



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays-de-la-Loire**

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire  
après examen au cas par cas**

**Modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES (44)**

n°MRAe 2019-4041

## Décision relative à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale,

- Vu** la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;
- Vu** l'arrêté du 12 mai 2016 modifié portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas relative à la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles, déposée par la commune de Saint-Julien-de-Concelles, reçue le 27 mai 2019 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 3 juin 2019 ;
- Vu** la décision de la MRAe des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la consultation des membres de la mission d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 10 juillet 2019 ;

**Considérant** que la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles a pour objectif de supprimer la protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (désormais article L.151-19) mise en place sur l'ancienne école Sainte-Marie et de modifier les objectifs de programmation de logements sur le secteur de la « rue des 3 Moulins" ;

**Considérant** que le PLU révisé et approuvé le 18 février 2014 a mis en place une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur un certain nombre de bâtiments ou éléments de patrimoine de son territoire pouvant être considérés comme témoins de son histoire et de son identité ; que parmi ceux-ci figure le bâtiment principal de l'ancienne école Sainte-Marie, situé dans le cœur du bourg, face à l'Église ;

**Considérant** que cette protection induit le dépôt d'un permis de démolir dans le cadre de tous travaux visant à détruire ou à rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment protégé ;

**Considérant** que l'école de Sainte-Marie est désaffectée depuis plusieurs années ; qu'elle a été transférée en 2014 sur un nouveau site dans le bourg de Saint-Julien-de-Concelles dans le cadre d'une fusion avec l'école Saint-Joseph ; que dans le cadre de l'opération « Cœur de Bourg », un projet de mutation du site de l'ancienne école vers l'habitat est actuellement en cours de réflexion (programmation de 36 logements) ; que si ce projet a initialement envisagé une réhabilitation du bâtiment de l'école en vue de son intégration dans le projet, il est apparu que celle-ci n'était pas envisageable, notamment pour des raisons d'accessibilité ; que dans le cadre d'un arbitrage, la commune a acté le principe d'une

démolition-reconstruction du bâtiment de l'école, la reconstruction prévoyant de s'inspirer de l'architecture initiale du bâtiment ;

**Considérant** que les conditions définies dans le règlement actuel permettant d'envisager une autorisation du permis de démolir ne sont pas opérantes dans le cas présent, et que dès lors, la commune souhaite supprimer la protection mise en place sur le bâtiment de l'école Sainte-Marie afin de permettre sa démolition et la mise en œuvre du projet de densification du bourg à usage d'habitat ; que le document graphique est modifié dans ce sens, ainsi que le tableau annexé au règlement listant les éléments du patrimoine bâti protégé ;

**Considérant** que le secteur de la « Rue des 3 Moulins », secteur de mutation/densification à vocation d'habitat localisé dans le bourg de Saint-Julien-de-Concelles couvrant environ 1,67 ha a fait l'objet d'une urbanisation partielle dans le courant de l'année 2018 avec la création de 58 logements sur environ 1,15 ha, dont 20,7 % de logements sociaux (soit une densité supérieure à 50 logements par hectare) ; que 5 200 m<sup>2</sup> environ restent à aménager ;

**Considérant** que l'ensemble du secteur des 3 Moulins a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ; que celle-ci impose notamment le respect d'une densité minimale de 45 logements/ha sur l'ensemble du secteur et la production de 40 % de logements aidés ; que cette densité appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur impose la création de 17 logements supplémentaires minimum sur la portion restante ; que toutefois, la configuration très linéaire du secteur restant à aménager, la réalisation de ces 17 logements s'avère difficilement envisageable selon les termes du dossier ;

**Considérant** que la commune souhaite donc pouvoir réduire la densité applicable sur le secteur de la rue des 3 Moulins afin de permettre la création de 14 logements, parmi lesquels 2 à 3 logements sociaux ; qu'en conséquence le projet de modification vise à réduire les objectifs de densité exprimés dans l'OAP pour les ramener à 43 logements/ha ; qu'elle est donc modifiée en ce sens ; que le tableau de programmation des principales opérations urbaines intégré dans le dossier des OAP est également modifié pour en tenir compte ;

**Considérant** que ce nouvel objectif reste conforme aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Vignoble nantais et du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes Sèvre-et-Loire en cours d'élaboration, soit 20 logements par hectare ;

**Considérant** que les secteurs concernés par la modification simplifiée sont localisés en dehors de toute zone d'inventaire ou de protection réglementaire au titre des milieux naturels ; qu'ils s'inscrivent au contraire tous deux dans un milieu urbain, éloignés des deux sites Natura 2000 « Vallée de la Loire » et « Marais de Goulaine » présents sur la commune ;

**Considérant** dès lors que la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles, au vu des éléments disponibles, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

**Considérant** qu'il n'appartient pas à la MRAe de se prononcer quant au choix de la procédure retenue pour faire évoluer le PLU ;

## DÉCIDE :

**Article 1** : La modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

**Article 3** : En application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

**Article 4** : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe et de la DREAL des Pays-de-la-Loire.

Fait à Nantes, le 24 juillet 2019

Pour la présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire,  
par délégation



Thérèse PERRIN

## Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la Présidente de la MRAe  
DREAL des Pays-de-la-Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO.  
Il doit être adressé à :

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes  
6, allée de l'Île Gloriette  
B.P. 24111  
44041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai de recours contentieux ;  
Il est adressé à :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire  
Ministère de la transition écologique et solidaire  
92055 PARIS-LA-DÉFENSE Cedex