



CONSEIL MUNICIPAL

du 23 MAI 2024

PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-quatre, le 23 mai, 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 16 mai 2024

Nombre de membres en exercice : 27

Présents : François GILET, Cécile DREURE, Mickaël MALLARD, Cécile ANSAR, Marietta RETAILLEAU, Pascal MOLLE, Benoît VAN DER ELST, Patrick COUTAUD, Alexis MARTINEAU, Catherine NOURRY, Julien BENOIT, Eléonore GALLOIS, Nicolas DENIS, Maxime BERNARD, Pierre BLAIZEAU, Anne-Laure COUMAILLEAU, Gérard BOURRIEAU et Céline AUBIN.

Pouvoirs : Antoine GALOIS qui a donné pouvoir à Pascal MOLLE, Jennie LANDRIAU qui a donné pouvoir à M. le Maire, Edith AUGOT qui a donné pouvoir à Cécile DREURE, Maude RIGALLEAU qui a donné pouvoir à Cécile ANSAR, Michèle GERARD qui a donné pouvoir à Mickaël MALLARD, Etienne NAULEAU qui a donné pouvoir à Alexis MARTINEAU, Claire GUILLOU qui a donné pouvoir à Patrick COUTAUD et Max AUBIN qui a donné pouvoir à AUBIN Céline.

Absent : Annie MORVAN

M. Pascal MOLLE est désigné secrétaire de séance.

M. le Maire fait l'appel des conseillers municipaux

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

M. le Maire précise que dans les sous-mains se trouve la synthèse des délibérations et que le vote de l'ensemble des délibérations se fera à main levée.

M. le Maire salue la réussite de la réunion d'information et de concertation qui a eu lieu mardi 21 mai au sujet de la mise en place la loi APER. Quarante personnes étaient présentes à cette réunion concernant les énergies renouvelables avec l'objectif d'en favoriser la production. La consultation publique a démarré le 22 mai et se poursuivra jusqu'au 14 juin. Les cartes du territoire communal sont consultables en Mairie. La commune aura à se positionner sur les cartographies lors du passage au conseil municipal du 10 juillet prochain. Puis ce sera à La Roche Agglomération de délibérer et de transmettre les éléments à l'Etat. Il salue également la réussite du démarrage de la fête de la Nature qui a lieu du 22 au 26 mai.

M. le Maire précise que les prochains conseils municipaux auront lieu les lundi 3 juin à 18 h 30 et mercredi 10 juillet à 18 h 30.

Ordre du Jour :

1. ICPE– Demande d'autorisation environnementale de la société LE ROY LOGISTIQUE pour l'implantation d'un entrepôt
2. Programme local de l'habitat 2023/2028 signature d'un contrat de mixité sociale unique pour les communes SRU déficitaires

DELIBERATION N° 2024/20 : ICPE - DEMANDE D'AUTORISATION

ENVIRONNEMENTALE DE LA SOCIÉTÉ LE ROY LOGISTIQUE POUR L'IMPLANTATION D'UN ENTREPOT

M. le Maire donne la parole à Mme Cécile DREURE qui fait le point du dossier et présente le projet de délibération :

Monsieur le Maire fait part de la demande d'installation classée de la société LE ROY LOGISTIQUE pour l'implantation d'un entrepôt rue Florence Artaud dans la ZA « Le Jardin d'Affaires ».

Le projet concerne la construction d'un entrepôt logistique et de ses bureaux administratifs. Il est porté par la Société LE ROY LOGISTIQUE, spécialiste de la logistique, qui dispose déjà d'un site dans la zone d'activité. Le projet prend place sur la parcelle cadastrée section ZB n° 285 d'une superficie de 40 591 m² dans le prolongement du bâtiment déjà existant sur les parcelles cadastrées section ZB n° 283, 284 et 292.

L'installation projetée comprend la construction d'un bâtiment comprenant 2 cellules de stockage de 8 270 m² chacune, de bureaux pour une surface d'environ 430 m² et disposant d'un étage ainsi que des locaux techniques pour une surface de 531 m².

Le bâtiment de stockage sera destiné à recevoir des produits plus ou moins combustibles incluant des matières à base de polymères, le tout relevant de la rubrique 1510 (matières combustibles), de la rubrique 2662 (stockage de polymères) et de la rubrique 2663 (stockage de pneumatique et produits composés d'au moins 50 % de polymères) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'accès à la parcelle se fera par la rue Florence Artaud pour les poids-lourds et les véhicules légers. Sur le site, les poids lourds disposeront d'une voirie lourde leur permettant de faire le tour de l'entrepôts ainsi que de 9 places de stationnement.

Sur les questions de densification, le projet a été travaillé pour réduire l'espace consommé par le porteur de projet avec les services du Développement Economique de l'Agglomération et l'aménageur ORYON de la ZAC du Jardin des Affaires.

Les points suivants peuvent être signalés :

- Les camions liés à l'activité n'ont accès qu'à un côté du bâtiment limitant la place nécessaire à la giration et l'imperméabilisation
- Les réserves incendies et les espaces environnementaux ont été judicieusement implantés dans les délaissés

Il apparaît donc une bonne organisation des besoins en locaux, voirie et espaces verts, limitant ainsi la consommation d'espace.

Sur les questions environnementales, le projet comprend

- Le maintien des haies périphériques et la création de haies bocagères en bordure du terrain (haie sur une bande de 3 m en façade, merlon paysager planté en arrière)
- Création d'un oasis nature comprenant une mare et quelques arbustes à fruit
- Création d'un jardin potager
- Les eaux de pluie des toitures sont collectées pour servir à l'arrosage des espaces verts et pour partie alimenter la mare
- Une partie des parkings personnel sera en matériaux poreux
- Des panneaux photovoltaïques couvriront 30 % de la couverture, la production sera réinjectée dans le réseau électrique.

Une haie se situe au Nord et a été exclue de la parcelle pour être conservée et développée dans le cadre de la Zone d'activité.

Le dossier est soumis à enregistrement. Par arrêté préfectoral en date du 13 mars 2024, une

consultation du public a été ouverte du lundi 15 avril au vendredi 10 mai.

Aucune mention n'a été portée sur le registre ouvert en mairie de Dompierre-sur-Yon pendant la durée de l'enquête publique.

Il est proposé au Conseil municipal :

- **D'EMETTRE UN AVIS** favorable à la demande présentée par la société LE ROY LOGISTIQUE pour l'enregistrement d'un entrepôt logistique au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

M. le Maire précise que l'ensemble des bâtiments permettra l'embauche de 80 salariés.

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

Mme Eléonore GALLOIS précise qu'elle travaille pour une entreprise qui a travaillé sur le projet et demande à ne pas participer au vote.

M. le Maire accepte que Mme Eléonore GALLOIS ne prenne pas part au vote et propose de passer au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité

DELIBERATION N° 2024/21 : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028
SIGNATURE D'UN CONTRAT DE MIXITE SOCIALE UNIQUE POUR LES COMMUNES
SRU DEFICITAIRES

M. le Maire présente le projet de délibération :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi Solidarité et renouvellement urbains et son article 55,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération n°31 du 27 juin 2023 approuvant l'élaboration d'un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025

Vu le PLH adopté définitivement au Conseil d'Agglomération du 04 octobre 2023

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (dite 3DS) a adapté le dispositif de l'article 55 de la loi SRU en pérennisant un mécanisme de rattrapage de 33% des logements manquants par période triennale.

Le décret « 20-25 » du 28 avril 2023 fixant le taux applicable sur notre territoire indique que La Roche-sur-Yon Agglomération se voit désormais appliquer un taux de logement social au sein de son parc de logement de 25%, contre 20% sur la période précédente.

Le 7^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) du territoire, approuvé au Conseil communautaire du 03 mai 2023 a également reçu un avis favorable du Préfet de département et de région en date du 29 juin dernier puis a été adopté définitivement en Conseil communautaire du 04 octobre 2023. Il fixe notamment les objectifs de production de logements sociaux sur le territoire pour la période 2023-2028, soit deux périodes triennales.

Pour la période 2023-2025, les communes se sont vues notifier des objectifs de rattrapage à 33%, hormis les communes considérées comme entrées récemment dans le dispositif (communes nouvelles ou exemption sur la période précédente) pour lesquelles s'applique un taux de rattrapage à 15%, à savoir Aubigny-Les Clouzeaux et La Chaize-le-Vicomte.

La conclusion d'un contrat unique de mixité sociale, synthèse d'un travail partenarial autour des

voies et moyens pour faciliter le développement du logement social, permet d'appliquer un objectif de rattrapage abaissé de 33% à 25% pour les communes concernées et souligne l'engagement volontaire des autres communes à poursuivre leurs efforts.

Ainsi, pour la commune de Dompierre-sur-Yon, la dynamique de rattrapage se décline comme suit :

	Logements sociaux manquants	Objectifs notifiés	Taux de rattrapage retenu	Objectifs de rattrapage retenus	Projets LS 2023-2025 recensés
Communes sans dérogation – taux initial : 33%					
Dompierre-sur-Yon	321	106	25%	80	84
Mouilleron le Captif	318	105	25%	80	83
Venansault	331	109	25%	83	113
Communes nouvelles – taux initial 15 %					
Aubigny-Les Clouzeaux	448	67	15%	67	68
La Chaize le Vicomte	248	37	15%	37	73
Communes exemptées					
La Ferrière (taux initial 33%)	355	117	25%	88	101
Rives de l'Yon (taux initial 15%)	303	45	15%	45	82

Par ailleurs, les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% maximum de PLS et assimilés.

L'analyse qualitative des opérations recensées sur 2023-2024 (254 projets), où la majorité des types de financements est connue, permet de confirmer globalement cette intention. La tendance devra être confirmée avec l'analyse des données 2025.

Commune	Nombre LS	PLAI (à minima 30%)		PLS (maximum 30%)		PLUS		PSLA/BR S	
Dompierre-sur-Yon	60	18	30 %	/	/	30	50 %	4	6%
Mouilleron le Captif	68	28	41.1 %	3	4.4%	32	47 %	5	7.3%
Venansault	13	3	23 %	2	15.3%	6	46.1 %	2	15.3 %
Aubigny-Les Clouzeaux	27	8	29.6 %	9	33.3%	7	25.9 %	/	/
La Chaize le Vicomte	38	12	31.5 %	3	7.8%	17	44.7 %	6	15.7 %
La Ferrière	23	8	34.7 %	/	/	13	56.5 %	2	8%
Rives de l'Yon	25	9	36 %	/	/	16	64 %	/	/
TOTAL	254	86	33.8%	17	6.6%	121	47.6 %	18	7.7%

Dans un contexte de production complexifié par les différentes crises, le contrat de mixité social vise à impulser une dynamique pérenne de production de logements sociaux tout en permettant d'obtenir des résultats significatifs dès la période triennale 2023-2025. Il constitue également la feuille de route, mobilisant des outils et leviers multiples sur les volets suivants :

- **Action foncière :**
 - Renforcer la stratégie sur les fonciers à enjeux au niveau intercommunal (identification, maîtrise, portage)
 - Mettre en œuvre d'un fonds communautaire d'intervention
- **Aménagement et urbanisme :**
 - Renforcer les outils présents dans les documents d'urbanisme
 - Mettre aux normes les systèmes d'assainissement
 - Organiser la lutte contre les recours contentieux par l'analyse des retours d'expérience des communes
 - Poursuivre la mise en œuvre des outils d'aménagements
 - Etudier l'opportunité de la mise en place de servitudes de mixité sociale
 - Partage d'outils : charte d'aménagement
 - Accompagner l'atteinte des objectifs de densité
- **Fiscalité :**
 - Réflexion sur la modulation de la taxe d'aménagement
 - Recours à la taxe sur les logements vacants
- **Programmation et financement du logement social :**
 - Poursuivre les négociations avec les porteurs de projets, les promoteurs
 - Poursuivre les sollicitations des financeurs et la mobilisation des subventions
 - Poursuivre les négociations sur les marges locales de majoration des loyers
 - Développer de nouveaux montages d'opération
- **Attribution aux publics prioritaires :**
 - Poursuivre la réalisation des objectifs de la CIA
 - Améliorer la prise en charge des publics prioritaires
- **Intervention sur le parc de logements existant :**
 - Accompagner la mobilisation des bailleurs dans la rénovation
 - Amplifier le conventionnement dans le parc privé
 - Veille sur le conventionnement des logements communaux
- **Mettre en œuvre des hébergements spécifiques :**
 - Développer l'offre d'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)
 - Engager la mise en conformité des équipements GDV au schéma départemental
 - Impulser la réflexion sur la création d'une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)

De plus, les engagements et objectif du contrat de mixité sociale sont en parfaite corrélation avec les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat définies pour la période 2023-2028 :

1. Accompagner la transition écologique et climatique de l'habitat
2. Garantir l'accès au logement abordable
3. Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement
4. Garantir la qualité du parc existant

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** l'élaboration et la mise en place d'un contrat de mixité sociale unique sur la période 2023-2025

- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer le contrat de mixité sociale unique avec L'Etat, La Roche-sur-Yon Agglomération et les différents acteurs et partenaires, le contrat de mixité sociale «abaissant » pour la commune de Dompierre-sur-Yon,
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer tout acte ou document nécessaire à la réalisation de cette décision

Mme Anne-Laure COUMAILLEAU informe que Mme Annie MORVAN a eu un empêchement et ne sera pas présente au conseil municipal de ce soir.

M. le Maire demande de déclarer Mme Annie MORVAN absente au conseil municipal de ce soir et demande s'il y a des questions.

M. le Maire propose de passer au vote.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

La séance est levée à 18 h 50.

Le ou la secrétaire de séance

M. Pascal MOLLE



M. le Maire

François CILET

