

DATE DE CONVOCATION

26/09/2024

DATE D’AFFICHAGE

26/09/2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération 20241003-08

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 27

Présents : 19

Votants : 23

L’an deux mil vingt-quatre, le trois du mois d’octobre, à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Saint-Michel-Chef-Chef, légalement convoqué, s’est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Mme BOURREAU-GOBIN Eloïse, Maire.

Présents : Mme BOURREAU-GOBIN Eloïse, Maire ; M. ROHRBACH Rémy, Mme COUILLEAU Françoise, M. JACOB Yvon, Mme HONO-TESTU Anne, M. BENOIT Dimitri, Mme COLAS Sandrine, Adjoint ; M. FERRE Thomas, Mme HONO Claire, M. MOREAU Anthony, Mme RONCIN Myriam, M. BOURIAUD Sébastien, Mme LABBE Véronique, Mme MELLERIN Bernadette, M. MASSON Laurent, M. BARRE Denis, Mme LEROUX Fabienne, Mme LESCOP Corinne, M GUINDRE Jean-Louis, Conseillers municipaux.

Pouvoirs :

De Mme DAVAL Sandra à Mme BOURREAU-GOBIN Eloïse

De M. REPESSE Dominique à M. ROHRBACH Rémy

De Mme LEHOURS Sophie à Mme RONCIN Myriam

De Mme JOUNY Christine à Mme COLAS Sandrine

Absents : M. VIGNEAUX Sylvain, M. VONNET Marcille, Mme PRUNEAU Céline, M. BOURDY Arthur.

Secrétaire de séance : Claire HONO

OBJET : PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DESAINT-MICHEL-CHEF-CHEF POUR LA REALISATION D’UN PROGRAMME DE LOGEMENT A FORT CARACTERE SOCIAL, SECTEUR SUD DE LA PLACE DU MARCHÉ/SECTEUR DE LA RUE GAVROCHE

Rapporteur : M Rémy Rohrbach

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l’Urbanisme, et notamment les articles L.153-54, L.153-55, L.300-6 et R.153-15 du Code de l’Urbanisme ;

Vu le PLU de la Commune de Saint-Michel-Chef-Chef approuvé le 18 novembre 2018 ;

Vu l’avis favorable de la commission urbanisme du 1^{er} octobre 2024 ;

Une procédure de carence a été enclenchée par le Préfet suite au bilan triennal sur le compte des logements sociaux communaux. En effet, Saint-Michel-Chef-Chef n’a que 5.06% de logements locatifs sociaux (178 logements) contre 25.00% demandés par la loi, soit un déficit de 600 logements environ. Face à cette situation la commune a enclenché une réflexion sur les différents modes d’action pour pallier à ce manque et lancer la réalisation de logements.

Parmi les actions, 26 logements ont été réalisés sur le site de la Princetière (Sud du bourg de Saint Michel-Chef-Chef) et 3 logements sont en cours de construction 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.

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 (locatif) ;
- 30% minimum de PLUS (locatif) ;
- 40% maximum de PLS/BRS/PSLA (accession à la propriété).

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.

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 exposé ci-avant 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.

Cependant, il apparaît que le classement actuel du foncier au PLU, approuvé le 12 novembre 2018, fasse obstacle à la réalisation du projet. Pour assurer sa mise en place du projet, il est donc nécessaire de procéder à l'évolution ponctuelle du PLU au niveau du PADD et du zonage, avec mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette adaptation peut être effectuée par délibération du Conseil Municipal après enquête publique dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un PLU est régie par les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Conformément à ces articles, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme approuvé ne permettent pas la réalisation d'une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mise en compatibilité avec celle-ci.

Conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité feront l'objet au préalable d'un examen conjoint des personnes publiques associées. Une enquête publique sera organisée conformément aux articles susvisés. Elle portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

Considérant l'intérêt général que représente le projet de réalisation de logements à dominante sociale et pour séniors sur le secteur Sud de la place du Marché/secteur de la rue Gavroche ;

Considérant que la réalisation du projet nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, qui peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet avec mise en compatibilité du PLU.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, décide

- **de prescrire la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef ;**
- **de mandater Madame Le Maire, ou son représentant, pour la signature de tous documents en rapport avec la présente délibération**
- **de notifier la présente délibération au Préfet et de l'afficher pendant un mois en mairie. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.**

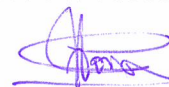
Maire


Eloïse BOURREAU-GOBIN



Pour extrait certifié conforme.

Secrétaire de séance



Claire HONO

AR-Sous-Préfecture de Saint Nazaire

044-214401820-20241009-10-DE

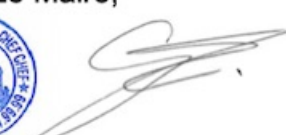
Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 09-10-2024

Publication le : 10-10-2024



Le Maire,


Eloïse BOURREAU-GOBIN