



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ARRÊTÉ**  
**portant décision d'examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**  
**Aménagement urbain au « Ménigot »**  
**sur la commune de La Baule-Escoublac (44)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté, du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2023/SGAR/DREAL/525 du 30 août 2023 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-01 du 15 janvier 2024 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2023-7500 relative à un projet d'aménagement urbain au « Ménigot » sur la commune de La Baule-Escoublac, déposée par la SAS Ménigot, et considérée complète le 15 janvier 2024 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un quartier d'habitation mixte en entrée de ville sur un terrain de 5,85 ha situé au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « Ménigot » inscrite au plan local d'urbanisme de La

Baule-Escoublac ; qu'il comprend la construction d'environ 13 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher en R+2+combles répartie entre 180 m<sup>2</sup> de locaux de services et plus de 250 logements (plus des trois quarts en logements collectifs), dont 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession aidée ;

Considérant que le projet n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;

Considérant que la prairie, identifiée en zone humide, située au sud de l'OAP est intégralement préservée et a été exclue du périmètre du projet ; que la zone naturelle partiellement boisée située au sud de l'OAP est aussi préservée et exclue du périmètre du projet au regard de sa sensibilité environnementale ;

Considérant qu'au sein du périmètre du projet, trois zones humides ont été identifiées ; qu'un espace vert partagé sera aménagé sur celle située au nord-ouest ; que l'aménagement et l'usage de celles situées à l'ouest du site ne sont pas précisés et qu'une voie d'accès au site traversera chacune d'elles (incidence cumulée de 550 m<sup>2</sup>) ; que les trois zones humides seront alimentées par les eaux pluviales provenant des lots les plus proches ; qu'à titre de compensation, 660 m<sup>2</sup> attenants à la zone humide au nord-ouest seront décaissés sur 20 cm et que 480 m<sup>2</sup> actuellement occupés par un dépôt sauvage de véhicules seront restaurés ;

Considérant que les stationnements en aériens seront traités en revêtements semi-perméables ; que les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées puis stockées (notamment dans un réseau de noues) et restituées au débit limité de 3 l/s/ha pour une pluie de référence trentennale ;

Considérant que les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration de La Baule-Escoublac – Guérande Livery, qui dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les eaux usées générées par le projet ;

Considérant que le projet fera l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau ;

Considérant que le projet renonce à la réalisation de percées pour des cheminements doux à travers la haie au sud du site du projet en direction de la prairie humide ; qu'il renonce aussi à la création d'une amorce viaire dans l'angle nord-est pour éviter la création ultérieure d'une voirie à travers le boisement situé au nord du site, seule deux amorces de cheminements doux sont prévues au nord, sans percée à ce stade dans les haies limitrophes ; qu'il renonce également à la création d'une voirie dans l'angle nord-ouest pour préserver la zone humide ; qu'il renonce enfin à la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales accolés à la haie centrale orientée nord-sud ;

Considérant que le projet vise à préserver la grande majorité des arbres (hors abattages pour motifs sanitaires, seul un arbre isolé sera abattu) et des haies (68 ml seront arrachés pour faire passer des voiries) préexistantes ; qu'il prévoit la plantation d'une quarantaine d'arbres et d'un linéaire de haies arbustives variées permettant de compenser les arrachages ; qu'une perméabilité du quartier à la petite faune sera assurée ;

Considérant que les prospections naturalistes ont mis en évidence la présence de quatre espèces d'oiseaux protégés présentant un enjeu qualifié de moyen ; que le pétitionnaire est tenu de respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'environnement) ;

Considérant l'ensemble des mesures de réduction prévues en phase travaux (mise en défens, adaptation du calendrier de défrichage, plan de circulation, parois berlinoise pour les stationnements souterrains à proximité des haies, « chantier vert »);

Considérant que la localisation du projet en entrée de ville génère une attente forte au niveau de son insertion paysagère ; que la limitation des hauteurs à R+1+combles sur les franges et R+2+combles au centre du site ainsi que la préservation de la majorité de la végétation émergente et les plantations prévues participeront à l'insertion paysagère du projet d'aménagement ; que ce dernier sera soumis à permis d'aménager, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux en la matière ;

Considérant que, du fait de la proximité du site avec l'aérodrome de La Baule et du risque de persistance d'explosifs enterrés liés aux bombardements de celui-ci lors de la seconde guerre mondiale, un diagnostic pyrotechnique détaillé est prévu ainsi que des actions de sécurisation le cas échéant ;

Considérant la proximité de la route départementale 213 et de l'aérodrome de La Baule, principales sources de bruit avec les voiries passantes que sont le boulevard Joseph Houssais (à l'est) et l'avenue Henri Bertho (au sud) ; qu'une simulation acoustique a conclu à une incidence sur l'environnement sonore très faible (+2,5dB(A) au maximum) dans une hypothèse de création de 200 logements ; qu'une nouvelle simulation est prévue pour tenir compte du programme actualisé (280 logements maximum) ; qu'une isolation acoustique des bâtiments est prévue pour tenir compte du bruit ambiant, notamment celui de l'aérodrome, dont le plan de vol pourrait être amené à évoluer mais sans garantie car cette action n'est pas liée au projet d'aménagement ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

## **ARRÊTE :**

### **Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'aménagement urbain au « Ménigot » sur la commune de La Baule-Escoublac, est dispensé d'étude d'impact.

### **Article 2 :**

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

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

### **Article 3 :**

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SAS Ménigot et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

Pour le préfet de région Pays de la Loire  
et par délégation,  
pour la directrice régionale de  
l'environnement  
de l'aménagement et du logement,  
La cheffe du Service Connaissance des  
Territoires et Évaluation (SCTE)

### **Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact**

Lorsque l'arrêté préfectoral soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable (recours gracieux ou recours hiérarchique), formé dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours administratif préalable doit être adressé :

- Le recours gracieux :  
Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire  
Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263  
Nantes Cedex2
- Le recours hiérarchique :  
Ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires  
Commissariat général au développement durable (CGDD)  
Tour Séquoia 1 place Carpeaux  
92800 Puteaux

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

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