



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Décision après examen au cas par cas
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune
de LA SÉGUINIÈRE (49)

n° : PDL-2022-6098

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 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** le plan local d'urbanisme de La Séguinière approuvé le 09/04/2010, ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée approuvée le 10/09/2012 et de 3 modifications approuvées les 10/09/2010, 7/07/2014 et 18/12/2017.
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de La Séguinière, présentée par la commune de La Séguinière, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 21 avril 2022 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 21 avril 2022 ;
- Vu** la consultation de la direction départementale des territoires de Maine et Loire en date du 21 avril 2022 et sa contribution en date du 23 mai 2022 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 10 juin 2022 ;

Considérant les caractéristiques du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la SEGUINIÈRE

- La commune de La Séguinière est située à l'ouest de Cholet et compte 4 192 habitants (chiffre INSEE 2019). Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Choletais, qui par délibération en date du 18 septembre 2017 a prescrit l'élaboration de son PLUi-H, pas opposable à ce jour ;
- Le site d'implantation du projet se trouve au nord de la zone de la Ménardière en frange d'une zone d'habitat, entre les rues des Deux Sèvres et de la Vendée. Il s'agit d'un bâtiment à usage commercial sur deux étages et de son parking. Le projet consiste en la réhabilitation du bâtiment à vocation commerciale, dont cinq cellules sur sept sont actuellement inoccupées, et la création de huit logements supplémentaires sur le parking associé. L'aménagement prévu conservera les cellules commerciales au rez-de-chaussée et aménagera au-dessus 19 logements en duplex.

- Le propriétaire s'associe avec un bailleur social pour la réalisation de ce projet visant à proposer 27 logements à caractère social, là où la commune observe un déficit. Une fois l'aménagement réalisé, les logements seront acquis par Sèvre Loire Habitat (office public de l'habitat du Choletais), dans le cadre d'un portage VEFA (Vente en état futur d'achèvement) ;
- Ce projet s'inscrit dans le périmètre du SCoT de l'agglomération du Choletais, approuvé le 17 février 2020, qui fixe comme objectif sur la période 2019-2034 de produire 360 logements sur la commune de La Séguinière, soit en moyenne 24 logements par an, dont au moins 10 % dans l'enveloppe urbaine. Il répond également aux objectifs du PADD de la commune pour faciliter le parcours résidentiel des personnes accédant difficilement au logement et sur la densification de l'habitat en milieu urbain.
- Ce projet se trouve en zone Uyc du PLU actuel, zonage qui n'est pas compatible avec la mise en œuvre de cet aménagement. La mise en compatibilité consiste en l'évolution du règlement graphique de la zone UYc vers la zone UB pour les parcelles concernées, représentant une surface de 6 310 m². À cet effet, la commune réalise une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Considérant les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- Ce projet de renouvellement urbain, par la réhabilitation d'un immeuble commercial et la création de logements sur un parking, optimise un foncier déjà artificialisé avec une densité de 48 logements par hectare. Il permet également de résorber la vacance commerciale et ainsi de répondre aux besoins de logements en limitant la consommation foncière ;
- Le site est situé à plus d'un kilomètre de la ZNIEFF de type 2 le long de la vallée de la Moine. Toutefois, le dossier ne précise pas que les modifications du zonage, qui concernent un secteur déjà urbanisé, sont sans impacts potentiels sur l'environnement ;
- Des servitudes liées à une ligne HTB 225 kV, située à 150 m du bâtiment, et d'un réseau électrique de transport (aérien et souterrain) avec une tension supérieure à 45 kV bordent les parcelles du projet mais, selon le dossier, ne semble pas les affecter ;
- la capacité du réseau d'assainissement à traiter les effluents, qui seront générés par les 27 futurs logements, n'est pas précisée dans le dossier.

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la SEGUINIÈRE n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de La Séguinière présentée par la commune de La Séguinière, n'est pas soumis 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 obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de consultation du public.

Fait à Nantes, le 16 juin 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Bernard ABRIAL

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 un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette
B.P. 24111
44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr