



**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 R122-3 du code de l'environnement**

**Construction de deux cellules commerciales et de l'aire de stationnement associée,  
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°2020/SGAR/DREAL/520 du 26 août 2020 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, 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°2021-5119 relative au projet de construction de deux cellules commerciales et de l'aire de stationnement associée, sur la commune de Cholet, déposée par la SCCV Cholet la Casse et considérée complète le 9 février 2021 ;

Considérant que le projet consiste en la requalification d'une friche correspondant à une ancienne casse automobile, dans la zone commerciale dense des Pagannes (dans la continuité de la zone d'aménagement concertée de l'Ecuyère), à l'entrée de ville de Cholet, sur un terrain de 5 430 m<sup>2</sup>, pour la création d'un immeuble commercial constitué de deux moyennes surfaces (surface plancher totale du projet de 1 965 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet intègre la démolition d'un bâtiment amianté de 300 m<sup>2</sup>, la dépollution du sol, la construction de deux cellules commerciales (avec environ 500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture) et d'une aire de stationnement aérien de 1 548 m<sup>2</sup>, comprenant 68 places, dont 858 m<sup>2</sup> avec un revêtement perméable à l'eau ; que le projet intègre 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts ; que les travaux dureront quatre mois ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) actuel de la ville de Cholet, approuvé le 09 mai 2005, préconise de renforcer la zone des Pagannes ; que toutefois, le diagnostic du PLU intercommunal en cours d'élaboration met en évidence la concurrence de la périphérie, l'absence d'effet-vitrine, le développement des logements vacants et le déficit de services non-

marchands et médicaux et que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) actuel, approuvé en 2020, institue un moratoire d'une durée de trois ans sur les disponibilités foncières à vocation commerciale, en citant notamment l'Ecuyère ; que la zone des Pagannes (attenante à la zone de l'Ecuyère) est définie par le SCoT comme zone commerciale périphérique existante, non visée directement par le moratoire ;

Considérant qu'une habitation est présente sur la parcelle jouxtant le terrain concerné à l'est ; que le futur bâtiment projeté en limite de propriété pourra toutefois constituer un écran phonique vis-à-vis d'une éventuelle augmentation des risques de nuisances sonores pour les habitants ;

Considérant que le projet prend en compte l'existence d'un sol pollué sur la parcelle de l'ancienne casse automobile ; que le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux de dépollution du sol préconisés dans le rapport de diagnostic du site ; qu'il conviendra toutefois de s'assurer que les eaux souterraines ne sont pas impactées par la pollution et, si nécessaire, de réaliser des investigations hors site afin de s'assurer de la protection des éventuels usagers de la nappe ;

Considérant que les haies existantes seront préservées au maximum ; que les haies supprimées, bien qu'ayant une fonctionnalité écologique certaine, sont de faible valeur environnementale, les arbres (frênes notamment) n'ayant pas été entretenus correctement ; que la volonté de replanter des essences locales dans les haies préservées, afin d'augmenter leur fonctionnalité, est positive ; qu'il faudra toutefois s'assurer que la suppression des haies soit réalisée aux périodes les plus favorables pour les espèces, soit entre le 1er octobre et le 1er mars ; que, si elles devaient être coupées à une autre période, une demande de dérogation à la destruction d'habitats et d'espèces protégées pourrait être nécessaire ;

Considérant que l'imperméabilisation du site sera diminuée avec la création d'une noue d'infiltration ;

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, ni par un périmètre de protection de captage destiné à la production d'eau potable ;

Considérant l'optimisation de l'éclairage extérieur, en adéquation avec les besoins et les équipements existants ;

Considérant que les infrastructures routières environnantes sont dimensionnées pour recevoir le trafic véhicules légers des clients ;

Considérant qu'une charte chantier vert sera mise en place ;

Considérant que le projet fait l'objet d'un permis de construire, de nature à prendre en compte les enjeux ci-dessus évoqués ; qu'un dossier d'autorisation commerciale a également été déposé à la commission départementale d'aménagement commercial ;

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 deux cellules commerciales incluant une aire de stationnement, 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 du projet est exigible si celui-ci, 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 SCCV Cholet la Casse 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,

<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

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](http://www.telerecours.fr)