

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

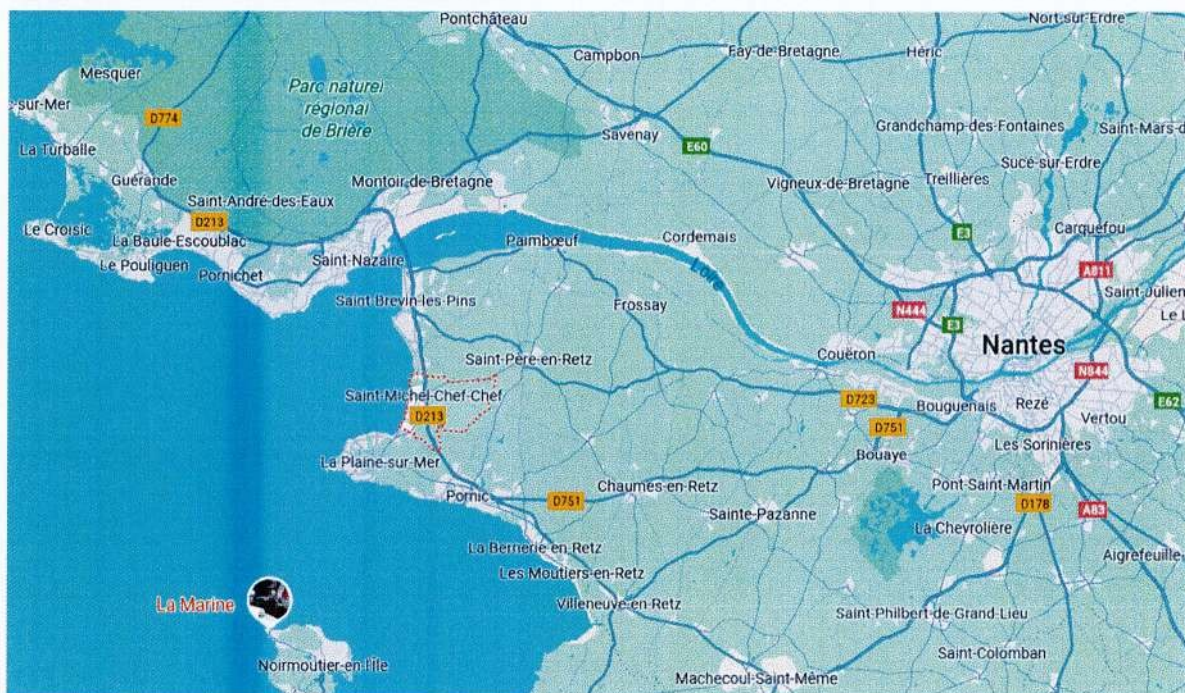
Table des matières

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 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.

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. 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 bitumées.

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'événements place du marché. Les intentions de la commune doivent donc être présentées ou précisées aux riverains pour limiter le stationnement désordonné lors des événements 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 intéressant 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 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 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 seniors 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 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.

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 légale 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'événements 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 événements 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 par 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

