



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire

Décision après examen au cas par cas
Projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune La Baule-Escoublac (44)

n° : PDL-2022-6374

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 de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) 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°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- 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 9 août 2021 portant exercice de délégation ;
- Vu** le plan local d'urbanisme de La Baule-Escoublac ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Baule-Escoublac présentée par la ville de La Baule-Escoublac, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 9 août 2022 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 19 août 2022 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 3 octobre 2022 ;

Considérant que les dispositions de l'arrêté daté du 26 avril 2022 s'appliquent aux saisines de l'autorité environnementale effectuées à compter du 1er septembre 2022 et que les saisines antérieures à cette date restent régies par les dispositions antérieurement applicables ; que la mission régionale de l'autorité environnementale a procédé à un examen au cas par cas selon les dispositions des articles R.104-28 à R.104-32 du Code de l'urbanisme ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac, qui prévoit :

- de reclasser en zone naturelle Nh les trois secteurs de Côtres, Bel Air et Croix Brény, actuellement classés en zone urbaine UG et représentant 19,6 ha ; de supprimer les zones non ædificandi existantes au sein de ces trois secteurs ;
- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Ménigot visant, sans modifier l'objectif de production de logements, à retirer les perspectives de construction au niveau d'une zone humide identifiée au sud de l'OAP, à relocaliser les secteurs de plus grande densité en cœur de quartier plutôt que le long du boulevard Joseph Houssais et à étendre son périmètre à deux secteurs habités (sans toutefois les inclure dans les secteurs d'aménagement d'ensemble) ; les détails de l'OAP modifiée ne sont toutefois pas joints au dossier transmis à la MRAe ;
- quelques évolutions du zonage en limite de la zone d'activité de Beslon :
 - le reclassement en zone urbaine UBc à vocation résidentielle d'un secteur d'environ 2 500 m² au nord actuellement classé en zone urbaine UI à vocation économique et industrielle ;
 - le reclassement en zone urbaine UBa à vocation résidentielle d'un secteur d'environ 9 600 m²

au sud actuellement classé en zone urbaine UI à vocation économique et industrielle ; en complément, un emplacement réservé sera créé pour une voie nouvelle entre l'avenue des Noëlles et l'avenue de la Lieutenante ;

- le reclassement en zone à urbaniser 1AU_i (zonage à créer) à vocation économique et industrielle d'un secteur d'environ 4 400 m² situé à l'est de la zone de Beslon et actuellement classé en zone à urbaniser 1AUE à vocation d'équipement public ; en complément, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est annoncée ; ni l'OAP, ni le projet de règlement de la zone 1AU_i ne sont toutefois joints au dossier transmis à la MRAe ;
- de créer une nouvelle OAP sur la place Leclerc dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain du sud du centre-ville, d'étendre le zonage urbain UAb SPR1 (au détriment du zonage UD SPR1) de 4 000 m² environ dans l'angle sud-ouest de la place et de modifier le règlement pour adapter localement les règles de recul afin de ne pas réduire l'ensoleillement sur la place ; ni ce projet d'OAP, ni le détail des évolutions du règlement de la zone ne sont toutefois joints au dossier transmis à la MRAe ;
- d'adapter ponctuellement le règlement écrit et le règlement graphique (erreurs matérielles, divers ajustements réglementaires ou de zonage et suppression des emplacements réservés dont l'objet a été réalisé) ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- que les possibilités de construction nouvelle seront réduites dans les secteurs de Côtres, de Bel Air et de Croix Brény puisque le zonage Nh n'autorise aucune construction nouvelle alors que le PLU actuel ne les interdit que là où une zone non ædificandi est délimitée ; que les incidences potentielles de la suppression des zones non ædificandi doivent toutefois être détaillées au regard des possibilités, limitées mais non nulles, de constructions d'annexes ou d'extensions des constructions existantes permises par le règlement ;
- que la zone humide d'environ 2 ha identifiée au sein de l'OAP du Ménigot est préservée de toute construction nouvelle ; qu'elle ne sera toutefois pas exempte de tout aménagement, l'OAP prévoyant notamment une continuité des liaisons douces au travers de cet espace et la zone humide restant non délimitée au règlement graphique en tant qu'espace paysager à protéger ; que sa pérennité ne sera en outre garantie que sous réserve d'une gestion des eaux pluviales assurant la continuité de l'alimentation de la zone humide après urbanisation du secteur ; que les incidences du projet de modification n°3 resteront limitées sous réserve que l'OAP apporte les précisions utiles sur ces questions ;
- qu'au regard de son environnement principalement naturel et agricole, le reclassement de la zone 1AUE en zone 1AU_i doit être plus précisément motivé et argumenté, afin de justifier le besoin d'artificialiser par comparaison à d'autres alternatives ; que le dossier annonce toutefois sur ce secteur une limitation de l'imperméabilisation et que les composantes existantes de la trame verte et bleue, notamment les haies périphériques, seront préservées ;
- que les autres évolutions prévues ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard de leur importance et de leur localisation ;

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,

le projet de modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac 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, le projet de modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac présenté par la ville de La Baule-Escoublac n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La MRAE recommande toutefois de compléter le projet de modification n°3 :

- en évaluant les incidences de la suppression des zones non ædificandi et, au besoin, en encadrant les possibilités de constructions d'annexes ou d'extension ;
- en amendant le contenu de l'OAP du Ménigot modifiée concernant, d'une part, les aménagements envisagés au droit de la zone humide ou bien en délimitant au règlement graphique un espace paysager à protéger pour préserver cette zone humide et, d'autre part, en précisant la gestion attendue des eaux pluviales permettant la préservation de l'alimentation de la zone humide et sa pérennité à terme ;
- en justifiant l'artificialisation de la future zone 1AUi en extension de la zone industrielle de Beslon au regard d'un besoin argumenté et des alternatives envisageables.

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.

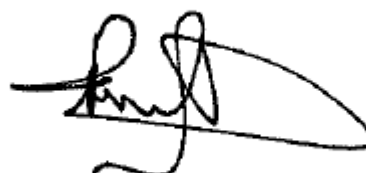
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

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 d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 10 octobre 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

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 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