



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale Pays de la Loire
sur la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan
local d'urbanisme (PLU)
de Cholet et de sa commune associée
du Puy-Saint-Bonnet (49)**

n° : PDL-2021-5866

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire s'est réuni en séance collégiale par visioconférence le 29 mars 2022. Parmi les dossiers inscrits à l'ordre du jour figurait le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet (49).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Daniel Fauvre, Bernard Abrial, Olivier Robinet et en qualité de membres associés, Mireille Amat, Vincent Degrotte et Paul Fattal.

Était absente : Audrey Joly

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par l'Agglomération du Choletais, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 29/12/2021 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 13/01/2022 l'agence régionale de santé du Maine-et-Loire, qui a transmis une contribution en date du 11/02/2022.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 13/01/2022, le directeur départemental des territoires du Maine-et-Loire, qui a transmis une contribution en date du 11/02/2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet vise à modifier le périmètre de la zone d'activité de la Touche, pour disposer d'un nouveau périmètre de 21,6 ha d'un seul tenant, nécessaire à l'accueil du futur site de l'entreprise Thales regroupant des activités essentiellement logistiques et de Recherche & Développement, à vocation militaro-industrielle. Ce projet consiste à créer un ensemble de bâtiments pour une surface au sol maximale de 6,7 ha, associée à 4,7 ha de voirie et 5,3 ha de surface de stationnement, une desserte par liaisons douces et une station de bus afin d'accueillir 2770 salariés à l'horizon 2030.

Plus précisément, cette mise en compatibilité entraîne l'ouverture à l'urbanisation de 5,11 ha actuellement en 2AU (non constructibles) et le changement de destination de 0,32 ha actuellement dédié aux activités de l'aérodrome. Ces changements s'accompagnent d'une modification du règlement écrit afin d'ajouter la protection, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des terrains supports des mesures compensatoires (représentant 13,85 ha) et d'une refonte complète de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) actuelle de la zone d'activités de La Touche.

La justification du choix et de l'ampleur du projet et de l'aménagement retenu reste insuffisante pour la MRAe au vu des impacts liés à ce projet. En effet, ce projet impacte directement au niveau du secteur à ouvrir à l'urbanisation une zone humide de 2,75 ha et des haies intéressantes, mais également, en ce qu'il permet la réalisation du projet dans son ensemble, impactant au total 18,3 hectares de zones humides actuellement en prairie agricole, une faune en partie patrimoniale avec notamment une avifaune riche et 8 espèces de chiroptères et entraînant la destruction de la quasi-totalité des haies présentes sur le site.

L'équivalence des mesures compensatoires proposées en contre-partie de la destruction de la zone humide et de la faune patrimoniale ne semble pas acquise et la MRAe attend des compléments sur ce point. La démonstration de la mise en œuvre suffisante de la démarche éviter-réduire-compenser, en particulier appliquée à la zone humide, à la destruction de biodiversité et de haies, n'est pas complètement aboutie. Le suivi de l'ensemble des mesures compensatoires est bien prévu mais des actions correctives en cas d'inefficacité doivent également être anticipées.

De plus, le règlement écrit du PLU de Cholet permet, malgré la protection au titre de l'article L.151-23 et sous conditions, les constructions sur des zones humides compensatoires. La protection sur le long terme de ces sites doit donc être davantage sécurisée sur Cholet et doit être prévue dans les documents d'urbanisme des autres communes concernées, avant l'approbation du PLU intercommunal prescrit. De même, une protection des haies conservées et compensatoires doit être organisée dans les documents d'urbanisme.

L'ampleur du projet entraîne également des questionnements concernant le raccordement des eaux de voirie du site à la station d'épuration de Cholet au vu du risque d'aggravation des dysfonctionnements hydrauliques existants.

Enfin, un bilan global des gaz à effets de serre liée à l'artificialisation permise par la mise en compatibilité mérite d'être réalisé et présenté dans l'évaluation environnementale.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. C'est le cas de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet qui a été soumise à évaluation environnementale suite à décision du 4 octobre 2021.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version non datée transmise par la collectivité en date du 29 décembre 2021.

Le projet, motivant la présente mise en compatibilité du PLU de CHOLET, a par ailleurs fait l'objet d'une demande de permis d'aménager (PA) de la zone concertée du projet « Jade », portée par la SAS Cholet Parc, et d'une demande d'autorisation environnementale (DDAE), portée par Thales Immobilier Groupe¹, sur la commune de Cholet (49). Ces dernières étant soumises :

- à l'avis de l'autorité environnementale conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-1 du code de l'environnement, au titre de la rubrique 39 (Travaux, constructions et opérations d'aménagement),
- à l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau, pour la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA), relative à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai de zones humides ou de marais.

La MRAe a établi et publié un avis commun à ces 2 procédures en date du 21 mars 2022.

La MRAe souligne qu'une procédure d'évaluation environnementale commune avec l'évolution du PLU² aurait permis une meilleure lisibilité du projet pour le public.

1 À effet du 31 décembre 2021, la SAS Cholet Parc, laquelle a déposé le DDAE auprès du préfet, a été absorbée par la société Thales Immobilier Groupe qui vient aux droits de la SAS Cholet Parc et se substitue en tant que pétitionnaire dans le cadre du DDAE.

2 La procédure d'évaluation environnementale est dite « commune » lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Elles sont mises en œuvre en application des dispositions de l'article L.122-14 du code de l'environnement.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Cholet et de ses principaux enjeux environnementaux

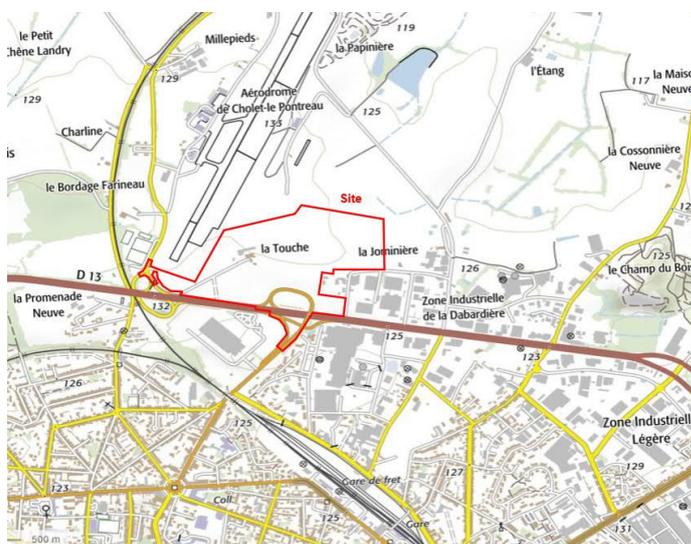
1.1 Contexte et présentation du territoire

Le territoire de Cholet couvre une superficie de 8 700 ha pour une population de 54 186 habitants (INSEE 2018). Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet a été approuvé le 9 mai 2005.

Créée le 1^{er} janvier 2017 et composée de 26 communes, l'Agglomération du Choletais est l'autorité compétente pour mener la présente procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU. L'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) à l'échelle de cette agglomération a été prescrite le 18 septembre 2017.

1.2 Présentation du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Cholet

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet vise à modifier le périmètre de la zone d'activité de la Touche, située au nord de la zone urbaine de Cholet et en bordure de la route départementale (RD) 13, pour obtenir un nouveau périmètre de 21,6 ha d'un seul tenant, permettant d'accueillir le futur site de l'entreprise Thales avec le campus « Jade » et une plateforme logistique.



Localisation du site (Source : étude d'impact)

Le projet consiste à aménager ce terrain afin de permettre :

- à l'horizon 2023, le regroupement, nommé « Cholet 2 » :
 - des équipes ingénierie et développement des produits radio en provenance de la région parisienne et de « Cholet 1 »³, et une plateforme logistique transférée depuis « Cholet 1 »,

3 « Cholet 1 » : Site actuel accueillant 1650 personnes, situé à 1,5 km du site de La Touche, correspondant à un site industriel et de Recherche & Développement sur lequel sont développés et produits des équipements militaro-industriels de radiocommunication et des réseaux tactiques militaires, des systèmes de guerre électronique, des systèmes de communication par satellite, ainsi que des solutions de cybersécurité et de sécurité des systèmes d'information.

- de divers locaux de stockage du département du Maine-et Loire, occupés dans le cadre de prestations de services logistiques conclus avec des sociétés spécialisées de ce secteur d'activité ;
- puis l'installation, à l'horizon 2030, d'activités de même nature que celles de « Cholet 1 ».

Ce projet, réparti en 3 lots⁴ principaux, présentera à terme des emprises de bâti d'une superficie maximale totale de 6,7 ha et nécessitera la destruction d'un ancien corps de ferme (1 894 m²) ainsi que la réalisation d'une voie d'accès spécifique et de 2 giratoires⁵ (représentant 4,7 ha de voiries dont 2,1 ha de giratoires), d'une desserte de liaisons douces, d'une station de bus et de parkings (environ 2200 places, pour une surface de stationnement de 5,3 ha).

Le site prévoit d'accueillir, en 2030, 2 770 personnes.

Le présent dossier indique que le devenir du site actuel de Cholet n'est pas acté, certaines activités pouvant y être maintenues, alors que l'évaluation environnementale en lien avec le permis d'aménager précisait que les surfaces libérées seraient réutilisées pour absorber la croissance des activités. Même si Thales n'est pas propriétaire du site actuel sur Cholet, le devenir de ce site fait partie intégrante du projet et doit être intégré à l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de clarifier le devenir des sites actuels du groupe impactés par le projet et en particulier celui de Cholet, et le cas échéant, d'intégrer ces sites à la réflexion de l'évaluation environnementale.

Ce site est situé pour partie (15,3 ha sur 21 hectares) en zone industrielle constructible immédiatement (secteur UY correspondant à une zone urbanisée à vocation économique), 5,11 ha, au nord-est du site, sont actuellement classés en zone 2AU (zone à urbaniser à moyen ou long terme, non constructibles immédiatement) et 0,32 ha, au nord, en zone UZ (zone urbanisée constructible, dédiée aux activités de l'aérodrome). Ces derniers 5,43 ha ne sont pas disponibles immédiatement pour le projet.

Ainsi, cette mise en compatibilité du PLU est nécessaire dans le but : de modifier le plan de zonage afin de mettre à jour :

- le classement en zone industrielle UY des surfaces actuellement en zones 2AU situées entre la zone UY et une bande de constructions existantes à l'est (entraînant leur ouverture à l'urbanisation), et la zone UZ (nécessitant un ajustement de la destination), sans modification

4 Le terrain d'implantation du projet fera l'objet d'une opération de lotissement :

- le lot 1, à l'ouest du site, d'une superficie de 15,9 ha environ dont 4 ha d'emprise bâtie, d'une hauteur maximale de 20 m, sera occupé par un campus exploité par Thales Six GTS France SAS, dédié lors de la première phase du projet Jade à des activités de R&D, puis à des activités industrielles et tertiaires en cohérence avec ses implantations nationales lors de la deuxième phase de Jade ;
- le lot 2, d'une superficie de 4,3 ha environ dont 2,3 ha d'emprise bâtie d'une hauteur maximale de 16 m, sera occupé par une plateforme logistique dédiée aux activités de Thales, opérée par Thales et exploitée par la société Barjane, à l'horizon 2023 ;
- le lot 3, d'une superficie de 1,1 ha environ dont 0,4 ha estimé d'emprise bâtie d'une hauteur maximale de 25 m, sera cédé à des tiers pour le développement d'un projet d'aménagements de type tertiaire ou industriel, distinct du campus exploité par Thales ;
- le lot commun, d'une superficie de 0,4 ha environ, permettra d'accueillir une nouvelle voie d'accès, correspondant au raccordement de la rue d'Alençon au nouveau giratoire au sud-est du site, et a vocation à être rétrocédée à l'agglomération du Choletais.

5 Un grand giratoire au sud-est du lot 1 et les voiries associées, sur une superficie de 1,6 ha, permettant de desservir les lots 2 et 3, et coupant la RD13 en remplacement de l'échangeur de La Touche et un petit giratoire à l'ouest du lot 1 et la voirie associée, sur une superficie de 0,5 ha, permettant de desservir l'accès principal au campus exploité par Thales.

- du règlement écrit de la zone UY,
 - la marge de recul du boulevard du Maine et la prescription protectrice sur les terrains qui feront l'objet d'une mesure compensatoire ;
- de refondre complètement l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) actuelle de la zone d'activités de La Touche (n°3-7) afin d'intégrer :
 - le fait que la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) est abandonnée depuis plusieurs années ;
 - la réalisation de deux accès au site, l'un à l'ouest et l'autre au sud ;
La zone de la Touche est située en prolongement de la zone industrielle nord à proximité de l'aérodrome. L'accès principal de cette zone sera assuré par un giratoire sur le boulevard du Maine. Une voie de distribution interne est établie entre le giratoire et la rue d'Alençon. Un second accès est prévu à l'ouest, par le sud de l'aérodrome, exclusivement destiné à desservir le lot 1.
 - la préservation des arbres existants et possédant un intérêt patrimonial ainsi que la mise en place d'une trame bocagère au pourtour et de compensations des incidences sur la biodiversité ;
 - le conditionnement de la destruction des zones humides au principe éviter-réduire-compenser (démarche ERC) ;
 - la gestion privilégiée des eaux pluviales à la parcelle et, le cas échéant, la limitation du rejet dans le réseau public ;
 - le traitement paysager, qui devra être soigné aux abords du site ;
C'est en particulier le cas de l'intégration paysagère du lot 1 qui donne à être facilement visible du boulevard périphérique. Son intégration paysagère devra reposer essentiellement sur des principes de végétalisation avec des essences locales.
 - la modification de la marge de recul du boulevard ;
- de modifier le règlement écrit pour préciser les dispositions de protection des terrains supports des mesures compensatoires représentant 13,85 ha (prescription au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

L'ensemble de ces modifications est compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Cholet qui prévoit déjà le développement de la « zone nord » de Cholet et qui ne sera donc pas modifié.

L'approbation du PLU envisagée pour le premier semestre 2024 n'étant pas compatible avec le calendrier du projet, une procédure de mise en comptabilité du PLU a été décidée afin de faire évoluer le PLU dans des échéances plus courtes, mais elle nécessite que le projet soit déclaré d'intérêt général. En effet, les 5,11 ha situés en zone 2AU étant classés comme tel depuis plus de 9 années, ce secteur ne peut pas faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification de droit commun. Ce projet, en plus de son impact économique d'ampleur sur l'agglomération avec la création de 1120 emplois supplémentaires d'ici 2030, est présenté comme d'intérêt général, puisqu'il répond à des enjeux de défense nationale.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Cholet identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du

projet identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la prise en compte des intérêts écologiques du site, et en particulier des zones humides, des haies et de la faune patrimoniale ;
- la gestion des effluents supplémentaires induits par le projet.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le dossier est constitué d'une note de présentation décrivant d'une part le projet et d'autre part la mise en compatibilité et les changements induits. Cette note fait référence au rapport d'évaluation environnementale rédigé dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale du projet Thales. Même si cette note de présentation oriente volontairement l'évaluation environnementale sur la mise en compatibilité, il apparaît que le dossier est fondé quasi exclusivement sur celui du projet que cette mise en compatibilité vise à permettre dans son ensemble.

De plus, les illustrations transmises dans le dossier sont de mauvaise qualité, comportent des erreurs de zonage (AU au lieu de 2AU) et ne présentent pas de superposition des zonages des documents d'urbanisme avec l'aménagement du projet de Thales.

La MRAe recommande, afin de permettre une meilleure compréhension du dossier, d'apporter des compléments cartographiques avant la mise à l'enquête publique intégrant notamment une superposition des zonages des documents d'urbanisme avec l'aménagement du projet de Thales et les différentes mesures qu'il prévoit.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Le Choletais, point de rencontre de nombreux axes de communication, est le deuxième bassin industriel des Pays de la Loire et l'Agglomération du Choletais représente un bassin d'emploi de 2e niveau, après ceux de Nantes et d'Angers.

Historiquement, Cholet constitue un pôle important d'attractivité de l'emploi, au centre d'un bassin économique très étendu, caractérisé par une forte imbrication de l'industrie et de l'artisanat dans le milieu rural, avec le modèle dit des « usines à la campagne », spécificité du secteur choletais qui perdure encore. Ce territoire, longtemps enclavé et qui connaît un attachement de la main d'œuvre à son territoire et à son travail, avec une faible mobilité et une relative autonomie, rassemble ainsi de nombreuses petites et moyennes entreprises ainsi que 4 groupes majeurs, dont Thales et ses 1650 emplois actuels, participant à l'équilibre du territoire.

2.2 Articulation de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Cholet avec les autres plans et programmes

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais, approuvé le 17 février 2020, a défini une polarisation de son développement autour de 2 pôles d'attractivité dont celui de Cholet et prévoit une consommation maximale de 47 ha afin de créer des zones d'activités économiques intermédiaires sur au moins les quinze prochaines années.

Bien que compatible avec le SCoT, la mise en compatibilité du PLU entraînera directement l'artificialisation d'environ 5 ha supplémentaires et indirectement, en rendant possible la réalisation du projet « Jade », l'artificialisation de près de la moitié des objectifs maximum de consommation d'espace envisagés sur la durée du SCoT. Cette consommation foncière de 21 ha environ par l'urbanisation de la zone de La Touche sera donc décomptée des 47 ha envisagés dans le SCoT.

La MRAe rappelle l'objectif de modération de la consommation d'espaces tel que défini dans la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui fixe un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 avec, pour les 10 prochaines années, l'ambition de réduire de moitié la consommation d'espaces au niveau national.

L'étude conclut à la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 ainsi qu'avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Sèvre Nantaise » et « Èvre – Thou – Saint-Denis ». Toutefois, cette compatibilité est dépendante notamment de la justification du choix du site retenu entraînant, sur les terrains objet de la mise en compatibilité, la destruction directe d'environ 2,75 ha de zones humides (et la nécessité de les compenser) permettant la réalisation du projet « Jade » ; ce dernier entraînant au total la destruction de 18 ha de zones humides. La démonstration de l'absence d'alternative à la destruction de la zone humide n'apparaît pas suffisamment étayée dans le cadre de la mise en œuvre de la démarche ERC (voir §3.2). En particulier, le projet n'est pas compatible avec le SAGE « Èvre – Thou – Saint-Denis » et n'est pas conforme avec son règlement au vu de l'insuffisance des mesures compensatoires proposées en regard des impacts sur la zone humide.

Une partie du projet est concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Cholet-Le Pontreau, adopté le 23 mai 2013. Toutefois, la présente mise en compatibilité du PLU de Cholet ne compromettra pas sa compatibilité avec le PEB du Pontreau.

2.3 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de déclaration de projet, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

L'analyse de l'état initial reprend les études du projet Thales et concerne donc l'ensemble des 21 ha impactés par le projet dans son ensemble et pas seulement les 5 ha directement impactés par la mise en compatibilité du PLU.

Cette synthèse couvre les thématiques attendues de façon proportionnée et restitue notamment une analyse concernant :

- les zones humides identifiées : l'emprise totale du projet présente 18,1 ha de zone humide de plateau, en prairie permanente, partagée entre 2 bassins versants, avec une zone contributive très réduite et peu de drainage superficiel, dont 2,75 ha au niveau des 5,11 ha à ouvrir à l'urbanisation (le reste correspond à la zone de drainage encore active à l'est de l'emprise).

Les habitats de zones humides sont des habitats patrimoniaux.

Le site n'est directement concerné par aucun zonage d'inventaire ou protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager :

- les haies présentes décrites dans l'étude comme relictuelles, le long des clôtures, en particulier au niveau du secteur à ouvrir à l'urbanisation, et du chemin d'accès au corps de ferme à l'abandon représentant au total 1 523 ml sur le secteur, et de quelques arbres isolés ;

- la présence d'une faune patrimoniale (avifaune des milieux ouverts et agricoles ainsi que celle appréciant le bocage, chiroptères anthropophiles, quelques reptiles, des colonies de Grands Capricornes et potentiellement d'autres espèces saproxylophages protégées).

Ainsi, l'ensemble du site correspond à une zone écologique à fort enjeu avec un espace de report limité aux alentours.

2.4 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le projet se justifie d'abord par le souhait du groupe Thales d'étendre et de rationaliser ses implantations dans la région de Cholet afin de permettre la croissance de ses activités de R&D. Le site actuel sur Cholet ne permettant pas d'accueillir l'ensemble des activités supplémentaires, un nouveau site d'implantation a été recherché sur Cholet (scénario logiquement privilégié vis-à-vis des salariés aujourd'hui en place) d'environ 20 ha d'un seul tenant, accessible (desserte routière suffisante, présence de transports en commun et de mobilités douces, proximité de la gare et de la ville) et répondant à différents critères environnementaux et économiques identifiés par le groupe (bilan carbone, nuisances pour le voisinage, coût d'aménagement, planning ...).

Après sélection entre plusieurs sites, celui de La Touche a été retenu, même si les impacts environnementaux semblent y être plus importants avec notamment la présence de la zone humide (même si la totalité de cette zone humide, représentant la quasi-totalité de l'emprise du site, n'a été identifiée qu'en 2020/2021) et de davantage de groupes d'espèces protégées.

Un agrandissement de ce site est présenté comme nécessaire et passe par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AU situé au nord-est et le changement de destination d'une partie du secteur UZ au nord, les autres secteurs du voisinage n'étant pas disponibles.

La zone humide recouvrant environ la moitié du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation (et la quasi-totalité du secteur concerné par le projet dans son ensemble) et rassemblant la grande majorité des haies présentes, des variantes d'implantation sur ce site, visant notamment à réduire l'impact sur ces secteurs sensibles, étaient attendues. L'étude d'impact du projet indique toutefois qu'une démarche itérative sur l'ensemble du site a été menée et que plusieurs implantations ont été étudiées afin d'éviter certains arbres abritant des Grands Capricornes et une partie des haies situées au nord-est, sans toutefois les exposer. Ainsi, la destruction de près de la moitié des haies situées au nord-est et décrites comme corridors écologiques pour la petite faune et la destruction au total de 92,5 % des haies présentes est annoncée sans qu'aucun scénario de substitution ne vienne justifier l'impossibilité de l'éviter. Cette présentation ne constitue pas une manière satisfaisante d'expliquer objectivement le choix de l'aménagement finalement retenu au regard de la préservation des haies.

De plus, une réflexion complémentaire sur la conception des parkings pourrait réduire très sensiblement l'impact du projet sur les terres agricoles et la zone humide (voir §3.1), notamment dans le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation et de questionner la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie du secteur concerné par la mise en compatibilité.

La MRAe recommande :

- ***de justifier davantage le choix du site de La Touche, alors qu'il présente davantage d'enjeux environnementaux (biodiversité et zone humide), notamment à partir de 2020 avec la découverte de l'ampleur de la zone humide présente sur ce secteur ;***

- *d'étroffer la partie dédiée aux scénarios de substitution en expliquant les raisons ayant conduit à étendre la zone UY existante.*

2.5 Incidences notables probables de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Cholet, et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences

Les aspects sur la qualité de l'étude d'impact sont traités en même temps que l'analyse de fond de la prise en compte de l'environnement par le projet en partie 3 ci-après.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non technique reprend bien l'ensemble des thématiques abordées dans l'évaluation environnementale. Il devra être mis à jour à la suite des adaptations de l'évaluation environnementale recommandées dans le présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Cholet

L'évaluation environnementale aborde les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts induits par les changements opérés aux documents d'urbanisme.

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet, intégrant le secteur à ouvrir à l'urbanisation, se situe sur des espaces agricoles à forts enjeux impactant directement deux exploitations agricoles : la première pour une surface de 10,7 ha et la seconde pour 10 % de sa surface agricole utile. Des mesures de compensation agricole seront mises en place dans le cadre de mesures de compensation collective.

Le secteur à ouvrir à l'urbanisation sera très largement artificialisé par le projet « Jade ». D'importants espaces naturels vont ainsi être dédiés au stationnement. L'évaluation environnementale présente le chiffre global de 2770 personnes à l'horizon 2030 et indique une capacité de plus de 2200 places de stationnement nécessaires. Au vu des critères indiqués pour le choix du site d'implantation de l'entreprise (la proximité avec la gare, la desserte en transports collectifs, la disponibilité de modes doux) et la sobriété foncière affichée dans la note de présentation, il semble que ces critères n'aient pas été pris en compte pour limiter le nombre de stationnements créés (voir §2.4).

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Sols et zones humides

Le projet va conduire à la destruction directe ou indirecte de 18,3 ha de zones humides (et en particulier de la totalité des 2,75 ha du secteur actuellement en 2AU).

Deux secteurs de compensation ont été identifiés :

- le site de l'Appentière⁶, présentant des gains de fonctionnalité réels, mais relativement faibles d'un point de vue quantitatif, l'état de la zone humide étant déjà satisfaisant.
- le site de la Romagne⁷, présentant des gains de fonctionnalité intéressants, toutefois, les valeurs restent modérées eu égard à la faible surface concernée.

Une démonstration complémentaire de la suffisance et de la fonctionnalité effective des zones humides issues de la mise en œuvre des mesures compensatoires est nécessaire.

La MRAe recommande un réexamen de l'ensemble de la démarche Éviter-Réduire-Compenser à l'égard des zones humides, notamment sur l'aménagement des parkings couvrant en l'état plus de 5 ha.

Le règlement écrit du PLU intégrera une prescription au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour garantir la pérennité des mesures de compensation sur Cholet pour les zones humides détruites par le projet (voir §1.2). Or, ce règlement autorise, sous conditions, les constructions sur des zones humides compensatoires, malgré les prescriptions définies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ce qui ne permet pas d'assurer, de façon certaine, leur protection à long terme.

Ainsi, en zones A et N, le règlement prévoit que tous travaux, installations et aménagements situés dans une zone humide repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme soient soumis à déclaration préalable. Les articles A1 et N1 prévoient que, dans les zones repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, toute construction, installation ou aménagement, excepté dans les conditions définies à l'article 2, sont interdits. Et cet article spécifie que, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, nonobstant toute autre disposition octroyant des droits d'usage ou d'utilisation du sol, les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide sont autorisés. Il précise aussi que, sous réserve d'avoir étudié des alternatives raisonnables, et de la mise en œuvre d'une démarche Éviter-Réduire-Compenser en application des dispositifs réglementaires en vigueur, sont admis : « les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, les extensions mesurées des bâtiments existants situées à proximité ou au sein d'une zone humide, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructure soit à des services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. »

Ce point du règlement qui autorise les constructions sur des zones humides compensatoires ne permet pas d'assurer la protection à long terme des zones humides et doit être modifié. La pérennité de ces zones humides compensatoires étant indispensable à la pérennité des autorisations administratives auxquelles elles ouvrent la voie.

Par ailleurs, aucun engagement de préservation au titre de l'urbanisme n'est prévu sur les zones humides compensatoires des communes de La Romagne et de Mazières-en-Mauges, avant l'approbation du PLUi (2024 au plus tôt).

La MRAe recommande à la collectivité de supprimer du règlement écrit d'urbanisme la possibilité de réaliser des constructions dans les zones humides de compensation et de formuler dans le futur PLUi une protection stricte de celles-ci sur les communes de Mazières-en-Mauges et de La Romagne.

6 Les mesures sur ce site de compensation prévoient le renforcement du linéaire bocager, l'extensification des pratiques agricoles de pâturage et de fauche et un travail sur le linéaire de fossé pour ralentir l'évacuation des eaux et limiter le drainage, sans toutefois que soit mentionné le retrait des drains souterrains.

7 Les mesures sur ce site de compensation prévoient la plantation d'un bosquet et l'effacement d'une partie de plan d'eau (évaluée à un peu plus d'1 ha) afin d'y voir se recréer une zone humide, ainsi que la mise en place d'une gestion favorable des pourtours de cette zone.

Biodiversité

La démarche ERC présentée dans le dossier de mise en compatibilité est celle du projet.

La mesure de compensation ex situ des zones humides, prévue sur le site de la Romagne, permettra également de recréer des milieux favorables, avec une gestion extensive des prairies, actuellement tondues intensivement. En soit, elle ne compensera cependant pas la totalité de la perte d'habitat d'alimentation pour la faune, engendrée par le projet.

Quant à celle sur le site de l'Appentière, du point de vue « biodiversité », elle pourrait être assimilée à une mesure d'accompagnement, le site étant déjà globalement géré de manière extensive par les agriculteurs, engagés dans des mesures agro-environnementales, et la proximité du grand massif forestier de Nuaillé-Chanteloup, jouxtant l'étang des Noues, offrant des capacités de gîte et d'alimentation fonctionnelles.

Malgré ces mesures, les impacts résiduels sont jugés forts pour de nombreux oiseaux présents (12 espèces contactées et 30 espèces potentielles) et modérés pour les chiroptères (8 espèces présentes) et une demande de dérogation de destruction d'espèces protégées a été établie et est en cours d'instruction pour le projet.

La MRAe recommande, comme pour le projet, et de même que pour les zones humides, une réflexion plus aboutie concernant la compensation liée aux pertes des prairies ouvertes agricoles et de compléter les mesures proposées, les sites choisis pour la compensation des zones humides ne permettant pas de compenser totalement les pertes engendrées par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

L'impact du projet est également très important sur les haies : en phase de travaux puis en phase d'exploitation, 1 410 ml de haies seront détruits. Seuls 113 ml de haies (soit 7,5 % des haies recensés sur le secteur) seront conservés, mis en défens pendant le chantier et densifiés.

Aucune réelle justification de l'absence d'alternatives (voir §2.4), et donc de la possibilité d'évitement, à la destruction de ces 1 410 ml de haies n'est apportée. Des mesures de réduction sont proposées concernant la faune.

A titre compensatoire, 2 094 ml de haies multistrates d'une largeur minimum de 4 m vont être créées en périphérie des lots, afin de reconstituer des lisières. Elles sont ajoutées à la nouvelle OAP du secteur. Cela prendra néanmoins des années avant que les futures haies jouent leur rôle vis-à-vis de la biodiversité.

Le règlement du PLU de la ville de Cholet ne semble pas prévoir d'assurer la protection spécifique à long terme des haies compensatoires bien que leur pérennité soit indispensable tant d'un point de vue de la biodiversité que du point de vue paysager.

De plus, le suivi de ces plantations compensatoires est essentiel et doit être prévu.

La MRAe recommande :

- ***d'apporter une démonstration plus aboutie de la mise en œuvre de la séquence ERC pour justifier de l'absence d'alternative à la destruction de 1 410 ml de haies,***
- ***d'intégrer au règlement écrit d'urbanisme la protection stricte des haies conservées et des plantations compensatoires,***
- ***de préciser les mesures correctives à prévoir en cas d'évaluation défavorable de la mesure de compensation proposée en bordure de site.***

Le dossier évalue ensuite les impacts potentiels du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches du site

(« Vallée de l'Argenton » et « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé »). L'étude conclut à une absence d'impact en lien notamment avec leur éloignement. Au vu des connaissances actuelles, cette conclusion semble pertinente.

Sites, paysages et patrimoine

L'implantation du projet global est prévue en bordure d'un boulevard urbain, de l'aérodrome, et dans la continuité d'installations similaires à l'est et au sud (zones industrielles et commerciales). Le secteur à ouvrir à l'urbanisation, situé au nord-est du site, est quant à lui plus éloigné des axes de circulation et des secteurs d'activités. L'aménagement du site entraînera son artificialisation, en remplaçant un espace agricole de prairies et de haies par des voiries et des bâtiments, dont les hauteurs peuvent être importantes (entre 12 et 16 m sur le secteur nord-est, soit une hauteur comparable aux bâtiments existants au sud du site).

L'impact paysager du projet sera circonscrit à la RD13, les autres axes routiers étant relativement éloignés et la ligne TER moins exposée. En dehors du bâtiment du lot 3, qui reste à définir, et l'angle sud-est, les plantations envisagées en bordure ouest et sud, « en concordance avec le bocage alentour », et reprise dans l'OAP, semblent permettre de limiter à terme les impacts du projet sur le paysage. Le choix de ces plantations et leur suivi sont donc essentiels à la bonne intégration visuelle du site dans le paysage environnant.

La MRAe recommande de prévoir plus explicitement dans l'OAP un suivi des plantations de lisière afin de vérifier et de densifier les haies si nécessaire pour garantir la bonne intégration paysagère du site qu'elle préconise.

Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Le dossier présente des mesures importantes de gestion intégrée des eaux pluviales (pour l'ensemble du projet), visant à s'approcher du « zéro rejet » : régulation de la pluie centennale, exploitation maximale des capacités d'infiltration à la parcelle, végétalisation des toitures pouvant techniquement l'être. En particulier, 10 impluviums sont prévus, pour un volume total de stockage de plus de 10 000 m³, ainsi qu'un réseau de fossés perméables. Ces mesures ne convainquent pas la MRAe compte-tenu de la nature des sols fréquemment gorgés d'eau et peu perméables.

Les eaux de voirie des lots 1 et 3 seront collectées via un réseau de noues et de fossés non étanches, avec possible infiltration au travers d'un lit de sable, puis acheminées via un réseau partiellement unitaire jusqu'à la station d'épuration de Cholet dite « des Cinq Ponts ». Malgré l'ensemble de mesures prévues, les caractéristiques du terrain ne permettent pas de s'exonérer d'un rejet relativement important dans le réseau de la collectivité jusqu'à la station d'épuration qui connaît déjà une charge hydraulique relativement conséquente et source de dysfonctionnements.

Le dossier précise par ailleurs que la collectivité s'est engagée dans une démarche d'amélioration du réseau afin de réduire les rejets directs au milieu naturel et qu'une grande partie des travaux sera réalisée avant la mise en service du site. Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées est prévu, mais il ne rendra ses conclusions que dans un second temps.

Le dossier n'explique pas la raison pour laquelle les eaux des lots 1 et 3 à faible potentiel de pollution doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement public plutôt que dans les deux cours d'eau exutoires naturels du secteur et a contrario pourquoi les eaux du lot 2 à potentiel de pollution plus élevé sont renvoyées in fine dans l'Evre.

L'absence d'impact de ce renvoi des eaux de drainage du lot 2 sur le bassin versant de l'Evre doit être davantage justifié notamment en termes de risque d'érosion accru sur les petits cours d'eau de tête de bassin versant.

La MRAe recommande d'une part de justifier la nécessité d'un rejet dans le réseau d'assainissement de la ville et d'autre part une vigilance particulière de la collectivité compétente en matière d'assainissement quant aux performances de la station de traitement des eaux de la ville de Cholet, suite au raccordement du projet.

L'étude justifie l'imperméabilisation des parkings en raison de la saturation régulière des sols en eau. Cependant, au vu de leur ampleur, leur perméabilité aurait permis un gain conséquent concernant l'infiltration des eaux de pluie en dehors des périodes de hautes eaux et pourrait être intégrée à l'OAP du secteur.

3.3 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Concernant la mobilité, le lieu d'implantation du projet offre des possibilités de desserte par les transports en commun (arrêt de bus prévu) et la proximité avec la gare de Cholet, qui pourra constituer une incitation aux déplacements multimodaux (train + vélo ou train + bus), en complément des pistes cyclables envisagées. Toutefois, le nombre de stationnements créés sur le site (plus de 2200 places pour véhicules légers) reste très élevé et une réflexion complémentaire sur le volet mobilité, en lien avec les compétences de l'agglomération du Choletais, paraît nécessaire.

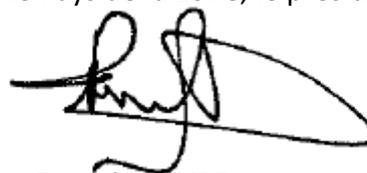
La MRAe recommande de renforcer le volet mobilité afin de réduire l'autosolisme et les besoins de stationnement de véhicules.

Une réflexion sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre a été menée pour le projet et est décrite dans le dossier. Toutefois, elle ne permet pas d'apprécier dans quelle mesure les aménagements envisagés (matériaux mis en œuvre, consommation des bâtiments, production d'énergies renouvelables...) peuvent participer à la compensation de la perte de capacité de stockage par le sol liée à l'artificialisation du secteur.

La MRAe recommande d'établir le bilan prévisible du déstockage de carbone lié à l'artificialisation des sols permise par la présente mise en compatibilité.

Nantes, le 29 mars 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniel FAUVRE