



**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

Construction d'un centre commercial sur la commune de la Tranche-sur-Mer (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°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 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-02 du 22 mars 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°2024-7816 relative à la construction d'un centre commercial sur la commune de la Tranche-sur-Mer, déposée par la SAS SOTRANDIS, également pour le compte de la commune de la Tranche-sur-Mer et du conseil départemental de la Vendée, et considérée complète le 7 mai 2024 ;

Considérant que le projet consiste à reconstruire et à étendre un centre commercial incendié en 2022 ainsi que ses équipements connexes, sur leur précédent site d'implantation, actuellement occupé par un magasin temporaire et une réserve épargnée par le feu ; que l'opération fera l'objet de deux permis de construire successifs ; que la surface plancher passera, dans un premier temps, de 6 881 m² à 9 796 m² puis à environ 13 500 m² après extension ; que la surface de vente passera de 2 740 m² à 5 500 m² ; que la capacité du parking passera des 406 places actuelles à 614 places, dans un premier temps, puis l'offre de stationnement sera ramenée à environ 500/550 places après extension du bâtiment ; celui-ci comportera 4 500 m² de panneaux photovoltaïques pour une production de 900 kWc ;

Considérant que les accès existants seront modifiés afin d'améliorer les conditions de circulation ; que l'accès actuel pour véhicules légers (VL) sur l'avenue du Général de Gaulle deviendra l'accès des poids lourds (PL) et vice-versa ; qu'un projet de giratoire à l'intersection de cette avenue et de la rue du Bottereau est en cours de réflexion, pour empêcher les véhicules sortants de couper la route aux usagers se dirigeant vers le centre-ville ; que, côté route départementale RD 105, les voies d'entrée et de sortie actuelles deviendront uniquement des voies de sortie VL et PL ;

Considérant que le projet prend place sur un secteur artificialisé ; que la route départementale le sépare de la zone humide d'importance nationale du Marais poitevin, de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Marais intermédiaire d'Angles, Longeville et La Tranche », ainsi que de la zone de protection spéciale FR5410100 et de la zone spéciale de conservation FR200659 « Marais Poitevin » ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration dans le sol, par le biais de noues paysagées et de places perméables ; qu'une partie de la toiture sera végétalisée et le restant des eaux de toitures sera dirigé dans un bassin de rétention sous voirie ; que les eaux de ruissellement du parking seront raccordées à un bassin de rétention sous voirie après séparateur à hydrocarbures ; qu'il ne sera pas rejeté d'eau polluée dans le réseau public ;

Considérant que l'unique arbre situé dans l'emprise du centre commercial sera conservé ; que les aménagements de voirie projetés ne nécessitent pas de supprimer les arbres situés le long de la route départementale ; que tout ou partie des quelques arbres situés le long de l'avenue de Gaulle pourront être supprimés en cas de nécessité technique ; que 88 arbres de hauts jets seront plantés dans l'emprise du centre commercial, suivant les essences préconisées par le PLU de la commune ;

Considérant que l'emprise du projet est concernée par les zones bleues B0 et B1 du plan de prévention des risques littoraux du Bassin du Lay, avec une cote de plancher minimale à respecter de 3,60 m NGF ;

Considérant qu'au vu de la proximité de zones d'habitations, d'un camping, de commerces et d'une zone d'activité ainsi que de l'emplacement de livraison des marchandises (côté route départementale), toutes les dispositions seront prises pour réduire les émissions sonores liées au fonctionnement du centre commercial et respecter les normes en vigueur ;

Considérant que le projet est soumis à permis de construire et à déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques ;

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 de centre commercial sur la commune de la Tranche-sur-Mer, 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 SOTRANDIS 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