



**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 ALDI et d'une aire de stationnement sur la commune de
Cholet (49)**

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 la demande d'examen au cas par cas n°2022-5891 relative à la création d'une structure commerciale sur la commune de Cholet, déposée par la SAS NODI PROMOTION 1 et considérée complète le 19 janvier 2022 ;

Considérant que le projet porte, après démolition de l'ancien centre commercial Simply Market, sur la construction d'un nouveau centre commercial ALDI et d'une aire de stationnement associée entre l'avenue Laurent Bonneval et l'avenue de l'Europe sur la commune de Cholet ;

Considérant que le projet se situe sur un terrain d'une superficie de 17 596 m² (7 951 m² après division) ; qu'il comprendra une surface de plancher de 1 523 m² avec une surface de vente de 999,40 m² et un parc de stationnement de 90 places intégrant 10 places abris-vélos, 2 places réservées aux PMR et 11 places équipées de bornes dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables; que les espaces engazonnés et plantés représenteront 1 069 m² ;

Considérant que le projet est situé en zone UB du PLU de la ville de Cholet approuvé le 9 mai 2005, soit en zone urbaine d'habitat collectif autorisant notamment les occupations et utilisations du sol à destination de commerce et d'artisanat à condition de ne pas générer des nuisances phoniques, olfactives ou esthétiques (conduit de fumée apparent en particulier), risquant de perturber les conditions de vie des habitants ; que le projet est concerné par l'orientation d'aménagement et de

programmation du quartier Laurent Bonnevey. visant notamment à valoriser le secteur sud-est, porteur des dynamiques commerciales et institutionnelles ; que le projet est ainsi compatible avec le PLU ;

Considérant que le projet s'implante sur un site déjà anthropisé et presque totalement imperméabilisé; que la surface d'espaces verts (pelouses urbaines et arbres de haute tige) sera maintenue ; que 23 arbres seront plantés en limite de terrains ; qu'il convient de rappeler que conformément à l'article UB13 du règlement, les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 places ;

Considérant que le site d'implantation du projet n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre de protection de captage destiné à la production d'eau potable ;

Considérant que les eaux pluviales du site seront recueillies dans un réseau enterré vers un bassin également enterré ; qu'elles seront ensuite traitées par un séparateur hydrocarbure ; que la gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par le gestionnaire du réseau public sur lequel le projet se raccorde ;

Considérant que les aménagements sollicités entraîneront la démolition complète de l'ancien bâtiment commercial situé sur ce terrain ; que le risque d'exposition à l'amiante doit par conséquent être correctement appréhendé ; qu'à cet effet un diagnostic devra être établi afin de déterminer s'il y a lieu de prendre des dispositions particulières vis-à-vis de ce risque sanitaire, notamment en ce qui concerne l'évacuation des déchets ;

Considérant qu'il est prévu deux entrées/sorties pour les clients, l'une sur l'avenue de l'Europe et l'autre sur l'avenue Laurent Bonnevey ; qu'une entrée/sortie livraison sera située côté avenue Bonnevey ; que les flux générés seront similaires à ceux du site actuel ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un permis de démolir pour l'ancien centre commercial et un permis de construire, de nature à prendre en compte les enjeux ci-dessus évoqués ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation, 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 création d'une structure commerciale ALDI et aire de stationnement associée sur la commune de Cholet, 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 NODI PROMOTION 1 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,

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