

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.

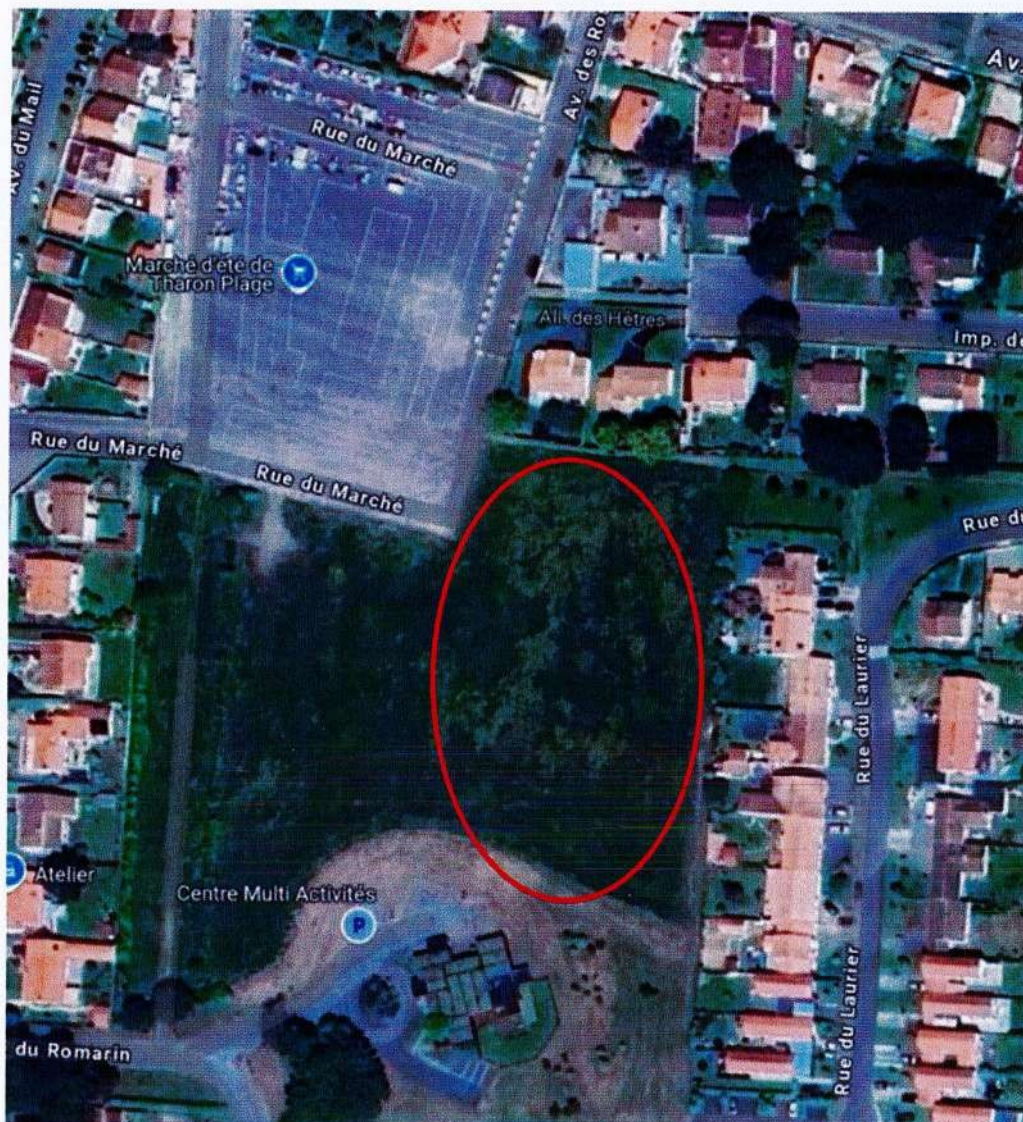
Cette diversité géographique s'accompagne d'une richesse environnementale (zones Natura 2000, boisements, trames vertes et bleues) et patrimoniale (architecture balnéaire, moulins, maisons anciennes).

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 Ulb (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 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 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 :
Observation 4	
Observation 6	
Observation 7	

	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. Concernant les interrogations relatives aux espaces verts et à l'environnement : 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.
Observation 3 Observation 5 Observation 8	<u>Concernant les interrogations sur les hauteurs et la perte d'ensoleillement :</u> 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.
Observation 9	
Observation 10	<u>Concernant la proximité du pôle santé par rapport au quartier pavillonnaire :</u> 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.

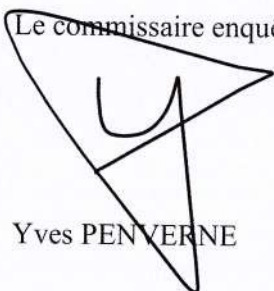
b. Réponses aux observations du commissaire enquêteur

Question 1 Aménagement du secteur	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 U1 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.
Question 2	La commune a informé l'ensemble de la population et notamment les riverains sur

Acceptabilité sociale et concertation	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%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. 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.
--	--

Fait le 04 août 2025

Le commissaire enquêteur



Yves PENVERNE