AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20230511-2023_082-DE
en date du 24/05/2023 ; REFERENCE ACTE : 2023_082

Proposition argumentée pour une demande d'exemption sur la période triennale 2023 – 2025

Commune de Savigné l'Evêque

Article 55 Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)

Septembre 2022

PRÉFET
DE LA SARTHE
Liberté
Égalité
Fraternité

Dans le cadre de son entrée au 1er janvier 2021 dans le dispositif de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la commune de Savigné l'Evêque se doit de construire 232 logements d'ici 2035. Au regard des différentes contraintes pouvant impacter la collectivité, il est sollicité auprès des services de l'Etat d'intégrer le cadre d'exemption pour la période triennale 2023-2025. Ci-après, les différents éléments argumentés motivant la demande de la commune.

I. Le contexte territorial

En application du 1° du III l'article L.302-5 du CCH, constitue un cas d'exemptabilité les communes qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et dont **l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants** les rendent faiblement attractives. La commune de Savigné l'Evêque est insuffisamment reliée aux principaux bassins de vie et d'emplois par les transports en commun.

De plus, elle est également concernée par une **faible tension du parc locatif social**. En effet, le rapport entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes au sein du parc locatif social) est inférieur au seuil précisé par décret. Ce critère a été intégré dans le cadre d'exemption modifié par la Loi 3DS.

II. Savigné l'Evêque, une commune grevée pas des contraintes sur la construction

En 2019, la commune a engagé une étude diagnostique de son système d'assainissement qui a été finalisée en 2021 par l'approbation du schéma directeur d'assainissement. Cette étude a relevé des désordres sur les réseaux et sur le système de traitement ainsi qu'une vétusté du génie civil de la station. De plus, le système d'assainissement a été évalué à nouveau non-conforme au titre de l'année 2019 par les services de l'Etat.

Suite à ces différents constats, **les objectifs de développement urbain et d'extension de réseaux de la commune ont été limités par un courrier des services de l'état en date du 29 janvier 2021**. Ainsi, le raccordement de nouveaux projets d'aménagement n'est plus possible et le nombre de raccordements individuels a été limité à 5 par an dans l'attente de la réalisation des travaux de mise à niveau du système d'assainissement de la commune.

L'équipe municipale a donc engagé en priorité un projet de construction d'une nouvelle station d'épuration en avril 2021 pour une remise en conformité du système de traitement des eaux usées. Accompagnée d'un AMO, la commune a retenue en avril 2022 un maître d'œuvre en charge de la construction qui a remis un avant-projet en juin 2022. Une phase d'étude géotechnique aura lieu à l'automne 2022 pour une remise du projet à la fin de l'année et une consultation des entreprises tout début 2023. Les travaux pourront ainsi débuter en septembre 2023 pour une durée de 18 mois. La nouvelle station d'épuration de Savigné l'Evêque devrait donc être opérationnelle pour 2024/2025.

III. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration depuis 2015

Par délibération du 17 décembre 2015, le conseil de l'ancienne Communauté de communes du Pays des Brières et du Gesnois a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le 23 mars 2017, en lien avec sa fusion avec la Communauté de communes du Pays Bilurien, le

conseil de la Communauté de Communes Le Gesnois Bilurien a étendu à la totalité de son territoire l'élaboration de ce document d'urbanisme.

Un premier projet a été arrêté par le conseil communautaire le 27 juin 2019. La prise en compte des remarques des Personnes Publiques Associées et les évolutions de la législation ont conduit l'intercommunalité à retravailler le projet initial. Plus de deux années de travail ont donc été réalisées pour aboutir à un nouveau projet arrêté par le conseil communautaire le 20 janvier 2022. Une concertation avec la Communauté de communes et le bureau d'études en charge de l'élaboration du document a été mené afin de prendre en compte l'obligation de la loi SRU pour la commune de Savigné l'Evêuqe. **Ainsi, un objectif de construction de 50% de logements locatifs sociaux a été intégré sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en extension** (zones 1AU et 2AU). De plus, ce PLUi, valant Plan Local de l'Habitat (PLH), prévoit dans son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) un certain nombre de préconisations sur le volet du logement aidé.

La consultation des Personnes Publiques Associées et des communes membres s'est déroulée jusqu'à la mi-mai suivie de la conduite d'une enquête publique qui s'est clôturée le 13 juillet 2022. Le dossier sera repris pour prendre en compte les différents avis et les résultats de l'enquête publique avec pour objectif une approbation du document par le conseil communautaire à l'automne.

La commune de Savigné l'Evêque est donc dans l'attente de l'approbation de ce document puisque **son territoire ne dispose plus de possibilité d'ouverture à l'urbanisation au regard du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur**. En outre, depuis quelques années, aucun engagement préalable n'a été effectué par la commune concernant une politique de maîtrise foncière.

Face à ces deux contraintes, la municipalité n'a pas été en mesure de répondre au besoin immédiat de construction de logements aidés et a bien noté la nécessité d'entreprendre des démarches pour trouver des solutions de maîtrise foncière afin d'atteindre les objectifs de construction de logements sociaux.

IV. Actions engagées par la commune de Savigné l'Evêque et bilan des constructions

- ***Actions engagées par la collectivité :***

Depuis octobre 2020, la commune de Savigné l'Evêque est **adhérente au dispositif Petites Villes de Demain** qui a pour objet principal la redynamisation des centres-bourgs et bourgs des communes rurales et périurbaines. Ce dispositif est associé à l'élaboration d'un projet de territoire. Le comité local savignéen a défini 24 actions et objectifs dont notamment la construction de logements sociaux et la réalisation d'opérations de mixité sociale.

Ces objectifs seront intégrés dans une convention d'Opération de Revitalisation de Territoires (ORT), qui devrait être applicable au premier trimestre 2023. Il est à noter que la réalisation de cette convention implique la mise en œuvre d'actions en faveur de l'habitat et du logement (article 157 et suivants de la loi Evolution du Logement et de l'Aménagement Numérique (ou ELAN) du 23 novembre 2018).

D'autre part, depuis son entrée dans les dispositions de la loi SRU, l'équipe municipale a engagé des **premiers contacts avec les bailleurs sociaux** pour étudier les possibilités de constructions de logements locatifs sociaux pour la prochaine période triennale. Dans le cadre de négociations, la commune pourrait être amenée à céder des parcelles et des bâtiments communaux pour permettre

la création d'une quinzaine de logements sociaux d'ici 2023. Un travail de prospection et d'étude doit donc se mener dans les prochains mois.

Enfin, la collectivité s'est récemment engagée à acquérir un îlot en centre-bourg qui pourrait, à terme, faire l'objet d'une opération de mixité urbaine par la création de commerces et de logements aidés.

- ***Bilan des réalisations de logements locatifs sociaux depuis 2020 :***

Plusieurs nouvelles opérations de logements aidés ont vu le jour depuis 2020 sur le territoire de la commune et notamment sur des lotissements récents. A ce jour, nous pouvons dénombrer les opérations suivantes, représentant un total de 58 logements :

- Ecoquartier des Tertres I :
  - 14 logements locatifs sociaux en collectif
  - 24 logements en accession sociale sont actuellement en cours de construction
- Centre-bourg : une opération de mixité sociale d'initiative privée a été réalisée avec la création d'une maison partagée proposant 12 chambres pour des personnes âgées
- Lotissement Les Tertres II : un collectif de 8 logements locatifs sociaux devrait voir le jour, le permis de construire ayant été délivré récemment

* * *

La commune de Savigné l'Evêque doit donc faire face à plusieurs contraintes bloquantes pour la projection immédiate d'opération à vocation sociale, sollicitant par conséquent l'exemption pour la prochaine période triennale 2023-2025. Toutefois, l'équipe municipale est bien consciente des enjeux et de la nécessité de construction de logements locatifs sociaux sur le territoire. Elle souhaite tout mettre en œuvre pour atteindre au plus près ses objectifs de construction à terme.