



CONSEIL MUNICIPAL du 9 SEPTEMBRE 2025 PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-cinq, le 9 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. François GILET.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 3 septembre 2025

Nombre de membres en exercice : 27

Présents : François GILET, Cécile DREURE, Mickaël MALLARD, Marietta RETAILLEAU, Pascal MOLLE, Benoît VAN DER ELST, Edith AUGOT, Maude RIGALLEAU, Michèle GERARD, Alexis MARTINEAU, Catherine NOURRY, Julien BENOIT, Nicolas DENIS, Claire GUILLOU, Olivier COURET, Max AUBIN, Pierre BLAIZEAU, Anne-Laure COUMAILLEAU et Gérard BOURRIEAU.

Pouvoirs : Cécile ANSAR qui a donné pouvoir à Benoit VAN DER ELST, Antoine GALOIS qui a donné pouvoir à Pascal MOLLE, Jennie RAUTUREAU qui a donné pouvoir à M. le Maire, Patrick COUTAUD qui a donné pouvoir à Marietta RETAILLEAU, Etienne NAULEAU qui a donné pouvoir à Cécile DREURE, Eléonore GALLOIS qui a donné pouvoir à Mickaël MALLARD, Annie MORVAN qui a donné pouvoir à Pierre BLAIZEAU et Céline AUBIN qui a donné pouvoir à Max AUBIN.

Mme Maude RIGALLEAU arrive à 18 h 33.

M. le Maire fait l'appel des conseillers municipaux puis demande s'il y a des remarques sur le procès-verbal du 30 juin 2025. M. le Maire rappelle que la séance est en Facebook live.

M. Max AUBIN a deux remarques et une question. La première chose est qu'il avait posé une question lors du conseil du mois de juin, sur la façon dont était comptabilisé les effectifs dans le compte administratif. Il pensait que dans le compte administratif il manquait les contractuels il n'y avait que les titulaires. M. BOUILLOT devait lui préciser ce point. La seconde est une remarque d'une coquille page 14 où il est précisé que le déficit antérieur sur investissement est reporté pour un montant de 100 000 € alors qu'il s'agissait d'un montant de 104 892,88 €.

M. le Maire fait part qu'il n'est pas sûr d'avoir saisi, il demande à M. Max AUBIN de bien vouloir préciser sur la délibération 2025/42 page 14.

M. Max AUBIN reprend ce qui est dit page 14 « Annie MORVAN demande à revoir les chiffres de la section dépenses d'investissement. M. Alexis BOUILLOT précise qu'il est inclus le déficit antérieur reporté de 100 000 € » Il ne s'agissait pas de 100 000 € mais de 104 892 €.

M. le Maire retrouve ce que vient de dire M. Max AUBIN. Il s'agit de la délibération 2025/42 concernant le compte de gestion du budget principal et du budget annexe de la ZAC des Etangs. Il précise que la rectification sera faite immédiatement ce qui n'empêchera pas de voter le procès-verbal avec la correction. Concernant la demande de M. Max AUBIN qui date du 30 juin, il souhaiterait que l'on puisse lui apporter la réponse d'ici la fin de semaine.

M. le Maire propose au regard de ces deux remarques, que l'assemblée puisse passer au vote sur ce procès-verbal. Le procès-verbal est adopté. Il remercie l'assemblée et précise que la feuille de signature sera à signer à la fin de la séance par Mme Maud RIGALLEAU auprès de Roselyne

BRETHOMÉ. Il précise que la synthèse des délibérations se trouve dans les sous-mains et rappelle que le vote des délibérations se fera à main levée.

M. Max AUBIN a retrouvé la question qu'il voulait poser. Il a relevé de temps en temps sur les procès-verbaux un certain nombre de coquilles et il voulait demander si c'est l'intelligence artificielle qui fait les procès-verbaux ou qui aide et il dit cela sans ironie du tout.

M. le Maire demande de quel genre de coquilles il s'agit ?

M. Max AUBIN fait part qu'il s'agit de coquilles de chiffres qui ne sont pas bon et redemande s'il est utilisé l'intelligence artificielle pour faire les P-V.

M. Alexis BOUILLOT précise que non.

M. le Maire fait un propos lumineux sur l'actualité passée et à venir depuis le conseil municipal du 30 juin :

- Le Festival des autres voies et la sardinade ont rencontré un vif succès au mois de juillet dernier et il adresse ses félicitations aux élus de la commission, à l'ADP, à l'ensemble des bénévoles et aux agents du service public

- La cérémonie en l'honneur de la fête républicaine du 14 juillet et des justes parmi les nations s'est déroulée également au mois de juillet devant un certain nombre de Dompierrois

- Le cinéma plein air du 21 août dernier a réuni plus de 400 personnes sur le site de Margerie organisé par le centre social culturel d'Espace'Yon et en partenariat à la mairie

- Très belle réussite de la cérémonie avec beaucoup d'émotion concernant le 30 août

- La fin des travaux vient d'être réalisée concernant la rue et le chemin de la Motte dont l'inauguration est prévue demain soir et à venir l'inauguration de la rue de Margerie

- Le début des travaux à l'arrière de la Place du Prieuré par Vendée Logement par les travaux de consolidation et de terrassement

- La poursuite du chantier sur le secteur du Bois Noir

- Pour la rentrée scolaire la sécurisation des écoles, notamment des trottoirs et des accès a été réalisée par la collectivité. Pour cette rentrée scolaire, il est dénombré 252 élèves pour l'école Pierre Menanteau et 194 élèves pour l'école Sacré Cœur

- La préparation de l'inauguration de la tranche 1 de la liaison douce de La Vergne/Les Rochettes

- Les études de la liaison pour la Garlière se poursuivent

- La pose du médaillon à la Chapelle Gillaizeau-Trastour après sa rénovation prévue prochainement

- Depuis la rentrée, avec les services, M. Patrick COUTAUD et l'ensemble des élus préparent activement l'arrivée du Tour de Vendée pour le 11 octobre prochain

- En cette fin du mois d'août, les habitants ont reçu un bilan de l'ensemble des engagements pris par l'équipe municipale depuis 2020.

M. le Maire informe que ce soir, il y a deux délibérations à l'ordre du jour. Ils vont pouvoir évoquer les décisions municipales s'il le souhaite s'il y a des questions. Il y a deux sujets importants, d'abord la modification n° 1-10 du Plan Local d'Urbanisme concernant l'avancement et l'évolution du secteur Art'Solo, le secteur du Séjour pour permettre à une activité de pouvoir se lancer, l'OAP du centre, la protection des façades des maisons en face de la Mairie et puis une clarification sur les règles de clôture, sujets évoqués dans quelques instants par Mme Cécile DREURE. Il y aura une deuxième délibération, importante aussi, pour la centralité et pour la Commune qui concerne l'ORT, l'Opération de Revitalisation du Territoire, prévue par la loi ELAN datant de 2018 qui prévoit des orientations avec des actions puis des aides et des accompagnements à l'ingénierie et au financement pour permettre de faire avancer les projets en centralité. Il rappelle que le prochain conseil municipal aura lieu le 23 septembre et que ces deux délibérations ne pouvaient pas attendre ce conseil municipal car la démarche du PLU doit pouvoir être lancée pour ne pas prendre de retard par celles et ceux qui

attendent des évolutions et la démarche ORT devait passer aujourd'hui impérativement pour qu'elle puisse passer au bureau d'agglomération du 16 septembre prochain.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance.

Il est signalé à M. le Maire qu'il a oublié de nommer un ou une secrétaire de séance. Il propose que ce soit Mme Maude RIGALLEAU. Il lui a précisé qu'elle a été secrétaire de séance au conseil municipal du 30 juin, il propose donc à Mme Michèle GERARD si elle l'accepte d'être secrétaire de séance.

Mme Michèle GERARD accepte et est désignée secrétaire de séance.

Ordre du Jour :

1. Décisions municipales septembre 2025
2. Lancement de la procédure de la modification n° 1.10 du PLU communal pour l'ouverture de la zone 2AU située dans le secteur d'Art'Solo
3. Convention d'Opération de la Revitalisation du Territoire (ORT)

DELIBERATION N° 2025/66 : DECISIONS MUNICIPALES – SEPTEMBRE 2025

M. le Maire fait part des décisions municipales qu'il a prises et présente le projet de délibération :

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2122-22 et L 2122-23,

Vu la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions,

Vu la délibération n° 2020/31 du 16 juillet 2020 relative aux délégations du Conseil Municipal en vertu des articles L 2122-22 et 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Les explications du Maire entendues et sur sa proposition,

NUMERO DE DECISION	OBJET DE LA DECISION
D2025/35	Location local Malvoisine - JP PALIERNE - 40 €
D2025/36	Location local Malvoisine - L DUBOIS – 40 €
D2025/37	Location de la salle Magaud M. Franck BOLTEAU - 485 €
D2025/38	Location local Malvoisine - J. AUDUREAU – 40 €
D2025/39	Location local Malvoisine - Ch. GEANT – 40 €
D2025/40	Location de la salle CSC EspaceYon - D. ABGRALL - 150 €
D2025/41	Location de la salle Magaud Mme Aurélie LETARD - 300 €
D2025/42	Location local Malvoisine - St. BLANCHARD – 40 €
D2025/43	Location local Malvoisine - B. CHUSSEAU - 40 €
D2025/44	Location local Malvoisine - A. FORGET - 40 €
D2025/45	Location de la salle Magaud - M. MERCIER – 135 €
D2025/46	Location local Malvoisine - R. BRILLAUD - 40 €
D2025/47	Location local Malvoisine - F. CHEVILLON – 40 €

D2025/48	Location de la salle Magaud - MME M. DAGNOGO – 755 €
D2025/49	Location local Malvoisine - LM RENAUD – 40 €
D2025/50	Location local Malvoisine - C ROUSSELAT – 40 €
D2025/51	Location de la salle CSC Espac'Yon - M. MERCIER Miss petite universe Pays de la Loire – 80 €
D2025/52	Location de la salle CSC Espac'Yon - Mme Florence BRILLANT - 150 €
D2025/53	Location de la salle Magaud - MME M. LECADRE -300 €
D2025/54	Achat concession CASE COLUMBARIUM MME Marie-Noelle GABORIAU – 900 €
D2025/55	Achat concession CASE COLUMBARIUM MME MARTIN Eliane – 900 €
D2025/56	Achat concession CASE COLUMBARIUM MME Marie-Noelle GABORIAU – 900 €
D2025/57	Renouvellement concession M. Laurent DARD case n 2 columbarium

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **DE PRENDRE ACTE** des décisions municipales.

M. le Maire propose au conseil municipal d'en prendre acte.

DELIBERATION N° 2025/67 : LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION N° 1-10 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire donne la parole à Mme Cécile DREURE qui présente les différentes modifications de cette délibération et fait lecture du projet de délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants,
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020,
Vu le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 approuvé le 4 octobre 2023,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 30 octobre 2013,
Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération, et déléguant au Bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,
Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération en date du 26 mars 2024 prescrivant l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
Vu l'arrêté n° 2024-DCL-BICB-1154 du 20 décembre 2024 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « La Roche-sur-Yon Agglomération »,
Vu l'article 3.1.2 des statuts de La Roche-sur-Yon Agglomération,
Vu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur,
Vu l'arrêté communautaire n° 2025-Aggl-0086 du 11 juillet 2025 prescrivant l'ouverture de la modification n° 1-10 du Plan local d'urbanisme de Dompierre-sur-Yon,

Monsieur le Maire rappelle aux membres de l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dompierre-sur-Yon a été approuvé le 30 octobre 2013. Le document ayant plus de dix

ans, il a déjà fait l'objet de neuf procédures d'évolution dont deux révisions simplifiées, deux modifications de droit commun, quatre modifications simplifiées et une mise à jour.

La compétence étant désormais gérée par l'intercommunalité, la commune de Dompierre-sur-Yon a sollicité La Roche-sur-Yon Agglomération, pour faire évoluer son document d'urbanisme, dans l'optique d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du centre-bourg mais aussi d'apporter des modifications au règlement et aux OAP.

En effet, après son approbation, le PLU peut continuer à évoluer en fonction des projets émergeant qui n'avaient pas été prévus lors de l'arrêt de projet ou pour apporter des corrections et adaptations aux documents, tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit par délibération du Conseil communautaire du 26 mars 2024, les communes qui souhaitent modifier leur PLU peuvent mener des procédures d'évolution de leur document d'urbanisme, et l'Agglomération en assure le suivi.

La procédure envisagée n'entre pas dans le champ de la révision générale car elle n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle entre ainsi dans le champ de la modification de droit commun qui concerne les cas suivants :

- Soit la majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La Roche-sur-Yon Agglomération assure donc la prescription et le suivi de la procédure de modification n° 1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon. Les principales étapes sont présentées au conseil municipal puis approuvées par le Bureau communautaire.

En conséquence, par arrêté communautaire n° 2025-Agglo-0086 en date du 11 juillet 2025, La Roche-sur-Yon Agglomération a engagé la procédure de modification n° 1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon, dont les objets sont les suivants :

- La mise en conformité du règlement de la zone UB suite à la décision du conseil municipal en date du 12 novembre 2020. En effet, une erreur sur la hauteur des constructions autorisées sur la zone UB est à corriger, la hauteur de 12 m au lieu de 6m maximum ayant été indiqué.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du centre-bourg, la création d'une OAP centre-bourg avec la protection des façades du 29 au 31B rue du Vieux Bourg. En réponse aux besoins en logements sur le territoire communal et communautaire, la commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du centre-bourg couvrant le secteur « Art'Solo » pour permettre la réalisation d'un projet immobilier, en partie en renouvellement urbain.
- L'ajustement de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) dans les secteurs du Séjour et de l'Eraudière afin de supprimer une intention de liaison entre les rues Edison et de Vinci, devenue non nécessaire à la vue de l'aménagement de la zone.
- L'ajustement de la règle des clôtures afin de clarifier, notamment en zone UB et N, ce qui est possible ou pas. Un guide explicite réalisé par un cabinet sera ainsi annexé au règlement.

- La suppression de l'emplacement réservé n° 4, correspondant à la création d'une liaison piétonne envisagée pour relier la rue de la Motte à la rue de la Chapelle. Une autre liaison un peu plus à l'est ayant été réalisée et afin de ne pas entraver la faisabilité d'un projet sur la parcelle, il est nécessaire de supprimer cet emplacement réservé.
- L'ajout d'une haie à préserver au niveau secteur de la haute Garlière, ce secteur ayant déjà été identifié dès 2013 afin de protéger un calvaire et un linéaire de haie. C'est ce dernier qui est donc complété afin de garantir sa conservation et la biodiversité.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le deuxième point nécessite une délibération motivée de la commune et de l'EPCI justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Motifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Art'Solo » :

Aujourd'hui, une modification du règlement graphique au niveau du secteur « Art'Solo » situé en centre-bourg s'avère nécessaire afin de répondre aux besoins de production de logements affichés dans le PLU et le PLH.

Pour rappel, le PLU de Dompierre-sur-Yon s'était fixé comme objectif démographique d'atteindre une population d'au moins 5 000 habitants à l'horizon 2023 nécessitant ainsi la production de 550 logements sur 10 ans (soit 55 logements par an), objectif concordant avec le PLH de l'époque. Le PLH en vigueur a inscrit dans son programme 2023-2028 une production de 300 logements sur 6 ans, soit 50 logements par an, objectif légèrement inférieur au PLH de 2013.

Sur le PLH 2017-2022, la commune de Dompierre-sur-Yon a produit 230 logements, sur un objectif de 330.

Concernant l'application du PLH 2023-2028 en vigueur, 20 logements ont été autorisés en 2023 et 30 en 2024 par rapport à l'objectif de 50 logements à produire par an. Un rattrapage s'impose donc dans les années à venir pour parvenir aux objectifs du PLH.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit donc dans ce contexte.

Pour répondre aux besoins en logements, une analyse des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisée.

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

De plus, la partie du secteur « Art'Solo » situé en zone UA est identifiée parmi ces potentialités. Pour permettre la réalisation du projet envisagé, l'ouverture à l'urbanisation du secteur classé 2AU s'avère nécessaire.

Par ailleurs, les zones 1AU du PLU arrivent aujourd'hui à échéance. Seule la ZAC des Feuilles Vertes située au Nord du bourg, en extension urbaine, dispose encore de foncier non urbanisé, dont une partie n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières par la commune (tranche 4). L'aménagement de la tranche 3, propriété de la commune, n'est pour le moment pas programmé.

Le PLU prévoit également plusieurs zones 2AU, dont une partie du secteur « Art'Solo », comme évoqué précédemment.

Il est à noter que le secteur « Art'Solo » est celui qui répond le mieux aux orientations fixées par le PADD parmi les zones 2AU inscrites au PLU, notamment :

- ⇒ Axe 1 : Répondre aux besoins du territoire en privilégiant le développement urbain sur le bourg et le secteur de l'Eraudière :

Renouveler le tissu urbain et renforcer la centralité du bourg.

Au regard de sa localisation en cœur de bourg, à proximité des commerces, équipements, services, et des transports en commun, l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Art'Solo » paraît pertinente, d'autant que le SCoT préconise de faciliter l'accès des habitants aux services urbains de proximité et de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Celle-ci permettra de contribuer au rattrapage de production de logements de la commune.

Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera la modification du zonage et de l'OAP couvrant le secteur « Art'Solo » dont il est prévu la fusion avec le secteur « EHPAD » en une seule OAP « centre-bourg » dans le cadre de la présente modification du PLU.

Le dossier de modification du PLU fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas ad hoc afin de confirmer ou non l'analyse réalisée par la collectivité concluant à l'absence de nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Le projet de modification et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées feront l'objet d'une enquête publique. Les modalités de réalisation de cette enquête seront précisées par arrêté communautaire.

Le dossier a été présenté à la Commission « Aménagement, transition écologique, espaces ruraux et publics » du 4 septembre 2025.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'EMETTRE** un avis favorable au lancement de la modification n° 1-10 du PLU
- **D'EMETTRE** un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Art'Solo » au regard des motivations exprimées ci-dessus,
- **DE SOLLICITER** La Roche-sur-Yon Agglomération pour mener la procédure de modification n° 1-10 du PLU de Dompierre-sur-Yon,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Mme Cécile DREURE revient sur les éléments essentiels et répondra à toutes les questions qui seront posées. Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme de la commune date de 2013 et il a déjà fait l'objet de neuf modifications d'où le numéro 1.10 de cette nouvelle procédure. La compétence planification étant passée à La Roche-sur-Yon Agglomération, elle devra aussi délibérer pour entériner le lancement de la procédure. Ensuite suivront l'avis de la MRAe qui a été saisie cet été sur la question d'évaluation environnementale, les personnes publiques associées, services de l'Etat, les chambres consulaires, les autres collectivités notamment, qui seront sollicitées et puis viendra l'enquête publique qui permettra aux habitants de s'exprimer. Tout cela fait partie de la concertation PPA et enquête publique. Cette dernière devrait se dérouler au mois d'octobre, novembre. Puis le commissaire enquêteur rendra son avis au vu des avis qui auront pu être émis par des habitants et des PPA. La Commune pourra être éventuellement amenée à amender les documents qui sont présentés ce soir et ensuite cette modification amendée ou pas fera l'objet à nouveau d'une nouvelle délibération pour l'entériner à Dompierre-sur-Yon et de la même manière à La Roche-sur-Yon Agglomération. Ce sont des procédures assez longues et très encadrées. Aujourd'hui, il s'agit de lancer la modification qui concerne plusieurs modifications afin de pouvoir continuer à ce que le PLU réponde aux besoins de la

Commune. A la fois, ceux qui avaient été fixés dès le départ dans le projet d'aménagement et de développement durable puisqu'il faut continuer de répondre aux enjeux posés et être en cohérence avec le PLH 2023/2028, avec la contrainte de mixité sociale et l'obligation de produire du logement.

Il y a à travers ces modifications, deux priorités claires, celle de répondre aux besoins en logements pour les habitantes et les habitants et pour celles et ceux qui souhaitent venir s'installer à Dompierr-sur-Yon mais aussi pour préserver l'identité et la qualité du bourg en choisissant un développement équilibré et maîtrisé. Une des modifications concerne le secteur d'Art'solo en plein cœur de bourg où il y a l'opportunité de créer de nouveaux logements au plus proche des services, des commerces, des écoles et des équipements et ainsi renforcer la centralité et donner une nouvelle vie à cette espace existant en pleine centralité. La visualisation des documents permet de voir qu'il y a deux secteurs OAP en hyper centre qui sont regroupés sur un seul secteur, ce qui permet à la Commune d'avoir une souplesse en termes notamment de production de logements sociaux pour prendre en compte les faisabilités des opérations et donc de permettre que ces opérations aboutissent.

Il y a également une correction technique avec une mise en conformité du règlement de la zone UB concernant la hauteur des constructions. Sur le site internet de Géoportail de l'urbanisme, ce n'est pas le document qui avait été voté au conseil municipal en 2020 qui avait été mis en ligne. Et donc pour pouvoir déposer le bon document sur Géoportail urbanisme, il faut redélibérer. Il faut également supprimer des contraintes inutiles pour faciliter certains projets, comme dans l'OAP au Séjour où il y avait une orientation d'aménagement qui prévoyait une voirie traversante. Or le développement du projet à montrer que cette voirie n'était plus nécessaire et il n'y a aucune raison de la conserver puisque c'est le même porteur de projet qui aménage l'ensemble et qu'elle pourrait être un obstacle au développement économique sur ce secteur. Il y aura aussi la suppression d'un emplacement réservé puisque par anticipation en 2013, alors que l'aménagement du lotissement du Clos de la Bergerie n'était pas encore réalisé, on pouvait s'interroger sur la pertinence sur ce secteur d'une liaison douce avec la rue de la Chapelle. Le lotissement n'a pas eu nécessité de recourir à cet emplacement réservé et il a été fait le choix de préserver un déplacement piéton existant depuis le chemin des moutons et de finalement renoncer à ramener les piétons et les voitures sur la rue de la Chapelle qui est moins adaptée en termes de déplacement à pied. Il n'y a pas lieu de conserver cet emplacement réservé sachant que le propriétaire des terrains a des projets en termes de renouvellement urbain. Dans ce PLU depuis 10 ans, il a été constaté au fil des instructions des dossiers que les règles en matière de clôture n'étaient parfois pas complètement claires entre les intentions qui avaient été posées et la compréhension notamment par le service instructeur de l'Agglomération. Ainsi, des difficultés pouvaient être posées pour les habitants pour comprendre ce à quoi ils ont droit et par le service instructeur pour les faire appliquer. Donc, un petit guide explicatif a été créé qui permet de bien clarifier les choses et de les rendre compréhensives pour tout le monde. Il faut évidemment protéger les paysages et le patrimoine de la Commune, c'est le cas de deux éléments, d'une part des haies à la Haute Garlière en complémentarité avec le linéaire de haie déjà protégé mais également le calvaire. Il s'agit de la haie descendant le long de la rue de la Chapelle qui s'arrêtait avant le rond-point et il paraissait important de pouvoir continuer de préserver l'ensemble du linéaire et pas qu'une partie. Mais aussi la protection des façades rue du Vieux Bourg face à la Mairie, projet déjà présenté à plusieurs reprises en conseil municipal et dont la réflexion a commencé en 2015 avec un architecte du patrimoine Mme JAUNET. En 2013, au moment où un certain nombre d'éléments patrimoniaux ont été identifiés dans le PLU, l'étude sur les façades des maisons n'avait pas encore été réalisée et ne pouvait pas apparaître dans le PLU de 2013, il faut donc compléter le travail qui avait été fait à l'époque en ajoutant la protection de ces façades.

L'ensemble de ces modifications, c'est à la fois plus de logements là où c'est pertinent, moins de contraintes là où elles ne sont plus justifiées et une meilleure protection de ce qui fait notre cadre de vie. Ce dossier est assez technique et il a été pris le temps en commission aménagement de le parcourir longuement, de répondre à l'ensemble des questions. Il y a eu un avis favorable majoritaire qui a été émis par la commission aménagement, M. Max AUBIN n'ayant pas souhaité émettre d'avis.

Il est proposé ce soir d'émettre un avis favorable au lancement de cette modification pour que le

calendrier auquel il a été fait référence au début de l'intervention puisse se poursuivre et reste à la disposition du conseil municipal pour répondre aux questions.

M. le Maire demande s'il y a des questions.

M. Max AUBIN précise que ce qu'il faut bien comprendre dans cette délibération c'est qu'il est demandé de voter sur le lancement de la modification et non pas sur le fond du PLU. Il reprend l'échange de ce matin avec M. le Maire et dit que les élus de l'opposition vont voter pour le lancement de l'opération ce qui n'empêche en rien le fait qu'ils ont des oppositions sur certains points notamment les façades dont il a été parlé et ils argumenteront lors du conseil municipal qui sera consacré à valider le fond de la modification. Il voulait relever un point qu'il avait relevé auprès de M. le Maire et en commission qui concerne le graphique qui permet de délimiter l'OAP Art'solo. Cette OAP n'intègre pas la parcelle qui comprend Art'solo et pour lui il y a un problème. Il parle de la parcelle qui se situe en haut de la délimitation rouge qui est le numéro 54 rue du Vieux bourg qui comprend les bâtiments d'Art'Solo plus la salle derrière qui devraient être inclus dans le périmètre.

Mme Cécile DREURE précise que la Commune est partie des périmètres initiaux de 2013 qui ont été fusionnés pour obtenir ce périmètre-là. En 2013, la Commune était déjà maître de ce foncier évoqué par M. Max AUBIN, or les OAP ont pour vocation de poser des contraintes et des orientations avec des choses qui sont incontournables en termes de liaison, de protection des espaces végétaux, de production de logements que ce soit des logements classiques ou sociaux. C'est fait pour que cela devienne une règle en cas d'aménageur privé et notamment lorsque le foncier n'est pas maîtrisé par la Commune. Il se trouve que le foncier évoqué par M. Max AUBIN était déjà propriété de la Commune depuis 2007. Il n'y avait donc pas nécessité que la Commune s'impose à elle-même des règles. Il est bien évidemment que la collectivité va produire du logement social, sur l'ensemble du secteur c'est la vocation de l'OAP. La Commune a inclus les façades en face de la Mairie dont elle est propriétaire et l'objectif est bien qu'elles soient revendues. L'ensemble des autres parcelles, notamment le secteur dit de la maison PLANCHOT, n'est pas propriété de la Commune, c'est une propriété privée. Voilà pourquoi, à l'origine, la maison n'a pas été mise dans le secteur, elle n'a pas été réintégrée puisqu'il n'a pas été touché à ce périmètre-là et notamment il convenait à travers la modification d'ouvrir à l'urbanisation le fond du foncier qui est aujourd'hui en zone 2AU.

M. Max AUBIN pense qu'il serait bien de le reconnaître que c'est une erreur tout simplement parce que le code de l'urbanisme ne dit absolument pas ce que vient de dire Mme Cécile DREURE et il ne faut pas leur raconter des cracks. L'OAP a un périmètre qui permet aux gens qui regarde le PLU de savoir qu'il existe un OAP sur cette zone-là. Si ce périmètre est bougé à la convenance de la Commune, cela ne fonctionne pas. Il demande que le périmètre soit modifié et cela serait clair mais là ce n'est pas clair.

Mme Cécile DREURE prend en note la remarque que vient de faire M. Max AUBIN qui n'est pas incompatible avec ce qui est en train d'être fait, pour autant elle ne raconte pas « des cracks ». L'OAP comme son nom l'indique c'est une orientation d'aménagement sur laquelle la Commune met des orientations pour s'assurer que demain les opérations qui s'y développeront seront bien conformes aux orientations qu'elle a posées. Bien évidemment que les OAP se mettent en priorité sur du foncier que la Commune ne maîtrise pas. La Commune peut mettre une OAP sur du foncier qu'elle maîtrise mais il n'y a pas d'obligation puisqu'elle sait ce qu'elle veut développer sur ce secteur-là. C'est bien à destination des aménageurs que ces orientations sont posées pour être une forme de contrainte notamment en terme de production de logement social. Elle rappelle à M. Max AUBIN qu'avant 2013 dans le PLU, il n'y avait pas d'OAP et donc pas d'obligation de produire du logement social et que lorsque la Commune voulait du logement social, elle devait entrer en négociation avec les aménageurs et la négociation aboutissait ou n'aboutissait pas mais il n'y avait pas de moyen de contrainte. L'OAP est un moyen de contrainte pour que la Commune obtienne ce qu'elle souhaite en nombre de production de logement et en densité de logement social.

M. le Maire propose de passer au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

DELIBERATION N° 2025/68 : CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

M. le Maire donne la parole à Mme Cécile DREURE qui présente le projet de délibération.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 300-1 et suivants relatifs aux projets d'aménagement ;

VU la délibération du Conseil d'Agglomération de La Roche-sur-Yon en date du 12 décembre 2023, relative à l'avenant à la convention-cadre pluriannuelle du programme Action Cœur de Ville ;

VU la délibération du Conseil Municipal de La Roche-sur-Yon en date du 21 décembre 2023, portant également sur l'avenant à cette convention-cadre pluriannuelle ;

VU la loi ELAN du 23 novembre 2018 et ses dispositions relatives à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ;

VU les courriers des communes de Dompierre-sur-Yon (17 juin 2024) et de Mouilleron-le-Captif (10 février 2025) sollicitant leur intégration à la convention ORT ;

Monsieur le Maire explique aux membres de l'assemblée qu'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un dispositif issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018, visant à lutter contre la dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Elle permet aux collectivités locales, en lien avec l'État et des partenaires institutionnels, de structurer une stratégie territoriale intégrée autour de l'habitat, du commerce et de l'aménagement urbain.

L'ORT s'accompagne de nombreux leviers opérationnels : dérogations en matière d'urbanisme (ex. : droit à l'expérimentation, adaptations aux règles du PLU), incitations fiscales pour les projets d'habitat (abattements sur les plus-values), et dispositifs favorables au développement commercial (exonérations de taxes, renforcement du droit de préemption urbain, dispense de CDAC, etc.).

Dans ce cadre, la Commune de Dompierre-sur-Yon (courrier en date du 17 juin 2024) a exprimé son souhait de rejoindre une démarche ORT, rejointe par la suite par la Commune de Mouilleron-le-Captif (courrier en date du 10 février 2025).

Afin de répondre à ces sollicitations, l'agglomération propose la mise en place d'une convention ORT intercommunale, associant les communes de La Roche-sur-Yon, Dompierre-sur-Yon et Mouilleron-le-Captif, ainsi que les partenaires institutionnels suivants : la Préfecture de la Vendée, le Conseil Régional des Pays de la Loire, le Conseil Départemental de la Vendée, Action Logement, la Banque des Territoires et l'Établissement Public Foncier de la Vendée.

La Ville de La Roche-sur-Yon est déjà engagée dans une ORT dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. La nouvelle convention vise à élargir les périmètres d'intervention, en passant d'une logique communale à une échelle intercommunale.

Ces adhésions traduisent une volonté partagée de redynamiser les centralités, d'améliorer l'offre de logements, et de proposer un cadre de vie plus attractif, durable et inclusif.

L'ORT portée par La Roche-sur-Yon Agglomération repose sur deux principes fondamentaux :

- Promouvoir une approche coordonnée à l'échelle intercommunale, dans le respect des spécificités de chaque commune ;
- Mettre en cohérence les politiques publiques en matière d'habitat, d'urbanisme, de commerce et de développement économique et social dans un cadre contractuel commun.

La convention sera structurée autour de trois axes principaux :

- Rénover et améliorer les performances énergétiques de l'habitat ancien afin de proposer des logements qualitatifs et agréables à vivre ;

- Créer un cadre de vie accueillant et inclusif, en réinventant la mobilité du quotidien et en renforçant l'attractivité des espaces publics ;
- Conforter le socle de services et soutenir le vivier d'emploi local.

A Dompierre-sur-Yon, l'ORT pourra permettre d'agir plus efficacement en faveur de l'habitat et du commerce en centralité et ainsi répondre aux enjeux d'attractivité et de renouvellement urbain, comme dans le cas du projet sur le secteur Art Solo par exemple.

La présente convention est conclue pour une durée de sept ans, couvrant la période 2025 à 2032.

Le dossier a été présenté à la Commission « Aménagement, transition écologique, espaces ruraux et publics » du 4 septembre 2025.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **DE VALIDER** la convention ORT telle qu'annexée à la présente délibération
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

M. le Maire remercie Mme Cécile DREURE et demande s'il y a des questions.

Mme Cécile DREURE explique en quoi consiste cette délibération. La loi ELAN a prévu en 2018 ce dispositif qui permet de soutenir les communes dans leur revitalisation de leur centre-bourg. Cette ORT permet de disposer de plusieurs leviers, des incitations pour rénover, améliorer et produire du logement, des outils financiers pour soutenir le commerce de proximité et un cadre contractuel très intéressant qui facilite la coordination et les soutiens en ingénierie ou financier de l'Etat, la Région, le Département et les partenaires comme Action Logement et la Banque des Territoires. L'objectif est de travailler collectivement afin d'adapter les projets et mobiliser tous les leviers. Pour la Commune c'est une vraie opportunité d'agir plus efficacement en faveur de l'habitat et du commerce en centre bourg. Pour qu'il y ait du commerce qui se développe, il faut des habitats et construire la ville plus densément pour que les habitats soient au plus près des commerces et des services. La signature de cette convention va pouvoir se mettre très vite en œuvre avec l'accompagnement de projets déjà connus tel que celui du secteur Art'Solo et elle est conclue pour sept ans de 2025 à 2032. Des fiches actions ont été inscrites sur des projets aujourd'hui connus, voir engagés ou déjà connus et planifiés mais elles ne sont pas figées. Certaines vont s'éteindre car elles vont être réalisées et des nouvelles vont venir pour les projets qui vont se développer à l'avenir avec nos partenaires et l'ensemble des habitantes et habitants sur l'évolution de notre centralité. Cette convention va donner de la cohérence à nos actions et garantir une coordination avec La Roche Agglomération et les autres communes. C'est un véritable outil qui aide à mieux préparer l'avenir, à conforter son attractivité et à garantir un développement équilibré, de préserver la vitalité du bourg et d'agir pour un cadre de vie plus durable et plus solidaire. Cette convention a été discutée longuement en commission aménagement et a émis un avis favorable. M. Max AUBIN n'a pas souhaité là aussi émettre d'avis. Elle relit les différentes actions pour la commune qui comprennent trois piliers qui sont partagés par l'ensemble des trois communes et la Roche Agglomération. Il s'agit d'une convention commune appelée convention chapeau à leurs actions qui a des objectifs communs. Il y a des chapeaux qui sont volontairement suffisamment large pour que chaque commune puisse y mettre les actions qui concernent spécifiquement sa commune sous chaque thématique. La première thématique concerne le défi de la transition écologique en préservant la biodiversité en maîtrisant l'étalement urbain pour laquelle la Commune a cinq actions : le projet d'aménagement d'ensemble habitat commerce sur le secteur d'Art'Solo, le projet d'aménagement d'habitat commerce sur le secteur du Prieuré, les huit logements sociaux au grenier à blé, le projet de réhabilitation et de création de logements seniors dans l'ancienne EHPAD et la végétalisation de la cour d'école élémentaire Pierre Menanteau qui sera la dernière étape de la rénovation globale du groupe scolaire. La deuxième thématique est de créer un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif avec le projet de création d'un écoquartier à la Prévoisière, le projet d'aménagement et de densification de l'habitat dans le secteur de La Braconnière. Sur ces deux fiches

actions, la Commune a une convention avec l'EPF. Le projet de création de logements sociaux en hyper centre sur le secteur EHPAD où il y aura une part de logements inclusifs et le projet de rénovation et de protection des façades face à la Mairie en centre bourg. La dernière thématique est de conforter les services et le vivier d'emploi. On y retrouve une action déjà engagée qui est la réhabilitation du complexe sportif de La Braconnière ainsi qu'une action plus lointaine. Dans le futur, la Commune aura à mener une réflexion sur le devenir de la Place de la Résistance et du Maquis R1 et puis

M. Max AUBIN donne l'explication concernant leur vote. Ils s'abstiendront sur cette délibération dont la raison principale est que la convention comporte un certain nombre d'engagements et d'actions avec lesquels ils sont opposés notamment sur l'action n° 4 de l'objectif n° 2 mais pas que. Il revient aussi sur le fait que dans le PLU, les élus de la majorité aient concentré en une seule OAP trois secteurs différents car pour lui c'est une erreur. Il s'agit des secteurs de l'EHPAD, d'Art'solo et ce qu'il appelle la rue du Vieux Bourg avec les trois maisons en face de la Mairie avec le terrain derrière qui est très important. Ils auraient pu faire une OAP spécifique pour ce secteur-là comprenant également la place ce qui permettrait d'avoir une étude d'aménagement beaucoup plus pertinente alors que là il y a un terrain d'aménagement qui est bloqué par le choix qu'ils ont fait de conserver ces maisons. C'est la raison pour laquelle ils ne vont pas voter contre car effectivement cette convention a des aspects positifs notamment financier. Il ajoute également que ce que vient de dire Mme Cécile DREURE sur le fait qu'ils avaient étudié en détail et longuement au cours de la commission aménagement ce document est faux. Un document qui fait plus de quatre-vingts pages qu'ils ont reçu la veille et il n'y avait rien dans le dossier quand il est arrivé en commission aménagement. Dire que le document a été épluché de manière détaillée c'est un petit peu excessif à son avis. Ils ne sont pas en mesure de percevoir toutes les conséquences de la signature de ce document qui est très technique et nécessiterait beaucoup plus d'heure d'étude que cela.

M. le Maire demande à la veille de quoi le document dont il parle a été reçu ?

M. Max AUBIN parle de la veille de la commission aménagement soit le 3 septembre pour une commission aménagement le 4 septembre et précise qu'à la commission aménagement ils n'ont jamais aucun dossier papier. A son avis, c'est à améliorer.

M. le Maire demande à M. Max AUBIN pourquoi autant d'attention envers de Mme Cécile DREURE ce soir.

M. Max AUBIN répond c'est l'amour.

L'assemblée rit.

M. Cécile DREURE répond à M. Max AUBIN que c'est réciproque. Elle rappelle qu'à chaque fois il a été répondu à l'ensemble des questions et à chaque fois M. Max AUBIN dit que les documents sont trop longs et que ça prendrait trop de temps. Elle lui rappelle toujours en commission, et ces collègues peuvent en témoigner, qu'ils ne sont pas pressés et qu'ils peuvent prendre tout le temps nécessaire, s'il faut prendre plusieurs heures, ils prendront plusieurs heures pour balayer l'ensemble des documents.

M. Max AUBIN précise que s'il recevait les documents bien avant ce serait plus simple. Comment analyser des documents de quatre-vingts pages lorsqu'il les reçoit le soir même. Il se demande si ce n'est pas volontaire.

M. Alexis BOUILLOT fait part que la dernière version a été envoyée au dernier moment par La Roche sur Yon Agglomération.

Mme Cécile DREURE informe que sur l'OAP que M. Max AUBIN évoque qui inclurait la question du centre, il faut, pour faire une OAP, avoir déjà mené une réflexion sur ce secteur-. A ce jour, la Commune ne l'a pas encore menée puisqu'elle va engager avec les fiches actions cette réflexion y

compris en concertation avec les Dompierroises et les Dompierrois. Arrivée avec une OAP sur ce secteur-là sans avoir ce temps d'échange avant, paraîtrait assez curieux. Quand on met un périmètre sous OAP derrière il faut pouvoir poser des contraintes comme par exemple savoir aujourd'hui combien de logements il faudrait imposer sur cette Place de la Résistances. Est-ce qu'il faudrait imposer un pourcentage de logements sociaux, du commerce et où, des voiries et où, la préservation des espaces verts et lesquels, voilà c'est tout cela qui s'impose à la Commune lorsque l'on fait une OAP. Aujourd'hui mettre une OAP sur l'espace centre sans avoir discuté et travaillé ce dossier sur toutes ces questions-là, c'est tout simplement impossible à ce stade là ou sinon c'est une coquille vide et ça ne sert à rien.

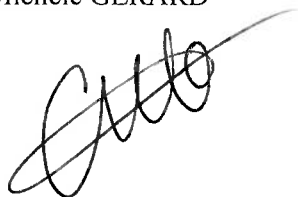
M. le Maire propose de passer au vote.

La délibération est adoptée à 21 voix Pour et 6 abstentions.

La séance est levée à 19 h 20.

La secrétaire de séance

Michèle GERARD



M. le Maire

François GILET

