierry Ganachaud, Mme Anne Aubin-Sicard à M. Manuel Guibert.**

**Secrétaire de séance : Monsieur Patrick Durand**

**Adopté à l'unanimité**  
**21 voix pour**

<b>3</b>	<b>PLAN LOCAL D'URBANISME DE DOMPIERRE-SUR-YON - MODIFICATION N°1-10 - OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR ' ARTS SOLOS '</b>
----------	---

**Rapporteur : Monsieur Thierry Ganachaud**

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

La Roche-sur-Yon Agglomération est devenue compétente en matière de Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale par délibération du Conseil communautaire du 6 juillet 2021, et a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du Conseil communautaire du 26 mars 2024.

Avant l'approbation de ce PLUi, 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.

C'est dans ce cadre que la commune de Dompierre-sur-Yon, dont le PLU a été approuvé le 30 octobre 2013, 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 couvrant le secteur « Arts Solos » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), pour permettre la réalisation d'un projet immobilier, et également 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.). Le PLU 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 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 résultante, 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-Agglo-0086 en date du 11 juillet 2025, La Roche-sur-Yon Agglomération s'est engagée dans la procédure de modification n° 1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon, dont les objets sont les suivants :

- 1 - Mise en conformité du règlement de la zone UB suite à la décision du conseil municipal en date du 12/11/2020 ;
- 2 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du centre-bourg pour permettre la réalisation d'un projet immobilier sur le secteur Arts Solos, et création d'une OAP « centre-bourg » ;
- 3 - Ajustement de l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière ;
- 4 - Ajustement de la règle des clôtures ;
- 5 - Suppression de l'emplacement réservé n°4 ;
- 6 - Ajout d'une haie à préserver.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le point n° 2 de la modification du PLU nécessite une délibération motivée 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 « Arts Solos » :

Aujourd'hui, une modification du règlement graphique au niveau du secteur « Arts Solos » 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.

Le bilan du PLH 2017-2022 laisse apparaître un retard de production de logements. Sur les 6 années d'application de ce PLH, la commune de Dompierre-sur-Yon n'a produit que 70% des logements prévus par le PLH, soit 230 sur 330.

Concernant l'application du PLH 2023-2028 en vigueur, les données disponibles sur les permis de construire montrent d'ores et déjà un retard dans la production avec seulement 20 logements 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 « Arts Solos » 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 « Arts Solos ».

Il est à noter que le secteur « Arts Solos », qui représente un potentiel minimum de 14 logements, 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 « Arts solos » 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 « Arts Solos » 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, portant le potentiel de logements à 26 minimum sur ces 2 secteurs.

Le dossier de modification du PLU a 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.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées, à savoir :

- Monsieur le Préfet,
- Madame la Présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Vendée,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Vendée,
- Monsieur le Président de la Chambre de l'Agriculture de la Vendée,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Vendée.

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 du vice-président en charge de l'aménagement.

Les mesures de publicité réglementaires seront effectuées conformément aux articles R.153-20 et suivant du Code de l'urbanisme. La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Dompierre-sur-Yon et au siège de La Roche-sur-Yon Agglomération (5 rue La Fayette, La Roche-sur-Yon) pendant un mois et d'une publication au recueil des actes administratif. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

## DÉLIBÉRATION

### Le Bureau, après en avoir délibéré :

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 de la commune de Dompierre-sur-Yon 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-Aggl-0086 du 11 juillet 2025 prescrivant l'ouverture la modification n°1-10 du Plan local d'urbanisme de Dompierre-sur-Yon,

Vu la délibération du Conseil municipal de Dompierre-sur-Yon du 9 septembre 2025 sollicitant La Roche-sur-Yon Agglomération pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Arts Solos » et pour assurer le suivi de la procédure de modification du PLU,

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire, du 16 septembre 2025,

Considérant les objectifs démographiques et de production de logements du PLU en vigueur, à savoir 550 logements à créer sur 10 ans permettant de passer la barre des 5 000 habitants,


Considérant que les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune à court terme,

Considérant que la modification du PLU proposée est justifiée au regard des éléments présentés ci-dessus,

1. **STATUE** sur l'absence de nécessité de soumettre la modification n°1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon à évaluation environnementale ;
2. **APPROUVE** le principe d'ouvrir à l'urbanisation le secteur « Arts Solos » au regard des motivations exprimées ci-dessus, dans le cadre de la procédure de modification n°1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon engagée par arrêté communautaire n°2025-Aggl-0086 à mener par La Roche-sur-Yon Agglomération ;
3. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-Président, à prescrire par arrêté communautaire l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 1-10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dompierre-sur-Yon,

4. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-Président, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et pour engager la suite de la procédure de modification du PLU ;
5. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-Président, à transmettre cette délibération à l'ensemble des Personnes Publiques Associées conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme et procéder aux formalités de publicité réglementaire.

**POUR EXTRAIT CONFORME**



LE PRÉSIDENT,  
Luc BOUARD