



PLU de Dompierre-sur-Yon

---

Département de Vendée (85)

*Modification n°1.10*

**NOTICE EXPLICATIVE**

Dossier d'enquête publique

1.PREAMBULE .....	5
1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme .....	5
1.2. Les étapes de la modification .....	8
1.3. Le contexte communal .....	10
1.4. Les objets de la modification.....	12
1.5 Des évolutions n'ayant pas d'incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....	12
1.6 La réalisation d'une évaluation environnementale .....	13
2.ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	14
2.1. Les caractéristiques physiques .....	14
2.2. La biodiversité.....	16
2.3. Le paysage et le cadre de vie .....	19
2.4. La ressource en eau .....	20
2.5. Air, climat, énergie.....	21
2.6. Transports et mobilités .....	23
2.7. Risques et nuisances.....	24
3.PRESENTATION DES PROJETS.....	26
Objet n°1 – Mise en conformité du règlement de la zone UB suite à la décision du conseil municipal en date du 12/11/2020 .....	26
Objet n°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 » .....	28
Objet n°3 – Modification de l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière .....	37
Objet n°4 – Adaptation de la règle des clôtures .....	39
Objet n°5 – Suppression de l'emplacement réservé n°4 .....	41
Objet n°6 – Ajout d'une haie à préserver .....	44
4. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR « ARTS SOLOS » AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-38 DU CODE DE L'URBANISME .....	46
4.1 Fondement juridique .....	46

4.2 Contexte du site ouvert à l'urbanisation .....	46
4.3 Rappel des objectifs de production de logements.....	50
4.4 Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées .....	52
La méthodologie employée est la suivante : .....	52
Précisions concernant la méthodologie d'identification des gisements fonciers et de l'enveloppe urbaine : .....	52
Le potentiel identifié sur la commune de Dompierre-sur-Yon : .....	54
4.5 Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones à urbaniser .....	56
4.6 Conclusion .....	59
5. JUSTIFICATION DE L'ARTICULATION DES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE...	60
5.1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de La Roche-sur-Yon Agglomération .....	61
5.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Pays Yon et Vie .....	63
5.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de La Roche-sur-Yon Agglomération .....	64
5.4. Les Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) .....	66
4.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne .....	67
5.6. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.....	68
6. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....	70
6.1 La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 .....	70
6.2 La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?	70
6.3 La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?.....	71
6.4 La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ? .....	71
6.5 La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ? .....	71
6.6 La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ? .....	71
6.7 La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ? .....	72
6.8 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ? .....	73
La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ? .....	74

6.9 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ? .....	74
6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ? .....	74

# 1.PREAMBULE

---

La commune de Dompierre-sur-Yon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 octobre 2013 faisant suite à une révision générale du précédent PLU. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 2014 : modification simplifiée n°1 et mise à jour
- 2016 : Révisions simplifiées n°2 et n°3
- 2014 : Modification de droit commun n°4
- 2017 : Modification simplifiée n°5
- 2020 : Modification simplifiée n°7
- 2021 : Modification de droit commun n°8
- La modification simplifiée n°6 a fait l'objet d'une annulation
- 2022 : Modification simplifiée n°9

Le PLU fait, aujourd'hui, l'objet d'une dixième modification pour adapter au mieux le document d'urbanisme au fonctionnement actuel du territoire.

## 1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme

---

En droit de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme. La modification de droit commun est régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

**Article L.153-36 :** « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

**Article L.153-37 :** « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

**Article L.153-38 :** « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public*

*compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

**Article L.153-39 :** « Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public ».*

**Article L.153-40 :** « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».*

**Article L. 153-41** « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

**Article L. 153-42** « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

**Article L. 153-43** « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

**Article L. 153-44** « *L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.* »

## 1.2. Les étapes de la modification

---

Conformément aux articles précités, les grandes étapes de la modification sont les suivantes :

### **PRESCRIPTION**

- 1\_ **Arrêté communautaire** annonçant le lancement de la modification du PLU
- 2\_ **Délibération du bureau communautaire** justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Arts Solos »
- 3\_ **Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- 4\_ **Transmission au préfet et aux personnes publiques associées.**

### **ELABORATION DU PROJET**

### **NOTIFICATION DU PROJET**

- 1\_ **Consultation de l'autorité environnementale** (examen au cas par cas)
- 2\_ **Notification aux Personnes Publiques Associées** (PPA), leur permettant d'être informées, associées et consultées.

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

- 1\_ **Saisine du Tribunal Administratif** pour la désignation du commissaire enquêteur.
- 2\_ **Arrêté de mise à l'enquête publique.**
- 3\_ **Mesures de publicité.**

### **MODIFICATION DU PROJET**

Phase de travail durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de l'enquête publique.



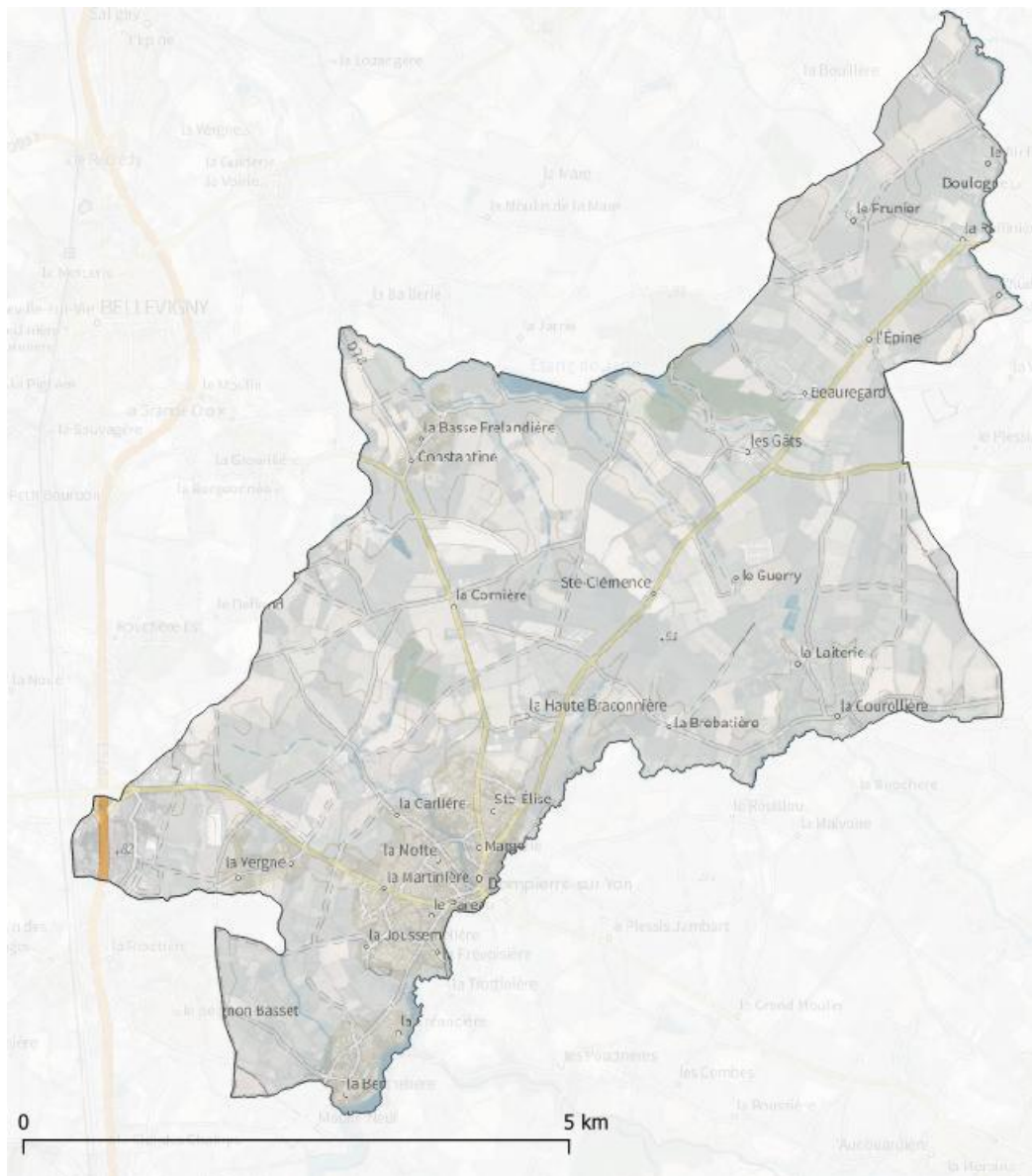
## **APPROBATION DE LA MODIFICATION**

**1\_Délibération approuvant la modification.**

**2\_Mesures de publicité :** affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).

### 1.3. Le contexte communal

Dompierre-sur-Yon est une commune située au cœur du bocage vendéen, au confluent des ruisseaux de Margerie et de l'Yon, affluent du Lay. A 8,5 km au Nord-Est de La Roche-sur-Yon et à environ 60 km au Sud de Nantes. La commune s'étend sur 13 km de long et 6 km de large, elle est composée d'un centre-bourg situé entre deux vallées, de deux villages (La Berthelière / La Créancière et la Frelandière) et de nombreux hameaux éparpillés sur ses 3 360 hectares.



## Cartographie du territoire communal

En 2022, la commune comptait 4 535 habitants, soit une augmentation de 6,8% par rapport à 2016. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la commune de Dompierre-sur-Yon appartient à la communauté d'agglomération La Roche-sur-Yon Agglomération, précédemment dénommée « Communauté de Communes du Pays Yonnais ». La communauté

d'agglomération s'étend sur 49 936 hectares et compte 98 500 habitants en 2022. La commune se trouve sur la limite nord du territoire intercommunal.

Actuellement, La Roche-sur-Yon Agglomération regroupe 13 communes au sein de son intercommunalité :

- Aubigny-les-Clouzeaux ;
- Dompierre-sur-Yon ;
- Rives de l'Yon ;
- Fougeré ;
- La Chaize-le-Vicomte ;
- La Ferrière ;
- Landeronde ;
- La Roche-sur-Yon ;
- Le Tablier ;
- Mouilleron-le-Captif
- Nesmy ;
- Thorigny ;
- Venansault.

## 1.4. Les objets de la modification

---

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur 6 points de modification concernant les pièces du PLU de Dompierre-sur-Yon.

Objet 1	Mise en conformité du règlement de la zone UB suite à la décision du conseil municipal en date du 12/11/2020
Objet 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 »
Objet 3	Ajustement de l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière
Objet 4	Ajustement de la règle des clôtures
Objet 5	Suppression de l'emplacement réservé n°4
Objet 6	Ajout d'une haie à préserver

## 1.5 Des évolutions n'ayant pas d'incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

---

La commune a inscrit 3 axes fédérateurs au sein de son PADD :

- Répondre aux besoins du territoire en privilégiant le développement urbain sur le bourg et le secteur de l'Eraudière ;
- Conforter l'identité rurale (agriculture, culture) du pôle urbain dompierrois et la qualité environnementale de la plaine bocagère et des vallées de la Margerie et de l'Yon ;
- Diversifier les modes de déplacements pour relier les centralités du bourg et les zones d'emplois (l'Eraudière, le Séjour, le Luneau et la Braconnière).

Ces trois axes se déclinent en treize orientations thématiques :

- Renouveler le tissu urbain,
- Concilier la qualité architecturale et urbaine des projets avec l'optimisation de l'espace sur les secteurs d'extension urbaine,
- Préserver les espaces naturels et le paysage,
- Protéger les terres agricoles,
- Développer les énergies renouvelables,
- Fixer les limites urbaines écologiquement acceptables,
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville,
- Rendre plus perméables à la circulation les nouveaux quartiers d'habitat,
- Favoriser le partage de la voie en faveur des déplacements doux entre les quartiers d'habitat et le centre bourg,
- Optimiser les modes de déplacements alternatifs,
- Favoriser le développement des communications numériques,
- Prendre en compte les risques industriels et naturels.

Il est à noter que les modifications apportées dans le cadre de cette procédure ne sont pas de nature à remettre en cause les axes fédérateurs et objectifs du PADD.

## 1.6 La réalisation d'une évaluation environnementale

---

En application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, la commune de Dompierre-sur-Yon demande un avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure.

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### 2.1. Les caractéristiques physiques

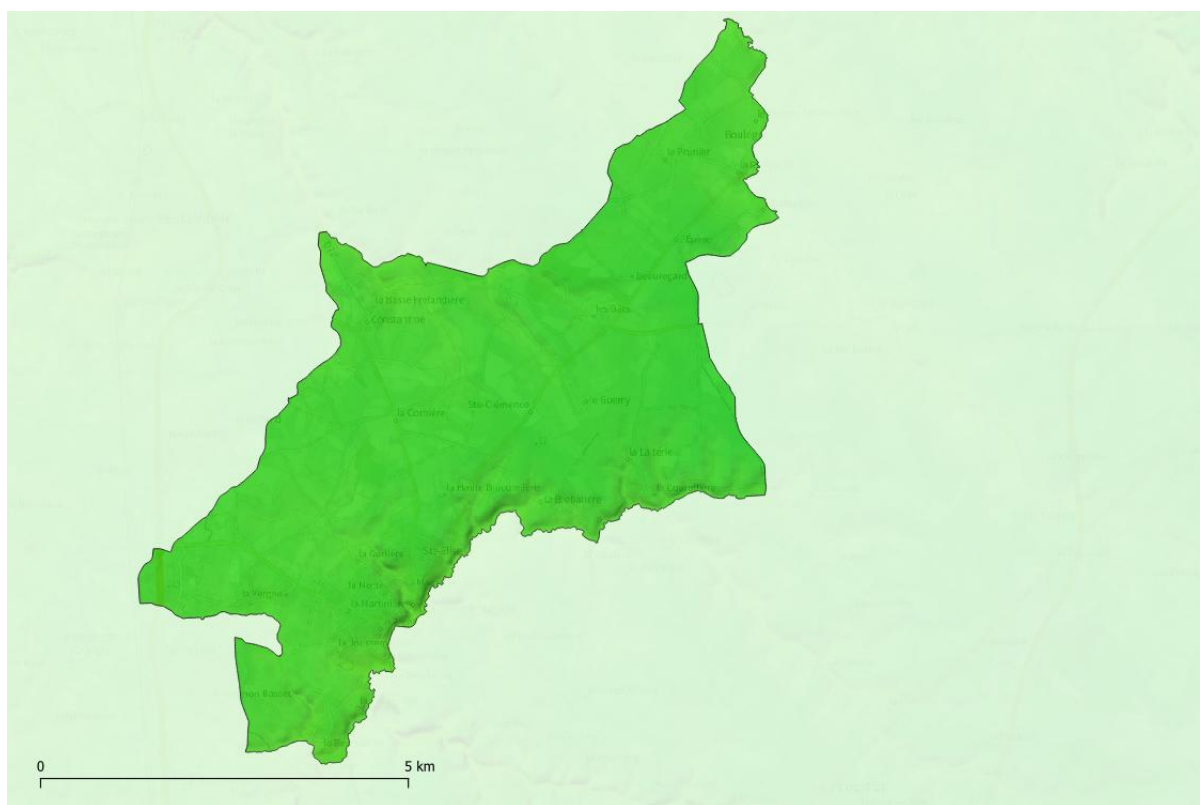
---

#### 2.1.1. La topographie

La topographie de Dompierre-sur-Yon présente un relief peu perturbé, constitué d'un plateau en pente douce dont la ligne de crête est orientée sud-ouest/nord-est. L'amplitude topographique sur le territoire communal est d'environ 35 m. Le bourg se développe entre le ruisseau de la Margerie et le plateau.

Deux entités se dessinent :

- Le plateau, bordé par l'Yon au sud, la Mongeoire et l'étang de la Jarrie au nord
- La vallée de l'Yon



***Carte du relief de Dompierre-sur-Yon***

#### 2.1.2. Le sol et le sous-sol

Les sols et sous-sols de Dompierre-sur-Yon se composent de :

- Sur la partie centre, nord-ouest et est de la commune : métapélites grises de la formation de La Roche-sur-Yon et de La Chaize-le-Vicomte, recouvertes ou non

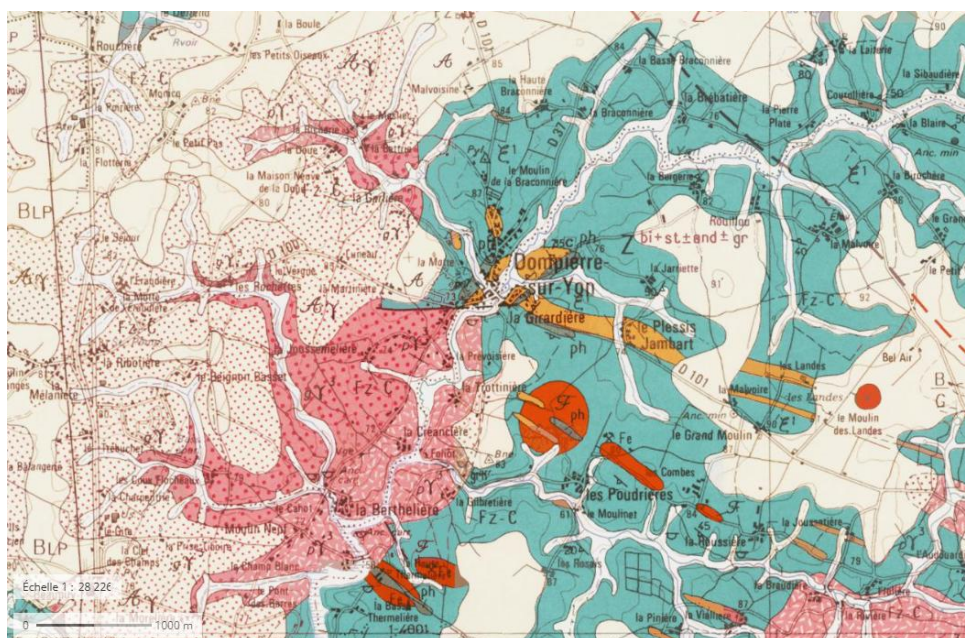
par des limons de plateaux. Des formations de grès quartzite ont été recensées sur le Bourg.

- Sur la partie sud-ouest de la commune : granite à 2 micas à gros grains et granite porphyroïde à deux micas pouvant être recouvert par une arène granitique ;
- A l'extrémité nord-est de la commune : amphibolites schistes à amphibole (complexe métavolcanique de Saint-Martin-des-Noyers) et orthogneiss (métagranite).

Le département de la Vendée se situe à la fois sur le Massif Armoricaïn (nord et centre) et sur le Bassin Aquitain (sud et ouest).

Son sous-sol est donc constitué de terrains :

- Essentiellement granitiques et schisteux au nord et au centre (anciens bocages)
- Sédimentaires essentiellement carbonatés au sud (Marais poitevin) et à l'ouest (marais breton)



**Carte géologique Dompierre-sur-Yon (source : Géoportail)**

### 2.1.3. Le réseau hydrographique

Plusieurs rivières et ruisseaux sillonnent la commune. Le territoire est délimité par des cours d'eau plus ou moins encaissés :

- La rivière de l'Yon borde la commune sur sa limite est et constitue une vallée perceptible. Cette rivière dessine un coude en amont de La Roche-sur-Yon, puisqu'elle contourne par le nord-ouest le massif de Bournezeau et de La Chaize-le-Vicomte. Elle rejoint la retenue du barrage de Moulin Papon. Cette retenue représente une réserve en eau potable pour la ville de La Roche-sur-Yon. L'Yon est alimenté par plusieurs ruisseaux : le Coux, l'Eraudière, la Margerie ;



- La Boulogne, au nord-est, matérialise la limite communale ;
- La Mongeoire, au nord-ouest, elle-même alimentée par deux petits ruisseaux, le Chêne rond et la Rousselière

Le ruisseau de la Margerie marque le paysage, car le bourg s'est développé de part et d'autre de ce relief.

La commune de Dompierre-sur-Yon se situe sur le bassin versant de l'Yon, et dépend du SDAGE Loire-Bretagne, ainsi que des SAGE du Lay et SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu.

## 2.2. La biodiversité

---

### 2.2.1. La Trame Verte et Bleue

La Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Loi « Grenelle I » a fixé les grands axes pour la création d'une Trame Verte et Bleue d'ici à 2012. Elle a également modifié l'article L. 110 du code de l'urbanisme pour y intégrer "la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques".

La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi « Grenelle II » est venue définir la Trame Verte et Bleue, décrire ses objectifs et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtées :

- Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'État ;
- Le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'État du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui contient notamment une présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la Trame verte et bleue régionale et les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.

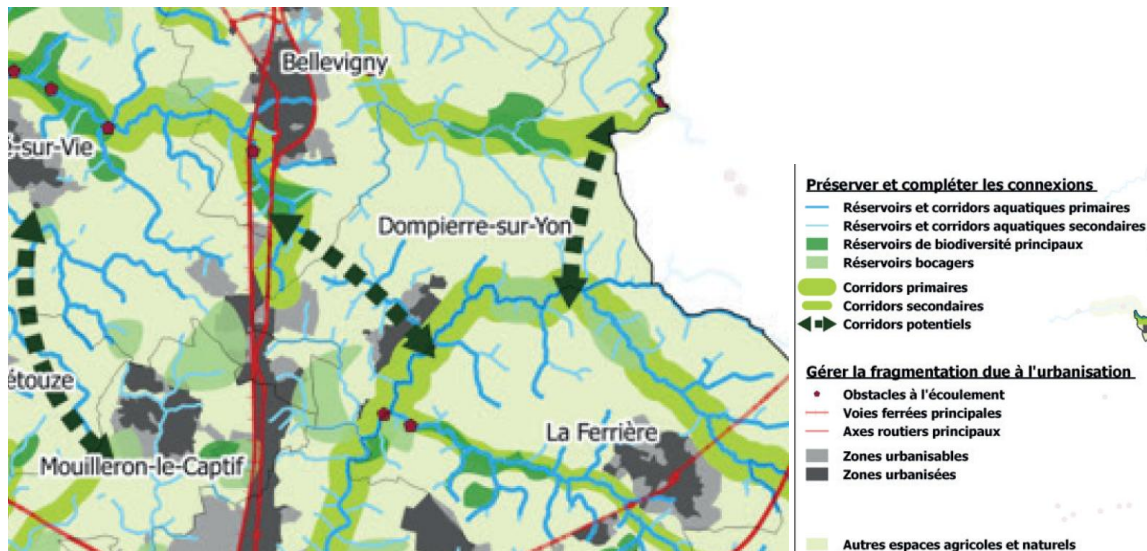
Sur les documents qui composent le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE) des Pays de la Loire, la commune de Dompierre-sur-Yon est localisée sur le secteur où la connexion des milieux naturels est intense. Elle présente des corridors aquatiques intéressants avec la vallée de la Margerie et l'Yon qui sont à préserver.

La description d'un réseau écologique cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale des milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux



d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- Les réservoirs, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif ;
- Les corridors biologiques, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

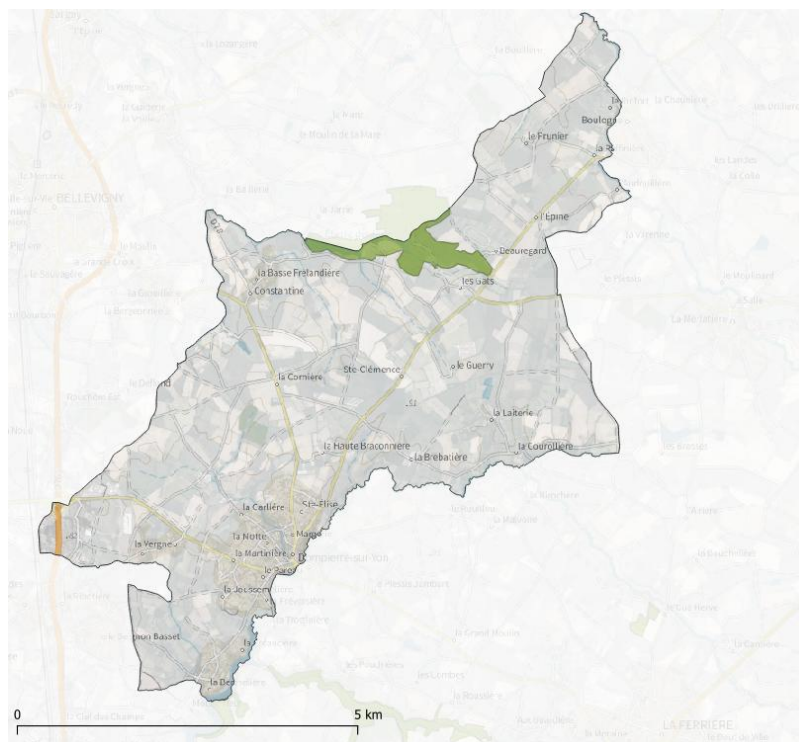


Extrait de la cartographie de la trame verte et bleue du SCoT

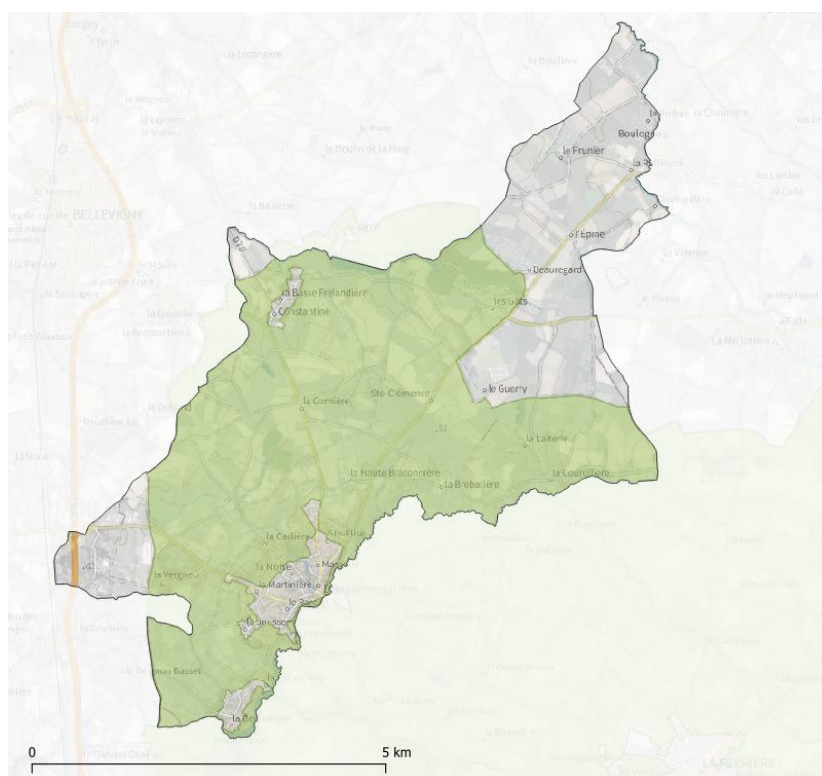
### 2.2.2. Les protections environnementales

Le territoire communal est concerné par deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

- **ZNIEFF de Type 1 du « Bois des Gâts et étang de la Jarrie » (50030005)**
- **ZNIEFF de Type 2 de la « Zone de bois et de bocage à l'est de la Roche-sur-Yon » (50030000)**



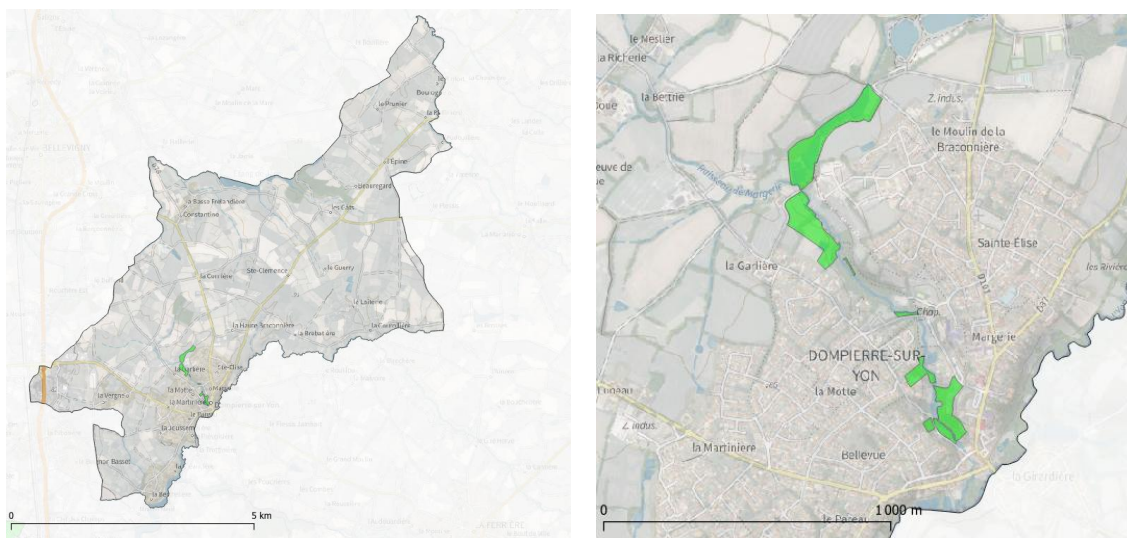
- Cartographie de la ZNIEFF de type 1



Cartographie de la ZNIEFF de type 2

**Aucun site Natura 2000** n'est présent sur la commune.

**Aucun espace naturel sensible** n'est présent sur la commune. Mais des **périmètres de préemption** sont identifiés.



**Cartographie des périmètres de préemption ENS**

## 2.3. Le paysage et le cadre de vie

La commune se compose de trois grands ensembles paysagers : le plateau bocager, les vallées de l'Yon et de la Margerie et les espaces agglomérés. Plus précisément, huit entités paysagères distinctes sont identifiées, fruits de la rencontre entre l'activité humaine et les caractéristiques topographiques du territoire, entre ville et ruralité :

- Le bourg aggloméré,
- Les zones d'activités de l'Eraudière et du Séjour,
- Les villages de la Berthelière, de la Frelandière et des Rochettes,
- Les vallées de la Margerie et de l'Yon,
- Le plateau bocager,
- Les boisements,
- Les secteurs de trame bocagère dense.

### L'aménagement de l'espace

Du 14<sup>ème</sup> au début du 19<sup>ème</sup>, le bourg se constitue lentement et se limite à son ancrage historique : la place du Prieuré et la rue du Vieux Bourg. Les maisons du bourg s'implantent le long de la rue principale. L'agglomération dompieroise a subi, comme beaucoup de communes, un mitage de l'urbanisation depuis les années 70 et 80. Ce mouvement s'est amplifié depuis, créant deux extensions urbaines distinctes, scindées

par la vallée de la Margerie. Cette évolution se caractérise par un étalement de la ville colonisant progressivement le milieu rural (plus de 100 ha consommés en une quarantaine d'années).

### Les formes urbaines

Les formes urbaines traditionnelles du centre ancien se composent généralement de constructions mitoyennes des deux côtés et sur deux niveaux. Ces édifices sont implantés à l'alignement sur l'espace public, avec des jardins à l'arrière, proposant une diversité des formes urbaines et une densité élevée (30 à 90 lgts/ha selon les îlots).

Les formes urbaines contemporaines réalisées depuis les années 1970-1980 marquent une rupture forte avec la morphologie traditionnelle du bourg : les constructions de plain-pied sont édifiées en recul par rapport à l'espace public et non mitoyennes. Ces formes urbaines offrent des densités très faibles (10 lgts/ha en moyenne), fortement consommatrices d'espace.

Plus récemment, de l'habitat réversible a été implanté sur le territoire de Dompierre-sur-Yon au sein de l'opération « ZAC des Etangs » (Quartier de la Feuille Verte) qui compte désormais trois *tiny houses*.

### Le patrimoine protégé

Le patrimoine bâti en milieu rural se caractérise par la présence de quelques logis du 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles, de maisons de maître et d'ensembles agricoles de grande qualité tels que :

- Le Château de la Braconnière et son parc paysager, inscrit aux Monuments Historiques depuis le 17 novembre 2010 ;
- Le Château du Rortheu avec son boisement et son étang ;
- Le Moulin de la Braconnière ;
- Les corps de ferme de l'Eraudière, de Beaumanoir et des Gâts.

Les bâtiments agricoles traditionnels (en pierre) ont fait l'objet d'un inventaire exhaustif sur l'ensemble du territoire communal. Il a permis de dénombrer 59 bâtiments agricoles traditionnels de qualité sur 38 villages identifiés.

## 2.4. La ressource en eau

---

### 2.4.1. L'alimentation et la qualité de l'eau potable

La ville de Dompierre-sur-Yon a transféré la compétence « eau potable » au syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de la Vallée du Marillet qui lui-même a transféré la partie « distribution » à Vendée Eau, et conservé la partie « production ».

Concernant la qualité de l'eau potable, le service EAU France identifie une qualité microbiologique de 99,9% et physico-chimique de 99,7% en 2023.

Le prix de l'eau est de 2,20 € par mètre cube (donnée SISPEA-2024).

L'eau distribuée provient essentiellement de l'usine du Marillet. En cas de difficulté, le réseau peut être raccordé sur les réservoirs d'Apremont et de Moulin Papon.

#### **2.4.2. L'assainissement des eaux usées**

##### **Assainissement collectif**

Les eaux usées de la commune de Dompierre-sur-Yon sont gérées par la Communauté d'Agglomération de La Roche sur Yon qui assure la collecte, le transport et la dépollution.

La station d'épuration de la Joussemelière accueille les eaux usées des secteurs relatifs au bourg de Dompierre. En 2023 la charge maximale en entrée était de 2 498 équivalents habitants (EH) pour une capacité nominale de 4 000 EH. Le débit moyen arrivant à la station était de 543 m<sup>3</sup>/j pour un débit de référence de 807 m<sup>3</sup>/j. La station était conforme aux attentes réglementaires.

La station d'épuration de la ZA Actipôle reçoit les eaux usées des entreprises situées sur la zone d'activité Actipôle 85. Les eaux usées des entreprises situées sur la partie centrale d'Actipôle 85 qui correspond à la ZI de l'Eraudière sont collectées par la station d'épuration de la ZI de l'Eraudière. Enfin, les eaux usées des entreprises situées sur la partie ouest sont collectées par la station d'épuration de La Ribotière.

Au 1er janvier 2024, l'assainissement collectif était de 2,41€ par mètre cube.

##### **Assainissement non collectif**

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par La Roche-sur-Yon Agglomération.

## **2.5. Air, climat, énergie**

---

### **2.5.1. Le climat**

La commune de Dompierre-sur-Yon bénéficie d'un climat océanique tempéré, caractérisé par ses variations liées à l'influence de l'Océan Atlantique. Ainsi, les vents et courants marins adoucissent les variations diurnes et saisonnières des températures. Ce climat se définit donc par des hivers doux et pluvieux. Et des étés frais et relativement humides, sachant que le maximum de précipitations se produit durant la saison froide. Toutefois, les températures deviennent plus importantes lorsque l'on s'éloigne des côtes.

### **2.5.2. La qualité de l'air**

Aucune station n'est présente sur le territoire communal. La station la plus proche est celle de La Roche-sur-Yon. Elle indique un indice de qualité plutôt bon dans l'ensemble.

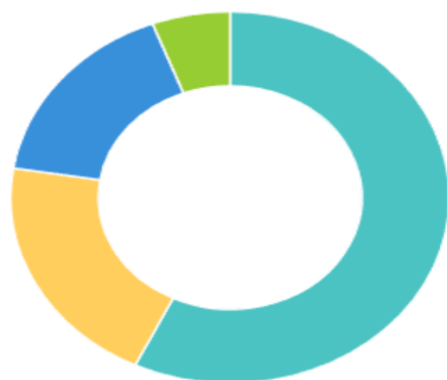
La qualité de l'air à l'échelle du département et de la région est qualifiée de moyenne. Le PLU identifie les principales sources des émissions de GES du territoire comme étant les transports, l'agriculture, et l'habitat.



### 2.5.3. Les énergies

Les consommations d'électricité et de gaz par secteur à Dompierre-sur-Yon sont recensées :

#### Dompierre-sur-Yon



En 2023

	<b>57 % Résidentiel</b>	+
	<b>20 % Industrie</b>	+
	<b>17 % Tertiaire</b>	+
	<b>6 % Agriculture</b>	+

Source : [Agence ORE](#) – au 31.12.2023  
Périmètre géographique : France y compris Corse/DROM

L'Observatoire français  
de la transition écologique  
par ENEDIS  
[observatoire.enedis.fr](http://observatoire.enedis.fr)

Le PLU en vigueur identifie des potentialités locales d'utilisation et de production d'énergie renouvelable telles que le solaire, la biomasse ou encore l'éolien.

Le Plan Climat-Air-Energie de La Roche-sur-Yon identifie en enjeu n°4 : « Un territoire qui réduit ses consommations et qui devient producteur d'énergies renouvelables en développant le mix énergétique ».

## 2.6. Transports et mobilités

La commune est desservie par un réseau routier diversifié :

- En limite ouest de la commune, la RD 763, axe nord-sud, permet de relier La Roche-sur-Yon en 15 minutes et Nantes par l'intermédiaire de l'autoroute A 83, en 50 minutes ;
- La RD 37, reliant Chauché à La Roche-sur-Yon, traverse du sud au nord-est la commune et constitue l'artère principale du bourg ;
- La RD 100, axe est-ouest, permet à partir du bourg de rejoindre le Poiré-sur-Vie et la RD 763. Un tronçon de la RD 100 a été créé, au lieu-dit La Vergne, afin de rejoindre plus rapidement l'échangeur de la voie express et de permettre une meilleure desserte des zones industrielles du Séjour et de l'Eraudière ;

- La RD 101 relie La Ferrière au bourg de Dompierre et rejoint Saligny au nord-ouest ;
- La RD 98 traverse d'est en ouest la commune, sans passer par l'agglomération, et relie La Merlatière à Belleville-sur-Vie.

La commune de Dompierre-sur-Yon accueille la ligne 10 (ancienne ligne D) passant la RD 37, dite à « haut niveau de service », du réseau de transport urbain de la Communauté d'Agglomération « Impulsyon ». Elle est également desservie par des lignes de transport scolaire, dont le service est assuré par La Roche-sur-Yon Agglomération.

## 2.7. Risques et nuisances

---

Le PLU de Dompierre-sur-Yon identifie les risques suivants :

### ⇒ **Inondation**

La commune de Dompierre-sur-Yon est sujette aux risques d'inondation en raison de son réseau hydrographique. La commune est répertoriée dans les Atlas des Zones Inondables de l'Yon et de la Boulogne, mais elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques.

La commune n'est pas soumise aux risques de rupture de barrage du Moulin Papon. Le caractère inondable d'une partie du lit majeur de l'Yon est relevé et le PLU en tient compte en classant largement ses abords en zone naturelle, et en signalant les zones inventoriées dans l'Atlas des Zones Inondables.

Un plan de prévention des risques inondation (PPRi) pour le bassin versant de l'Yon est en cours d'élaboration.

Il s'agit d'un document de planification qui permet :

de délimiter les zones exposées aux risques d'inondation et d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions spécifiques (portant sur des constructions, ouvrages, aménagements, exploitations...) afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ;

de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des mesures d'interdictions ou des prescriptions sont définies (pour les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations) afin de ne pas aggraver les risques existants et de ne pas en provoquer de nouveaux ;

de fixer des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre ou à mettre en œuvre, dans ces deux types de zones, par divers acteurs (collectivités publiques, particuliers, propriétaires, exploitants, utilisateurs).



Le PPRI, une fois approuvé, fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n°PM1). À ce titre, il a vocation à être annexé aux plans locaux d'urbanisme et s'impose par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire...).

À ce jour, le PPRI de l'Yon n'étant pas encore approuvé, la commune de Dompierre-sur-Yon délimite aucune SUP relative au risque inondation. À noter toutefois que les évolutions poursuivies par la modification n°10 ne sont pas susceptibles d'accroître les risques pour les biens et les personnes associés aux inondations, notamment le secteur 2AU faisant l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation, non concerné par l'aléa centennal.

#### ⇒ **Mouvement de terrain**

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. La commune de Dompierre-sur-Yon est concernée par un aléa faible à moyen.

Également, l'évolution des cavités souterraines naturelles ou artificielles (carrières, ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire. La commune de Dompierre-sur-Yon recense 5 zones à risque d'effondrement de cavités souterraines :

- La Haute Braconnière ;
- L'Audouillère ;
- Le Rortheau ;
- Les Gâts ;
- La Rue du Vieux-Bourg.

Ces risques sont liés à la présence d'ouvrage civil.

#### ⇒ **Transport de matières dangereuses**

Le risque de Transport de Matières Dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. La commune est exposée au risque de rupture de canalisation de distribution de gaz des particuliers ou des équipements collectifs.

## 3. PRESENTATION DES PROJETS

---

### Objet n°1 – Mise en conformité du règlement de la zone UB suite à la décision du conseil municipal en date du 12/11/2020

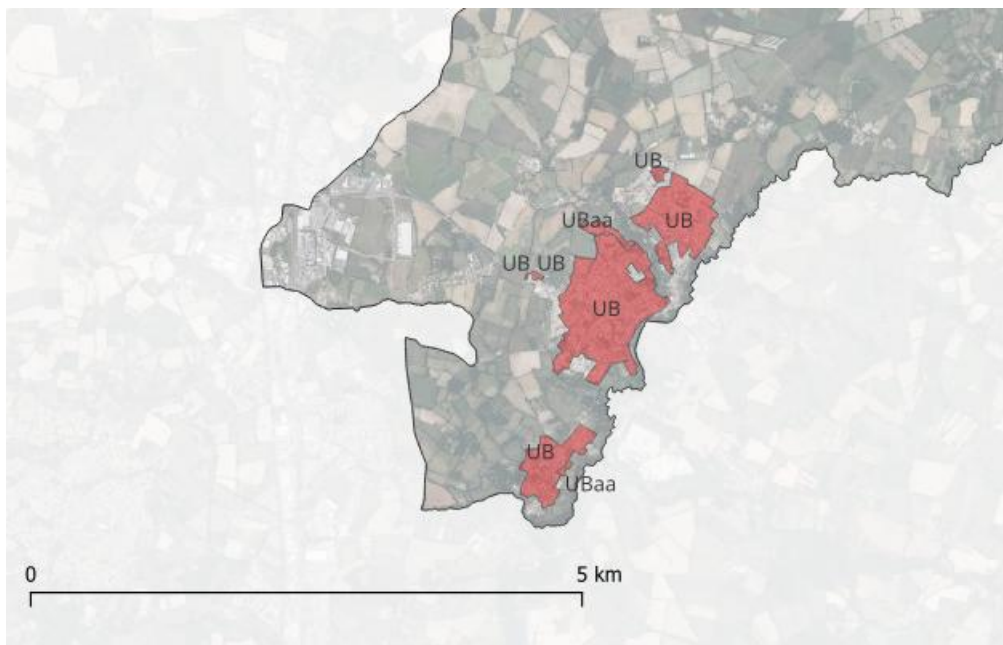
---

#### Le contexte

La commune de Dompierre-sur-Yon a mené une procédure de modification n° 1.7 du PLU, adoptée en 2020, pour ouvrir la ZAC des Etangs (zone 2AU) à l'urbanisation et augmenter les hauteurs des constructions sur la zone UB (R+3+attique au lieu de R+1+attique).

Toutefois, des avis défavorables ayant été émis sur les hauteurs lors de l'enquête publique, la commune a finalement décidé de supprimer cette augmentation de hauteur (délibération du 12/11/2020).

Cependant, lors de la transmission et de la publication du règlement approuvé, la hauteur modifiée (12 m au lieu de 6 m) a été conservée. Cet objet de la modification du PLU vise donc à mettre en conformité le règlement de la zone UB avec la décision du conseil municipal en date du 12/11/2020.



***Les zones UB du PLU***

#### Les modifications envisagées

Le règlement écrit de la zone sera modifié pour réduire à 6 m la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou de l'acrotère, soit R+1+attique.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), tel que défini à l'article 10 des Dispositions Générales.

### **UB 10.1 - La hauteur de façade**

La hauteur des façades (H1) des constructions est limitée à ~~12~~6 mètres, à l'égout du toit ou de l'acrotère, soit R+~~3~~1+attique.

***Extrait du règlement écrit de la zone UB et des modifications apportées (en rouge)***

## Objet n°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 »

---

### Le contexte

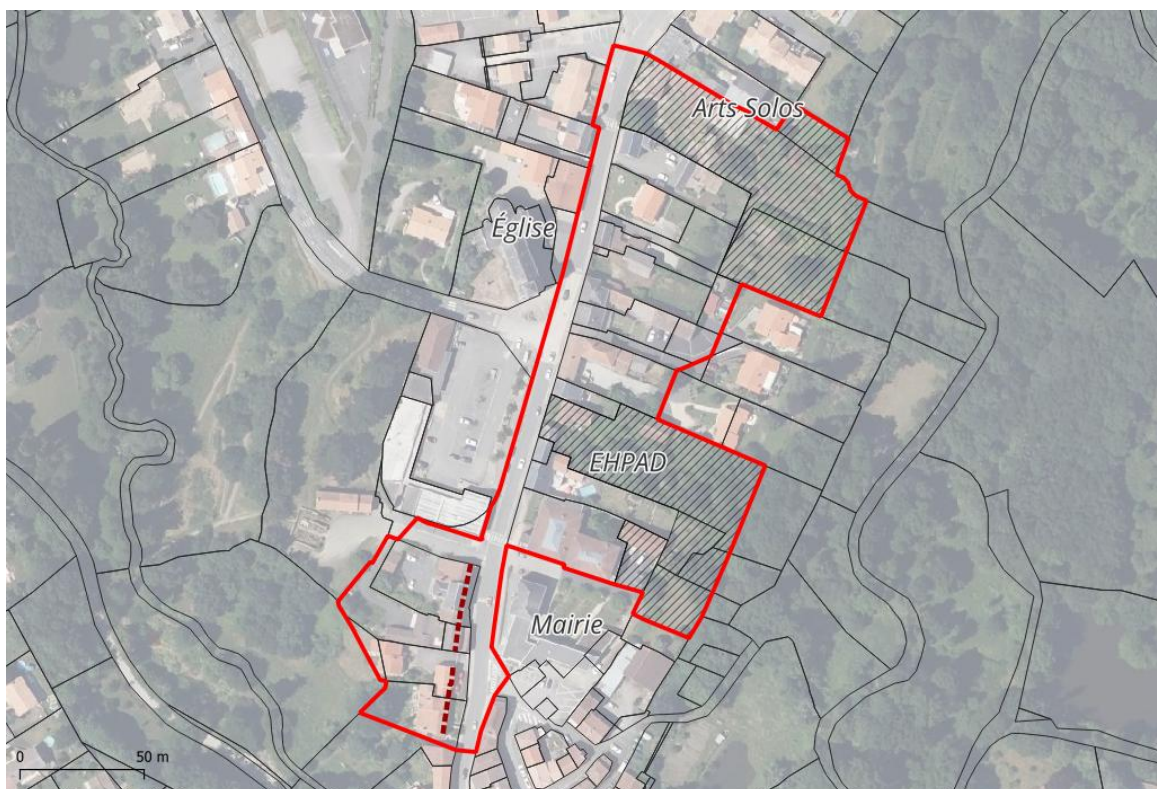
La commune souhaite la création d'une OAP globale sur le centre-bourg incluant les secteurs « Arts Solos » et « EHPAD », qui faisaient jusqu'ici l'objet d'OAP distinctes. L'OAP inclura également un secteur de protection des façades sur la rue du Vieux Bourg. La création d'une OAP globale doit permettre d'apporter une meilleure lisibilité et cohérence dans les aménagements à venir sur le centre-bourg de Dompierre-sur-Yon.

Les projets aujourd'hui envisagés sur les secteurs Arts Solos et EHPAD nécessitent quelques ajustements des orientations initialement prévues par les OAP et de certaines règles :

- Un projet mixte est aujourd'hui envisagé par la commune sur le secteur Arts Solos, intégrant un commerce et des logements, conformément à l'OAP en vigueur. Cependant, cette opération est partagée entre la zone UA et une zone 2AU, nécessitant donc une ouverture à l'urbanisation et une modification du règlement graphique (classement de la zone 2AU en UA). Cette ouverture à l'urbanisation, sur une superficie de 2 890 m<sup>2</sup> de fonds de jardins sera motivée par une délibération du Bureau communautaire au titre de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.
- Au regard des densités nouvellement imposées par le PLH (30 logements par hectare), la production de logements est précisée.
- Au regard des projets aujourd'hui envisagés par la commune sur les deux secteurs, une nouvelle répartition de la production en logements locatifs sociaux entre les secteurs Arts Solos et EHPAD est proposée. Au moins 35% de logements locatifs sociaux sont attendus dans la production totale des deux secteurs. Le secteur EHPAD contient 100 % de logements sociaux.
- Dans une logique de densification du centre-bourg, un ajustement de la règle des hauteurs est prévu permettant d'autoriser des constructions de 15 m sur le secteur Arts Solos (mention dans l'OAP et modification du règlement en conséquent), contre 10 m initialement.
- Le périmètre de l'opération sur le secteur EHPAD est légèrement réduit (parcelle AE 216).
- La création potentielle de bureaux n'est plus retenue pour le secteur EHPAD. Il s'agira d'une opération uniquement composée de logements.

- Le règlement est ajusté concernant l'article *UA13 Espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantations*. Cet article indique que les « *plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes* ». Il est précisé « *hors des secteurs couverts par des OAP* ». En effet la densité existante et souhaitée en zone UA ne permet pas de remplacer les plantations existantes par des surfaces équivalentes.
- L'OAP est cependant complétée afin de garantir le maintien des éléments paysagers et environnementaux de qualité. La phrase suivante y est ajoutée : « *Chaque opération devra définir quels sont les éléments paysagers et environnementaux d'intérêt. Les éléments, notamment les arbres, présentant une qualité environnementale et paysagère devront être conservés sauf justification démontrant l'impossibilité technique de les conserver* ».
- Des ajustements sont également apportés aux dispositions applicables sur les deux secteurs, visant notamment à améliorer l'intégration paysagère et architecturale avec la vallée de l'Yon.

Enfin, pour faire suite à une étude visant à rendre son caractère patrimonial au centre-bourg, la commune souhaite délimiter un périmètre de protection des façades, en imposant des prescriptions sur certaines constructions anciennes rue du Vieux Bourg.



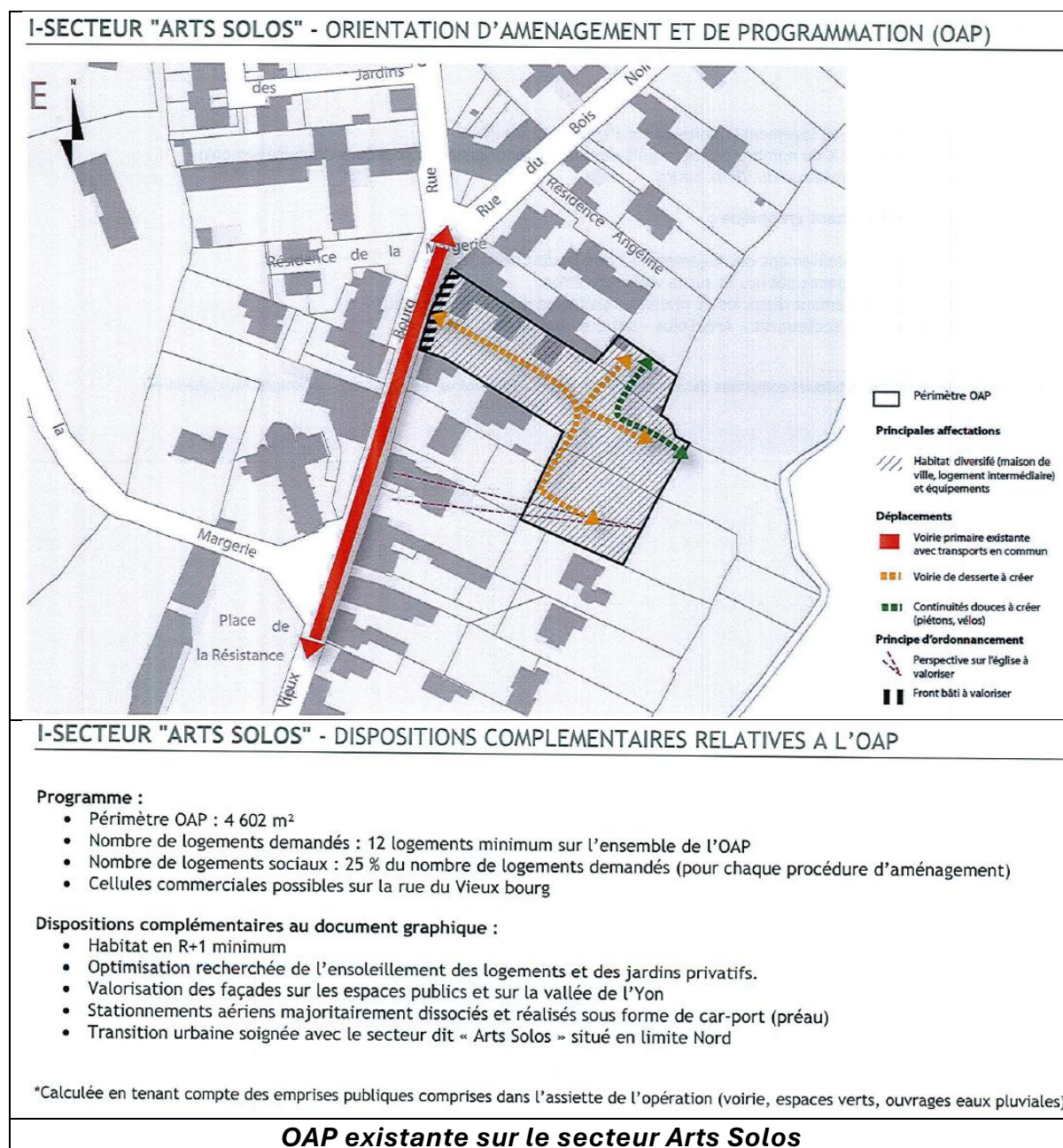
**Périmètre de l'OAP, identification des secteurs à vocation d'habitat (hachurage) et du linéaire de façade à protéger (pointillé rouge)**



## Les modifications des OAP

Les OAP Arts Solos et EHPAD sont supprimées. Une OAP centre-bourg est créée en remplacement, reprenant majoritairement les principes des précédentes OAP mais comprenant les ajustements précédemment mentionnés.

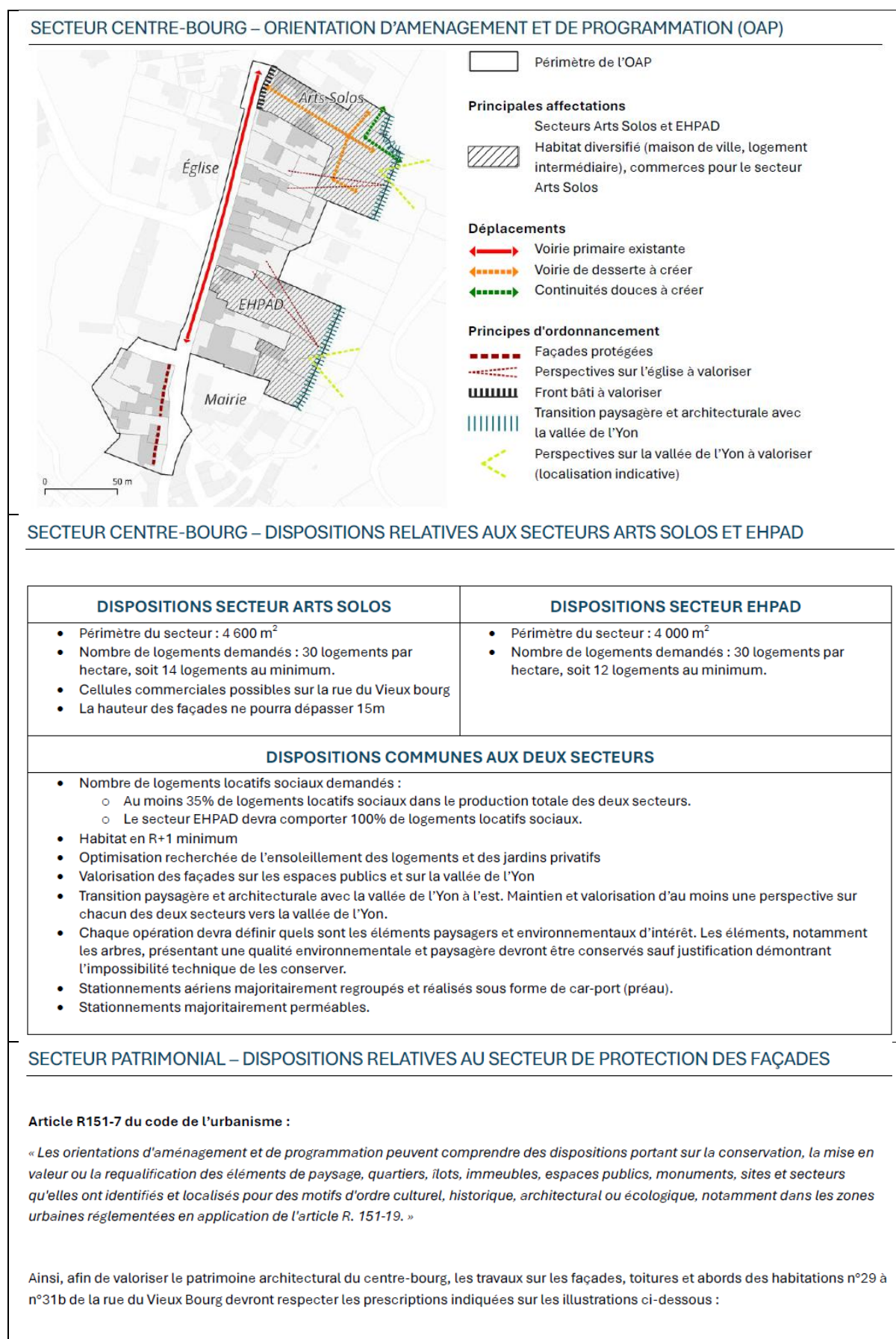
### Extrait des OAP en vigueur :





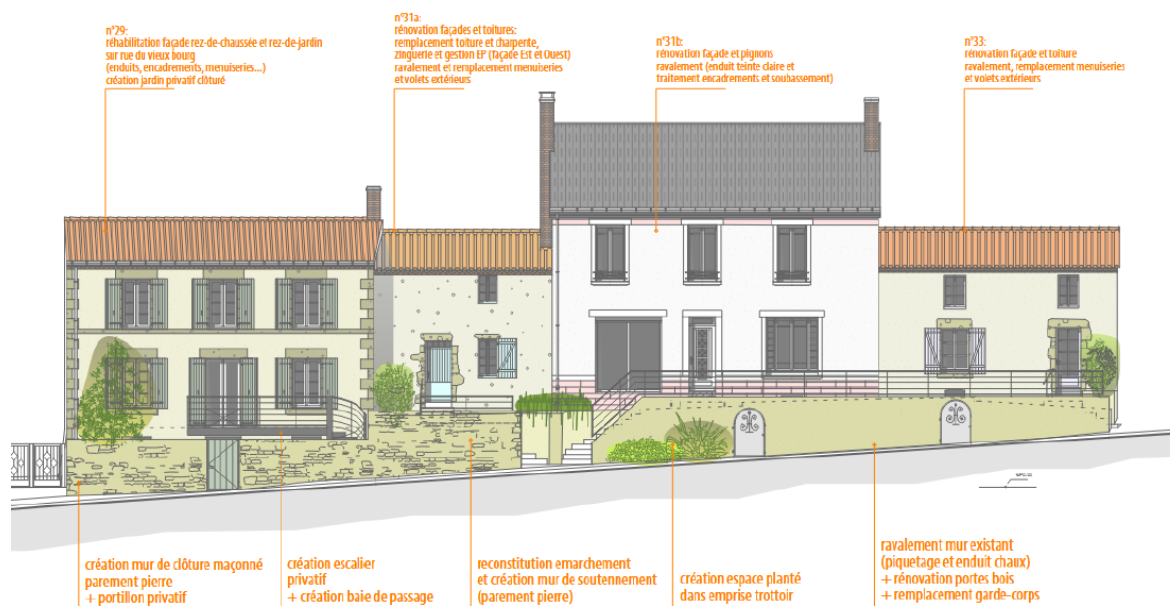


## Extrait de l'OAP proposée :





**Prescriptions applicables aux façades des habitations n°29 à n°31b :**



Source : Durand Architectes

Concernant les façades des habitations situées au n°23 et 27 de la rue du Vieux Bourg, elles devront respecter les principes suivants :

**Numéro 23 :**

- Ainsi les ouvertures, les menuiseries, le type d'enduit et sa teinte doivent être cohérents.
- La lucarne sera ainsi supprimée puisqu'elle n'entre pas dans le champ du vocabulaire architectural de ce type de bâtisse. L'apport de lumière peut être géré par une autre ouverture au droit de la fenêtre en rez-de-chaussée créant alors des travées.
- Les menuiseries de portes et fenêtre devront être à petits bois et les volets bois à lames verticales.
- La menuiserie bois de l'atelier devra être préservée et repeinte
- Les enduits devront être à la chaux et on utilisera des grains de sable de taille différente. L'enduit devra être épongé. Les entourages d'ouverture devront être supprimés pour restituer les anciens (à vérifier par sondage).
- Entre l'habitation et le forge, il est souhaitable de différencier les enduits qui pourront être lisses pour l'atelier.

**Numéro 27 :**

- Les ouvertures, les menuiseries, le type d'enduit et sa teinte seront identiques aux prescriptions précédemment indiquées.



Source : A.A.R.R. Patricia JAUNET - Architecte du Patrimoine, DPLG

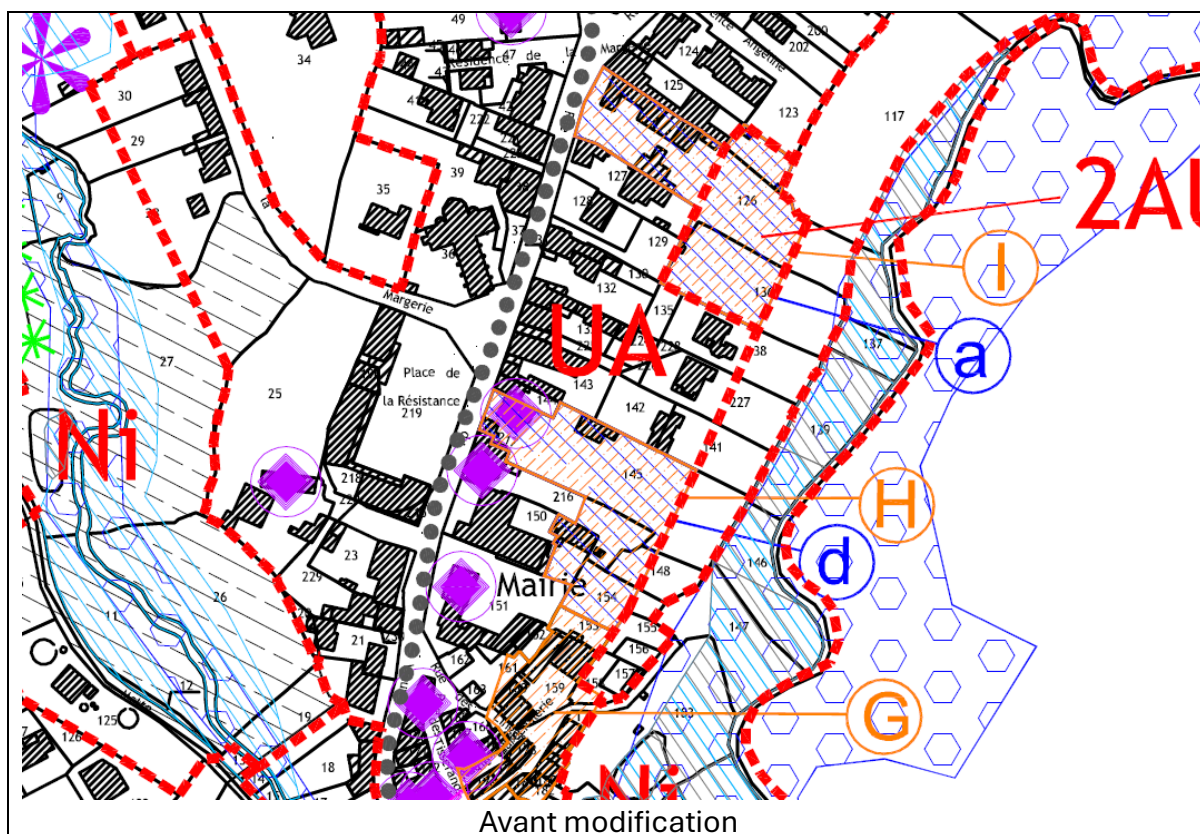
**OAP proposée sur le centre-bourg**

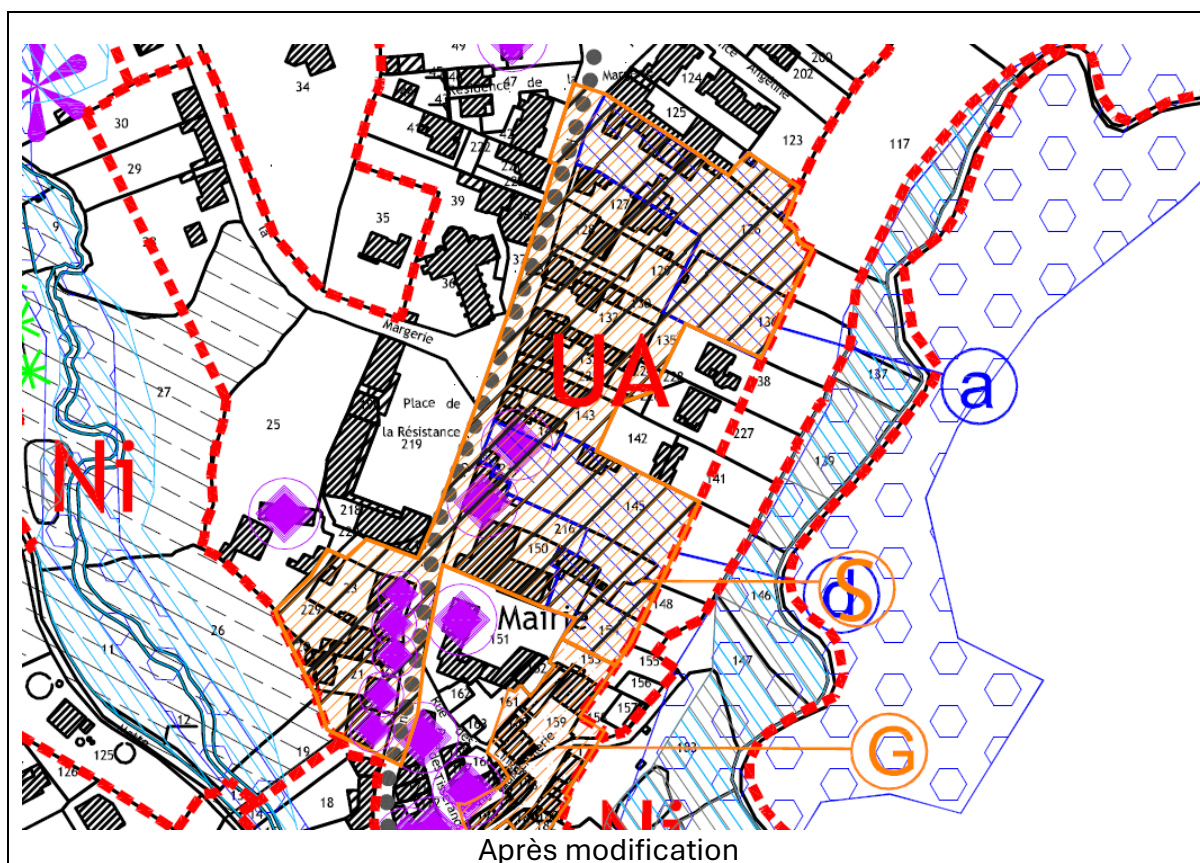
## Les modifications du règlement graphique

Le périmètre de la zone 2AU sur le secteur Arts Solos est intégré en zone UA.

L'OAP centre-bourg est créée en remplacement de l'OAP Arts Solos (I) et de l'OAP EHPAD (H). Elle est numéroté « S ».

Des figurés « patrimoine bâti » sont ajoutés sur les bâtiments concernés par la protection des façades.





**Modification du règlement graphique**

La modification du zonage implique une évolution des surfaces par zone du PLU. La superficie de la zone 2AU est réduite de 1890 m<sup>2</sup> au profit de la zone UA.

Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	<b>181,04</b>	<b>5,34%</b>	<b>181,33</b>	<b>5,35%</b>
zones 1 AU	125,55	3,70%	125,55	3,70%
zones 2 AU	<b>11,81</b>	<b>0,35%</b>	<b>11,52</b>	<b>0,34%</b>
zones A	2688,6	79,28%	2688,6	79,28%
zones N	384,34	11,33%	384,34	11,33%
Total	3391,34	100,00%	3391,34	100,00%

## Les modifications du règlement écrit

Modification de la règle des hauteurs en zone UA. Ajout de la mention « Sauf prescription contraire figurant dans les OAP » pour permettre le projet du secteur Arts Solos.

### **UA 10.1 - La hauteur de façade**

Sauf prescription contraire figurant dans les OAP, La hauteur des façades (H1) des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les secteurs couverts par le plan d'épannelage, annexé au plan de zonage du PLU, et sauf prescription contraire figurant dans les OAP, la hauteur des façades sur voie ou emprise publique est limitée à 8.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### **Modification du règlement des hauteurs de la zone UA**

Modification de la règle concernant les plantations en zone UA. Une exception pour les secteurs couverts par des OAP est apportée concernant la règle « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes* »

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols). Hors des secteurs couverts par des OAP, Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est fortement recommandé de prévoir la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

### **Modification du règlement des plantations de la zone UA**

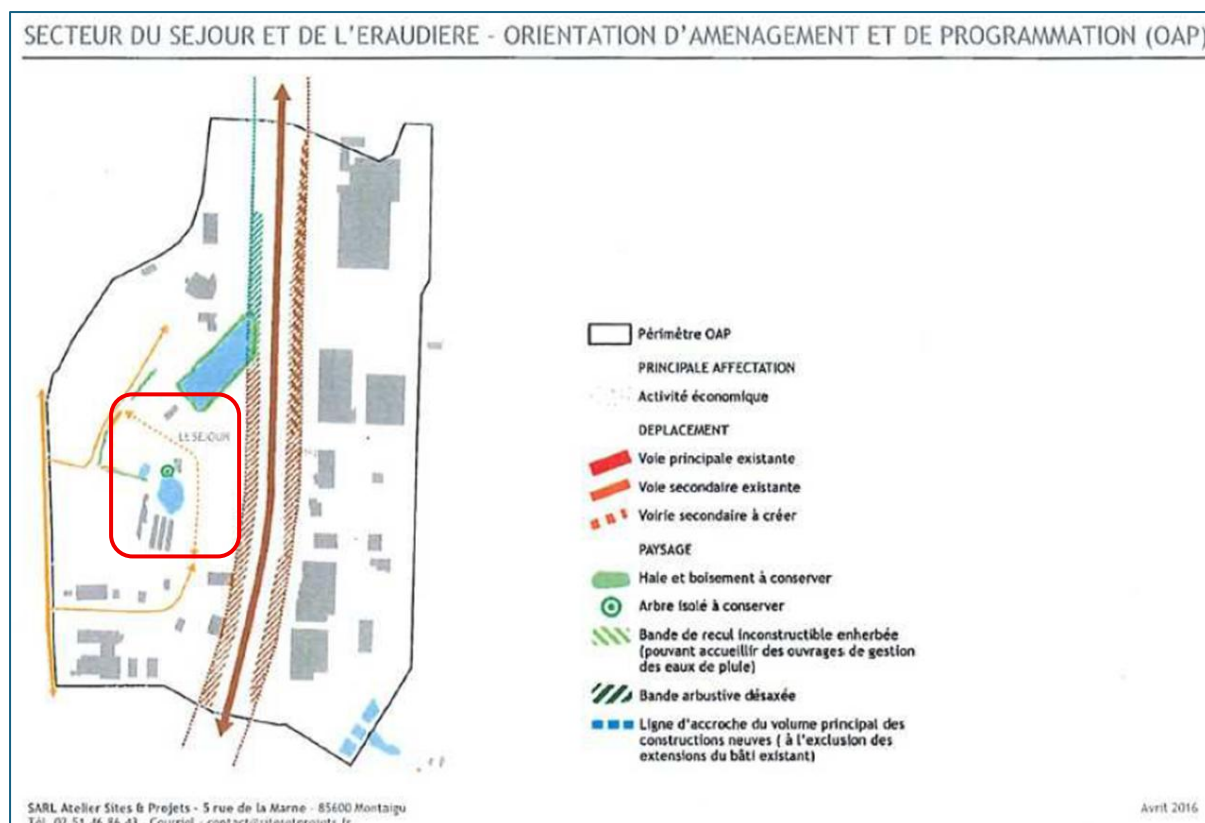


## Objet n°3 – Modification de l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière

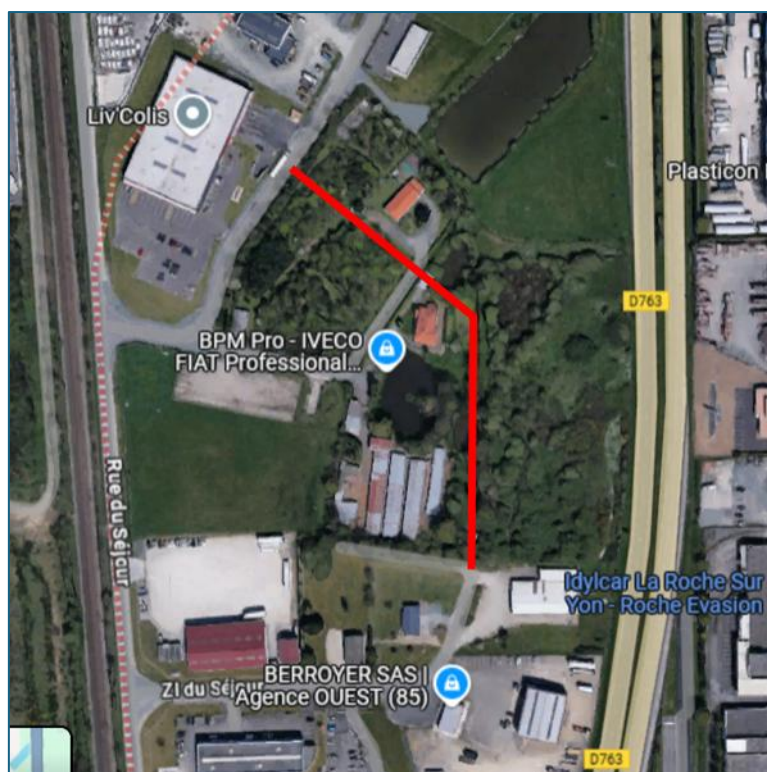
### Le contexte

Cette OAP créée en 2016 affichait une intention de liaison entre les rues Edison et Vinci. Le secteur du Séjour fait l'objet de projets qui ne nécessitent pas la réalisation de la liaison initialement programmée.

La commune souhaite donc modifier cette OAP en supprimant cette intention de liaison, afin de permettre la réalisation des projets.



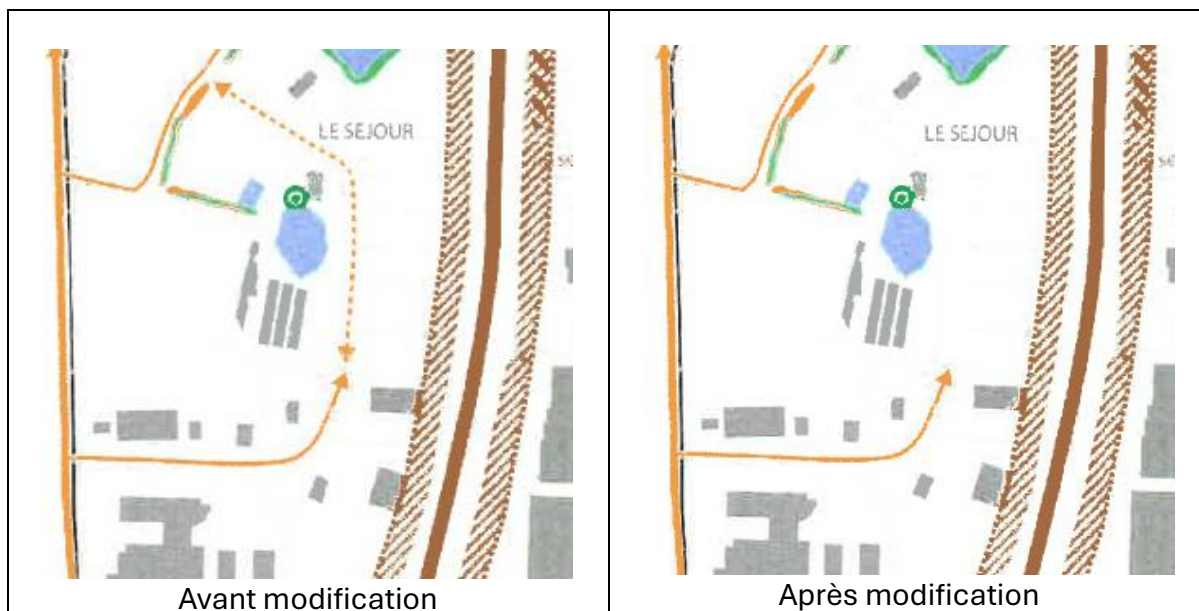
**Extrait de l'OAP et localisation du principe de liaison**



***Photographie aérienne du secteur et localisation de la liaison à supprimer***

### **Les modifications sur les OAP**

Le principe de liaison est supprimé de l'OAP.



***Modification de l'OAP***

## Objet n°4 – Adaptation de la règle des clôtures

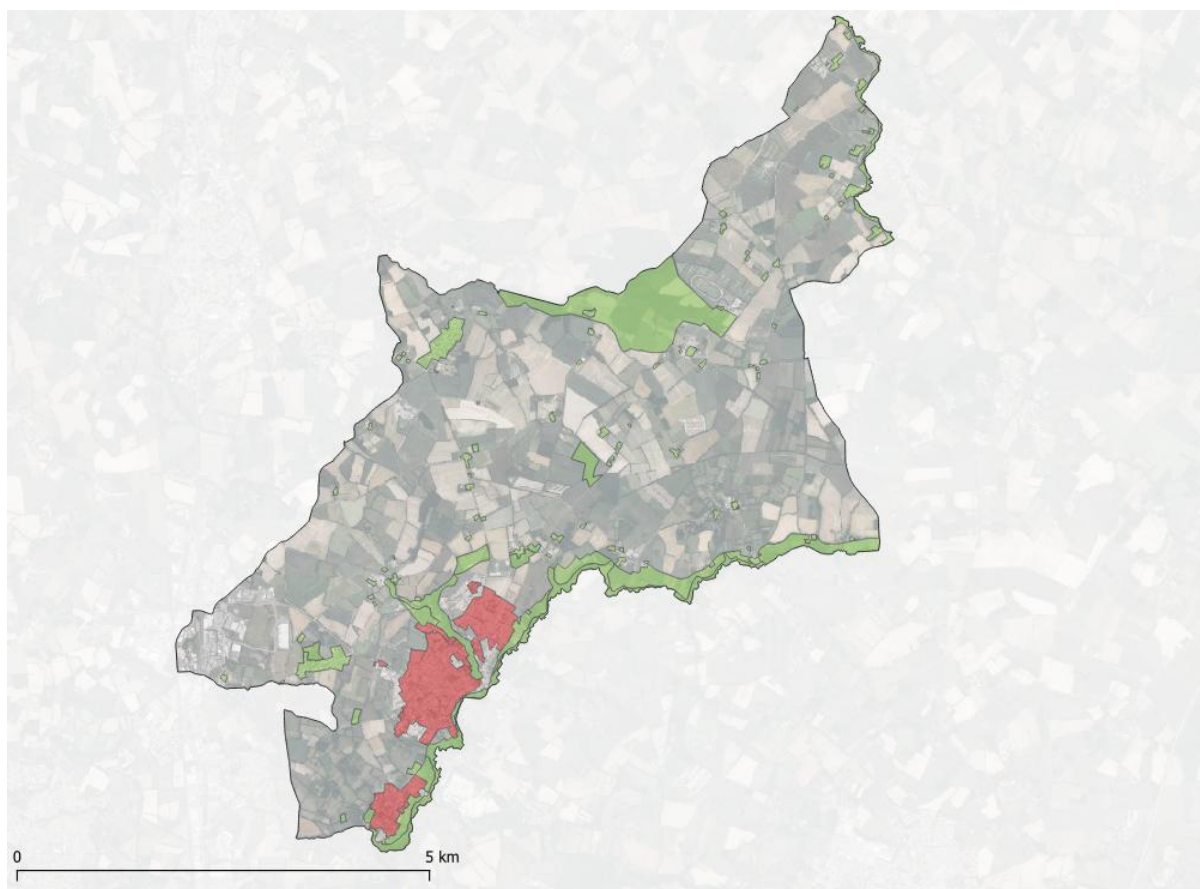
---

### Le contexte

La règle actuelle des clôtures peut être sujette à interprétation, notamment en zones UB et N.

Afin de faciliter la lecture du PLU sur la question des clôtures, la commune souhaite annexer au règlement un guide des clôtures réalisé par un cabinet, afin de compléter et illustrer la lecture de la règle.

Ce guide explicite les règles du PLU qui s'appliquent aux clôtures en zones UB et N



**Localisation des zones UB (rouge) et N du PLU (vert)**

## Les modifications sur le règlement écrit

Le guide des clôtures présenté ci-dessous est annexé au règlement écrit du PLU.

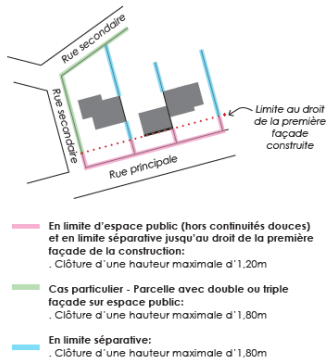


### Plan Local d'Urbanisme Règlement et préconisations LES CLÔTURES

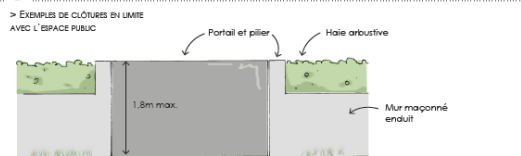
EN ZONE UB

#### LES REGLES

- Simplicité d'aspect
- Respect de l'environnement architectural et paysager
- Mur et muret en pierre existants et de qualité à conserver et rénover si besoin
- Interdictions: bâches plastiques, plaques de béton préfabriquées, clôtures PVC pleines, haies monospécifiques brandes, en limite d'espaces publics
- Dispositions différentes autorisées pour les opérations d'ensemble et pour certains cas particuliers (topographie marquée...) >>> voir règlement.



#### LES PRECONISATIONS



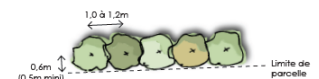
### Plan Local d'Urbanisme Règlement et préconisations LES CLÔTURES

EN ZONE UB

#### LES PRECONISATIONS

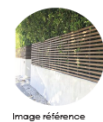
- Privilégier les clôtures perméables pour la faune (hérissons...), constituées de haies végétales et/ou de grillages à maille large (15x15 mm) avec des ouvertures au bas des clôtures
- Privilégier les clôtures végétales pour les clôtures situées en limite avec les espaces naturels ou agricoles (prairies, cultures...) et le grand paysage
- Les murs maçonnés devront être enduits sur les 2 faces.

> HAIE ASSURANT: planter 5 à 7 essences locales plantées en mélange, taillées 1 fois par an ou tous les 2 ans



> EXEMPLES D'ESPÈCES ADAPTÉES:  
Troène (Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - essence persistante)  
Charme (Carpinus betulus - essence marcescente)  
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)  
Amélanchier (Amelanchier canadensis)  
Fusain d'Europe (Eunymus europaeus)

> EXEMPLES DE MURS  
Mur surmonté d'un dispositif en bois:



Sur de longs linéaires, mur interrompu par des verticales (dispositifs en bois par exemple)



## Annexe concernant les règles des clôtures en zone UB



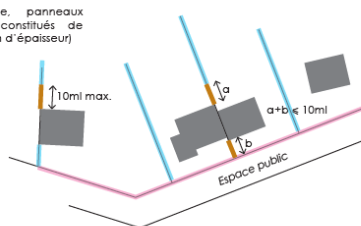
### Plan Local d'Urbanisme Règlement et préconisations LES CLÔTURES

EN ZONE N

#### LES REGLES

- Clôtures en harmonie avec les constructions environnantes

Interdictions: matériaux PVC, brande, panneaux préfabriqués en bois (constitués de planches inférieures à 2 cm d'épaisseur)



- En limite d'espaces publics:
  - Soit en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes, en accord avec la façade
  - Soit une haie végétale d'essences locales
- En limite séparative:
  - Soit un grillage simple non plastifié, sur poteaux bois
  - Soit une haie végétale d'essences locales variées
- En continuité d'une habitation implantée en limite séparative:
  - Soit des panneaux de bois
  - Soit un mur en maçonnerie enduite ou en pierres de pays apparentes

Une combinaison des types de clôture ci-contre est possible.

\* Cas particuliers en prolongement d'une clôture existante (voir règlement)

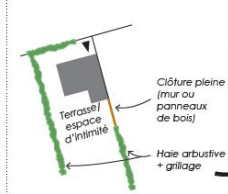


### Plan Local d'Urbanisme Règlement et préconisations LES CLÔTURES

EN ZONE N

#### LES PRECONISATIONS

> EXEMPLE DE COMBINAISON DE PLUSIEURS TYPES DE CLÔTURES POUR ASSURER L'INTIMITÉ DE LA TERRASSE



> PRINCIPE DE HAIE ARBUSTIVE AVEC GRILLAGE



> EXEMPLES DE CLÔTURES EN BOIS AUTORISÉES



> EXEMPLE DE CLÔTURES EN BOIS NON AUTORISÉES



## Annexe concernant les règles des clôtures en zone N



## Objet n°5 – Suppression de l'emplacement réservé n°4

---

### Le contexte

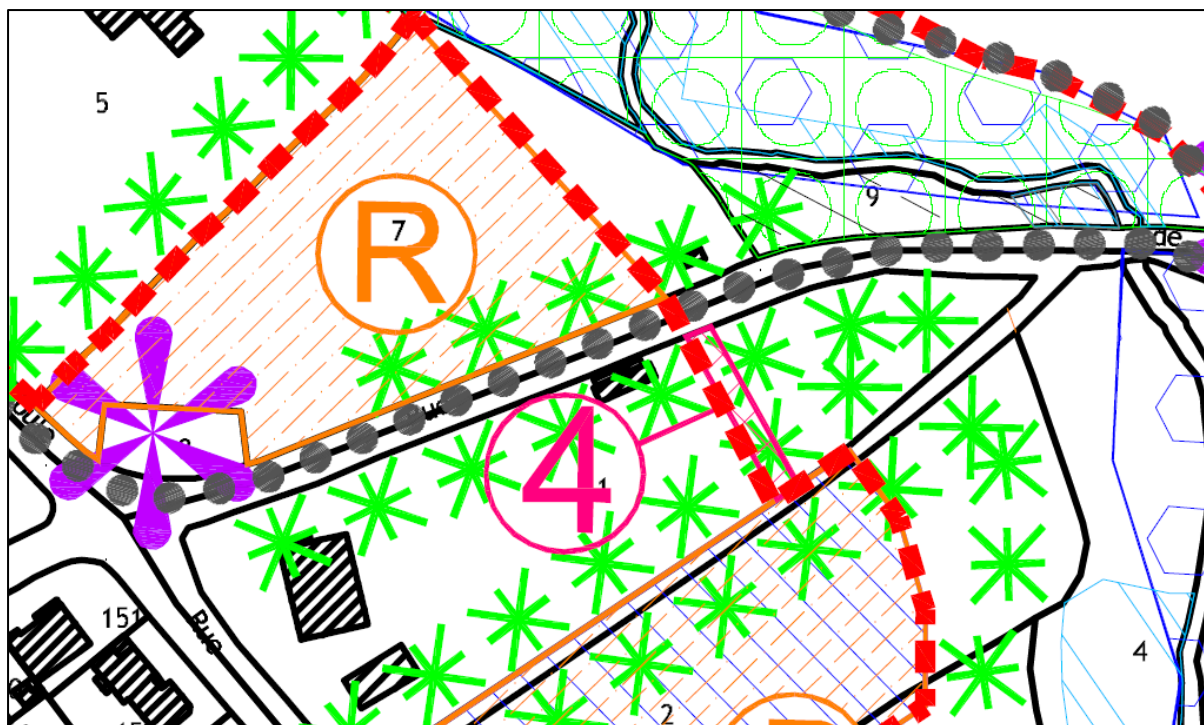
L'emplacement réservé n°4 correspond à la création d'une liaison piétonne à destination de la commune, sur une superficie de 181 m<sup>2</sup>.

La réalisation de cette liaison devait permettre à l'opération de l'OAP de la rue de la Motte, récemment livrée au sud de l'emplacement réservé concerné, d'être connectée à la rue de la Chapelle. C'est finalement une liaison un peu plus à l'Est qui permet de rejoindre cette rue. De plus, la localisation de cet emplacement réservé limite la faisabilité d'un projet sur la parcelle impactée.

Pour ces raisons la commune souhaite la suppression de cet emplacement réservé.



***Localisation de l'emplacement réservé, du nouveau lotissement et de la connexion avec la rue de la Chapelle.***



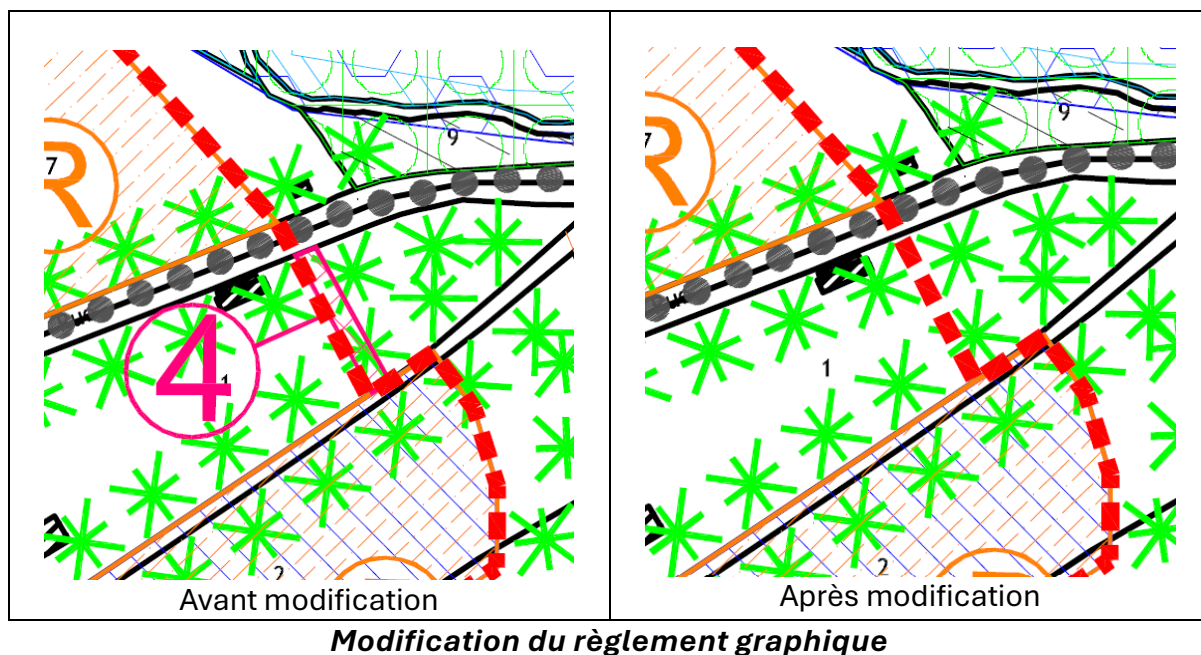
Liste des emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'une voie d'accès	Commune	520m <sup>2</sup>
2	Création d'une voie d'accès	Commune	723 m <sup>2</sup>
3	Création d'une continuité piétonne	Commune	146 m <sup>2</sup>
4	Création d'une connexion piétonne	Commune	181 m <sup>2</sup>
5	Extension d'un équipement public	Commune	1476 m <sup>2</sup>
6	Création d'une continuité piétonne	Commune	124 m <sup>2</sup>
7	Extension d'un équipement public	Commune	1681 m <sup>2</sup>
8	Création d'un accès à la coulée verte de l'Yon	Commune	5918 m <sup>2</sup>
9	Création d'une voie de desserte	Commune	625 m <sup>2</sup>
10	Création d'un accès à la coulée verte de l'Yon	Commune	1042 m <sup>2</sup>
11	Création d'une voie de desserte	Commune	199 m <sup>2</sup>
12	Création d'une voie de desserte	Commune	225 m <sup>2</sup>
13	Création d'une voie de desserte	Commune	101 m <sup>2</sup>
14	Création d'une voie de desserte	Commune	353 m <sup>2</sup>

**Extrait du plan de zonage et de la liste des ER**

### Les modifications sur le règlement graphique

L'emplacement réservé n°4 est supprimé du règlement graphique.





## Objet n°6 – Ajout d'une haie à préserver

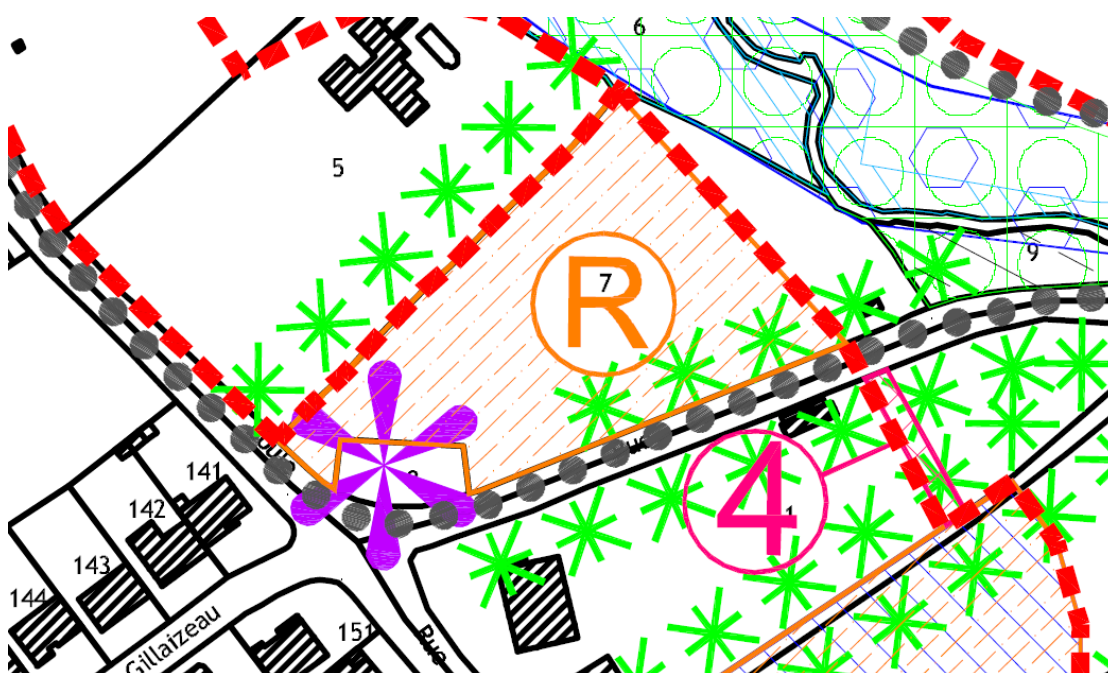
### Le contexte

Lors de l'approbation de la révision du PLU en 2013 des orientations d'aménagement ont été prescrites pour le secteur de la haute Garlière. Le règlement graphique a également identifié un calvaire à préserver ainsi qu'un linéaire de haie à préserver.

Cependant, ce linéaire n'a pas été parfaitement identifié et la commune souhaite aujourd'hui le compléter sur la frange sud-ouest du périmètre de l'OAP, afin de garantir sa conservation. Ce prolongement du linéaire de haie doit permettre de préserver au mieux la biodiversité et les caractéristiques paysagères du secteur.



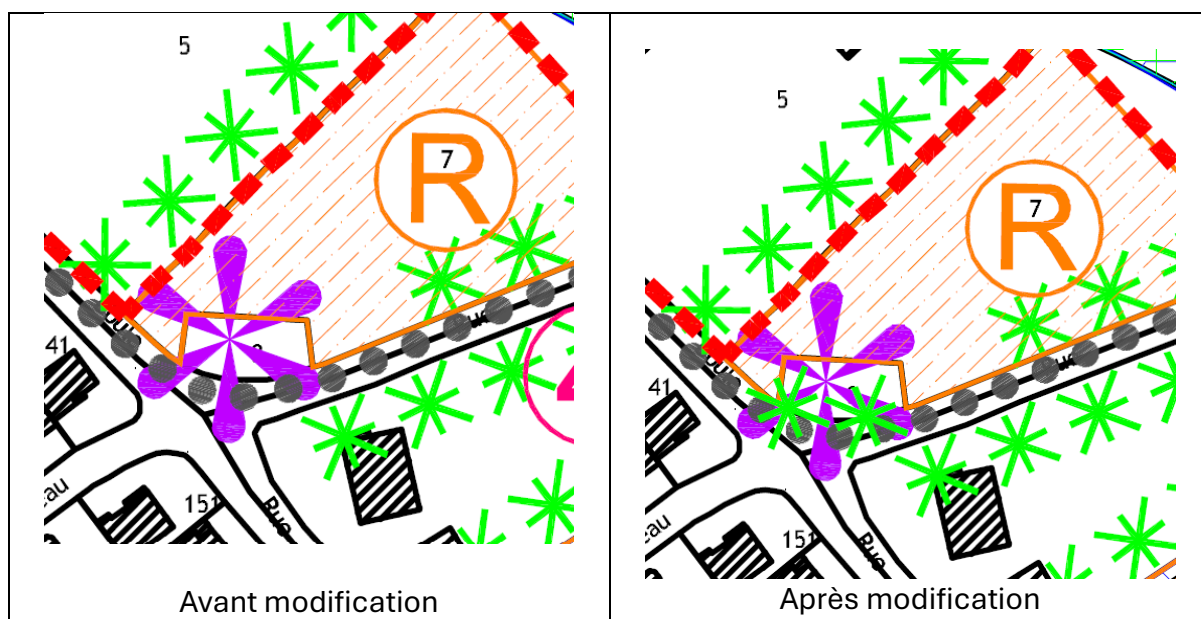
*Localisation du linéaire de haie à préserver*



*Extrait du plan de zonage*

## Les modifications sur le règlement graphique

Le linéaire de haie sur le règlement graphique est complété de la façon suivante :



**Modification du règlement graphique**

## 4. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR « ARTS SOLOS » AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-38 DU CODE DE L'URBANISME

---

### 4.1 Fondement juridique

---

Article L153-38 du code de l'urbanisme :

*« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

### 4.2 Contexte du site ouvert à l'urbanisation

---

Cette ouverture à l'urbanisation concerne l'objet n°2 de la présente procédure.

**Rappel du projet** (voir partie 3 de la présente notice) : La commune de Dompierre-sur-Yon souhaite aujourd'hui permettre la faisabilité d'un projet sur le secteur Arts Solos, en ouvrant à l'urbanisation la partie de l'OAP située en zone 2AU. Le projet comporte une part de logements et un local commercial.

**Superficie de l'ouverture à l'urbanisation** : La partie située en zone 2AU, concernée par une ouverture à l'urbanisation, correspond à une superficie de 2 890 m<sup>2</sup>. La superficie de l'opération située en zone UA, déjà ouverte à l'urbanisation est de 1730 m<sup>2</sup>.

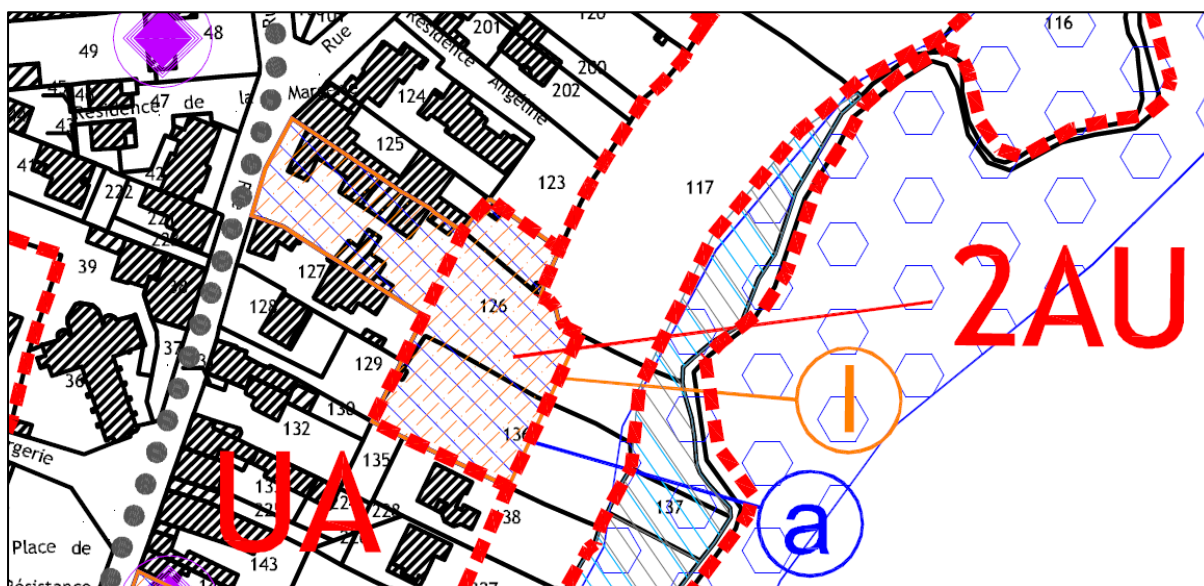
**Foncier** : Les parcelles concernées sont les suivantes : AE125, AE126, AE136.

**Occupation du sol** : Il s'agit de fonds de jardins situé en bordure des habitations de la rue du Vieux Bourg à l'ouest et de la vallée de l'Yon à l'est. Quelques arbres et arbustes isolés sont présents sur les parcelles. Le site présente une légère pente vers le sud-est.

**Enjeux environnementaux** : La vallée de l'Yon qui borde le site sur sa frange sud-est est classée en ZNIEFF de type 2.



**Réseaux :** le secteur, situé en centre-bourg, est couvert par les réseaux. L'assainissement est relié à la STEP de la Joussemelière.



Extrait du règlement graphique



Photographie aérienne du secteur concerné et courbes de niveau





**Vue 3D du secteur concerné (google earth)**



**Cartographie du secteur ouvert à l'urbanisation et de la ZNIEFF de type 2**



**Photographie de l'entrée du secteur Arts Solos depuis la rue du Vieux-Bourg**

### 4.3 Rappel des objectifs de production de logements

Pour rappel, le PLU prévoyait sur la période 2013-2023 la production de 550 logements.

Sur la période 2017-2022, la commune de Dompierre-sur-Yon n'a produit que 70% des logements prévus par le programme local de l'habitat, soit 230 sur 330. A l'échelle de l'agglomération, 85% des logements prévus ont été réalisés.

Nombre de logements commencés 2017-2022 (hors décembre 22)	Population en 2018	Construction entre 2017 et 2022	Indice de construction	Objectif PLH	Taux d'atteinte
<b>La Roche-sur-Yon</b>	54 766	<b>2 414</b>	7,3	2 700	<b>89%</b>
<i>Pôles urbains intermédiaires</i>	33 838	<b>1 492</b>	7,3	1 830	<b>82%</b>
<b>Aubigny-Les Cloux</b>	6 712	<b>335</b>	8,3	420	<b>80%</b>
<b>La Chaise-le-Vicomte</b>	3 785	<b>150</b>	6,6	270	<b>56%</b>
<b>Dompierre-sur-Yon</b>	4 294	<b>230</b>	8,9	330	<b>70%</b>
<b>La Ferrière</b>	5 285	<b>199</b>	6,3	180	<b>111%</b>
<b>Mouilleron-le-Captif</b>	4 946	<b>295</b>	9,9	240	<b>123%</b>
<b>Rives de l'Yon</b>	4 180	<b>102</b>	4,1	210	<b>49%</b>
<b>Venansault</b>	4 636	<b>181</b>	6,5	180	<b>101%</b>
<i>Pôles de proximité</i>	8 424	<b>287</b>	5,7	420	<b>68%</b>
<b>Fougeré</b>	1 215	<b>26</b>	3,6	60	<b>43%</b>
<b>Landeronde</b>	2 335	<b>111</b>	7,9	120	<b>93%</b>
<b>Nesmy</b>	2 899	<b>104</b>	6,0	150	<b>69%</b>
<b>Le Tablier</b>	744	<b>21</b>	4,7	48	<b>44%</b>
<b>Thorigny</b>	1 231	<b>25</b>	3,4	42	<b>60%</b>
<b>La Roche-sur-Yon Agglomération</b>	97 028	<b>4 193</b>	7,2	4 950	<b>85%</b>

#### Extrait du diagnostic du PLH 2023-2028

Le PLH 2023-2028 prévoit la réalisation de 300 logements (dont 115 logements locatifs sociaux) sur la commune de Dompierre-sur-Yon, soit 50 logements par an.



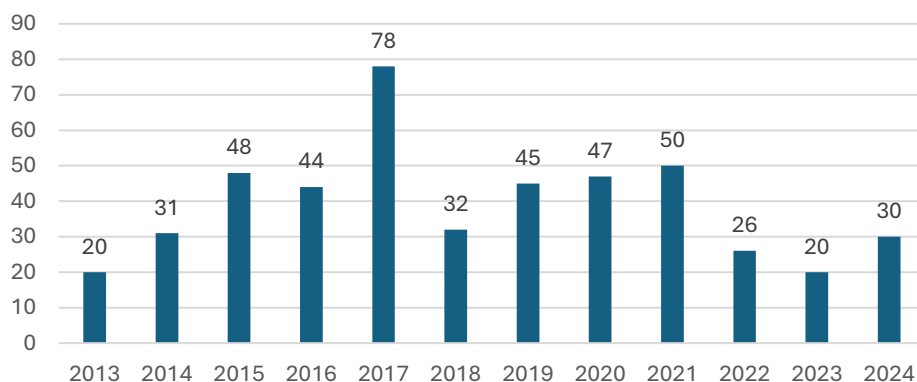
	Volume de logements à produire	soit par an	indice de construction	Répartition territoriale	Production "SRU" (dont opérations déjà agréées)	% parmi l'ensemble des logements	dont objectif de logements locatifs sociaux	% parmi l'ensemble des logements	dont objectif en accession sociale	% parmi l'ensemble des logements
<b>La Roche-sur-Yon</b>	3 000	500	9,1	55%	750	25%	600	20%	150	5%
Aubigny-Les Clouzeaux	360	60	8,7	6%	160	44%	145	40%	15	4%
Dompierre-sur-Yon	300	50	11,5	5%	130	43%	115	38%	15	5%
La Chaize le Vicomte	270	45	11,8	5%	95	35%	80	30%	15	6%
La Ferrière	330	55	10,3	6%	133	40%	115	35%	18	5%
Mouilleron-le-Captif	400	67	13,4	7%	150	38%	130	33%	20	5%
Rives-de-L'Yon	200	33	7,9	4%	93	47%	81	41%	12	6%
Venansault	300	50	10,8	5%	140	47%	125	42%	15	5%
<b>Ensemble des communes rattrapage SRU</b>	<b>2 160</b>	<b>360</b>	<b>10,5</b>	<b>39%</b>	<b>901</b>	<b>42%</b>	<b>791</b>	<b>37%</b>	<b>110</b>	<b>5%</b>
Fougeré	45	8	6,1	1%	10	22%	10	22%	-	0%
Landeronde	80	13	5,6	1%	15	19%	10	13%	5	6%
Le Tablier	35	6	7,9	1%	8	23%	8	23%	-	0%
Nesmy	160	27	9,2	3%	30	19%	30	19%	-	0%
Thorigny	80	13	10,8	1%	11	14%	11	14%	-	0%
<b>Ensemble des communes hors champ SRU</b>	<b>400</b>	<b>67</b>	<b>7,9</b>	<b>7%</b>	<b>74</b>	<b>18%</b>	<b>69</b>	<b>17%</b>	<b>5</b>	<b>1%</b>
<b>TOTAL LRSYA</b>	<b>5 560</b>	<b>927</b>	<b>9,5</b>	<b>100%</b>	<b>1 725</b>	<b>31%</b>	<b>1 460</b>	<b>26%</b>	<b>265</b>	<b>5%</b>

Déclinaison communale de la programmation de logements pour le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération

### Extrait du programme d'actions du PLH 2023-2028

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. Un rattrapage s'impose donc dans les années à venir pour parvenir aux objectifs du PLH

### Logements autorisés par an (données SITADEL)



## 4.4 Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Pour répondre aux besoins, une analyse des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisée par l'agglomération dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi.

La méthodologie employée est la suivante :

**ETAPE n°1** : Identification de tous les espaces nus, sous utilisés ou désaffectés, potentiellement mobilisables, dans les bourgs et les écarts ruraux importants, pouvant accueillir de nouveaux logements et équipements

**ETAPE n°2** : Catégorisation des gisements selon le tableau suivant.

GISEMENTS MOBILISABLES	GISEMENTS NON MOBILISABLES
Gisement mobilisable à court terme (- 5 ans)	Déjà exploité (construction en cours – à minima dalle présente)
Gisement mobilisable à moyen terme (5 à 10 ans)	Potentiel espace à préserver (Mare, boisement existant, zone humide, parc/jardin privé ou public d'intérêt, espace vert existant à maintenir, futur espace vert...)
Gisement mobilisable au-delà du PLUi	Vocation ou usage actuel ou futur autre qu'habitat (bassin de rétention existant ou futur, parking existant à maintenir, futur parking, extension de cimetière, équipement existant ou en projet...)
	Non retenu (périmètre ICPE, enclavé...)

**ETAPE n°3** : Analyse de la catégorisation

Cette étape permettra d'identifier une surface globale de gisements fonciers mobilisables et un nombre de logements pouvant être produits en enveloppe urbaine (réel et après pondération) :

- Mobilisable à court terme : logements potentiels comptabilisés à 100%
- Mobilisation à moyen terme : comptabilisation à 50%
- Mobilisation au-delà du PLUi : comptabilisation à 0%

Précisions concernant la méthodologie d'identification des gisements fonciers et de l'enveloppe urbaine :

*Les gisements fonciers sont des sites mutables, à court et moyen terme, au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.*

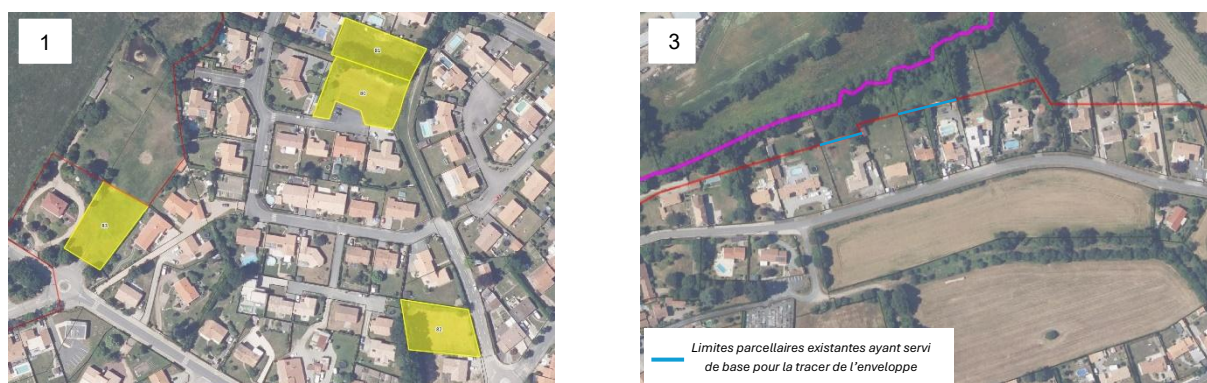
*Il peut s'agir :*

1. *de dent creuse : gisements sur des parcelles non bâties au sein de la trame urbaine,*
2. *de division parcellaire,*
3. *de renouvellement urbain : démolition d'un îlot, d'un secteur urbain dégradé ou sous occupé, au profit d'une trame viaire et d'un bâti nouveau, en tenant compte du patrimoine bâti et paysager environnant. Principe de reconstruction de la ville sur elle-même,*
4. *de gisement mixte.*



*Préalablement à l'identification des gisements fonciers, il est nécessaire de définir l'enveloppe urbaine. L'enveloppe urbaine est la délimitation des espaces urbanisés d'une commune. Elle est ainsi tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.*

1. *Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses),*
2. *En cas de discontinuité du bâti, un bourg peut comporter plusieurs enveloppes urbaines,*
3. *Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments, ce recul ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales (cas de parcelles très profondes dont la limite arrière dans l'enveloppe urbaine est définie selon les fonds des parcelles adjacentes, ou selon des éléments de*



*paysage, comme des haies des boisements, qui créés des délimitations naturelles*

### Le potentiel identifié sur la commune de Dompierre-sur-Yon :

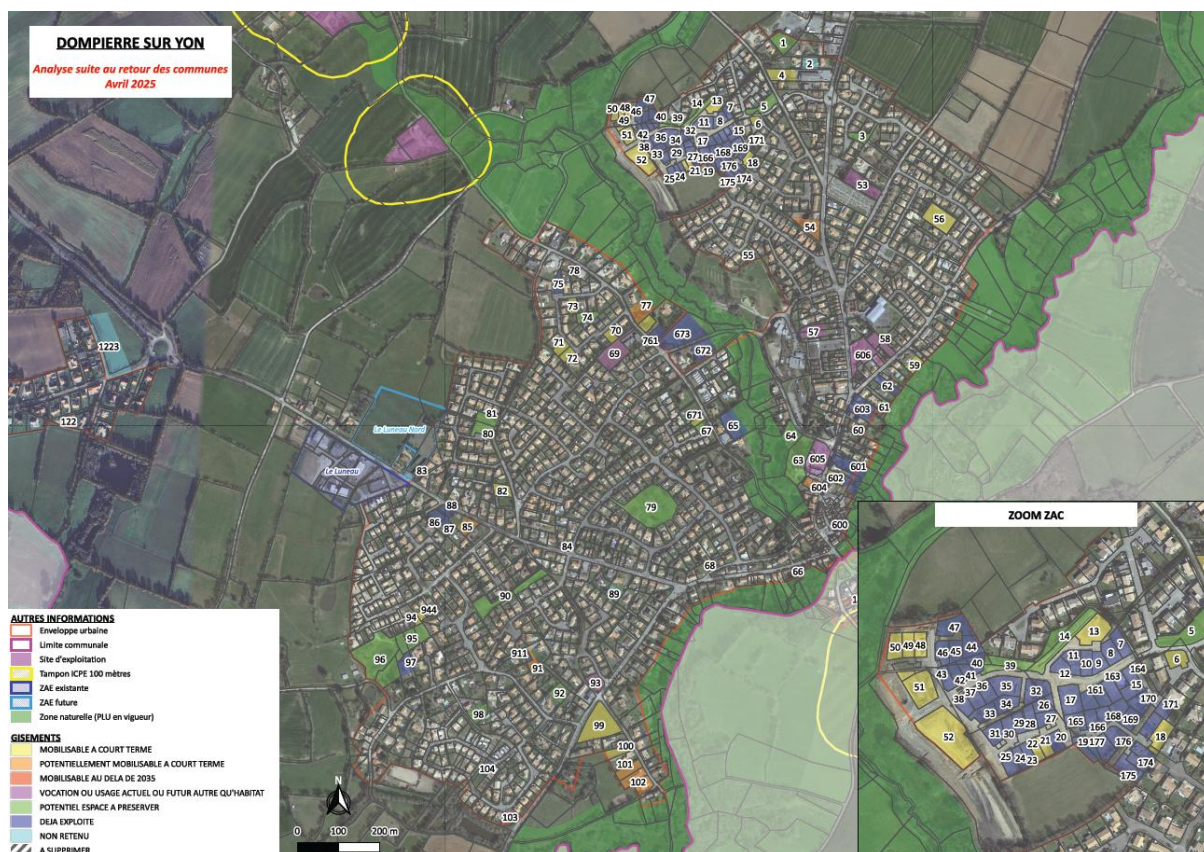
Un potentiel total de 143 logements a été identifié dans les zones urbaines à horizon 2035 (données consolidées en avril 2025), soit environ 13 logements par an en moyenne. Ce potentiel ne pourra à donc à lui seul assurer la production de 50 logements par an attendue par le PLH.

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.

PRODUCTION DE LOGEMENTS (APRES PONDERATION)	BOURG DOMPIERRE SUR YON	LA BERTHELIERE / LA CREANCIERE	LA VERGNE	LA FRELANDIERE	
MOBILISABLE A COURT TERME	104	6	3	6	119
POTENTIELLEMENT MOBILISABLE A COURT TERME	18,5	2	3	0	24
MOBILISABLE AU DELA DU PLUi	0	0	0	0	0
	123	8	6	6	143

**Nombre de potentialités identifiées**





Cartographie des potentialités avant classement sur le bourg de Dompierre-sur-Yon

## 4.5 Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones à urbaniser

---

### Identification des zones à urbaniser

Par ailleurs, les zones 1AU du PLU arrivent aujourd'hui à échéance. La ZAC des Feuilles vertes, au nord du bourg, est la dernière zone 1AU qui dispose encore de potentialités exploitables.

Le PLU prévoit plusieurs zones 2AU, dont une partie du secteur Arts Solos.



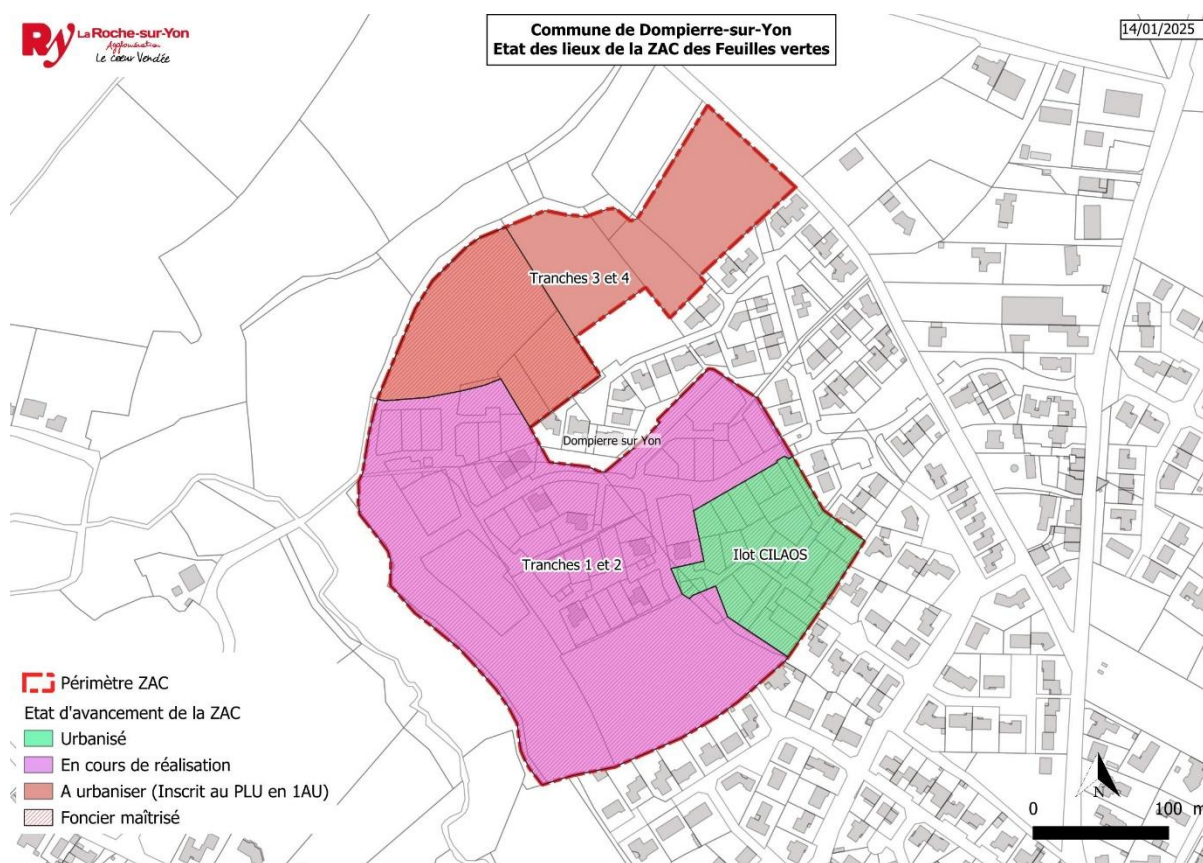
**Cartographie des zones 1AU et 2AU du PLU**



Les seules potentialités résiduelles de la commune en zone 1AU sont situées sur la ZAC des Feuilles Vertes :

- Les tranches 1 et 1 C (Cilaos) sont viabilisées et en cours de commercialisation.
- La tranche 2 est en cours de viabilisation et devait être commercialisée courant 2025.
- La tranche 3 n'a pas débutée, et son lancement sera fera en fonction de l'avancement des dernières tranches.
- La tranche 4 n'a pas d'échéance, la commune ne maîtrisant pas le foncier.

Au regard de l'avancement de cette programmation, la commune ne dispose aujourd'hui que de la tranche 3 de la ZAC pour répondre aux futurs besoins en logements en plus des potentialités identifiées dans l'enveloppe urbaine.

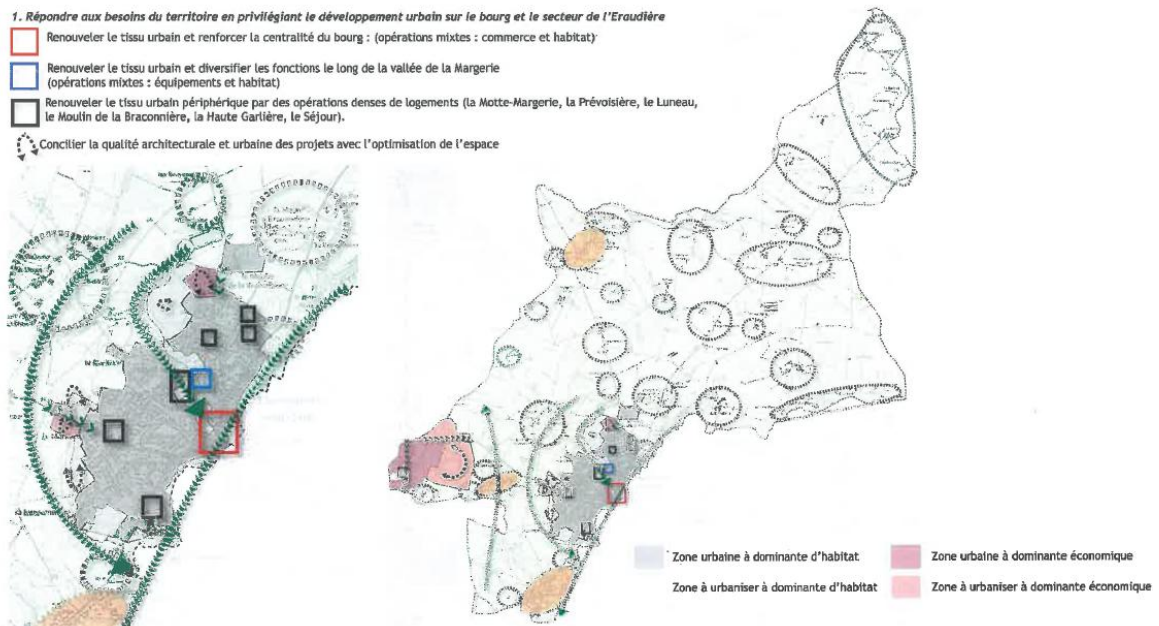


**Cartographie d'état des lieux de la ZAC**

## Choix du secteur à ouvrir à l'urbanisation

Parmi les zones 2AU du PLU, le secteur Arts-Solos est par sa localisation celui qui répond le mieux aux orientations fixées par le PADD, 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.



**Extrait du PADD**

Par ailleurs, la localisation du secteur, situé à proximité des commerces, équipements, services, et des transports en commun, permet de répondre aux objectifs du SCoT.

## 4.6 Conclusion

---

Au regard :

- Du retard dans les objectifs de production de logements du PLH 2023-2028, et antérieurement du PLH 2017-2022.
- Du faible nombre de potentialités au sein de l'enveloppe urbaine, mobilisables dans le temps du PLH.
- De la finalisation à venir des projets situées dans les zones 1AU du PLU.
- De la localisation du secteur Arts Solos en cœur de bourg et de la nécessité de renforcer celui-ci par un programme mixte habitat-commerces en cohérence avec les objectifs du PADD et du SCoT.
- De la superficie particulièrement réduite de la zone 2AU (2890 m<sup>2</sup>).

Est justifiée l'ouverture à l'urbanisation du secteur Arts Solos situé en zone 2AU.

## 5.JUSTIFICATION DE L'ARTICULATION DES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

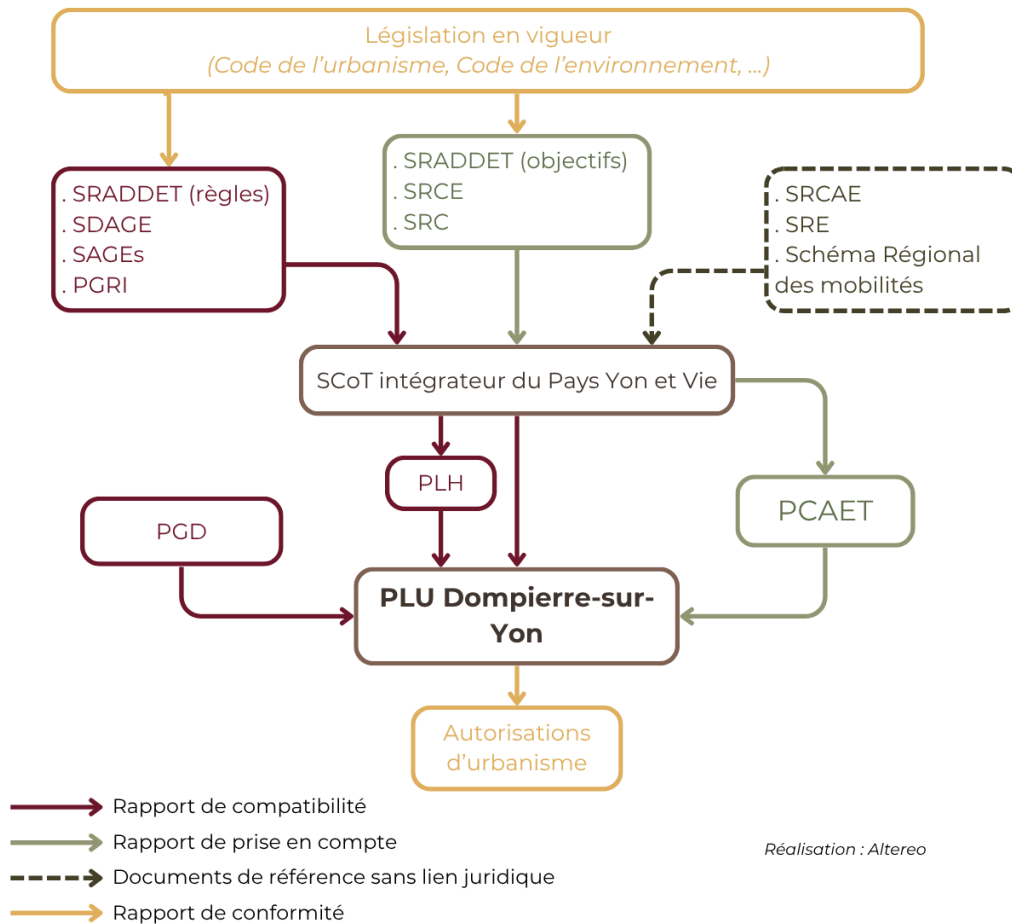
---

La commune de Dompierre-sur-Yon est concernée par les documents suivants :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028 de Roche-sur-Yon Agglomération adopté en octobre 2023 ;
- Le Plan Global des Déplacements (PGD) de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 24 septembre 2015 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020 ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 29 septembre 2022 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Lay ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations du bassin Loire-Bretagne (2022-2027) adopté le 23 novembre 2015 ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire adopté le 18 avril 2014 ;
- Le Schéma Régional Eolien terrestre (SRE) des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013 ;
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) des Pays de la Loire ;
- Le Schéma Régional des Mobilités des Pays de la Loire adopté le 15 octobre 2019 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE) des Pays de la Loire adopté le 30 octobre 2015 ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire adopté le 7 février 2022 ;

L'articulation entre ces documents et le PLU de Dompierre-sur-Yon dépend de leur portée juridique. Il y a soit un lien de compatibilité, de conformité ou de prise en compte. Le schéma suivant résume ce rapport. Le rapport de conformité est le lien le plus fort et la prise en compte est le lien le plus léger.

Le SCoT doit être compatible avec une pluralité de documents, ce qui signifie que le PLU, étant compatible avec le SCoT doit aussi l'être avec la pluralité de documents supérieure.



## 5.1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de La Roche-sur-Yon Agglomération

Cet outil établi à l'échelle intercommunale définit pour une période de 6 ans une politique de l'habitat sur le territoire. En tenant compte de l'évolution démographique et économique du territoire, il définit les conditions de répartition équilibrée de l'offre et de la diversité de logement, ainsi que les moyens à mettre en œuvre.

Il est constitué d'orientations puis d'un plan de 17 actions.

Les orientations stratégiques sont les suivantes :

- Accompagner la transition écologique et climatique de l'habitat ;
- Garantir l'accès au logement abordable ;
- Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement ;
- Garantir la qualité du parc existant ;



- Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils mis en œuvre pour le suivi / animation du PLH ;

Des objectifs quantitatifs sont énoncés :

	Volume de logements à produire	soit par an	indice de construction	Répartition territoriale	Production "SRU" (dont opérations déjà agréés)	% parmi l'ensemble des logements	dont objectif de logements locatifs sociaux	% parmi l'ensemble des logements	dont objectif en accession sociale	% parmi l'ensemble des logements
La Roche-sur-Yon	3 000	500	9,1	55%	750	25%	600	20%	150	5%
Aubigny-Les Clouzeaux	360	60	8,7	6%	160	44%	145	40%	15	4%
Dompierre-sur-Yon	300	50	11,5	5%	130	43%	115	38%	15	5%
La Chaize le Vicomte	270	45	11,8	5%	95	35%	80	30%	15	6%
La Ferrière	330	55	10,3	6%	133	40%	115	35%	18	5%
Mouilleron-le-Captif	400	67	13,4	7%	150	38%	130	33%	20	5%
Rives-de-L'Yon	200	33	7,9	4%	93	47%	81	41%	12	6%
Venansault	300	50	10,8	5%	140	47%	125	42%	15	5%
Ensemble des communes rattrapage SRU	2 160	360	10,5	39%	901	42%	791	37%	110	5%
Fougeré	45	8	6,1	1%	10	22%	10	22%	-	0%
Landeronde	80	13	5,6	1%	15	19%	10	13%	5	6%
Le Tablier	35	6	7,9	1%	8	23%	8	23%	-	0%
Nesmy	160	27	9,2	3%	30	19%	30	19%	-	0%
Thorigny	80	13	10,8	1%	11	14%	11	14%	-	0%
Ensemble des communes hors champ SRU	400	67	7,9	7%	74	18%	69	17%	5	1%
TOTAL LRSYA	5 560	927	9,5	100%	1 725	31%	1 460	26%	265	5%

*Déclinaison communale de la programmation de logements pour le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération*

**Source : Extraits du PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération**

L'objet n°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 ») s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du PLH et des objectifs quantitatifs de production de logements.

## 5.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Pays Yon et Vie

La commune de Dompierre-sur-Yon est intégrée au périmètre du SCoT de Pays Yon et Vie. Le Pays Yon et Vie est situé au cœur du département de la Vendée dans les Pays de la Loire. Composé de 28 communes, le Pays Yon et Vie compte près de 120 000 habitants et couvre près de 830km<sup>2</sup>, soit 1/5 du département de la Vendée.



**Cartographie du SCoT**

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT révèle 3 axes majeurs :

- **Axe 1 Développer l'emploi : rayonnement, économie, recherche et université :**
  - Imaginer le rôle de La Roche-sur-Yon et du Pays Yon et Vie dans l'organisation régionale, les fonctions à développer et équilibres à maintenir au regard des autres territoires, le parti à tirer de la proximité avec Nantes et le littoral
  - Permettre le développement économique et de l'emploi sur tout le territoire
- **Axe 2 : Préserver la qualité du cadre de vie : valoriser et optimiser les ressources locales**
  - Maintenir les grands équilibres entre espaces urbains et naturels
  - S'appuyer sur le cadre de vie et les paysages urbains et naturels pour structurer le projet

- *Préserver les ressources naturelles dans le respect de leur multifonctionnalité*
- *Axe 3 : Placer l'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités*
  - *Structurer le territoire autour « d'espaces de vie quotidienne »*
  - *Accompagner la croissance démographique et les parcours résidentiels*
  - *Répondre aux besoins en services d'aujourd'hui et de demain (Emploi dans la ville / Vie quotidienne / Services et équipements)*
  - *Permettre la mobilité de tous*

Les différents objets de la modification s'inscrivent dans les axes du projet stratégique du SCoT, plus particulièrement :

- L'axe 1 : Objets 2 et 3
- L'axe 2 : Objets 1, 2, 4, 6
- L'axe 3 : Objet 2

### 5.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de La Roche-sur-Yon Agglomération

Le PCAET, initié par la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, est un dispositif de planification permettant aux collectivités d'aborder l'ensemble des problématiques air-climat-énergie sur leur territoire.

La Roche-sur-Yon Agglomération a identifié 15 enjeux, qui ont été déclinés en 27 axes stratégiques composant son plan d'actions :

ENJEU	AXE
1/ Transition écologique et EnR, construction et rénovation, mobilité	1/ Poursuivre et développer l'accompagnement dans la transition énergétique et écologique
	2/ Un urbanisme pour la transition énergétique et écologique
	3/ Améliorer la qualité de l'air
2/ passons de la sensibilisation des habitants à l'accompagnement au changement	4/ Accompagner au changement
3/ Le numérique et les réseaux intelligents	5/ Développer les outils de communication et de gestion de l'énergie (permettant d'optimiser la production, la distribution et la consommation d'énergie du territoire)
4/ Un territoire qui réduit ses consommations et qui devient producteur d'EnR en développant un mix énergétique	6/ Les collectivités exemplaires : de la réduction des consommations d'énergie (sobriété) pour aller vers un mix énergétique
	7/ Mix énergétique du territoire : de la connaissance des potentiels jusqu'aux possibilités de développement des EnR sur le territoire de l'agglomération
	8/ Sensibiliser les élus, acteurs locaux et habitants sur les EnR et leur développement
5/ Adaptation du territoire face au changement climatique	9/ Comment réagir et anticiper un risque possible de baisse de la ressource en eau (pour les habitants, l'agriculture et la nature)

	10/ Identification et lutte contre les îlots de chaleur
	11/ Stockage carbone
	12/ Faire connaître la biodiversité sur le territoire et la préserver
6/ Favoriser et amplifier la rénovation et la construction de logements performants	13/ Sensibiliser, informer et inciter à la rénovation et la construction de logements performants
	14/ Accompagner les rénovations de logements
7/ Poursuivre et développer l'adaptation des logements aux évolutions climatiques et sociales	15/ Bien vivre dans l'agglomération yonnaise
8/ Poursuivre le développement de la pratique des modes actifs : marche et vélo	16/ Définir une stratégie sur les modes actifs
	17/ Poursuivre la mise en œuvre du schéma directeur des liaisons douces et approfondissement du PGD
9/ Poursuivre l'accompagnement des changements de mobilité et travailler sur le partage de la voiture	18/ Finaliser une stratégie en faveur de la voiture en partage : covoiturage, autopartage, mutualisation de flottes de véhicules
	19/ Amplifier l'animation des plans de déplacements interentreprises
10/ Accompagner la mutation économique et énergétique des activités économiques	20/ Soutenir l'animation et la mise en réseau des entreprises en faveur de la transition énergétique
	21/ Intégrer la transition écologique et énergétique dans l'offre économique
	22/ Poursuivre le soutien à l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation en matière de transition écologique et énergétique
11/ Accompagner le développement de l'économie circulaire, locale, sociale et solidaire dans notre territoire et développer de nouvelles filières et opportunités économiques	23/ Amplifier de façon opérationnelle la stratégie de réduction des déchets et développer de nouvelles filières et opportunités économiques
12/ Promotion des activités touristiques	24/ Tourisme vert
13/ Maintenir voire développer des commerces et services de proximité et l'attractivité du centre-ville, des coeurs de bourg et quartiers	25/ Favoriser une offre commerciale et de service équilibrée et rationalisée
14/ Alimentation locale, durable et de qualité	26/ Poursuivre le développement d'une alimentation durable, de qualité et de proximité
15/ Agriculture	27/ Prendre en compte les impacts du changement climatique sur le monde agricole et accompagner les évolutions

Chacune de ces thématiques sont, ensuite, développées en actions et la collectivité retrace l'avancée de la réalisation de l'action.

Les différents objets de la modification s'inscrivent dans les enjeux et axes du PCAET, notamment l'objet 2 qui doit permettre de participer à la construction de logements performants et à adapter le bourg aux enjeux du changement climatique.

## 5.4. Les Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE est un outil de planification, institué par la Loi sur l'eau de 1992, visant à une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Il agit à l'échelle d'un bassin hydrographique.

Sur la commune de Dompierre-sur-Yon, deux bassins sont présents, régis par deux SAGE :

- **SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Lac de Grand Lieu (Syndicat Grand Lieu Estuaire)**
- **SAGE du Lay (Syndicat Mixte Bassin du Lay)**

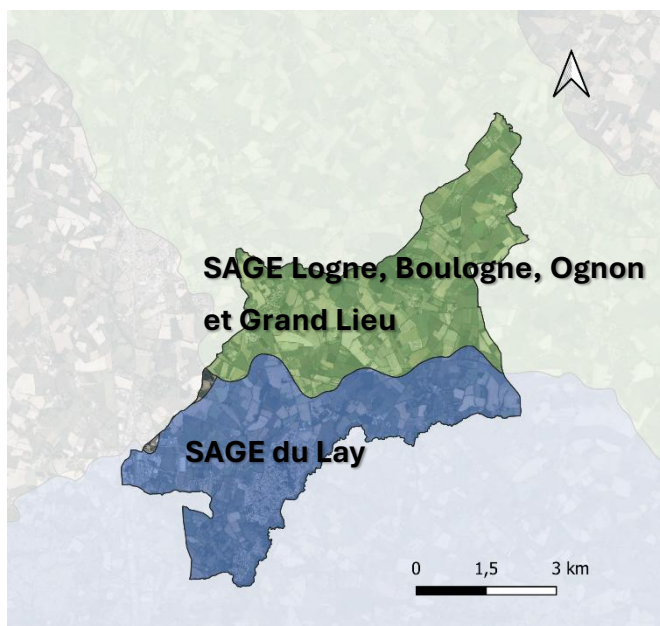
Le SAGE est un document de planification avec une portée juridique et les décisions dans le domaine de l'eau, doivent être compatibles ou rendues compatibles dans un délai de trois ans avec ses dispositions : SCoT, PLU, PLUi et les autorisations pour installations, ouvrages, aménagements et travaux (IOTA) doivent être compatibles avec le SAGE, une fois celui-ci approuvé par arrêté préfectoral.

Le bassin versant du LAY se situe entièrement sur le département de la Vendée et couvre 2 190 km<sup>2</sup>. Il concerne 111 communes et près de 200 000 habitants.

Le bassin versant Logne-Boulogne-Ognon et Lac de Grand Lieu couvre 830km<sup>2</sup>, à cheval sur la Loire-Atlantique et la Vendée, regroupant 46 communes.

Le SAGE comprend un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui fixe les objectifs, les orientations et les conditions de réalisations ; et un règlement écrit et graphique, qui édicte les règles à appliquer pour atteindre les objectifs fixés par le PAGD.

<b>ENJEUX PAGD SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Lac de Grand Lieu</b>	<b>ENJEUX PAGD SAGE du Lay</b>
1. Qualité physico-chimique et chimique des eaux	1. La qualité des eaux de surface
2. Qualité des milieux aquatiques	2. La prévention des risques liés aux inondations
3. Zones humides	3. La production d'eau potable
4. Gestion intégrée du Lac de Grand Lieu	4. Le partage des ressources en eau de surface en période d'étiage
5. Gestion quantitative en période d'étiage	5. La gestion soutenable des nappes
6. Gestion quantitative en période de crue	6. La qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique
7. Gouvernance : Cohérence et organisation des actions dans le domaine de l'eau	7. Le bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau
	8. Les zones humides du bassin
	9. La gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable des nappes



**Cartographe des SAGE**

Le SAGE doit lui-même être compatible avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux), élaboré par le Comité de bassin Loire-Bretagne.

Les différents objets de la modification s'inscrivent dans les enjeux portés par les SAGE, notamment l'objet n°2 qui prévoit des mesures de gestion des eaux pluviales. L'objet n°3 (suppression d'une liaison routière) permet d'inscrire la préservation d'une zone humide inventoriée.

#### 4.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification et de gestion des eaux encadré par le droit communautaire inscrit dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000. Il fixe pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eaux ».

Celui concernant le bassin Loire-Bretagne couvrait la période 2016-2021. Il fixait comme objectif un minimum de **61 % de masses d'eau en bon état en 2021. Aujourd'hui, 24% des eaux sont en bon état et 10% en sont proches**. Par conséquent, les nouveaux objectifs à venir pour le SDAGE 2022-2027 adopté lors du vote du 3 mars 2022 se font en continuité du précédent. Il vise à **concentrer les efforts sur ces 10% de cours d'eau en presque bon état** afin d'entamer une progression rapide de la qualité écologique de ces cours d'eau ainsi que de ceux en état médiocre ou en mauvais état écologique.

Il prévoit également une **réduction de la pollution organique, bactériologique ou encore liée aux produits phytosanitaires par des mesures adaptées**. Enfin, il



s'agissait de préserver et restaurer les milieux aquatiques tout en mettant en place une sensibilisation des acteurs.



Source : eaufrance.fr

Les différents objets de la modification s'inscrivent dans les enjeux portés par le SDAGE et les SAGE (SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Lac de Grand Lieu et SAGE du Lay) qui déclinent à l'échelle locale les objectifs du SDAGE.

## 5.6. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), piloté par les Pays de la Loire, fixe des objectifs de moyen et long termes pour le territoire régional dans 11 domaines déterminants pour l'avenir des territoires :

- *L'équilibre et égalité des territoires*
- *Implantation des infrastructures d'intérêt régional*
- *L'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional*
- *Le désenclavement des territoires ruraux*
- *L'habitat*
- *La gestion économe de l'espace*
- *L'intermodalité et développement des transports*
- *La maîtrise et valorisation de l'énergie*
- *La lutte contre le changement climatique*

- *La pollution de l'air*
- *La protection et la restauration de la biodiversité*
- *La prévention et la gestion des déchets*

Le SRADDET a pour vocation de répondre à 3 grands enjeux : la transition démographique, la transition environnementale et la transition numérique. Ces défis mettent en exergue 5 enjeux clés pour les années à venir :

- *Le maintien de l'équilibre régional, entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations*
- *Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement*
- *Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable*
- *L'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales*
- *L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux*

Les différents objets de la modification s'inscrivent dans les enjeux portés par le SRADDET, lui-même décliné dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Pays Yon et Vie.
---

## 6. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

---

### 6.1 La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000. Le site le plus proche est situé dans la vallée de la Loire, à une vingtaine de kilomètres au sud de la commune. Du fait de son éloignement, les objets de la procédure de modification n'auront pas d'incidence sur un site Natura 2000.

### 6.2 La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

De façon générale, les objets de la modification sont situés en zones urbaines et n'auront pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité. Aucune ZNIEFF ou ENS n'est impacté (voir annexe cartographique).

Les objets 1, 4 et 5 n'auront pas d'incidences notables, négatives ou positives, sur les milieux naturels et la biodiversité.

L'objet n°2 aura une incidence négative limitée par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Cette zone est uniquement constituée de fonds de jardins en cœur de bourg sur une superficie de 2 980 m<sup>2</sup>. Les impacts sur la biodiversité et les milieux naturels seront donc très limités. Par ailleurs, l'OAP couvrant ce secteur prévoit plusieurs dispositions pour améliorer la transition paysagère et architecturale avec la vallée de l'Yon. Une orientation est également ajoutée, visant à ce que chaque opération définisse quels sont les éléments paysagers et environnementaux d'intérêt. Les éléments, notamment les arbres, présentant une qualité environnementale et paysagère devront être conservés sauf justification démontrant l'impossibilité technique de les conserver.

L'objet n°3 aura une incidence positive en supprimant un principe de liaison routière sur le schéma de l'OAP du Séjour et de l'Eraudière, localisé sur une zone humide identifiée par le PLU.

L'objet n°5 aura une incidence positive sur les milieux naturels et la biodiversité par le classement d'une haie au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

La procédure aura donc une incidence globalement positive sur les milieux naturels et la biodiversité.

### 6.3 La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

L'objet n°2 ouvre à l'urbanisation une zone 2AU. Cette zone est constituée de fonds de jardins en cœur de bourg sur une superficie de 2 980 m<sup>2</sup> seulement. La consommation d'espaces est donc très réduite et concerne un site qui n'a pas de vocation naturelle, agricole ou forestière.

Les autres objets de la procédure n'entraînent pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

### 6.4 La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

L'objet n°3 supprime un principe de liaison routière sur le schéma de l'OAP du Séjour et de l'Eraudière, localisé sur une zone humide identifiée par le PLU. L'incidence sur les zones humides est donc positive.

Les autres objets de la procédure ne sont pas concernés par la présence d'une zone humide et n'ont pas d'incidence sur ces milieux.

### 6.5 La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

L'eau distribuée provient essentiellement de l'usine du Marillet. En cas de difficulté, le réseau peut être raccordé sur les réservoirs d'Apremont et de Moulin Papon.

Aucun objet de la procédure de modification n'affecte un périmètre de captage.

L'objet n°2 de la procédure aura une incidence très légère sur la consommation d'eau potable et sur les capacités des réservoirs à subvenir à l'accroissement de la population générée par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. mais reste en cohérence avec les orientations du PADD, du PLH, et du SCoT en matière de croissance démographique.

De façon générale, aucun accroissement significatif de la consommation d'eau potable n'est donc prévu par la procédure.

### 6.6 La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

L'objet n°2, concernant notamment l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en centre-bourg, apporte à travers le règlement et les OAP, des modes de gestion des eaux pluviales.

Extrait du règlement de la zone UA, concernée par l'ouverture à l'urbanisation :

Article 4.3 : « *Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.*

*Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...*

*En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »*

Article 13 : « *Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols).* »

Par ailleurs l'OAP centre-bourg précise des dispositions permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales :

- « *Stationnements aériens majoritairement dissociés et réalisés sous forme de car-port (préau) et perméables*
- *Stationnements majoritairement perméables »*

L'objet n°2 de la modification n'aura donc pas d'incidence notable sur l'eau pluviale.

Les autres objets de la procédure n'entraîneront pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales.

## 6.7 La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La station d'épuration de la Joussemelière accueille les eaux usées des secteurs relatifs au bourg de Dompierre. En 2023 la charge maximale en entrée était de 2 498 équivalents habitants (EH) pour une capacité nominale de 4 000 EH. Le débit moyen arrivant à la station était de 543 m<sup>3</sup>/j pour un débit de référence de 807 m<sup>3</sup>/j. La station était conforme aux attentes réglementaires.

La station d'épuration de la ZA Actipôle reçoit les eaux usées des entreprises situées sur la zone d'activité Actipôle 85. Les eaux usées des entreprises situées sur la partie centrale d'Actipôle 85 qui correspond à la ZI de l'Eraudière sont collectées par la station d'épuration de la ZI de l'Eraudière. Enfin, les eaux usées des entreprises situées sur la partie ouest sont collectées par la station d'épuration de La Ribotière.

L'objet n°2 de la procédure aura une incidence légère sur la station d'épuration de la Joussemelière par la croissance démographique prévue (ouverture à l'urbanisation).



Cependant, l'augmentation de population prévue reste limitée, en cohérence avec les orientations du PADD, du PLH, et du SCoT. La capacité nominale de la station permet d'absorber la croissance démographique prévue.

Les autres objets n'auront pas d'impacts sur l'assainissement.

## 6.8 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

L'objet n°1 aura un impact jugé positif sur la préservation du patrimoine et du paysage en rectifiant le règlement de la zone UB, limitant les hauteurs à 6m, en cohérence avec l'environnement urbain de la zone.

L'objet n°2 aura un impact positif sur la préservation du patrimoine en valorisant à travers l'OAP centre-bourg les vues sur l'église depuis les secteurs Arts Solos et EHPAD. Et en créant un linéaire de protection des façades rue du Vieux Bourg au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'objet n°2 prévoit également une amélioration des incidences sur le paysage en intégrant dans l'OAP des dispositions prévoyant une transition paysagère et architecturale douce entre les opérations sur les secteurs Arts Solos et EHPAD, et la vallée de l'Yon. De plus, des vues devront être conservées et valorisées sur la vallée de l'Yon, participant à mettre en valeur le paysage.

De plus, chaque opération devra définir quels sont les éléments paysagers et environnementaux d'intérêt. Les éléments, notamment les arbres, présentant une qualité environnementale et paysagère devront être conservés sauf justification démontrant l'impossibilité technique de les conserver.

L'objet n°3 aura une incidence positive sur le paysage en supprimant une principe de liaison routière sur le schéma de l'OAP du Séjour et de l'Eraudière, localisé sur une zone humide identifiée par le PLU.

L'objet n°4 aura une incidence positive sur le paysage en précisant la règle des clôtures, permettant notamment une application plus cohérente et homogène de ses principes.

L'objet n°5 aura une incidence positive sur le paysage par le classement d'une haie au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

La procédure a donc un impact positif sur le paysage et le patrimoine.

## La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Aucun objet de la procédure ne concerne un site pollué ou potentiellement pollué.

L'objet n°2 aura une incidence très limitée sur l'augmentation de la production de déchets par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Les autres objets n'auront pas d'incidence sur les déchets.

## 6.9 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

L'objet n°2 de la modification est concerné par une zone potentiellement sujette aux inondations de caves, de fiabilité faible (source géorisques.fr, voir annexe cartographique).

L'objet n°2 aura une très légère incidence sur les nuisances, par l'augmentation prévisible de la circulation résultant des opérations sur les secteurs Arts Solos et EHPAD, et par conséquent une augmentation très légère de la pollution de l'air et de la pollution lumineuse.

Aucun n'objet de la modification n'aura une incidence notable sur les risques ou nuisances.

## 6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Les différents objets de la procédure ne sont pas en mesure d'entraîner une hausse significative des incidences sur l'air, hormis celles liées à une légère augmentation de la circulation résultant des opérations Arts Solos et EHPAD de l'objet n°2.

Par ailleurs l'objet n°2 vise notamment à développer l'offre en habitations et commerces dans le centre-bourg, permettant ainsi de réduire les déplacements motorisés. A ce titre, l'objet n°2 peut avoir une incidence positive sur l'air et le climat.