



**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. 122-3-1 du Code de l'environnement
Construction d'un magasin ALDI
sur la commune de Cholet (49-Maine-et-Loire)

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.122-31
- 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°004304/KKP relative au projet de construction d'un magasin ALDI sur la commune de Cholet, déposée par Immaldi et Compagnie, représenté par monsieur Kevin RAOUL et considérée complète le 12/09/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°41.a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités » ;
- le projet s'implante sur une unité foncière de 6 607 m² ; il consiste en la construction d'un magasin ALDI et la réalisation de divers aménagements dont une aire de stationnement ; les travaux sont envisagés en 2 phases :
 - la préparation du site qui comporte des opérations de démolition et de dépollution, coordonnées par l'exploitant de l'ancienne activité. Elles se traduisent par :
 - la démolition des bâtiments existants (habitations et local d'activité) d'une surface de 814 m² ;
 - la destruction d'un linéaire de haies de 87 m ;
 - l'arrachage de 19 arbres.
 - la réalisation du projet qui prévoit :
 - la construction d'un magasin ALDI sur une emprise au sol de 1 834 m², dont 1 426 m² de surface de plancher et de 999 m² de surface de vente ;
 - la création de 2 562 m² de voirie, 70 places de stationnement (64 perméables) dont 3 Personnes à mobilité Réduite (PMR), 4 places familiales et 9 places équipées de bornes de rechargement pour véhicules électriques ;
 - la pose de panneaux photovoltaïques en toiture sur une surface de 570 m² ; la production électrique sera destinée à l'autoconsommation, le surplus étant injecté sur le réseau public ;
 - l'aménagement d'espaces paysagers par la plantation de 27 arbres de haute tige, la plantation de 35 ml de haies basses et de 65 ml de haies d'essences parfumées, la création d'un massif fleuri d'une surface de 161 m² ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 25 avenue Edmond Michelet à Cholet ;
- au niveau d'un site recensé comme pollué dans la base de donnée CASIAS ;
- en zone UYc du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cholet, secteur dont la vocation est d'accueillir des activités commerciales et tertiaires ;
- sur un terrain grevé de 2 servitudes – Protection des obstacles hertzien et Aéronautique ;
- à environ 2,2 km des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Étang des Noues » et de type 2 « Massif forestier de Nuillé-Chanteloup » ;
- 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 :

- le site, préalablement occupé par une station service, a été dépollué par l'ancien propriétaire par usage de charbons actifs ; selon le dossier, une attestation

garantissant que les mesures de gestion des pollutions mises en œuvre permettent d'assurer la compatibilité du dossier entre l'état du site et l'usage prévu sera jointe à la demande de permis de construire ;

- le dossier mentionne une prise de possession du terrain remis à nu après démolition, arrachage des haies et d'arbres existants ; ces travaux doivent être réalisés pendant la période la moins sensible pour la faune potentiellement présente sur le site, soit entre novembre et janvier ;
- les travaux de construction et d'aménagement, programmés sur une période de 6 à 7 mois, débuteraient en janvier ou février 2026 ;
- aucune prospection écologique n'a été menée sur le site mais le projet s'implante sur un secteur déjà largement urbanisé ; les espaces végétalisés détruits ne semblaient pas qualitatifs ; les aménagements paysagers sur une surface de 2 107 m² (32 % de la superficie du projet) compenseront les éléments déduits ;
- les déchets issus des travaux de démolition et de construction seront triés et éliminés conformément à la réglementation ; en phase exploitation, la gestion des déchets sera assurée par le porteur de projet ; les déchets seront triés puis dirigés vers des filières adaptées ;
- les impacts du trafic routier existant sur le secteur au regard de la diversité des enseignes ne sera pas modifié de façon notable ;
- la gestion des eaux pluviales sera assurée par la mise en place d'un ouvrage de rétention/infiltration enterré de type Structure Alvéolaire Ultra Légères (SAUL) sous les stationnements à l'est du parking, interconnecté par le fond avec une noue au droit des espaces verts à l'ouest du site ; les modalités de gestion devront être validées par le gestionnaire du réseau de collecte de la 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 Cholet, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 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 Kevin RAOUL, représentant la société 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 14 octobre 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 réalisés 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.