

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.



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
ARRONDISSEMENT DE ST-NAZAIRE
COMMUNE DE ST MICHEL - CHEF - CHEF

REPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE DU MAIRE

N° 140-2025 - OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA DECLARATION DE PROJET
N°1 EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-8 ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 R123-46 ;

VU l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 modifiant de nombreuses dispositions relatives à l'enquête publique ;

VU la délibération du conseil municipal du 3 octobre 2024 prescrivant la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la décision du 2 mai 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes désignant Monsieur PENVERNE Yves, ingénieur en chef territorial, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur PACORY Bernard, officier de la marine, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU l'avis favorable n°PDL-303 de la MRAE en date du 14 février 2025 qui ne soumet pas à évaluation environnementale la procédure de déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les pièces du dossier ;

CONSIDERANT que le projet a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et que l'examen conjoint a eu lieu le 26 mars 2025 ;



ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef pendant 15 jours consécutifs du mercredi 2 juillet au jeudi 17 juillet 2025.

Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Saint-Michel-Chef-Chef sise 17 rue du Chevecier – 44730 SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF.

La décision qui pourra être apportée au terme de cette enquête publique sera l'approbation par le Conseil municipal de la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.



ARTICLE 2 : Le dossier d'enquête publique à disposition contiendra tous les éléments relatifs à la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et notamment les informations environnementales.

ARTICLE 3 : M. PENVERNE Yves, ingénieur en chef territorial, désigné en qualité de commissaire enquêteur siégera à la mairie de Saint-Michel-Chef-Chef où toutes observations devront lui être adressées. Il pourra utiliser son véhicule personnel lors de ses déplacements.

ARTICLE 4 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Saint-Michel-Chef-Chef pendant 15 jours consécutifs du mercredi 2 juillet au jeudi 17 juillet 2025.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier du mercredi 2 juillet au jeudi 17 juillet 2025 aux horaires suivants :

- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- le samedi de 10h00 à 12h00

Le dossier sera également disponible en consultation sur le site internet de la commune.

Chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête papier, ou les adresser par écrit ou de façon dématérialisée à l'adresse urbanisme@stmichelchefchef.fr, à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie, qui les annexera au registre.

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint-Michel-Chef-Chef :

- Mercredi 2 juillet 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 17 juillet 2025 de 13h30 à 16h30 ;

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 4, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

ARTICLE 7 : Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la région Pays de la Loire, préfet de Nantes, ainsi qu'à Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes. Ce rapport sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Michel-Chef-Chef pendant un an à compter de la date de clôture de la procédure d'enquête.

ARTICLE 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents, dans les deux journaux suivants :

- OUEST-FRANCE ;
- PRESSE-OCEAN.

Un avis au public sera également présent dans le bulletin municipal, « Le Chef Chef », dans sa publication du mois de juin et du mois de juillet 2025.

Un avis au public sera présent sur le site internet de la ville, www.stmichelchefchef.fr, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un exemplaire des journaux dans lesquels sera publié l'avis sera annexé au dossier d'enquête.

Un avis sera affiché en mairie et apposé dans les lieux fréquentés par le public. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

ARTICLE 9 : Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet ;
- Monsieur le Commissaire Enquêteur ;
- Monsieur le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer ;
- Monsieur le Greffier en chef du Tribunal Administratif de Nantes.

Fait à Saint-Michel-Chef-Chef, le 21 mai 2025



Le Maire,

Eloise BOURREAU-GOBIN

AR-Sous-Préfecture de Saint Nazaire

044-214401820-20250527-1-AR

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 27-05-2025

Publication le : 27-05-2025



Le Maire,

Eloise BOURREAU-GOBIN

Département de Loire-Atlantique

Commune de Saint-Michel-Chef-Chef

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Enquête publique
Du Mercredi 2 juillet 2025
Au jeudi 17 juillet 2025

Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur

Yves PENVERNE
Commissaire enquêteur

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes
- Madame le Maire de Saint-Michel-Chef-Chef

Références :

- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E2599/44 en date du 2 Mai 2025
- Arrêté du Maire du 21 mai 2025

Table des matières

I.	Cadre général	4
1)	Présentation de la commune,.....	4
2)	Nature du projet	5
II.	Le projet faisant l'objet de la présente enquête publique	5
1)	La déclaration de projet	5
2)	Le caractère d'intérêt général	7
3)	Impact sur le PLU	7
4)	La création d'une OAP	8
III.	Le dossier soumis à l'enquête publique.....	10
IV.	Avis de la MRAE et des Personnes publiques associées.....	10
V.	Organisation de l'enquête	11
VI.	Déroulement de l'enquête	12
VII.	Présentation des observations du public	12
1)	Participation du public / Observations recueillies	12
2)	Détail des observations :.....	13
VIII.	Les réponses de la commune aux observations.....	14
1)	Réponses aux observations 1, 2, 4, 6, 7 du public	14
2)	Réponses aux observations 3, 5, 8 du public.....	16
3)	Réponse à l'observation 9 du public	16
4)	Réponse à l'observation 10 du public	16
5)	Réponse à la question 1 du commissaire enquêteur.....	17
6)	Réponse à la question 2 du commissaire enquêteur.....	17
IX.	Conclusions motivées du commissaire enquêteur	18
1)	Sur l'opportunité du projet	18
2)	Sur la modification du zonage	19
3)	Sur la procédure employée.....	19
4)	Sur l'OAP.....	19
5)	Sur les incidences du projet sur le secteur	20
6)	Sur la procédure	20
X.	Bilan « avantages – inconvénients » du projet :.....	21
1)	Avantages du projet.....	21
2)	Inconvénients du projet	21
XI.	Avis du commissaire enquêteur.....	21

1)	Avantages du projet.....	22
2)	Inconvénients du projet.....	22
3)	Avis favorable sans réserve.....	23

I. Cadre général

1) Présentation de la commune,



Située au sud de l'embouchure de la Loire, Saint-Michel-Chef-Chef est une commune littorale du département de Loire-Atlantique. Elle présente une double identité territoriale :

À l'ouest, un front littoral développé sur un cordon dunaire, marqué par une forte activité balnéaire.

À l'est, un paysage bocager typiquement rural, ponctué de hameaux agricoles.

La commune connaît un fort contraste saisonnier : environ 4 600 habitants l'hiver, contre 25 000 en été.

2) Nature du projet

Le projet porté par la commune de Saint-Michel-Chef-Chef vise la réalisation d'un programme de logements sur une parcelle communale située dans le secteur du marché, en zone agglomérée, au cœur du bourg de Tharon. Il s'inscrit dans une démarche de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions des articles L. 153-54 et suivants du Code de l'urbanisme. Le PLU en vigueur, approuvé le 12 novembre 2018, doit en effet être adapté pour permettre la réalisation effective de l'opération, en cohérence avec les orientations du PADD, du PLH et les besoins locaux.

Le terrain concerné, d'une superficie d'environ 7 985 m², est actuellement utilisé de manière temporaire pour des activités communales (marché, animations estivales). Il est classé en zone Ulb dans le PLU en vigueur, ce qui ne permet pas en l'état le type de programme envisagé. La commune prévoit donc une modification du zonage en zone Ubs, et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, destinée à encadrer précisément les formes urbaines, les typologies de logements, les principes de composition et les exigences paysagères.

II. Le projet faisant l'objet de la présente enquête publique

1) La déclaration de projet

La déclaration de projet vise à permettre la réalisation d'une opération de logements sur un terrain communal situé au sud de la place du Marché, dans un secteur actuellement classé en zone Ulb du Plan Local d'Urbanisme. La commune, en situation de carence au titre de la loi SRU, présente un taux de logements sociaux de 5,88 % au 1er janvier 2024, très en deçà de l'objectif légal de 25 %. Le déficit est évalué à 591 logements. Dans ce contexte, la réalisation d'un programme d'environ quarante-cinq logements, dont 40 % de logements sociaux, constitue une réponse concrète et nécessaire.

Le projet est situé au cœur du tissu urbain existant, dans un espace déjà urbanisé, bien desservi, et à proximité immédiate du marché, du multi-accueil, et d'un pôle médical en cours de réalisation. Il vise à répondre à une double exigence : d'une part, satisfaire la demande en

logements sociaux pour une population diversifiée, notamment les personnes âgées, les jeunes ménages et les personnes en situation de handicap ; d'autre part, proposer une offre adaptée à la réalité foncière et à la capacité d'accueil actuelle du territoire. La commune ne dispose en effet que de très peu de réserves mobilisables. Le foncier sous maîtrise publique, qui fait l'objet de la présente déclaration, apparaît comme le seul disponible à court terme pour porter une opération de cette ampleur. Le site, aujourd'hui utilisé ponctuellement pour des activités estivales, présente une superficie d'environ 7 985 m².



Le projet prévoit la construction d'un ensemble d'environ 45 logements, organisé autour de trois composantes : une résidence seniors inclusive (20 logements), deux bâtiments collectifs en accession aidée (13 logements) et des logements indépendants en rez-de-chaussée (12 logements). La densité globale de l'opération est estimée à 56 logements par hectare, ce qui correspond à une densification adaptée au tissu urbain existant.

En résumé, cette déclaration de projet propose une réponse opérationnelle, équilibrée et contextualisée aux besoins de la commune. Elle traduit une volonté politique claire, fondée sur des éléments quantitatifs précis, tout en restant compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur. Elle se veut sobre en consommation foncière, socialement utile et écologiquement responsable. À ce titre, elle constitue un projet d'intérêt général pleinement justifié, nécessitant une mise en compatibilité du PLU à la mesure des enjeux identifiés

2) Le caractère d'intérêt général

Le caractère d'intérêt général du projet repose sur plusieurs éléments objectivement constatés et documentés. D'une part, la commune de Saint-Michel-Chef-Chef est en situation de carence au titre de la loi SRU, avec un taux de logements sociaux très inférieur à l'objectif légal (5,88 % contre 25 %), ce qui implique un déficit de près de 600 logements sociaux. D'autre part, les besoins identifiés concernent spécifiquement les publics les plus vulnérables : personnes âgées (qui représentent près de la moitié des ménages), jeunes ménages, personnes en situation de handicap. Le projet répond donc à une carence manifeste en logements accessibles et adaptés, tout en favorisant la mixité sociale et générationnelle.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une logique de sobriété foncière : il se développe sur un terrain communal déjà urbanisé, utilisé ponctuellement pour des activités estivales, et situé au cœur d'un quartier vivant et équipé. Il ne consomme donc pas d'espaces naturels ou agricoles, et permet une densification mesurée au sein de l'enveloppe urbaine existante.

3) Impact sur le PLU

Ce projet nécessite une évolution du document d'urbanisme dans la mesure où le zonage actuel du terrain d'assiette, classé en zone Ulb, ne permet pas en l'état la réalisation de l'opération projetée. Ce classement est en effet réservé à des usages spécifiques, et exclut la réalisation d'un programme de logements collectifs, notamment à vocation sociale, tel que celui envisagé. L'opération comprend une quarantaine de logements, dont 40 % de logements sociaux, avec des typologies adaptées aux besoins identifiés de la population locale : logements pour seniors en résidence, logements groupés pour personnes âgées autonomes, et logements pour jeunes ménages.

Pour rendre ce projet réalisable, la commune engage une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme. Cette procédure permet à une collectivité d'adapter son PLU, lorsque la réalisation d'un projet revêt un caractère d'intérêt général et que le document d'urbanisme en vigueur ne permet pas sa réalisation dans les conditions actuelles.

Sur le plan environnemental, le terrain ne présente pas d'enjeux sensibles. Il ne se situe ni en zone Natura 2000, ni à proximité d'un site classé ou protégé. Il ne constitue pas une zone humide, et ne recèle pas d'habitats naturels patrimoniaux. Il se trouve hors du périmètre des monuments historiques, mais en zone de présomption de prescription archéologique, ce qui nécessitera la consultation de la DRAC. Une autoévaluation environnementale a été réalisée, concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement et à l'inutilité d'une évaluation environnementale formelle. Le projet prévoit par ailleurs une gestion intégrée et douce des eaux pluviales, la préservation d'un espace vert central, et des dispositifs favorables à la biodiversité et au confort d'usage.

La mise en compatibilité du PLU se traduit par une modification du zonage graphique, l'adaptation des règles applicables au secteur concerné, et l'introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle encadrant précisément les modalités de réalisation du projet. Ces ajustements ponctuels ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ni les grandes orientations du PADD. Ils visent simplement à lever un verrou réglementaire pour permettre la réalisation d'un projet ciblé, justifié, équilibré et conforme à

l'intérêt général.

Le rapport justifie que cette adaptation reste limitée et cohérente. L'opération s'inscrit dans le tissu urbain existant, ne crée pas de nouvelle zone à urbaniser, et respecte les orientations du PADD en matière de mixité sociale, de sobriété foncière et d'équilibre territorial. L'analyse des capacités d'accueil montre d'ailleurs que les autres potentiels constructibles sont soit en situation de blocage, soit inadaptés. À l'échelle de la commune, le déficit cumulé de production de logements à l'horizon 2028 est estimé à plus de 300 logements, tandis que les potentiels mobilisables à court terme ne couvrent qu'une partie de ce besoin.

4) La création d'une OAP

L'opération à venir s'inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Celle-ci prévoit une densité maîtrisée, une diversité de formes urbaines allant de la maison de plain-pied au collectif en R+2, et l'aménagement d'au moins trente pour cent de la surface du site en espaces partagés, avec un objectif de convivialité et de qualité de vie. La programmation répond aux orientations du SCOT en matière de densité, de formes urbaines, et de traitement paysager des interfaces urbaines.



- 1) place du marché
- 2) multi-accueil
- 3) pôle santé en cours de réflexion
- 4) espace vert conservé
- 5) projet de l'OAP

Dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique est créée pour le secteur du Marché à Tharon, correspondant au site d'implantation du projet de logements. Cette OAP, opposable aux autorisations d'urbanisme, vise à encadrer de manière précise et cohérente l'aménagement de ce secteur sensible situé en cœur de bourg, afin d'assurer la bonne intégration du projet dans son environnement urbain, social et paysager.

L'OAP fixe tout d'abord une programmation quantitative et qualitative. Le secteur, d'une superficie de 7 985 m², a vocation à accueillir environ 40 à 45 logements, soit une densité minimale de 50 logements par hectare. Le programme prévoit une diversité de formes bâties : maisons de plain-pied, logements groupés, petits collectifs (R+1 à R+2), ainsi qu'une résidence seniors inclusive. Une attention particulière est portée à la mixité sociale, avec une part de 40 % de logements locatifs sociaux répartis entre PLAI, PLUS et PLS/BRS, et des logements accessibles en priorité à des publics spécifiques (personnes âgées, familles monoparentales, jeunes actifs). Le projet peut être réalisé en une ou deux phases selon les conditions de réalisation.

L'organisation spatiale du secteur est rigoureusement encadrée. L'accès principal se fait par la voie située à l'ouest, en liaison avec le multi-accueil, dans une logique de hiérarchisation apaisée de la desserte. L'OAP prévoit une trame de cheminements doux, assurant la continuité des circulations piétonnes nord-sud et est-ouest. Le stationnement est regroupé dans des poches végétalisées en périphérie des logements, afin de limiter les voiries internes et de privilégier les déplacements à pied ou à vélo. Le cœur d'îlot est réservé à un espace vert partagé, multifonctionnel, à la fois lieu de détente, de rencontre et de fraîcheur.

L'OAP comporte également des prescriptions paysagères ambitieuses. Un arbre est exigé pour trois logements, des haies bocagères structurent les limites du site, et les clôtures doivent être végétalisées ou perméables. Une attention particulière est portée au maintien de la biodiversité et à la préservation de l'ambiance végétale du secteur. Le traitement des eaux pluviales repose sur des solutions fondées sur la nature : infiltration directe à la parcelle, noues, revêtements perméables, gestion douce des excédents vers le réseau public avec débit de fuite régulé.

Sur le plan urbain et architectural, l'OAP définit des gabarits différenciés selon les marges de recul par rapport aux propriétés voisines. Ainsi, aucune construction n'est autorisée à moins de cinq mètres des limites nord du site. Entre cinq et dix mètres, les constructions sont limitées à un niveau (R+1), et au-delà, un second niveau (R+2) est autorisé. Ce dispositif vise à garantir l'intimité des riverains tout en permettant une densité raisonnable. Les formes architecturales doivent être sobres, avec un traitement soigné des façades, des toitures, et une modulation des volumes pour assurer une insertion harmonieuse dans le tissu existant.

Par cette OAP, la commune entend affirmer sa volonté d'encadrer finement le développement de ce secteur stratégique, dans une logique de densification qualitative, de mixité sociale et générationnelle, et de sobriété foncière. Elle traduit une vision d'ensemble cohérente avec les orientations du PADD et les attentes exprimées au regard des besoins locaux en logement et en qualité urbaine.

III. Le dossier soumis à l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait les pièces suivantes :

0 – Procédure

- Délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2024 prescrivant la déclaration de projet
- Arrêté du maire n°140-2025 prescrivant l'enquête publique
- Examen conjoint des PPA (Département, Pornic Agglo, DDTM, Conseil régional de la conchyliculture
- Avis de la CCI44, de la mairie de Pornic, Chambre d'agriculture
- Demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAE et avis réputé favorable de celle-ci en l'absence de réponse

1 – Rapport de présentation

2 – PADD (en cours et projet)

3 – Orientation d'aménagement (projet d'OAP)

4 – Règlement (projet de modification)

5 – Zonage (extrait de zonage en cours et projet de zonage)

IV. Avis de la MRAE et des Personnes publiques associées

1 - La MRAE a été saisi le 13 décembre 2024 par la commune pour une demande d'examen au cas par cas. En l'absence de réponse au terme du délai de deux mois (article R 104-35 du code de l'urbanisme) son avis est réputée favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale..

2 – Département de Loire-Atlantique :

Il salue l'effort de la commune pour la production de logements sociaux.

3 – DDTM :

Elle indique qu'il sera pertinent de classer la zone en Ubs, et qu'un règlement spécifique devra être fait pour cette zone,

Elle demande à joindre une carte avec le report du plan masse de la maison des professionnels de santé et quelques photos,

Elle précise qu'il conviendra de bien encadrer les % de logements sociaux (30% PLAI, 40% PLUS, 30% PLS/BRS).

Elle souhaite de préciser les éléments paysagers et de connecter le projet avec les espaces verts communaux (circulations douces)

4 – Conseil Régional de la Conchyliculture (CRC)

S'inquiète de l'impact des éventuels surverses du réseau d'assainissement.

5 – Agglomération de Pornic

Le projet est en concordance avec les objectifs du futur PLH.

6 – Cci44

Pas de remarques à formuler

7 – Ville de Pornic

Pas d'avis formulé.

8 – Chambre d'agriculture

Pas d'observation à formuler

V. Organisation de l'enquête

Par décision n° E25000099/44 du 02 mai 2025, Madame la Vice-présidente du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Yves PENVERNE, en tant que commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Bernard PACORY en tant que suppléant.

Par arrêté municipal du 21 mai 2025, les modalités d'organisation de la présente enquête ont été prescrites, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation des dossiers, les dates de permanences du commissaire enquêteur et les différentes possibilités pour le public de déposer ses observations.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les délais réglementaires, par insertion dans la rubrique administrative des annonces légales des quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan des 13 juin et 4 juillet 2025.

La publication de l'avis d'enquête publique a été effectuée quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée via 5 affiches, au format réglementaire, aux deux extrémités du site concerné par l'OAP, en mairie, à l'office du tourisme et à proximité de la médiathèque.

Un constat a été fait par le police municipale. Le commissaire enquêteur a également pu constater la présence de l'affichage en cours d'enquête lors de la tenue des permanences.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication, dans les délais réglementaires, sur le site internet de la commune.

VI. Déroulement de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée du mercredi 2 juillet 2025 au jeudi 17 juillet, soit pendant 15 jours consécutifs. La mairie de Saint-Michel-Chef-Chef a été désignée siège de l'enquête, les deux permanences s'y sont tenues.

Le public a pu consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie.,
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur
- Par courriel à l'adresse courriel suivante : urbanisme@stmichelchefchef.fr

Un dossier papier complet, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été mis à disposition du public en mairie. Un accès informatique au dossier dématérialisé déposé sur le site de la commune était à disposition du public.

Deux permanences se sont tenues en mairie de Saint-Michel-Chef-Chef :

- Mercredi 2 juillet 2025 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 17 juillet 2025 de 13h30 à 16h30

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le commissaire enquêteur a obtenu les réponses aux différentes interrogations ou compléments de demande d'information qu'il souhaitait.

A l'issue de la première permanence un échange a eu lieu avec Madame Le Maire. Le commissaire enquêteur a pu lui faire part des premières remarques sur le projet. Madame le Maire lui a apporté un certain nombre de précisions, notamment sur les projets encours de réflexion sur le secteur sud (rue Gavroche - zone du multi-accueil).

VII. Présentation des observations du public

1) Participation du public / Observations recueillies

a. Durant les permanences

Durant ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu six personnes : quatre lors de la première permanence (dont trois ont inscrit une observation – observations 1, 2 et 3) et deux lors de la seconde (dont une a laissé une observation (6) sur le registre).

b. Observations recueillies sur le registre hors permanence

Deux observations ont été déposées sur le registre papier (observations 4 et 5) entre les deux permanences.

c. Observations recueillies par courriel

Quatre observations ont été reçues par courriel (observations 7, 8, 9 et 10).

2) Détail des observations :

- Observation 1 (lors de la première permanence) :

L'observation porte sur les règles de circulation pour entrer et sortir de la future zone aménagée, sur la sécurité aux abords du multi-accueil et sur les conséquences relatives au stationnement lors du marché l'été.

- Observation 2 (lors de la première permanence) :

Elle porte sur les aspects liés à la circulation et au stationnement, surtout les jours de marché d'été.

- Observation 3 (lors de la première permanence) :

Il y est souligné le fait que les logements en parallèle de la rue des lauriers devront bien être en rdc comme indiqué. Il est également souhaité davantage d'arbres. Les incidences sur le stationnement sont également mentionnées.

- Observation 4 (entre les deux permanences) :

Elle concerne des demandes relatives à des rues non concernées par le projet.

Il est demandé si un boisement est envisagé derrière le futur pôle médical.

- Observation 5 (entre les deux permanences) :

Elle exprime une interrogation sur le projet de constructions en rdc ou R+1.

- Observation 6 (lors de la seconde permanence) :

Il est attiré l'attention sur la circulation.

- Observation 7 (par courriel le 7 juillet) :

Il est important de préserver les espaces verts pour réguler la température, lutter contre le changement climatique, préserver le bien-être des enfants du multi-accueil.

Il est également demandé de prendre en compte l'utilisation de cet espace en tant que parking lors des marchés et des différentes fêtes.

- Observation 8 (courriel le 17 juillet) :

Elle exprime la crainte de perte de luminosité des habitations situées rue du Laurier par la construction de bâtiments R+1 et R+2.

- Observation 9 (courriel le 17 juillet) :

Elle concerne une analyse juridique de l'avis d'enquête et de la procédure.

- Observation 10 (courriel le 17 juillet) :

Il est attiré l'attention sur la proximité du pôle santé par rapport au quartier pavillonnaire.

VIII. Les réponses de la commune aux observations

Le procès-verbal de synthèse des observations déposées a été établi par le commissaire enquêteur. Il a été présenté par celui-ci et remis en main propre au responsable de l'urbanisme de la commune le 21 juillet. Celui-ci l'a fait signer à Madame le Maire à l'issue de la réunion. Les réponses de la commune figurent ci-dessous, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sur celles-ci.

1) Réponses aux observations 1, 2, 4, 6, 7 du public

a. Concernant les interrogations autour de la circulation et la sécurité :

Réponse de la commune :

Tout d'abord, il est important de préciser que la commune a étudié la possibilité d'avoir des accès différents que celui retenu à savoir l'accès via la rue Gavroche. En effet, plusieurs scénarios ont été étudiés lors des prémices de l'élaboration du projet. Un accès via l'avenue des Roses ou la rue du Marché aurait plus d'impact direct sur les riverains. A ce titre, étant donné que la place du Marché est un espace utilisé pour certaines manifestations et les marchés, elle ne peut pas être ouverte à la circulation ces jours-ci. Par conséquent, il était difficile de concevoir un accès via la rue du Marché ou l'avenue des Roses conjugué à une fermeture de ces rues notamment les jours de marché. Par ailleurs, les représentants de l'ASL de la Menthe Sauvage ont refusé les accès automobiles via la rue des Lauriers au nord ou au Sud de l'opération. La rue des De plus, après plusieurs réflexions, il a été considéré plus judicieux de ne pas voir de voie transversale afin d'éviter les circulations de transit notamment l'été qui augmenterait le flux automobile et donc les nuisances générées.

Pour finir, un dernier critère financier et environnemental a été retenu, le projet était plus équilibré et plus respectueux de l'environnement avec un usage restreint des voies bitumés.

Pour l'ensemble de ces raisons, un accès via la rue Gavroche a été retenu.

Afin d'assurer la sécurité aux abords du multi-accueil, une voie à sens unique permet de réduire la vitesse a contrario d'une voie traversante et des systèmes pour limiter la vitesse seront mis en place sur l'ensemble du projet et des liaisons connexes. De plus, il est à noter que le multi-accueil va être déplacé à l'Est. Enfin, la vitesse est limitée à 30 km/h sur la partie urbaine de la commune.

➔ **Avis du commissaire enquêteur :**

Il est regrettable que ces aspects n'aient pas été mieux présentés dans le dossier. Les arguments de la commune sont compréhensibles, comme le sont les observations du public. Il est donc indispensable qu'avant tout projet d'aménagement, la commune organise une réunion spécifique pour expliquer, lever tout malentendu et éventuellement adapter le plan de circulation et de stationnement lors des événements sur la place du marché.

b. Concernant les interrogations relatives au stationnement :

Réponse de la commune :

Tout d'abord, le projet qui ressortira de cette déclaration de projet prévoit plus de stationnements que ce qu'impose le Plan Local d'Urbanisme de la commune. Parallèlement, une étude capacitaire sur la trame viaire a été réalisée, cette étude a conclu que la circulation et la capacité de stationnements était satisfaisante.

De plus, le multi accueil va être déplacé à l'Est, permettant une restructuration de l'espace urbain pour créer une poche de stationnement.

Enfin, la place du marché va être revégétalisée et retravaillée pour créer des places de stationnement.

→ Avis du commissaire enquêteur :

Quoiqu'il en soit, les riverains constatent bien une utilisation de la zone pour le stationnement lors d'évènements place du marché. Les intentions de la commune doivent donc être présentées ou précisées aux riverains pour limiter le stationnement désordonné lors des évènements place du marché.

c. Concernant les interrogations relatives aux espaces verts et à l'environnement :

Réponse de la commune :

Tout d'abord, la commune a réalisé une charte de l'urbanisme en 2023 <https://stmichelchefchef.fr/la-charte-de-l-urbanisme>. Ce document traduit notamment les volontés environnementales de la commune. A travers différentes actions : la gestion différenciée des espaces verts, la sensibilisation du public, la renaturation du jardin du Mail, de la place de la Chapelle, de prochainement la place du Marché, de l'obtention de différents labels (pavillon bleu, villes et villages fleuris, station verte), la commune démontre son investissement constant sur ce projet.

Par conséquent, le projet contiendra des espaces verts de qualité composés notamment de haies végétales, d'arbres de hautes tiges pour préserver l'intimité de chacun et créer un secteur agréable à vivre grâce à l'ensemble de cette palette végétale. Il est précisé que l'espace vert à l'Ouest est conservé.

De plus, le règlement et l'OAP imposent la mise en place d'espaces paysagers pour qualifier le cadre de vie, limiter les îlots de chaleur, participer à la désimperméabilisation des sols, et la biodiversité.

Enfin, la commune prendra en compte des boisements à l'Ouest du projet de pôle Lauriers est une voie privée, propriété de l'ASL de la Menthe Sauvage.

→ Avis du commissaire enquêteur

Les règles de l'OAP sont des minima pour bien intégrer le projet dans son environnement. Cependant je ne comprends pas l'argument de la commune qui précise que le projet va

« participer à la désimperméabilisation des sols ». il s'agit bien d'un projet de constructions de bâtiment sur une prairie vierge. Il est ici question plus de limiter l'imperméabilisation que de désimperméabilisation.

2) Réponses aux observations 3, 5, 8 du public

Concernant les interrogations sur les hauteurs et la perte d'ensoleillement :

Réponse de la commune :

Le règlement et l'OAP imposent bien que la première frange de construction sera en rez de chaussée ; les constructions en R+1 seront beaucoup plus à l'Ouest. D'autre part, il est prévu une frange paysagée plantée d'une haie en limite de périmètre Est, Nord et Sud afin de minimiser les potentielles nuisances.

Il n'y aura pas réellement de perte d'ensoleillement sauf, peut-être, au solstice d'été, car les constructions en R+1 et R+2 seront plus à l'Ouest. Il n'y aura pas de masque permanent.

→ Avis du commissaire enquêteur :

Les règles fixées dans l'OAP sont satisfaisantes pour ne pas nuire à l'ensoleillement, étant précisé que nous sommes en milieu urbain.

3) Réponse à l'observation 9 du public

Réponse de la commune :

La commune n'a pas répondu.

→ Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant de recommandations au commissaire enquêteur, la commune n'avait effectivement pas à y répondre.

4) Réponse à l'observation 10 du public

Concernant la proximité du pôle santé par rapport au quartier pavillonnaire :

Réponse de la commune :

Tout d'abord, il est important de préciser que le pôle santé ne constitue pas l'objet de la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU. Toutefois, il a été jugé opportun de notifier dans le dossier d'enquête publique la présence potentielle d'un pôle médical qui à ce jour est toujours en cours de réflexion et d'élaboration.

La proximité entre le pôle santé, le quartier pavillonnaire et le projet est intéressante car il crée une synergie entre ce pôle et les résidences orientées seniors du projet. De plus, l'emplacement

du pôle santé est situé à proximité du centre bourg de Tharon Plage.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

L'OAP prévue s'intègre bien dans les projets de la commune concernant la création du pôle médical et le déplacement du multiaccueil permettant ainsi de donner vie à ce nouveau quartier.

5) Réponse à la question 1 du commissaire enquêteur relative à l'aménagement du secteur

Réponse de la commune :

Sur le secteur, la commune envisage les aménagements suivants :

- réalisation du projet à dominante séniors et des logements sociaux, objet de la procédure
- aménagement des espaces publics autour du multi accueil pour plus de stationnement notamment
- projet du pôle médical
- maintien en espaces verts du reste de la portion de zone UI

Il a été considéré judicieux le positionnement de la résidence senior au cœur d'un espace intergénérationnel apportant également des besoins médicaux.

En effet, la proximité avec le pôle médical apporte une plus-value au projet. La proximité du multi-accueil (qui sera déplacé plus à l'Ouest) et les logements sociaux à destination de jeunes actifs et la création de la résidence senior apportent un avantage social et intergénérationnel au projet.

Plusieurs associations à destination des séniors seront présentes dans l'espace commun prévu au centre du projet.

L'ensemble de ces aménagements seront réalisés dans un espace convivial, sécurisé, riche en espace vert de qualité.

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Je prends note de ces précisions. Le multiaccueil devrait être déplacé plus à l'est et non à l'ouest mais s'agit-il d'une coquille.

6) Réponse à la question 2 du commissaire enquêteur relative à l'Acceptabilité sociale et concertation

Réponse de la commune :

La commune a informé l'ensemble de la population et notamment les riverains sur le projet à travers plusieurs actions.

Courant 2023, la commune a réalisé une concertation de l'ensemble de la population autour de l'élaboration du Plan Guide fixant notamment les orientations urbaines et les projets structurants

de la collectivité dont l'élaboration d'un projet de résidence senior à cet emplacement : <https://stmichelchefchef.fr/le-planguide%2C-une-boussole-pour-la-commune>. Les habitants ont été associés au diagnostic par des déambulations sur les différents lieux du centre de Tharon puis à la formulation des propositions jusqu'au plan guide final.

L'ensemble de ces projets dont la création d'une résidence sénior sont affichés dans le hall d'accueil de la Mairie depuis plusieurs mois.

Une présentation du projet au vœux du Maire en 2024 et 2025 a été réalisée.

Il est noté que Madame Le Maire et les élus tiennent une permanence tous les mois au square de Jade afin de rencontrer les michelois et les tharonnais pour toutes interrogations sur les projets mises en place par la collectivité.

Les riverains à proximité directe du projet ont été concertés. En effet, les représentants de l'ASL de la Menthe Sauvage (rue des Lauriers) ont été informés et associés au projet. A ce titre, ils ont également refusé un accès véhicule au nord et au Sud du projet.

La publicité de l'enquête publique et son déroulement ont permis d'achever la concertation des riverains sur ce projet.

➔ Avis du commissaire enquêteur :

Lors des personnes, aucune personne ne m'a fait part de son opposition au projet, mais chacune n'a exprimé des demandes d'éclaircissement ou de craintes comme on vient de le voir.

Le projet est bien accepté par les riverains, sous réserves de prise en compte des remarques exprimées.

Comme je l'ai indiqué plus haut une information spécifique devrait être organisée pour les riverains avant toute finalisation du projet.

IX. Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Après examen du dossier, échange avec la ville et avoir reçu les observations du public, je présente ci-dessous mes conclusions sur ce dossier.

1) Sur l'opportunité du projet

Le souhait de la commune de construire des logements à caractère social. La commune présente un fort déficit de logement sociaux. Sur 3 095 résidences principales, seules 182 sont à caractère social. Soit 5,88%, loin de l'objectif légal de 773 logements (25%). Il y a donc un déficit de 591 logements sociaux.

Le site est inséré au sein d'un tissu urbain existant, en proximité immédiate de nombreux équipements publics : marché l'été, pôle médical (à venir), multi-accueil, logements. Cette localisation favorise l'inclusion sociale, la mixité fonctionnelle et l'accessibilité.

Elle souhaite pour cela utiliser un terrain à l'état de prairie en zone urbanisée, mitoyenne au sud

de la place du marché.

→ **Le projet de la commune à cet endroit précis me paraît tout à fait justifié.**

2) Sur la modification du zonage

La réalisation de ce projet nécessite une modification du zonage de la zone considérée.

Ancien zonage - Ulb : La zone initialement classée en Ulb correspond à un secteur à vocation d'équipements publics. Il ne permettait pas la réalisation de logements, en particulier de logements locatifs sociaux, qui relèvent d'un autre régime de constructibilité.

Nouveau zonage – Ubs Le nouveau zonage, spécifiquement créé à l'occasion de ce doit permettre d'accueillir des constructions à vocation d'habitat et de services. Ce reclassement est limité à une emprise de 0,80 ha environ, située au sein d'un tissu urbain existant, et déjà desservie par les réseaux techniques et viaires.

Cette modification ne crée pas de nouvelle zone à urbaniser, ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, et s'inscrit dans les objectifs de production de logements fixés par le PADD et le PLH intercommunal. Elle constitue une adaptation mineure et justifiée du document d'urbanisme en réponse à un besoin identifié de logement social et de logements adaptés au vieillissement de la population.

→ **Le nouveau classement est indispensable pour la réalisation du projet. La création de la zone Ubs est conforme aux préconisations de la DDTM.**

3) Sur la procédure employée

Pour la réalisation du projet, la commune utilise la procédure de « Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU », conformément à l'article L0300-6 du code de l'urbanisme.

→ **Le projet est d'intérêt général, à savoir la construction de logements sociaux pour répondre aux objectifs réglementaires. La procédure employée est donc conforme au code de l'urbanisme.**

4) Sur l'OAP

La réalisation du projet s'inscrit dans le cadre d'une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (OAP) intitulée « Le Clos Lucas ».

La densité minimale retenue (50 logements/ha) est cohérente avec les prescriptions du SCOT et adaptée au contexte urbain. Le projet prévoit une diversité typologique (résidence seniors, logements groupés, petits collectifs) qui permet une transition en douceur avec le bâti environnant.

L'OAP proposé permet la réalisation d'un programme de 40 à 45 logements, dont au moins 40 % seront des logements sociaux, avec une répartition typologique encadrée (PLAI, PLUS, BRS/PLS). La densité minimale prévue est de 50 logements/hectare. L'opération intègre également des dispositions environnementales et paysagères, notamment la gestion douce des eaux pluviales, la création d'espaces partagés, et la préservation de continuités piétonnes.

Les règles de l'OAP limitent les hauteurs des bâtiments, ce qui évitera des vues plongeantes sur les maisons voisines. Les critères relatifs aux espaces verts doivent bien être compris comme des minima.

- **Les règles définies dans l'OAP devront bien évidemment respectées, mais elles doivent être considérées comme des minima pour respecter l'environnement. En particulier l'architecture des bâtiments devra être conçue pour s'intégrer au mieux dans le secteur et limiter les vis-à-vis. De même les plantations d'arbres par le choix des essences et du nombre devront rendre cette zone la plus verdoyante possible.**

5) Sur les incidences du projet sur le secteur

La réalisation du projet va supprimer une zone verte conséquente au centre d'un secteur urbanisé. C'est un espace de liberté pour les habitants. De plus cette zone sert pour le stationnement les jours de marché d'été et lors d'évènements festifs place du marché. En effet cet espace en temps normal est bloqué pour le stationnement par des blocs de béton mais qui sont dégagés lors des évènements populaires importants. Les visiteurs ou participants vont donc rechercher d'autres secteurs pour stationner et cela se fera probablement dans les rues adjacentes.

- **La commune doit donc être vigilante sur ce point et l'intégrer dans sa réflexion sur l'aménagement global du secteur (construction du pôle médical, déplacement du multi accueil ...). Il est nécessaire que la commune entame spécifiquement une présentation générale aux riverains de celui-ci et propose un plan de circulation.**

6) Sur la procédure

Le dossier soumis à l'enquête publique était clair et bien présenté. Il soulignait bien les enjeux du projet motivé par la construction de nouveaux logements, notamment sociaux. La commune a effectivement un grave déficit en ce domaine.

Le déplacement du multi accueil situé rue Gavroche (au sud du projet) à l'Est n'est pas mentionné. Certes c'est un projet de l'agglomération mais qui impacte directement sur le secteur. C'est au cours de l'échange informel que j'ai eu avec Madame le Maire que ce déplacement m'a été indiqué.

- **Je regrette que le projet n'ait pas été présenté dans un cadre plus large, c'est-à-dire en prenant mieux en compte l'accès au site, les conséquences sur la circulation, sur la sécurité des piétons et des véhicules sur la partie sud. Mais cette présentation du projet mise à l'enquête publique est conforme à la réglementation.**

X. Bilan « avantages – inconvénients » du projet :

En conclusion je tire le bilan suivant des avantages et inconvénients du projet :

1) Avantages du projet

- Réponse directe à un déficit de logements sociaux
- Adaptation au vieillissement de la population
- Localisation stratégique et intégration fonctionnelle
- Densification maîtrisée sans extension urbaine
- Qualité environnementale et paysagère affirmée

2) Inconvénients du projet

- Perte d'un espace public temporairement utilisé
- Augmentation du trafic routier et risque de stationnement désordonné lors des grands événements place du marché
- Nécessité d'une exigence élevée sur la qualité d'exécution afin que les règles de l'OAP soient respectées.

La commune devra veiller à bien présenter le projet aux riverains avant tout lancement de celui-ci afin de leur présenter les projets autour de cette zone (pôle médical, déplacement du multiaccueil...) de les écouter et les rassurer sur le stationnement et la circulation induits pas ces aménagements. Il s'agit là d'une recommandation et non d'une réserve.

XI. Avis du commissaire enquêteur

Après avoir,

Étudié le dossier relatif à Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU mis à l'enquête publique en application de l'arrêté de Madame le Maire de Saint-Michel-Chef-Chef en date du 21 mai 2025

Participé à une réunion préparatoire avec visite du site concerné par le projet

Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête en liaison avec les services de la,

Constaté la publication des avis d'enquête dans les journaux d'annonces légales (Ouest-France, Presse-Océan) à deux reprises (le 13 juin et le 5 juillet soit avant et après le début de l'enquête) et sur le site internet de la commune,

Vérifié les conditions d'affichage durant l'enquête,

Accueilli le public durant deux permanences tenues en mairie de Saint-Michel-Chef-Chef,

Établi et présenté le procès-verbal de synthèse des observations au responsable du service de l'urbanisme de la commune et recueilli et examiné les réponses,

Au vu de mon analyse du dossier, de l'examen des avis des Personnes publiques associées et des observations du public, des réponses de la commune, j'estime que le projet soumis à enquête publique comporte les avantages et inconvénients suivants :

1) Avantages du projet

- Réponse directe à un déficit de logements sociaux
- Adaptation au vieillissement de la population
- Localisation stratégique et intégration fonctionnelle
- Densification maîtrisée sans extension urbaine
- Qualité environnementale et paysagère affirmée

2) Inconvénients du projet

- Perte d'un espace public temporairement utilisé
- Augmentation du trafic routier et risque de stationnement désordonné lors des grands événements place du marché
- Nécessité d'une exigence élevée sur la qualité d'exécution afin que les règles de l'OAP soient respectées.

Je considère que les avantages du projet l'emportent d'une façon notable sur les inconvénients, d'autant plus que ceux-ci sont maîtrisables.

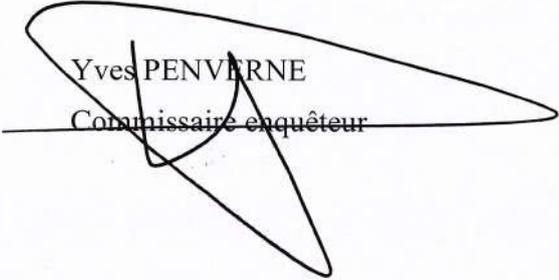
En conséquence j'émet un avis favorable sans réserve.

3) Avis favorable sans réserve

Je donne **un avis favorable** à la Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU concernant la partie sud de la place du marché de Tharon.

Fait le 4 août 2025

Yves PENVERNE
Commissaire enquêteur



Département de Loire-Atlantique

Commune de Saint-Michel-Chef-Chef

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Enquête publique

Du Mercredi 2 juillet 2025

Au jeudi 17 juillet 2025

Rapport du commissaire enquêteur

Yves PENVERNE

Commissaire enquêteur

Destinataires :

- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes
- Madame le Maire de Saint-Michel-Chef-Chef

Références :

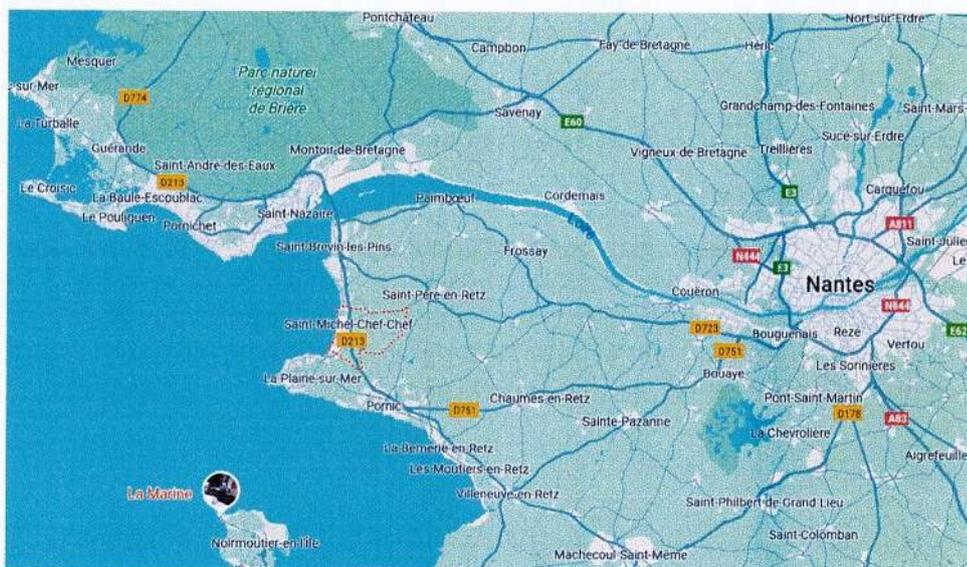
- Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E2599/44 en date du 2 Mai 2025
- Arrêté du Maire du 21 mai 2025

Table des matières

I.	Cadre général	3
1)	Présentation de la commune,	3
2)	Nature du projet.....	4
II.	Le projet s’inscrit dans une OAP	5
3)	Le cadre juridique de l’enquête publique.....	8
III.	Présentation du projet valant mise en compatibilité du PLU	9
1)	Le rapport de présentation	9
2)	L’évaluation environnementale et avis de la MRAE.....	10
3)	Le PADD.....	12
4)	Le projet de règlement	13
IV.	Le dossier soumis à l’enquête publique.....	13
V.	Avis de la MRAE et des Personnes publiques associées.....	14
VI.	Organisation de l’enquête	15
1)	Désignation de la commission d’enquête,	15
2)	L’arrêté d’ouverture d’enquête,	15
3)	Préparation de l’enquête publique.....	15
4)	Les mesures de publicité.....	16
VII.	Déroulement de l’enquête	16
1)	Dates / durée / lieux de l’enquête.....	16
2)	Les moyens mis à disposition pour recueillir les observations du public.....	16
3)	Permanences réalisées,	17
4)	Clôture de l’enquête	17
5)	Climat de l’enquête publique	17
VIII.	Présentation des observations du public.....	18
1)	Participation du public / Observations recueillies	18
2)	Détail des observations :.....	18
IX.	Le procès-verbal de synthèse des observation et réponses de la commune.....	19
1)	Le procès-verbal de synthèse	19
2)	Le mémoire en réponse	20

I. Cadre général

1) Présentation de la commune,



Située au sud de l'embouchure de la Loire, Saint-Michel-Chef-Chef est une commune littorale du département de Loire-Atlantique. Elle présente une double identité territoriale :

- À l'ouest, un front littoral développé sur un cordon dunaire, marqué par une forte activité balnéaire.
- À l'est, un paysage bocager typiquement rural, ponctué de hameaux agricoles.

Cette diversité géographique s'accompagne d'une richesse environnementale (zones Natura 2000, boisements, trames vertes et bleues) et patrimoniale (architecture balnéaire, moulins, maisons anciennes).

Malgré une progression démographique régulière, Saint-Michel-Chef-Chef souhaite rester une ville à taille humaine, soucieuse de préserver son identité balnéaire, agricole et familiale, tout en maintenant son attractivité économique et en répondant aux besoins croissants en matière de logement, notamment pour les jeunes ménages et les seniors. Elle connaît un fort contraste saisonnier : environ 4 600 habitants l'hiver, contre 25 000 en été.

2) Nature du projet

Le projet porté par la commune de Saint-Michel-Chef-Chef vise la réalisation d'un programme de logements sur une parcelle communale située dans le secteur du marché, en zone agglomérée, au cœur du bourg de Tharon. Il s'inscrit dans une démarche de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions des articles L. 153-54 et suivants du Code de l'urbanisme. Le PLU en vigueur, approuvé le 12 novembre 2018, doit en effet être adapté pour permettre la réalisation effective de l'opération, en cohérence avec les orientations du PADD, du PLH et les besoins locaux.

Le terrain concerné, d'une superficie d'environ 7 985 m², est actuellement impacté de manière temporaire pour des activités communales (marché, animations estivales). Il est classé en zone UIb (secteur à vocation d'équipements publics) dans le PLU en vigueur, ce qui ne permet pas en l'état le type de programme envisagé. La commune prévoit donc une modification du zonage en zone Ubs (secteur à vocation d'habitat et de services) et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, destinée à encadrer précisément les formes urbaines, les typologies de logements, les principes de composition et les exigences paysagères (voir ci-dessous).



II. Le projet s'inscrit dans une OAP

Le projet prévoit la construction d'un ensemble d'environ 45 logements, organisé autour de trois composantes : une résidence seniors inclusive (20 logements), deux bâtiments collectifs en accession aidée (13 logements) et des logements indépendants en rez-de-chaussée (12 logements). La densité globale de l'opération est estimée à 56 logements par hectare, ce qui correspond à une densification adaptée au tissu urbain existant.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique est créée pour le secteur du Marché à Tharon, correspondant au site d'implantation du projet de logements. Cette OAP, opposable aux autorisations d'urbanisme, vise à encadrer de manière précise et cohérente l'aménagement de ce secteur sensible situé en cœur de bourg, afin d'assurer la bonne intégration du projet dans son environnement urbain, social et paysager.



- 1) *place du marché*
- 2) *multi-accueil*
- 3) *pôle santé en cours de réflexion*
- 4) *espace vert conservé*
- 5) *projet de l'OAP*

L'OAP fixe tout d'abord une programmation quantitative et qualitative. Le secteur, d'une superficie de 7 985 m², a vocation à accueillir environ 40 à 45 logements, soit une densité minimale de 50 logements par hectare. Le programme prévoit une diversité de formes bâties : maisons de plain-pied, logements groupés, petits collectifs (R+1 à R+2), ainsi qu'une résidence seniors inclusive. Une attention particulière est portée à la mixité sociale, avec une part de 40 % de logements locatifs sociaux répartis entre PLAI, PLUS et PLS/BRS, et des logements accessibles en priorité à des publics spécifiques (personnes âgées, familles monoparentales, jeunes actifs). Le projet peut être réalisé en une ou deux phases selon les conditions de réalisation.

L'organisation spatiale du secteur est rigoureusement encadrée. L'accès principal se fait par la voie située à l'est, en liaison avec le multi-accueil, dans une logique de hiérarchisation apaisée de la desserte. L'OAP prévoit une trame de cheminements doux, assurant la continuité des circulations piétonnes nord-sud et est-ouest. Le stationnement est regroupé dans des poches végétalisées en périphérie des logements, afin de limiter les voiries internes et de privilégier les déplacements à pied ou à vélo. Le cœur d'îlot est réservé à un espace vert partagé, multifonctionnel, à la fois lieu de détente, de rencontre et de fraîcheur.

L'OAP comporte également des prescriptions paysagères. Un arbre est exigé pour trois logements, des haies bocagères structurent les limites du site, et les clôtures doivent être végétalisées ou perméables. Une attention particulière est portée au maintien de la biodiversité et à la préservation de l'ambiance végétale du secteur. Le traitement des eaux pluviales repose sur des solutions fondées sur la nature : infiltration directe à la parcelle, noues, revêtements perméables, gestion douce des excédents vers le réseau public avec débit de fuite régulé.

Sur le plan urbain et architectural, l'OAP définit des gabarits différenciés selon les marges de recul par rapport aux propriétés voisines. Ainsi, aucune construction n'est autorisée à moins de cinq mètres des limites nord du site. Entre cinq et dix mètres, les constructions sont limitées à un niveau (R+1), et au-delà, un second niveau (R+2) est autorisé. Ce dispositif vise à garantir l'intimité des riverains tout en permettant une densité raisonnable. Les formes architecturales doivent être sobres, avec un traitement soigné des façades, des toitures, et une modulation des volumes pour assurer une insertion harmonieuse dans le tissu existant.

Par cette OAP, la commune entend affirmer sa volonté d'encadrer finement le développement de ce secteur stratégique, dans une logique de densification qualitative, de mixité sociale et générationnelle, et de sobriété foncière. Elle traduit une vision d'ensemble cohérente avec les orientations du PADD et les attentes exprimées au regard des besoins locaux en logement et en qualité urbaine.

La programmation inclut 40 % de logements sociaux, répartis selon les objectifs du PLH en PLAI (30 %), PLUS (40 %) et PLS/BRS (30 %). Les 60 % restants visent également des formes d'habitat social ou abordable, en tenant compte des équilibres économiques de l'opération. Le projet entend répondre à plusieurs enjeux simultanés : logement pour les personnes âgées, accueil de jeunes ménages, inclusion des personnes en situation de handicap, et mixité sociale et générationnelle.

Sur le plan de l'aménagement, l'opération prévoit des cheminements doux, une organisation en cœurs d'îlots végétalisés, la création d'un espace central partagé, et une gestion écologique des eaux pluviales. L'accès principal se fera par la rue du multi-accueil, sans connexion directe avec la

place du marché, afin de préserver une continuité piétonne calme. Le projet intègre aussi des espaces de convivialité (jardin partagé, abri vélo, zones de rencontre), et une attention particulière est portée à la qualité architecturale, aux transitions avec le bâti existant et à la préservation de l'intimité des riverains.

En somme, il s'agit d'un projet de logement structurant, pensé dans une logique d'urbanisme de proximité, sobre en foncier, et compatible avec les capacités d'accueil existantes (réseaux, équipements, station d'épuration). Il répond à la fois à une urgence sociale, à une opportunité foncière unique, et à une volonté politique claire d'inscrire la commune dans une trajectoire de développement maîtrisé et solidaire.

3) Le cadre juridique de l'enquête publique

La procédure envisagée vise une **mise en compatibilité du PLU**, dans le cadre d'une **déclaration de projet** permettant la réalisation d'un programme de logements sociaux.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, prévue aux articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme, permet à une commune d'adapter ponctuellement son document d'urbanisme afin de rendre possible la réalisation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général, dès lors que cette adaptation ne remet pas en cause l'économie générale du plan.

Dans le cas de Saint-Michel-Chef-Chef, le recours à cette procédure est pleinement justifié à la fois sur le plan juridique et sur le plan technique. Le projet envisagé consiste en la création d'un programme de logements à forte vocation sociale, avec une part importante réservée aux personnes âgées et aux jeunes ménages, dans un secteur où la demande en logements sociaux est particulièrement aiguë. Le territoire communal connaît en effet un déficit de 591 logements sociaux par rapport aux objectifs imposés par la loi SRU, et la population est marquée par une proportion importante de personnes de plus de soixante ans. Or, il n'existe à ce jour aucune offre de logement adaptée pour les seniors ni pour les personnes en situation de handicap. Le projet, situé au sud de la place du Marché, s'appuie sur un foncier communal unique de par sa taille et sa localisation, permettant une insertion urbaine cohérente et un accès facilité aux équipements et services du centre-bourg.

Ce projet ne peut cependant pas être réalisé en l'état actuel du PLU, car le terrain concerné est classé en zone Ulb (secteur à vocation d'équipements publics) ce qui interdit l'opération envisagée. Il est donc nécessaire d'opérer une mise en compatibilité du PLU, à travers une modification du zonage et une adaptation cartographique du PADD. Cette mise en compatibilité ne remet pas en cause l'économie générale du plan, car elle n'affecte ni les équilibres territoriaux, ni les grands principes d'aménagement définis par le PADD, qui restent inchangés dans leur contenu textuel. Elle s'accompagne par ailleurs de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle visant à garantir la qualité urbaine et environnementale du futur quartier.

Le site concerné s'inscrit dans un tissu urbain déjà desservi, sans création de nouvelles zones à urbaniser. Il s'agit d'un espace déjà aménagé en surface enherbée, utilisé ponctuellement pour des événements municipaux, et ne présentant aucun enjeu écologique ou paysager majeur. L'opération

ne constitue donc pas une consommation d'espace au sens de la loi, mais un réaménagement qualitatif d'un foncier existant. L'évaluation environnementale produite en annexe du dossier souligne l'absence d'incidence sur les milieux naturels, l'absence de risque identifié, ainsi que la compatibilité du projet avec la capacité des réseaux et équipements collectifs, notamment la station d'épuration.

En définitive, cette déclaration de projet répond de manière ciblée et proportionnée à une double exigence : d'une part, permettre à la commune de répondre à ses obligations légales en matière de logement, en particulier social ; d'autre part, inscrire cette réponse dans une démarche d'aménagement maîtrisé, cohérente avec les orientations du PLU existant. Elle constitue ainsi un outil juridique adapté à la mise en œuvre rapide d'un projet d'intérêt général, sans altérer la cohérence du document d'urbanisme ni les équilibres fondamentaux de la planification communale.

III. Présentation du projet valant mise en compatibilité du PLU

1) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du projet développe les caractéristiques du projet voulu par la commune de Pornic.

Le rapport de présentation du projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Michel-Chef-Chef, daté de mai 2025, expose de manière détaillée le contexte, les motivations, les contraintes et les effets attendus de l'opération projetée. Son contenu s'organise autour de huit volets clairement identifiés.

L'introduction présente le contexte réglementaire, en particulier les obligations issues de la loi SRU en matière de logements sociaux. La commune, avec un taux de 5,88 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2024, est très en deçà du seuil légal de 25 %. Ce déficit, chiffré à 591 logements, justifie l'engagement d'un projet visant à améliorer significativement l'offre en logement social. La collectivité souhaite mobiliser ce terrain communal situé au sud de la place du Marché, seul foncier disponible de taille suffisante pour accueillir une opération de cette ampleur.

La deuxième partie du rapport s'attache à démontrer l'intérêt général du projet. Il s'agit d'une réponse directe à des besoins locaux identifiés, en particulier pour les personnes âgées, les ménages modestes et les jeunes actifs. Une quarantaine de logements sont envisagés, avec une part significative de logements sociaux, dans des formes adaptées (résidences seniors, logements groupés, logements accessibles).

L'exposé général de la volonté communale, troisième partie du rapport, rappelle que le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 12 novembre 2018. Le terrain concerné, d'une superficie d'environ 7 985 m², constitue une opportunité d'aménagement qui permet de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière.

La quatrième section procède à une identification détaillée des capacités d'accueil disponibles dans les différentes zones urbaines et d'urbanisation future du PLU. Elle fait état d'une tension foncière forte, d'une rétention importante sur certains terrains, et d'un potentiel très limité dans les dents

creuses ou les zones à urbaniser. Le total des logements encore potentiellement réalisables est estimé à 138, ce qui reste insuffisant au regard des objectifs.

L'analyse des capacités d'urbanisation, développée dans la cinquième partie, confronte les objectifs du PLU et du PLH aux réalisations effectives. Entre 2018 et 2023, seulement 216 logements ont été construits, contre les 250 attendus. La projection à l'horizon 2028 fait apparaître un déficit cumulé de 309 logements. Même en intégrant les capacités restantes et le projet du marché, il manquerait encore plus d'une centaine de logements pour atteindre les objectifs fixés.

La sixième partie décrit précisément le projet envisagé. Il s'agit d'un programme de 45 logements répartis entre une résidence seniors inclusive, des logements collectifs et des unités indépendantes. L'opération se développe sur une surface de 0,80 hectare avec une densité de 56 logements à l'hectare. La programmation respecte les équilibres recherchés entre logements sociaux et accession aidée, avec une attention particulière portée à l'inclusion, à la convivialité et à la qualité paysagère.

Le rapport se poursuit avec une présentation des évolutions nécessaires du PLU. Celles-ci concernent principalement une réduction de l'emprise identifiée comme secteur d'équipements dans le PADD graphique. Les textes du PADD, en revanche, restent inchangés. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur est également créée pour encadrer les formes urbaines, la répartition des logements, les principes d'aménagement et de gestion des espaces communs.

Enfin, le volet environnemental conclut le rapport. Il précise que le site ne présente ni enjeu écologique sensible, ni exposition à des risques naturels ou technologiques avérés. Une sensibilité archéologique est reconnue du fait de la localisation en zone de présomption de prescription archéologique, ce qui implique une consultation de la DRAC en amont des travaux. La gestion des eaux pluviales sera assurée par des techniques douces et intégrées, sans impact sur le réseau existant ni sur l'environnement littoral. Aucune évaluation environnementale complémentaire n'est jugée nécessaire.

Ce rapport de présentation constitue ainsi un document de référence, structuré, complet et conforme aux exigences réglementaires en vigueur.

2) L'évaluation environnementale et avis de la MRAE

a. État de l'environnement

Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef s'inscrit dans un tissu urbain existant. Le site concerné est localisé dans le secteur du marché, au sein de la zone agglomérée de Tharon. Il s'agit d'une parcelle communale régulièrement tondue, utilisée ponctuellement pour des activités saisonnières telles que le marché, des fêtes locales ou l'installation temporaire d'équipements mobiles. Ce terrain ne présente pas d'affectation permanente ni d'usage agricole ou naturel significatif.

Sur le plan écologique, le secteur ne présente pas d'enjeux environnementaux sensibles. Il est éloigné des principaux milieux naturels remarquables, notamment des sites Natura 2000 ou des terrains

appartenant au Conservatoire du littoral. Aucun risque d'incidence négative sur ces milieux n'a été identifié, que ce soit en termes de nuisances, de perturbations d'espèces ou de continuité écologique. Le terrain n'est pas considéré comme une zone humide et n'abrite pas d'espèces floristiques patrimoniales connues. De plus, il ne constitue pas un réservoir de biodiversité ou une composante importante de la trame verte et bleue.

Le site n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique avéré. Il est situé hors des périmètres concernés par les plans de prévention des risques, et reste éloigné des grands axes de circulation classés générateurs de nuisances sonores par arrêté préfectoral du 5 novembre 2020. Cette localisation conforte la faisabilité du projet dans une logique de renouvellement urbain maîtrisé.

Du point de vue patrimonial, le secteur n'est pas situé dans un périmètre de protection de monuments historiques. Il se trouve toutefois en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). À ce titre, la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) des Pays de la Loire sera consultée en amont des travaux. Elle pourra, le cas échéant, prescrire un diagnostic archéologique préventif, conformément à la législation en vigueur relative à l'archéologie préventive.

Concernant le volet hydraulique, le projet prévoit une gestion intégrée et douce des eaux pluviales. Il s'appuiera prioritairement sur l'infiltration à la parcelle. En cas d'excédent ou de sol peu perméable, les eaux seront dirigées à débit régulé vers le réseau de collecte public, garantissant ainsi un traitement qualitatif et quantitatif compatible avec les capacités du milieu récepteur final, à savoir l'océan Atlantique. Aucune pollution des milieux sensibles situés en aval n'est attendue.

Enfin, il est précisé que le site bénéficie d'un raccordement existant aux réseaux viaires et techniques. Il ne s'agit donc pas d'une ouverture à l'urbanisation d'un espace vierge, mais d'une reconversion d'un foncier urbain déjà intégré dans le tissu communal. Le secteur ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2018 ; le présent projet n'a pas d'impact notable.

b. Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Michel-Chef-Chef a fait l'objet d'une analyse spécifique, exposée dans le document intitulé « Réponse MRAe 303 – Annexe 3 : Autoévaluation ». Il y est précisé que le projet ne crée pas de zones urbanisables nouvelles, mais s'inscrit au contraire dans le tissu aggloméré existant, sur un terrain communal déjà desservi par les réseaux techniques et viaires. Ce secteur, classé en zone urbaine dans le PLU approuvé le 12 novembre 2018, a d'ailleurs déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du document initial. Le projet, qui consiste en une opération de logements d'intérêt général, ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

L'autoévaluation conclut que le site ne présente pas de sensibilité écologique particulière. Il s'agit d'une prairie tondue régulièrement, éloignée des milieux naturels remarquables tels que les sites Natura 2000 ou les propriétés du Conservatoire du littoral. Aucun risque technique ou naturel avéré n'est identifié, et le site se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. Seule une sensibilité archéologique est mentionnée, du fait de sa localisation en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), ce qui implique une consultation préalable de la DRAC.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit des dispositifs doux et intégrés, avec infiltration à la parcelle et régulation du débit de fuite, garantissant l'absence d'impact sur le milieu récepteur final, en l'occurrence l'océan Atlantique.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le maître d'ouvrage estime que le recours à une évaluation environnementale spécifique pour cette déclaration de projet n'est ni nécessaire ni souhaitable. La procédure s'appuie sur une prise en compte complète des composantes humaines, naturelles et environnementales, déjà étudiées de manière exhaustive lors de l'élaboration du PLU. Cette position est clairement formulée dans la conclusion de l'autoévaluation, et fait partie intégrante du dossier de mise en compatibilité.

Conformément aux dispositions réglementaires applicables aux déclarations de projet valant mise en compatibilité du PLU, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a été saisie par le maître d'ouvrage en vue d'un examen au titre de l'évaluation environnementale. Toutefois, aucun avis n'a été émis par la MRAE dans le cadre de cette procédure, comme le précise clairement l'en-tête du document intitulé « Auto-évaluation – annexe 3 ». En l'absence d'avis formel, le porteur de projet a établi une autoévaluation environnementale, intégrée au dossier, visant à démontrer que l'opération envisagée ne porte pas atteinte aux composantes naturelles, humaines ou patrimoniales du site. Cette autoévaluation repose notamment sur le fait que le projet s'inscrit dans un tissu urbain déjà constitué, sur un terrain sans sensibilité écologique particulière, et qu'il ne remet pas en cause l'économie générale du PLU. Elle conclut à l'absence d'incidence notable sur l'environnement, justifiant ainsi l'absence d'évaluation environnementale complémentaire.

c. Avis de la MRAE

Au regard du dossier reçu le 13 décembre 2024 et en l'absence de réponse de la MRAE dans le délai de deux mois l'avis de celle-ci a été réputé favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

3) Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, définissant les orientations générales de la politique d'urbanisme de la commune à moyen et long terme. Celui de Saint-Michel-Chef-Chef s'articule autour de trois grands axes stratégiques : la préservation de l'identité littorale et rurale de la commune, l'organisation d'un développement démographique maîtrisé et équilibré, et le maintien d'une dynamique économique locale fondée sur la diversité des activités (artisanat, commerce, tourisme, agriculture). Il affirme la volonté de la collectivité de conjuguer accueil de population, qualité de vie, sobriété foncière et protection des paysages et des milieux naturels. En ce sens, le PADD met l'accent sur la nécessité de densifier modérément les zones déjà urbanisées, d'éviter l'étalement urbain, de préserver les espaces agricoles et les corridors écologiques, tout en soutenant la mixité sociale et générationnelle au sein des quartiers existants ou à créer.

Dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU, le PADD n'est pas modifié dans son contenu textuel. Les principes fondamentaux, les objectifs de développement durable, les équilibres territoriaux et les orientations en matière d'habitat, d'environnement ou de services sont strictement conservés. En revanche, une modification mineure de la carte graphique du PADD est introduite, portant sur le périmètre

du secteur du marché, à Tharon. Jusqu'à présent, ce secteur était identifié dans le schéma graphique comme un espace à vocation d'équipements actuels et futurs. La présente procédure prévoit une réduction de cette emprise graphique, afin de permettre la réalisation d'un programme de logements sur une partie du foncier communal, tout en maintenant les fonctions d'accueil d'activités temporaires sur le reste du site.

Cette évolution graphique vise à rendre le document cohérent avec le projet envisagé, sans en altérer l'économie générale. Elle permet de concilier la logique de densification raisonnée inscrite dans le PADD avec la volonté de la commune de répondre à ses obligations légales en matière de logements sociaux, dans un secteur déjà urbanisé, desservi et adapté à l'accueil d'une opération d'intérêt général. Cette mise à jour cartographique, sans modification des orientations écrites, demeure pleinement compatible avec les objectifs du PADD approuvé, et n'en constitue qu'un ajustement technique nécessaire à la réalisation du projet.

4) Le projet de règlement

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Saint-Michel-Chef-Chef s'accompagne d'une évolution ciblée du règlement, strictement limitée au secteur concerné par le projet. Le terrain communal situé au sud de la place du Marché, actuellement classé en zone Ulb à vocation d'équipements, est requalifié en zone Ubs afin de permettre l'accueil d'un programme de logements répondant à un objectif d'intérêt général. Cette requalification s'accompagne de la création d'un règlement spécifique à cette nouvelle zone Ubs, dont les dispositions sont intégrées au dossier de projet. Il ne s'agit donc pas d'une révision générale du règlement du PLU, mais d'un ajustement localisé destiné à garantir la compatibilité réglementaire du projet avec le document d'urbanisme en vigueur.

Le règlement de la zone Ubs définit les conditions d'occupation du sol, les formes urbaines autorisées, les hauteurs maximales, les principes de retrait, de densité et d'implantation des bâtiments, ainsi que les prescriptions en matière de stationnement, de traitement paysager et de gestion des eaux pluviales. Il prend en compte la nécessité de préserver l'intimité des riverains, d'assurer une transition architecturale avec le tissu bâti environnant, et d'encadrer les usages collectifs des espaces extérieurs. En fixant ces règles précises et adaptées au contexte du projet, la commune s'assure de la bonne insertion de l'opération dans son environnement immédiat, tout en respectant les orientations plus larges définies par le PADD.

IV. Le dossier soumis à l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait les pièces suivantes :

0 – Procédure

- Délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2024 prescrivant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Michel-Chef-Chef pour la réalisation d'un programme de logement à fort caractère social, secteur sud de la place du marché/secteur de la rue Gavroche ;

- Arrêté du maire n°140-2025 prescrivant l'enquête publique
- Examen conjoint des PPA (Département, Pornic Agglo, DDTM, Conseil régional de la conchyliculture
- Avis de la CCI44, de la mairie de Pornic, de la Chambre d'agriculture
- Demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAE et avis réputé favorable sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale

1 – Rapport de présentation

2 – PADD (en cours et projet)

3 – Orientation d'aménagement (projet d'OAP)

4 – Règlement (projet de modification)

5 – Zonage (extrait de zonage en cours et projet de zonage)

V. Avis de la MRAE et des Personnes publiques associées

1 - La MRAE a été saisi le 13 décembre 2024 par la commune pour une demande d'examen au cas par cas. En l'absence de réponse au terme du délai de deux mois (article R 104-35 du code de l'urbanisme) son avis est réputé favorable sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale.

2 – Département de Loire-Atlantique :

Il salue l'effort de la commune pour la production de logements sociaux.

3 – DDTM :

- Elle indique qu'il sera pertinent de classer la zone en Ubs, et qu'un règlement spécifique devra être fait pour cette zone,
- Elle demande à joindre une carte avec le report du plan masse de la maison des professionnels de santé et quelques photos,
- Elle précise qu'il conviendra de bien encadrer les % de logements sociaux (30% PLAI, 40% PLUS, 30% PLS/BRS).
- Elle souhaite que des éléments paysagers soient créés et de connecter le projet avec les espaces verts communaux (circulations douces)

4 – Conseil Régional de la Conchyliculture (CRC)

S'inquiète de l'impact des éventuels surverses du réseau d'assainissement.

5 – Agglomération de Pornic

Le projet est en concordance avec les objectifs du futur PLH.

6 – Cci44

Pas de remarques à formuler

7 – Ville de Pornic

Pas d'avis formulé.

8 – Chambre d'agriculture

Pas d'observation à formuler

VI. Organisation de l'enquête

1) Désignation de la commission d'enquête,

Par décision n° E25000099/44 du 02 mai 2025, Madame la Vice-présidente du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Yves PENVERNE, en tant que commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Bernard PACORY en tant que suppléant.

2) L'arrêté d'ouverture d'enquête,

Par arrêté municipal du 21 mai 2025, les modalités d'organisation de la présente enquête ont été prescrites, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation des dossiers, les dates de permanences du commissaire enquêteur et les différentes possibilités pour le public de déposer ses observations.

3) Préparation de l'enquête publique

Dès sa désignation, un contact a été établi par le responsable de l'urbanisme avec le commissaire enquêteur.

Les dates de l'enquête et des permanences ont été validées. Les documents numériques ont rapidement été mis à disposition du commissaire enquêteur.

a. Visites des lieux et réunions réparatoires,

Une réunion préparatoire avec visite des lieux s'est tenue le mardi 27 mai 2025 avec le responsable de l'urbanisme de la commune.

Les formalités de publicités légales exigées ont été rappelées et le plan d'affichage validé.

4) Les mesures de publicité

a. Les annonces dans les journaux

L'avis d'enquête publique a également été publié dans les délais réglementaires, par insertion dans la rubrique administrative des annonces légales des quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan des 13 juin et 4 juillet 2025.

b. L'affichage

La publication de l'avis d'enquête publique a été effectuée quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée via 5 affiches, au format réglementaire, aux deux extrémités du site concerné par l'OAP, en mairie, à l'office du tourisme et à proximité de la médiathèque. Un constat d'affichage a été établi par la police municipale. Le commissaire enquêteur a également pu constater la présence de l'affichage en cours d'enquête lors de la tenue des permanences.

c. Sur le site internet de la commune

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publication, dans les délais réglementaires, sur le site internet de la commune.

VII. Déroulement de l'enquête

1) Dates / durée / lieux de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée du mercredi 2 juillet 2025 au jeudi 17 juillet, soit pendant 15 jours consécutifs, le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale.

La mairie de Saint-Michel-Chef-Chef a été désignée siège de l'enquête, les deux permanences s'y sont tenues.

2) Les moyens mis à disposition pour recueillir les observations du public

Le public a pu consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie.,
- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur
- Par courriel à l'adresse courriel suivante : urbanisme@stmichelchefchef.fr

a. Dossiers papiers

Un dossier papier complet ainsi qu'un recueil des observations, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été mis à disposition du public en mairie.

b. Poste informatique et mise à disposition du dossier numérique

Un accès informatique au dossier dématérialisé déposé sur le site de la commune était à disposition du public.

3) Permanences réalisées,

Deux permanences se sont tenues en mairie de Saint-Michel-Chef-Chef :

- Mercredi 2 juillet 2025 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 17 juillet 2025 de 13h30 à 16h30

4) Clôture de l'enquête

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a procédé au paraphe et à la clôture du registre d'enquête.

5) Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le commissaire enquêteur a obtenu les réponses aux différentes interrogations ou compléments de demande d'information qu'il souhaitait.

A l'issue de la première permanence un échange a eu lieu avec Madame Le Maire. Le commissaire enquêteur a pu lui faire part des premières remarques sur le projet. Madame le Maire lui a apporté un certain nombre de précisions, notamment sur les projets encours de réflexion sur le secteur sud (rue Gavroche - zone du multi-accueil).

VIII. Présentation des observations du public

1) Participation du public / Observations recueillies

a. Durant les permanences

Durant ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu six personnes : quatre lors de la première permanence (dont trois ont inscrit une observation – observations 1, 2 et 3) et deux lors de la seconde (dont une a laissé une observation (6) sur le registre).

b. Observations recueillies sur le registre hors permanence

Deux observations ont été déposées sur le registre papier (observations 4 et 5) entre les deux permanences.

c. Observations recueillies par courriel

Quatre observations ont été reçues par courriel (observations 7, 8, 9 et 10).

2) Détail des observations :

- Observation 1 (lors de la première permanence) :

L'observation porte sur les règles de circulation pour entrer et sortir de la future zone aménagée, sur la sécurité aux abords du multi-accueil et sur les conséquences relatives au stationnement lors du marché l'été.

- Observation 2 (lors de la première permanence) :

Elle porte sur les aspects liés à la circulation et au stationnement, surtout les jours de marché d'été.

- Observation 3 (lors de la première permanence) :

Il y est souligné le fait que les logements en parallèle de la rue des lauriers devront bien être en rdc comme indiqué. Il est également souhaité davantage d'arbres. Les incidences sur le stationnement sont également mentionnées.

- Observation 4 (entre les deux permanences) :

Elle concerne des demandes relatives à des rues non concernées par le projet.

Il est demandé si un boisement est envisagé derrière le futur pôle médical.

- Observation 5 (entre les deux permanences) :

Elle exprime une interrogation sur le projet de constructions en rdc ou R+1.

- Observation 6 (lors de la seconde permanence) :

Il est attiré l'attention sur la circulation.

- Observation 7 (par courriel le 7 juillet) :

Il est important de préserver les espaces verts pour réguler la température, lutter contre le changement climatique, préserver le bien-être des enfants du multi-accueil.

Il est également demandé de prendre en compte l'utilisation de cet espace en tant que parking lors des marchés et des différentes fêtes.

- Observation 8 (courriel le 17 juillet) :

Elle exprime la crainte de perte de luminosité des habitations situées rue du Laurier par la construction de bâtiments R+1 et R+2.

- Observation 9 (courriel le 17 juillet) :

Elle concerne une analyse juridique de l'avis d'enquête et de la procédure.

- Observation 10 (courriel le 17 juillet) :

Il est attiré l'attention sur la proximité du pôle santé par rapport au quartier pavillonnaire.

IX. Le procès-verbal de synthèse des observation et réponses de la commune

1) Le procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse des observations déposées a été établi par le commissaire enquêteur. Il a été présenté par celui-ci et remis en main propre au responsable de l'urbanisme de la commune le 21 juillet. Celui-ci l'a fait signer à Madame le Maire à l'issue de la réunion.

Il comportait la liste des observations ci-dessus énoncées ainsi que deux questions du commissaire enquêteur, à savoir :

1. Aménagement du secteur

La commune peut-elle préciser ses projets d'aménagement de l'ensemble du secteur.

2. Acceptabilité sociale et concertation

La commune peut-elle indiquer dans quelles conditions s'est déroulée l'information des riverains sur le projet.

2) Le mémoire en réponse

Le mémoire en réponse a été transmis le 24 juillet, sous la signature de Monsieur RORHBACH, Premier adjoint au Maire en charge de l'urbanisme.

a. Réponses aux observations du public

Observation 1	<u>Concernant les interrogations autour de la circulation et la sécurité :</u>
Observation 2	Tout d'abord, il est important de préciser que la commune a étudié la possibilité
Observation 4	d'avoir des accès différents que celui retenu à savoir l'accès via la rue Gavroche.
Observation 6	En effet, plusieurs scénarios ont été étudiés lors des prémices de l'élaboration du
Observation 7	projet. Un accès via l'avenue des Roses ou la rue du Marché aurait plus d'impact direct sur les riverains. A ce titre, étant donné que la place du Marché est un espace utilisé pour certaines manifestations et les marchés, elle ne peut pas être ouverte à la circulation ces jours-ci. Par conséquent, il était difficile de concevoir un accès via la rue du Marché ou l'avenue des Roses conjugué à une fermeture de ces rues notamment les jours de marché.
	Par ailleurs, les représentants de l'ASL de la Menthe Sauvage ont refusé les accès automobiles via la rue des Lauriers au nord ou au Sud de l'opération. La rue des De pl après plusieurs réflexions, il a été considéré plus judicieux de ne pas voir de voie transversale afin d'éviter les circulations de transit notamment l'été qui augmenterait le flux automobile et donc les nuisances générées.
	Pour finir, un dernier critère financier et environnemental a été retenu, le projet était plus équilibré et plus respectueux de l'environnement avec un usage restreint des voies bitumés.
	Pour l'ensemble de ces raisons, un accès via la rue Gavroche a été retenu.
	Afin d'assurer la sécurité aux abords du multi-accueil, une voie à sens unique permet de réduire la vitesse a contrario d'une voie traversante et des systèmes pour limiter la vitesse seront mis en place sur l'ensemble du projet et des liaisons connexes. De plus, il est à noter que le multi-accueil va être déplacé à l'Est. Enfin, la vitesse est limitée à 30 km/h sur la partie urbaine de la commune.
	Concernant les interrogations relatives au stationnement :

	<p>Tout d'abord, le projet qui ressortira de cette déclaration de projet prévoit plus de stationnements que ce qu'impose le Plan Local d'Urbanisme de la commune.</p> <p>Parallèlement, une étude capacitaire sur la trame viaire a été réalisée, cette étude a conclu que la circulation et la capacité de stationnements était satisfaisante.</p> <p>De plus, le multi accueil va être déplacé à l'Est, permettant une restructuration de l'espace urbain pour créer une poche de stationnement.</p> <p>Enfin, la place du marché va être revégétalisée et retravaillée pour créer des places de stationnement.</p> <p>Concernant les interrogations relatives aux espaces verts et à l'environnement :</p> <p>Tout d'abord, la commune a réalisé une charte de l'urbanisme en 2023 https://stmichelchefchef.fr/la-charte-de-l-urbanisme. Ce document traduit notamment les volontés environnementales de la commune. A travers différentes actions : la gestion différenciée des espaces verts, la sensibilisation du public, la renaturation du jardin du Mail, de la place de la Chapelle, de prochainement la place du Marché, de l'obtention de différents labels (pavillon bleu, villes et villages fleuris, station verte), la commune démontre son investissement constant sur ce projet.</p> <p>Par conséquent, le projet contiendra des espaces verts de qualité composés notamment de haies végétales, d'arbres de hautes tiges pour préserver l'intimité de chacun et créer un secteur agréable à vivre grâce à l'ensemble de cette palette végétale. Il est précisé que l'espace vert à l'Ouest est conservé.</p> <p>De plus, le règlement et l'OAP imposent la mise en place d'espaces paysagers pour qualifier le cadre de vie, limiter les îlots de chaleur, participer à la désimperméabilisation des sols, et la biodiversité.</p> <p>Enfin, la commune prendra en compte des boisements à l'Ouest du projet de pôle Lauriers est une voie privée, propriété de l'ASL de la Menthe Sauvage.</p>
<p>Observation 3</p> <p>Observation 5</p> <p>Observation 8</p>	<p><u>Concernant les interrogations sur les hauteurs et la perte d'ensoleillement :</u></p> <p>Le règlement et l'OAP imposent bien que la première frange de construction sera en rez de chaussée ; les constructions en R+1 seront beaucoup plus à l'Ouest.</p> <p>D'autre part, il est prévu une frange paysagée plantée d'une haie en limite de périmètre Est, Nord et Sud afin de minimiser les potentielles nuisances.</p> <p>Il n'y aura pas réellement de perte d'ensoleillement sauf, peut-être, au solstice d'été, car les constructions en R+1 et R+2 seront plus à l'Ouest. Il n'y aura pas de</p>

	masque permanent.
Observation 9	
Observation 10	<p><u>Concernant la proximité du pôle santé par rapport au quartier pavillonnaire :</u></p> <p>Tout d'abord, il est important de préciser que le pôle santé ne constitue pas l'objet de la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU.</p> <p>Toutefois, il a été jugé opportun de notifier dans le dossier d'enquête publique la présence potentielle d'un pôle médical qui à ce jour est toujours en cours de réflexion et d'élaboration.</p> <p>La proximité entre le pôle santé, le quartier pavillonnaire et le projet est intéressant car il crée une synergie entre ce pôle et les résidences orientées seniors du projet.</p> <p>De plus, l'emplacement du pôle santé est situé à proximité du centre bourg de Tharon Plage.</p>

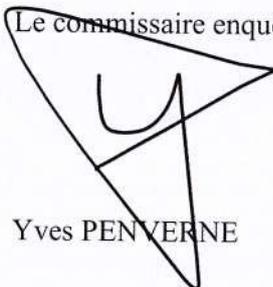
b. Réponses aux observations du commissaire enquêteur

Question 1	<p>Sur le secteur, la commune envisage les aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réalisation du projet à dominante seniors et des logements sociaux, objet de la procédure - aménagement des espaces publics autour du multi accueil pour plus de stationnement notamment - projet du pôle médical - maintien en espaces verts du reste de la portion de zone U1 <p>Il a été considéré judicieux le positionnement de la résidence senior au cœur d'un espace intergénérationnel apportant également des besoins médicaux.</p> <p>En effet, la proximité avec le pôle médical apporte une plus-value au projet. La proximité du multi-accueil (qui sera déplacé plus à l'Ouest) et les logements sociaux à destination de jeunes actifs et la création de la résidence senior apportent un avantage social et intergénérationnel au projet.</p> <p>Plusieurs associations à destination des seniors seront présentes dans l'espace commun prévu au centre du projet.</p> <p>L'ensemble de ces aménagements seront réalisés dans un espace convivial, sécurisé, riche en espace vert de qualité.</p>
Question 2	La commune a informé l'ensemble de la population et notamment les riverains sur

Acceptabilité sociale et concertation	<p>le projet à travers plusieurs actions.</p> <p>Courant 2023, la commune a réalisé une concertation de l'ensemble de la population autour de l'élaboration du Plan Guide fixant notamment les orientations urbaines et les projets structurants de la collectivité dont l'élaboration d'un projet de résidence senior à cet emplacement : https://stmichelchefchef.fr/le-planguide%20boussole-pour-la-commune. Les habitants ont été associés au diagnostic par des déambulations sur les différents lieux du centre de Tharon puis à la formulation des propositions jusqu'au plan guide final.</p> <p>L'ensemble de ces projets dont la création d'une résidence sénior sont affichés dans le hall d'accueil de la Mairie depuis plusieurs mois.</p> <p>Une présentation du projet au vœux du Maire en 2024 et 2025 a été réalisée.</p> <p>Il est noté que Madame Le Maire et les élus tiennent une permanence tous les mois au square de Jade afin de rencontrer les michelois et les tharonnais pour toutes interrogations sur les projets mises en place par la collectivité.</p> <p>Les riverains à proximité direct du projet ont été concertés. En effet, les représentants de l'ASL de la Menthe Sauvage (rue des Lauriers) ont été informés et associés au projet. A ce titre, ils ont également refusé un accès véhicule au nord et au Sud du projet.</p> <p>La publicité de l'enquête publique et son déroulement ont permis d'achever la concertation des riverains sur ce projet.</p>
--	--

Fait le 04 août 2025

Le commissaire enquêteur



Yves PENVERNE