



**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 d'un immeuble de bureaux pour les activités médico-sportives sur la
commune de 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°007138/KKP relative au projet de construction d'un immeuble de bureaux pour les activités médico-sportives sur la commune de La Roche-sur-Yon, déposée par madame Élodie Blanchard pour le compte de monsieur Thimotée VIEL et considérée complète le 14/10/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie 41a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui consiste à réaliser sur un terrain d'assiette de 4 380 m² :
 - la construction d'un immeuble de bureaux en R+3 ;
 - la construction d'un local pour les 2 roues ;
 - l'aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public de 85 places.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue Olof Palme, parcelles cadastrales : n°502p section HT, n°432p, 434p et 436p section CD, à La Roche-sur-Yon ;
- au sein d'un espace boisé associé à une vaste propriété (manoir) et contigu à la clinique Saint-Charles située à l'est ;
- en zones UB, zone urbaine mixte qui permet l'accueil du projet, jouxtant une zone NL, zone naturelle de loisir du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune comprenant notamment des orientations d'aménagement et de programmation relatives à la trame verte bleue et noire (OAP TVBN) ,
- au sein du périmètre de prise en considération instauré sur le périmètre du parc naturel urbain par le conseil municipal en date du 2 juillet 2019, au titre de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, offrant à la collectivité la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager .

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 :

- les constructions et aménagements nécessitent des terrassements et un défrichement sur 4 500 m² ;
- les premiers éléments de diagnostic de terrain mettent en évidence la présence d'une zone humide dont 2 720 m² seraient directement impactés à l'intérieur du périmètre de projet ce qui nécessite d'ores et déjà la mise en place de mesures de compensation pour lesquelles les modalités de réalisation et de suivi sont à définir en application de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC); par ailleurs, il convient également d'appréhender les incidences sur l'intégralité des fonctionnalités de cette zone humide de 6 480 m² qui s'étend au-delà de la zone à aménager ;
- malgré leurs limites méthodologiques, les premiers éléments d'inventaires écologiques révèlent à ce stade, des enjeux moyens à forts relatifs à des habitats

naturels constitués par l'ensemble boisé du site d'implantation et, notamment, les anciennes haies de chênes verts qui présentent des potentialités à expertiser au niveau:

- des gîtes arboricoles pour des chauves-souris
- des habitats d'espèces d'insectes xylophages et cavernicoles,

mais également sur l'ensemble du terrain d'assiette qui constitue un habitat propice pour les reptiles (Orvet fragile, Couleuvre verte et jaune) et, pour les amphibiens, en phase terrestre (Triton marbré et Triton palmé) en lien avec les milieux humides et aquatiques hors du site ; les inventaires ont par ailleurs identifié 16 espèces d'oiseaux protégés dont 13 en reproduction probable sur le site ; malgré la diversité faunistique constatée ;

- aucune mesure visant à éviter et réduire les effets négatifs notables du projet sur ces habitats naturels et les espèces associées n'est proposée aussi bien en période de chantier que durant la phase d'exploitation du projet ;
- au regard des premiers enjeux ainsi révélés, il n'est pas permis d'apprécier comment le projet satisfait aux objectifs déclinés au sein des 5 thématiques de l'OAP TVBN, ce qui nécessite une analyse approfondie ;
- les constructions et aménagements vont conduire à une imperméabilisation des sols pour laquelle il apparaît nécessaire que soient appréhendées dans le détail les dispositions visant à assurer la gestion quantitative et qualitative des eaux du projet , ainsi que les incidences sur les habitats naturels périphériques qui en dépendent au plan de l'hydrologie ;
- l'artificialisation induite par les constructions et aménagements nécessite que soient appréhendées les incidences sur les diverses fonctionnalités des sols ;
- tant 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 ; de plus, il convient de prendre en compte les effets de l'artificialisation des sols occasionnant une perte de séquestration de carbone, les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre liées aux aménagements et constructions du projet ainsi qu'à leur fonctionnement ; la prise en compte de la vulnérabilité du projet vis-à-vis du changement climatique et de la nécessité de son adaptation au changement climatique, doit être précisée.

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 de construction d'un immeuble de bureaux pour les activités médico-sportives sur la commune de La Roche-sur-Yon, est soumis à 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.

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 ;
- examiner les solutions alternatives envisagées ;
- justifier les choix opérés ;
- présenter l'impact global du projet sur l'environnement, notamment, sur la préservation des zones humides, les enjeux écologiques, ceux relatifs à la gestion des eaux et au climat ; 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 notamment une équivalence écologique entre les incidences et les mesures prévues, ainsi que le dispositif de suivi des effets de la mise en œuvre des mesures ;
- 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 madame Élodie Blanchard mandatée par monsieur Thimotée VIEL 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 17 novembre 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,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Annaïg LE MEUR

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.