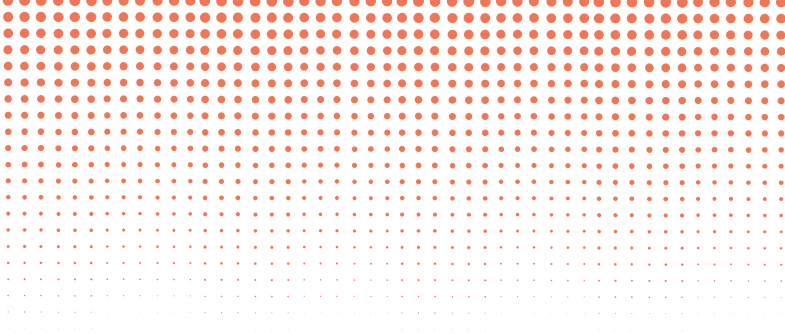




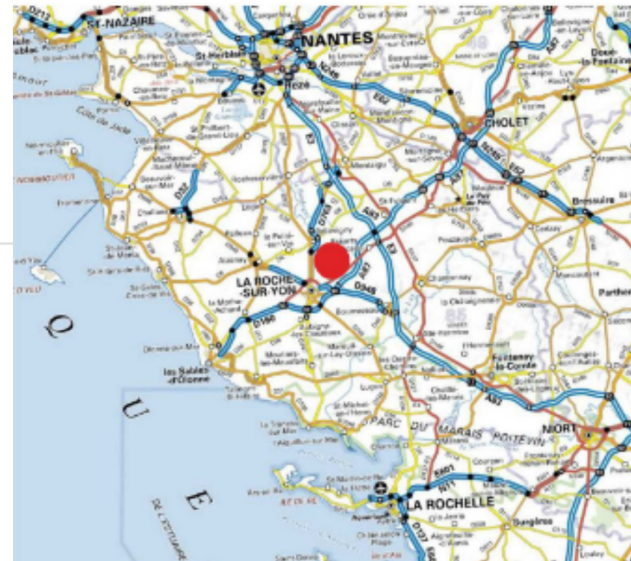
Stratégie de renouvellement urbain à Dompierre sur Yon (85)

François GILET,
maire de
Dompierre sur Yon

Contexte élargi

Dompierre-sur-Yon

- > Bourg vendéen structuré autour d'un centre compact, **organisé en étoile** autour de ses axes historiques et de ses équipements.
- > Des extensions pavillonnaires forment une couronne résidentielle peu dense, tandis que les zones d'activités s'implantent surtout en entrée de ville ouest.
- > La commune est fortement **marquée par la vallée de l'Yon** et un bocage encore présent, qui **encadrent et limitent** les expansions urbaines.
- > L'ensemble compose **un tissu urbain contrasté** entre centre animé, quartiers résidentiels dispersés et franges agricoles très visibles.



Contexte urbain _ grand paysage

- > La commune est structurée par **trois grandes entités paysagères** : la vallée de l'Yon, les plateaux agricoles et le bourg en position intermédiaire.
- > **La vallée forme un corridor écologique majeur**, riche en ripisylve et en zones humides, mais encore **peu mis en scène dans les espaces publics et les entrées de ville**.
- > Les plateaux agricoles offrent des paysages ouverts et exposés, **très sensibles à l'urbanisation**, notamment autour des **secteurs 1AU**.
- > Le bourg présente une silhouette cohérente, tandis que **les extensions pavillonnaires créent des lisières plus diffuses et moins qualitatives**.
- > Les entrées de ville sont hétérogènes, rurale au Sud (secteur Prévoisière), minérale au Nord, reflétant **un manque d'unité paysagère globale**.
- > La trame bocagère, encore présente, manque de continuité en périphérie urbaine mais offre un potentiel de renaturation important.

L'ensemble du territoire possède une base paysagère riche mais sous-valorisée, à renforcer par des lisières mieux composées, des continuités écologiques visibles et une mise en scène affirmée de la vallée.

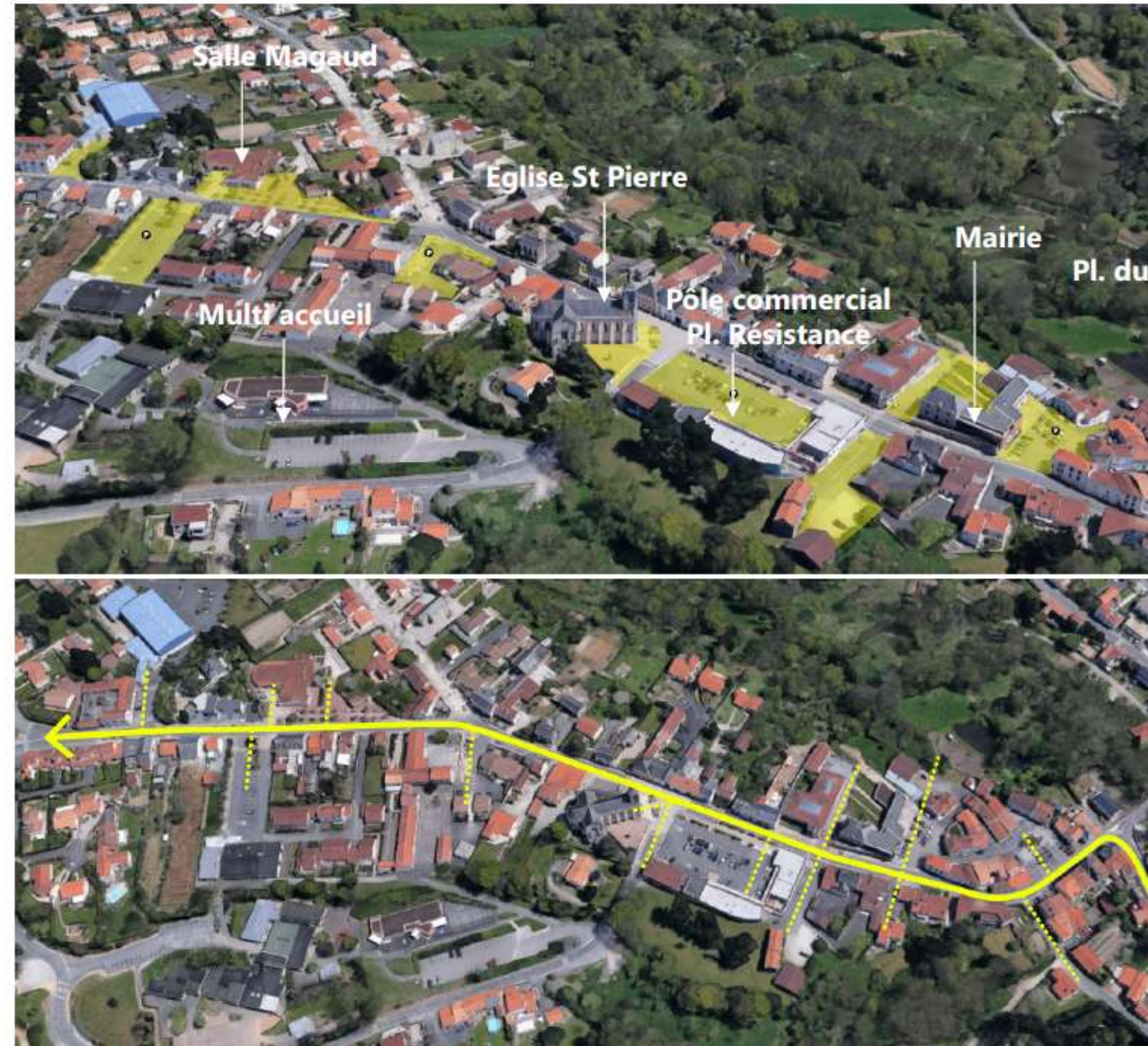


Contexte urbain _ espaces publics

Une armature intéressante, marqueur du cœur de bourg, en manque d'usages et d'unité

- > Une majorité de places, placettes ayant valeur de seuil et de socle d'équipements publics majeurs, essentiellement dédiées au stationnement et vectrices de conflits d'usages
- > Une lecture du cœur de bourg fractionnée: une mosaïque de parvis qui ne dialoguent pas ensemble
- > Peu ou pas d'articulation, de liaisons affirmées entre les polarités de part et d'autre de la rue du Vieux bourg
- > Des accès aux vallées encore confidentiels malgré une armature de sentes pédestres développée

Un espace public en cœur de bourg à structurer afin de fédérer et relier le centre, ses équipements et le paysage qui le délimite.



Contexte urbain _ commerces & équipements

- > L'offre commerciale de Dompierre-sur-Yon repose sur une armature de **commerces de proximité, utiles mais dispersés**, ce qui limite la lisibilité et l'attractivité de la centralité.
- > Les services du quotidien existent mais **manquent de visibilité et d'espaces publics confortables** pour encourager la fréquentation.
 - Les **cheminements doux** entre commerces, équipements et quartiers sont **insuffisamment continus, limitant les déplacements piétons du quotidien.**
- > Les équipements scolaires, associatifs et sportifs sont bien présents mais **leurs accès demeurent peu hiérarchisés et peu sécurisés pour les piétons.**
- > **Le marché** (mercredi et dimanche) dynamise la vie communale
- > Certains **équipements restent isolés dans le tissu urbain**, freinant leur rôle fédérateur. Les **ZA accueillent surtout de l'artisanat et du tertiaire** (secteur Braconnière et Martinière) , sans polarité commerciale forte, et restent mal connectées au bourg

La commune dispose d'un socle solide mais sous-valorisé, nécessitant une mise en cohérence des polarités, une sécurisation des parcours et une meilleure mise en scène des centralités.



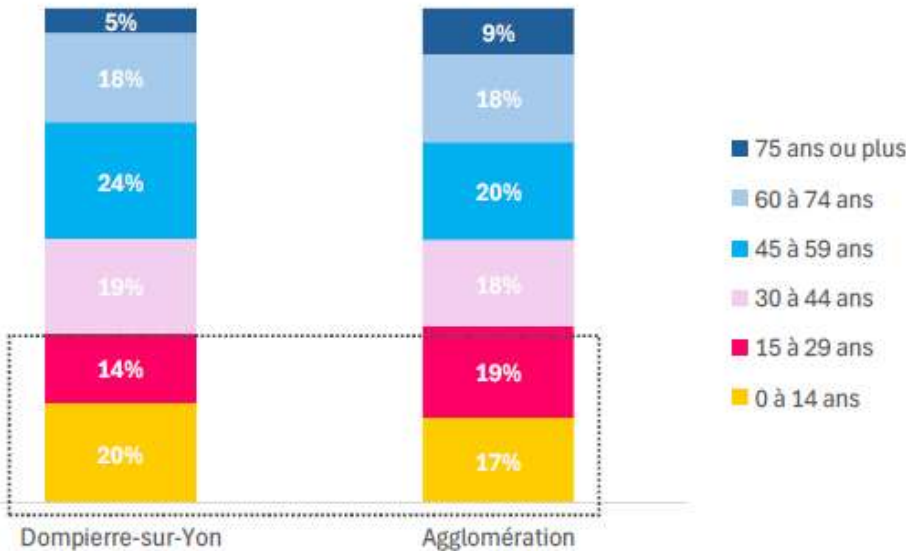
	(2)	Supérette
	(1)	Sports et loisirs
	(2)	Fleuriste
	(4)	Banque
	(2)	Boulangerie - Pâtisserie
	(5)	Coiffeur
	(5)	Garage automobile
	(1)	Agence immobilière
	(2)	Institut de beauté
	(6)	Maçonnerie
	(8)	Serrurier - Menuisier - Charpentier
	(5)	Électricien
	(6)	Peintre - Plâtrier
	(2)	Plombier
	(1)	Auto-école et école de conduite



Une commune qui reste jeune mais au vieillissement engagé sur la dernière période de relevés

Population	Commune : Dompierre-sur-Yon (85081)	EPCI : La Roche-sur-Yon Agglomération (248500589)
Population en 2022	4 535	98 488
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2022	135,0	197,2
Superficie en 2022, en km²	33,6	499,4
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	1,1	0,5
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	0,4	0,2
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	0,7	0,4
Nombre de ménages en 2022	1 845	46 064

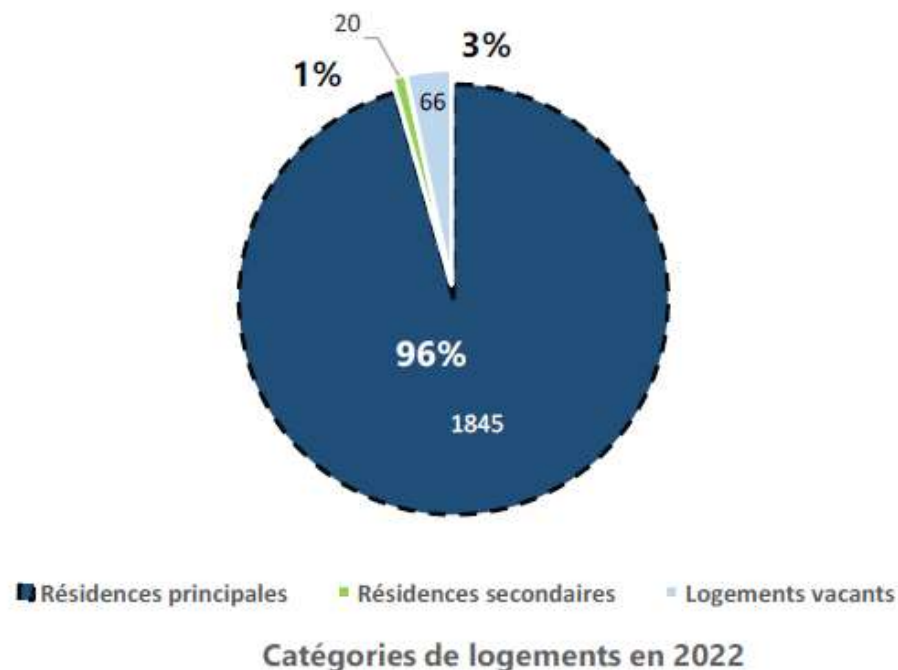
Structure de la population par tranche d'âges en 2022



- Une légère **croissance démographique**, sur la commune de Dompierre comme sur l'agglomération.
- **Un phénomène de vieillissement** avec une augmentation de la part des 45 ans et + sur la commune (+5,4%) et une baisse des 0-44 ans. La dynamique sur l'agglomération est la même avec un maintien sur le territoire des 15-29 ans.
- Ce vieillissement est à associer à la **forte représentation des moins de 15 ans à Dompierre** (20% de la population), au dessus de la CA ou encore de la moyenne nationale (<17%).
- **Une plus faible représentation des 15-29 ans** (14%), sous la moyenne nationale (18%) et l'agglomération

Un taux de vacance très faible et une part de logements sociaux en deçà des taux SRU

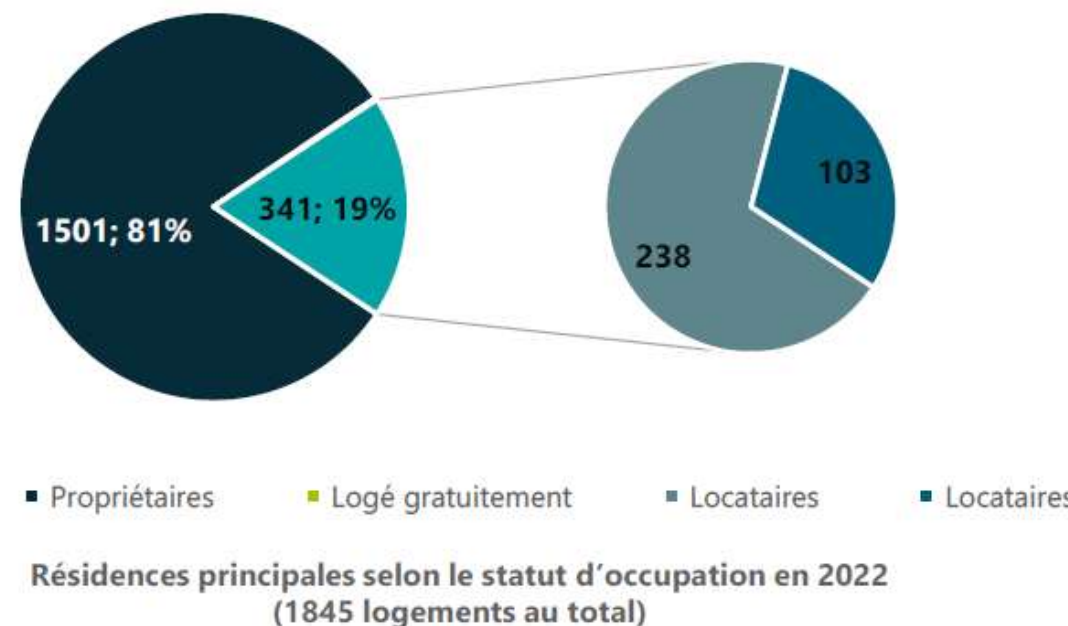
Un taux de vacance en décroissance depuis 2016 (-0,8%) et qui reste faible



Un taux de vacance faible, qui témoigne d'une mobilisation quasi complète du parc privé.

La situation traduit un marché résidentiel sain mais tendu, où l'offre disponible est limitée et les marges de manœuvre pour réhabiliter du logement sont réduites (vacance structurelle : 1%)

5,6% des locataires sont locataires HLM (213 personnes). Sur l'agglomération les locataires HLM représentent 15% du total des occupants.



Une grande majorité de propriétaire sur la commune par rapport à l'échelle nationale (58%)

Un taux de pression sur les logements sociaux plus faible qu'au niveau national :

France : 4,4 demandes en cours pour une attribution

Vendée : 4 demandes en cours pour une attribution

Arrondissement de la Roche sur Yon : 3,4 demandes en cours pour une attribution

Zonage C : zone peu tendue

En synthèse

Un marché immobilier tendu avec peu de marges de manœuvre



MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL TENDU AVEC UNE OFFRE LIMITÉE

- Un parc de résidences principales, en grande majorité constitué de maisons individuelles.
- Peu de résidences secondaires et une vacance assez faible qui limite la mobilisation du parc existant.
- Potentiel foncier dans le cœur de bourg, encore non exploité pour partie, dont la maîtrise foncière reste partielle.
- Bailleurs sociaux et opérateurs publics mobilisés, pour la maîtrise foncière, la réalisation d'études et la construction à diverses échelles (ZAC, petits collectifs...)
- Des acteurs privés encore frileux sur un marché rendu complexe par le respect du taux SRU.



MARCHÉ IMMOBILIER TENDU ET QUI NECESSITE UNE ADAPTATION AU DESSERMENT DES MENAGES

- Fort décalage entre l'offre du parc (88 % de logements T4+) et la population (61% des ménages de 1 à 2 personnes).
- Marché aux prix en hausse (+34% depuis 2018), avec un taux d'activité en baisse depuis 2022, un des plus faible de l'agglomération.
- Des offres en vente majoritairement concentrée sur les grandes typologies de maisons.
- Peu de typologies neuves sur l'agglomération hormis sur la ville-centre qui propose des appartements de typologies intermédiaires (T2-T3-T4)
- Des dispositifs d'accession à la propriétés centrés sur le PSLA (pas de BRS)
- Des enjeux de logements adaptés au vieillissement de la population



UNE OFFRE LOCATIVE INSUFFISANTE

- Saturation du locatif privé, manque de logements adaptés aux familles, jeunes actifs, saisonniers et seniors indépendants
- Très faible taux de logements sociaux que la commune doit combler, tout en assurant une production de logements « classiques ».
- Bailleurs sociaux présents et actifs sur la commune, avec les délais de réalisation possibles que leur intervention induit.
- La tension sur le locatif social reste un peu plus faible qu'au niveau national.
- Inclusion sociale nécessaire mais qui pénalise les bilans des opérateurs → sujet à solutionner.

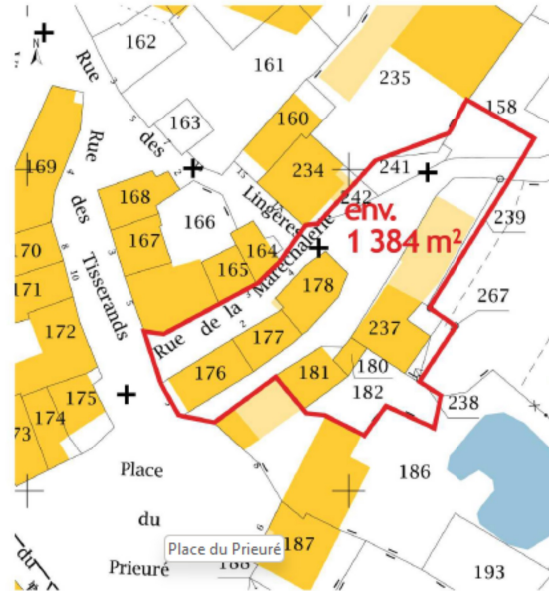
Actions réalisées

- Entrée dans la démarche EcoQuartier
- Acquisitions foncières en renouvellement urbain avec l'aide de l'EPF et premières opérations
- Intégration dans l'ORT La Roche sur Yon
- Etude Banque des Territoires (Egis) Egis pour établir une feuille de route

Place du Prieuré



Les fond de plan: www.geoportail.fr, www.cadastre.gouv.fr



PLAN DE SITUATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-YON (85) / MOA : EPF VENDÉE / juin 2017

p 1





PLAN MASSE - 1/250e

COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-YON (85) / MOA : EPF VENDÉE / juin 2017

p 3



Acteurs impliqués : commune, EPF,
Vendée Logement

12 logements locatifs sociaux

289000€ de subventions Fonds
Franches



Une démarche environnementale ambitieuse

Bois Noir

Huit logements dans l'ancien hangar à grains



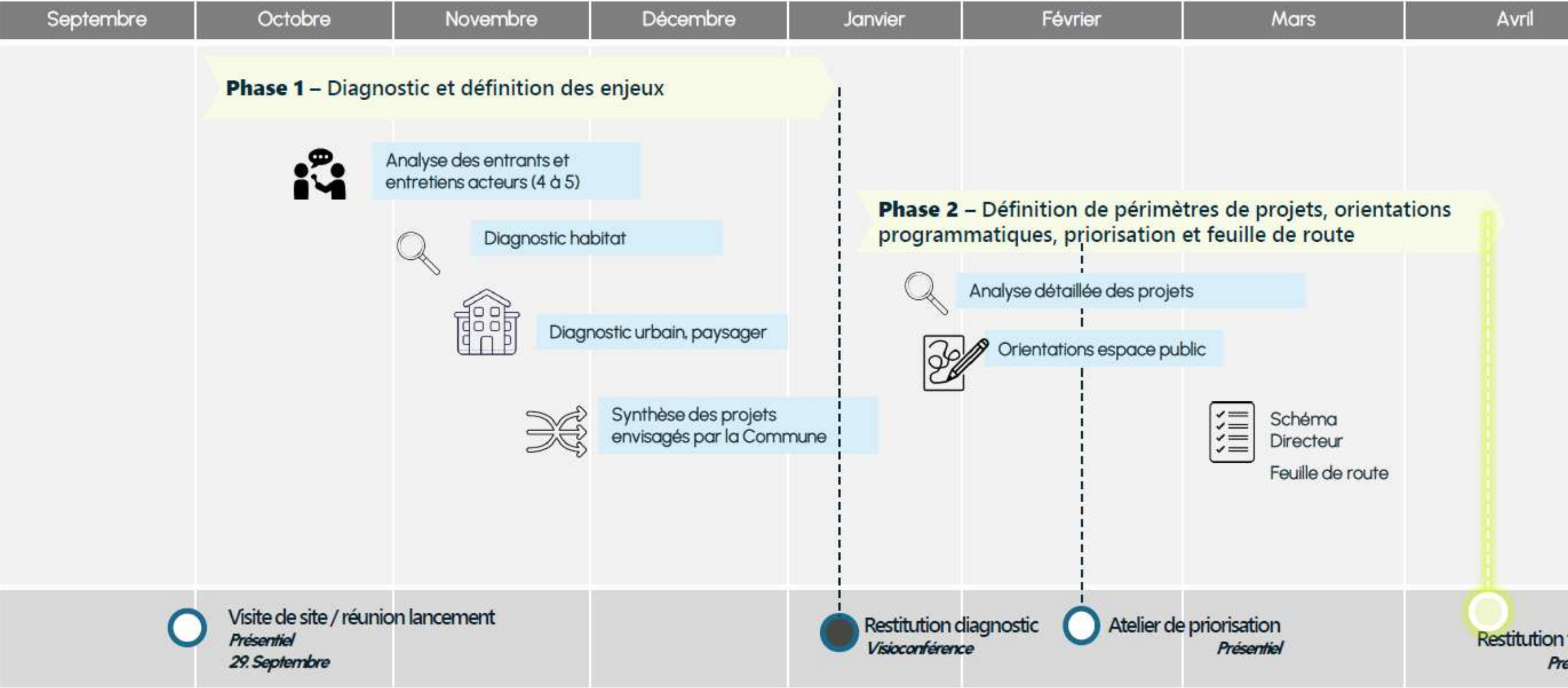
Quatre T3 et quatre T4 sortiront de terre, sur le site de l'ancien hangar à grains, rue du Bois-Noir. | DR.

Le projet sur le site de l'ancien hangar à grains devait démarrer ce mois-ci, sur une parcelle de 1 340 m², rue du Bois-Noir. « **Ce hangar a été racheté par la commune. Podeliha s'était positionné, pour la création de 14 logements** », rappelle François Gilet. Des riverains avaient alors déposé un recours, contre le permis de construire. « **Un second projet a été défini par Oryon, qui pilote désormais l'opération.** »

Le bâtiment existant sera rénové et accueillera quatre logements, sur une parcelle de 1 340 m². Quatre autres logements sortiront de terre. « **L'appel d'offres a dû être relancé, de par la complexité de l'opération. Mais ça y est, toutes les entreprises ont répondu présent.** » La livraison est prévue fin 2026.



Calendrier de l'étude



Les difficultés

- Maîtriser le foncier
- Equilibrer les bilans
- Trouver des opérateurs
- Gérer le contentieux
- Tenir compte de toutes les contraintes (archéologie, pollution, espèces protégées, réglementation...)

Prochaines étapes

- Etude bilan/programmation (volet logement et commerces)
- Stratégie patrimoine immobilier
- Poursuite des échanges avec les opérateurs (privés et publics)
- Phasage des opérations