



**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
Transfert et agrandissement d'un centre commercial
sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire (85)

Le préfet de la région Pays de la Loire

- 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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2022/SGAR/DREAL/2 du 12 janvier 2022 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°2022/DREAL/N°SDR-22-06 du 22 novembre 2022 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°2022-6488 relative au transfert et à l'agrandissement d'un centre commercial sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire, déposée par la SAS SOTALDIS et considérée complète le 16 novembre 2022 ;

Considérant que le projet consiste à transférer et à agrandir le magasin SUPER U existant situé au nord-ouest du bourg, sur une emprise foncière de 34 792 m² enclavée entre des zones pavillonnaires et la rue des Fontenelles, elle-même au contact de milieux naturels et de zones agricoles ; le centre commercial actuel sera déconstruit, hormis le parking souterrain qui sera réhabilité ; le secteur concerné fera l'objet à moyen terme d'une opération de renouvellement urbain incluant des logements, des services, des équipements de loisir et une désartificialisation partielle des sols ;

Considérant que le futur centre commercial sera aménagé sur les lots A et B de 43 096 m² et 20 165 m² de la zone d'activités du Pâtis située au sud-est du bourg, en bordure des routes départementales RD949 et RD21 ; ces lots seront séparés par la voie d'accès et le rond-point central créés, parallèlement, par l'aménageur de la zone d'activités ; le magasin de vente alimentaire de 6090 m² de surface de vente et la galerie marchande prendront place sur le lot A, le lot B accueillant la station service, la station de lavage, un éventuel fast food et un magasin de bricolage ; les deux lots comprendront des places de stationnement, parmi lesquelles 489 aménagées en souterrain, 291 en aérien et 8 pistes de « drive » sur le lot A ; le projet inclut également l'aménagement d'espaces végétalisés et paysagés ;

Considérant que le projet prend place dans un paysage ouvert, situé entre le bourg et une zone d'activité existante, à quelques centaines de mètres du site Natura 2000 des marais de Talmont et d'une ZNIEFF de type 2 ; l'emprise du projet chevauche partiellement une zone humide ;

Considérant cependant que la zone d'activités du Pâtis, en zone d'urbanisation future 1AUe destinée aux activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles et bureaux dans le plan local d'urbanisme approuvé en 2012, bénéficie déjà d'une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau, délivrée le 22 octobre 2021 à la communauté de communes Vendée Grand Littoral par le préfet de la Vendée, qui encadre la gestion des eaux pluviales, autorise la destruction de la zone humide située dans son emprise et inclut la mise en place de mesures compensatoires dédiées sur une zone contiguë à la zone d'activités ; la zone d'activités a également fait l'objet d'un permis d'aménager encadrant l'aménagement des espaces communs et les modalités d'implantation futures d'entreprises sur les différents lots de la zone ;

Considérant que le futur centre commercial fera l'objet de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale et d'une déclaration au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ; que le porteur de projet devra justifier dans le cadre de l'ensemble des procédures et autorisations administratives intéressant le projet de centre commercial du respect de l'autorisation environnementale et du permis d'aménager de la zone d'activités ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet de centre commercial, 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 de transfert d'un centre commercial sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire, 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 SOTALDIS 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,
Le chef du Service Connaissance des Territoires et
Évaluation (SCTE) par intérim

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.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, 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 V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

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 contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

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