



**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
Création d'un entrepôt logistique 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°2021/SGAR/DREAL/30 du 1^{er} 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°2021-5335 relative à la construction d'un entrepôt logistique sur la commune de Cholet, déposée par la SNC WESTEA et considérée complète le 5 mai 2021 ;

Considérant que le projet consiste à construire un entrepôt logistique au sein de la zone d'activités concertée (ZAC) du Cormier V sur la commune de Cholet ;

Considérant que le site comportera six cellules de stockage (de surfaces comprises entre 4 980 et 6 150 m²) et sera complété de bureaux et locaux techniques nécessaires à son fonctionnement ; que le site s'étendra sur une surface de 74 151 m², dont environ 37 000 m² seront occupés par le bâtiment d'exploitation de l'activité ;

Considérant que le projet n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ; qu'il prend place au sein d'une zone d'activités localisée en zone à urbaniser (IAUy) au plan local d'urbanisme, laquelle ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 29 juillet 2014 ;

Considérant que le site prévu pour accueillir le projet ne revêt pas un intérêt environnemental fort avéré ; qu'il nécessitera toutefois la suppression d'une haie et que des zones humides ont été identifiées au droit du projet lors des études réalisées à l'échelle de la ZAC du Cormier ; que des mesures compensatoires ont été proposées dans le cadre du dossier de ZAC ; qu'il

convient cependant de noter que les données naturalistes de l'étude d'impact de la ZAC sont assez anciennes (2013) ; que le pétitionnaire devra ainsi s'assurer que son projet ne porte pas atteinte à une espèce protégée qui n'aurait pas été appréhendée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC ; qu'à minima une actualisation des données d'inventaire naturaliste, notamment pour les haies, sera nécessaire ;

Considérant qu'au vu de sa situation, l'enjeu paysager est fort : la taille et la surface du bâtiment logistique en feront un élément très visible, notamment depuis la RD 160 ; que le projet fait l'objet d'un traitement architectural et paysager afin d'éviter les effets de masses trop importants : traitement différencié des différents éléments du programme (surfaces logistiques, bureaux, locaux techniques), alternance des revêtements (béton, bardage, etc.) ; que l'aménagement du site s'inscrira dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères de la ZAC et que 20 % de la parcelle seront traités en espaces verts ; qu'en prévoyant un talus planté de 2 m de hauteur, il répond à l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU concernant ce secteur, imposant la mise en place d'un traitement paysager en façade de la RD 160 ;

Considérant que ce projet conduira à une augmentation du trafic routier actuel estimée à 130 VL/jour et 150 PL/jour et par sens de circulation ; que l'impact du projet au vu du trafic routier déjà important sur le secteur ne se présente pas comme significatif ; que le site se situe en effet à proximité immédiate de grands axes, notamment la RD160, l'A87 et la RN289 ; qu'il sera accessible en évitant la traversée de zones denses d'habitation ; que le hameau de la Rivière, situé à proximité de la ZAC, sera interdit aux poids-lourds ;

Considérant que le projet respectera les dispositions de gestion des eaux pluviales définies dans le cadre de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC du Cormier ; que les eaux usées seront rejetées vers le réseau d'assainissement de la ZAC les acheminant vers la station d'épuration communale ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un permis de construire, procédure à même de garantir son insertion paysagère ; que le projet est également soumis à enregistrement au titre des rubriques 1510 et 4331 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), procédure à même de garantir les principaux risques liés à l'activité (incendie, gestion des eaux pluviales, nuisances sonores) ;

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 d'un entrepôt logistique 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 SNC WESTEA 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,



Julien CUSTOT
julien.custot
2021.06.07
19:56:01 +02'00'

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