



**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. 122-3-1 du Code de l'environnement**

**Construction de cellules commerciales en extension du pôle mobilier et de
revégétalisation du parking Rue Volta à La Roche-sur-Yon (85-Vendée)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier 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.122-3-1 ;
- 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°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-05 du 9 septembre 2025 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°005531/KKP relative au projet de construction de cellules commerciales en extension du pôle mobilier et de revégétalisation du parking Rue Volta à La Roche-sur-Yon, déposée par Monsieur Pascal VALOT, représentant la SARL VALONNE INVEST et considérée complète le 24/09/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°41a « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » et de la catégorie n°39 « Travaux de constructions et opérations d'aménagement » de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement
- qui consiste, sur un terrain d'assiette de 38 651 m², à étendre de 4 790 m² les surfaces de vente d'un ensemble commercial comprenant :
 - la démolition de trois bâtiments d'une surface de plancher totale de 2 010 m² avec suppression de 230 places de stationnement en parking aérien (phase 1);
 - la construction d'un parking silo sur rez-de-chaussée + 3 étages d'une capacité de 295 places de stationnement (phase 2);
 - la construction de nouvelles cellules commerciales et d'un restaurant (phase 3) ;
 - des aménagements extérieurs dont la création de mails piétons et cycles ainsi que la végétalisation du parking existant préservé 290 places (phase 4).

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue Volta à La Roche-sur-Yon, parcelles cadastrales : section EM, n°10, 12, 13, 17, 56, 59, 69, 100, 102, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 143 et 144 ;
- au sein de la zone commerciale des Flâneries en entrée nord de la Ville ;
- sur un terrain entièrement occupé par des activités commerciales et aires de stationnement associées ;
- en zone UEa (zone économique où tous les types d'activités sont autorisés) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, zone qui permet l'accueil du projet ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager et de tout périmètre de protection d'eau destinée à la consommation humaine .

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- le projet s'inscrit dans la continuité et en cohérence avec les démolitions intervenues en 2024 au niveau des bâtiments d'anciennes cellules commerciales qui abritaient les enseignes DECATHLON, Chasse & Pêche et MILLE STOCKS ; ces travaux s'inscrivaient dans une première phase de reconfiguration du pôle mobilier, objet d'une précédente demande d'examen au cas par cas (2023-6822), dispensée d'étude d'impact par l'arrêté en date du 01/06/2023 ;
- l'emprise au sol des constructions après travaux sera portée à 21 240 m² contre 14 727 m² aujourd'hui ;
- après travaux l'offre de stationnement totale sera de 585 places contre 520 aujourd'hui ;

- le site est déjà raccordé au divers réseaux, la réalisation du projet sera l'occasion de mettre à niveau les installations du point de vue de la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'ouvrages de rétention enterrés avec un débit régulé vers le réseau de collecte de la ville ; les éléments de la note hydraulique annexée au dossier indiquent les volumes d'eau à stocker pour une pluie d'occurrence décennale compte tenu de l'imperméabilisation du site, soit 245 m³ pour les tranches 1 et 2 et 570 m³ pour les tranches 3 et 4 ;
- la mise en exploitation du projet n'est pas de nature à présenter d'autres incidences que celles d'ores et déjà induites par la fréquentation du vaste centre commercial des Flâneries dans lequel il s'inscrit ;
- le projet fera l'objet de permis de construire ayant vocation à encadrer la réalisation de ces constructions et aménagements au regard des enjeux urbanistiques et paysagers, en conformité avec les dispositions du PLU ;
- le projet devra faire l'objet d'un porter à connaissance des modifications apportées au site en matière de gestion des eaux pluviales, à déposer auprès du service en charge de la police de l'eau de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Vendée.

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 construction de cellules commerciales en extension du pôle mobilier et de revégétalisation du parking Rue Volta à La Roche-sur-Yon, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 Monsieur Pascal VALOT,

représentant la SARL VALONNE INVEST et publié sur le site Internet suivant :
<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 24 octobre 2025

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 directeur adjoint

Signé

Benoît LOMONT

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

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 la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.