



**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
Projet de construction d'un magasin ALDI
sur la commune de Geneston (44-Loire-Atlantique)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier 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 l'arrêté du préfet de région n°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-05 du 9 septembre 2025 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°004723/KK P relative au Projet de construction d'un magasin ALDI sur la commune de [Geneston], déposée par Monsieur Kévin RAOUL représentant IMMALDI ET COMPAGNIE et considérée complète le 26/08/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- ☐ qui relève de la rubrique n°41a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus »
- ☐ qui consiste à :

- transférer le magasin ALDI existant vers un nouveau bâtiment à construire au sein de la même zone d'activités à dominante commerciale située au nord du centre-ville de Geneston ; le projet doit être réalisé sur un site totalisant 6 972 m² et déjà occupé par un bâtiment à vocation commerciale ; le lot destiné au projet de transfert est de 6 034 m², la surface de vente du projet de magasin ALDI sera de 999 m² avec 70 place de stationnements ouverts au public dont 68 perméables ; la surface de voirie en enrobé sera de 1 584 m² et la surface d'espaces verts sera de 1 511 m² ; le projet nécessite la destruction partielle d'un bâtiment commercial existant, la partie actuellement occupée par un supermarché (Intermarché) ne sera pas démolie ; la toiture du bâtiment sera équipée de panneaux photovoltaïques ; les travaux (démolition des constructions existantes, terrassements, construction du bâtiment, aménagement des voiries et des espaces verts, des parkings, du réseau de gestion des eaux pluviales) sont programmés sur une durée de 6 à 7 mois ;
- aménager les accès au supermarché ALDI à partir des liaisons existantes avec les zones de stationnement situées au nord et au sud ; un nouvel accès (entrée/sortie) sera créé au niveau de l'avenue de Bretagne au nord-est de la parcelle ;
- la société IMMALDI est locataire de l'actuel bâtiment ALDI qui devrait être reloué par le propriétaire pour un usage commercial ; le projet de transfert est justifié par la nécessité de disposer d'un bâtiment répondant aux normes techniques et commerciales visées par l'enseigne ALDI ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 79 Rue de Bretagne à Geneston sur des parcelles classées en secteur Uec (zone d'activités à dominante commerciale) au plan local d'urbanisme de Geneston ; le secteur est couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 « Zone des Halliers » du PLU ;
- au sein d'une zone d'activités fortement artificialisée ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- concernant les incidences sur la biodiversité, le site du projet est quasi-intégralement artificialisé et possède en conséquence aucun enjeu important ;
- concernant les incidences sur les eaux pluviales, les eaux issues de la voirie seront collectées par des avaloirs situés sur la chaussée et transiteront gravitairement via le réseau collecteur jusqu'au séparateur d'hydrocarbures avant rejet vers le bassin de rétention situés à l'arrière du bâtiment ; les eaux pluviales de toiture seront collectées à l'arrière du bâtiment et s'écouleront naturellement vers le bassin de rétention ; une surverse de sécurité permettra l'écoulement vers le réseau public en cas de trop fortes précipitations ; des espaces verts sur 1 511 m² (soit environ 25 % de la surface du site) permettront de réduire la part de surface artificialisée ; la majorité des places de stationnement (68 sur 70) seront perméables ;
- concernant les incidences sur les paysages, une notice architecturale et un plan d'insertion paysager sont joints au dossier ; un programme de plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales permettra d'accompagner l'insertion du projet dans un contexte urbain caractéristique d'une zone d'activités ;

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 magasin ALDI sur la commune de Geneston 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. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 Monsieur Kévin RAOUL représentant IMMALDI ET COMPAGNIE et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 26 septembre 2025

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,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

signé

Annaïg Le Meur

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

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 la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

- CS 24 111 -

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.