

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

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 :

25/01/2021

Dossier complet le :

09/02/2021

N° d'enregistrement :

2021-5119

1. Intitulé du projet

CONSTRUCTION DE DEUX CELLULES COMMERCIALES A CHOLET (49300)

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

CHOLET LA CASSE

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

OLIVIER VINCENOT

RCS / SIRET

5 2 2 9 6 2 6 7 9 0 0 0 2 6

Forme juridique

SCCV

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.))
Rubrique 41	Aire de stationnement ouverte au public de créer 50 unités et plus.

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 consiste en la reprise de la friche d'une ancienne casse automobile (surface de terrain 5430m²) dans la zone commerciale des Pagannes pour la création d'un immeuble commercial constitué de 2 moyennes surfaces (surface plancher total du projet :1894 m²).

Le projet prévoit la démolition d'un bâtiment amianté d'environ 300m².

Le Projet prévoit la dépollution du sol (ancienne casse automobile)

Le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (env : 500 m²)

Le projet prévoit la création de 68 places de stationnement accessibles au publique dont 4 réservées aux voitures électriques, toutes les places seront perméables à l'eau.

4.2 Objectifs du projet

Qualifiée de zone d'intérêt stratégique par le Schéma Directeur de la Région Choletaise, la ZAC de l'Ecuyère présente une excellente accessibilité, à proximité de l'échangeur Nord de l'Autoroute A87. Idéalement située, elle tient un rôle important dans le dynamisme de l'activité économique de Cholet.

En premier lieu, il s'agit de requalifier une friche située en entrée de ville, le long de l'avenue Edmond Michelet, qui était précédemment exploitée par une casse automobile.

Ensuite, la création de deux commerces participera au renforcement de l'activité du pôle et de la diversification de l'offre commerciale sur la commune.

Le projet permettra de contribuer à l'animation du territoire ainsi qu'à la création d'une quinzaine d'emplois.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La durée prévisionnelle des travaux est de 4 mois. Les éléments suivants seront réalisés :

- Désamiantage et démolition du bâtiment existant.
- dépollution du sol
- travaux de viabilisation et de Voiries et Réseaux Divers
- création de 2 cellules commerciales (clos et couvert)
- Aménagement du parking Aérien

La date d'ouverture est prévue au premier semestre 2022.

Aucun impact sur la zone avoisinante pendant les travaux. La sécurité des piétons sera assurée et le chantier adapté pour ne pas perturber l'exploitation des commerces environnants.

Une charte de chantier vert permettant de fixer auprès des entreprises intervenantes les règles en matière de tri des déchets de chantier, et de limiter les nuisances en direction du voisinage. Le recours à des entreprises du bassin local sera privilégié.

Les zones à proximité du chantier seront protégées pendant toute la durée des travaux de manière à éviter tout impact (destruction, piétinement...).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet devrait, compte tenu du revêtement perméable des emplacements de stationnement, permettre la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les flux clients/logistique seront séparés :

- Les flux clients auront lieu sur les horaires d'ouverture des commerces.
 - Les flux logistiques auront lieu tôt dans la matinée, hors horaires d'ouverture des commerces.
- Les livraisons seront accessible uniquement par la rue La Vallière, à l'arrière de l'immeuble commercial.
L'aire de livraison sera interdite au public.

Un règlement intérieur fixera les horaires d'exploitation, de livraison, la gestion globale des déchets et des espaces verts, aux occupants sur site.

Le parking intégrera des places familles et des aires de recharges pour les véhicules électriques. Des places vélos seront créées.

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).

Le projet est soumis aux procédures :

- du Permis de Construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (construction de plus de 1 000 m² de surface de vente)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de terrain	5 430m ²
Surface de plancher des commerces	1965 m ²
Emprise au sol du parking aérien	1 548m ² dont 858 m ² perméables
Surface des espaces verts	1 000m ²
Nombre d'arbres plantés	21 arbres
Places de vélos créées	8 places de stationnement vélos

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

2 Rue de la Vallière,
49300 Cholet

Coordonnées géographiques¹

Long. 47° 07' 12 " 71 Lat. - 0° 84' 97 " 07

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"/>	La ZNIEFF I la plus proche, celle de l'Étang des Noues, est située à deux kilomètres. La ZNIEFF II du Massif forestier de Nuaille-Chanteloup est également située à deux kilomètres.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 Loire-Anjou-Touraine se trouve à 30 kilomètres du site.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un plan d'exposition au bruit de l'aérodrome du Pontreau à Cholet est arrêté depuis le 23 mai 2013. La parcelle du projet n'est pas concernée par le zonage du PEB.
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"/>	La parcelle du projet est située à plus de 4 km de l'église du Sacré-cœur et de l'église Notre-Dame, classées monument historique.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	La commune de Cholet est concernée par un PPRT Risque industriel approuvé le 18 février 2013 (risques d'explosion et d'incendie d'un dépôt d'explosifs civils exploité par EPC France) et par un PPRN Risque inondation approuvé le 15 octobre 2008 (risque inondation de la rivière La Moine).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	était précédemment exploité par une ICPE (casse automobile)
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	La commune de Cholet ne se situe pas dans les périmètres de protection de captages AEP.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La parcelle du projet se situe à 12 km du Château des Colberts (site inscrit) sur la commune voisine de Maulévrier. Le projet n'est pas concerné.
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 Vallée de l'Argenton" classé selon la directive Habitats est situé à 40 km de la parcelle et le site Natura 2000 "Marais de Goulaine" classé selon la directive Oiseaux est situé à 30 km de la parcelle. Ainsi, le projet ne se situe pas à proximité d'un site Natura 2000.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La parcelle du projet est située à 12 km du Château des Colberts et Parc oriental (site classé).

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"/>	Le projet n'engendre pas de prélèvement d'eau.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas de modification des masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas de niveau de commerces en infrastructure. La cote de référence sera celle du terrain naturel avant projet. Les terrassements ne seront pas excédentaires en terre.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
	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"/>	Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont situés à 40 km et 30 km de la parcelle. Ainsi, le projet n'aura pas d'incidence sur un site Natura 2000.

	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"/>	Le parc naturel régional le plus proche, le PNR Loire-Anjou-Touraine, se trouve à une trentaine de kilomètres du site. Les ZNIEFF I et II les plus proches sont situées à deux kilomètres de la parcelle du projet. Le projet sera donc sans impact sur le PNR et les ZNIEFF.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Cholet est soumise à un risque d'explosion et d'incendie d'un dépôt d'explosifs civils exploité par EPC France, risque qui fait l'objet PPRT Risque industriel approuvé le 18 février 2013.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Cholet est soumise à un risque d'inondation de la rivière La Moine, qui fait l'objet d'un PPRN Risque inondation approuvé le 15 octobre 2008. Cependant, le projet n'est pas concerné par le périmètre des zones exposées du PPRN.
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le trafic supplémentaire engendré par la création de surfaces sera totalement géré par les infrastructures existantes et le parking créé.
	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"/>	Pendant la phase chantier: les travaux se dérouleront sur des horaires classiques en jours ouvrés . Le voisinage immédiat/proche ne comporte pas de lieux sensibles et s'intègre dans un périmètre d'activités aux horaires et impacts sonores similaires.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune activité industrielle n'est prévue sur le site pouvant générer des vibrations.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendra des émissions lumineuses liées aux enseignes et à l'éclairage des zones de stationnement et voies de circulation. Il sera assuré un choix de luminaires efficaces et respectueux de l'environnement (leds), en évitant la pollution lumineuse que ce soit vers le voisinage, les voiries ou le ciel, et les éclairages seront éteints une heure après la fermeture.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase de chantier, les engins utilisés auront des moteurs conformes aux normes d'émissions. Les engins utilisés seront en bon état. Les émissions atmosphériques des peintures et des matériaux (colles) sont limitées au stade de la réalisation et des aménagements des bâtiments. Les rejets polluants dans l'air seront liés au trafic des véhicules générés par le projet. Pour limiter ces rejets, des places réservées aux véhicules électriques, des places vélos et des cheminements piétons sécurisés seront mis en place.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales liées au ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voirie, toiture de l'immeuble) seront infiltrées à la parcelle. Les eaux usées et eaux vannes seront raccordées au réseau d'assainissement existant.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il n'y a pas de risque lié aux effluents. En phase chantier, les effluents seront récupérés et le sol sera imperméabilisé sur les zones à risque (disposition provisoire de chantier facilitant la rétention des pollutions). En phase d'exploitation, il n'y aura pas d'effluents.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets produits en phase chantier sont les suivants : - DIB (Déchets Industriels Banals) - OM (Ordures ménagères) - DIS (Déchets Industriels Spéciaux) Les déchets produits par l'activité commerciale en phase d'exploitation sont les suivants : biodéchets, les DIB ainsi que les emballages et cartons.

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"/>	le projet s'installe sur une ancienne casse automobile. Le projet ne porte pas atteinte à des zones d'intérêt paysager. Il prend en compte les enjeux paysagers et écologiques.
	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 terrain est situé dans une zone d'activité commerciale, ce qui n'impactera donc pas l'occupation du sol.

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 :

La parcelle du projet relève d'un périmètre de ZAC et le parc d'activités est d'ores et déjà urbanisé : la réalisation du programme de la ZAC est complète donc il n'y a pas de projets supplémentaires à venir.

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) :

Les haies existantes seront redimensionnées.

Des espaces verts seront créés, accompagnés de nichoirs et d'une zone propice à l'accueil de la biodiversité (reptiles, xylophages...) sur le site.

Concernant la gestion des eaux pluviales, une noue d'infiltration est prévue intégrant un géotextile anti-contaminant.

En phase chantier, des mesures de réduction des impacts sur l'environnement et sur la santé seront mises en place dans le cadre de la charte chantier vert, ceci afin de prévenir et de limiter la pollution des eaux, de l'air et du sol.

En phase exploitation, les nuisances lumineuses (interruption de l'éclairage extérieur la nuit) et sonores (flux logistique et clients en journée, respectant les valeurs limites d'émergence) seront réduites.

Le projet intégrera une performance énergétique élevée, une réduction des consommations d'eau et une gestion des déchets optimum.

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.

Au regard de l'environnement commercial, au sein d'une ZAC dénommée les Pagannes, le projet prévoit la requalification d'une ICPE (casse automobile), bâtiment existant amianté voué à démolition, pour un immeuble à destination commerciale intégrant la norme RE 2020.

L'ensemble des avoisinants est d'ores et déjà exploité, la parcelle objet du projet n'ayant aucun intérêt environnemental (pas de présence de faune ni de flore - parcelle totalement affectée à l'entreposage des véhicules démantelés).

C'est en ce sens que le projet devrait être dispensé d'une évaluation environnementale.

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 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 6 : aménagement paysager
annexe 7 : rapport sur la dépollution dressé par SOCOTEC

9. Engagement et signature

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



Fait à CHOLET

le, 22/01/ 2021

Signature

