



**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**

**Revitalisation et densification d'un site industriel sur la commune de Cholet (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite.

- 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 la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2023-6762 relative au projet de revitalisation et de densification d'un site industriel sur la commune de Cholet, déposée par la SAS « les jeunes pouces », représentée par monsieur Fabien SAUVAT et considérée complète le 23 février 2023;
- Vu la décision n°2023-6762 de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas en date du 27 mars 2023 concluant à la soumission dudit projet à étude d'impact ;
- Vu les éléments complémentaires apportés au dossier à l'appui du recours gracieux formulé par monsieur Jean-Marie GUINEBERTEAU représentant la SAS « les jeunes pouces » et monsieur Simon GUINEBERTEAU représentant la SELARL Archidea auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas reçu le 25 mai 2023.

Considérant que le projet a fait l'objet d'une première décision établissant les remarques suivantes :

- Considérant que le projet concerne la revitalisation et la densification d'un ancien site industriel, dont une partie est polluée, situé en entrée de ville Nord-Est de Cholet ; que le terrain d'assiette du projet bénéficie d'une superficie de 8,6 ha sur laquelle existe actuellement plus de 23 500 m<sup>2</sup> de bâtiments et un parking de 11 209 m<sup>2</sup> ; que la reconfiguration du site prévoit la création d'un pôle logistique (2 cellules), un pôle commercial (7 cellules), un pôle de bureaux et un restaurant (7 cellules) ainsi que la réhabilitation de la partie à vocation industrielle ; que le projet entraînera la création de 8 100 m<sup>2</sup> de nouvelles constructions, plus de 2 ha de voiries, 1 ha dédié au stationnement (347 places de stationnement et 21 places pour les vélos) et 1 ha 68a consacré aux espaces verts ;
- Considérant que la réalisation du projet est envisagée en 3 phases réparties à une échéance minimum de 10 ans mais que ses incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine doivent être étudiées dans une approche globale du projet ;
- Considérant que le projet est situé en zone UY du PLU de l'agglomération du Choletais approuvé le 9 mai 2005; que le règlement du PLU y autorise *« l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et de dépôts qui ne seraient pas admis ou souhaitables dans les autres zones »* ; que toutefois, le règlement n'admet les activités tertiaires (bureaux, services, hôtels,...) uniquement dans la zone UYc ; que le projet se trouve pour partie incompatible avec le règlement du PLU puisqu'il prévoit l'accueil d'activités tertiaires ;
- Considérant que l'emplacement réservé (n°67) identifié le long du boulevard du Poitou a pour objet l'élargissement du boulevard ; que l'esquisse du projet n'intègre pas l'éventuel impact de cette réduction du terrain d'assiette située au niveau d'un espace vert ;
- Considérant que la ville de Cholet est engagée dans le programme « Action cœur de ville » depuis septembre 2018, programme qui vise à redynamiser l'attractivité de son cœur de ville en actant de ne pas conduire de projet de quelque nature que ce soit qui viendrait en contradiction avec les orientations du programme ; que des secteurs d'opérations de revitalisation de territoire (ORT) sont définis avec un enjeu d'interaction et de complémentarité entre ces espaces ; qu'il n'est pas démontré que le projet de création de cellules commerciales ne vient pas en contradiction avec les objectifs des ORT ;
- Considérant que le projet s'inscrit dans un environnement anthropisé et partiellement artificialisé, plus particulièrement marqué par les activités d'une entreprise soumise à autorisation au titre de la réglementation des installations classées protection de l'environnement (ICPE) du fait d'installations de traitement de surfaces, de travail des métaux, d'injection de matières plastiques, d'application de vernis et de peintures ainsi que de combustions (soumises à déclaration) ; que l'arrêt des activités, effectué en 2013, n'a été officialisé qu'en 2020 ; que des diagnostics de l'état environnemental du site ont révélé la présence de pollutions en métaux et hydrocarbures dans les sols et en solvants chlorés dans les eaux souterraines et gaz de sols ; que des précisions devront être apportées concernant la pollution de la nappe souterraine et de son usage ; qu'au titre de la remise en état du site, le maître d'ouvrage doit mettre en œuvre un plan de gestion pour accompagner la phase de dépollution ; que le maître d'ouvrage doit justifier que le site sera réhabilité afin que

son état soit compatible avec l'usage futur ; qu'aucun élément n'atteste la mise en œuvre de la phase de dépollution du site ;

- 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 et paysager ; que le dossier affirme que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences tant au niveau des habitats que des espèces sur le plus proche site Natura 2000 situé à plus de 35 km ; que toutefois, lors du seul jour d'inventaire plusieurs espèces de l'avifaune ont été contactées dont une espèce à enjeu (Bécassine des marais) ; que, selon la conclusion du rapport d'inventaire, plusieurs espèces protégées sont susceptibles de se reproduire sur le site du projet en période printanière, que leur statut de nicheurs doit être confirmé ; qu'aucune écoute d'activité nocturne des chiroptères n'a été conduite ;
- Considérant que les inventaires biodiversité ont été réalisés en période hivernale donc hors d'une période optimum pour établir un état des lieux environnemental circonstancié ; qu'un complément d'inventaire sur les autres saisons contribuera à démontrer l'absence d'impact du projet sur des espèces protégées pouvant utiliser le site au cours de leur cycle de vie ;
- Considérant que les résultats des investigations réglementaires démontrent l'absence de zone humide sur le site ; que les futures constructions bénéficieront de raccordements aux réseaux publics (eaux usées et eaux potables) desservant le site ;
- Considérant que le projet va conduire à juxtaposer des bâtiments existants réhabilités et de nouveaux volumes bâtis ; que la conception des nouveaux aménagements du site devra favoriser une insertion paysagère qualitative intégrant le recours envisagé aux panneaux photovoltaïques en toiture sur l'ensemble des nouvelles constructions (soit 7 000 m<sup>2</sup> de panneaux) ; que les plantations de végétaux envisagées devront appréhender le potentiel allergisant de certaines essences ; que le risque d'exposition au radon (catégorie 3, risque le plus élevé) auquel est soumis le territoire communal sera pris en compte ;

Considérant que les éléments apportés par le porteur de projet dans le cadre de son recours gracieux :

- confirment son engagement à réaliser la dépollution du site pour une remise en état compatible avec les futures activités et avant la mise en œuvre de la phase du projet portant sur les cellules E à D et l'utilisation des bâtiments existants ;
- démontrent que le projet est compatible avec le règlement du PLU et qu'il ne vient pas en contradiction avec les objectifs des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) définies à l'échelle de la commune de Cholet ;
- attestent la réalisation de complément d'inventaires faune-flore proportionnés aux enjeux du site de réalisation du projet ;
- intègrent les enjeux paysagers qui devront accompagner la conception de l'aménagement du site en privilégiant une approche globale modélisée.

Considérant ainsi qu'au regard des compléments d'information fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts pressentis, 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 revitalisation et densification d'un site industriel 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 :

Monsieur le Préfet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SAS « les jeunes pouces », représentée par monsieur Jean-Marie GUINEBERTEAU et à la SELARL Archidea représentée par monsieur Simon GUINEBERTEAU, et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes,

03 JUL. 2023

  
Fabrice RIGOLET-ROZE

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

