



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

19/01/2022

Dossier complet le :

19/01/2022

N° d'enregistrement :

2022-5891

1. Intitulé du projet

Construction du ALDI à Cholet.

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

NODI PROMOTION 1

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

GEOFFROY CANTAT

RCS / SIRET

8 7 9 6 3 4 9 6 2

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
41. a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.	Le projet comprend 90 places de stationnement.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet concerne la démolition de l'ancien centre commercial Simply Market sur le site et la construction d'un nouveau centre commercial ALDI.

La surface totale du terrain est de 17 596 m² (7 951 m² après division).

La construction comprendra une surface de plancher de 1 523 m² avec une surface de vente de 999,40 m².

4.2 Objectifs du projet

Le projet permettra de recréer un centre commercial et permettra la revalorisation d'une friche anciennement occupée par un ancien centre commercial. Cet espace est déjà imperméabilisé. Cela offrira un nouvel espace commercial aux habitants de la ville créera des emplois.

Le projet vise également :

- Le choix d'une intégration maximale du bâtiment dans son environnement urbain et végétal
- La prise en compte des performances énergétiques (RT 2012)
- Un plus grand respect de l'environnement, par le stationnement (places pour véhicules électriques, matérialisation au sol de cheminements piétonniers, abris à vélos sur le site et incitation aux modes de déplacements doux).
- L'amélioration de la gestion des eaux pluviales sur le site.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les éléments suivants seront réalisés durant la phase travaux :

- Démolition totale de l'ancienne construction datant de 1970.
- Création d'une cellule commerciale clos/couvert (Création d'une surface de plancher de 1 523 m² pour une surface de vente de 999,40 m²).
- L'entrée livraison fonctionne en double sens au Nord-Ouest, pour le public, le site fonctionne sur deux entrées ; une dite la livraison avenue Laurent Bonnevey la deuxième avenue de l'Europe ce qui nécessite une création tourne à gauche pour un double flux.
- Requalification paysagère de l'ensemble du parc de stationnement

La réalisation des travaux est soumise à l'application d'une charte chantier responsable : NHOOD a établi une charte d'engagement sur les aspects Sensibilisation, Organisation du chantier, tri et recyclage des déchets, Limitation des nuisances et des pollutions, choix des produits éco-responsables, Limitation de la consommation des ressources (énergie/eau), Respect de la biodiversité, la démarche RSE.

Un responsable environnemental du chantier est nommé afin de veiller à son bon déroulement (propreté, gestion des déchets, prise en compte des réclamations, contrôle du chantier sur les aspects environnementaux).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La totalité du projet se situe sur des zones déjà imperméabilisées. Aucune surface supplémentaire ne sera imperméabilisée. Au contraire, le projet permet la création d'arbres (23) : Alisiers et Frênes commun, et 1 069 m² d'espaces engazonnés. Le système de rétention des eaux de voiries et des eaux de toitures sera de type bassin enterré.

L'éclairage du futur parking sera assuré par des éclairages de 20 lux pour le cheminement extérieur accessible ainsi que les parcs de stationnement extérieurs et leurs circulations.

Le projet intégrera 10 places abris-vélos, 2 places réservées aux PMR, 11 places équipées de bornes dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de démolir

et

Permis de construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface totale de la parcelle	17 596 m ²
Surface du projet après division	7 951 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Le projet est situé entre l'avenue
Laurent Bonnevey et l'avenue de
l'Europe, à Cholet (49300)

Coordonnées géographiques¹

Long. _ 0° 8 8 ' 6 3 " 80 Lat. 4 7 ° 0 4 ' 5 3 " 59

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)
et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d),
10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°,
38° ; 43° a), b) de l'annexe à
l'article R. 122-2 du code de
l'environnement :

Point de départ :

Long. _ ° _ ' _ " Lat. _ ° _ ' _ "

Point d'arrivée :

Long. _ ° _ ' _ " Lat. _ ° _ ' _ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation
environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les
différentes composantes de votre projet et
indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Plusieurs ZNIEFF se trouvent aux alentours de la ville de Cholet : ZNIEFF de type 1 (id:520220029) Etang des noues et ZNIEFF de type 2 (id: 520004464) Massif forestier de Nuaille-Chanteloup à 6 km au Nord-est du site. ZNIEFF de type 1 (id: 520005709) Lac du Verdon à 5,2 km au sud-est du site. ZNIEFF de type 2 (id : 520004458) Vallée de la Moine à 5,5 km à l'ouest du site.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Parc Naturel régional le plus proche est le Parc "Loire-Anjou-Touraine" (id: FR8000032), situé au Nord-Est à 38 km du projet.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Département, conformément à la Directive européenne n° 2002/49/CE du 17/11/2002, est en phase d'enquête publique jusqu'au lundi 24 janvier 2022.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas sur une zone de monument historique
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRI « Val de la Moine » a été approuvé le 15 octobre 2008 Une partie du territoire de la commune de Cholet (commune associée du Puy Saint Bonnet) est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) autour du site de la société EPC France implantée à Mortagne-sur-Sèvre approuvé par arrêté inter-préfectoral du 18 février 2013. Approuvé pour les 2 PPR
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas situé dans une ZRE.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 30 km su site du projet.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La démolition engendrera des déchets. Ces derniers inertes seront récupérés
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction engendrera un besoin en matériaux minimisé par un concassage de ces derniers sur site.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est presque totalement imperméabilisé, et ne présente pas d'enjeu écologique important. La surface d'espaces verts (pelouses urbaines et arbres de haute tige) sera maintenue voire améliorée.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 (directive oiseaux) le plus proche est le site de la Vallée de l'Argenton (id: FR5400439), situé à 30 km à l'Est du site.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Étant dans la ville de Cholet, le projet n'aura pas d'impact sur des zones d'intérêt écologique.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est presque totalement imperméabilisé, et n'aura pas d'impact sur les espaces naturels.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site n'est pas situé dans le périmètre du PPRT autour du site de la société EPC France.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risque inondation : Le PPRI « Val de la Moine » a été approuvé le 15 octobre 2008. Risque de sismicité modéré sur tout le territoire de la ville de Cholet, en application du décret ministériel du 22 octobre 2010.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de risque sanitaire.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le trafic routier généré par les engins de chantier engendrera de nouveaux flux temporaires. En exploitation, les flux principaux seront les mêmes que ceux du site actuel (flux clients de centre commercial).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Les engins de chantier engendreront des bruits temporaires. En exploitation, les sources de bruit principales seront liées aux flux de voitures et aux camions d'approvisionnement. Cependant, le projet n'engendrera pas de nuisance supplémentaire comparé au site actuel (même activité).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Il n'y a aucune activité industrielle prévue sur le site pouvant générer des odeurs.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucune activité industrielle prévue sur le site pouvant générer des vibrations.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Le projet prévoit d'assurer des valeurs d'éclairage moyen horizontal mesurées au sol le long du parcours usuel de circulation en tenant compte des zones de transition entre les tronçons d'un parcours, d'au moins : 20 lux pour le cheminement extérieur accessible ainsi que les parcs de stationnement extérieurs et leurs circulations piétonnes accessibles.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase, chantier, les rejets polluants seront liés aux engins de chantier. Une fois le projet réalisé, ces rejets dans l'air seront dus au trafic des véhicules.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Oui les eaux pluviales notamment. Les eaux de ruissellement sur les voiries ainsi que les eaux de toiture, sont recueillies dans un réseau enterré vers un bassin enterré. Elles sont ensuite traitées par un séparateur hydrocarbure avec un débit de fuite de 1.68l/s pour se rejeter dans le réseau communal.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Il n'y a pas de risque liés aux effluents. En phase d'exploitation, les eaux seront dépolluées par un séparateur à hydrocarbures.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les déchets produits par l'activité commerciale en phase d'exploitation sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIB (Déchets Industriels Banals) - OM (Ordures ménagères) <p>Les déchets produits en phase de réalisation sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIB (Déchets Industriels Banals) - OM (Ordures ménagères) - DIS (Déchets Industriels Spéciaux)

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'entraîne pas d'imperméabilisation supplémentaire de la parcelle.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Des mesures de réduction des impacts sur l'environnement et sur la santé humaine seront mises en place dans le cadre de la charte de chantiers responsables (Annexe 7), ceci afin de prévenir et de limiter la pollution des eaux, de l'air et du sol.

23 arbres seront plantés en limite de terrain, et 1 069 m² d'espaces verts disponibles seront aménagés.

Une attention particulière a été portée sur la consommation d'énergie des bâtiments, avec la RT2012.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le site est déjà imperméabilisé et ne présente pas d'enjeu écologique important. Il s'agit du maintien d'une même activité sur une parcelle existante. Cela ne participera donc pas à l'étalement urbain.

Ainsi, au regard des caractéristiques du projet et de sa localisation, il ne nous semble pas nécessaire de réaliser une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

Annexe 7 : Charte chantiers responsables

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

PARIS

le,

19/01/2022

Signature

