

Pompierre sur Yon



# PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°9

NOTE DE PRESENTATION

© ORYON





# SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE.....</b>	<b>7</b>
<b>2. MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9.....</b>	<b>7</b>
<b>3. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9 ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>8</b>
3.1 Périmètres concernés .....	8
3.2 Objet de la révision simplifiée n°9 .....	9
3.3 Intérêts et justifications de la modification simplifiée n°9 .....	9
3.3.1 Le projet d'extension de la Z.A.C de l'Eraudière.....	9
3.3.2 Le Jardin d'Affaires : entre zone d'activité et agro-écologie.....	14
3.3.3 Motivation pour les ajustements du règlement.....	17
<b>4. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9 AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR 17</b>	
4.1 Choix de la procédure et conformité avec le Code de l'urbanisme .....	17
4.2 Compatibilité avec le SCoT .....	18
4.3 Compatibilité avec le PLU en vigueur.....	23
<b>5. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>25</b>
5.1 Consommation d'espace et impact sur les milieux naturels.....	26



5.2	Incidence sur les paysages .....	27
5.3	Incidence sur la santé humaine .....	28
<b>6.</b>	<b>MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT .....</b>	<b>28</b>
6.1	Modification du règlement écrit.....	28
6.2	Modification du règlement graphique .....	32
<b>ANNEXES .....</b>	<b>.....</b>	<b>34</b>



## NOTE DE PRESENTATION

### 1. CONTEXTE

La commune de Dompierre-sur-Yon dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 30 octobre 2013 suite à une révision générale du précédent PLU. Ce PLU révisé a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution entre 2013 et 2021 :

- 2014 : modification simplifiée n°1 et mise à jour
- 2016 : révisions allégées n°2 et 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

Suite à ces approbations, de nouveaux enjeux sont apparus sur la commune de Dompierre-sur-Yon, nécessitant d'apporter quelques ajustements.

### 2. MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9

Le 6 juillet 2021, la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, et assure donc le suivi de la procédure de modification simplifiée n°9 du PLU de Dompierre-sur-Yon.

Bien que la compétence PLU ait été transférée à La Roche-sur-Yon Agglomération, la procédure de modification simplifiée, si elle ne concerne qu'une commune membre de l'Agglomération, peut-être engagée à l'initiative de la commune, conformément aux articles L.153-45 et L.153-47 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, suite à la délibération du Conseil municipal de Dompierre-sur-Yon le 06/07/2022, la procédure de modification simplifiée n°9 a été engagée.

La présente modification simplifiée n°9 porte sur l'ajustement du règlement écrit dans les zones 1AUe, en ajoutant la possibilité de pouvoir construire dans ces zones des serres de production ainsi que des hangars de stockages associés à une activité de production maraîchère dans un nouveau sous-secteur 1AUec, et sur l'ajustement du règlement graphique en matérialisant le nouveau sous-secteur 1AUec créé.

Cette modification simplifiée ne concerne que le règlement, écrit et graphique. Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées.

### 3. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9 ET JUSTIFICATIONS

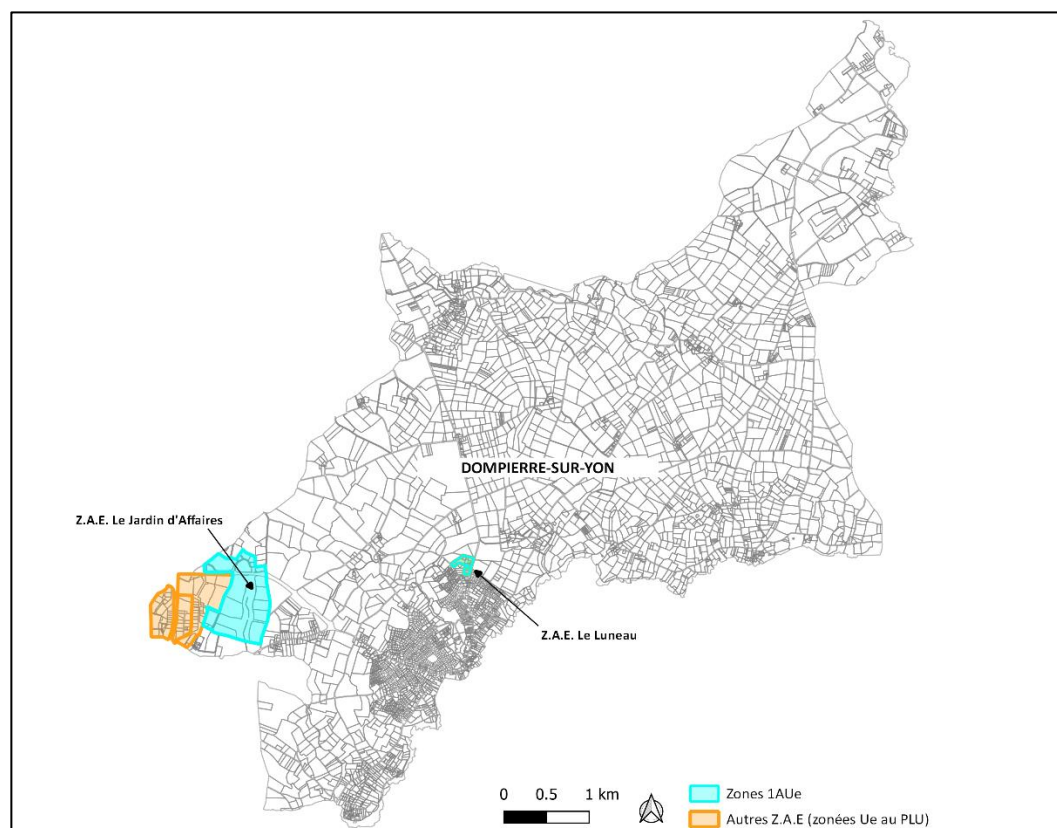
#### 3.1 Périmètres concernés

La modification simplifiée n°9 porte sur l'évolution du règlement écrit de la zone 1AUe, en ajoutant la possibilité de pouvoir construire dans ces zones des serres de production et des hangars de stockage associés à une activité de production maraîchère dans un nouveau sous-secteur 1AUec, et sur l'ajustement du règlement graphique en matérialisant le nouveau sous-secteur 1AUec créé.

La commune de Dompierre-sur-Yon compte 2 secteurs 1AUe :

- La zone d'activité Le Luneau, située à la sortie Est du bourg, en direction de la commune du Poiré-sur-Vie
- La zone d'activité Le Jardin d'Affaires, située en second rideau des zones d'activités longeant la D 763 La Roche-sur-Yon/Nantes

Le nouveau sous-secteur 1AUec correspond au périmètre de la Z.A.E. Le Jardin d'Affaires.



*Cartographie des Z.A.E existantes et des Z.A.E en projet au PLU de 2013 (zonées 1AUe)*

### 3.2 Objet de la révision simplifiée n°9

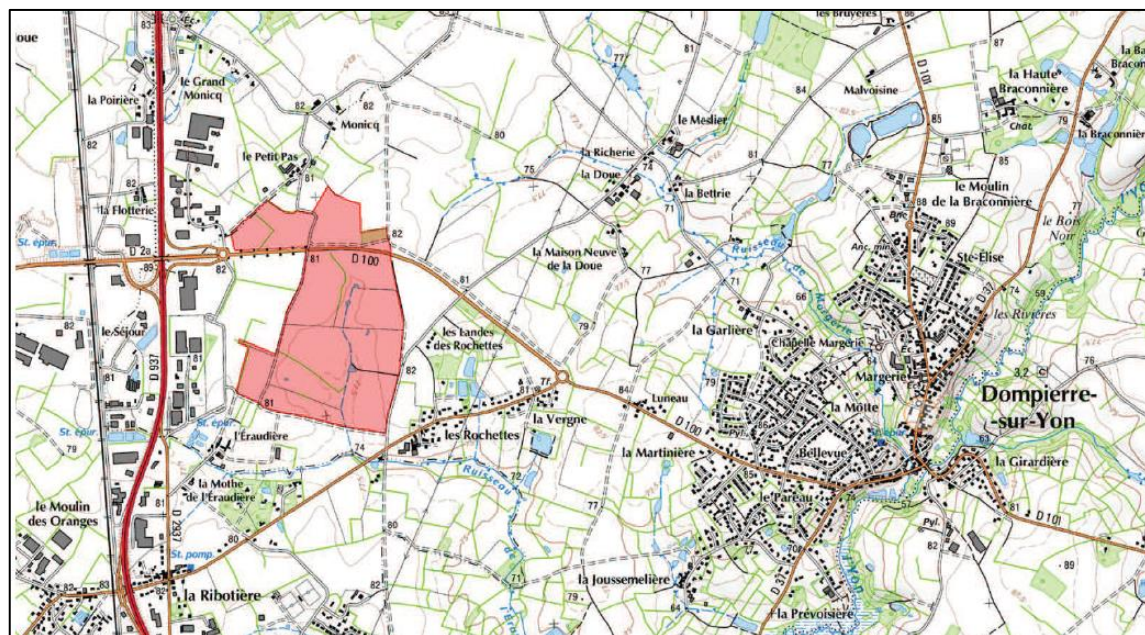
La modification simplifiée n°9 porte sur l'évolution du règlement écrit de la zone 1AUe, et la matérialisation de ce sous-secteur sur le règlement graphique.

Cette modification simplifiée ne concerne que le règlement, écrit et graphique. Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées.

### 3.3 Intérêts et justifications de la modification simplifiée n°9

#### 3.3.1 Le projet d'extension de la Z.A.C de l'Eraudière

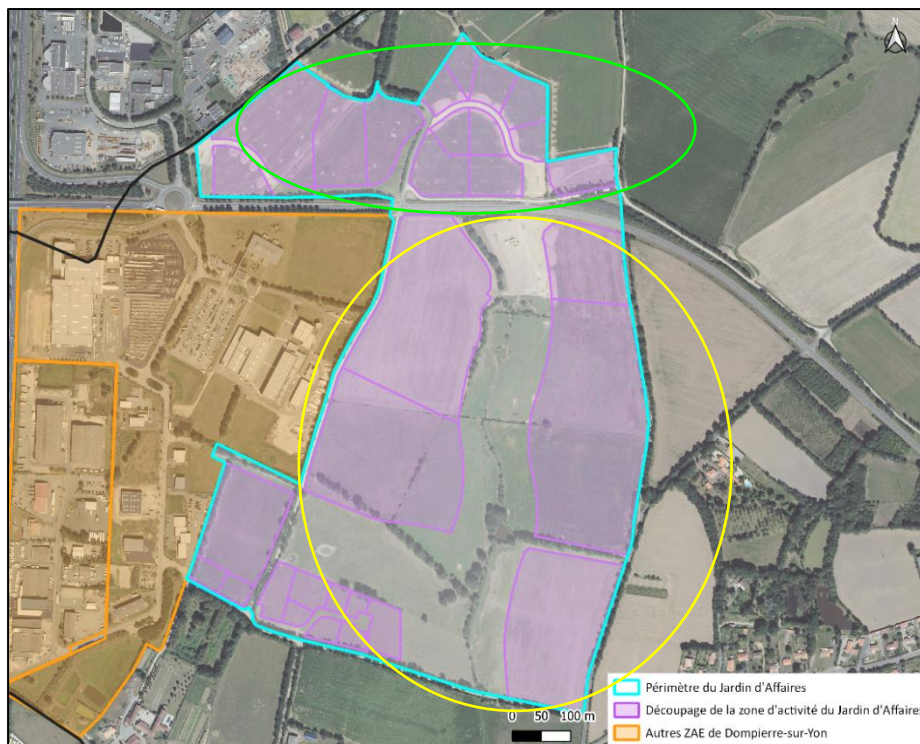
Le projet d'extension de la Z.A.C de l'Eraudière, aussi appelé Z.A.C Le Jardin d'Affaires, se situe dans le prolongement Est de la zone d'activité existante, en accroche de la RD 763 La-Roche-sur-Yon/Nantes, en frange Ouest du territoire communal de Dompierre-sur-Yon. Le site se retrouve donc en second rideau, en « épaissement » du corridor économique existant.



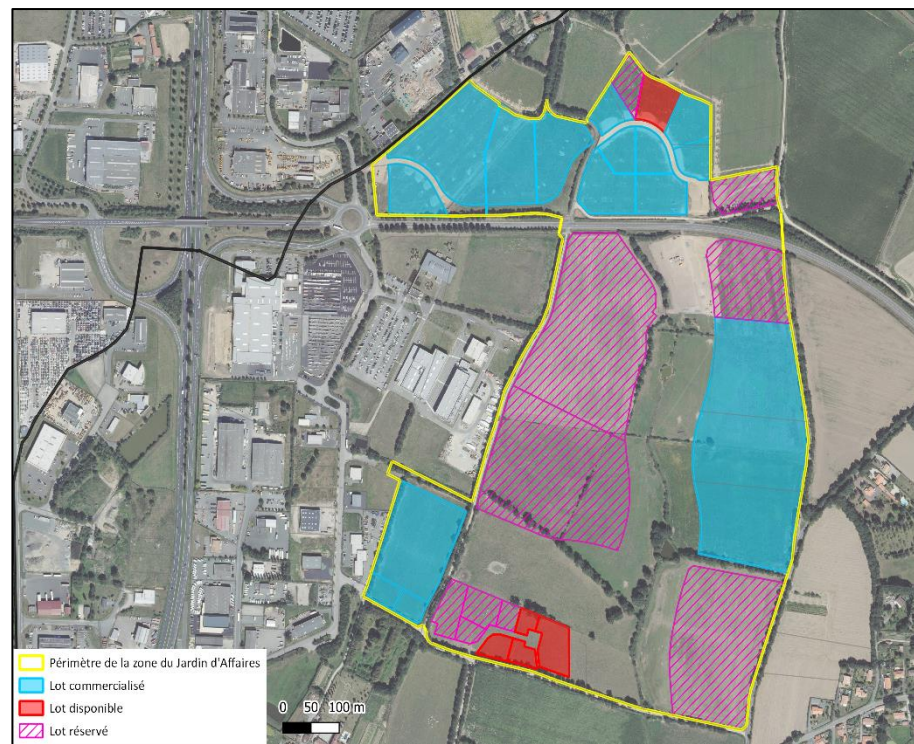
*Plan de situation du projet d'extension de la Z.A.C. de l'Eraudière - Source : Géoportail*

Le site représente une superficie de 57,6 hectares environ, répartis en 12,3 hectares au Nord et 44 hectares au Sud de la RD 100, et environ 1,3 hectare d'emprise RD 100.

Le projet de Z.A.C prévoit d'accueillir au Nord, un secteur **plus dense**, avec des parcelles plus petites, plus adaptées pour des entreprises de type artisanat ou petite activité industrielle, et au Sud, un secteur **plus ouvert**, avec de grandes unités proposées à l'industrie ou à la logistique ainsi qu'un corridor vert central.



*Schéma du découpage parcellaire de la Z.A.C.*



*Cartographie de la commercialisation actuelle de la Z.A.C.*



Schéma de la commercialisation actuelle de la Z.A.C Partie Nord – Source ORYON

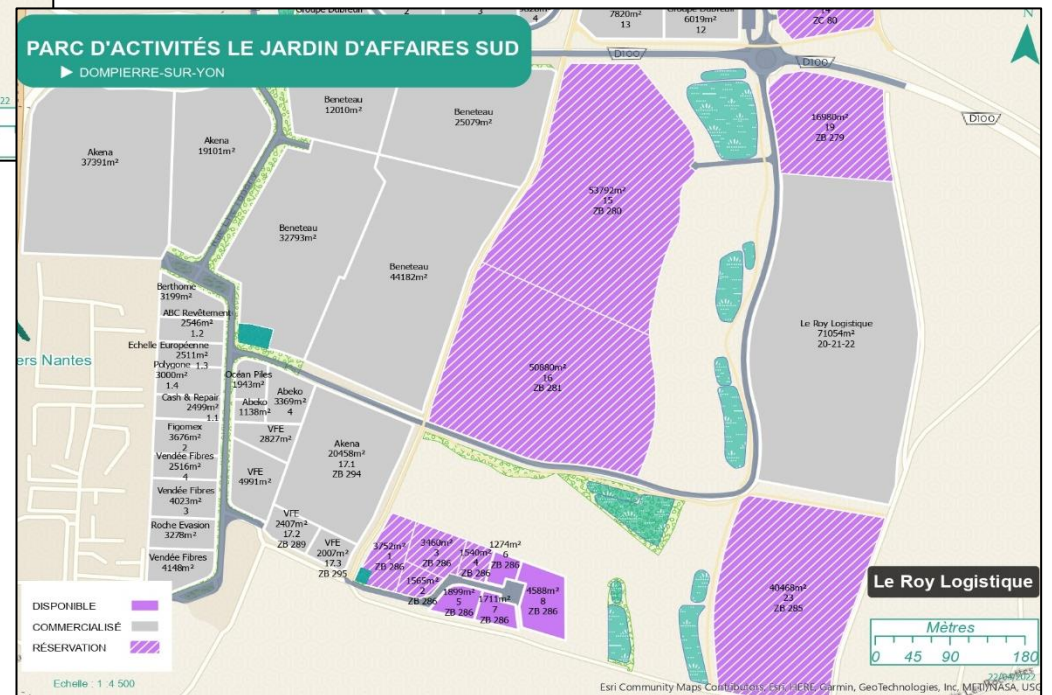
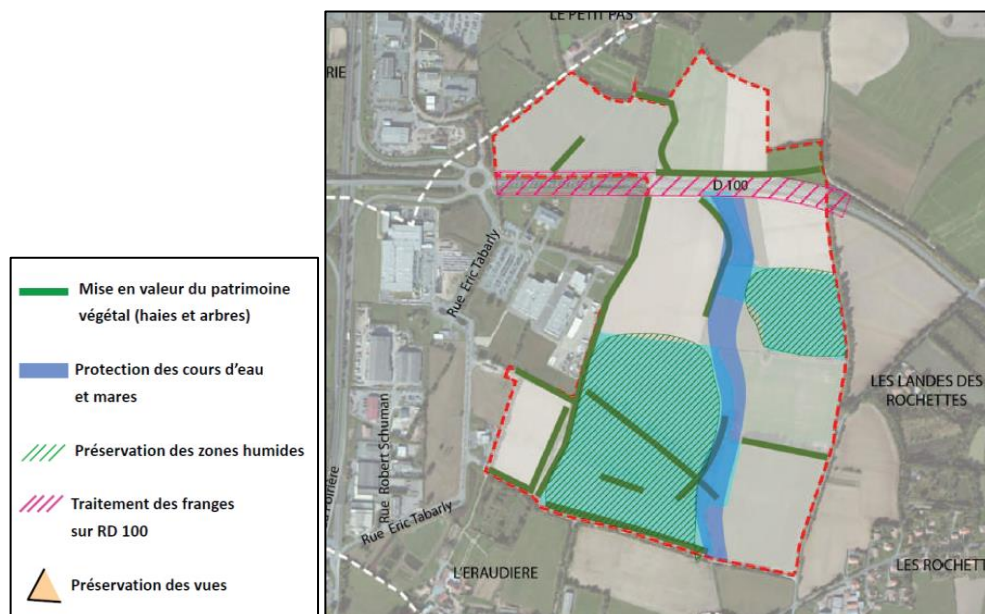


Schéma de la commercialisation actuelle de la Z.A.C Partie Sud – Source ORYON

Initialement couverte par des prairies pâturées et parcelles cultivées, maillée par une trame bocagère et parcourue en son centre du Nord au Sud par un cours d'eau affluent du ruisseau de l'Eraudière, la Z.A.C compte un grand nombre d'espaces paysagers qui seront conservés. Ce cours d'eau alimente 4 mares ponctuant le site sur une ligne Nord/Sud, et des zones humides aux fonctionnalités diverses et d'intérêts plus ou moins fort couvrent largement le périmètre de l'extension de la Z.A.C. particulièrement dans le secteur Sud.



*Schéma des enjeux environnementaux et paysagers existants à conserver dans le cadre du projet d'extension de la Z.A.C de l'Eraudière - Source : Dossier Extension de la Z.A.C*

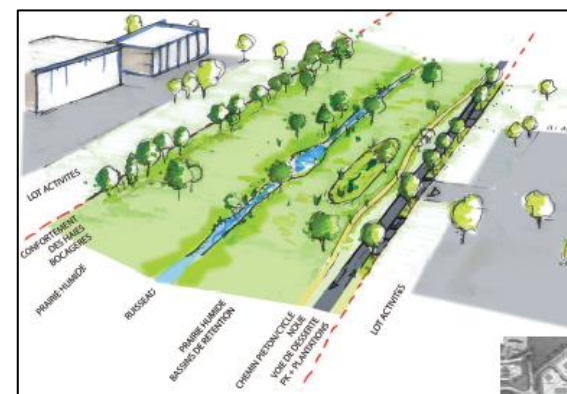
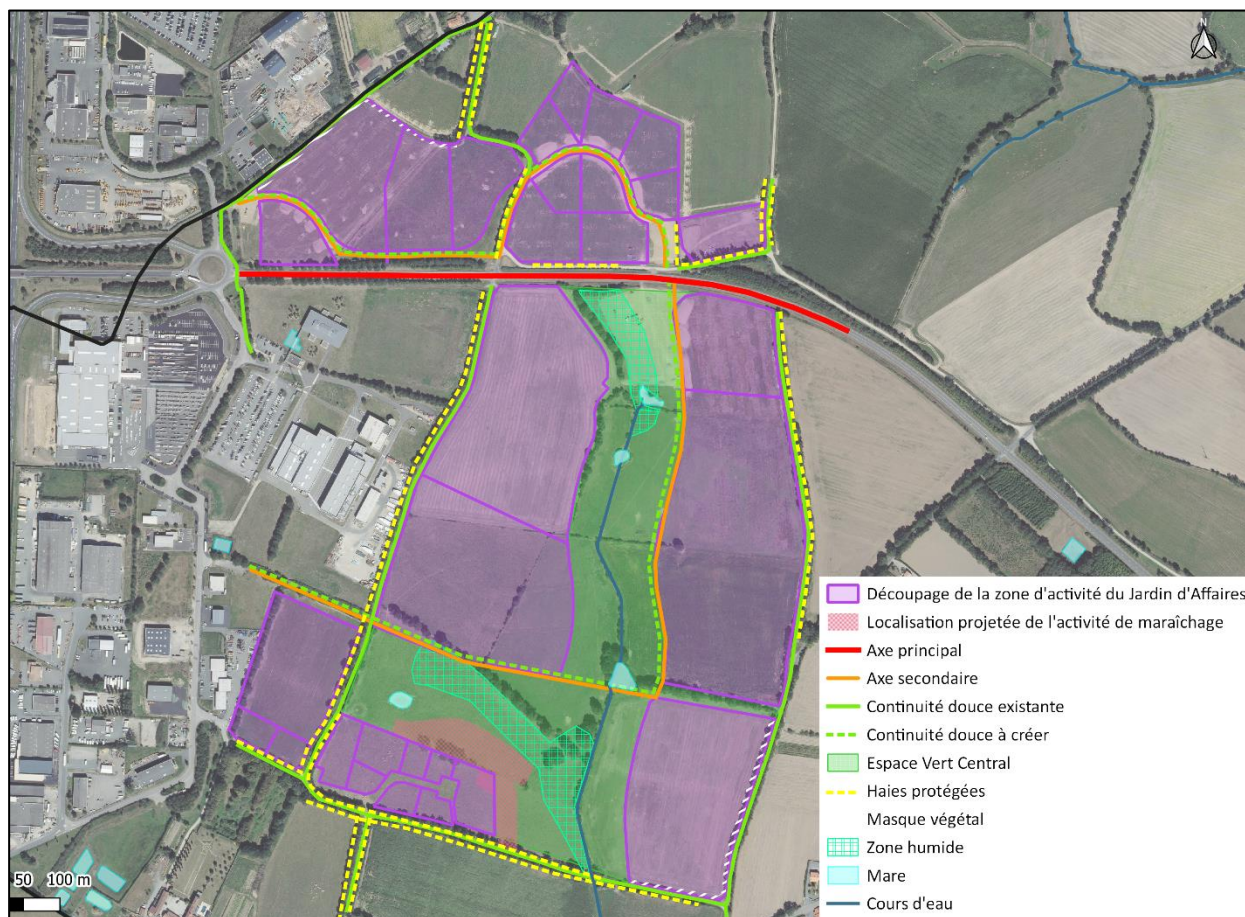
L'objectif du projet urbain de l'extension de l'Eraudière est d'insérer les espaces urbanisés futurs autour d'un corridor vert central et structurant composé des éléments paysagers précédemment mentionnés.

L'enjeu est double :

- conserver et intégrer les espaces naturels existants,
- offrir un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces verts, permettant d'assurer une transition douce entre le secteur urbanisé de la première partie de la zone d'activités de l'Eraudière, et les espaces naturels de cultures, prairies et bocage, qui séparent le centre de Dompierre-sur-Yon de la voie express. Ce couloir joue également un rôle important dans la gestion des eaux pluviales (bassins paysagers, noues).

Ainsi, un parc semi-naturel s'étendra dans un axe Nord-Sud, depuis la RD 100 jusqu'au Sud du périmètre, de part et d'autre du ruisseau, des mares et des zones humides existantes. Sur 58 hectares environ aménagés pour cette extension de zone d'activités, près de 15 hectares seront destinés aux espaces verts paysagers, qui se répartissent entre :

- les espaces d'intérêt préservés dont en particulier les prairies humides autour du ruisseau et des mares, les haies bocagères dont certaines sont repérées au PLU comme à conserver et mettre en valeur,
- et les espaces plantés en accompagnement des voiries créées et les aménagements le long des chemins agricoles périphériques, comme les bassins de gestion des eaux pluviales paysagers.



*Croquis indicatif du corridor vert central – Source : Dossier Extension de la Z.A.C*

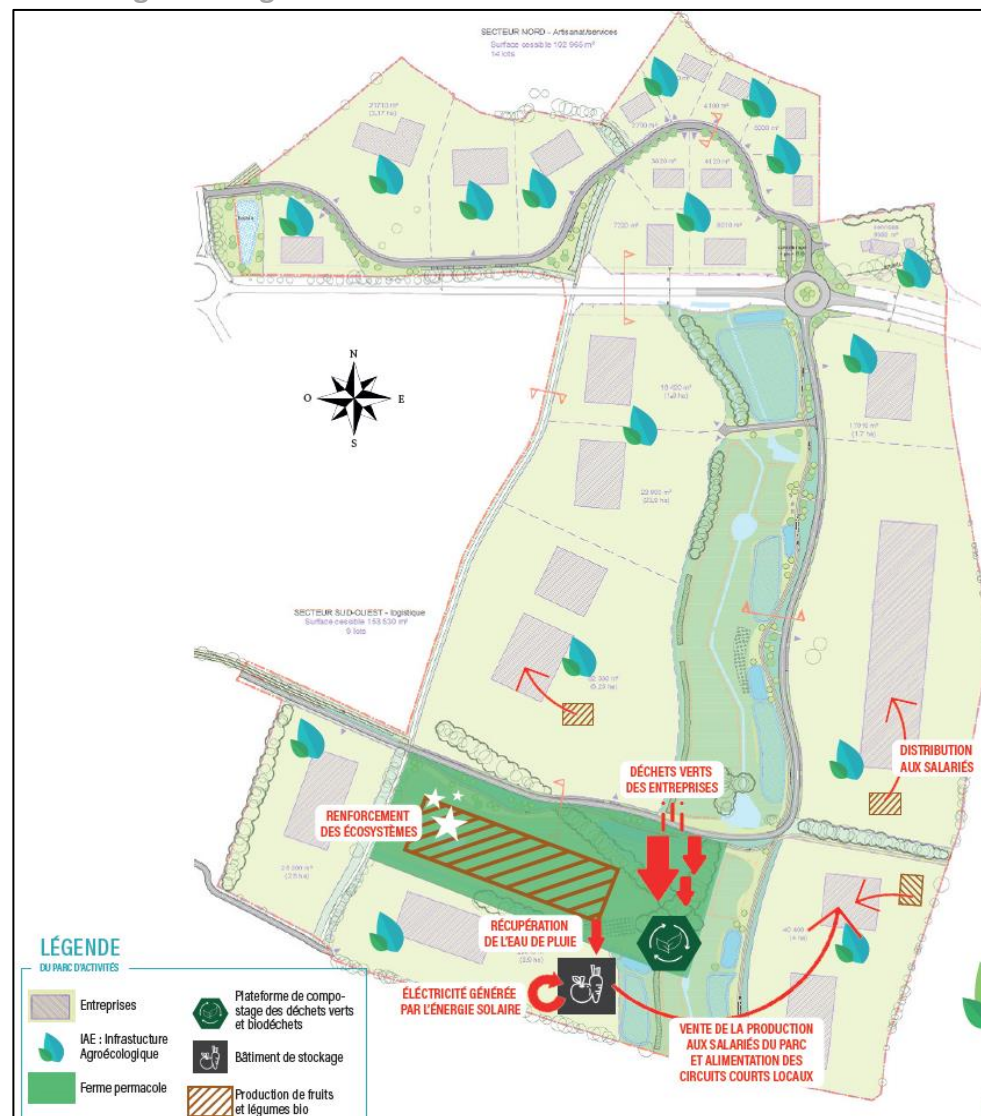
*Schéma d'organisation des parties Nord et Sud de la Z.A.C. et le principe de préservation du corridor vert central au Sud de la Z.A.C.*

### 3.3.2 Le Jardin d'Affaires : entre zone d'activité et agro-écologie

En février 2020, l'aménageur de la Z.A.C, ORYON, associé à l'Agglomération de La Roche-sur-Yon, la Chambre de l'Agriculture de la Vendée, et la Région des Pays-de-la-Loire, a lancé un appel à porteur de projet en vue de créer et exploiter une activité de production de fruits et légumes biologiques sur le périmètre du Jardin d'Affaires.

En effet, dans le cas du Jardin d'Affaires, des zones humides ont été détectées dans le périmètre de la Z.A.E. ainsi que des éléments paysagers que le projet de Z.A.C prévoit de préserver et maintenir. Perçues comme une contrainte pour le développement économique, les zones humides existantes ont été initialement pensées comme un espace vert et un espace de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la Z.A.E. Mais, en considérant les enjeux liés à la préservation de ces espaces et leur gestion dans le temps, ORYON en charge de l'aménagement et de la commercialisation du Jardin d'Affaires, a souhaité aller plus loin en explorant le potentiel productif des zones humides en y développant un projet agroécologique de production de fruits et légumes biologiques, distribués en circuits courts, compatible avec les enjeux environnementaux.

Ce projet, de mise en place et exploitation d'une production de fruits et de légumes sera assurée sur une surface de 1 hectares dont environ 5 000m<sup>2</sup> seront dédiés aux cultures. Le porteur de projet aura la liberté de proposer et développer toutes autres activités compatibles avec celle-ci notamment en lien avec la gestion des espaces verts du parc d'activités et ceux des entreprises.



*Principe de synergie du projet d'agro-écologie avec le reste de la Z.A.E - Source : Dossier d'Appel à porteur de projet*

L'idée de développer l'agroécologie s'est imposée car elle a l'avantage de générer une activité économique tout en renforçant la biodiversité du site et la perméabilité du sol.

Ce projet s'accompagne également par la conception, l'optimisation et la gestion des espaces verts des entreprises installées sur le site en les incitant à optimiser leur consommation foncière et à mettre en place des actions agroécologiques, en synergie avec le site de production de fruits et légumes dans une logique d'économie circulaire.

L'enjeu est de concilier développement économique, renforcement de la biodiversité, protection de la ressource en eau ou encore limitation de l'artificialisation des sols par optimisation de tout le foncier disponible dans la zone d'activité.

ORYON en tant qu'aménageur du parc d'activités et en soutien du porteur de projet prendra à sa charge les investissements suivants :

- L'aménagement d'un accès véhicules légers à l'exploitation ;
- La desserte en eau potable et en électricité de l'exploitation ;
- Le renforcement de l'écosystème par la création des infrastructures agro-écologiques (boisement, mares, haies)
- La construction d'un bâtiment de stockage de 250 m<sup>2</sup>+ lavage
- Le bâtiment sera conçu en matériaux écologiques et équipés en dispositif de récupération des eaux de pluie et en panneaux photovoltaïques.

La zone de production d'environ 5000 m<sup>2</sup> sera entourée des éléments suivants :

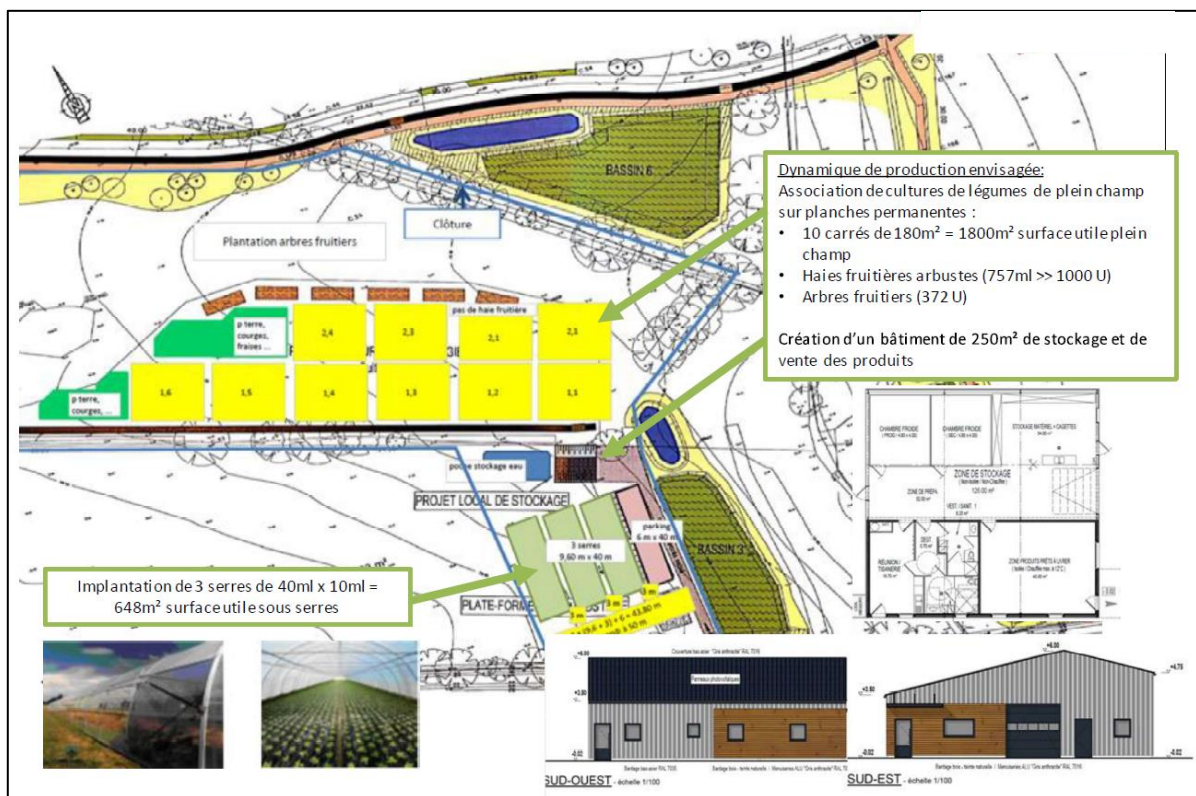
- D'un espace technique et de desserte de 2000m<sup>2</sup> où s'implantera le bâtiment, les serres et la plateforme de compostage
- Des infrastructures agroécologiques:



*Principe de renforcement de l'écosystème existant – Source : Dossier d'Appel à porteur de projet*

Le partenaire-producteur conservera à sa charge le maintien et le renforcement de ces infrastructures agro-écologiques créées, la création et l'exploitation de l'activité de production de fruits et légumes biologiques.

En plus de la production de fruits et légumes biologiques et de la vente direct de ces produits sur le site du Jardin d'Affaire, un partenariat avec d'autres producteurs de La Roche Agglomération est envisagé afin d'élargir la gamme de produits proposée à la vente. De plus, des actions d'animation et de sensibilisation sont à l'étude comme des visites du jardin, visites à thème et découverte de la permaculture, des ateliers de formation... Toutefois, il est prévu qu'une partie de la production soit réalisée sous serres et que la production soit stockée sur place.



*Plan d'organisation du site projeté – Source : Dossier de mise en place de la création et l'exploitation de l'activité permacole*

### 3.3.3 Motivation pour les ajustements du règlement

L'appel à porteur de projet en vue de la création et de l'exploitation d'une activité de production de fruits et de légumes biologiques sur le périmètre du Jardin d'Affaires prévoit que celle-ci soit composée d'un espace de production non imperméabilisé et non bâti et d'un espace technique comprenant un local de stockage et de vente des produits issus de cette exploitation, d'une desserte routière et d'un parking et de serres de production.

Toutefois, dès 2020, lorsque l'appel à porteur de projet a été lancé, le règlement du PLU de Dompierre-sur-Yon ne permettait ni la création de serres de production ni la construction d'hangars de stockage dans la zone 1AUe, compromettant la pérennité du projet d'agro écologique et de production maraîchère.

Il est ainsi proposé d'intégrer la possibilité de construire des serres de production ainsi que des hangars de stockage en zone 1AUe, et plus particulièrement dans la zone 1AUec créée spécifiquement, afin d'assurer la réalisation et la réussite de ce projet.

## 4. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9 AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

### 4.1 Choix de la procédure et conformité avec le Code de l'urbanisme

#### CODE DE L'URBANISME - Article L.153-31 et suivants

En application des dispositions des **articles L.153-31 et suivants** du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de Dompierre-sur-Yon s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un Espace Boisé Classé (EBC) ;
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions envisagées dans le PLU de Dompierre-sur-Yon ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'**article L.153-36** du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU.

Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier :

- le règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le programme d'orientations et d'actions (POA).

Ainsi, les évolutions envisagées dans le PLU de Dompierre-sur-Yon entre dans le champ de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Selon l'**article L.153-41** du Code de l'urbanisme, sont soumises à enquête publique, les procédures de modification du règlement ayant pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer les possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Selon l'**article L.153-45** du Code de l'Urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Au vu des articles précités, les évolutions envisagées dans le PLU de Dompierre-sur-Yon entre dans le champ de la modification simplifiée justifiant le choix de cette procédure.

**CONCLUSION : La modification simplifiée n°9 envisagée ayant pour objet de modifier une partie règlement, celle relative à la zone 1AUe, est conforme à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme et justifie le choix de la procédure.**

## **4.2 Compatibilité avec le SCoT**

Le SCoT actuellement en vigueur sur le territoire de Dompierre-sur-Yon a été approuvé le 11 février 2020. Il s'agit du SCoT Pays Yon et Vie.

Il convient d'examiner la compatibilité de la modification simplifiée n°9 du PLU de Dompierre-sur-Yon avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) dudit SCoT, seul document opposable.

## CHAPITRE 1 – L'ORGANISATION ET LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE PRESERVE

### 1 – UN ETALEMENT URBAIN LIMITE

#### Un développement urbain maîtrisé

Un observatoire foncier est mis en place à l'échelle du Pays, en lien avec les intercommunalités. La mise en œuvre de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation fera l'objet d'une évaluation à l'occasion de l'analyse des résultats de l'application du SCoT, 6 ans après la délibération portant approbation du document.

» **Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

#### Le SCoT prescrit :

- ❑ Un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation (habitat et activité) dans et hors enveloppe urbaine de 50% par rapport à la période de référence 2001-2013, soit un objectif de consommation moyenne annuelle de 65,5 hectares par an, répartis par intercommunalité : 37,6 hectares par an en moyenne pour La Roche-sur-Yon Agglomération et 27,9 hectares par an en moyenne pour la C.C. Vie et Boulogne [...]. Cet objectif de réduction de la consommation d'espaces ne fait pas obstacle à ce que les emprises des espaces naturels, agricoles et forestiers délimités en zones A et N par les documents d'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du SCoT soient adaptées au projet communal ou intercommunale.

En pareil cas, cette adaptation doit respecter l'objectif de réduction de la consommation d'espace fixé par le SCoT. Cet objectif est apprécié à l'échelle de chacune des intercommunalités concernées.

» **L'organisation du développement urbain et la limitation des extensions**

Le SCoT promeut un développement urbain maîtrisé favorisant la proximité des services urbains. Il s'appuie sur la structuration et la polarisation du territoire.

### **Le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces urbanisés existants avant l'extension de la zone urbaine.**

Le SCoT préconise le renouvellement urbain et l'utilisation des gisements fonciers disponibles dans l'enveloppe urbaine (habitat et activité) avant l'extension des zones urbaines. Il stoppe le mitage du territoire, contraint la densification des hameaux et formes complexes modernes, et privilégie le développement et la densification des centres urbains (centres-villes, bourgs, pôles communaux/de quartier).

#### **Le SCoT prescrit :**

- ❑ *Lors de leur élaboration ou leur révision, les documents d'urbanisme locaux définissent les enveloppes urbaines des espaces urbanisés des territoires qu'ils couvrent : centres-urbains, espaces résidentiels, économiques ou commerciaux ainsi que les hameaux et formes complexes modernes qui peuvent accueillir un développement à titre exceptionnel et qui feront l'objet de projets de hameau. Ils ne couvrent pas les bâtis isolés et écarts, ainsi que les hameaux et formes complexes modernes qui ne font pas l'objet de développement. Le tracé de l'enveloppe urbaine nécessite la mise en place d'une méthode homogène et partagées sur l'ensemble du territoire du SCoT. Cette méthode est basée sur un équilibre entre repères normés (s'appuyer sur les limites parcellaires, respecter le rapport au tissu urbain existant) et élément de contexte spécifiques locaux (prendre en compte les éléments séparatifs existants, le caractère naturels, agricole, paysager et patrimonial).*
  
- ❑ *L'étude et l'identification dans les PLU(i) des capacités de densification et de mutation dans l'enveloppe urbaine (potentiel de remplissage, changement de destination, restructuration ou reconversion de friches urbaines et économiques et autres opérations de renouvellement urbain en tenant compte du patrimoine, des paysages...) [...]*

### **L'optimisation et la densification des zones spécialisées activités économiques**

Voir chapitre 2 « Le confortement et le développement de l'emploi »

## **2 – UN PROJET STRUCTURE PAR LE CADRE DE VIE**

### **Construire avec les paysages et l'eau**

Le SCoT promeut la qualité dans les projets urbains en renouvellement, en remplissage et en extension. Il souhaite inscrire la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et naturel dans la dynamique des projets.

**En lien avec l'atlas régional en cours d'élaboration, le SCoT recommande :**

- ❑ *L'intégration des grands paysages, des cônes de vue, du patrimoine bâti et naturel dans les projets pour pérenniser et valoriser les identités locales.*
- ❑ *Le développement de projets qualitatifs (en renouvellement, remplissage et extension) qui intègrent :*
  - *La mise en perspectives des identités locales existantes, à conforter, à développer*
  - *La prise en compte et la valorisation de la géographie, l'hydrographie et la trame verte et bleue locale dans les projets (relief, perméabilité, biodiversité, trame bocagère existante...)*
  - *La contextualisation des architectures, des densités (bâties, espaces publics et/ou verts...), diversité et mixité des formes urbaines au sein de l'opération,*
  - *Objectifs économie d'espaces, mixités, espaces publics, déplacements...*
  - *L'appui de professionnels qualifié (urbanistes, architectes, paysagistes...) pour assurer la qualité des projets.*

## **CHAPITRE 2 - LE CONFORTEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI**

### **1 –LA CONSTRUCTION D'UNE ORGANISATION LISIBLE DES SITES D'ACTIVITES**

#### **L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (Z.A.E) pour mieux répondre aux attentes des entreprises**

*Les communes et l'intercommunalité du Pays sont invités à travailler ensemble sur les zones d'activités développées en continuité, à une gestion optimisée du foncier d'activité, que ce soit au sein de schémas de zone ou d'un schéma d'accueil développé à l'échelle du Pays. [...]*

**» Développer la qualité des zones d'activités et leur intégration fonctionnelle et paysagère [...]**

#### **Coordonner le traitement des zones contiguës**

*Les parcs d'activités conçus de manière juxtaposée doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin de faire émerger, à terme, des parcs d'activités structurants à fort potentiel d'attractivité, y compris ceux situés à cheval sur des intercommunalités différentes. [...]*

**Pour l'ensemble des zones, le SCoT recommande :**

Thématique	Orientations
[...]	[...]
Agencement du bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travailler les formes architecturales pour donner une identité au site</li> <li>- Privilégier des matériaux durables et performants, en lien notamment avec le développement de la filière éco-construction</li> <li>- Harmoniser les typologies de couleur du bâti</li> <li>- Adapter l'agencement du bâti au site préexistant</li> <li>- Réglementer l'alignement du bâti pour créer de la cohérence urbaine</li> </ul>
Environnement et performance énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser le parc d'activités en intégrant les composantes naturelles préexistantes</li> <li>- Favoriser la présence du végétal sur les réserves foncières</li> <li>- Veiller au maintien et à la restauration des continuités écologiques éventuellement impactées</li> <li>- Valoriser la gestion des eaux (noues, fossés, bassins d'orages...)</li> <li>- Encourager une gestion intégrée des déchets</li> <li>- Promouvoir une gestion raisonnée des déplacements (plan de déplacements entreprises ou inter-entreprises, aires de covoiturages, stations de prêts de vélos, connexion aux systèmes de transport en commun)</li> </ul>
[...]	[...]

### **Investir dans l'amélioration de la fonctionnalité**

**Pour les zones de rayonnement et de développement, le SCoT recommande :**

- Veiller au développement de solutions mutualisées à destination des salariés (crèches interentreprises, restauration collective, espaces de détente et de sociabilité, conciergerie...)
- Développer les services mutualisés aux entreprises (distribution partagée du courrier, gestion en commun des déchets, salles de réunions partagées, reprographie, gardiennage, assistance informatique, plateformes communes d'accueil des transporteurs routiers...)

Ainsi, il apparaît que la modification simplifiée n°9, l'ajustement du règlement pour les zones 1AUe et le projet de production maraichère bio en permaculture auquel il est associé, répond aux objectifs du SCoT et reste compatible avec les **prescriptions relevées** ci-dessus.

**CONCLUSION :** La modification simplifiée n°9 envisagée est compatible avec les objectifs énoncés par le SCoT en vigueur.

### 4.3 Compatibilité avec le PLU en vigueur

#### **Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLU**

Cette évolution ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune :

EXTRAIT DU PADD – PLU DE DOMPIERRE-SUR-YON (PADD COMPLET en annexe 1)





#### **REPENDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE EN PRIVILEGIANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE BOURG ET L'ERAUDIÈRE[...]**

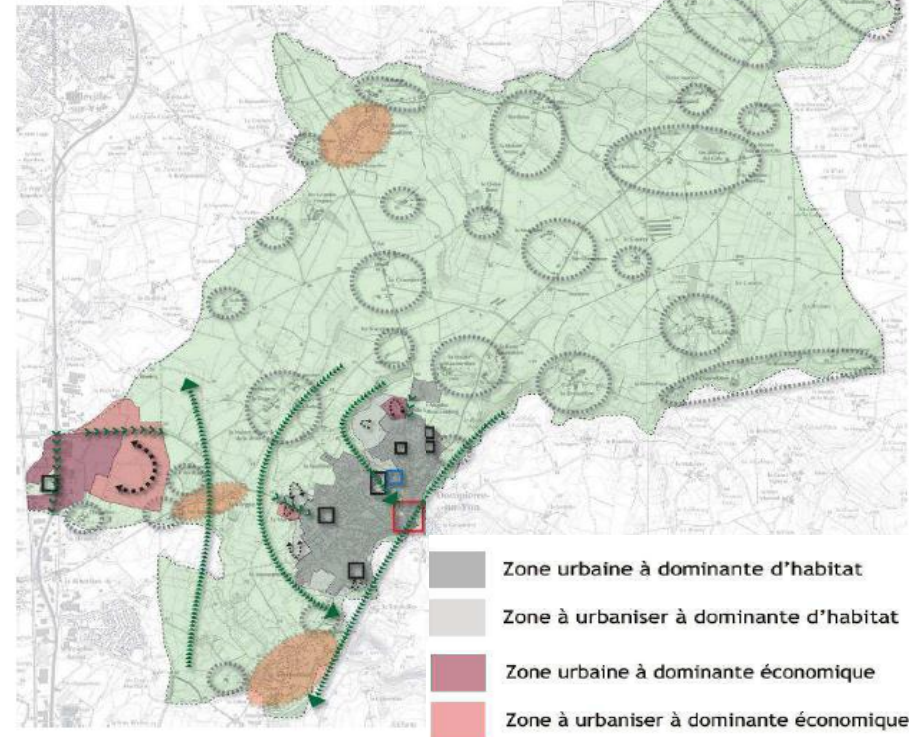
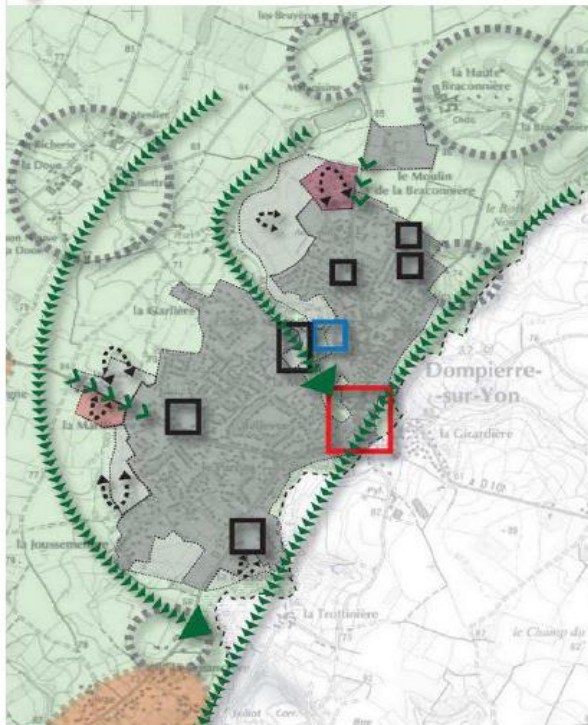
*Sur le plan économique, en 2000, les zones d'activités de l'axe nord La Roche/Nantes (tel que le Séjour et l'Eraudière) représentaient 45% des parcs de l'agglomération yonnaise. Malgré une démarche de rééquilibrage spatial en privilégiant la création de nouvelles zones sur la moitié sud, l'axe Nord représente encore aujourd'hui 30 % des parcs de l'agglomération. Pour réussir à absorber cette nouvelle croissance démographique et économique tout en conservant les mêmes superficies pour l'agriculture, la commune privilégie le renouvellement urbain sur l'agglomération et l'optimisation du foncier sur les secteurs d'extension urbaine. [...]*

#### **Concilier la qualité architecturale et urbaine des projets avec l'optimisation de l'espace sur les secteurs d'extension :**

- *Par des projets d'aménagement recherchant la densité sur les secteurs des Etangs et de Luneau. Ces opérations viendront compléter et diversifier l'offre du centre-bourg, en proposant des programmes de maisons de ville et de lots libres moins consommateurs d'espaces, à proximité des réseaux de transports en commun et de systèmes de covoiturage.*
- *Par des programmes économiques plus compacts et mieux maîtrisés (zones du Séjour, de l'Eraudière, du Luneau et la Braconnière). [...]*

**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 : (opérations mixtes : commerce et habitat)
-  Renouveler le tissu urbain et diversifier les fonctions le long de la vallée de la Margerie (opérations mixtes : équipements et habitat)
-  Renouveler le tissu urbain périphérique par des opérations denses de logements (la Motte-Margerie, la Prévoisière, le Luneau, le Moulin de la Braconnière, la Haute Gartière, le Séjour).
-  Concilier la qualité architecturale et urbaine des projets avec l'optimisation de l'espace



Il apparaît sur le secteur de l'Eraudière une volonté de concilier qualité architecturale et urbaine des projets et optimisation du foncier. La Z.A.E du Jardin d'Affaires a été pensée sur ce principe : optimiser tout le foncier disponible de cette zone, et contourner les éventuelles contraintes en raison de la présence de zones humides au cœur du périmètre de la Z.A.E. en les valorisant autour d'un projet alimentaire et environnemental, préservant ainsi la richesse écologique que renferment ces milieux.

## **CONFORTER L'IDENTITE RURALE DU POLE URBAIN DOMPIERROIS, LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE LA PLAINE BOCAGERE ET DES VALLEES DE LA MARGUEIE ET DE L'YON**

*La Commune de Dompierre-sur-Yon, très proche de l'agglomération yonnaise, est un territoire mêlant traditions rurales et modes de vie urbain. La municipalité désire préserver cette double identité. Elle s'est fixé pour objectifs de :*

### **Préserver les espaces naturels et le paysage**

*En protégeant les zones humides :*

*La commune a réalisé en 2011 et 2012, un inventaire des zones humides. Cet inventaire a fait l'objet d'une concertation approfondie avec le monde agricole. La création d'un classement approprié dans le plan de zonage du PLU pour les zones humides à enjeux, conformément aux orientations des SAGE de Grand Lieu et du Lay, doit répondre à la préservation de cette biodiversité.*

L'aménagement de la Z.A.E a été pensée autour de la conservation et l'enrichissement des milieux écologiques présents sur le périmètre de la zone, en maintenant notamment les zones humides existantes et en tirant parti des atouts de ces milieux en vue d'une activité de production maraîchère bio en permaculture.

**CONCLUSION :** La modification simplifiée n°9 envisagée est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur.

## **5. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

La commune de Dompierre-sur-Yon est dotée de documents de planification approuvés et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

En effet, la commune de Dompierre-sur-Yon s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Pays Yon et Vie approuvé le 11 décembre 2006, et dont la révision a été approuvée le 11 février 2020. Ce SCoT a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Elle est également couverte par un PLU, approuvé le 30 octobre 2013, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le PLU, depuis 2013, a évolué par plusieurs procédures : 2 révisions allégées, 2 modifications de droit commun, et 4 modifications simplifiées, dont une a été annulée. Le PLU a également fait l'objet d'une mise à jour.

Il convient toutefois de se demander quel est l'impact de la modification simplifiée n°9 sur l'environnement et la santé humaine.

### 5.1 Consommation d'espace et impact sur les milieux naturels

Le projet d'évolution n°9 du PLU n'a pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone du territoire de Dompierre-sur-Yon, au détriment d'une zone agricole, naturelle ou forestière et de leurs fonctionnalités. L'objectif est de tirer parti d'un gisement foncier au cœur d'une Z.A.E., zoné en 1AUe au règlement graphique du PLU en vigueur en vue d'y accueillir une activité de production maraîchère et y installer des serres de production et un/des hangar(s) de stockage. Aucune nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers n'est induite par la modification simplifiée n°9.

De plus, le site objet de la modification simplifiée n°9, et le projet associé, n'engendrent pas d'impact conséquent sur les milieux naturels.

En effet, la modification simplifiée n°9 n'affecte aucun site Natura 2000, le site le plus proche se situant à plus de 24 km au sud de la commune de Dompierre-sur-Yon ("Plaine Calcaire du Sud-Vendée").

Concernant les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), trois sont présentes sur le territoire de la commune de Dompierre-sur-Yon (cartographie des ZNIEFF jointe en **annexe 2**) :

- ZNIEFF de type II (2<sup>ème</sup> génération) « Zone de bois et de bocage à l'est de la Roche-sur-Yon » : le projet est directement concerné par la présence de cette ZNIEFF, car il se situe à l'extrémité de celle-ci, en limite des zones d'activités situées le long de l'axe La Roche-sur-Yon – Nantes.
- ZNIEFF de type I (2<sup>ème</sup> génération) « Bois des Gâts et étang de la Jarrie » : située à l'extrême Nord de la commune. Le site du Jardin d'Affaires n'est pas directement concerné par cette ZNIEFF.
- ZNIEFF de type I (2<sup>ème</sup> génération) « Coteaux et zones tourbeuses du lac du Moulin Papon », située à l'extrême Sud de la commune. Le site du Jardin d'Affaires n'est pas directement concerné par cette ZNIEFF.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SCRE) et Trame verte et bleue (TVB) identifie le territoire communal de Dompierre-sur-Yon comme corridor de territoire. Cette zone protégée correspond à la présence de la trame végétale bocagère et boisée, suffisamment favorable à l'accueil de la faune et de la flore, à travers lesquelles les espèces terrestres peuvent circuler et passer d'un réservoir de biodiversité à un autre. Or, le site objet de la modification simplifiée n°9 est déjà un site artificialisé par une zone d'activité économique. Ainsi, le projet associé à la procédure d'évolution du PLU n'impact pas davantage du TVB du territoire et les éléments la constituant.

Néanmoins, un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2013. L'ensemble des zones humides avérées ont été intégrées au zonage du PLU. La zone concernée par la modification simplifiée n°9 compte 2 zones humides identifiées au PLU.

Voir **annexe 3**.

Afin de les préserver, le dossier de Z.A.C., encadrant l'aménagement du site objet de la modification simplifiée n°9, prévoit une orientation d'aménagement avec une protection des cours d'eau et des mares présents sur la partie centrale du site, et une préservation des zones humides identifiées, l'ensemble aménagé comme un espace vert majeur, un corridor vert structurant, jouant un rôle important dans la gestion du pluvial à l'échelle de la Z.A.C. A noter que le projet de Z.A.C. a fait l'objet d'une évaluation environnementale le 29 septembre 2014.

Voir **page 9/27 Schéma organique et croquis indicatif du corridor vert central.**

C'est dans le cadre de cette contrainte, de zones humides fortement présentes sur le site de la Z.A.C. que l'aménageur a souhaité tirer profit de cet espace en y intégrant une ferme permacole.

L'objet de la modification simplifiée n°9 est de permettre la construction de serres et de hangars de stockage en zone 1AUe, intimement liée avec ce projet, en précisant que l'implantation prévue des serres et du/des hangar(s) de stockage, ainsi que l'ensemble de l'activité de production maraîchère, sont en dehors du périmètre des zones humides identifiées au PLU de Dompierre-sur-Yon afin de limiter l'impact sur les zones humides présentes et leurs fonctionnalités.

Voir **annexe 3.**

Associé à ces zones humides, est identifié un corridor de type rivière, traversant le site du Nord au Sud. Celui-ci sera également préservé par le projet de ferme permacole en vertu de l'orientation d'aménagement du dossier de Z.A.C.

**La modification simplifiée n°9 ainsi que le projet associé n'ont aucune conséquence sur l'environnement et les différents milieux naturels.**

## **5.2 Incidence sur les paysages**

La commune de Dompierre-sur-Yon présente un site classé au titre des monuments historiques. Il s'agit du Manoir de la Haute-Braconnière, classé depuis le 17 novembre 2010, et localisé au lieu-dit de la Haute-Braconnière, à 3,5km du site concerné par la modification simplifiée n°9. Ainsi, l'activité de production maraîchère associée à la modification n°9 du PLU de Dompierre-sur-Yon n'affecte pas la conservation des perspectives monumentales du site du Manoir de la Haute-Braconnière.

De plus, le projet associé à la modification simplifiée n°9 du PLU de Dompierre-sur-Yon se situe au cœur d'une zone d'activité économique existante et a pour but l'implantation d'une activité de production maraîchère biologique en permaculture, avec des cultures en pleine terre, des cultures sous serres (3 serres) et un bâtiment de stockage pour la vente des produits issus de l'activité maraîchère, et contourner les contraintes liées aux zones humides présentes sur le site en les valorisant et en explorant leur potentiel productif.

**Ainsi, le projet de modification simplifiée n°9 n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages.**

### 5.3 Incidence sur la santé humaine

Le site objet de la modification simplifiée n°9 ainsi que le projet de production maraîchère ne sont pas situés dans une zone exposée aux risques naturels ou technologiques et ne sont donc pas concernés par un plan de prévention des risques naturels et technologiques.

Les nuisances de type expansion de crues et carrière, ne sont également pas relevées sur le site.

Si le PLU de Dompierre-sur-Yon relève un caractère inondable sur une partie du lit majeur de l'Yon, et qu'il en tient compte en classant largement les abords de l'Yon en zone naturelle et en signalant les zones inventoriées dans l'Atlas des zones inondables, le site objet de la modification simplifiée n°9 n'est pas concerné. De plus, il n'existe pas de carrière sur la commune, la plus proche se situant sur la commune de la Ferrière, à 3km du site concerné par la modification simplifiée n°9.

**Ainsi, le site concerné par la modification simplifiée n°9 et le projet associé ne sont pas susceptibles d'apporter de risques naturels et technologiques supplémentaires vis-à-vis des populations et n'augmentent pas le risque de nuisances et de pollutions des populations exposées.**

## 6. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

### 6.1 Modification du règlement écrit

EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9 :

«

#### **ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### ***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- ✓ *Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;*
- ✓ *Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;*
- ✓ *Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;*
- ✓ *Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;*
- ✓ *Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone,*
- ✓ *Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :*
  - *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,*

- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôt divers...) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.*

**Dans le secteur 1AUeb,**

- ✓ *La démolition, la coupe ou la modification de certains éléments de patrimoine (arbres isolés, haies bocagères, édifices d'intérêt architectural et historique, zones humides) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonages.*

**ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- ✓ *Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente est autorisé sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, et à condition d'être accolé ou intégré au bâtiment d'activité,*
- ✓ *Les locaux de gardiennage sont autorisés sous réserve d'être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité,*
- ✓ *La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée,*
- ✓ *Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition :*
  - *que leur implantation, soit compatible avec l'environnement existant,*
  - *qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...)*
  - *qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables pour le voisinage (odeurs, pollutions, bruits...),*
  - *qu'elles n'entraînent pas la création d'un périmètre de protection.*

**Dans le secteur 1AUeb,**

- ✓ *Les éoliennes inférieures à 12,00 m de hauteur, dans la limite d'une éolienne par entreprise.*
- ✓ *Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires). »*

«

#### **ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ *Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;*
- ✓ *Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;*
- ✓ *Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;*
- ✓ *Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;*
- ✓ *Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone,*
- ✓ *Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :*
  - *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,*
  - *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôt divers...) à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.*

##### **Dans le secteur 1AUeb,**

- ✓ *La démolition, la coupe ou la modification de certains éléments de patrimoine (arbres isolés, haies bocagères, édifices d'intérêt architectural et historique, zones humides) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonages.*

##### **Dans le secteur 1AUec,**

- ✓ ***Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;***

#### **ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- ✓ *Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente est autorisé sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, et à condition d'être accolé ou intégré au bâtiment d'activité,*
- ✓ *Les locaux de gardiennage sont autorisés sous réserve d'être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité,*

- ✓ *La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée,*
- ✓ *Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition :*
  - *que leur implantation, soit compatible avec l'environnement existant,*
  - *qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...)*
  - *qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables pour le voisinage (odeurs, pollutions, bruits...),*
  - *qu'elles n'entraînent pas la création d'un périmètre de protection.*

***Dans le secteur 1AUeb,***

- ✓ *Les éoliennes inférieures à 12,00 m de hauteur, dans la limite d'une éolienne par entreprise.*
- ✓ *Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).*

*Dans le secteur 1AUec,*

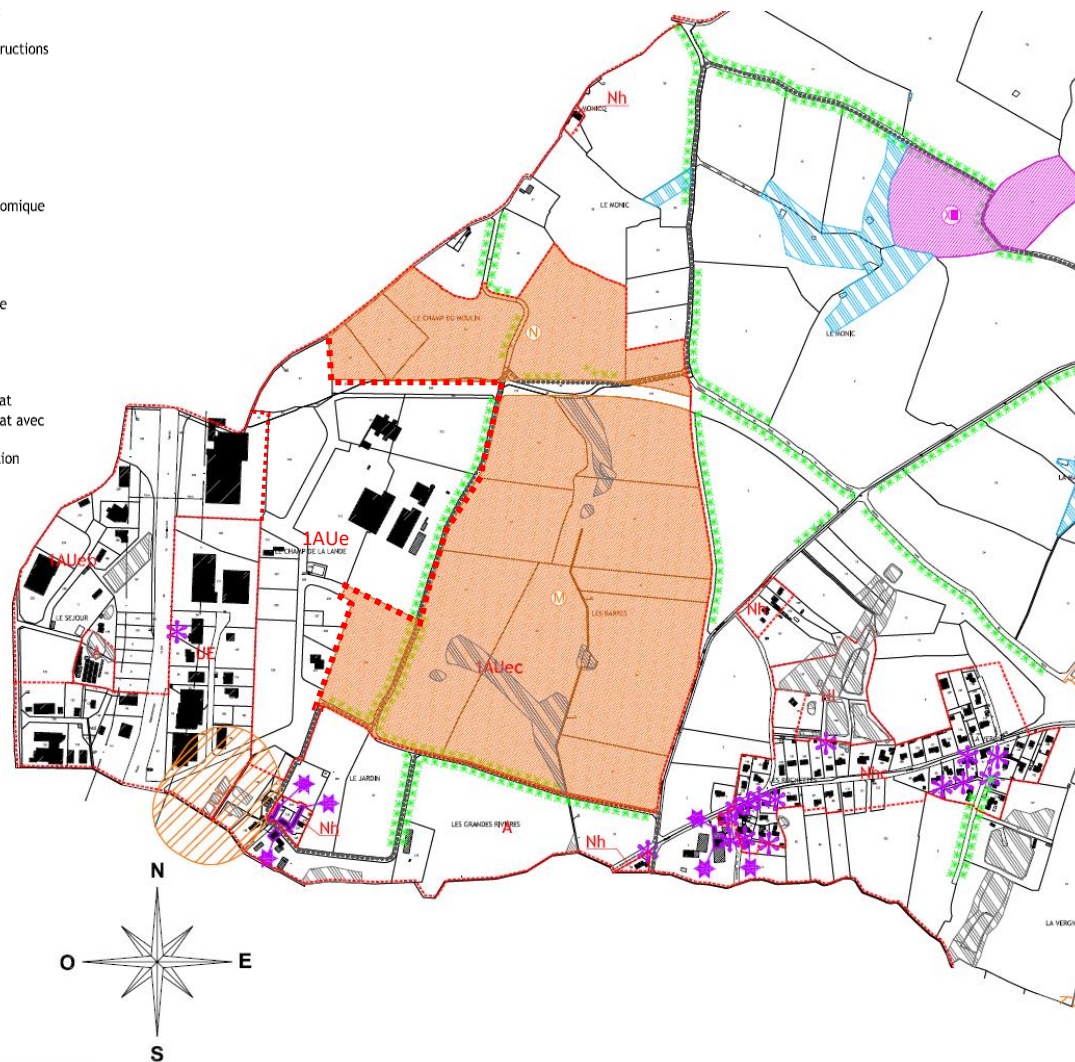
- ✓ ***Les serres de production agricole liée à une activité de production maraîchère.***
- ✓ ***Les hangars de stockage liés à une activité de production maraîchère. »***



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°9 :

- - - - - Limite de zone (PLU arrêté)
  - A** Nom de la zone
  - 2 Emplacement réservé
  - a Secteur de mixité sociale conformément à l'article L.123-1-5 (alinéa 16) du Code de l'Urbanisme
  - A Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
  - Zone non aedificandi (projet de déviation routière, station d'épuration, station de lagunage de l'Eraudière)
  - Recul par rapport à l'axe de la RD 763
  - Site archéologique
  - ★ Périmètre de protection relatif à l'inscription au titre des Monuments Historiques
  - Droit de préemption départemental au titre des espaces naturels sensibles
  - Espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
  - Espace à planter au titre de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme
  - o Zones inondables (basées sur l'atlas des zones inondables)
- Eléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:**
- ★ Bâtiment agricole de caractère, changement de destination autorisée conformément aux articles R.123-12 et L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme
  - \* Petit patrimoine architectural (puits, fontaine, calvaire, chapelle...)
  - Patrimoine bâti (maison de bourg, ferme, ...)
  - - - - - Sentier pédestre et chemin agricole à valoriser (piétons et vélos)
  - Zones humides remarquables à protéger pour la gestion qualitative et quantitative des eaux et pour la biodiversité
  - Autres zones humides identifiées
  - \*\*\* Haies à protéger
  - Boissements à protéger





- Zone urbaine**
- UA secteur urbain central
  - UAi secteur urbain central inondable
  - UB secteur urbain périphérique
  - UBaa secteur urbain périphérique avec assainissement autonome
  - Uh secteur urbain ancien avec constructions neuves
  - UI secteur à vocation de loisirs
  - UE secteur à vocation économique
  - UEa secteur à vocation artisanale
- Zone à urbaniser**
- 1AU zone à urbaniser à court terme
  - 1AUe zone à urbaniser à vocation économique
  - 2AU zone à urbaniser à long terme
- Zone agricole**
- A secteur à vocation agricole
  - An secteur à vocation agricole stricte
- Zone naturelle**
- N zone naturelle
  - Ni zone naturelle inondable
  - Nh zone naturelle à vocation d'habitat
  - Nhc zone naturelle à vocation d'habitat avec constructions neuves
  - Nep zone naturelle accueillant la station d'épuration
  - Nl zone naturelle de loisirs

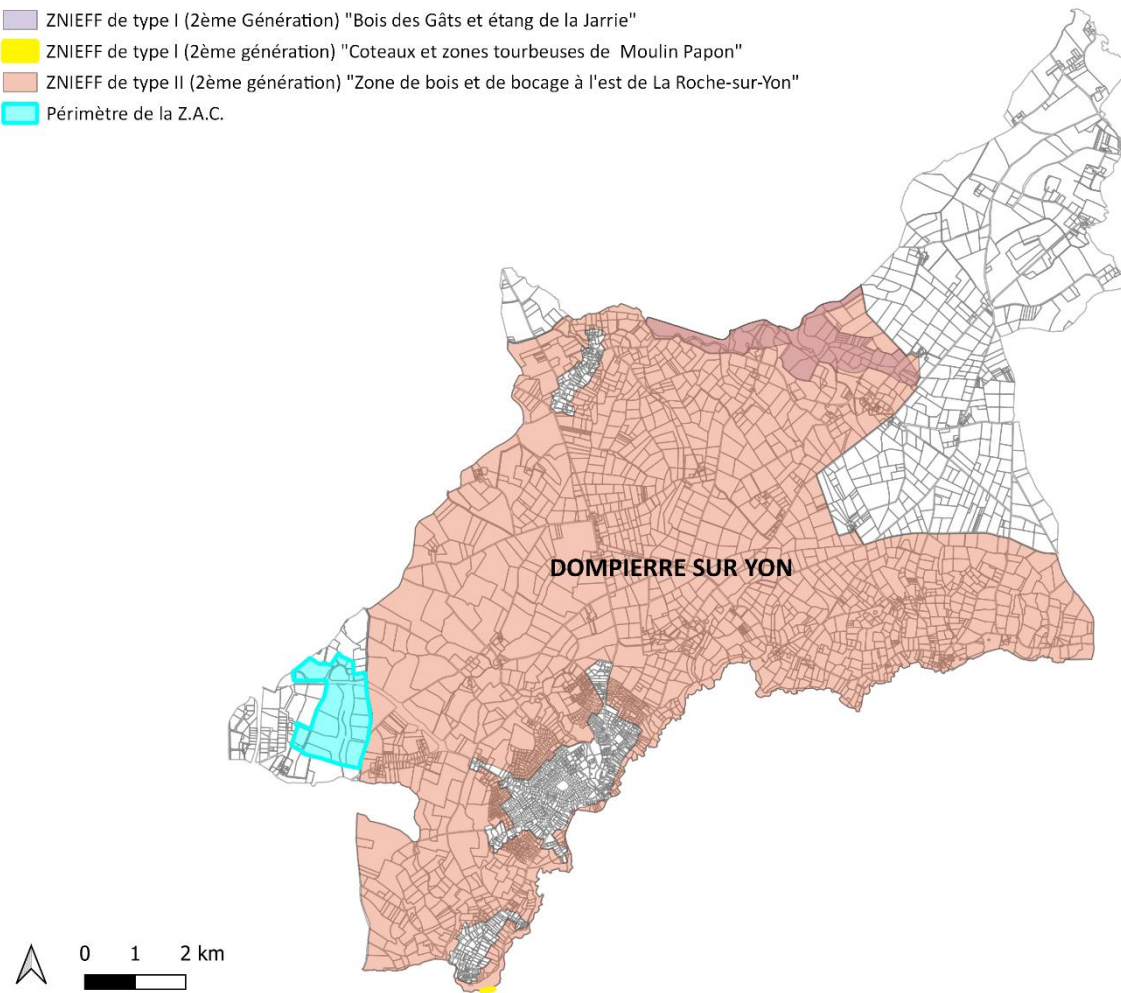


## ANNEXES

### Annexe 1 : PADD PLU Dompierre-sur-Yon (voir document joint)

### Annexe 2 : ZNIEFF sur le territoire de Dompierre-sur-Yon

-  ZNIEFF de type I (2ème Génération) "Bois des Gâts et étang de la Jarrie"
-  ZNIEFF de type I (2ème génération) "Coteaux et zones tourbeuses de Moulin Papon"
-  ZNIEFF de type II (2ème génération) "Zone de bois et de bocage à l'est de La Roche-sur-Yon"
-  Périmètre de la Z.A.C.



**Annexe 3 : Localisation des zones humides dans le périmètre de la Z.A.E Le Jardin d'Affaires et localisation de l'activité de production maraîchère par rapport aux zones humides**

