



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  
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°2  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de VILLAINES-LA-JUHEL (53)**

n°MRAe 2017-2385

## **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 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, reçue le 13 février 2017, relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du PLU de Villaines-la-Juhel ;
- Vu** la contribution de l'agence régionale de santé en date du 24 février 2017 ;
- 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 23 mars 2017 ;

**Considérant** que la présente mise en compatibilité liée à une déclaration de projet a pour objectif de rendre possible l'implantation de logements individuels, notamment à destination de personnes âgées, à proximité du centre ville, entre le boulevard du Général De Gaulle et la rue Jules Doitteau, dans un secteur classé en zone urbaine (UB) du PLU ;

**Considérant** que la mise en compatibilité se traduit au plan de zonage, par la levée sur ce secteur de l'emplacement réservé (ER) n°7, d'une surface de 14 147 m<sup>2</sup>, dont la destination visait la création d'un parc de stationnement paysager et d'un équipement collectif de type salle de spectacle ; qu'elle se traduit également par l'évolution du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui localisait le principe d'implantation de ces mêmes équipements ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni aucune zone d'inventaire environnemental ;

**Considérant** le besoin de construire des logements individuels pour personnes âgées à proximité immédiate du centre bourg et le projet d'aménagement, comprenant une douzaine de ces logements et occupant de l'ordre du quart sud-est de l'ensemble de la superficie constructible libérée par la levée de l'ER ;

**Considérant** toutefois que le formulaire ne précise ni la destination ni les modalités d'aménagement du reste de la zone UB, qui couvre une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> mais

que la notice explicative situe une aire de stationnement au nord et mentionne la possibilité de coupler le projet de logements pour les personnes âgées avec un lotissement plus classique sur des parcelles s'échelonnant entre 300 et 650 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** en conséquence que le dossier de mise en compatibilité final gagnerait à mieux identifier les enjeux et les impacts de l'urbanisation de l'ensemble de cette dent creuse stratégique en centre ville, de manière à encadrer leur prise en compte et à envisager son devenir dans son intégralité, notamment à travers une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU ;

**Considérant** de plus que, si le principe de densification à l'intérieur du tissu bâti existant constitue une meilleure alternative, le dossier de mise en compatibilité final devra tirer les conséquences de cette nouvelle possibilité de localisation de logements en zone UB au regard des objectifs fixés par le PADD ; que ces objectifs prévoient notamment la construction de 20 à 25 nouveaux logements par an avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare ; que dès lors les zones AU du PLU initialement prévues pour accueillir de l'habitat à court terme en périphérie du bourg, représentant un potentiel d'une vingtaine d'hectares, ont vocation à être réexaminées et à être réduites en proportion ;

**Considérant** que la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Villaines-la-Juhel, au vu des éléments disponibles à ce stade, 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 et du conseil,

#### **DECIDE :**

**Article 1 :** La mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du PLU de Villaines-la-Juhel 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.

Fait à Nantes, le 5 avril 2017

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

## Délais et voies 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 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 :

Tribunal administratif de Nantes  
6, allée de l'Île-Gloriette,  
BP 24111  
44041 Nantes Cedex

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

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer  
Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer  
92055 PARIS-LA-DÉFENSE cedex