



**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
Extension d'un ensemble commercial
sur la commune de Montaigu-Vendée (85)

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/165 du 2 mai 2023 portant délégation de signature à madame 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° 2023/DREAL/N°SDR-23-AG-05 du 13 juillet 2023 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°2023-7092 relative à l'extension d'un ensemble commercial sur la commune de Montaigu-Vendée, déposée par la S.A.S. JUKADOU et considérée complète le 15 juin 2023 ;

Considérant que le projet consiste à construire, dans la continuité d'autres implantations commerciales, un bâtiment sur un terrain d'assiette foncière de 4,34 ha, en zone 1AUEC du PLUi Terres de Montaigu, Montaigu-Rocheservière ;

Considérant que le bâtiment de 4 243 m² d'emprise au sol est destiné à accueillir 3 enseignes commerciales d'une surface de vente totale de 2 300 m² ; qu'il sera accompagné de la création de 110 places de stationnement dont 85 ouvertes au public ; que les surfaces de voiries imperméabilisées représenteront 2 787 m², les stationnements en surface perméable 1 314 m² et les espaces verts 2 760 m² ;

- Considérant que le terrain destiné à accueillir le projet de construction, à l'est de la partie agglomérée de Montaigu-Vendée n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des périmètres de protection de l'eau destinée à la consommation humaine ;
- Considérant que les investigations de terrains ont mis en évidence la présence de sols répondant aux critères réglementaires de définition des zones humides sur l'intégralité du terrain d'assiette foncière, sans que cela n'ait été établi et pris en compte par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur 1AUEC de 16 hectares ;
- Considérant que les éléments transmis attestent d'une recherche de solutions visant à minimiser les incidences du projet sur les zones humides uniquement au sein du terrain d'assiette foncière, mais sans pour autant présenter d'argumentaire quant à l'absence d'alternatives au sein de la zone 1AUEC permettant d'aboutir à un évitement complet ; que par ailleurs les modalités de mise en œuvre des compensations nécessaires et de pérennisation des zones humides à valoriser ne sont pas présentées ;
- Considérant que, pour ce qui concerne la flore, les éléments de diagnostic produits au dossier, en l'absence d'espèces protégées, mettent uniquement comme espèce végétale à enjeu le frêne commun (quasi menacé à l'échelle européenne) ;
- Considérant que, pour ce qui concerne la faune, le pétitionnaire est tenu de s'assurer avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées ou à enjeu de conservation et/ou de leurs habitats sur le site d'implantation et sur une aire élargie ; que les premiers éléments du diagnostic mené que sur une journée en mai 2022, révèlent déjà un certain nombre d'enjeux et présentent également des limites certaines sur le plan méthodologique, ce qui ne permet pas de juger de l'absence d'impacts potentiels du projet sur l'environnement ni de la pertinence des premières mesures annoncées à ce stade ;
- Considérant qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, 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 qu'aussi bien pour la phase travaux que pour la phase opérationnelle le dossier n'aborde pas les effets du projet sur les émissions de rejet dans l'air et de CO₂ ; qu'il convient de prendre en compte les effets de l'artificialisation des sols occasionnant une perte de séquestration de carbone, des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées aux aménagements et constructions du projet ainsi qu'à leur fonctionnement ;
- Considérant que la prise compte, par le projet, de sa vulnérabilité et de son adaptation au changement climatique, doit être précisée ;
- Considérant que le projet fera l'objet d'un permis de construire qui a vocation à encadrer la réalisation de cet aménagement au regard des enjeux urbanistiques et paysagers, en conformité avec les dispositions du PLUi ;
- Considérant que le dossier indique que le projet fera notamment l'objet d'un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau au regard de ses impacts sur un espace de zone humide supérieur à 1 hectare ;
- Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est 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'extension d'un ensemble commercial sur la commune de Montaigu-Vendée , est soumis à 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.

L'étude d'impact aura vocation à présenter un état initial consolidé permettant d'apprécier notamment les enjeux faunistiques du site et de l'aire élargie pour en apprécier les liens fonctionnels, à examiner les solutions alternatives envisagées sur un périmètre pertinent, à justifier les choix opérés, à présenter l'impact global du projet de sur l'environnement, notamment, sur la préservation des zones humides, les enjeux écologiques, climatiques, à conduire la démarche visant une recherche de l'évitement des impacts puis la définition de mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC) permettant de garantir une équivalence écologique entre les incidences et les mesures prévues et à restituer et à expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux .

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 JUKADOU et publié sur le site Internet de la DREAL Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable 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

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