

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF

Modification de la destination d'une zone urbaine destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, vers une zone à urbaniser située en secteur aggloméré, pour permettre la réalisation d'un programme de logement à vocation intergénérationnel

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS –

ANNEXE 1 : DOSSIER DE OU MISE EN COMPATIBILITE DU PLU, COMPRENANT NOTAMMENT L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET JUSTIFIANT DE L'INTERET PUBLIQUE DU PROJET

PROJET D'EVOLUTION DU PLU POUR PERMETTRE LA REALISATION D'UN PROGRAMME À VOCATION SOCIALE INTERGÉNÉRATIONNELLE



SOMMAIRE

I – INTRODUCTION	4
II – NOTION D’INTERET GENERAL	5
III – EXPOSE GENERAL DE LA VOLONTE COMMUNALE	6
IV – IDENTIFICATION DES CAPACITES D’ACCUEIL	7
V – ANALYSE DES CAPACITE D’URBANISATION	9
VI - PRESENTATION DU PROJET	10
VII – EVOLUTION DU PLU	11

I – INTRODUCTION

Une procédure de carence a été enclenchée par le Préfet en l'encontre de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef suite au bilan triennal sur le compte des logements sociaux communaux. En effet, le territoire ne compte que 5.06% de logements locatifs sociaux (178 logements) contre 25.00% demandés par la loi, soit un déficit de 615 logements environ.

Nombre de résidences principales Au 01/01/23	Nombre de lgts locatifs sociaux Au 01/01/23	Taux de lgts locatifs sociaux en %	Nombre de lgts locatifs sociaux correspondant au taux légal des rés. principales	Nombre de lgts locatifs sociaux manquants pour atteindre le taux légal
3 084	156	5,06	771	615

Face à cette situation la commune a enclenché une réflexion sur les différents modes d'action pour palier à ce manque et lancer la réalisation de logements.

Parmi les actions, 28 logements sont en cours de livraison sur le site de la Princetière (Sud du bourg de Saint-Michel-Chef-Chef) et 3 logements ont été réalisés rue du Redois (centre-bourg de Saint-Michel-Chef-Chef). Au niveau de la rue Gavroche, un projet mixte va associer la réalisation d'un pôle médical en rez-de-chaussée d'un collectif de 13 logements locatif sociaux.

Parallèlement, la commune a lancé une consultation auprès de bailleurs sociaux pour réaliser un programme sur un foncier communal situé au Sud de la place du Marché, au Nord de la rue Gavroche. Avec Atlantique Habitations, lauréat de l'appel d'offres, la collectivité et le CCAS travaillent à la mise en place d'un programme répondant au besoin en logement tant dans la typologie de ceux-ci que dans les ménages à accueillir.

Un foncier communal existe au Sud du marché. Il s'agit d'un terrain fauché qui sert à l'extension du marché notamment l'été, ou à accueillir des animations telles que le cirque, la fête de la moule... en périodes estivales.

Il s'avère que le foncier d'assiette du projet est classé en zone Ulb. Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage à la marge pour permettre le projet.

Le présent document présente le projet souhaité, les éléments du PLU et s'interroge sur la procédure d'évolution du PLU la plus adaptée.

II – NOTION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le projet consiste en la réalisation d'une quarantaine de logements de typologie variée :

- des logements pour seniors en résidence
- des logements groupés pour séniors en autonomie bénéficiant de la proximité de la résidence
- quelques logements en collectif pour jeunes ménages, avec enfant notamment

Le projet comptera un total minimum de 40% de logements sociaux avec la répartition suivante :

- 30% minimum de PLAI
- 30% minimum de PLUS
- 40% maximum de BRS/PSLA

Le reste du programme sera aussi tourné vers le social mais sa définition plus précise reste à venir.

Au global, la programmation répondra à un triple objectif :

- Assurer une mixité sociale en âge et en profil des ménages
- Réaliser des logements sociaux pour participer à la réduction de la carence en la matière
- Répondre à un réel besoin vis-à-vis des séniors

Sur ce dernier point, la situation communale est assez marquée. La population de Saint-Michel-Chef-Chef se caractérise par une forte proportion de personnes âgées de plus de 60 ans, qui représentent 48% des ménages de la commune. Les perspectives en matière de vieillissement et de dépendance indiquent une augmentation importante de cette proportion accentuée par l'attractivité du territoire. Or, l'offre d'habitat adapté et spécifique pour les personnes âgées est insuffisante sur le territoire de l'agglomération, et inexistante à l'échelle communale. Les chiffres suivants sont assez parlants sur le sujet :

- 1051 demandes de logement social sur la commune de Saint-Michel-Chef-Chef dont 316 personnes de 60 ans et plus
- 244 demandeurs ont entre 60 et 75 ans
- 35 demandeurs sont des habitants de Saint-Michel-Chef-Chef

Le projet permettra aussi de proposer des logements aux personnes en situation de handicap et de garantir conjointement inclusion sociale et vie autonome au domicile.

La commune souhaite donc inscrire sa volonté de promouvoir et soutenir des projets innovants d'habitat, proposer des solutions adaptées aux besoins et aux ressources de celles et ceux qui voudraient changer de logement tout en restant dans notre commune.

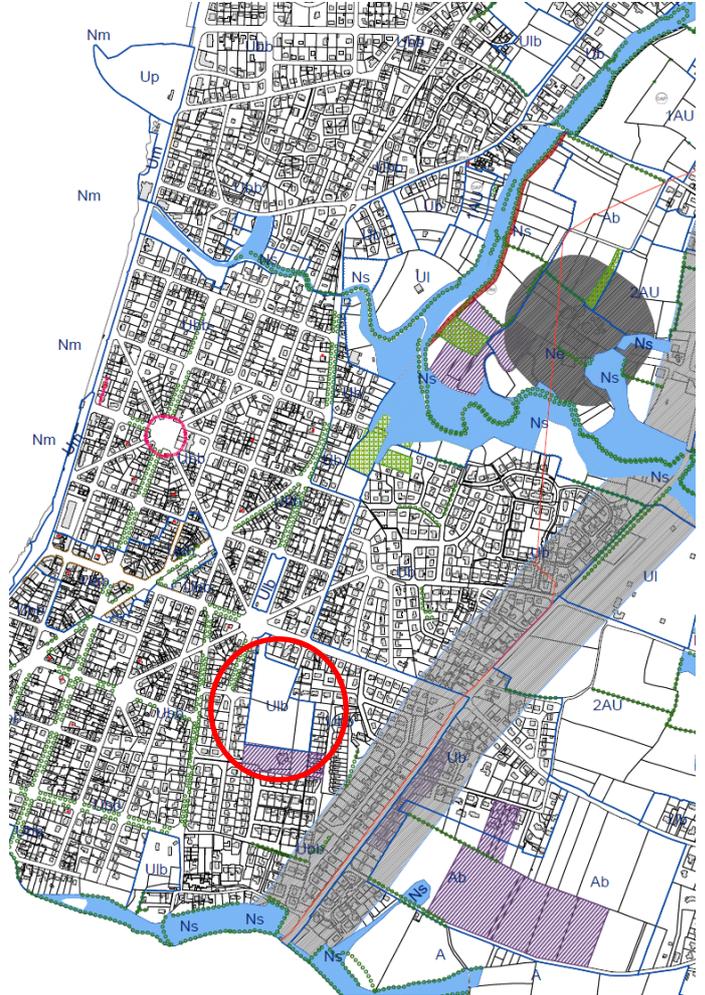
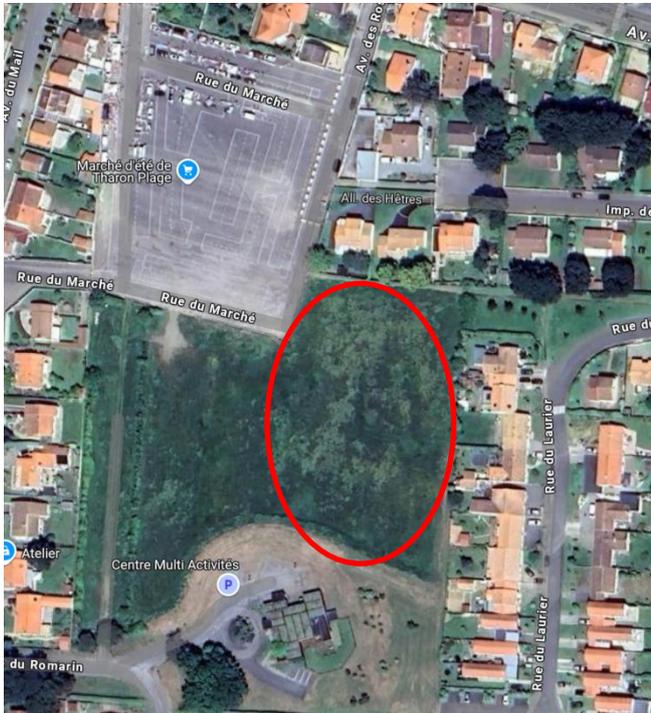
Le projet envisagé est d'intérêt général car il permet de participer à la production de logements sociaux nécessaires sur la commune et il permet aussi de répondre à un manque crucial de logements pour séniors (en résidence ou en autonomie totale).

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il est possible d'affirmer que le projet constitue de toute évidence un projet d'intérêt général.

III – EXPOSÉ GÉNÉRAL DE LA VOLONTE COMMUNALE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 12 novembre 2018.

La zone représente une superficie d'environ 7 985 m².



Cette opération est destinée à accueillir environ 100 logements en réponse aux prévisions d'augmentation de la population communale et de création de logements et dans le respect de réduction de consommation d'espace.

IV - IDENTIFICATION DES CAPACITES D'ACCUEIL

L'évaluation des capacités d'urbanisation est menée sur les bases suivantes : identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat, au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures existantes : seules les zones Ua, Ub, Uh, Ubb, Uo, Uob et 1AU peuvent accueillir de nouvelles constructions.

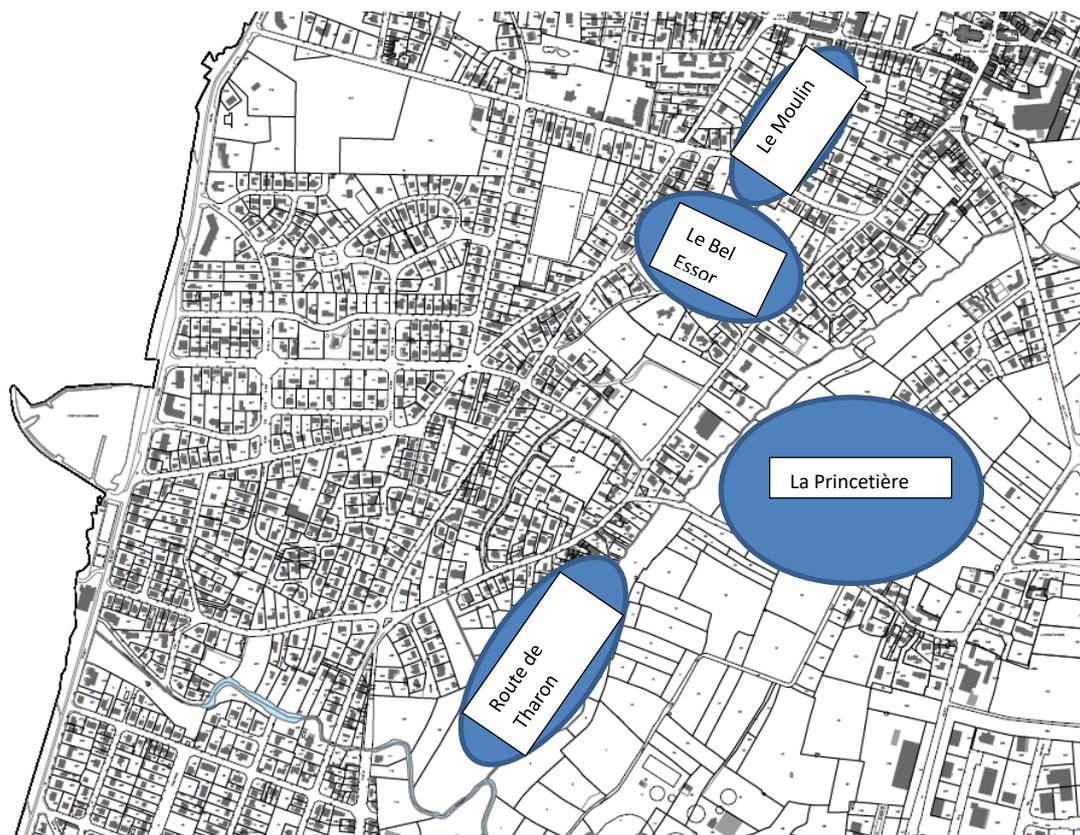
Le bilan des capacités d'urbanisation est détaillé dans le tableau. Il s'appuie sur le bilan du PLU mis à jour. Cette approche a été menée sur la zone agglomérée de Saint-Michel-Chef-Chef et Tharon mais également au niveau de la Roussellerie. Ce secteur est une zone urbaine située en zone agglomérée, en continuité d'une zone construite sur la commune limitrophe de Saint Brévin.

Plusieurs constats ont été dressés :

- N'ont pas été pris en compte les terrains inaccessibles car situés en cœur d'îlot très construit, présentant un problème de topographie ou occupés par de nombreux arbres fixant la dune ;
- Ont été exclus les terrains où il y avait des projets en cours (exemple : ancien camping en cours de construction, permis d'aménager ou déclaration préalable délivrée avec PC en cours d'instruction...);
- Ont été également exclus les secteurs de campings en activité ;
- N'ont pas été pris en compte plusieurs jardins très arborés et faisant l'objet par ailleurs de protections de haies, rendant ainsi le terrain non constructible ;
- N'ont pas non plus été pris en compte les secteurs d'équipements publics (terrains de sport, cimetière...) ou accueillant des activités périodiques (marché, stationnement estival...)
- Le foncier bâti pouvant être utilisé par reconstruction d'existant, est rare ;
- Certains potentiels individuels ont finalement été replacés dans des potentiels plus larges afin d'avoir une réflexion plus globale, permettant d'optimiser l'utilisation du foncier sur une surface au moins égale à 8 000 m².

Le bilan suivant a pu être dressé, quantifiant les potentiels par lieu et type d'opération :

Dents creuses	Données du PLU	Mise à jour	Commentaires
Dents creuses - Saint Michel CC	56 logt	42 logt	- 11 logt faits - 3 logt sur parcelles très boisées
Dents creuses - Tharon	67 logt	57 logt	- 5 logt faits - 5 logt sur parcelles très boisées
Dents creuses – La Roussellerie	12 logt	9 logt	- 3 logt faits
Opérations groupées Uo, Uob			
Secteur du Moulin	17 logt	17 logt bloqués	Foncier sous rétention
Secteur du Bel Essor	31 logt	31 logt bloqués	Foncier sous rétention et complexe
Zone AU actuelle			
La Princetière	65 logt (dont 26 log sociaux)	0 logt	-65 logt faits
Route de Tharon	14 logt	14 logt bloqués	Foncier sous rétention
Total global	262 logt		170 logt en tout 108 logt réalisables 62 logt sous rétention



Ainsi, la capacité physique de la commune n'est plus que de 170 potentiels. Parallèlement, une rétention foncière très forte existe sur les opérations Uo et Uob de renouvellement urbain fortement imbriquées. D'autres fonciers sont occupés par de nombreux arbres de qualité, certes non répertoriés mais en partie protégés par le règlement.

En termes de zone 1AU ouverte à l'urbanisation, le PLU compte 2 zones :

- La Princetière où toutes les constructions sont faites
- Route de Tharon : l'aménagement n'est pas fait mais malgré plusieurs tentatives de divers opérateurs, comme pour Le Moulin et Bel Essor, aucune opération n'est sortie du fait de la rétention foncière issue de la multitude de propriétaires et du parcellaire très imbriqué.

La capacité de la zone agglomérée hors rétention est de **108 potentiels à court terme.**

D'autre part, le PLU ne permet pas les changements de destination en zone rurale. Il n'y a donc pas de potentiels.

La ressource des logements vacants est faible : 3.4% en 2020. Si la part a augmenté, le nombre aussi : 127 en 2011 contre 207 en 2020. Il est donc complexe de compter sur une résorption de cette vacance.

D'autre part, la reconquête des résidences secondaires est complexe. Ce parc n'offre que très peu de possibilités d'évolution vers des résidences principales. En effet, ces logements sont souvent de petite taille et ne permettent pas de satisfaire à la demande de résidence principale. D'autres logements neufs n'ont pas le confort suffisant pour une habitabilité à l'année :

- la construction n'a pas d'isolation thermique
- le système de chauffage n'est pas suffisant

- les travaux de changement de destination sont plus onéreux que ceux à réaliser sur une résidence principale

Ainsi, même si la part des résidences secondaires a diminué (58.2% en 2011 contre 54.4% en 2020 et 47% en 2022), leur nombre réel a augmenté pour passer de 3 087 à 3 317 logements.

En conclusion, le besoin en capacité d'accueil du territoire de Saint-Michel-Chef-Chef passe par :

- un potentiel de 108 logements en dents creuses dans la zone agglomérée en dents creuses
- la transformation de résidences secondaires en résidences principales à hauteur de 30 logements environ (soit 10% environ du parc, même chiffre dans le PLU)
- et ne peut s'appuyer sur l'évolution du logement vacant (en nombre très faible et en augmentation).

Il existe ainsi un potentiel total de 138 logements.

V - ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION

▪ Ce que prévoit le PLU :

Le PLU et le PLH prévoient :

- une hypothèse de croissance démographique de +1,3% par an
- un rythme de 50 PC par an (dont 39 en résidences principales) soit 500 logements sur 10 ans
- 638 à 776 personnes supplémentaires soit 5 403 habitants en 2028

▪ Ce qui se passe réellement :

La commune a vu :

- 5 324 habitants en 2021 (5 891 habitants résultats provisoire INSEE pour 2023)
- 216 logements créés en tout entre fin 2018 et fin 2023, soit 36 logements par an en moyenne
- dont 5 logements sociaux depuis 2018

▪ Bilan :

Les calculs sont faits à échéance 2028, date qui semble cohérente par rapport à la faisabilité opérationnelle de travaux d'un Permis d'Aménager et l'échelonnement inévitable de sa réalisation sur 2 à 3 ans. Le bilan entre la production de logements et les objectifs du PLU montre à échéance 2026, un déficit de 284 logements.

	2018-2023	PLU-PLH	2024-2028
Nombre de logements à réaliser	250		250
Nombre de logements réalisés	216		
Delta partiel	-34		-250
Delta total		-284	

Par rapport à ce besoin, les potentialités du territoire compensent que partiellement le déficit. Notons qu'un appel à projet a été lancé par la commune sur une friche urbaine au niveau du marché ; ceci va permettre la construction de 48 logements.

	2018-2028
Déficit de production de logement	-284
Nombre de logements potentiellement disponibles	138
Nombre de logements envisagés par appel à projet	48
Bilan du besoin réel	98

Parallèlement, le parc de logements sociaux est le suivant :

- manque de logements sociaux pour atteindre le taux légal : 615
- nombre de logements sociaux en cours de livraison à la Princetière : 28 logements
- nombre de logements sociaux livrés depuis 2018 : 3 logements rue du Redois
- nombre de logements sociaux en cours de montage de projet : 10 logements réalisés par le CISN

▪ Consommation d'espace :

L'aménagement sur ce secteur ne rentre pas dans le compte de consommation d'espace pour plusieurs raisons : il s'agit d'un espace utilisé régulièrement de manière temporaire, notamment en été ; d'autre part cet espace est d'une superficie inférieure à 1ha et situé dans la zone agglomérée. En cela, il n'y a pas consommation d'espace mais réaménagement d'un espace déjà urbanisé.

VI – PRÉSENTATION DU PROJET

▪ Programmation :

- Surface totale : 7 985 m²
- Nombre de logements : 43 logements
- Densité : 53.88 lgt/ha

▪ Typologie :

- 1 résidence seniors : 18 logements du T1 bis au T2 avec services en R+1 à R+2+A
- 2 collectifs en accession aidée : 13 logements du T2 au T4 en R+1 à R+2
- Des logements indépendants seniors : 12 logements du T2 au T2 bis en location social en RDC

▪ Composition :

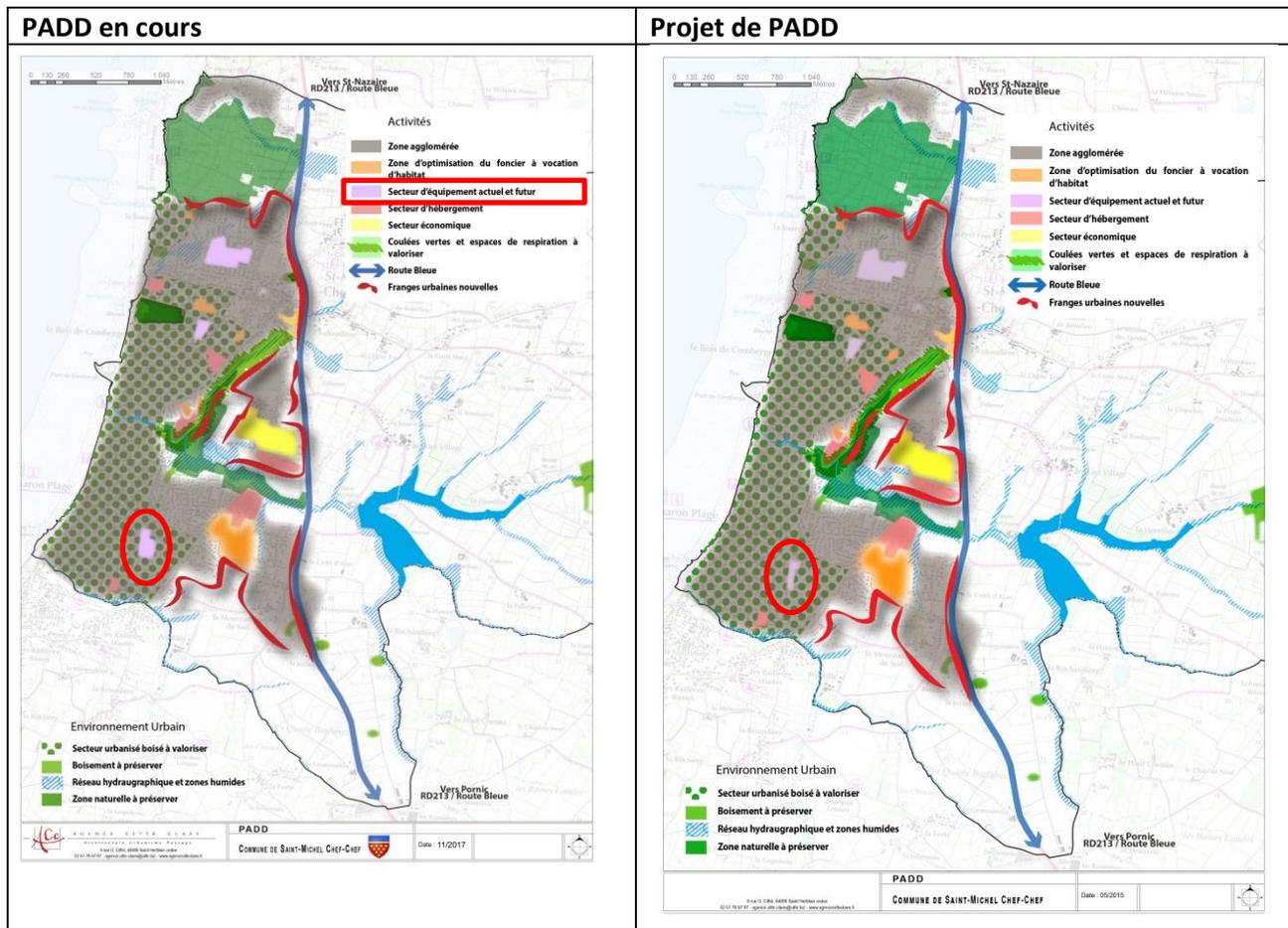
- Accès par la rue du multi-accueil et sans connexion viaire vers le marché
 - Desserte possible du foncier Sud par la zone AUs
 - Cheminement doux maillant le site
 - Maillage d'espaces verts et ilots fraîcheurs importants
- Simulation possible de l'aménagement



VII – ÉVOLUTION DU PLU

- Évolution du PADD :

Le PADD en cours identifie dans sa partie graphique le marché (secteur en enrobé et partie en terre) comme un secteur d'équipements actuels et futurs. L'emprise de ce secteur est réduit dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU. Les textes du PADD restent inchangés.



▪ Création d’une OAP :

Afin de garantir la réalisation d’un aménagement de qualité de répondant à la charte d’Urbanisme 3C de la Commune, une Orientation d’Aménagement et de Programmation est mise en place :

Organisation de la densité :

- pour assurer l’intimité des propriétés riveraines et créer un gradient de densité, seules des constructions en rez-de-chaussée peuvent être faites en secteur Est
- En partie Nord, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite Nord du périmètre de l’OAP en fonction de leur hauteur :
 - Aucune construction de 0 à 5 m de recul
 - Construction en RDC maximum entre 5 et 10 m de recul
 - Construction en R+2 maximum au-delà de 10 m de recul

Organisation de la trame paysagère :

- Mise en place d’une frange paysagère en limite Est
- Réalisation d’une zone tampon en frange Nord pouvant accueillir une continuité douce
- Organisation d’un espace paysagé central
- 30% de la surface de l’opération doit être traité en espace commun dont la moitié seront des espaces de rencontres et des espaces paysagés

Organisation des circulations :

- Accès principal du site par le Sud via la rue de Gavroche
- Aucun accès par la place du Marché
- Connexion possible vers le secteur au Sud de l’OAP

▪ Évolution du zonage :

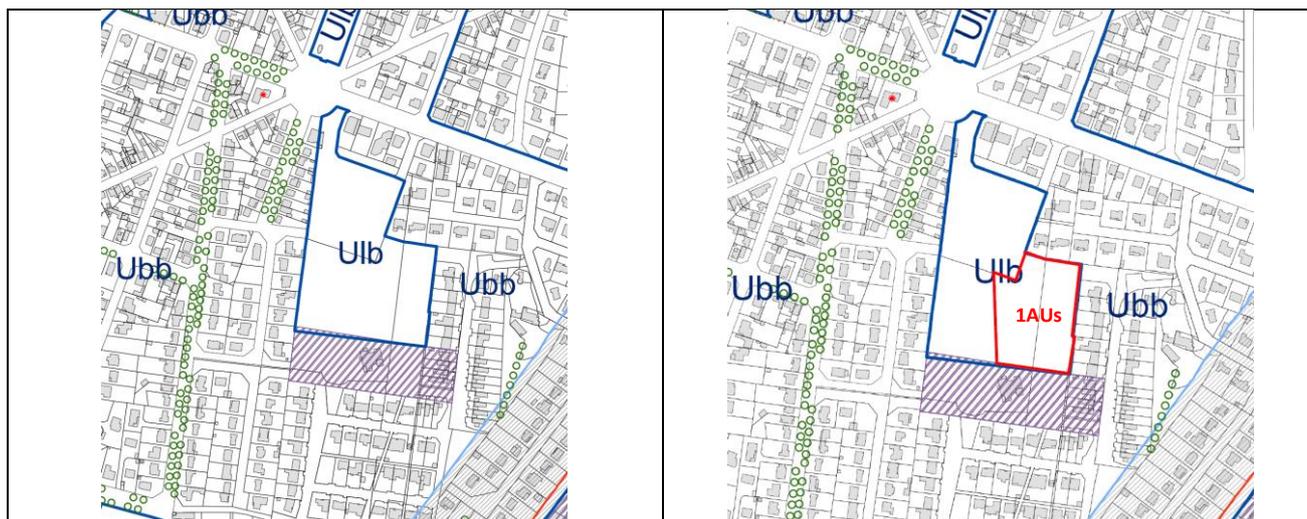
Une partie de la zone Ulb du PLU actuel passe en zone 1AUs, secteur d’aménagement d’ensemble à caractère dominant social. Cette zone est créée par la présente procédure.

	PLU en cours	Projet de PLU	différence
Zone Ulb	9ha81	8ha96	-0ha85
Zone 1AUs	0ha	0ha85	+0ha85

Zonage en cours	Projet de zonage
-----------------	------------------



- Périmètre de l’OAP
- Frange paysagère
- Zone tampon
- Espace central paysagé à dominante piétonne accueillant la croisée des circulations douces
- Continuité douce
- Secteur de construction moins dense et en RDC maximum
- Secteur de construction plus dense et en R+2 maximum
- Accès au site par le sud
- Pas d’accès voiture au site par la place du Marché
- Zone inconstructible de 5 m
- Hauteur limitée à R+1 sur une bande de 5 à 10 m de la limite nord



▪ Création d'un règlement :

Le règlement de cette zone est créé sur la base du règlement de la zone 1AU. Il permet des habitations, hébergements et des services qui seront des services à la personne.

Article 1	Cet article interdit les mêmes destinations que les autres zones à dominante d'habitat et de services.
Article 2	Seules sont autorisées les habitations et les services respectant l'orientation d'aménagement et de programmation.
Article 3	La dimension des voies est réduite par rapport à la zone 1AUs dans un souci d'économie d'espace tout en assurant la bonne sécurité des usagers.
Article 4	Les obligations en matière de réseaux sont classiques et similaires à la zone 1AU.
Article 5	Non réglementé.
Article 6	La règle d'implantation est assez souple pour optimiser l'utilisation du foncier. Il faut 0 ou 1m minium de recul pour éviter les reliquats d'espace de quelques centimètres non attribués par la suite.
Article 7	Le recul par rapport aux limites séparatives est de 0 ou 2m ; là aussi, la règle est moins contraignante qu'en zone 1AU pour faciliter l'utilisation optimum du foncier. L'article reprend la règle d'implantation en fonction des hauteurs de constructions figurant dans l'OAP.
Article 8	Non réglementé.
Article 9	Non réglementé.
Article 10	Afin de permettre des constructions allant jusqu'à R+2, la hauteur à l'égout est de 9.50m de haut maximum.
Article 11	Cet article s'attache surtout à encadrer la règle des clôtures. Elles sont libres en limites séparatives et peuvent être constituées d'une haie et/ou grillage sur rue.
Article 12	La règle de stationnement reprend celle de la zone 1AU.
Article 13	La règle est identique à la zone 1AU et aux dispositions de l'OAP.
Article 14	Non réglementé.
Article 15	Non réglementé.
Article 16	Non réglementé.