

Département de la 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

Rapport d'enquête



Hervé Joëssel – commissaire enquêteur

CE désignée par décision du TA de Nantes en date du 25 août 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

1 GÉNÉRALITÉS, présentation de l'enquête.	4
1.1 Le cadre général du projet	4
1.2 L'objet de l'enquête	5
1.3 Le cadre juridique de l'enquête	5
1.4 Nature et caractéristiques du projet, plan ou programme	6
1.4.1 La situation actuelle	7
1.4.2 Le projet et ses motivations	7
1.4.2.1 Objet 1 : Mise en conformité du règlement de la zone UB suite à la décision du conseil municipal en date du 12/11/2020.	7
1.4.2.2 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 »	8
1.4.2.3 Objet 3 : Ajustement de l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière	9
1.4.2.4 Objet 4 : Ajustement de la règle des clôtures	10
1.4.2.5 Objet 5 : Suppression de l'emplacement réservé n°4	11
1.4.2.6 Objet 6 : Ajout d'une haie à préserver	12
1.4.3 L'étude d'impact et les enjeux du projet	12
1.4.4 Capacités techniques et financières du porteur de projet	12
1.5 La composition du dossier d'enquête	13
1.5.1 La composition du dossier « version papier »	13
1.5.2 La composition du dossier	14
2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	14
2.1 La désignation du commissaire enquêteur	14
2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête	15
2.3 Préparation de l'enquête, réunion préparatoire	15
2.4 Information du public, mesure de publicité	16
2.5 Visite des lieux avec le porteur du projet	17
3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	17
3.1 Les permanences du commissaire enquêteur	17
3.2 Déroulement des permanences	17
3.2.1 La consultation du dossier et le dépôt des observations en mairie hors permanence	17
3.2.2 La consultation du dossier et le dépôt des observations par voie électronique	17
3.3 Climat de l'enquête	18
3.4 Bilan des observations du public	18
3.5 Clôture de l'enquête	18
4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	19
4.1 L'avis de la MRAe	19
4.2 Les avis des personnes publiques	19

4.3 Les avis des collectivités territoriales	20
5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	25

1 GÉNÉRALITÉS, présentation de l'enquête.

1.1 Le cadre général du projet

Dompierre-sur-Yon est située au cœur du bocage vendéen, au confluent de petits cours d'eau dont l'Yon (affluent du Lay). Elle se trouve à environ 8,5 km au nord-est de La Roche-sur-Yon, et à ~60 km au sud de Nantes. La commune est constituée d'un bourg central, de deux villages importants (La Berthelière et La Frelandière) et de nombreux hameaux répartis sur son territoire.

Elle s'étend sur 34 km² pour 4535 habitants avec une densité de population de 135 (hab./km²).

Administrativement Dompierre-sur-Yon fait partie de **La Roche-sur-Yon Agglomération**, EPCI (établissement public de coopération intercommunale) regroupant 13 communes. Parmi les compétences de l'agglomération : aménagement du territoire, développement économique, habitat, environnement, etc.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration par La Roche-sur-Yon Agglomération, qui a repris la compétence urbanisme pour les communes membres, y compris Dompierre-sur-Yon.

Actuellement la commune dispose d'environ 1 800 à 1 850 logements. L'habitat y est très majoritairement constitué par des maisons individuelles : ~ 98 % du parc. Environ 80 à 83 % des logements sont occupés par leurs propriétaires.

Les logements sont souvent de grande ou de moyenne taille (4 pièces ou plus) pour beaucoup, avec jardins ou terrains associés dans le cas des maisons individuelles et quelques appartements intermédiaires/collectifs pour les offres locatives ou pour les logements sociaux.

Les atouts de Dompierre-sur-Yon

- Cadre majoritairement résidentiel, calme, typologie favorable aux familles (maisons avec jardin, espaces).
- Forte part de propriétaires, ce qui suggère une stabilité résidentielle.
- Proximité de La Roche-sur-Yon, ce qui permet de concilier calme périurbain et accès aux services.
- Développement d'habitats diversifiés (maisons, logements intermédiaires, collectifs) via les projets récents, avec une attention à l'environnement et aux normes de construction plus récentes.

Les contraintes

- Parc de logements anciens avec une proportion non négligeable de logements énergivores. La rénovation est un enjeu.

- Faible offre d'appartements ou de logements plus petits, ce qui peut limiter l'accueil de certains publics (jeunes, personnes à mobilité réduite, etc.).
- Besoin de mixité dans les types de logements pour répondre à différents budgets et profils.

Cette modification du PLU s'inscrit en partie dans cette contrainte de combler le manque de logements sociaux à la norme de 25% (Loi SRU) pour l'agglomération de la Roche-sur-Yon.

1.2 L'objet de l'enquête

Par lettre enregistrée le 18 août 2025 au Tribunal Administratif de Nantes, La Roche-sur-Yon agglomération a demandé la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une 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 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

1.3 Le cadre juridique de l'enquête

Les principaux textes et références juridiques qui régissent cette enquête sont les suivants :

- Le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L 5216-5 « la Communauté d'agglomération exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire, dont le plan local d'urbanisme »
- Le code de l'urbanisme
 - L'article L 101-1 et les suivants. Le territoire français est patrimoine commun de la Nation, que les collectivités publiques doivent gérer, en harmonisant leurs décisions d'utilisation de l'espace pour atteindre des objectifs de développement durable (par exemple maîtrise de l'artificialisation des sols, mixité sociale, préservation des milieux et du patrimoine), tout en respectant leur autonomie.

- L'article L 153-1 et les suivants qui régissent les conditions de mise en œuvre d'une modification du PLUi
- L'article L 153-8 et les suivants concernant les modifications de droit commun d'un plan local d'urbanisme.
- Le code de l'environnement
 - L'article L 123-1 à L 123-18 concernant l'enquête publique.
- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains) impose aux communes et intercommunalités un rééquilibrage territorial et social de l'habitat : mixité sociale, renforcement du logement social, rénovation urbaine, densification raisonnée et nouveaux outils de planification pour limiter l'étalement urbain.
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, « Urbanisme et Habitat » : cette loi complète la loi SRU en adaptant les documents d'urbanisme (PLU/POS), en renforçant les outils de planification urbaine, en facilitant l'accès au foncier pour le logement, en précisant les modalités de participation des propriétaires aux frais de voirie et réseaux, et en améliorant les normes d'habitat (copropriété, ascenseurs, fiscalité de l'investissement locatif).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) traduit en normes juridiques les engagements de Grenelle I, en renforçant les obligations en matière d'environnement, de biodiversité, de maîtrise de l'énergie, de planification urbaine, et d'évaluation des impacts (études d'impact, compatibilité des documents d'urbanisme avec les schémas écologiques, etc.).
- L'arrêté communautaire n° 2025-Agglo-0086 du 11 juillet 2025 prescrivant la modification n° 1-10 du Plan Local d'Urbanisme de Dompierre-sur-Yon
- La décision n° E25000178/85 en date du 25 août 2025 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal administratif de Nantes, désignant le commissaire-enquêteur et son suppléant.
- L'arrêté de la Roche-sur-Yon Agglomération n° 2025-Agglo-0117 du 27 septembre 2025, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique

1.4 Nature et caractéristiques du projet, plan ou programme

La présente enquête publique concerne le projet de modification n°1.10 du Plan Local d'Urbanisme de Dompierre-sur-Yon

Ce projet de modification se compose de 6 objets consistants à :

- 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

1.4.2.2 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 »

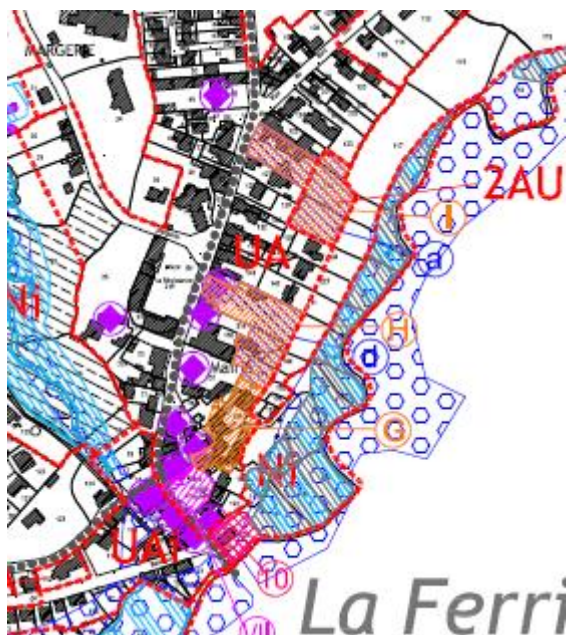
Actuellement il existe une enclave de zone 2AU dans le centre de la commune défini globalement en zone UA ou UB.

Une zone 2AU (zone à urbaniser future) est une zone définie par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) où l'urbanisation est possible à long terme, sous réserve d'une modification préalable du document d'urbanisme et de la réalisation d'équipements publics nécessaires.

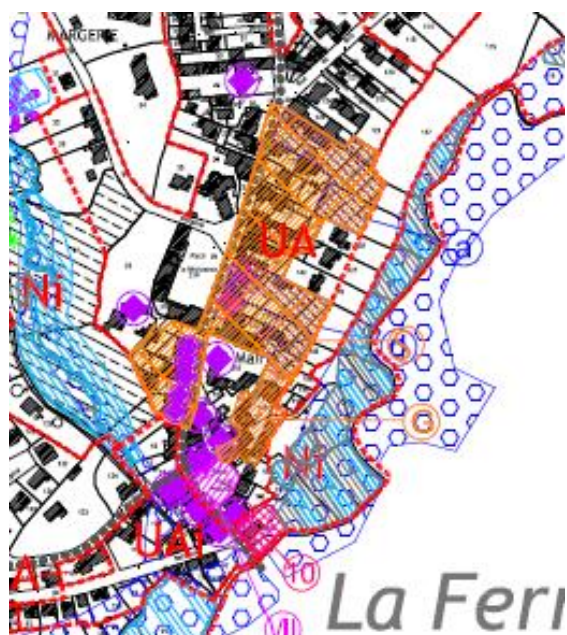
Une zone UA, selon le Code de l'urbanisme, est une zone urbaine déjà équipée et construite, destinée à accueillir principalement de l'habitat, des services et des activités compatibles avec le tissu urbain existant.

Une zone UB, selon le Code de l'urbanisme, est une zone urbaine constructible caractérisée par un tissu urbain moins dense que la zone UA, destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements compatibles.

La municipalité souhaite étendre l'espace constructible pour pouvoir mener à bien un projet de logements sociaux. Pour réaliser ce projet les terrains en zone 2AU (d'une superficie de 2 890 m² de fonds de jardins) doivent être réassignés en UA et devenir ainsi constructibles.



Zonage avant la modification N°10

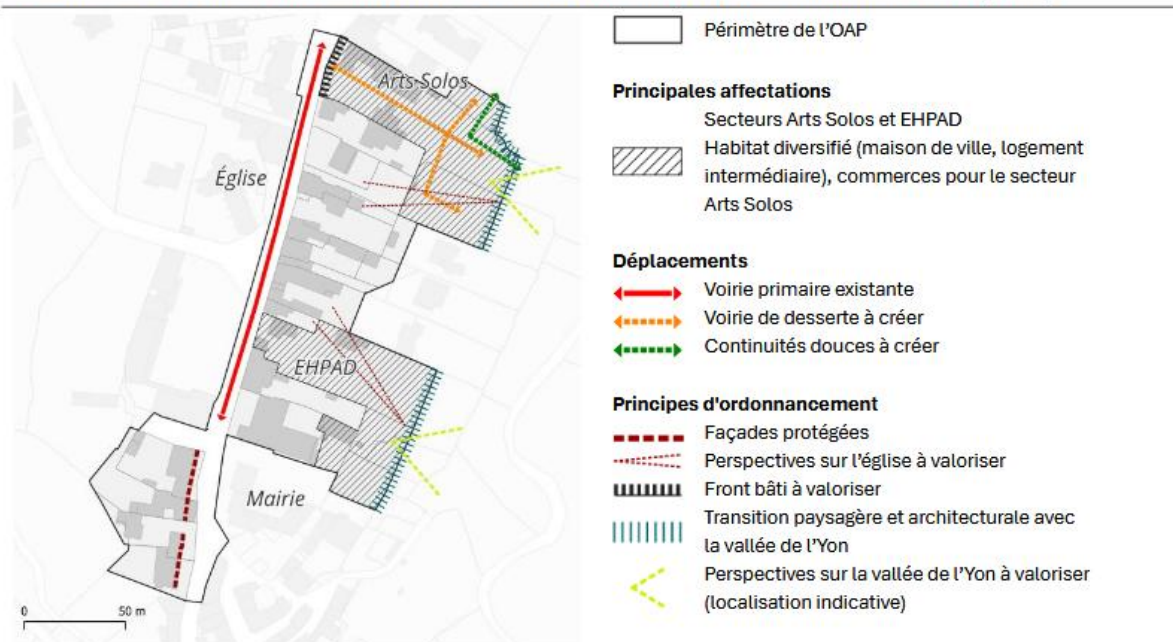


Zonage après la modification

Dans ce contexte la municipalité projette de redéfinir une nouvelle OAP. Une OAP (Opération d'Aménagement Programmée) étant un outil du Code de l'environnement (et plus précisément du Code de l'urbanisme) qui définit les orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs à enjeux d'un territoire, dans le cadre d'un PLU ou PLUi.

Le schéma ci-dessous en précise les contours et les implications.

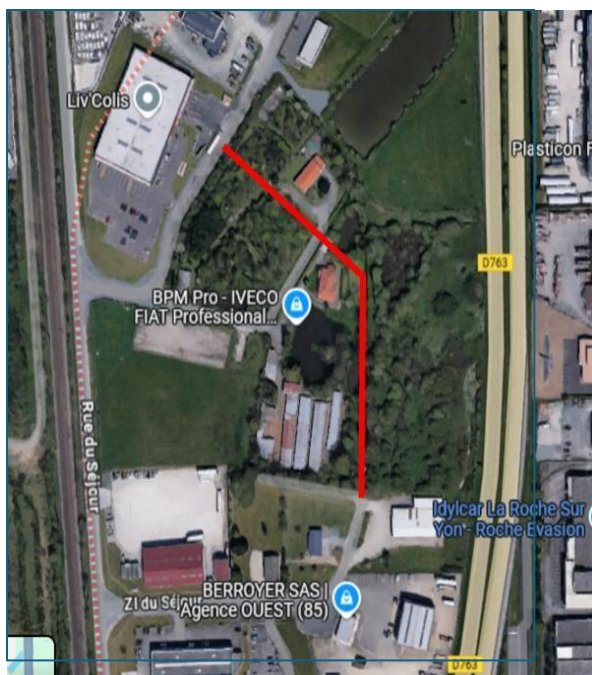
SECTEUR CENTRE-BOURG – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Quelles conséquences pour le quartier : la construction d'immeubles de logements de plusieurs étages avec une hauteur maximum de 15 mètres, des obligations en cas de modification des façades pour les riverains dans le secteur « façades protégées », mais aussi la volonté de la municipalité de redynamiser ce secteur au niveau social, économique et environnemental.

1.4.2.3 Objet 3 : Ajustement de l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière

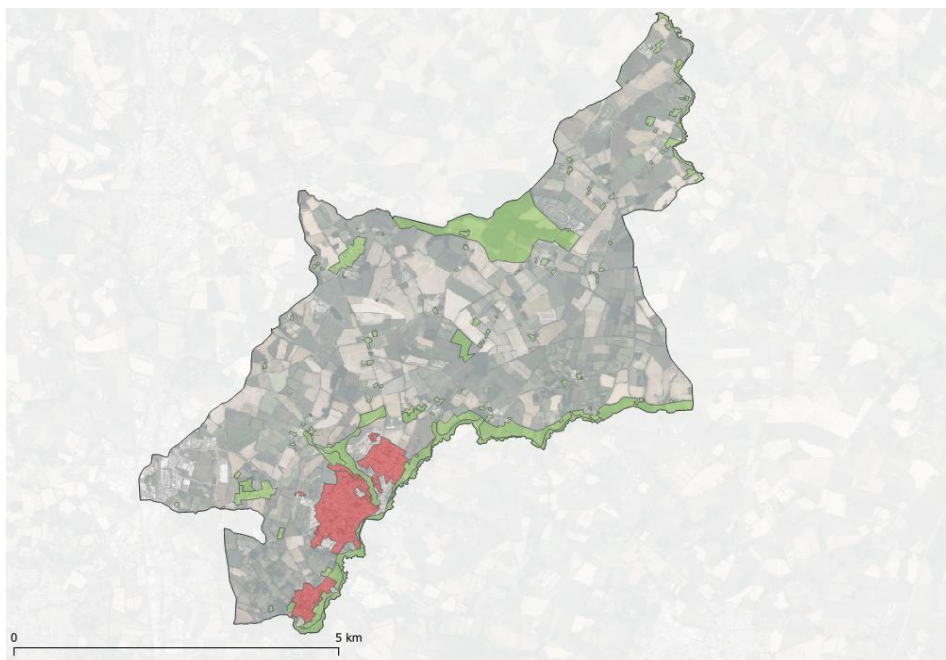
Cette OAP créée en 2016 affichait une intention de liaison entre les rues Edison et Vinci. Initialement le projet prévoyait l'intervention de plusieurs aménageurs et cette liaison permettait à chacun d'avoir un accès à la voirie. En définitive seulement deux aménageurs ont urbanisé le quartier et cette liaison n'a plus lieu d'être puisque chacune des parcelles a un accès direct sur la voie.



Extrait de l'OAP de 2016 et localisation du principe de liaison Etat actuel du quartier

1.4.2.4 Objet 4 : Ajustement de la règle des clôtures

A l'usage la règle actuelle des clôtures ne semblait pas toujours bien respectée par les résidents.



Localisation des zones UB (rouge) et N du PLU (vert) qui sont concernées par la réglementation des clôtures.

La municipalité souhaite plus de cohérence et d'harmonie entre les parcelles et le long de la voirie. Privilégier les haies arbustives et les matériaux naturels.

Pour sensibiliser les résidents à mieux respecter les règles, la municipalité propose un « guide des clôtures ».

1.4.2.5 Objet 5 : Suppression de l'emplacement réservé n°4

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



Vue actuelle de l'emplacement.



En définitive la municipalité a revu la nature de son projet d'urbanisation et la liaison piétonne initialement prévue entre la rue de la motte et la rue de la chapelle n'a plus d'utilité.

1.4.2.6 Objet 6 : Ajout d'une haie à préserver

En 2013 lorsque le PLU a été révisé une partie des haies bordant les parcelles ont été déterminées en zone à préserver, curieusement l'angle au croisement de la rue de la Garlière et de la Chapelle n'avait pas été concerné par cette réglementation. Aujourd'hui la végétation a poussé et présente un intérêt paysager que la commune entend préserver.



Zone concernée par l'objet 6 du projet.

1.4.3 L'étude d'impact et les enjeux du projet

Dompierre-sur-Yon s'étend sur 3360 hectares de zones agricoles, le territoire est bocager : vallées (notamment la vallée de l'Yon, celle de la Margerie), haies, parcelles agricoles, espaces naturels... Malgré une forte implantation résidentielle, la commune reste vigilante à garder son identité de zone rurale. Terrains agricoles, espaces naturels et zones humides à protéger font partie des contraintes dans l'aménagement du territoire.

1.4.4 Capacités techniques et financières du porteur de projet

Seul l'objet n°2 du projet — la réalisation d'un projet immobilier sur les zones EHPAD et Art Solo — présente un aspect économique et financier. La municipalité m'a confirmé qu'elle était

propriétaire des terrains de la zone Art Solo et qu'un promoteur avait déjà été choisi. Concernant la zone EHPAD, elle m'a indiqué qu'elle était en cours de négociation avec un propriétaire privé, une offre d'achat ayant été formulée.

Les autres volets du projet ne présentent, a priori, aucun engagement économique ou pécuniaire.

1.5 La composition du dossier d'enquête

1.5.1 La composition du dossier « version papier »

Le dossier « version papier » consultable à la mairie de Dompierre-sur-Yon.

Le dossier « version papier » tel qu'il a été tenu à la disposition du public à la mairie de Dompierre-sur-Yon pendant tout le déroulement de l'enquête du lundi 27 octobre 2025 à 9h30 au jeudi 13 novembre 2025 à 17h00 était composé des pièces suivantes :

- 1 - Pièces administratives :
 - 1 Lettre N° E25000178/85 de la présidente du tribunal administratif de Nantes « Désignation commissaire enquêteur » du 19 août 2025
 - 2 L'arrêté de prescription de modification du PLU du président de la Roche-sur-Yon Agglomération N° 2025-Agglo-0086 du 11 juillet 2025.
 - 3 Extrait du registre de délibérations Conseil Municipal sur la procédure de modification N°1.10 du 3 septembre 2025
 - 4 Extrait du registre des délibérations du bureau communautaire, délibération motivée de l'Agglomération, Modification 1.10 : ouverture à l'urbanisation du secteur « Arts Solos » du 16 septembre 2025
 - 5 Arrêté d'ouverture d'enquête publique N° 2025-Agglo-0117 du 29 septembre 2025.
 - 6 L'affiche Avis d'enquête publique
 - 7a Plan de localisation des affichages
 - 7b Plan de localisation des affichages bourg
 - 8a Attestation Médialex parution des avis du 29 septembre 2025 pour la parution du Journal du pays Yonnais du 9 octobre 2025 et de Ouest-France du 10 octobre 2025
 - 8b Attestation Médialex parution des avis du 29 septembre 2025 pour la parution du Journal du pays Yonnais du 30 octobre 2025 et de Ouest-France du 28 octobre 2025
- 2 - Dossier d'enquête
 - 1 Une notice explicative de 74 pages expliquant le contexte, les modalités et les enjeux de l'ensemble du projet (document produit par la société Altereo)
 - Pièces du PLU avant et après la modification du PLU.
 - 2a Règlementation avant modification des zones UA et UB d'octobre 2022
 - 2b Règlementation après modification des zones UA et UB d'octobre 2022

- 2c Règlementation après modification/annexe des clôtures UB N
- 3a Plan de zonage avant modification du PLU N°10
- 3b Plan de zonage après modification du PLU N°10
- 4a OAP centre bourg avant modification du PLU N°10
- 4b OAP centre bourg après modification du PLU N°10
- 5a OAP séjour avant modification du PLU N°10
- 5b OAP séjour après modification du PLU N°10
- 3 - Avis des personnes publiques
 - Mail de notification aux personnes publiques
 - Avis de la SNCF
 - Avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale)
 - Avis du CNPF (Centre National de la Propriété Forestière)
 - Avis de Vendée eau
 - Avis de DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)
 - Avis CCI Vendée (Chambre de commerce et de l'industrie de Vendée)

1.5.2 La composition du dossier « version numérique »

Le dossier « version numérique » est accessible sur le site de la mairie de Dompierre-sur-Yon

https://transfert.ecollectivites.fr/r/5_dKVbNffv#LNmKBT/zWCKByvDsRO3kHkrsXw0KdgtQ4JFaz1z0Xxs=.

Il reprend les éléments du dossier « version papier ».

Un poste informatique a aussi été mis à la disposition du public lors des permanences, par contre il ne comportait que le dossier d'enquête, les documents administratifs et les avis des personnes publiques associées n'y étaient pas joint.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 25 août 2025, Madame La Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Hervé JOËSSEL, ingénieur informatique, en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Jean-Claude GARNIER, brigadier major de police en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par l'arrêté N° 2025-Agglomération-0117 du 27 septembre 2025, Monsieur le président de la Roche-sur-Yon Agglomération a prescrit une enquête publique portant sur la modification N° 1-10 du plan local d'urbanisme de Dompierre-sur-Yon.

2.3 Préparation de l'enquête, réunion préparatoire

Concertation avec l'autorité organisatrice et la responsable du projet.

Le 29 août j'ai pris contact avec Madame Nathalie MONJARET, chef de projet planification urbaine à La Roche-sur-Yon Agglomération et responsable de ce projet. Nous avons convenu d'une réunion préparatoire le 15 septembre pour fixer les modalités de l'enquête.

Le 15 septembre je me suis rendu à la mairie de Dompierre-sur-Yon pour y rencontrer Madame Cécile DREURE, 1^{ère} Adjointe, Monsieur Laurent MAINETTE Directeur des services techniques et de l'aménagement durable, Mesdames MONJARET et Alicia DALLET pour l'agglomération de la Roche-sur-Yon.

Madame Monjaret animait la réunion et m'a transmis à cette occasion le dossier papier du projet.

Madame DREURE et Monsieur Mainette m'ont présenté le projet et ont répondu à mes premières interrogations. Nous avons fixé les modalités de la consultation en vue de rédiger l'arrêté.

Nous avons convenu qu'en l'absence d'une demande d'évaluation environnementale de la MRAe l'enquête pouvait-être réduite à 15 jours. En définitive nous avons retenu une période de 18 jours consécutifs : du 27 octobre 2025 à 9h30 (date et heure d'ouverture de l'enquête) au 13 novembre 2025 à 17h inclus. Mme Monjaret nous a présenté une carte proposant des emplacements les mieux adaptés au positionnement de l'affichage. Celui-ci sera réalisé par des pages double A3 plastifiées et scotchées lorsque cela serait possible sinon placardées sur des piquets.

Nous avons décidé qu'une adresse mail serait dédiée pour recevoir les contributions du public, en définitive il s'agira de l'adresse mail de la mairie avec en objet du mail la spécification « Enquête publique », la commune assurant les accusés de réception. Les courriers papier seraient numérisés par les bons soins du personnel municipal.

La publication de l'avis dans le bulletin municipal a été évoquée, mais finalement nous n'avions pas les délais nécessaires à sa publication.

A la fin de la réunion nous sommes allés sur le terrain pour voir les deux secteurs concernés par les modifications d'OAP : le secteur Arts Solos et le secteur de l'EHPAD.

2.4 Information du public, mesure de publicité

- **Publicité légale**

Avis affiché en mairie ou sur des panneaux aux emplacements concernés.

Lors de notre réunion du 15 septembre nous avons discuté et défini les différents emplacements pour la pose des affiches légales signalant les modalités de l'enquête publique. Le responsable du projet a organisé cet affichage, proposé une carte où figurait les emplacements et lors de notre réunion préparatoire nous les avons validés. Par email du 8 octobre le responsable du projet nous envoyait la photo de chaque affichage pour preuve. Lors de ma première permanence à la mairie de Dompierre-sur-Yon je suis allé vérifier que tous les panneaux d'affichage étaient toujours bien en place sur le secteur, ce qui était le cas.

L'affichage publique a été réalisé dans de bonnes conditions et avec une bonne anticipation.

Avis publiés dans la presse.

Dans la presse locale.

Dans le journal Ouest-France du mercredi 1^{er} octobre 2025 publication de l'annonce légale concernant la délibération du bureau communautaire du 16 septembre.

Parution de l'avis d'enquête sur deux publications régionales : le jeudi 9 octobre 2025 dans le journal du pays yonnais et le jeudi 10 octobre dans le journal Ouest-France Vendée (mail de Mme Monjaret du 14 octobre).

Parution du second avis d'enquête sur deux publications régionales : le jeudi 30 octobre 2025 dans le journal du pays yonnais et le mardi 28 octobre 2025 dans le journal Ouest-France Vendée (mail de Mme Monjaret du 3 novembre).

Pour chacune de ces publications, Le responsable du projet m'a fait parvenir les bons à tirer de Médialex pour preuve.

- **Autres actions d'information**

A partir du 9 octobre l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de l'agglomération : [PLU de Dompierre-sur-Yon : avis d'enquête publique | La Roche-sur-Yon – Ville et Agglomération](#)

Ce lien a aussi été intégré sur le site de la commune de Dompierre-sur-Yon.

Par mail du 21 octobre Le responsable du projet me fait savoir que le dossier d'enquête publique sera consultable dès le démarrage de l'enquête sur le site Internet de l'Agglomération, de plus le dossier papier et le registre sera déposé dès le 22 octobre en mairie.

A partir du 1^{er} octobre l'avis d'enquête publique était publié sur la page Facebook de la ville de Dompierre-sur-Yon.

A partir du 27 octobre et pendant tout le temps de l'enquête le dossier papier ainsi qu'un ordinateur a été mis à la disposition du public à la mairie pour consultation.

2.5 Visite des lieux avec le porteur du projet

Après la réunion en mairie du 15 septembre nous sommes allés sur le terrain constater les lieux impactés par le projet. Nous n'avons visité que les principaux : les zones EPADH et Arts Solos et l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) centre bourg.

Les personnes représentant la municipalité ont pu répondre à mes questions.

Cependant compte-tenu de l'état du terrain : friches, il ne nous a pas été possible de voir l'ensemble des zones concernées, je n'ai pu apprécier que de la rue la nature des modifications envisagées ce qui était très réducteur puisque l'emprise du projet s'étend bien au-delà.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences prévues lors de l'enquête ont été au nombre de trois sur les 18 jours de l'enquête.

Le lundi 27 octobre 2025 de 9h30 à 12h30.

Le samedi 8 novembre de 10h à 12h.

Le jeudi 13 novembre de 14h à 17h.

Celles-ci ont eu lieu à la mairie de Dompierre-sur-Yon dans la salle des commissions en rez-de-chaussée permettant un accès PMR (Personne à Mobilité Réduite) aisé.

Aucune réunion publique n'a été prévue, la nature du projet ne le nécessitant pas.

3.2 Déroulement des permanences

3.2.1 La consultation du dossier et le dépôt des observations en mairie hors permanence

A partir du 27 octobre et pendant tout le temps de l'enquête le dossier papier ainsi qu'un ordinateur est à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Dompierre pour consultation

3.2.2 La consultation du dossier et le dépôt des observations par voie électronique

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de l'agglomération à l'adresse suivante : [PLU de Dompierre-sur-Yon : avis d'enquête publique | La Roche-sur-Yon – Ville et Agglomération](#)

Ce lien a aussi été intégré sur le site de la commune de Dompierre-sur-Yon.

Sinon le dossier complet était accessible sur le site de la mairie de Dompierre-sur-Yon à l'adresse suivante :

https://transfert.collectivites.fr/r/5_dKVbNffv#LNmKBT/zWCKByvDsRO3kHkrsXwOKdqtQ4JFaz1z0Xxs=.

3.3 Climat de l'enquête

Malgré une faible participation du public, j'ai pu apprécier la justesse des remarques qui m'ont été rapportées, je n'ai pas rencontré d'animosité du public (excepté l'arrachage d'un des panneaux d'affichage) mais au contraire des gens compréhensifs des enjeux auxquels doit faire face la commune, conciliants, même si cela allait à l'encontre de leurs intérêts individuels.

3.4 Bilan des observations du public

Le personnel d'accueil de la mairie a indiqué qu'aucune personne n'avait demandé le registre ni consulté le dossier.

La mairie n'a reçu ni e-mail, ni courrier concernant l'enquête.

Pendant ces trois permanences, peu de personnes sont venues s'informer et exprimer des remarques. Je n'ai pas d'explication particulière à formuler à propos de cette faible participation, les personnes ayant consigné des remarques sur le registre étaient directement concernées par le projet, les autres venaient plutôt pour avoir un complément d'information.

- Permanence du lundi 27 octobre de 9h30 à 12h30.

Il n'y a eu que trois passages de personnes s'intéressant au projet sans pour autant laisser de remarque sur le registre d'enquête.

- Permanence du samedi 8 novembre de 10h à 12h.

Il n'y a eu trois passages durant cette permanence dont deux observations sur le registre.

- Permanence du jeudi 13 novembre de 14h à 17h

Il n'y a eu trois visites durant cette permanence dont deux observations sur le registre.

3.5 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le jeudi 13 novembre à 17h en présence du responsable du projet et du responsable des services techniques de la commune. J'ai clôturé le registre papier en fin de permanence.

4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

4.1 L'avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale)

Courrier du 5 septembre 2025

La MRAe après avoir analysé les incidences environnementales éventuelles provoquées par chacun des objets du projet en a conclu qu'aucune de ces modifications n'avaient un impact notable sur l'environnement.

Et en a tiré la conclusion suivante :

« Le projet de modification n°1.10 du PLU de Dompierre-sur-Yon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale. »

Et en a émis un « Avis conforme ».

Cette directive nous permet d'accélérer le processus de l'enquête publique qui peut être réduite alors à 15 jours, en définitive nous avons opté pour presque trois semaines.

4.2 Les avis des personnes publiques

- **Avis du CNPF** (Centre National de la Propriété Forestière) email reçu le 9 octobre.
Réponse de l'organisme :
« Sauf erreur de notre part, ce projet n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par des propriétés forestières privées, donc celui-ci n'appelle pas de remarque de la part de notre établissement. »
- **Avis de la CCI** (Chambre de commerce et de l'industrie de Vendée) courrier du 16 octobre reçu le 23 octobre.
La chambre de commerce et de l'industrie de la Vendée n'émet aucune remarque restrictive puisque la nature du projet Centre Bourg est de nature à dynamiser le commerce de proximité et l'activité économique du centre de Dompierre.
- **Avis de Vendée Eau** reçu le 20 octobre.
L'avis précise que l'ensemble des objets du projet de modification n°1.10 ne se situent pas au sein de la servitude AS1 (Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales) instaurée par l'arrêté préfectoral de DUP (Déclaration d'Intérêt Public) relatif à l'instauration des périmètres de protection.
Pour Vendée Eau l'urbanisation du secteur Arts Solos et EPADH ne se situe pas à proximité d'infrastructures propres : usine de production, réservoir sur tour, bâches au sol, station de pompage, feeders d'eau potable (conduite d'eau) donc l'organisme n'a pas de remarque particulière à ce sujet.

Néanmoins de par sa situation géographique au bord de la vallée de l'Yon et du bassin versant de Moulin Papon Vendée eau rappelle les différentes servitudes auxquelles la réalisation du projet devra se conformer (pour le détail se reporter au courrier de Vendée Eau figurant dans le dossier public).

Sur ce point voici la réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération :

« En ce qui concerne l'avis de Vendée Eau, la mise à jour des servitudes d'utilité publique ne faisait pas partie des objets de la modification du PLU. Cette observation est donc hors sujet.

Par ailleurs, le PLU ne peut pas intégrer les périmètres de protection autour du barrage de Moulin Papon par anticipation. Comme évoqué dans l'avis, les projets opérationnels devront être attentifs et prendre en compte les dispositions relatives à ces périmètres. »

- **Avis de la SNCF** courrier du 27 août reçu le 3 novembre.

La SNCF précise que la ligne 530 000 (Nantes à Sainte) de son réseau passe sur le territoire communal de Dompierre-sur-Yon. A ce titre la SNCF rappelle les servitudes, contraintes et réglementations en vigueur propres à la circulation des trains, tout particulièrement à propos de la sécurité (passage à niveau), emprise de la végétation aux abords des voies, règles d'urbanisme à proximité des lignes.

En observant le territoire communal on note que la ligne 530 000 se trouve à la lisière ouest et ne longe que d'environ 300 mètres les limites de la commune.

Si on considère la nature du projet de modification seul l'objet n°3 « modification de l'OAP secteur du Séjour et de l'Eraudière » se trouve dans le périmètre de la ligne ferroviaire. L'objet de modification étant seulement la suppression d'un passage qui avait été un temps envisagé, cette décision n'a aucune incidence sur le bon fonctionnement de la ligne de chemin de fer.

4.3 Les avis des collectivités territoriales

- **Avis de la préfecture représenté par la DDTM.**

Avis de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) email du 20 octobre reçu le 20 octobre.

La DDTM souligne la faiblesse du dossier initial et émet plusieurs remarques :

- Manque de précision et de cohérence sur les futures implantations immobilières.
- Demande un engagement plus ambitieux sur le pourcentage de logements locatifs sociaux, au moins 43%.
- Regrette que le projet ne se projette pas plus dans l'avenir et ne permette pas d'entamer une réflexion à long terme sur les potentialités de développement de l'habitat social de la commune.

*Question du commissaire enquêteur à propos des remarques de la DDTM :
La municipalité peut-elle repréciser ses objectifs en matière de futures implantations immobilières et d'un engagement plus ambitieux sur le pourcentage de logement locatif social ?*

Réponse de la municipalité :

La collectivité a fait le choix de gérer les 2 OAP sectorielles existantes du centre-bourg et le principe de protection des façades de la rue du Vieux-Bourg dans un même périmètre d'OAP, pour une meilleure lisibilité du projet global.

Sur les 2 secteurs d'OAP Arts Solos et EHPAD, l'OAP globale prévoit un minimum de 26 logements, comportant 35 % de logements locatifs sociaux (LLS).

Ce taux ne prend pas en compte les autres projets de logements locatifs sociaux en cours sur le centre-bourg qui représentent 20 logements (100 % LLS) sur 2 sites en proximité immédiate de cette OAP.

Toutefois, afin de respecter les objectifs du PLH en matière de production de LLS, la commune souhaite revoir son taux à la hausse en programmant un minimum de 38 % de LLS sur l'OAP centre-bourg.

- **Avis du conseil régional.**

Avis du conseil département, courrier du 7 novembre reçu le 10 novembre.

Le département n'a pas d'observation particulière au projet et émet un avis favorable.

- **Avis du syndicat mixte du pays Yon et Vie**, courrier du 4 novembre reçu le 12 novembre.

Le syndicat mixte émet un avis favorable au projet avec cependant plusieurs remarques :

Conformément au SCOT (schéma de cohérence territoriale) le projet respecte la consommation et la préservation des espaces naturels.

Cependant le syndicat estime que la densification de logements à Dompierre pourrait-être augmentée.

« ... Considérant les éléments d'analyse suivants au regard des prescriptions et recommandations du SCOT :

- *Dans le maillage urbain défini par le SCOT du Pays Yon et Vie, la commune de Dompierresur-Yon est identifiée en pôle urbain intermédiaire.*

En terme de préservation des espaces naturels et agricoles et de consommation d'espace, au sens du SCOT, le projet n'entraîne pas de réduction d'espaces naturels ou agricoles, les espaces étant déjà en zone U ou 2AU. Il entraîne la consommation d'environ 4 800 m² de gisements situés dans l'enveloppe urbaine, donc en densification. Il permet également la mobilisation d'espaces en renouvellement urbain, ce qui contribue à l'optimisation de la consommation foncière en accord avec les objectifs du SCOT. A noter que le PLU de Dompierre-sur-Yon n'a pas été mis en

compatibilité avec le SCOT et comporte un potentiel constructible qui va au-delà des objectifs fixés par le SCOT. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les enveloppes seront à retravailler, afin d'assurer une répartition équilibrée à l'échelle du territoire.

Question du commissaire enquêteur :

La municipalité pourrait-elle apporter son point de vue à l'observation suivante :

« A noter que le PLU de Dompierre-sur-Yon n'a pas été mis en compatibilité avec le SCOT et comporte un potentiel constructible qui va au-delà des objectifs fixés par le SCOT. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les enveloppes seront à retravailler, afin d'assurer une répartition équilibrée à l'échelle du territoire. » ?

Réponse de la municipalité :

En effet, La Roche-sur-Yon Agglomération travaille actuellement sur la répartition des objectifs de production de logements sur le territoire intercommunal, dans le respect des objectifs du PLH 2023-2028 (927 logements à produire par an) et dans le respect de l'objectif de sobriété foncière fixé par la loi Climat et Résilience et par le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

- *En termes de production de logements et de densité, l'OAP fixe un objectif de densité à 30 logements/ha, objectif fixé dans le PLH et le SPFE. Il s'agit d'une densité moyenne, qui pourrait être supérieure dans ce secteur de centralité urbaine, dans une logique de renforcement de la proximité et de limitation des déplacements motorisés, comme le prévoit le SCOT. Des hauteurs de construction accrues constitueraient elles aussi un levier pour augmenter le nombre de logements produits dans ces espaces stratégiques, tout en maintenant la préservation des éléments paysagers. L'OAP prévoit la construction de logements sociaux : 100 % sur le secteur EPHAD ce qui répond aux objectifs du SCOT.*

Les règles de protection des façades instaurées dans l'OAP favorisent la préservation du patrimoine remarquable. De même, le principe d'identification et de conservation des éléments paysagers et environnementaux d'intérêt et la préservation des perspectives permettent la préservation des éléments de la trame verte et bleue. Des illustrations photographiques permettraient de mieux comprendre les enjeux de préservation.

Question du commissaire enquêteur :

Que ce soit les PPA, les habitants et les riverains la préservation de l'environnement est une réelle préoccupation pour tous ces acteurs de la consultation. La notice explicative du projet est sur ce point très généraliste et évasive, serait-il possible d'avoir des engagements plus précis, plans, illustrations, photos sur les engagements du MO sur ce sujet sensible ?

Réponse de la municipalité :

Le PLU traite la valorisation et la préservation des éléments paysagers à travers l'OAP centre-bourg, en apportant des préconisations et principes d'aménagement.

Concrètement, ce sujet sera traité par le porteur de projet dans le cadre du volet opérationnel du projet, qui sera présenté aux riveraines et riverains en amont du dépôt du permis de construire.

- *L'OAP du centre bourg aurait pu être l'occasion d'aborder le sujet des déplacements en mode doux au travers de l'aménagement des espaces publics en faveur de ces déplacements et en accord avec les objectifs du SCOT : le doublement des déplacements en mode actif, l'augmentation de la part des modes partagés et la stabilisation des déplacements individuels motorisés.*

Question du commissaire enquêteur :

En effet le projet n'aborde pas ou que très superficiellement l'aspect des déplacements au sein des nouvelles zones à aménager, qu'en est-il, le maître d'ouvrage peut-il apporter plus de précisions et d'engagements ?

Réponse de la municipalité :

La production de logements prévue dans ces 2 secteurs du centre-bourg vise intrinsèquement le développement de la marche et du vélo, puisque les futurs logements seront situés à proximité des commerces, services et équipements. Le projet Arts Solos comportera même des commerces en RDC.

Certes, le schéma de l'OAP ne fait pas figurer de continuité douce sur la rue du Vieux-bourg, mais le principe de mobilité douce pourra être ajouté sur le schéma et dans le texte, pour afficher des liaisons piétons / cycles entre les secteurs et vers les équipements.

Par ailleurs le règlement de la zone UA, prévoit des dispositions concernant les accès et les voiries (article 3) et le stationnement (article 13), notamment le stationnement des deux-roues non motorisés, favorisant ainsi les modes actifs conformément aux objectifs du SCoT. *

** Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement de celui-ci.*

- Concernant l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière, s'agissant d'un espace enclavé entre la RD763 et la ligne de chemin de fer, il convient de s'assurer que la suppression du principe de liaison n'est pas de nature à empêcher l'optimisation foncière sur ce secteur... »

Question du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre aurait-il quelques remarques à propos de l'observation précédente.

Réponse de la municipalité :

La suppression de ce principe de liaison doit justement permettre d'optimiser le foncier en limitant les linéaires de voirie. L'ensemble des espaces non construits résiduels disposent d'un accès via l'impasse de la Prise de la Lande. Le site est également accessible via la rue Vinci au sud.

La notice sera complétée avec une photographie aérienne plus récente qui permet de comprendre l'organisation du secteur.



Tracé de la liaison supprimée

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Compte tenu de la faible participation du public, chaque observation de celui-ci est présentée avec éventuellement une réponse de la municipalité.

- Permanence du lundi 27 octobre de 9h30 à 12h30.

Seulement trois passages de personnes s'intéressant au projet sans pour autant laisser de remarque sur le registre d'enquête.

Les échanges oraux ont cependant fait apparaître plusieurs remarques :

« ... regrette une uniformisation des clôtures, cela rend la ville « fade » ... nous sommes sous le poids des contraintes réglementaires... »

Question du commissaire enquêteur :

Le guide me semble clair et complet. Cependant la municipalité a peut-être quelques exemples ou arguments incitatifs pour encourager ses administrés à s'approprier les nouvelles règles ?

Réponse de la municipalité :

Le document ne met pas en place de nouvelles règles. Il s'agit simplement de clarification des règles actuelles.

En effet, le règlement des clôtures s'avère souvent complexe à appréhender pour les pétitionnaires, notamment concernés par 2 ou 3 façades donnant sur l'espace public. Le guide des clôtures proposé vient illustrer de façon plus pédagogique les attentes de la collectivité en matière d'implantation, de hauteur ou encore de matériaux autorisés ou interdits concernant les clôtures.

- Permanence du samedi 8 novembre de 10h à 12h.

Trois passages durant cette permanence.

Deux personnes ont laissé des remarques sur le registre :

- Madame Patricia Rabiller :

« Il aurait été important qu'il y ait une réunion publique pour expliciter tous les points.

La Berthelière en zone UH n'est pas citée. Il aurait été essentiel de revoir également la hauteur des clôtures (pas plus d'1m50) avant que le village ne devienne un bunker. Merci de votre attention. »

En effet, habitant dans le vieux bourg cette personne déplore la hauteur (plus de 2m) de certains murs donnant sur la rue.

Question du commissaire enquêteur :

Pourquoi le quartier de cette habitante n'entre pas dans le périmètre de la réglementation des clôtures ?

Réponse de la municipalité :

Au regard du caractère historique et dense des villages de La Berthelière et de la Créancière, similaire à celui du centre-bourg, le règlement des clôtures de la zone UH est identique à celui de la zone UA.

Dans le cadre de la modification du PLU, la collectivité a souhaité expliciter les règles liées aux clôtures des zones UB et N, plus complexes à appréhender et à mettre en œuvre au regard des attentes de la collectivité et des différents cas de figures (règles différenciées en UB par exemple, si la clôture se trouve en limite d'espace public, en limite séparative, ou si la parcelle est concernée par 2 ou façades sur l'espace public).

C'est pourquoi le guide des clôtures annexé au règlement du PLU porte sur les zones UB et N.

Le règlement de la zone UH n'est pas modifié.

La réglementation des clôtures fera l'objet de réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- Monsieur Denis Jaud habitant au 34ter rue du vieux bourg :

« Je suis mitoyen du projet et l'implantation des futurs logements va directement impacter la vue sur ma maison et ma terrasse. Le projet prévoit un R+1 minimum mais ne donne pas de R+ maximum sauf l'indication de 15 mètres... ce qui m'inquiète beaucoup. J'attends des informations très précises sur l'implantation et la hauteur de logements futurs qui jouxteront ma propriété et qui auraient vue sur ma terrasse et mon jardin.

De plus l'accès à ma parcelle dépend d'un passage en copropriété et j'aimerais savoir si le projet va avoir des impacts et une réglementation spécifique sur ce passage. J'ai beaucoup d'inquiétude quant à l'avenir de ce site naturel de la vallée de l'Yon, riche en flore et en faune dont je suis un des témoins quotidien. Ce projet ne donne aucune garantie qu'on a la préservation de cet espace naturel unique. »



Emprise du projet sur le quartier, risques de nuisance pour les riverains

Question du commissaire enquêteur :

Le projet d'urbanisation d'Arts Solos et EHPAD est déjà bien avancé, architecte et maître d'œuvre choisi. Les habitants aimeraient savoir à présent la nature exacte des projets immobiliers prévus, implantations, hauteur, nombre de logements, impacts sur le voisinage.

Réponse de la municipalité :

La modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation et non sur un projet architectural à ce stade. Toutefois les éléments signalés par les riverains seront portés à connaissance du porteur de projet pour prise en compte. Le projet sera présenté aux riveraines et riverains avant le dépôt du permis de construire.

Question du commissaire enquêteur :

Le projet d'urbanisation d'Arts Solos et EHPAD doit présenter au moins 26 logements nouveaux ce qui représentera une centaine de nouveaux habitants... dans une enclave relativement restreinte. Comment la municipalité peut s'engager à préserver au mieux ce qui est actuellement un écrin de verdure et un havre de paix pour la faune et la flore locale ?

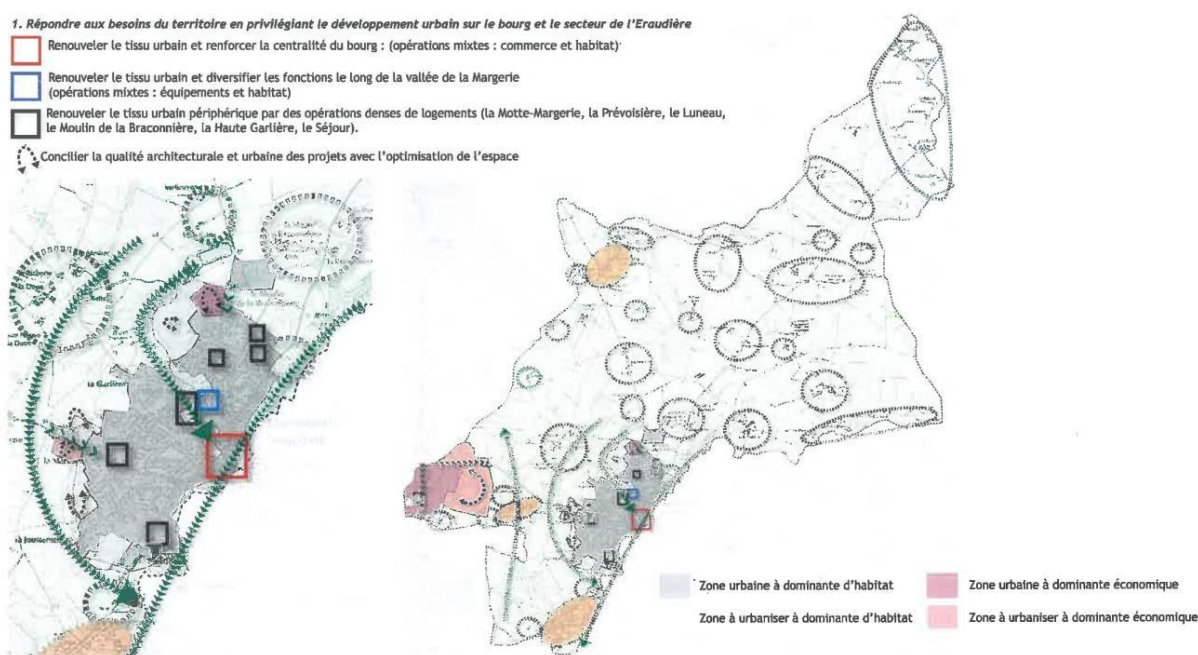
Réponse de la municipalité :

Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, la commune doit densifier en centralité. Cette zone est identifiée depuis 2013 dans le PLU comme zone de développement de l'urbanisation et est donc privilégiée par la commune. Lors de l'élaboration du projet de modification du PLU, les incidences du projet Arts Solos sur les milieux naturels et la biodiversité ont été évaluées. Ainsi, comme indiqué dans le dossier soumis à l'enquête, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « aura une incidence négative. Cette zone est uniquement constituée de fonds de jardins en cœur de bourg sur une superficie de 2 980 m². 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. »

Par ailleurs, le projet Arts Solos bénéficie d'un accompagnement déjà existant de la LPO sur ce secteur. Il s'agit d'une friche urbaine depuis 2007, en partie en renouvellement urbain. En ce qui concerne les hauteurs, les ombres portées sont étudiées par le porteur de projet pour limiter l'impact des futures constructions sur les constructions voisines.

Toutefois, la production de logements en cœur de bourg, à proximité des commerces, services et équipements paraît cohérente, au regard de l'orientation du PADD « Répondre aux besoins du territoire en privilégiant le développement urbain sur le bourg et l'Eraudière » (pages 6 à 8 du PADD).



De même, en prévoyant des commerces en RDC, le projet Arts Solos est compatible avec le SCoT qui recommande de « privilégier l'accueil des nouveaux habitants à proximité des commerces, services, équipements et des emplois », dans l'optique de développer les modes de déplacements actifs.

Par ailleurs, le projet de modification répond au PLH 2023-2028 qui impose une densité minimale de 30 logements par hectare au minimum, pour atteindre les objectifs de production de logements sur le territoire communal.

L'OAP contient en outre plusieurs dispositions qui visent à préserver au maximum les éléments environnementaux présents sur le secteur ainsi que son intégration avec la vallée de l'Yon. Ces dispositions seront complétées et précisées à la demande des personnes publiques associées (voir les paragraphes 4.2 et 4.3).

- Permanence du jeudi 13 novembre de 14h à 17h

Trois visites durant cette permanence.

- Monsieur Thierry Didelon.

Cette personne s'est présentée comme porteuse du projet SOGIMOD « Le carré du séjour ».

Elle n'a pas laissé d'observation sur le registre.

Mr Didelon a présenté très brièvement son projet de construction et les contraintes qui seraient levées avec l'objet 3 : Ajustement de l'OAP Secteur du Séjour et de l'Eraudière. Il s'inquiète des éventuelles réserves du public.

- Monsieur Michel Beignon habitant au 1 la Bettrie à Dompierre.

« ... Je ressens comme une forme « d'acharnement » à la préservation du calvaire, qui de calvaire n'existe que pour les autochtones. »

Cette personne se pose beaucoup de questions sur les motivations de la municipalité à propos du litige qui oppose la commune aux propriétaires du terrain. Elle a fait mention de la procédure judiciaire en cours, de la décision de justice en faveur du propriétaire et de la réponse déloyale de la mairie avec l'objet 6 du projet : Ajout d'une haie à préserver ... rendant ainsi la parcelle implicitement inconstructible.

A propos de cette « affaire », on peut remarquer que le propriétaire de la parcelle concernée ne s'est pas manifesté durant l'enquête. Par contre le panneau « Avis d'enquête publique » planté à proximité de l'emplacement du calvaire a été arraché...

Question du commissaire enquêteur :

L'affaire qui a été médiatisée interpelle beaucoup les habitants du quartier. Si la municipalité pouvait préciser le litige, sa position et ses intentions suite à l'objet n°6 ?

Réponse de la municipalité :

La commune souhaite faire appliquer strictement le respect des éléments protégés au PLU.

- Monsieur et Madame Lugand habitant au 23 rue du vieux bourg.

Ces personnes ont estimé qu'elles étaient directement concernées par le projet n°2 : création d'une OAP « centre-bourg ». En effet leur habitation étant explicitement signalée dans l'étude liée au projet. Mme Lugand a fait une longue déposition dans le registre dénonçant les contradictions et incohérences entre la réalité du quartier et de son histoire et les directives émanant de l'architecte du patrimoine.

L'habitation actuelle de Mr et Mme Lugand



L'extrapolation faite par l'architecte du patrimoine :



Question du commissaire enquêteur :

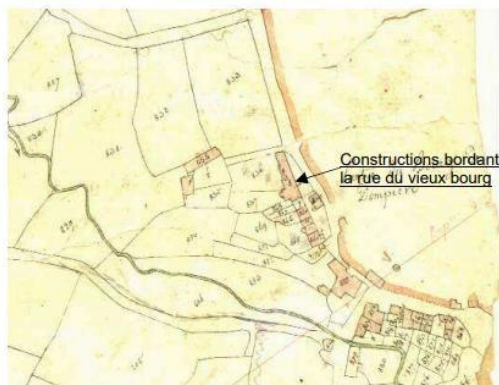
Mr et Mme Lugand aimeraient savoir ce qui a motivé la municipalité pour « classer » leur maison en secteur patrimonial ? Leur maison est récente, ils l'ont achetée comme cela et n'y ont fait aucune modification de façade. La mairie possède-t-elle des plans,

photos de l'antériorité de leur terrain et de leur maison qui pourraient justifier ce classement ?

Réponse de la municipalité :

La collectivité s'est basée sur une étude patrimoniale réalisée en 2013 par Patricia Jaunet, architecte du patrimoine, DPLG, qui met en avant l'existence de ces constructions sur le cadastre napoléonien de 1825.

Extraits de l'étude patrimoniale :



3^{ème} feuille – Section C du Bourg



Carte postale ancienne n°1745 Collection GMLA



Carte postale ancienne n°20 Imp. Jehin-Poupin, Mortagne

Les façades anciennes du n°23 (carte postale ancienne n°20. Dompierre (Vendée) – Un Carrefour », Imp. Jehin-Poupin, Mortagne), présentent un bâti plus sobre sur sa partie Sud, dont les maçonneries de moellons sont apparentes. La façade est ouverte sur l'extérieur d'une porte et une fenêtre. La couverture en tuiles se termine sur l'arase de maçonnerie sans modénature tandis que la couverture tuiles de la construction attenante à droite, est couronnée d'une génoise : corniche constituée d'un ou plusieurs rangs de tuiles éventuellement alternés avec des rangs de briques de terre cuite. Sa façade, habillée d'un enduit et sans modénatures, présente deux niveaux ; il semblerait donc que ce soit la maison d'habitation et la remise à gauche.

Constructions du n°23 au n°33, route du Vieux Bourg – Traitement architectural :

Les constructions de cette route du vieux bourg émanent de plusieurs périodes historiques et donc reflètent plusieurs types d'architecture. Ces différences architecturales doivent toutes être préservées puisque qu'elles confèrent au bâti une identité propre et donc un repère. La seconde règle à respecter dans le traitement lors d'une réhabilitation ou rénovation, c'est de rester en harmonie avec le bâti et son environnement, et de ce fait, participer ainsi au maintien de l'identité locale tant dans la volumétrie, les enduits, les couvertures que les menuiseries. Souvent, le bâti ancien, composé de matériaux locaux, reprend les teintes de l'environnement minéral et naturel local, et retranscrit les identités des différents lieux. Il faut s'inspirer de ces nuances traditionnelles sur le bâti à restaurer.

Ainsi, le numéro 23 a fortement été remanié et nous avons évoqué, d'ores et déjà, que la partie Sud correspondait à une remise tandis qu'à droite, on y trouvait la maison d'habitation. Ces deux lieux ont été transformés en une seule maison avec une partie au Nord servant d'atelier de forge.

- 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.

Sur la parcelle 27, aucune carte postale ancienne ne subsiste mais ce lieu est la continuité de la forge.

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

Question du commissaire enquêteur :

Mr et Mme Lugand se demandent bien pourquoi leur lucarne n'est pas admissible « dans le champ du vocabulaire architectural » local... alors que sur le trottoir d'en face l'ancienne mairie arbore un chien-assis analogue, sans compter que les fenêtres de cette même mairie sont en vitrage plein alors que la nouvelle OAP impose des fenêtres à petits bois, pourtant au départ le bâtiment de la mairie était ancien et authentique. Face à ces incohérences la municipalité peut-elle leur répondre ?

Réponse collectivité MO :

Au regard des remarques émises lors de l'enquête publique, la commune souhaite assouplir les orientations concernant le n°23 et le n°27. Ainsi, sont supprimées et ajoutées les orientations suivantes :

- 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.~~ **Hormis la lucarne, les volets doivent être à lame bois verticale.**
- 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.



Fait à Noirmoutier-en-l'Île

Le 7 décembre 2025

Par Hervé Joëssel (Commissaire enquêteur)

H. Joëssel