

Département de VENDEE (85)
Commune de DOMPIERRE-sur-YON

Enquête Publique

Du 27 octobre au 13 novembre

Ayant pour objet la modification n° 1.10 du PLU de Dompierre-sur-Yon

Arrêtés municipaux n° 025-Agglo-0086 du 11 juillet 2025 et n° 2025-Agglo-0117 du 7 septembre 2025

Conclusions motivées et avis

Commissaire enquêteur Hervé Joëssel

Destinataires :

M. le président du Tribunal Administratif de Nantes

M. le président de l'agglomération de la Roche sur Yon

M. le maire de Dompierre sur Yon

CE désignée par décision du TA de Nantes en date du 25 aout 2025

E.P. n° E25000178 / 85 – Modification n°1.10 du PLU de Dompierre-sur-Yon

E.P. n° E25000178 / 85 – Modification n°1.10 du PLU de Dompierre-sur-Yon

SOMMAIRE

1. RAPPEL SYNTHÉTIQUE DU PROJET

1.1 L'objet de l'enquête

1.2 La conformité du déroulement de l'enquête

1.3 L'information du public

1.4 Le contenu et qualité du dossier d'enquête

1.5 La participation du public

2. LE PROJET ET SES ENJEUX

2.1 Les besoins et contraintes locales

2.2 Les objectifs du maître d'ouvrage

2.3 Les principales incidences environnementales

3. ANALYSE THÉMATIQUE

3.1 Sur les avis des personnes publiques

3.2 Sur les avis des conseils municipaux et communautaires

3.3 Sur les observations du public

3.4 Sur l'intérêt général du projet

3.5 Sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1 Les forces du projet

4.2 Les faiblesses du projet

4.3 L'avis du commissaire enquêteur

1. RAPPEL SYNTHÉTIQUE DU PROJET.

1.1 L'objet de l'enquête.

Enquête publique relative à la procédure de modification n°1.10 du PLU de Dompierre-sur-Yon en vue de réaliser des adaptations au règlement écrit et graphique et aux OAP.

Cette modification vise à permettre :

- La mise en conformité du règlement de la zone UB suite à la décision du conseil municipal en date du 12/11/2020
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du centre-bourg pour permettre la réalisation d'un projet immobilier de logements sociaux sur le secteur Arts Solos, et création d'une OAP « centre-bourg »
- L'ajustement de l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière
- L'ajustement de la règle des clôtures
- La suppression de l'emplacement réservé n°4
- L'ajout d'une haie à préserver

1.2 La conformité du déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, parfaitement organisée par les services de la Roche-sur-Yon agglomération et ceux de la mairie de Dompierre sur Yon.

1.3 L'information du public.

L'affichage et la publicité ont été réalisés conformément à la réglementation, dans les délais impartis, et diffusés sur différents supports : affichage officiel, presse locale, internet et réseaux sociaux, afin de toucher un large public.

1.4 Le contenu et qualité du dossier d'enquête.

Le dossier présentant le projet et mis à la disposition du commissaire enquêteur et du public était complet. Cependant la « notice explicative du projet » était très diserte sur les généralités : sociologiques, économiques, environnementales ... mais en définitive peu d'information sur le projet en lui-même et ses implications pour les habitants de la commune. Cette impression étant partagée par le commissaire enquêteur et par certaines personnes publiques associées.

1.5 La participation du public.

La participation du public a été très faible : aucun email, courrier, contribution sur le registre en dehors des permanences et seulement moins d'une dizaine de visiteurs lors de celles-ci.

2. LE PROJET ET SES ENJEUX.

2.1 Les besoins et contraintes locales.

La municipalité de Dompierre-sur-Yon a l'obligation comme beaucoup de communes en France de répondre aux objectifs de la loi SRU et d'atteindre 25% de logements sociaux et de répondre à l'attente de logements collectifs plus accessibles.

Le tissu urbain de Dompierre est principalement constitué de maisons individuelles avec une densification urbaine très épars. Les terrains disponibles à l'urbanisation sont rares et le PLU actuel limite la construction d'immeubles à étages.

2.2 Les objectifs du maître d'ouvrage.

Les modifications du PLU proposées répondent à deux objectifs :

- Un objectif mineur, d'apporter quelques corrections au PLU en cours, erreurs de rédaction, suppression de dispositions qui n'ont plus lieu d'être, l'urbanisation des zones concernées ayant évolué différemment de ce qui avait été envisagé, réaffirmer l'identité architecturale du centre-ville.
- Un objectif majeur, de permettre la réalisation d'immeubles pour y intégrer des logements collectifs et sociaux ainsi que quelques commerces afin de redensifier et dynamiser le centre-ville.

2.3 Les principales incidences environnementales.

Dans sa notice explicative du projet la municipalité minimise l'impact environnemental de l'objet principal de la concertation : l'urbanisation de la zone Arts solo et EPADH. Pourtant il suffit de regarder la situation géographique du projet, sur les bords de l'Yon en pleine zone naturelle humide pour se rendre compte que l'édification d'immeubles de plusieurs étages aura un impact non négligeable sur l'environnement de cette zone.

Pour le reste des objets du projet, a priori aucune incidence environnementale ne semble devoir être relevée.

3. ANALYSE THÉMATIQUE.

3.1 Sur les avis des personnes publiques.

La MRAe a émis un avis conforme et a estimé que le projet n'avait pas besoin d'être soumis à une évaluation environnementale.

Le CNPF (Centre National de la Propriété Forestière), la CCI (Chambre de commerce et de l'industrie de Vendée) n'ont fait aucune remarque à propos du projet.

Vendée Eau et la SNCF n'ont pas formulé de remarques sur la nature du projet, mais ont précisé les contraintes techniques dans la mesure où la réalisation du projet les concernait.

3.2 Sur les avis des conseils municipaux et communautaires.

Le conseil régional n'a pas formulé de remarque à propos projet et a émis un avis favorable.

La DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) ainsi que le syndicat mixte du Pays Yon et Vie ont également émis des avis favorables, mais assortis de remarques similaires :

Le dossier présenté manque de précision et de cohérence concernant les futures implantations immobilières. Ils estiment que les engagements de la commune en

matière de pourcentage de logements sociaux ne sont pas suffisamment ambitieux, que l'impact environnemental n'a pas été assez évalué et que les déplacements doux n'ont pas été abordés dans la présentation du projet.

La municipalité a pris en compte ces remarques en précisant que la concertation s'inscrivait dans les modifications du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), et qu'il s'agissait, dans ce cadre, d'orientations générales. Ainsi, l'impact environnemental et les déplacements seront traités concrètement par le porteur du projet lors du volet opérationnel, lequel sera présenté au public avant le dépôt du permis de construire.

La municipalité complétera l'OAP afin d'intégrer la prise en compte des mobilités douces.

Elle a également reconnu la nécessité d'augmenter la part de logements sociaux et prévoit d'en relever les objectifs, tout en conciliant cette évolution avec l'exigence de sobriété foncière définie par le principe de Zéro Artificialisation Nette.

3.3 Sur les observations du public.

Très peu de personnes se sont exprimées à propos de ce projet de modification. Deux riverains ont toutefois émis des inquiétudes, objections et remarques.

L'une des personnes concernées habite à proximité immédiate du terrain sur lequel la municipalité prévoit la construction des immeubles du quartier Arts Solo. L'autre est un couple dont la maison est directement impactée par la modification de l'OAP du centre-bourg.

Dans ces deux situations, la municipalité a rappelé que les modifications portaient sur l'ouverture à l'urbanisation et non sur le projet architectural lui-même. Elle a néanmoins indiqué qu'elle resterait attentive aux objections du public et qu'elles seraient transmises au porteur du projet.

Concernant l'OAP du centre-bourg, la municipalité semble avoir bien compris les préoccupations des riverains et propose de la modifier afin de la rendre plus cohérente avec l'aspect actuel des habitations.

3.4 Sur l'intérêt général du projet.

Ce projet répond à la demande de logements au niveau local et régional. La municipalité satisfait ainsi à ses obligations légales en matière de développement de logement sociaux. Cette opération en centre-ville présente le double avantage de redynamiser celui-ci en accueillant de nouveaux habitants, tout en évitant l'artificialisation des terres agricoles.

3.5 Sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

La municipalité a apporté des réponses à toutes les observations des acteurs de la consultation. Des réponses sous forme d'explication et de complément d'information à propos du projet et parfois de démarches concrètes comme la réécriture de certaines lignes du projet. Le commissaire enquêteur prend acte des réponses qui lui ont été faites.

4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

4.1 Les forces du projet.

Ce projet présente une des étapes préparatoires à l'urbanisation du centre-ville sous forme de logements sociaux.

La municipalité répond ainsi aux besoins locaux et régionaux de demande de logements. Elle affirme ainsi sa participation à l'effort de développement de logement sociaux engagé par la région Yonnais tout en respectant l'objectif d'augmenter le taux de densification de l'habitat en zone urbaine.

La municipalité s'est montrée attentive aux préoccupations du public, à la qualité des nouvelles implantations envisagées, au respect de l'environnement urbain actuel et historique et à la préservation des espaces naturels.

4.2 Les faiblesses du projet.

Le projet de modification du PLU correspond à une des étapes d'un projet global visant à développer l'habitat social de la commune. Il permet à la commune de se libérer de certaines contraintes fixées par le PLU précédent, par contre en toute logique il ne précise pas la nature réelle de ce qui va être engagé lors de la réalisation de l'urbanisation envisagée et de quelle manière les nouvelles orientations vont être prises en compte. De ce fait il suscite à juste titre des inquiétudes au niveau du public.

Les habitants directement concernés par ce projet d'urbanisation des zones Arts Solos et EPADH auront tout intérêt à suivre de près les différentes étapes à venir et d'assister aux réunions publiques proposées.

4.3 L'avis du commissaire enquêteur.

Compte tenu du fait que la consultation a été très peu suivie par la population et qu'il n'y a pas eu de contestation majeure de la part du public.

Les objections et inquiétudes soulevées par les riverains ont été entendues et prises en compte par la municipalité, notamment à travers la réécriture de certaines OAP.

Les observations des personnes publiques associées ont également été prise en considération dans les OAP et ont conduit à une révision à la hausse des objectifs de logement (plus que des pourcentages de 35% à 38%, il faut que cela se concrétise par des logements supplémentaires).

Aussi, j'émet **un avis favorable** sans réserve au projet de Modification n°1.10 du PLU de Dompierre-sur-Yon

Fait à Noirmoutier en l'ile le 7 décembre 2025

Le commissaire enquêteur.

