



**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 188 logements sociaux,  
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 2021/SGAR/DREAL/30 du 1<sup>er</sup> mars 2021 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°2021-5215 relative au projet de construction de 188 logements sociaux, sur la commune de Cholet, déposée par la SCCV Cholet Loyer et considérée complète le 31 mars 2021 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de 188 logements sociaux, pour une surface plancher totale de 12 743 m<sup>2</sup> (emprise au sol des bâtiments de 3 350 m<sup>2</sup>), répartis sur trois bâtiments collectifs : le bâtiment A comprenant 67 logements (en R+6), le bâtiment B comprenant 48 logements (en R+4) et le bâtiment C comprenant 73 logements (en R+4), au niveau de l'avenue du maréchal Leclerc, à l'entrée nord-est de la ville de Cholet, sur un terrain de 9 760 m<sup>2</sup> ; que l'opération se divise en deux parties, avec deux accès distincts : une partie à l'ouest de la maison de retraite existante, correspondant au bâtiment C associée à deux places de stationnement aérien et 71 places de stationnement sous-terrain, et une deuxième partie à l'est, correspondant aux bâtiments A et B et possédant 115 places de stationnement ; que 3 306 m<sup>2</sup> de voirie et 3 104 m<sup>2</sup> d'espaces verts sont prévus ;

Considérant que la démolition d'un bâtiment de 2 516 m<sup>2</sup> sera nécessaire ; qu'un état des lieux concernant ce bâtiment devra préalablement avoir été dressé, afin de déterminer si de l'amiante y est présente ; que, dans cette hypothèse, l'élimination de l'amiante devra être prévue ;

- Considérant que les futurs bâtiments seront certifiés en NF Habitat haute qualité environnementale (HQE+) et en réglementation thermique (RT) 2012<sup>1</sup> ; que le chantier durera 35 mois environ ;
- Considérant que le projet est situé en zone urbanisée UB du plan local d'urbanisme (PLU) actuel de la ville de Cholet, approuvé le 09 mai 2005, où les immeubles de grande hauteur sont autorisés ;
- Considérant que la réaffectation pour de l'habitat, de ce terrain ayant accueilli une activité initiale de cultures sous serres, doit s'accompagner d'une évaluation de la qualité chimique des sols sur lesquels seront bâties les habitations ; que les investigations réalisées *in situ* par le bureau d'études IDDEA ne lèvent que partiellement les incertitudes ; que l'absence de pollution des sols à laquelle il a été conclu s'appuie, pour l'essentiel, sur des données bibliographiques ; que le piézomètre existant pourrait indiquer la présence ancienne d'une station-service à quelques dizaines de mètres de l'emprise du projet et que les vestiges d'un système de chauffage des serres pourrait indiquer la présence de fuel dans le sol : une pollution du site par des hydrocarbures ne peut donc être exclue et des investigations complémentaires sur le terrain seront nécessaires pour s'affranchir de ce risque ;
- Considérant que les matériaux issus des déblaiements (création du sous-sol du bâtiment C) ne pourront être réutilisés sur le site et seront évacués sur une installation de stockage de déchets inertes ; qu'en cas de pollution avérée du sol, des précautions adaptées devront être prises ;
- Considérant qu'une partie des travaux se fera au niveau des sous-sols et que le secteur de Cholet est classé en catégorie 3 (risque le plus élevé) pour le risque radon ; que des mesures adaptées relatives à la construction et à la ventilation des futurs logements prévus au rez-de-chaussée doivent être énoncées ;
- Considérant que les mouvements entrants et sortants des véhicules de la résidence (bâtiment C) par l'avenue du maréchal Leclerc se feront par un mouvement de tourne-à-droite du fait de la présence d'un terre-plein central ; que la rue du bordage chapeau (devant les résidences A et B) est en sens unique et que les mouvements entrants et sortants ne se feront que dans un sens de circulation ; qu'il n'y a pas de connexion entre les parkings des deux résidences et que les flux de circulation sont indépendants ; que toutefois des informations complémentaires sont attendues concernant la répartition des flux automobiles sur les voies environnantes, à l'achèvement du projet, ainsi que sur les possibilités offertes pour des mobilités actives ;
- Considérant que les caractéristiques intrinsèques des sols en présence rendent impossible l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ; qu'une partie des eaux pluviales pourra être gérée par le biais d'une rétention (en caissons préfabriqués) avec un débit régulé vers le réseau en domaine public ; que le projet prévoit la mise en place de filtres spécifiques permettant un pré-traitement des eaux sur chaque dispositif d'engouffrement de la voirie ; que des précisions sont attendues concernant la gestion des eaux pluviales retenue ;
- 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 que le projet fait l'objet d'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 et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

1 Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m<sup>2</sup>.an)

## 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 188 logements sociaux, 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 Loyer 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)