



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAYS DE LA LOIRE SUR LE
PERMIS D'AMÉNAGER ET AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
DU PROJET JADE (THALES)
SUR LA COMMUNE DE CHOLET (49)**

n° PDL-2022-5879

n° PDL-2022-5591

Synthèse de l'Avis

Le projet de regroupement d'activités essentiellement logistiques et de Recherche & Développement à vocation militaro-industrielle, sur le site de La Touche, au niveau de la commune de Cholet, répond à des enjeux d'intérêt national. Il consiste à aménager un terrain de 21,6 ha, réparti en 3 lots principaux, et 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.

Toutefois, 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 une zone humide de 18,3 hectares actuellement en prairie agricole, une faune en partie patrimoniale avec notamment une avifaune riche et 8 espèces de chiroptères et entraîne 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 également des compléments sur ce point. De plus, l'évaluation des impacts résiduels du projet sur la faune devra être revue. 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 donc pas complètement aboutie.

Le suivi de l'ensemble des mesures compensatoires est bien prévu mais des actions correctives en cas d'inefficacité doivent être anticipées. De plus, la protection sur le long terme des sites compensatoires proposés doit également être davantage sécurisée, par exemple dans les documents d'urbanisme des communes concernées.

Le projet présente des mesures ambitieuses de gestion intégrée des eaux de pluie (infiltration maximale à la parcelle, végétalisation de toitures) qui ne convainquent pas la MRAe compte tenu de la nature des sols. Une réflexion complémentaire sur la réduction de la surface et de l'imperméabilisation des parkings est en conséquence recommandée. 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.

Malgré l'affichage dans le dossier d'une sobriété foncière et de l'importance de la proximité de la gare, de la desserte en transport en commun et de la disponibilité de modes doux dans le choix du site, le nombre de stationnements prévus est très important. La MRAe recommande donc une optimisation de la conception et du dimensionnement des parkings et une réflexion supplémentaire sur les moyens de réduire l'autosolisme.

Cette réflexion est d'autant plus nécessaire que l'importance du trafic routier généré par le futur site sera la principale cause de nuisances notamment sonores pour le voisinage, associée à une aggravation des encombrements routiers. À ces nuisances s'ajouteront les nuisances sonores du site et une possible dégradation de la qualité de l'air, qui méritent d'être mesurées dans le temps.

Enfin, au vu de son ampleur, un bilan global des gaz à effets de serre du projet mérite d'être réalisé et présenté dans l'évaluation environnementale ainsi qu'une réflexion sur l'origine des matériaux de construction en vue de favoriser si possible des matériaux issus du recyclage ou biosourcés.

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

Introduction sur le contexte réglementaire

La demande relative au permis d'aménager (PA) de la zone concertée du projet « Jade », portée par la SAS Cholet Parc, et celle d'autorisation environnementale (DDAE), portée par Thales Immobilier Groupe¹, sur la commune de Cholet (49), sont 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.

Le projet est également soumis à déclaration selon les rubriques - 2.1.5.0 relative au rejet d'eaux pluviales - 1.1.1.0 relative au sondage, forage, non destiné à un usage domestique - 1.1.2.0 relative aux prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère.

De plus, selon la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), le bâtiment Recherche & Développement (R&D) du projet serait soumis, sur la base des informations disponibles à ce stade, à déclaration avec contrôles périodiques selon la rubrique 1.1.8.5 relative à la fabrication, l'emploi et le stockage de gaz à effet de serre fluorés, de même que le bâtiment logistique. Le bâtiment logistique serait également soumis à enregistrement selon la rubrique 1.5.1.0 relative aux entrepôts couverts dédiés au stockage de matières ou produits combustibles et à déclaration selon la rubrique 2.9.2.5 relative aux ateliers de charge d'accumulateurs électriques.

Le dossier a été transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, en date du 28 janvier 2022 pour la demande d'autorisation environnementale et en date du 17 février pour la demande de permis d'aménager. Le présent avis est basé sur la version G de l'étude d'impact, datée de janvier 2022 et porte sur les deux demandes susvisées.

La réalisation de ce projet nécessite également une évolution du PLU de Cholet. Cette évolution devrait prendre la forme d'une mise en compatibilité sur la base d'une déclaration de projet telle que prévue par le code de l'urbanisme.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, 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 en séance collégiale de la MRAe du 14 mars 2022 : Bernard Abrial, Olivier Robinet, Audrey Joly, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier de demande d'autorisation, en particulier l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Destiné à l'information du public, il doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure

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.

de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

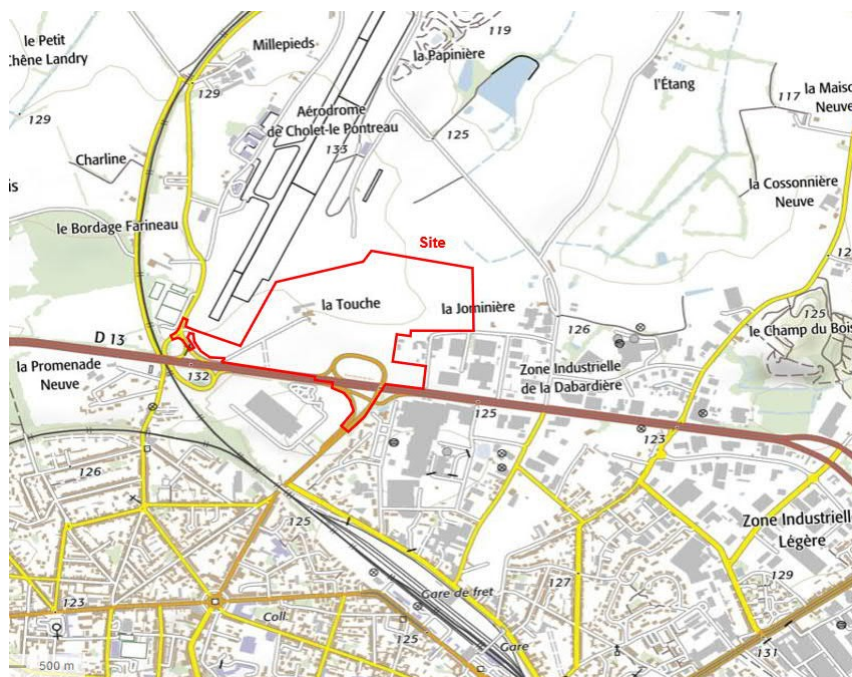
1 Présentation du projet et de son contexte

Le projet Jade consiste à aménager un terrain de 21,6 hectares, localisé sur le site de La Touche, au nord de la zone urbaine de Cholet et en bordure de la route départementale RD13, 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 »², et une plateforme logistique transférée depuis « Cholet 1 »,
- 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 ».



Localisation du site (Source : étude d'impact)

2 « 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.

Ce projet 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 giratoires³ (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 (2280 places au total, pour une surface de stationnement de 5,3 ha).

Les surfaces laissées disponibles (6,5 ha) seront traitées en espaces verts (dont 0,1 ha de bassins de rétention étanches) et feront l'objet d'un traitement paysager.

Le site prévoit d'accueillir, en 2030, 2 770 personnes (hors lot 3, cf ci-dessous). L'étude indique que les sites de provenance des salariés seront maintenus en exploitation et que les surfaces libérées seront réutilisées pour absorber la croissance des activités.

Ce projet d'intérêt général répond aux enjeux de la défense nationale et devrait générer un impact économique d'ampleur sur l'agglomération avec la création de 1120 emplois supplémentaires d'ici 2030.

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

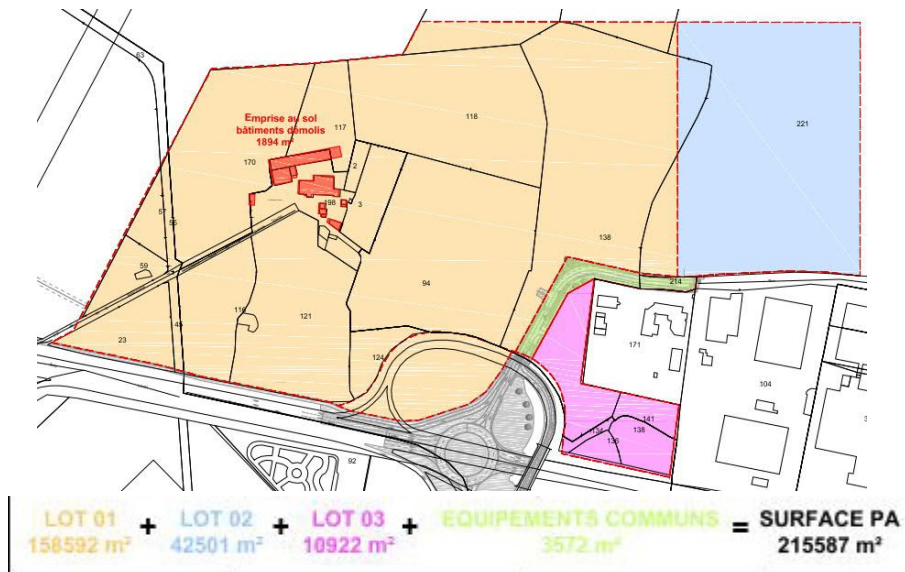
- le lot 1, à l'ouest du site, d'une superficie de 15,9 ha environ dont 4 ha d'emprise bâtie, d'une hauteur maximale de 20 m, sera occupé par un campus exploité par Thales Six GTS France SAS, dédié lors de la première phase du projet Jade à des activités de R&D, puis à des activités industrielles et tertiaires en cohérence avec ses implantations nationales lors de la deuxième phase de Jade⁴ ;
- 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 2023⁵ ;
- 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.

3 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.

4 Le lot 1 comprend :

- un bâtiment principal composé de deux volumes distincts reliés entre eux, avec d'un côté la Recherche & Développement (8 bâtiments reliés par une nef centrale) et de l'autre la Production et Logistique,
- un bâtiment indépendant qui reçoit les activités d'Intégration Système et Satcom, les essais spéciaux et une aire de démonstration extérieure,
- un bâtiment à l'entrée du site regroupant l'accueil, un business center, des salles de réunions modulables, la restauration, la cafétéria et les locaux sociaux,
- un bâtiment technique,
- un parking pour véhicules légers.

5 Le lot 2 intègre un espace à usage d'entrepôt d'une surface de 17 000 m² environ compartimenté en 2 cellules de stockage, un espace technique d'une surface d'environ 500 m², un local de charge d'une surface d'environ 150 m², des bureaux/locaux sociaux d'une surface au sol d'environ 400 m², un parking.



Définition des lots du projet d'aménagement (Source : étude d'impact)



Plan de masse du projet Jade à l'horizon 2030 (Source : étude d'impact)

2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

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 mobilités, des nuisances et des effluents supplémentaires induits par le projet.

3 Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique

L'étude d'impact aborde globalement l'ensemble des grandes thématiques attendues, conformément aux dispositions des articles R.122.4 et suivants du code de l'environnement. Certaines d'entre elles appellent toutefois à être approfondies, sur des points développés ci-après.

3.1 Analyse de l'état initial

Les thématiques attendues dans l'état initial sont toutes abordées et illustrées.

Le terrain concerné offre un paysage essentiellement agricole associé aux zones de dégagement de l'aérodrome de Cholet : il est actuellement occupé par des cultures par rotation de céréales et de prairies, un ensemble de pâturages utilisé par 2 exploitations et une ferme à l'abandon. Une partie du site est concernée par des enjeux agricoles jugés forts⁶ par la chambre d'agriculture.

Il est toutefois entouré par une zone d'activités (la Dabardière) à l'est, par la RD13, la voie ferrée, une zone commerciale puis la ville de Cholet au sud et au sud-ouest, par l'aérodrome Cholet-Le Pontreau à l'ouest et des champs agricoles au nord.

Cette localisation en extension d'une zone industrielle et à proximité de l'aérodrome s'accompagne d'une très faible densité de constructions alentour : les plus proches habitations sont situées entre 180 et 300 m au sud de l'emprise du projet, hors de l'influence des vents dominants, à l'exception d'une habitation en bordure est de l'emprise du projet.

S'agissant de l'environnement sonore du projet, des mesures ont été réalisées pendant environ 19 h en 4 points distincts représentatifs des zones occupées par des tiers susceptibles d'être impactés par le bruit généré par le site. Le niveau sonore observé montre clairement l'influence de la RD13,

6 La caractérisation et la cartographie des enjeux agricoles se fondent sur une analyse « multicritère ». Ce travail s'appuie également sur la valorisation de l'observatoire du foncier agricole et la prise en compte d'éléments structurant l'espace agricole.

Deux grands types de secteurs ont été identifiés et cartographiés : les secteurs à enjeux forts et les secteurs fragilisés. Les secteurs à enjeux forts associent un certain nombre d'atouts assurant la fonctionnalité et la pérennité de leur agriculture. Ils articulent le plus souvent la présence de :

- sites d'exploitation (prise en compte, en sus, des installations récentes) ;
- parcellaire agricole bien structuré ;
- terres à forte valeur ajoutée agro-économique (potentiel agronomique, cultures pérennes, cultures sous contrat, AOC, irrigation, groupe de parcelles de pâturage) ;
- organisation collective du travail, qualité de desserte, mitage réduit.

principale voie de circulation du secteur, de l'aérodrome et des industries existantes. Toutefois, ces mesures de bruit ont été effectuées les 27 et 28 avril 2021, soit au cours du troisième confinement décidé dans le cadre de la crise sanitaire. Il est par conséquent vraisemblable que les niveaux sonores alors relevés soient sous-estimés, en raison d'une diminution du trafic routier durant cette période.

La qualité de l'air est jugée bonne au droit du projet dans l'étude d'impact, mais le dossier fonde cette affirmation sur les mesures de la station de zone urbaine implantée à Cholet à 2,5 km du site. En l'absence de campagne de mesure spécifique in situ, le projet sera dans l'impossibilité d'apprécier les effets sur les déplacements motorisés qu'il va générer.

Le dossier note également la présence d'amiante dans les anciens bâtiments agricoles voués à la démolition et le risque d'émanations de radon, le potentiel radon du territoire de Cholet étant classé en catégorie 3⁷ (potentiel le plus élevé).

La MRAe recommande une actualisation des mesures acoustiques et la réalisation d'une campagne de mesure de la qualité de l'air, dans des conditions représentatives d'une circulation routière habituelle.

Les parcelles à aménager se situent en dehors des périmètres de protection des monuments historiques et du patrimoine architectural, mais au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Un diagnostic archéologique est donc prévu et, en cas d'intérêt archéologique avéré, une campagne de fouilles de sauvegarde sera effectuée.

Ces parcelles sont à proximité des rivières de la Moine (à 2 km) et de son affluent le Trézou (bassin versant de la Sèvre nantaise) ainsi que de l'Evre et du Beuvron (bassin versant de l'Evre) : le périmètre du projet est situé au sein d'une tête de bassin versant prioritaire au regard du SAGE⁸ Evre – Thau – St Denis. Des ruisseaux et fossés temporaires sont également situés à moins de 350 m au nord-est du site. On relèvera également que les aménagements envisagés ne sont pas situés dans les périmètres de protection des captages de Ribou ou de Rucette pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération du Choletais, mais que de nombreux forages privés sont présents à proximité du site⁹ et que la faible profondeur des eaux souterraines sur ce secteur augmente leur vulnérabilité.

Concernant les zones humides, les évaluations historiques des surfaces concernées datant de 2011 se sont révélées très sous-estimées (0,2 ha) suite à la nouvelle étude¹⁰, menée en 2020-2021. D'après le critère « sol », la prairie pâturée et les espaces enherbés de l'aérodrome sont entièrement caractéristiques des zones humides (à l'exclusion de la zone de drainage encore active à l'est de l'emprise). Ils représentent 18,1 ha de zone humide au sein de l'emprise du projet. Le critère « végétation », modifié par la présence de culture, est très restreint et représente 0,1 ha de zone

7 Selon l'IRSN, les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

8 SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

9 Le plus proche est à 150 m à l'est du site d'une profondeur de 58 m, il capte la nappe de fracture, les autres ouvrages sont à plus de 400 m.

10 Étude pédologique menée en 3 campagnes entre octobre 2020 et octobre 2021 et floristique menée en 2 campagnes entre octobre 2020 et avril 2021.

humide (localisé au niveau des dépressions topographiques telles que la mare temporaire et le réseau de fossés).

Il faut par ailleurs souligner que l'ensemble de cette zone humide de plateau (partagée entre 2 bassins versants, avec une zone contributive réduite de 33 ha), de superficie importante et peu drainée, est fonctionnelle car en prairie permanente pour l'essentiel. Elle présente toutefois des fonctionnalités globalement limitées pour l'accomplissement du cycle biologique des espèces, en lien avec la faible densité de lisière et leur importante fragmentation (forte densité des infrastructures de transport), ses fonctions biogéochimiques et hydrologiques étant opérantes.

Nonobstant la présence de cette zone humide très étendue au droit du site, le site n'est directement concerné par aucun zonage d'inventaire ou protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF¹¹) de type 1 (« Étang des Noues », qui est également un Espace Naturel Sensible) et 2 (« Massif forestier de Nuaille-Chanteloup ») les plus proches sont localisées à 4 km à l'est du projet. Les sites Natura 2000¹² les plus proches (« Vallée de l'Argenton », classée ZSC, et « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé », classée ZSC et ZPS) se trouvent quant à eux, au plus près, à 30 km du projet. Les ZNIEFF et sites Natura 2000 les plus proches font l'objet d'une description détaillée dans le dossier. Par ailleurs, le site du projet n'est pas identifié comme corridor ou réservoir de biodiversité au sein du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)¹³.

Les différentes campagnes de terrain menées (4 pour les habitats et la flore, 5 pour la faune) entre octobre 2020 et août 2021 ont abouti à des inventaires faunistiques et floristiques complets.

Le site d'implantation du projet est essentiellement constitué de prairies, d'un réseau de haies, décrites dans l'étude comme relictuelles, le long des clôtures et du chemin d'accès à la ferme à l'abandon représentant au total 1 523 ml sur le secteur, et de quelques arbres isolés. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé et aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée. L'étude précise toutefois que les habitats de zones humides sont des habitats patrimoniaux.

Les prairies ouvertes et les haies représentent un potentiel d'accueil pour l'avifaune des milieux ouverts et agricoles ainsi que celle appréciant le bocage, espèces d'oiseaux patrimoniaux présentant des niveaux de protection forts. Les chênes et les haies constituent également des habitats d'espèces protégées avec notamment la nidification d'un rapace dans un des chênes sénescents. Ces arbres isolés et ces haies, ainsi que la ferme abandonnée, peuvent être utilisés comme zone de transit, territoire de chasse voire comme gîte par les chiroptères anthropophiles (mais aucune utilisation avérée du bâti n'a été mise en évidence). Compte tenu des habitats et des espèces ubiquistes recensées, le potentiel d'accueil est considéré comme limité pour l'herpétofaune. Les arbres isolés

11 L'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue les ZNIEFF de type 1 constituant des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les ZNIEFF de type 2 constituant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

12 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » codifiée en 2009 et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

13 SRCE (« trame verte et bleue ») adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015.

présentent en revanche un enjeu fort compte-tenu de la présence d'une colonisation active par des Grands Capricornes et potentiellement d'autres espèces saproxylophages protégées (il est précisé que la présence du Sphinx de l'épilobe reste à vérifier dans les fossés le long des espaces routiers). Ainsi, l'ensemble du site correspond à une zone écologique à fort enjeu avec un espace de report limité aux alentours.

3.2 Analyse des impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

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 5 ci-après.

3.3 Résumé non technique et analyse des méthodes

La note de présentation non technique est bien illustrée et reprend l'ensemble des thématiques abordées dans l'étude d'impact avec le détail des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues. Elle devra être mise à jour à la suite des adaptations de l'étude d'impact recommandées dans le présent avis.

Les méthodologies employées sont quant à elles recensées dans chaque étude et n'appellent pas de remarque en dehors de celles sur les mesures acoustiques (§3.1) et de celles sur la détermination des impacts résiduels du projet sur la faune (§5 Milieux naturels, faune et flore).

3.4 Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

Après recherche, l'étude d'impact identifie un seul autre projet à prendre en compte au niveau des effets cumulés dans le secteur et précise qu'aucun effet cumulé avec le projet n'est attendu. Toutefois, ce projet d'extension de la carrière d'argile de l'Épinette vieille n°2 (à 4,4 km du site de La Touche) a entraîné la destruction de 1 100 ml de haie. Si ce projet prévoit de replanter 2,5 fois ce linéaire, le délai pour que ces nouvelles haies soient opérantes ne sera probablement pas atteint avant la destruction des haies du nord-est du site de La Touche.

La MRAe recommande de justifier davantage l'absence d'effets cumulés du projet avec celui de l'extension de la carrière d'argile de l'Épinette vieille n°2, en particulier concernant la destruction de haies et de leurs fonctionnalités écologiques associées.

3.5 Compatibilité avec les documents cadres

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais, approuvé le 17 février 2020, 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, le projet entraînera l'artificialisation de près de la moitié des objectifs maximum de consommation d'espace envisagés sur la durée du SCoT. Cette consommation foncière 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.

La ville de Cholet et sa commune associée Puy-Saint-Bonnet dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 mai 2005. La révision du PLU a été actée le 18 septembre 2017 avec la prescription d'un PLU intercommunal (PLUi).

Le projet 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 sont actuellement classés en zone 2AU (zone à urbaniser à moyen ou long terme) et 0,32 ha en zone Uz (zone urbanisée dédiée aux activités de l'aérodrome). Ces derniers 5,43 ha ne sont pas constructibles immédiatement, le projet n'est donc pas compatible avec le PLU actuel.

Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le projet a été prescrite dans le but :

- de classer en zone industrielle UY les surfaces actuellement en zones 2AU¹⁴ et Uz, sans modification du règlement écrit de la zone UY,
- et de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) actuelle de la zone d'activités de La Touche afin d'y indiquer les nouveaux axes routiers qui desserviront le site.

La démarche éviter-réduire-compenser (ERC) mise en œuvre dans le cadre du projet entraînera en particulier la création de zones humides compensatoires sur plusieurs sites. Or, le règlement du PLU de la ville de Cholet autorise sous conditions¹⁵ 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 leur protection à long terme. Par ailleurs, aucun engagement de préservation au titre de l'urbanisme n'est prévu sur les zones humides compensatoires prévues sur les communes de La Romagne et de Mazières-en-Mauges. Par ailleurs, le maître d'ouvrage ne prévoit aucune disposition de protection des zones humides compensatoires en complément des éventuelles dispositions d'urbanisme.

La MRAe recommande :

- ***au maître d'ouvrage de s'engager sur des garanties de pérennité des mesures compensatoires proposées ;***
- ***à la collectivité compétente de supprimer du règlement écrit d'urbanisme la possibilité de réaliser des constructions dans les zones humides compensatoires et de formuler dans le***

14 La zone 2AU étant classée comme telle depuis plus de 9 ans, 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. La déclaration d'intérêt général permet le recours à la mise en compatibilité du PLU.

15 Les articles A2 et N2 du règlement spécifient que dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont autorisées sous conditions les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide. De plus, il est précisé que, sous réserve d'avoir étudié des alternatives raisonnables et de la mise en œuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser (ERC) 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.

futur PLUi une protection stricte des zones humides compensatoires sur les communes de Mazières-en-Mauges et de la Romagne.

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 la destruction et la compensation de plus de 18 ha de zones humides), la démonstration de l'absence d'alternative à la destruction de la zone humide n'étant pas suffisamment étayée dans le cadre de la mise en œuvre de la démarche ERC (voir §4). 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 aux impacts sur la zone humide (voir §5 Milieux naturels, faune et flore).

4 Analyse des variantes et justification des choix effectués

Le projet se justifie d'abord par le souhait du groupe Thales d'étendre et de rationaliser ses implantations dans la région de Cholet, avec notamment le regroupement de certaines activités situées en région parisienne, et 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).

Cinq sites ont ainsi été identifiés par la ville de Cholet¹⁶. 3 ont été éliminés rapidement pour des raisons liées à la superficie insuffisante et des délais de livraison tardifs. Seuls les 2 restants (site de l'Ecuyère et de La Touche) ont fait l'objet d'une étude comparative menant à la sélection du site de La Touche d'une superficie plus importante, d'un seul tenant et légèrement plus proche de la gare. Toutefois, les impacts environnementaux semblent plus importants sur ce site : présence de zones humides (même si la totalité de la zone humide, représentant la quasi-totalité de l'emprise du site, n'a été identifiée qu'en 2020) et impacts sur davantage de groupes d'espèces protégées.

La zone humide recouvrant la quasi-totalité du secteur concerné par le projet, aucune variante sur ce site n'est présentée. L'étude d'impact indique toutefois qu'une démarche itérative 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, mais sans 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 (voir §5). 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.

¹⁶ De même, l'ancienne communauté d'agglomération de Cholet avait identifié 3 autres sites en plus de celui de La Touche, non retenus pour des questions de mobilités et de maîtrise foncière.

De plus, une réflexion complémentaire sur la conception des parkings pourrait réduire très sensiblement l'impact du projet sur la zone humide (voir §5 Desserte, mobilité, nuisances et risques). Par ailleurs, la solution consistant à mobiliser l'espace du lot 3 en entrée de site pour y organiser le stationnement des véhicules et ainsi réduire de plus de 1 ha l'impact sur la zone humide n'a pas été étudiée, alors que la justification du besoin du lot 3 pour le projet Jade reste en l'état peu fondée.

La MRAe recommande :

- ***de justifier davantage le choix de conserver le site de La Touche, présentant davantage d'enjeux environnementaux (biodiversité et zone humide), notamment à partir de 2020 et de la découverte de l'ampleur de la zone humide présente sur ce secteur.***
- ***d'étoffer la partie dédiée aux scénarios de substitution en expliquant les raisons ayant conduit au choix final d'aménagement supprimant la totalité de la zone humide et la quasi-totalité des haies existantes.***

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

Le dossier d'évaluation environnementale du projet d'aménagement Jade est globalement clair, bien illustré et aborde l'ensemble des sujets. Il est à signaler la bonne prise en compte du périmètre du projet intégrant l'ensemble des aménagements et travaux concernés même indirectement par le projet (giratoires, accès...).

Cependant, l'analyse des impacts devra être complétée sur certaines thématiques.

Gestion des eaux, des sols et assainissement

Le projet présente des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales ambitieuses, 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.

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 dysfonctionnement potentiel.

Les eaux de voirie du lot 2, potentiellement plus polluées par les activités logistiques et la présence de poids lourds afférente, seront quant à elles collectées au niveau des 2 bassins de rétention étanches après passage par un séparateur à hydrocarbures et avant leur renvoi in fine dans l'Evre.

La circulation des eaux au niveau des giratoires ne sera globalement pas modifiée par rapport à l'existant.

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 peuvent l'être.

De plus, l'absence d'impact du 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.

La MRAe recommande de justifier de l'absence d'impact du renvoi des eaux de drainage du lot 2 sur les petits cours d'eau de tête de bassin versant de l'Evre, notamment en termes d'augmentation du risque d'érosion.

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. Ainsi, la MRAe s'interroge sur l'efficacité de l'assainissement pluvial de ces importantes surfaces imperméabilisées en période de saturation des sols en eau et sur la bonne prise en compte des dispositions de l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme¹⁷.

Les eaux usées domestiques (sanitaires, eaux de lavage des locaux ainsi que du restaurant d'entreprise) représenteront, en 2030, 2 040 Equivalent-Habitant (EH). Elles seront collectées gravitairement via un réseau séparatif et également traitées au niveau de la station d'épuration de Cholet, dimensionnée pour traiter une charge maximale en entrée de 101 809 EH. L'impact des eaux usées liées au projet est ainsi estimé à 2 % de la charge maximale de la station d'épuration, ce qui ne pose pas de difficulté nonobstant les problèmes de charges hydrauliques évoqués ci-dessus.

Les phases de chantier (17 mois pour le lot 1, 9 mois pour le lot 2, 4 mois pour le petit giratoire et 15 mois pour le grand giratoire) sont susceptibles d'impacts :

- sur les eaux superficielles et le sol avec le risque de perturbation des écoulements (terrassements) et/ou de pollution (huiles, hydrocarbures, entraînement de fines) ;
- sur les eaux souterraines peu profondes, avec le risque d'infiltration d'eaux superficielles potentiellement polluées et celui lié au pompage exhaure des bassins de rétention.

Au titre des mesures de réduction, il est indiqué dans l'étude d'impact que la gestion du chantier se fera de manière à prévenir et limiter ces risques (stockages des produits dangereux sur bac de rétention, terrassement en dehors des périodes pluvieuses, blocage et récupération dans les fossés en cas de pollution accidentelle, contrôle des engins et entretien en dehors du site, bacs de rétention pour les eaux de lavage, construction prioritaire des bassins de rétention afin de réguler et filtrer les eaux de ruissellement et éventuellement les polluants).

En phase d'exploitation, les risques de pollution des sols et eaux souterraines pourront être liés à :

17 L'article L.111-18-1 requiert, notamment pour les aires de stationnement associées aux nouvelles constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, des revêtements de surfaces, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- une fuite au niveau des stockages du fioul¹⁸ (stockages sur rétention avec double peau et détection de fuite) ou des produits chimiques¹⁹ (container extérieur avec rétention intégrée),
- la lixiviation des déchets,
- une infiltration d'eau polluée ou d'eaux d'extinction d'incendie.

Aussi, des mesures sont mises en place pour réduire ces risques (cuves intégrées pour les appareils utilisant le fioul, kit d'intervention pour les produits chimiques, formation du personnel, stockage des déchets non dangereux sur sol étanche et des déchets dangereux dans des contenants adaptés, présence de séparateurs hydrocarbures pour les 2 bassins de rétention étanches et de vannes d'obturation pour l'ensemble des bassins qui collecteront le cas échéant les eaux d'extinction d'incendie qui seront alors pompées et traitées par ailleurs).

En cas d'incendie au niveau du lot 1 (concentrant toutefois peu de matières combustibles, plutôt présentes au niveau du bâtiment dédié aux activités logistiques), les eaux d'extinction seront provisoirement stockées dans des bassins non étanches, avec un risque d'infiltration des polluants.

Tout comme pour l'assainissement pluvial des surfaces de parking, la MRAe s'interroge sur le bon fonctionnement des bassins de rétention en période de saturation des sols en eau.

La MRAe recommande de détailler davantage l'analyse de la gestion des eaux d'extinction d'incendie afin de justifier l'absence de risque de pollution des sols par ce biais.

Milieux naturels, faune et flore

Les impacts du projet, et en particulier du diagnostic archéologique, des terrassements/constructions et de la démolition de la ferme en phase travaux puis des circulations d'engins et de l'éclairage en phase d'exploitation, sur les espèces protégées comme plus communes présentes sur le site sont bien définis et des mesures prévues.

L'impact du projet sur les habitats représentés sur le site (prairies notamment) ainsi que sur les haies et les zones humides est très important. En effet, le projet entraînera la destruction de l'ensemble des prairies ouvertes de zones humides présentes actuellement sur le site (la petite zone humide identifiée sur le critère « végétation » ne sera pas impactée) et aura un impact indirect sur les zones humides situées aux abords du projet, dont la surface est estimée à 0,2 ha. Les impacts cumulés concernent donc 18,3 ha de zone humide, dont environ 13 ha dans le bassin versant de la Moine au sud et 5,3 ha dans celui de l'Evre, au nord.

S'il n'existe pas de mesure de compensation spécifique pour la perte des prairies, une réflexion est menée pour les zones humides : vu l'ampleur des surfaces impactées, l'étude a recouru à la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (MNEFZH)²⁰ et propose une compensation à équivalence fonctionnelle (et non surfacique), nécessitant la recherche de compensation spécifique de zones humides de plateau.

18 Fioul destiné à l'alimentation électrique des groupes électrogènes de secours et de l'extinction incendie (4 000 l /an).

19 Quelques centaines de litres.

20 MNEFZH : méthode nationale, recommandée par le ministère de la transition écologique, qui permet d'évaluer rapidement les fonctions des zones humides continentales (3 fonctions hydrologiques, 5 fonctions biogéochimiques et 2 fonctions en rapport avec l'accomplissement du cycle biologique des espèces) et de vérifier que les principes de la compensation sont bien respectés. L'évaluation de ces fonctions est réalisée en tenant compte des propriétés intrinsèques du site (en zone humide) et également de son environnement (sa zone contributive, sa zone tampon, son paysage et aussi éventuellement le cours d'eau associé).

La MNEFZH a été correctement menée et conduit à considérer que toutes les fonctionnalités de la zone humide seront perdues et que l'équivalence fonctionnelle ne sera pas atteinte par les mesures compensatoires prévues. L'étude nuance toutefois ces conclusions avec une deuxième approche « à dire d'expert » précisant que les aménagements du site (mise en place de noues, végétalisation avec 4,5 ha d'espaces enherbés et plantation de haies...) vont permettre à certaines fonctions anciennement permises par la zone humide d'être remises en place (stockage du carbone, infiltration d'eau...). Cet argument est juste, toutefois, il fragilise l'approche systémique de la compensation.

In fine, l'expertise du pétitionnaire conclut à une équivalence fonctionnelle entre pertes et gains de compensation, tandis que les résultats bruts de la méthode indiquent que l'équivalence ne serait atteinte que sur un seul indicateur parmi les 23 indicateurs impactés par le projet.

Dans le Maine-et-Loire, les zones humides de plateau étant pour la plupart cultivées et drainées, les compensations ont été recherchées sur des masses d'eau voisines et, pour une fraction des mesures, en zone alluviale.

Deux secteurs de compensation ont ainsi été identifiés.

- Le site de l'Appentière, correspondant à 18,7 ha de prairies humides (hormis le secteur le plus à l'est, à Nuailly) bocagères, pâturées et de fauche en gestion extensive, à 4,3 km du site du projet, sur les communes de Cholet, Mazières-en-Mauges et Nuailly. Il appartient à une masse d'eau directement en aval de celle du site du projet et est davantage drainé que celui de la Touche.

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. Les gains de fonctionnalité engendrés (surtout hydrologiques et biogéochimiques) sont validés par la MNEFZH. Toutefois, l'état de la zone humide étant déjà satisfaisant, ces gains restent relativement faibles d'un point de vue quantitatif.

L'étude d'impact met également en avant le fait que si aucune mesure n'est prise, il est probable que ce secteur bocager se dégrade dans les années à venir (pression agricole : drainage, retournement de prairie, voire artificialisation). Ce risque est effectivement possible et cette préservation par anticipation positive, elle ne peut toutefois constituer une mesure de compensation. Cette mesure correspond davantage à une mesure d'accompagnement.

- Le site de la Romagne de 6,1 ha avec un plan d'eau (représentant près de la moitié de cette surface) et des espaces enherbés récréatifs (propriété du comité social et économique de Thales) dégradés, à 8,5 km du site du projet, et appartenant à la même masse d'eau de surface.

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. Bien que la surface concernée soit relativement limitée, les gains de fonctionnalité apparaissent sur les 3 fonctions de zone humide (et confirmés par la MNEFZH) dans la mesure où l'état initial correspond de fait à des fonctionnalités de zones humides limitées. Toutefois, les valeurs de ces gains restent modérées eu égard à la faible surface concernée.

Cet effacement est également positif plus globalement au regard des impacts des plans d'eau sur les masses d'eau.

L'étude d'impact conclut que les mesures compensatoires à la destruction de la zone humide sont suffisantes. Toutefois, au regard des remarques sur le site de l'Appentière et à la surface limitée du site

de la Romagne, une démonstration complémentaire de la suffisance et de fonctionnalité effective des zones humides issues de la mise en œuvre des mesures compensatoires est nécessaire. En effet, le SAGE « Èvre – Thau – Saint-Denis » exige une compensation à fonctionnalités et surfaces équivalentes : intégrant idéalement la restauration de surfaces équivalentes, anciennement en zones humides, actuellement dégradées et ayant perdu leurs fonctionnalités, et situées en tête de bassin versant.

Compte tenu de la difficulté constatée de définir des mesures compensatoires en équivalence fonctionnelle ou surfacique, 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.

Un suivi sur 20 ans de l'efficacité de ces mesures est prévu, il intègre des suivis sur la faune, la flore et les habitats. Toutefois, aucune mesure corrective n'est décrite en cas de résultats insuffisants.

De plus, la pérennité de ces zones compensatoires doit être assurée (§3.5).

La MRAe recommande de préciser les éventuelles mesures de correction envisagées en parallèle des suivis faunistiques, floristiques et d'habitats prévus et d'assurer la pérennité sur le long terme des sites de compensation.

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 Nuillé-Chanteloup, jouxtant l'étang des Noues, offrant des capacités de gîte et d'alimentation fonctionnelles.

La MRAe recommande, 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 la réalisation du projet.

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 (voir §4). 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 §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. Toutefois, aucune ne prévoit la réalisation des travaux d'abattage des arbres et des fourrés en dehors de la période de reproduction de l'avifaune en vue de limiter le dérangement et le risque de destruction d'individus.

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. Cela prendra néanmoins des années avant que

les futures haies jouent leur rôle vis-à-vis de la biodiversité. Le dossier détaille par ailleurs le choix des essences (essences locales, bien adaptées au climat, et demandant peu d'entretien). Toutefois, certaines plantations (telles que les bouleaux et les noisetiers) peuvent être sources d'émissions de pollens allergisants et doivent être évitées au sein des espaces verts à créer.

Le suivi de ces plantations compensatoires est essentiel (voir §5 Paysage) et doit être prévu : l'étude parle seulement de recommandations pour leur entretien, mais prévoit bien un suivi des cortèges faunistiques sur 20 ans, sans toutefois prévoir de mesures correctives.

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,***
- ***de définir les périodes de moindre impact au titre de mesures de réduction pour réaliser les destructions de haies ne pouvant être évitées,***
- ***de préciser les mesures correctives à prévoir en cas de retours négatifs au niveau des suivis concernant la mesure de compensation proposée en bordure de site.***

L'impact sur les chênes isolés est plus restreint avec la conservation de 6 des 8 chênes sénescents abritant des Grands Capricornes. Toutefois, le Faucon crécerelle présent au niveau de l'arbre le plus à l'ouest ne pourra pas se satisfaire du futur environnement, trop bruyant.

D'autres mesures d'évitement et de réduction sont prévues et permettent notamment :

- la mise en défens des zones humides extérieures au projet (fossé au nord), avec mise en place de barrières pour les différents chantiers, barrières qui éviteront également à la petite faune de pénétrer sur le chantier ;
- la capture et la relâche par un écologue d'espèces protégées (reptiles et amphibiens) sur l'enceinte du chantier ;
- une réflexion sur la limitation de l'éclairage (mesure importante en particulier au vu de l'importance de la présence de chiroptères sur le secteur) ;
- la limitation de l'impact sonore et lié à l'envol de poussière des chantiers.

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 à la date du présent avis.

Toutefois, l'évaluation des effets, après mesures d'évitement et de réduction, semble parfois sous-estimée. Ainsi, la préservation de 113 ml de haies sur 1 523 ml ne fait logiquement pas baisser l'impact du projet pour le Chardonneret élégant, qui reste fort après cet évitement très limité ; en revanche, les mesures de réduction « poussières » et « bruit » font, elles, baisser cet impact à un niveau faible, ce qui ne semble pas cohérent. Cette évaluation surestime l'effet de ces mesures de réduction et l'impact résiduel du projet reste malgré tout fort pour cette espèce. Il en est de même notamment pour la Mésange charbonnière et le Verdier d'Europe.

De plus, des compensations à la perte d'habitat (prairie et ferme à l'abandon) et à son morcellement sont prévues (en plus des compensations ex situ) et intègre la plantation de haies évoquées ci-dessus, et l'installation de nichoirs artificiels favorables à l'avifaune et aux chiroptères (dans l'attente de la maturité suffisante des haies plantées) assortie d'un suivi du taux d'occupation pendant les 5

premières années, de pierriers pour les reptiles également assortie d'un suivi du taux d'occupation pendant les 5 premières années, et d'une station d'hivernage (bassin de rétention des eaux pluviales de 0,39 ha) pour le Chevalier guignette (en remplacement du bassin de régulation à détruire).

La MRAe recommande de justifier davantage l'évaluation des impacts résiduels du projet sur la faune, voire de les réévaluer. Le cas échéant, les mesures de compensation devront être redéfinies afin de prendre en compte la réalité des impacts résiduels.

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 et, au vu des connaissances actuelles, cette conclusion semble pertinente.

Agriculture

Le projet entraînera l'artificialisation de 21 ha de terres agricoles, dont une partie avec des enjeux forts selon la chambre d'agriculture. La perturbation des terres cultivées environnantes conservées sera toutefois limitée.

Des mesures de compensation agricole issues de l'étude en cours doivent être intégrées à la présente évaluation environnementale dans une logique de projet telle que définie à l'article L.122-1 du code de l'environnement notamment si elles doivent générer des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.

Paysage

L'implantation du projet 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). Elle entraînera l'artificialisation du site, en remplaçant un espace agricole par des voiries et des bâtiments, dont les hauteurs peuvent être importantes (jusqu'à maximum 25 m, au niveau du lot 3 situé en bordure de la RD13, et entre 12 et 16 m ailleurs, 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 », 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 un suivi des plantations de lisière afin de vérifier et de densifier les haies si nécessaire pour garantir la bonne intégration paysagère du site.

Par ailleurs, un effet vitrine depuis la RD13 (et dans une moindre mesure, depuis l'aérodrome et la ligne TER) du campus est recherché, le groupe souhaitant valoriser son image en mettant en avant ses engagements environnementaux (espace végétalisé, accès mobilité douce et panneaux photovoltaïques).

Desserte, mobilité, nuisances et risques

Le choix du lieu de cette implantation apparaît pertinent au regard des possibilités de desserte offertes par les transports en commun. De plus, la proximité avec la gare de Cholet pourra constituer une incitation aux déplacements multimodaux (train + vélo ou train + bus) favorisant une alternative à l'usage de l'automobile, en complément des pistes cyclables et de l'arrêt de bus prévus. Toutefois, il semble que les critères essentiels à l'implantation de l'entreprise indiqués pour le choix du site (proximité avec la gare, desserte en transports collectifs, disponibilité de modes doux et sobriété foncière) n'ont pas été pris en compte pour limiter le nombre de stationnements créés. En effet, le parking comprendra à terme environ 2280 places pour véhicules légers (incluant des emplacements pour les véhicules électriques) ainsi que 50 places pour les deux roues (dont 20 % équipées de prises électriques de recharge). Or, l'étude d'impact ne contient pas d'élément d'analyse justifiant la nécessité de 2280 places de parking. Par ailleurs, aucune solution de parking en silo ou intégrée aux bâtiments n'est présentée afin de limiter l'impact du stationnement.

La présence des 2770 salariés, en plus des livraisons (90 camions par jour), va générer une hausse substantielle du trafic sur le secteur (+19,5 % de voitures et +7,7 % de poids lourds sur la RD13 par rapport à 2019), représentant la principale source d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants du projet. Le site prévoit deux accès routiers puis un 3^e accès dédié aux poids lourds et l'impact sur le trafic routier, dans un secteur parfois saturé, risque d'être assez important pendant les périodes de pointe. Le dossier évoque l'accès facile à l'autoroute A87, ce qui n'est pas le cas en période de pointe (notamment au niveau de la traversée de la zone commerciale de l'Ecuyère).

En effet, la concentration des emplois à Cholet induit une concentration de migrations pendulaires et ajouter les 2000 véhicules envisagés par le projet au trafic existant présente un risque d'accroître les phénomènes de saturation déjà observés sur la route nationale 249 et l'A87.

La MRAe recommande de mener une réflexion sur l'optimisation de l'emprise au sol des surfaces dédiées au stationnement et sur les moyens de réduire davantage les déplacements automobiles individuels, notamment au travers d'un plan de déplacement d'entreprise.

L'impact sonore du projet de campus sur les riverains apparaît modéré au vu de la distance des habitations, de l'environnement bruyant pré-existant avec l'aérodrome, les industries et la RD13. De plus, l'activité de l'entreprise n'est pas génératrice de bruits intenses et des mesures sont prises pour atténuer les effets des équipements bruyants : aucun accroissement significatif du niveau sonore ambiant ne semble à redouter de par l'activité développée sur site.

Pour les riverains, les nuisances sonores seront donc liées à l'augmentation significative des flux routiers inhérente à la création du campus (d'où l'importance de la réflexion à mener sur la réduction des déplacements automobiles individuels) et, sur quelques mois, aux différents chantiers de construction.

L'impact des futures activités du site sur la qualité de l'air nécessite d'être mesuré jusqu'au développement maximal du projet compte tenu de la possible dégradation liée à l'augmentation du trafic routier. Par ailleurs, le rabattage des poussières par arrosage prévu lors des travaux s'avère essentiel.

L'ancienne ferme vouée à la démolition contenant de l'amiante, seules des entreprises agréées pourront y intervenir et le respect du protocole de désamiantage devra être total (protection des salariés, sécurisation du chantier...). L'évacuation des déchets amiantés (d'un volume potentiellement conséquent au vu de la surface de plancher devant être détruite) devra également être réalisée via des

filières d'élimination agréées. Plus globalement, l'ensemble des déchets des chantiers de démolition et de construction devra être trié et au maximum valorisé, à l'instar des terres excavées.

L'étude indique que le site visera à réduire ses quantités de déchets. Au vu de l'ampleur des constructions à prévoir et des matériaux nécessaires, une réflexion sur l'origine de ces matériaux paraît essentielle, et en particulier l'utilisation de matériaux biosourcés ou issus du recyclage.

La MRAe recommande de mettre en place des campagnes de mesures de la qualité de l'air au gré des différentes phases de développement du projet et de privilégier l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental (biosourcés ou issus du recyclage) pour les chantiers de construction.

Le risque d'exposition au radon a été pris en compte dans la conception des bâtiments, avec notamment par l'absence de sous-sols et la mise en place d'une ventilation générale, ce qui est satisfaisant.

Le site disposera également de sources scellées radioactives, d'un entreposage de déchets tritium et d'un générateur de rayons X pour la réalisation des contrôles non destructifs de soudures. L'étude précise que « ces opérations seront mises en œuvre dans des locaux spécifiques, avec un accès réglementé » et que « ces équipements feront l'objet d'un contrôle et d'un suivi spécifique réglementé ». L'impact des radiations émises par le projet peut ainsi être jugé négligeable pour l'environnement.

L'étude relève également que la conception des bâtiments tiendra compte des risques naturels liés à la localisation du projet : aléa modéré lié à la sismicité et aléa faible en lien avec les risques de retrait-gonflement des argiles.

Contribution au changement climatique et énergie

Une réflexion a été menée concernant la limitation de la consommation d'énergie au travers « de la conception des bâtiments (isolation thermique, pompes à chaleur, couverture de parkings et du bâtiment Logistique avec 3 400 m² de panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées des bâtiments R&D et d'accueil, protections solaires, choix des modes d'éclairage en fonction de l'utilisation des locaux et de leur occupation), mais également au cours de la vie du bâtiment (gestion technique centralisée, sensibilisation du personnel) ».

Mais l'évaluation environnementale ne précise pas le niveau d'efficacité énergétique du site (en kWh/m².an par exemple²¹) et la consommation électrique reste élevée avec 35 729 MWh/an à l'horizon 2030 pour les lots 1 et 2, cette consommation étant toutefois jugée relativement faible dans l'étude d'impact eu égard à l'ampleur du site. Le dossier ne précise pas davantage la part de cette consommation que représentera la production électrique de l'installation photovoltaïque envisagée.

La MRAe observe enfin que le projet d'équipement en panneaux photovoltaïques présenté par le dossier reste cosmétique en rapport aux surfaces de bâtiments et de parkings prévues et aux dispositions de l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme visé supra.

Par ailleurs, le dossier ne permet pas d'apprécier dans quelle mesure ces aménagements peuvent participer à la compensation de la perte de capacité de stockage par le sol liée à l'artificialisation du secteur.

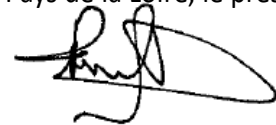
21 Le standard bâtiment basse consommation (BBC) vise un objectif de 50 kWh/m².an

La MRAe recommande :

- **de justifier l'efficacité énergétique du projet et de renforcer son engagement dans la production d'énergie renouvelable en regard du potentiel du site ;**
- **d'établir le bilan prévisible des émissions de gaz à effet de serre du projet (aménagement du site, construction des bâtiments, fonctionnement de l'établissement).**

Nantes, le 21 mars 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniel FAUVRE