

Département de Maine-et-Loire

Agglomération du Choletais

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cholet

Enquête publique du 22 avril 2022 au 23 mai 2022

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arrêté d'ouverture d'enquête du Président de l'Agglomération du Choletais
N° 2022-13 en date du 31 mars 2022.

Commissaire enquêteur : Bernard THERY

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS

1) Présentation du projet (rappel)

Le groupe « Thalès » est le leader mondial des hautes technologies comprenant plusieurs branches et secteurs. Le site de Cholet fait partie de la branche « Système d'information et de communications sécurisées » dénommé « Thalès Sixt GTS France SAS ». Il emploie actuellement 1650 collaborateurs ce qui en fait un des principaux employeurs du Choletais.

Dans le cadre d'une réorganisation globale permettant d'accroître sa capacité d'innovation et de production et afin de rendre possible la croissance de ses activités « recherches et développement » Thalès souhaite créer à Cholet un centre de référence pour les produits de radiocommunications, communications militaires par satellite et cyberdéfense. Ce sont dans un premier temps 640 collaborateurs supplémentaires qui devraient arriver sur le site de Cholet (à l'horizon 2023) et à l'horizon 2030 ce sont au total 1120 emplois supplémentaires qui seront générés.

Le site actuel, implanté depuis 1936, ne permet pas d'absorber cette augmentation d'activité et de personnel qui implique la création de nouveaux locaux, d'autant plus que le groupe souhaite par ailleurs réunir en un seul les différents sites logistiques disséminés dans le département. En effet sa superficie ne peut être augmentée, les locaux actuels étant situés dans un secteur urbanisé qui empêche tout agrandissement de ce site.

Le projet de la société Thalès implique donc la création d'un nouveau site qui doit comprendre également une unité logistique indépendante et ne doit pas être inférieur à 20 ha d'un seul tenant. Après des recherches en collaboration avec la ville et l'agglomération de Cholet, un site répondant aux critères souhaités a été retenu à la ZAC de « La Touche » (au Nord de la ville), le long de la départementale D 13 (Boulevard du Maine) entre la zone d'activité de la Dabardière et l'aérodrome du Pontreau.

Ce site choisi pour le projet est situé sur 3 zonages différents du PLU de Cholet en vigueur (PLU approuvé en 2005) : une zone en secteur UY (urbanisée à vocation économique), une autre en UZ (vocation aéronautique) et la dernière en secteur 2AU (zone à urbaniser à moyen ou long terme). Il faut donc modifier le zonage de ces deux dernières afin que le projet Thalès puisse se concrétiser. Cependant la zone 2AU classée comme telle depuis plus de 9 ans ne peut pas être ouverte à l'urbanisation immédiate par une procédure de modification de droit commun, allégée ou simplifiée.

Il convient donc, pour faire cette modification de zonage dans les meilleurs délais, de procéder à une mise en compatibilité du PLU de Cholet après que le projet soit déclaré d'intérêt général. Cette procédure est soumise à enquête publique au regard de l'article L 153-55 du Code l'urbanisme, enquête publique conduite selon les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

J'ai donc été désigné en tant Commissaire enquêteur, par le Président du Tribunal administratif de Nantes le 13 janvier 2022 et un dossier d'enquête ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public, du 22 avril 2022 au 23 mai 2022.

A l'issue de l'enquête et sous le délai d'un mois, le Commissaire enquêteur doit rendre son rapport et émettre un avis : favorable, favorable avec réserves ou défavorable. C'est notamment sur l'intérêt général du projet, sur ses incidences environnementales et sur la mise en compatibilité du PLU (Plan local d'urbanisme) que porte l'enquête publique.

Après l'avis et les conclusions du Commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique, la proposition de mise en compatibilité du PLU de Cholet éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et observations est effectuée par le Président de l'Agglomération. Elle est ensuite adoptée par l'assemblée d'Agglomération à la suite d'un vote.

2) Caractéristiques du projet

Le projet vise à créer sur le site de La Touche un campus (projet « Jade ») réalisé par la filiale de Thalès « SAS Cholet Parc » et une plateforme logistique exploitée par la société Barjanne et utilisée par Thalès.

Ce projet comprend 3 lots :

- le 1^{er} lot (15,8 ha) recevra les activités de « Thalès Sixt GTS France SAS » avec une nef centrale (un Hub) à partir de laquelle partiront notamment 8 bâtiments. Ce lot sera construit en 2 tranches : la 1^{ère} d'ici à 2023 avec 640 personnes et 460 places de parking, la 2^{ème} d'ici 2030. Le terrain accueillera les voiries de dessertes ainsi que les aires de stationnement des véhicules légers, réparties autour des bâtiments. Le parking est prévu à terme pour 2200 places (il devrait en principe être ramené à 2000 places) et sera imperméabilisé à 50% environ. Le reste sera des espaces verts : espace engazonné planté d'arbres, un parc paysagé et des noues de récupération des eaux pluviales.

- le 2^{ème} lot (4,25 ha) accueillera - dès 2023 - la plateforme logistique pour les produits Thalès avec un bâtiment de 16 mètres de haut maximum. Il sera cédé à la société Barjanne qui l'équipera et le louera ensuite à Thalès.

-le 3^{ème} lot (1,1 ha environ) sera cédé à un tiers pour un aménagement indépendant que celui de Thalès en principe tertiaire ou éventuellement industriel, les bâtiments pouvant faire jusqu'à 25 mètres de haut.

Par ailleurs la marge de recul du boulevard du Maine (qui longe le site) doit être modifiée et passera de 35 mètres à 8 mètres. L'accès principal au site se fera par un giratoire boulevard du Maine qui sera créé et un second accès sera réalisé à l'ouest au niveau de l'aérodrome. Ce dernier desservira le parking du personnel (Lot 1).

Cependant pour que ce projet puisse voir le jour et que le PLU soit mis en compatibilité il doit au préalable, conformément au Code l'urbanisme, être déclaré d'intérêt général. Cet intérêt général doit être démontré et sera apprécié au regard de certains critères (voir plus loin).

Si ce projet est déclaré d'intérêt général et afin qu'il puisse se réaliser conformément aux règles d'urbanisme celles-ci doivent être adaptées et modifiées, notamment le zonage du PLU : la zone de 15,5 ha en secteur UY (urbanisée à vocation économique), est immédiatement constructible et ne pose donc pas de problème. Par contre la zone de 0,32 ha

en UZ (vocation aéronautique actuellement sur l'aéroport) et celle en secteur 2AU (zone à urbaniser à moyen ou long terme) ne sont pas constructibles, tout au moins dans un avenir proche pour la zone 2AU. Une adaptation -une mise en compatibilité- du PLU (Plan local d'urbanisme) est donc nécessaire pour que le projet puisse réglementairement se faire et que le site prévu devienne en totalité en secteur UY, immédiatement constructible. Par contre le règlement écrit du PLU n'a pas à être modifié, mais seulement adapté.

Cette mise en compatibilité du PLU doit se faire après une enquête publique dont le dossier est constitué par l'AdC (Agglomération du Choletais) qui en est le responsable de projet. En effet depuis la réforme de 2017 et la création de PLUi (plans locaux d'urbanismes intercommunaux) ce sont les agglomérations (quand elles existent) qui sont compétentes en matière de PLU et de PLUi sur toute l'étendue de l'agglomération.

Les modifications de zones et de secteur induites par le projet auraient pu être effectuées dans le cadre global de l'adoption du PLUi de l'Agglomération du Choletais (qui induit la révision du PLU actuel), dont la procédure de consultation a déjà commencé, mais dont les perspectives d'approbation ne se situent pas avant 2024 (voire 2025) ce qui est trop lointain par rapport à l'urgence dont Thalès a fait part. C'est donc l'adaptation du projet au PLU actuel qui a été privilégiée.

Par ailleurs ce projet doit être compatible avec les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence territoriale) de l'Agglomération du Choletais approuvé le 17 février 2020. Il s'avère qu'il est tout à fait cohérent avec ce document dans la mesure où le secteur de La Touche est bien planifié dans le cadre d'un développement économique. Par contre ce même SCoT a décidé de limiter sa consommation foncière pour urbaniser de nouvelles zones d'activité à 47 ha jusqu'en 2034. Les 21 ha de la zone de La Touche devraient donc être déduits de ce nombre, ce qui risque de limiter les implantations futures dans l'Agglomération du Choletais.

Enfin le projet a des conséquences en matière environnementale : actuellement le site est occupé par des pâturages et quelques cultures. Mais il correspond à une zone écologique à forts enjeux avec un espace limité de report aux alentours. Notamment il constitue une zone d'alimentation pour les espèces locales et migratrices, et comporte des corridors de déplacement pour les oiseaux et mammifères.

Et surtout il est situé sur une zone humide. A l'origine sur la zone à ouvrir à urbanisation 2,75 ha de zones humides avaient été identifiés. Cependant une récente série de tests selon de nouveaux critères a permis d'identifier finalement 18 ha de zones humides sur l'ensemble du site.

Au regard des incidences sur la biodiversité, sur certaines espèces d'oiseaux et de mammifères ainsi que de la destruction d'une zone humide, Thalès doit mettre en œuvre le principe ERC (éviter, réduire, compenser).

Il n'y a pas de possibilité d'évitement et il convient donc de mettre en œuvre des mesures de réductions (très limitées) et de compensations qui seront « in situ » et « ex situ » et qui devront être importantes :

-in situ : pour le principe de réduction six grands chênes seront conservés, ainsi qu'une grande partie des haies linéaires qui dans un premier temps devaient être détruites presque en totalité. Pour ce qui est de la compensation de nombreux arbres seront plantés sur la partie des

parkings qui n'auront pas d'ombrières photovoltaïques ainsi que sur le reste du site, et à terme des nichoirs pour les oiseaux et chauves-souris seront fixés sur ces arbres.

-ex situ : pour compenser la destruction des zones humides il a fallu trouver des sites de compensation extérieurs : un site à l'Appentière (à cheval sur les communes de Cholet, Nuaille et Mazières en Mauges) occupé par des exploitants et un autre site sur la commune de La Romagne (site de loisir avec un étang). Il est notamment prévu des plantations et des écrans végétaux et une partie de l'étang sera convertie en zone humide.

Ces zones de compensation et ces zones humides devront en outre être impérativement protégées afin qu'elles soient pérennes et que par ailleurs aucune construction ne soient possibles sur leur emprise.

Il convient enfin de préciser que ce projet de mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à avoir une incidence sur une zone Natura 2000.

3) Difficultés concernant cette enquête

Pas de difficultés particulières concernant notamment le dossier ou les permanences. Cependant il convient de signaler que le fait d'avoir deux enquêtes en quasi simultané sur le projet Thalès aurait pu être source de problèmes : en effet cette enquête publique de « déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU » s'est déroulée en même temps que l'enquête publique de « permis d'aménager et de demande d'autorisation environnementale » de Thalès diligentée par la Préfecture de Maine et Loire.

Le bon ordre des choses aurait voulu que d'abord le PLU soit modifié (mis en compatibilité) par l'AdC et qu'ensuite le permis d'aménager soit sollicité par Thalès.

La conséquence est que ces deux enquêtes en parallèle -sur un sujet presque identique- peut ne pas être très compréhensible pour le public et par ailleurs pourrait provoquer également des difficultés pour les deux Commissaires enquêteurs. Ceux-ci sont pour une grande partie sur les mêmes sujets et problématiques et les mêmes questions peuvent être soulevées même si c'est avec une approche différente.

Mais finalement il n'y a pas eu de remarques ou remontées du public à ce sujet et les deux Commissaires enquêteurs ont fait au mieux pour résoudre cette difficulté.

4) Déroulement de l'enquête

Je tiens d'abord à préciser que l'enquête s'est déroulée dans un bon climat et aucun incident majeur n'est à déplorer. Seul 2 incidents mineurs se sont produits et sont indiqués pour information : une coquille dans la parution presse (erreur de date uniquement pour les observations par internet) rectifiée 2 jours après et un panneau d'affichage sur le futur site arraché et vandalisé quelques jours seulement avant la fin de l'enquête. J'estime que ces incidents ne sont pas de nature à nuire au bon déroulement de l'enquête.

Par ailleurs, en tant que Commissaire enquêteur, j'ai été bien accueilli par les services et représentants de l'AdC (Agglomération du Choletais) et de Thalès, notamment par les personnes chargées du dossier qui ont fait preuve d'une grande réactivité.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête du Président de l'Agglomération du Choletais N° 2022-13 en date du 31 mars 2022, l'enquête s'est déroulée du 22 avril 2022 au 23 mai 2022, donc pendant 32 jours.

Les permanences au nombre de quatre ont eu lieu à l'Hôtel de l'Agglomération du Choletais (AdC), siège de l'enquête, pendant les heures d'ouverture au public. Elles se sont tenues le vendredi 22 avril 2022 de 9 h à 12 h 30, le mercredi 27 avril 2022 de 14 h à 17 h 30, le mercredi 11 mai 2022 de 9 h à 12 h 30 et le lundi 23 mai 2022 jour de clôture de l'enquête publique, de 14 h à 17 h 30.

Un dossier de présentation du projet et un registre d'observation ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête ainsi que sur le site internet de Cholet. Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des permanences et le public pouvait également faire ses observations par courrier et par courriel.

Personne n'est venue pour consulter le dossier, pendant les permanences du Commissaire enquêteur. Une seule personne, qui avait téléchargé le dossier sur internet, s'est présentée pour faire des observations ou propositions.

Aucune personne ne s'est présentée en dehors des permanences, de sorte que le registre ne comporte qu'une seule remarque. Par ailleurs aucun courrier n'a été reçu à destination du Commissaire enquêteur, ni aucun courrier électronique sur le site dédié ouvert par l'Agglomération du Choletais.

La procédure de procès-verbal de synthèse des observations (remise du PV le 31 mai 2022 à l'Agglomération) et réponse du responsable de projet (document expédié au Commissaire enquêteur le 14 mai 2022) a été respectée et s'est avérée productive.

5) Le dossier d'enquête

Le dossier de l'enquête publique est conforme aux textes légaux et réglementaires, notamment le Code de l'environnement.

Présenté dans une chemise en carton avec une 2^{ème} sous-chemise en carton pour la partie volumineuse (la Note de présentation et ses annexes) et plusieurs petites chemises en papier (actes administratifs et avis), il comporte un sommaire général qui récapitule les sous-chemises ainsi qu'une note présentant la procédure relative au projet.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le dossier n'est pas réuni en un seul document mais finalement sa consultation ne pose pas de difficulté particulière. Il est très détaillé, clair et compréhensible et parfaitement rédigé, notamment la Note de présentation. Il est permis de trouver aisément ce que l'on cherche. De plus il est illustré de nombreuses figures, photos et tableaux. Il manquait la carte du zonage du site avant et après l'opération mais elle a été ajoutée avant le début de l'enquête.

6) La publicité relative au projet

Les affichagees dans les 2 mairies et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ont eu lieu à la date prévue, plus de 15 jours avant le début de l'enquête conformément aux textes légaux et réglementaires : en mairies de Cholet et du Puy St Bonnet. Par ailleurs 4

affiches jaunes format A2 près du nouveau site et une autre à l'entrée du site actuel ont été mises en place par l'AdC. Le Commissaire enquêteur a vérifié avant chaque permanence que l'affichage était en place.

Concernant les parutions dans la presse locale, l'avis est paru dans le Courrier de l'Ouest et Ouest France du 06 avril 2022 soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête - plus une rectification le 8 avril - et dans les mêmes rubriques des mêmes journaux du 23 avril 2022, soit dans les 8 jours du début de l'enquête (commencée le 22 avril 2022).

Par ailleurs un article est paru dans le journal de l'AdC du 27 avril 2022 (Synergie Hebdo) annonçant l'organisation des deux enquêtes publiques et il convient de préciser que la concertation préalable prévue par les textes (qui s'est tenue du 09/11/2021 au 03/03/2022) s'est parfaitement déroulée, mais que personne ne s'est manifesté.

7) Synthèse du mémoire en réponse de l'Agglomération du Choletais (AdC) aux différents avis exprimés par la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale et les PPA (Personnes publiques associées))

L'AdC a souhaité faire une réponse globale aux différentes réserves et recommandations exprimées par la MRAe et les Personnes publiques associées.

1-Sur le devenir du site actuel il est répondu que Thalès prévoit de poursuivre ses activités à court et moyen termes, donc ce n'est pas un espace futur de reconversion à intégrer à l'évaluation environnementale.

2-Sur la justification du choix du site et de ses aménagements

a) Le choix du site

L'AdC indique que la recherche d'un site en zone urbanisée a été infructueuse, aucune friche bâtie ou « dent creuse » n'avait la surface requise (20 ha) ni les fonciers sous-occupés ainsi que ni les « dents creuses » ou réserves foncières privées non utilisées.

Le choix du terrain de La Touche au regard de 3 autres sites potentiels que sont La Croisée à La Tessoualle, le Parc VI à Saint Christophe du Bois et Nuillé-Trémentines :

- pour les espèces protégées, il apparait que c'est le choix le plus judicieux les autres présentant des espaces très intéressants pour la biodiversité.

- pour les zones humides effectivement le site de La Touche est l'un des plus impactant, à l'exception de celui de Saint Christophe du Bois et présente davantage d'enjeux environnementaux, notamment avec la découverte de cette zone humide importante en 2020.

* Sa situation permet de maîtriser les effets indirects sur l'environnement :

Pour l'AdC sa connexion aux itinéraires de mobilité douce et de transports en commun avec la proximité de la gare économise 2089 tonnes d'équivalent CO2 chaque année (contrairement aux autres sites).

Six cents (600) logements en renouvellement urbain sont programmés à court et moyen terme à moins de 1500 mètres du site (rénovation du quartier de la gare). Sur les autres communes il y aurait eu plus de consommation foncière à vocation résidentielle.

S'ajoutent à cela les accès faciles à la RN249 et à l'A87, les enjeux agricoles modérés, l'environnement industriel existant excluant toute nuisance auprès des habitations et permettant une mise en œuvre de la politique d'aménagement de l'AdC.

b) Scénario de substitution

Il est demandé d'étoffer les raisons ayant conduit à étendre la zone UY :

L'AdC précise que :

- le site propose une densité de 135 emplois par hectare, ce qui le situe dans des standards de compacité très élevés.
- c'est la plateforme logistique qui impacte le plus de secteur 2AU, mais il apparaît impossible d'écarter cette plateforme du projet qui regroupe les activités logistiques réparties sur différents sites et sa proximité permettra de répondre aux exigences de sécurité des équipements produits par Thalès. De plus cela diminuera l'empreinte carbone et les nuisances liées aux flux logistiques.

3) Mobilité et stationnement

Pour les PPA le nombre de places de parking, 2 200 places pour 2 770 personnes à l'horizon 2030, est trop élevé.

L'AdC dans son mémoire justifie d'abord le choix du type de parking :

- un parking en sous-sol n'a pas été possible compte tenu du terrain
- un parking en silo n'a pas été non plus retenu en raison des contraintes de hauteur (proximité immédiate de l'aérodrome, servitudes aéronautiques (cf Code de l'aviation civile)..

Le choix s'est donc porté sur un parking étendu mais peu imperméabilisé au regard notamment de l'empreinte carbone, en évitant une construction lourde.

- a) conception des parkings :

S'agissant d'activité de défense et de souveraineté nationale :

- les parkings en surface permettent d'établir une zone tampon entre les installations de Thalès et les axes routiers afin de garantir leur protection et leur confidentialité.
- des espaces verts très larges doivent être créés entre les parkings et les bâtiments afin de les ceinturer pour éviter les captations d'informations à distance (par voie électromagnétique).

A l'horizon 2024, le Lot 1 comprendra 440 places pour 640 salariés : 200 places perméables, le reste imperméabilisé sous ombrières photovoltaïques. Le parking au niveau Lot 2 (au sud de la logistique) comportera 120 places salariées.

A l'horizon 2030 un parking complémentaire sera édifié pour les 2000 personnes supplémentaires attendues : 1420 places complémentaires dont 820 en revêtement perméable, le reste imperméabilisé sous ombrières photovoltaïques.

-b) optimisation de l'aménagement des parkings du Lot 1

A l'horizon 2030, l'effectif du site sera de 2770 personnes avec donc l'arrivée de 2000 collaborateurs supplémentaires sur le site et l'organisation du travail en 2X8 et autres organisations assimilées.

L'AdC précise que le taux d'utilisation du parking du Lot 1 sera de 72% contre 85% sur le site actuel, donc une réduction de 13% grâce aux objectifs de mobilité douce, de télétravail et de covoiturage qui seront mis en place dès 2024.

A remarquer que cela se traduit par une baisse de 15% du nombre de places : 2000 au lieu des 2300 prévues.

Cependant l'Agglomération du Choletais (AdC) estime qu'il convient d'être prudent :

- les besoins pourront être réestimés et optimisés en lien avec les incitations aux mobilités douces et au covoiturage.
- le contexte urbain très particulier qui conduit, à ne pas minorer le besoin. En effet si le site sature, il serait dangereux que le stationnement se déporte sur le Boulevard du

Maine (trafic de 1900 véhicules par heure). De plus cela conduirait à une évaluation environnementale minorée.

c) Mobilité

A la demande de renforcement du volet mobilité pour réduire l'autosolisme et donc les besoins de stationnement l'AdC répond que Thalès s'engagera dans un Plan Mobilité pour accroître les modes de déplacement doux, ainsi que les transports en commun ou le covoiturage. Le télétravail sera favorisé.

Par ailleurs le site sera connecté aux itinéraires de mobilité douce et de transports en commun, et bénéficiera d'un pôle d'échange multimodal, en projet aux abords de la gare.

4) Les zones humides

Le site futur de 21 ha occupe 18 ha de zones humides. A la demande de réexamen de la démarche ERC (Eviter, réduire, compenser) à l'égard des zones humides, l'AdC précise que :

- Pour éviter : aucun des sites envisagés n'est sans impact sur les zones humides. Le moins impacté aurait été Trémentines-Nuaillé mais qui aurait eu des inconvénients : plus fortes émissions de gaz à effet de serre (éloigné de la gare et de Cholet), voisinage résidentiel et répercussions importantes sur l'agriculture.
- Pour réduire. La réduction - au niveau mise en compatibilité du PLU- est extrêmement limitée, le projet étant très compact, 2 à 3 fois plus que les standards locaux.
- Pour compenser. La compensation a été établie en application des prescriptions de la méthode nationale et une approche « à dite d'expert » (l'AdC renvoie à la Note de présentation...).

Concernant les zones humides de compensation il est recommandé de supprimer du règlement écrit la possibilité de réaliser des constructions dans ces zones humides et d'inscrire dans le futur PLUI une protection stricte de celle-ci sur les communes de Mazières en Mauges et de la Romagne (et de Nuaillé).

L'AdC indique qu'il sera proposé au Conseil de Communauté de modifier le dossier de mise en compatibilité du PLU lors de son approbation afin **de renforcer le caractère inconstructible des terrains supports des mesures compensatoires aux atteintes des zones humides, et cette protection sera incluse dans les documents d'urbanismes de Mazières en Mauges, de Nuaillé et de La Romagne au cours de leur prochaine modification éventuelle et au plus tard lors du PLUI-H.**

5) Biodiversité et haies

- Biodiversité : il est recommandé une réflexion plus aboutie concernant la compensation relative aux prairies ouvertes agricoles.

L'AdC renvoie d'abord à la lecture de l'étude d'impact et du mémoire en réponse concernant la demande d'autorisation environnementale de la SAS Cholet Parc (l'autre enquête publique en parallèle) et rappelle cependant que le PLU doit assurer la protection des principaux enjeux environnementaux et garantir la pérennité des mesures compensatoires proposées.

La SAS Cholet Parc envisage de compléter les compensations proposées, avec de nouvelles actions sur les deux bassins versants. Il sera proposé au Conseil de Communauté de protéger ces mesures compensatoires au même titre que celles vues auparavant.

- Haies

Il est demandé de justifier l'absence d'alternative à la destruction de 1410 ml (mètres linéaires) de haies sur les 1523 ml existants (démarche ERC).

L'AdC, tout en rappelant que les autres sites pressentis présentaient des ml de haies bien plus importants et de meilleure qualité, indique **qu'il sera proposé au Conseil de Communauté de protéger, au lieu des 113 ml prévus, environ 600 mètres linéaires de haies lors de l'approbation de la mise en compatibilité.**

Concernant la protection stricte des haies conservées et des plantations compensatoires l'AdC précise que l'OA (Orientation d'aménagement) de La Touche établit déjà une protection des haies conservées et des plantations compensatoires, mais il sera proposé **de modifier le dossier de mise en compatibilité du PLU lors de son approbation pour renforcer le caractère de protection stricte des haies et des plantations compensatoires.**

Pour les mesures correctives en cas d'évaluation défavorable de la mesure de compensation en bordure du site l'AdC indique que des indicateurs relatifs aux suivis de la mise en compatibilité du PLU sont prévus. Si la haie n'est pas plantée ou pas conservée il s'agira d'une infraction pénale constatée par procès-verbal (et susceptible de poursuites).

De même les prescriptions inscrites dans le PLU constituent des servitudes administratives fondées sur le code de l'urbanisme. Une prescription au sein de l'OA de La Touche excéderait ces prérogatives, mais l'AdC et la ville de Cholet feront un bilan des mesures compensatoires (y compris des haies périphériques) avec le groupe Thalès et conviendront des adaptations nécessaires.

6) Assainissement

Il est recommandé de justifier le rejet dans le réseau d'assainissement de la ville et de veiller aux performances de la station de traitement des eaux suite au raccordement du projet.

Pour l'AdC, après étude il s'avère que le sol du site a une perméabilité très faible obligeant au rejet des eaux pluviales qui doivent par principe rester dans le même bassin versant. Il n'y a pas d'autre possibilité, dans le bassin versant de la Moine que celui du système d'assainissement de Cholet.

L'AdC a par ailleurs prévu d'améliorer la situation en matière d'assainissement avec une étude diagnostic et l'actualisation du schéma directeur, ainsi que d'effectuer des travaux à court et moyen terme.

7) Bilan carbone

Concernant le bilan carbone prévisible lié à l'artificialisation des sols permise par la mise en compatibilité du PLU, l'AdC indique qu'aucune étude préalable n'a été réalisée et qu'il est maintenant trop tard.

8) Qualité des illustrations et rectification d'erreur

Il est demandé des améliorations cartographiques, notamment d'indiquer le plan de zonage avant/après la mise en compatibilité de la zone de La Touche et d'apporter un complément cartographique des zones compensatoires.

L'AdC reconnaît le bien-fondé de la demande : **une illustration est produite en annexe du mémoire en réponse** (qui figure au dossier d'enquête).

Pour ce qui est de la zone de La Touche indiquée en AU et non 2 AU, l'AdC dit qu'il n'y a pas d'erreur. L'OA (Orientation d'aménagement) actuellement opposable dans le PLU indique AU avant mise en compatibilité, qu'il ne s'agit pas de modifier. Par contre l'OA proposée après mise en compatibilité, propose le statut 2AU de la zone restante non ouverte à l'urbanisation.

9) Risques et nuisances

A la demande que les risques sur le secteur de La Touche soient énoncés, il est répondu que le secteur est concerné par des risques naturels, industriels et technologiques, existant également sur l'ensemble de la commune : risque de mouvement des terrains, ou de gonflement –retrait des argiles (aléa faible), -risque sismique niveau 3 (aléa modéré), risque d'émission radon (aléa fort), risque de pollution des sols avec des voisins pollués ou potentiellement pollués, risque lié au transport de marchandises dangereuses (proximité route départementale 13).

8) Synthèse des questions du Commissaire enquêteur posées dans le PV d'enquête et des réponses de l'AdC dans son mémoire

(Présentés plus en détail dans le rapport)

J'ai fait part à l'autorité organisatrice, l'Agglomération du Choletais, des observations du public, de celles de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) et des PPA (Personnes publiques associées) ainsi que de mes observations écrites et de mes questions.

L'Agglomération du Choletais (AdC) a répondu à tous les points.

I) Synthèse des observations du public

Comme indiqué précédemment, une seule remarque ou proposition du public a été rédigée dans le registre d'enquête.

Monsieur Bochereau Anthony, seul habitant riverain du projet, souhaiterait avoir une coupe de profil du futur bâtiment logistique qu'il verra depuis son domicile (16 mètres de haut maximum). Cependant la présentation graphique du futur bâtiment logistique n'est pas possible pour l'instant, mais sera faite à M Bochereau dès que le projet architectural sera prêt.

Il aimerait également connaître le flux journalier prévisible des camions desservant ce site logistique : réponse 90 camions/jour sont prévus (soit 180 mouvements).

II) Synthèse des questions auxquelles le Commissaire enquêteur souhaite obtenir des réponses.

A) Questions des PPA (Personnes publiques associées) et de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale)

L'AdC a rédigé un « mémoire en réponse » détaillé relatif aux questions et recommandations des PPA et de la MRAe et qui figure au dossier d'enquête. Ce mémoire, très complet, a été analysé dans la partie précédente de ces conclusions et le Commissaire enquêteur ne va bien entendu pas reprendre ces questions. Cependant il a relevé certains points qui pourraient être précisés ou clarifiés :

-Est-ce que l'ancien site (le site actuel) continuera à fonctionner après 2030 ?

Réponse de l'AdC : Aucune décision de Thalès n'a été prise sur une date de transfert futur à cet horizon encore trop éloigné.

-Les protections des zones humides compensatoires de Mazières en Mauges et de La Romagne seront intégrées dans le PLUI-H de l'AdC prévu en 2024. En attendant cette date elles ne seront pas protégées. Ne serait-il pas possible, pour plus de sécurité, d'effectuer dans l'immédiat une modification allégée ou simplifiée de leur PLU ?

Réponse de l'AdC : pas possible d'engager des procédures de modification des PLU dans l'immédiat mais les terrains concernés feront l'objet d'obligation réelle environnementale (ORE) dispositif contractuel prévu à l'article L 132-3 du Code de l'environnement et les PLU des communes considérées ont finalement un dispositif contraignant applicable jusqu'à l'adoption du PLUI de l'AdC.

- Quelle est la surface photovoltaïque prévue sur les ombrières des parkings et le nombre estimé de production de kW/heures ?

Réponse de l'AdC : la surface de panneaux installés est de 3150 m² pour 626 000 kW/h (626 MW/h).

- Où est la note d'intention de sanctuarisation des zones humides de compensation avec une protection stricte qui avait été promise lors de la réunion PPA du 29 mars 2022 ?

Réponse de l'AdC : c'est le mémoire en réponse aux PPA qui fait office de note d'intention de sanctuarisation (sanctuarisation qui sera proposée au Conseil de Communauté et qui est développée par ailleurs).

- Lors de cette même réunion du 29 mars 2022 il a été signalé, par le représentant de la CCI, qu'un décret d'application (annoncé à tort de mars 2022- en réalité du 29 avril 2022) de la loi climat et résilience du 22 août 2021 prévoit que des projets d'intérêt régional ou national peuvent être décomptés de l'enveloppe du SCoT.

Réponse de l'AdC : à supposer que le projet Thalès entre dans la catégorie des projets d'intérêt régional ou national, cela dépendra des arbitrages à l'échelle régionale pour la réduction du rythme d'artificialisation des sols, pas encore été définis. L'AdC, n'est pas décideur.

B) Questions du Commissaire enquêteur :

- La proximité immédiate de l'aérodrome Le Pontreau et de sa piste de décollage et d'atterrissage par rapport au futur site peut poser des problèmes et certains risques :

- accidentologie : la chute d'un aéronef malgré le trafic assez faible.

- les servitudes relatives aux fréquences radioélectriques doivent également être vues (en plus de celles relative à la hauteur des bâtiments qui ont été prises en compte) afin que les fréquences utilisées par Thalès ne perturbent pas celles de l'Aviation civile et notamment la tour de contrôle et les aéronefs lors des manœuvres de décollage et d'atterrissage.

De plus Thalès installe et fabrique des systèmes de brouillage de fréquences, systèmes testés sur place pouvant provoquer des brouillages ou des perturbations des fréquences radioélectriques utilisées par l'Aviation civile.

- au niveau sécurité ou espionnage industriel : survol à basse altitude de l'entreprise notamment par des appareils d'aéromodélisme ou des drones.

Réponse de l'AdC : une demande d'autorisation d'utilisation de fréquences sera déposée auprès de l'ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes),

les essais de brouillage de fréquences ne seront pas effectués dans l'environnement du site mais ailleurs et des mesures seront prises contre le risque d'espionnage industriel aérien afin d'empêcher la fuite et la récupération d'informations par voie optique, acoustique ou électromagnétique.

- Précisions demandées sur les liens juridiques entre Barjane et Thalès pour le lot n° 2 de 42 501 m².

Réponse de l'AdC : le lot sera cédé, après achat par Thalès, à la société Barjane qui réalisera la plate-forme logistique et construira le bâtiment, l'ensemble étant ensuite loué à Thales. Au stade actuel du projet les accords juridiques entre Thales et Barjane ne sont pas conclus.

- Utilité du lot n° 3 (10 922 m²) pour le projet, acheté par Thalès et cédé à un tiers, lot dont l'activité prévue sera sans rapport avec celle de Thalès ?

Réponse de l'AdC : il sera possible d'y accueillir des co-traitants ou sous-traitants de Thalès, ou encore des services supports (hôtellerie, par exemple) qui pourraient être en lien indirect avec Thalès. C'est également pour éviter la création d'une potentielle dent creuse.

-Date prévue pour l'adoption du PLUi-H de l'AdC ? Réponse de l'AdC : à ce jour 2024.

-Sur les 30 % du personnel actuel de Thalès qui vient de Nantes et d'Angers quelle est la part de ceux qui prennent le train ?

Réponse de l'AdC : parmi ces 30 %, en 2022 près de 11 % ont emprunté régulièrement les lignes TER reliant ces deux villes à Cholet pour leur trajet domicile-travail. La période 2021 a été marquée par les contraintes de transport : le COVID-19 et les travaux de la ligne TER Nantes/Cholet. Ces contraintes levées et l'amélioration des services multimodaux en gare de Cholet permettent d'espérer une augmentation des usages du train.

-Du fait de certaines contradictions dans le dossier il a été demandé confirmation du nombre total d'employés prévus à l'horizon 2030 sur le nouveau site (si personne ne reste sur l'ancien site).

Réponse de l'AdC : 2770 personnes (logistique comprise).

- Demande de clarification du mode de calcul des besoins en places de parking sur le nouveau site, d'abord estimées à 2200 ce qui paraît excessif sachant que seront privilégiés les liaisons douces, le covoiturage, le télétravail et qu'une partie des 30 % de personnes venant de Nantes et d'Angers le feront en train.

Réponse de l'AdC : c'est finalement 2000 places de stationnement qu'il faut prévoir, en comptant les visiteurs. Le calcul des places de stationnement ne relève pas d'une science exacte mais dans une ville moyenne telle que Cholet l'utilisation de la voiture est le type de déplacement dominant. Il est impératif de prévoir l'utilisation maximale du parking, et non son utilisation moyenne. En cas de dysfonctionnement, l'espace public aux abords immédiats risque d'être concerné par le stationnement sauvage, au niveau du boulevard du Maine mettant en cause la sécurité.

-Si les 2 sites sont conservés l'occupation foncière de Thalès sur la ville de Cholet sera de 21 ha (site futur) + 11,8 ha (site actuel) = 32,8 ha. L'optimisation foncière ne sera donc pas la même que présentée dans le dossier.

Réponse de l'AdC : l'objectif de Thalès est bien de regrouper l'ensemble de ses activités sur le site de La Touche et de cesser ses activités sur le site historique. L'emprise foncière de 32,8 ha ne sera que temporaire.

- Quel est le nombre d'employés prévus pour la plate-forme logistique pour un parking de 125 places (avec les visiteurs) .

Réponse de l'AdC :

Concernant le lot 2 (Hub Logistique), il est prévu un maximum de 170 employés.

- Une partie du personnel doit travailler en 2X8 ou en horaires particuliers. Les besoins en places de stationnement devraient donc diminuer de la moitié du nombre de ces équipes, s'il est connu.

Réponse de l'AdC : en principe, le travail en 2X8 implique que deux équipes se relaient. Par conséquent, lorsque la deuxième équipe arrive sur site, la première est encore en poste. De plus la part de salariés soumis à ces horaires sera assez limitée.

-A la lecture du dossier 6 années seront nécessaires pour l'aboutissement du projet en termes de personnel (2024 à 2030). En sera-t-il de même pour la construction des bâtiments ?

Réponse de l'AdC : la mise en œuvre de la phase 1 est relativement bien maîtrisée et implique le début des constructions en 2023, la phase définitive ne l'est pas et est envisagée pour 2030. Mais de nombreux facteurs peuvent à la fois rapprocher cet horizon, ou au contraire le retarder, mais il n'est pas envisagé un chantier ininterrompu de 6 années.

-De combien la marge de recul du Boulevard du Maine est actuellement et de combien elle sera dans le PLU modifié.

Réponse de l'AdC : il est prévu une réduction de la marge de recul, passant de 35 mètres à 8 mètres.

-Quelques coquilles seront à corriger dans la proposition de nouvelle rédaction du point 3-7 du PLU (Zone de La Touche) figurant dans la Note de présentation : page 38 5^{ème} paragraphe : il faut écrire « requis » au lieu de « requise », page 46 2^{ème} paragraphe : mettre « repérée » au lieu de « repéré », et « sont soumis » au lieu de « est soumis », page 48 (bas de page) : toute construction, installation.....(mettre pluriel plutôt que singulier),pages 48 et 49 en 4 endroits : mettre « à l'article A2 » au lieu de « à l'article 2 »

Idem concernant l'Annexe 1 du dossier (Gestion des eaux pluviales), page 19 2e ligne de texte après le titre il est indiqué « la rivière de l'Erdre » au lieu de l'Evre. Idem sur la carte de la page 24 « Affluent de l'Erdre » au lieu d'affluent de l'Evre.

9) Positions du Commissaire enquêteur suite aux différentes réponses et après analyse du dossier.

Suite aux différentes observations et avis, et après la procédure de procès-verbal et réponse de l'Agglomération du Choletais, le Commissaire enquêteur est en mesure de présenter les points sur lesquels il s'interroge ou prend position.

Intérêt général du projet

Le projet de Thalès, par son agrandissement induisant le déménagement de son site historique, prévoit la création de 640 emplois supplémentaires en 2023 sur Cholet et à l'horizon 2030 ce sont au total 1120 emplois supplémentaires qui seront générés tout en préservant les 1650 emplois actuels.

Ce site sera un centre de référence dans le secteur des systèmes d'information et de communications sécurisées à usage notamment militaire et de cyberdéfense qui permettra d'accroître la capacité de production et d'innovation. Cholet produit par exemple la radio logicielle qui permet aux différentes armées d'être connectées sur les théâtres d'opération ou encore les terminaux de communications par satellites. Concernant l'innovation, Thalès conçoit notamment de nouvelles solutions dans la guerre électronique des communications.

Le projet possède un intérêt national indéniable -voire international- en participant, via le ministère de la défense et l'armée française, aux enjeux de défense nationale ainsi qu'aux systèmes internationaux par l'intermédiaire de nombreux clients étrangers ainsi que l'OTAN.

Au niveau local le projet préserve l'emploi de 1650 personnes et créera à court terme 640 emplois et à l'horizon 2030 480 emplois. Cette augmentation d'activité va contribuer à développer l'écosystème économique local et régional notamment avec les sous-traitants ainsi qu'un partenariat en relation avec les écoles d'ingénieurs de la région.

Par ailleurs le projet permettra de redynamiser le quartier de la gare de Cholet proche du site, quartier qu'il est prévu de rénover et où 600 logements seront créés à court et moyen terme. De plus il permettra de développer les déplacements doux par la montée en puissance des liaisons multimodales au niveau de cette gare.

Certes, le volet écologique et particulièrement la zone humide sur laquelle le site va s'installer aurait pu fragiliser le projet. Cependant la mise en place par Thalès et l'AdC du principe ERC (éviter, réduire, compenser) et notamment d'avoir trouvé des terrains compensatoires et de garantir leur protection permet de résoudre cette difficulté.

Conclusion : le projet prévoit certes d'augmenter les capacités d'une entreprise privée, mais d'une part celle-ci compte des clients concourant à la défense nationale et possède un rayonnement international et d'autre part participe au développement et rayonnement économique de la ville de Cholet voire au-delà. De plus la création de 1120 emplois dynamisera l'attractivité de l'agglomération.

Il est donc permis de déclarer que le projet est d'intérêt général.

Mise en compatibilité du PLU (Plan local d'urbanisme)

Dans la mesure où le projet est déclaré d'intérêt général, le PLU peut donc être mis en compatibilité, comme le prévoit le Code de l'urbanisme. Cependant cette mise en compatibilité doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (décision au cas par cas de la MRAe du 4 octobre 2021).

1) L'opération envisagée est compatible d'une part avec les orientations du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) de l'AdC approuvé le 17 février 2020 Cholet étant un des deux pôles d'attractivité défini, et d'autre part avec celles du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Par contre si le projet est également compatible avec le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) du PLU, il n'en est pas de même avec **l'OA (orientation d'aménagement) du secteur de La Touche -lieu du projet- qui doit être adaptée et modifiée** de façon importante : pour protéger les arbres et haies présentant un intérêt

patrimonial ainsi que la biodiversité, pour appliquer aux zones humides détruites le principe ERC (éviter, réduire, compenser) et pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle tout en limitant leur rejet au réseau public.

Les modifications du plan de zonage du secteur de La Touche consistent à ouvrir à l'urbanisation (mettre en zone UY d'urbanisation immédiate) 5,11 ha actuellement en zone 2 AU (zone à urbaniser à moyen et long terme) ainsi que 0,32 ha en zone UZ (zone aéronautique). Ces modifications visent également à changer la marge de recul du Boulevard du Maine (Bd qui longe le site de La Touche) qui passera de 35 mètres à 8 mètres.

Le Commissaire enquêteur valide ces propositions de modifications -mises en compatibilité- du plan de zonage nécessaires à la sûreté juridique et réglementaire du projet.

Par ailleurs il est prévu d'ajouter au règlement écrit le principe de protection des terrains supports des mesures compensatoires, qui se trouvent en zones A (agricoles) ou en zones N (naturelles). Cependant ces mesures de protection ne sont pas estimées suffisantes (voir plus loin).

2) L'évaluation environnementale préconisée par la MRAe doit notamment justifier le choix du site, étudier les incidences potentielles sur la biodiversité et la trame verte et bleue permettant la définition des mesures de réduction et de compensations associées, la compatibilité avec le schéma eaux usées.

***Le choix du site** se justifie par sa taille (plus de 20 ha), son lieu (dans la commune de Cholet et dans une zone déjà industrialisée), sa proximité avec la gare et ses échanges de transports multimodaux (plus de 2000 tonnes d'équivalent CO2 économisé), les 600 logements prévus en renouvellement urbain du quartier de la gare. De nombreux avantages que n'ont pas les 3 autres sites qui avaient été identifiés.

L'extension de la zone UY (pour 5,11 ha) se justifie par la création de la plateforme logistique cohérente avec le projet, en regroupant les différents sites de stockages disséminés en Maine et Loire ce qui limite les risques malveillants et réduit l'empreinte carbone.

***La taille des aires de stationnement** peut poser question en termes de sobriété foncière, mais des parkings en sous-sol ou en silos ne sont pas possible. Le parking prévu sera peu imperméabilisé sauf sous les ombrières photovoltaïques dont le développement permettra de réduire la consommation électrique du site.

Il est cependant permis de s'interroger sur le nombre de places de parking prévues à l'origine qui étaient de 2200 pour 2770 personnes. Au regard du renforcement du volet mobilité prévu par Thalès (déplacement doux, transport en commun, télétravail) mais sans sous-estimer les besoins, l'AdC admet que l'on peut se limiter à 2000 places de stationnement ce qui paraît raisonnable pour le Commissaire enquêteur.

Concernant la biodiversité et les haies, si les 6 chênes présents sur le site seront bien conservés, il n'en est pas de même pour les haies : seuls 113 ml (mètres linéaires) devaient être conservés sur 1523 ml, mais il sera finalement proposé au Conseil de Communauté de protéger environ 600 mètres linéaires de haies lors de l'approbation de la mise en compatibilité, ainsi que de modifier le dossier de mise en compatibilité du PLU lors de son

approbation pour renforcer le caractère de protection stricte des haies et des plantations compensatoires.

Le Commissaire enquêteur ne peut qu'approuver ces propositions.

***Les zones humides compensatoires** qui ont été identifiées par Thalès et l'AdC apparaissent insuffisantes et pas assez protégées dans le projet. En effet les 18 ha de zones humides de La Touche seront détruits par les opérations de terrassement. Des sites compensatoires ont été trouvés à l'Appentières (à cheval sur les communes de Cholet, Mazières en Mauges et Nuaillé) et sur la commune de La Romagne. Les règles de distances (4,3 km et 8,5 km de La Touche) et de versants sont respectées. Certes leurs surfaces, 18,67 ha et 6,15 ha, sont importantes mais les zones véritablement humides ne sont pas suffisantes : 0,77 ha de zone humide pour La Romagne qui sera certes agrandie en prenant sur une partie de l'étang mais c'est insuffisant. Pour l'Appentières il s'agit principalement de compensation en matière de biodiversité.

Il y aurait donc intérêt à trouver des terrains supplémentaires de compensation pour zones humides. Le Commissaire enquêteur note cependant que, dans la mesure où les travaux vont concerner d'abord la 1^{ère} tranche et ensuite s'échelonner sur plusieurs années la 2^{ème} tranche n'étant pas prévue dans l'immédiat, les zones humides identifiées actuellement peuvent suffire dans un premier temps.

Le Commissaire enquêteur estime cependant qu'il conviendra de trouver d'autres sites compensatoires de zone humide dans un avenir assez proche.

Pour ce qui est de leur protection, à l'instar des PPA et de la MRAe, le Commissaire enquêteur pense qu'elle n'est pas suffisante. Certes le règlement écrit du PLU de Cholet tel que modifié garantit la pérennisation des zones humides compensatoires. Mais en zone A (agricoles) et N (naturelles) on s'aperçoit que par dérogation, des constructions, certes limitées, sont possible.

Il convient donc de supprimer du règlement écrit de Cholet cette possibilité et d'inscrire cette protection stricte dans le futur PLUi qui comprendra La Romagne, Mazières en Mauges et Nuaillé.

L'AdC s'est engagée à faire modifier en ce sens le dossier de mise en compatibilité du PLU lors de son approbation par le Conseil de communauté pour Cholet et cette protection stricte sera incluse dans le futur PLUi-H pour les autres communes.

Le Commissaire enquêteur bien entendu approuve ces propositions.

***Gestion des eaux pluviales**

Des mesures seront prises pour la gestion des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, végétalisation d'une partie des toitures, 10 impluviums prévus ainsi qu'un réseau de fossés perméables. Mais lors d'une pluie importante, voire centennale, les eaux des voiries des lots 1 et 3 peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement de la ville jusqu'à la station d'épuration qui est déjà saturée. L'AdC a prévu d'actualiser le schéma directeur ainsi que d'effectuer des travaux à court et moyen terme.

Le Commissaire enquêteur souhaite que ces travaux soient effectués le plus rapidement possible et soient terminés dans leur totalité lors de la mise en service de la 2^{ème} tranche du site de Thalès.

Proximité de l'aérodrome du Pontreau

La proximité immédiate de l'aéroport du Pontreau n'est pas sans inconvénient. Outre la chute possible d'un aéronef sur l'entreprise, des brouillages des fréquences radioélectriques utilisées par l'aviation civile sont possibles par les équipements fabriqués et utilisés par

Thalès. De plus l'espionnage industriel par survol du site n'est pas à exclure, s'agissant d'un secteur stratégique et hautement confidentiel.

Thalès assure que des mesures et des moyens préventifs seront en place pour éviter les brouillages ainsi que l'espionnage industriel et la malveillance. Cependant le Commissaire enquêteur souhaiterait que soit édictée, en plus de ces mesures, une interdiction stricte du survol du site par les autorités compétentes quel que soit le type d'appareil et y compris lors des manœuvres de décollage et d'atterrissage.

Abandon du site actuel

A la lecture du dossier ainsi que des réponses de l'AdC aux questions posées, il apparaît que le devenir du site historique de Thalès- dont l'entreprise est locataire- n'est pas très clair. S'il est certain qu'il continuera à être exploité jusqu'à l'horizon 2030 et la mise en service définitive du nouveau site il n'est pas sûr, semble-t-il, qu'il soit fermé après cette date et continuerait donc à être utilisé.

Ce point est sans incidence sur la mise en compatibilité du PLU, mais il convient de noter, pour information, que l'occupation foncière de Thalès sur la ville de Cholet sera de 32,8 ha (21 ha site futur + 11,8 ha site actuel) jusqu'en 2030 et peut-être au-delà si le site historique est conservé.

10) Avantages-inconvénients de l'opération envisagée :

Points négatifs (Inconvénients) :

Les inconvénients d'ordre social du projet sont très faibles, un seul riverain s'étant manifesté lors de l'enquête publique pour avoir des informations sur le projet.

Les incidences sur l'environnement et la biodiversité sont importantes mais le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) tend à y remédier,

Le projet artificialise une zone humide de 18 ha qu'il est prévu cependant de compenser,

Le projet occupera une surface agricole de 20 ha qu'il est prévu de compenser aux 2 agriculteurs concernés,

Les rejets des eaux pluviales du futur site pourront impacter, en cas de fortes pluies, le réseau des eaux usées de Cholet et sa station d'épuration (des travaux d'amélioration de ce réseau sont prévus à brève échéance),

Le risque financier peut exister (abandon du projet par exemple) mais il est très faible dans la mesure où Thalès est une entreprise internationale très solide,

Les nuisances sonores seront importantes lors de la construction des bâtiments, et devraient ensuite faire place au bruit de la circulation des camions de livraison et des véhicules du personnel, dans un quartier cependant au fort taux d'entreprises,

La circulation sur la départementale 13 va se trouver en forte augmentation surtout aux heures de pointes.

Points positifs (Avantages)

Les impacts sur l'environnement seront maîtrisés, ainsi qu'il a été vu précédemment,

La société Thalès fait déjà fonctionner le site actuel. Elle maîtrise donc parfaitement ce type d'activité,

Les retombées économiques sur l'Agglomération seront très nombreuses,

Le rayonnement de l'entreprise Thalès est international et cette notoriété concernera en conséquence Cholet,

L'opération ne coûte rien à la commune ou l'Agglomération, étant entièrement financée par Thalès

Elle est créatrice d'emplois : 640 à très court terme et 1120 à l'horizon 2030.

Elle développera l'économie locale, notamment celle des sous-traitants,

La formation régionale sera favorisée (ingénieurs notamment),

Le risque financier de l'opération sera supporté entièrement par Thalès et non par la commune ou l'agglomération,

Le secteur d'activité de Thalès -liaisons et communications des armées- est d'intérêt international surtout si l'on se réfère au contexte actuel (guerre en Ukraine),

La nouvelle implantation va « dynamiser » Cholet et notamment le quartier de la gare en cours de rénovation,

Il n'y a pas d'atteinte à des intérêts privés puisque le lieu d'implantation sera acheté à l'amiable par Thalès (en cours)

J'estime que les avantages, notamment sociaux et économiques, sont supérieurs aux inconvénients.

Le projet donc est bien d'intérêt général

Enfin préalablement à mon avis je souhaiterais faire les 3 remarques suivantes :

Remarque 1 : Il est impératif que l'AdC tienne ses engagements de modifier le projet présenté pour renforcer la protection des haies et des plantations compensatoires, ainsi que de renforcer le caractère inconstructible des terrains humides compensatoires.

Remarque 2 : Le projet ne pas doit pas prévoir plus de 2000 places de parking.

Remarque 3 : Thalès et l'AdC doivent rechercher des sites compensatoires de zones humides supplémentaires.


Avis du Commissaire enquêteur

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête, vu qu'il était complet et considéré qu'il était suffisamment lisible et compréhensible,
- noté les avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) et des PPA (Personnes publiques associées),
- constaté que les textes légaux et réglementaires ont été respectés, et donc que le dossier d'enquête était conforme à la réglementation tant sur la forme que sur le fond,
- relevé que l'information de la population a été effectuée par affichage et que la réglementation a été respectée,
- visité le site actuel et le nouveau, objet de l'enquête,
- observé qu'aucune opposition de la part du public n'a eu lieu sur le projet lui-même,
- rencontré des représentants de l'AdC (Agglomération du Choletais) et de Thalès,
- tenu les permanences dans les conditions prévues et aux heures fixées,
- examiné les arguments invoqués pour justifier la nouvelle implantation de Thalès,
- évalué le bilan avantages-inconvénients de l'opération projetée et constaté que les avantages retirés étaient supérieurs aux inconvénients,
- noté que la société Thalès et l'AdC mettaient tout en œuvre pour remédier aux incidences du projet sur l'environnement,

Considérant que l'opération envisagée par le groupe Thalès présente bien un caractère d'intérêt général, j'émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Cholet.

Le Commissaire enquêteur, le 22 juin 2022, à Bouchemaine



Bernard THERY