Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet intitulé « Projet Park Life » à Monistrol-sur-Loire (43), déposé par la société Groupe Life Immobilier

Avis n° 2025-ARA-AP-1875

Avis délibéré le 27 mai 2025

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 27 mai 2025 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet intitulé « Projet Park Life » à Monistrol-sur-Loire (43), déposé par la société Groupe Life Immobilier.

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Benoît Thomé et Jean-François Vernoux.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

***

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis au titre de l'Autorité environnementale le 4 avril 2025 par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions du même code, les services de la préfecture de la Haute-Loire, au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et l'Agence régionale de santé ont été consultés par mail en date du 17 avril 2025 et n'ont pas transmis leur(s) contribution(s).

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent 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.

Synthèse de l'Avis

Le projet « Park Life » se situe sur le territoire de la commune de Monistrol-sur-Loire, au nord-est du département de la Haute-Loire et au sein de la communauté de communes Marches du Velay Rochebaron. L'emprise concernée, d'une surface d'environ 5,4 hectares, est localisée en extension de la zone d'activités du Mazel située en périphérie sud du bourg, à l'ouest du centre aquatique de l'Ozen et au nord de la route RN 88. Elle est classée en zone 1AUe, « à urbaniser à vocation principale d'activités économiques » du PLU de la commune et constitue la partie est de son orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Chabannes » concernant 10,2 ha et comprenant des logements en partie ouest.

Le projet consiste en un complexe d'activités commerciales, de services, sportives et de loisirs non encore commercialisées à ce stade, créant une surface de plancher d'environ 3 ha et un parking d'environ 450 places.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- l'utilisation rationnelle de l'espace, les parcelles concernées par le projet faisant actuellement l'objet d'un usage agricole ;
- les habitats naturels du site, la biodiversité qu'il accueille et son rôle dans la continuité écologique du secteur ;
- l'ambiance paysagère préservée, dans un secteur en surplomb offrant une visibilité importante depuis les environs comme depuis le grand paysage ;
- les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et le bilan carbone.

L'analyse de l'état initial de l'environnement souligne notamment le fort enjeu du site en termes de patrimoine biologique au regard de sa fréquentation par une faune variée et nombreuse, et son importance dans la continuité écologique du secteur.

L'étude des incidences du projet est en revanche tout à fait insuffisante et minimise l'ensemble des impacts générés, en particulier sur le milieu naturel, le paysage, les consommations énergétiques et les émissions induites (GES et polluants atmosphériques) tant en phase travaux que durant son exploitation. Elle ne répond à aucune des interrogations ayant justifié la nécessité de réaliser une démarche d'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale recommande d'apporter des éléments de justification autres qu'économiques à ce projet et, in fine, de reconsidérer le modèle de développement du territoire dans lequel s'inscrit cet aménagement : implantation d'activités commerciales, de services et de loisirs en périphérie du noyau urbain, dans des infrastructures au coût environnemental important, en particulier en termes de consommation de terres agricoles, d'atteinte à la biodiversité, de consommation énergétique et d'émissions induites, notamment au regard :

- **de l'objectif national de sobriété foncière repris dans le Sraddet Auvergne-Rhône-Alpes ;**
- **du constat actuel du déclin fort et rapide de la biodiversité (populations d'insectes et d'oiseaux, notamment) lié en grande partie à l'artificialisation des sols.**

L'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Sommaire

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux.....5
1.1. Contexte.....5
1.2. Présentation du projet.....6
1.3. Procédures relatives au projet.....8
1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné.....9

2. Analyse de l'étude d'impact.....9
2.1. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution.....10
2.1.1. Milieu naturel, biodiversité et continuités écologiques.....10
2.1.2. Contexte paysager.....11
2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser.....12
2.2.1. Consommation d'espace agricole et naturel.....12
2.2.2. Effets sur le milieu naturel, la biodiversité et les continuités écologiques.....12
2.2.3. Impact paysager de l'aménagement.....13
2.2.4. Consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.....13
2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....14
2.4. Résumé non technique de l'étude d'impact.....16

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1. Contexte

Le projet « Park Life » porté par le groupe Life Immobilier se situe sur le territoire de la commune de Monistrol-sur-Loire[1], au nord-est du département de la Haute-Loire (43) et au sein de la communauté de communes Marches du Velay Rochebaron.

L'emprise concernée, d'une surface d'environ 5,4 hectares, est localisée en extension de la zone d'activités du Mazel située en périphérie sud du bourg, à l'ouest du centre aquatique de l'Ozen et au nord de la route RN 88. Elle est classée en zone 1AUe, « à urbaniser à vocation principale d'activités économiques » du PLU de la commune[2] et constitue la partie est de son orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Chabannes » concernant 10,2 ha et comprenant des logements en partie ouest.

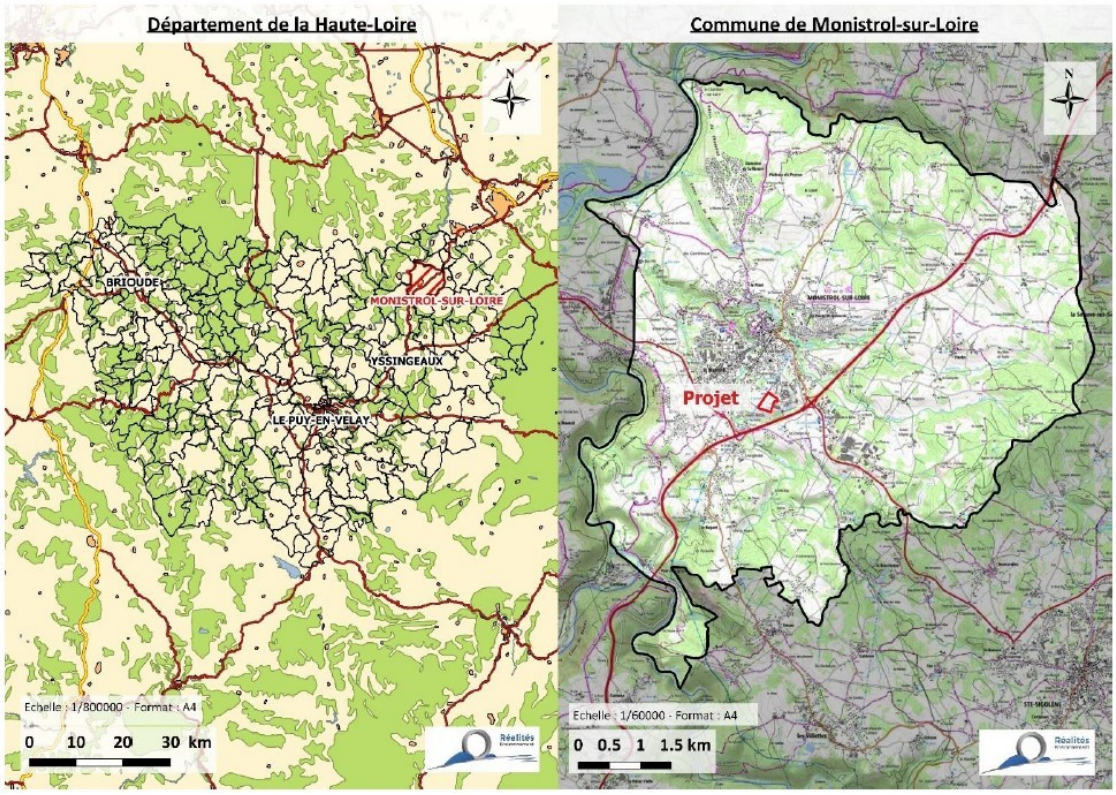

Figure 1: Localisation de la commune, à gauche, et du projet, à droite (source : étude d'impact)

Le site, dont la topographie est légèrement orientée vers le sud-ouest, fait actuellement l'objet d'un usage agricole. La plupart des parcelles sont déclarées au registre parcellaire graphique agricole en culture de céréales et, dans une moindre mesure, en prairies permanentes et temporaires (t4, p.27).

1 Comptant 8 925 habitants en 2021
2 Approuvé le 22 septembre 2022

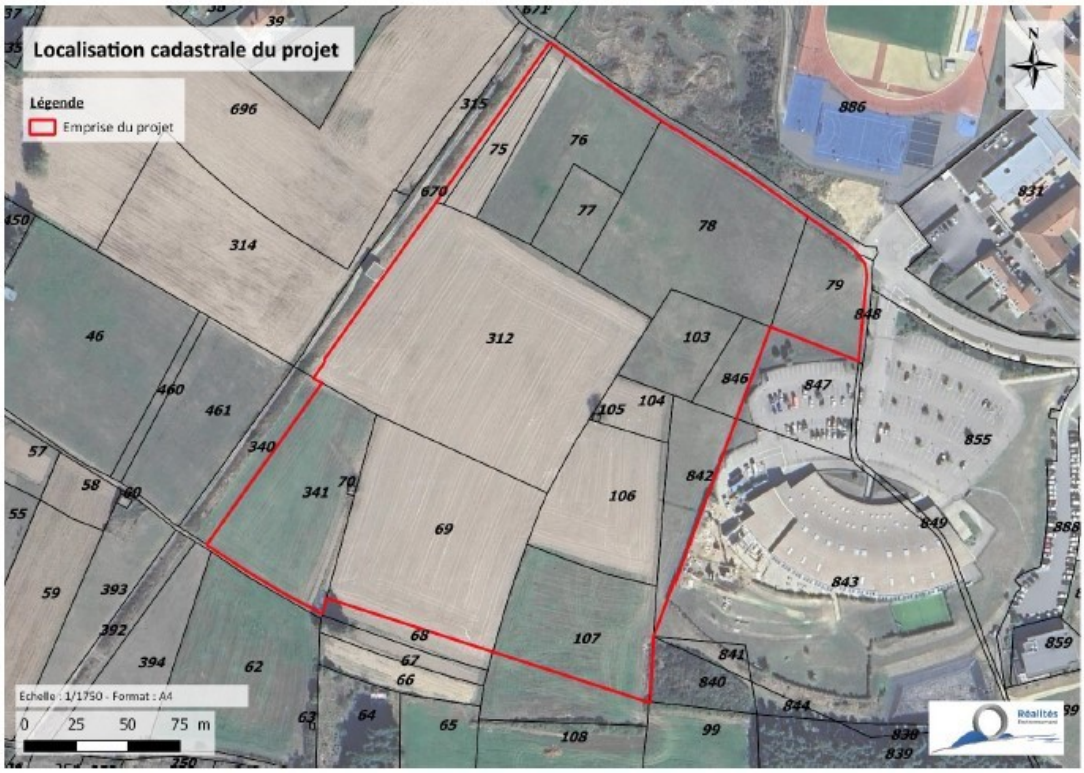

Figure 2: Photographie aérienne du site (source : étude d'impact)

1.2. Présentation du projet

Le projet consiste en un complexe d'activités comprenant :

- un pôle commercial et de services de 8 bâtiments, au nord ;
- un pôle sportif et de loisirs comportant 2 lots de 4 bâtiments chacun, au sud ;
- un parking ;
- un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- un mail paysager[3].

Il inclut également les voiries et réseaux divers (VRD) associés, dont une voirie entre le boulevard François Mitterrand et l'allée du Bois Joli, permettant de relier plus rapidement la zone d'activité au centre-ville de la commune, et des cheminements piétons au sein de l'emprise.

3 Promenade publique

Figure 3: Plan de situation du site (source : permis de construire)

Figure 4: Plan de masse du projet (source : étude d'impact)

L'étude d'impact ne mentionne pas les caractéristiques dimensionnelles précises du projet figurant pourtant dans le formulaire de demande de permis de construire :

- surface de plancher créée : 27 487 m² ;
- nombre de places de parking créées : 452.

1.3. Procédures relatives au projet

Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une démarche d'évaluation environnementale[4] déposée par la communauté de communes Marches du Velay Rochebaron, porteur initial du projet de développement de cette zone.

Une décision de soumission à étude d'impact après examen au cas par cas[5] a été prise par la préfète de région. Celle-ci soulignait en particulier la nécessité :

- *« de justifier le développement économique envisagé sur ce secteur et d'étudier la possibilité d'implanter certaines de ces activités dans le tissu urbain existant afin notamment de limiter les déplacements motorisés ;*

4 En application de la rubrique 39. b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, visant les *« opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² »*

5 Décision n° 2023-ARA-KKP-4804 en date du 5 janvier 2024

- *d'étudier la compatibilité du projet avec l'objectif de « Zéro artificialisation nette » inscrit dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021, cette extension entraînant l'urbanisation d'environ 5 ha de terres agricoles présentant un bon potentiel agronomique ;*

- *d'évaluer les effets du projet sur les milieux naturels et la biodiversité, les études réalisées ayant mis en évidence la présence sur le site d'espèces à enjeux (avifaune, en particulier), durant les travaux (mortalité directe) comme en phase de fonctionnement (perte de territoire de chasse, dérangement lié aux activités exercées ainsi qu'à l'éclairage nocturne potentiellement nécessaire, notamment) ;*

- *d'étudier de manière détaillée l'insertion paysagère du projet, en extension urbaine sur un secteur en surplomb offrant une visibilité importante depuis le grand paysage ;*

- *d'évaluer les effets du projet en termes d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques durant le chantier (acheminement des matériaux, opérations de construction) comme en phase de fonctionnement (déplacements induits, consommations énergétiques des bâtiments et des activités) ».*

Le projet est par ailleurs soumis à permis de construire et à déclaration au titre de la loi sur l'eau au regard des rubriques 2.1.5.0 (rejets d'eaux pluviales) et 3.1.5.0 (travaux en lit mineur d'un cours d'eau) du tableau annexé à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- l'utilisation rationnelle de l'espace, les parcelles concernées par le projet faisant actuellement l'objet d'un usage agricole ;
- les habitats naturels du site, la biodiversité qu'il accueille et son rôle dans la continuité écologique du secteur ;
- l'ambiance paysagère préservée, dans un secteur en surplomb offrant une visibilité importante depuis les environs comme depuis le grand paysage ;
- les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques induites et le bilan carbone.

2. Analyse de l'étude d'impact

L'étude d'impact est constituée de sept tomes. Les références de pages mentionnées dans le présent avis se rapportent à ce document et précisent le tome concerné (t1 à t7).

2.1. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution

2.1.1. Milieu naturel, biodiversité et continuités écologiques

Le site est localisé en dehors des zonages d'inventaires et de protection du milieu naturel identifiés sur le secteur. Les Znieff[6] et sites Natura 2000[7] les plus proches, à environ 600 m à l'ouest, concernent les gorges de la Loire et leurs abords.

Les principaux habitats naturels présents sur le site sont un champ cultivé en céréales (3,4 ha) et une prairie de fauche (1,7 ha). En outre, sont présents sur le site un faible linéaire de haie arbustive, en limite nord-est, deux cabanons abandonnés et deux arbres isolés à côté de ceux-ci (non identifiés sur la carte des habitats : t4, p.64).

L'emprise du projet ne comporte aucun cours d'eau, le plus proche (ruisseau du Foletier) se situant à plus de 300 m à l'ouest, et aucune zone humide selon les critères pédologique et floristique.

Les inventaires floristiques ont révélé la présence sur l'aire d'implantation :

- d'une espèce (l'Orobanche du gaillet) à enjeu local fort, car identifiée comme vulnérable sur la liste rouge régionale, au niveau d'une station en bordure ouest de l'emprise, à l'extérieur de celle-ci (carte : t4, p.67) ;

- de deux espèces exotiques envahissantes en partie nord (carte : t4, p.68).

L'ensemble des groupes faunistiques ont été inventoriés. En particulier, les observations suivantes ont été effectuées au niveau de l'emprise du projet et de ses alentours (zone tampon comprise entre 150 et 250 m) :

- avifaune : 36 espèces ont été contactées, dont sept, toutes protégées nationalement et présentant un enjeu de conservation local significatif (modéré, fort ou très fort), nichent de manière certaine (ou possible pour l'une d'entre elles) et s'alimentent sur l'emprise du projet (t4, p.78 à 81) ;

- insectes : 45 espèces ont été contactées, dont deux espèces de lépidoptères présentant un enjeu de conservation global (statut quasi-menacé sur la liste rouge nationale et inscription à la directive européenne habitats-faune-flore) mais non local, et non protégées nationalement (t4, p.87-88) ;

- reptiles : quatre espèces protégées nationalement présentent un enjeu fort à très fort sur le site, dont deux ont été inventoriées et deux sont potentiellement présentes (t4, p.90-91) ;

- amphibiens : les habitats propices à la reproduction ou à l'hivernage pour ce groupe se situent en périphérie de l'emprise du projet (haie en lisière ouest, notamment) ;

6 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

7 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 zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS)

- mammifères terrestres : seules trois espèces ont été inventoriées, dont aucune ne présente d'enjeu significatif ;

- chiroptères : 15 espèces, toutes protégées et à enjeu local fort, fréquentent le site pour leur alimentation et en déplacement, notamment le long de la haie en limite ouest et au niveau des cabanons. Aucun indice de nidification n'a été repéré au niveau des cabanons ou des arbres isolés.

L'enjeu du site en termes de patrimoine biologique est considéré comme globalement fort au regard de sa fréquentation par une faune variée et nombreuse. Il est ainsi souligné que l'emprise *« […] est un garde-manger, attirant microfaune et insectes, et avec eux, leurs prédateurs (oiseaux, reptiles chiroptères…) »* et *« […] héberge un cortège faunistique assimilé aux milieux ouverts à semi-ouverts dont certaines espèces présentent un fort enjeu patrimonial »* (t4, p.101).

Les continuités écologiques du territoire sont analysées aux échelles larges du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes[8] et du schéma de cohérence territoriale (Scot) de la Jeune-Loire[9] (t4, p.61), puis à l'échelle plus fine de la commune (t4, p.62). Il est souligné que, si les parcelles concernées sont fortement enclavées par l'urbanisation et la RN 88 au sud, *« le corridor diffus constitué par l'îlot de prairies et cultures dont l'emprise projet fait partie joue […] un rôle essentiel dans cette dynamique [de continuité écologique entre le ruisseau de Saint-Marcellin au nord, et le Foletier au sud] »*. L'enjeu modéré attribué au site sur ce sujet (t4, p.101) nécessite ainsi d'être questionné.

L'Autorité environnementale recommande de réévaluer à la hausse l'intérêt du site dans la continuité écologique du secteur, qualifié de « modéré », au regard des éléments fournis sur ce sujet.

2.1.2. Contexte paysager

Le projet se situe dans l'entité paysagère des plateaux du Velay. À l'échelle plus locale, il s'intègre dans un secteur encore agricole en périphérie du bourg de Monistrol, au contact de faubourgs considérés comme *« éclatés et disparates »* (t4, p.49).

Il est souligné que le site dispose de vues ouvertes sur le grand paysage vers l'ouest et le sud et qu'il se situe sur un secteur en position de crête topographique. Les quelques photographies fournies pour illustrer ces constats (t4, p.50) sont de taille très réduite et ne permettent pas d'appréhender de manière satisfaisante la visibilité du site depuis ses environs. À titre d'exemple, le rebord de plateau sur lequel est implanté le projet est fortement visible depuis la RN 88 ainsi que depuis la partie du territoire au sud de celle-ci (hameaux de Grangevalat, du Champ du Seigneur et des Chenanches ou encore route des Prunelles), ce que l'étude ne mentionne pas.

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse paysagère afin de rendre compte des secteurs, proches ou plus éloignés, depuis lesquels le site est visible.

8 approuvé le 10 avril 2020
9 approuvé en 2008

2.2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser

2.2.1. Consommation d'espace agricole et naturel

L'étude d'impact indique que le projet entraînera l'urbanisation d'environ 5 ha de terres agricoles : 1,7 ha de prairies de fauche et 3,4 ha de cultures de céréales.

L'argument selon lequel cette surface ne représente que *« 0,3 % des surfaces de prairies et de cultures de céréales du territoire communal, [soit] un enjeu négligeable par rapport à la totalité des surfaces agricoles du territoire communal »* n'est pas recevable dans le contexte actuel de nécessaire maîtrise de l'artificialisation des sols pour maintenir les puits de carbone et lutter contre l'érosion de la biodiversité (voir plus loin dans le présent avis).

2.2.2. Effets sur le milieu naturel, la biodiversité et les continuités écologiques

Le projet détruira l'ensemble des habitats situés sur l'emprise. Il générera ainsi un impact significatif sur toutes les espèces faunistiques qui y ont été inventoriées, notamment l'avifaune, les reptiles, les insectes et les chiroptères.

Le principal argument développé par l'étude d'impact pour minimiser l'impact net sur la faune lié à la mise en œuvre du projet consiste à souligner la disponibilité de terrains situés à proximité permettant le déplacement des espèces actuellement présentes sur l'emprise. Il n'en reste pas moins que le projet entraînera la suppression de 5 ha accueillant actuellement une faune variée et nombreuse (voir partie 2.1.1. du présent avis).

Le projet fait notamment l'objet d'une demande de dérogation pour « la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées » en application du code de l'environnement, jointe en annexe. Elle vise spécifiquement la destruction de la prairie de fauche, habitat d'alimentation et de reproduction de l'avifaune. La raison d'*« intérêt public majeur »* invoquée pour justifier cette demande de dérogation, motivée par des considérations économiques, interroge par ailleurs fortement (voir partie 2.3 du présent avis).

Il est indiqué que *« le projet induira l'avancement du front urbain en direction de l'ouest [mais que] toutefois, les corridors de déplacement préférentiel initiaux [en particulier nord-sud] resteront inchangés »* (t5, p.18) : ce constat ignore l'aménagement futur de la partie ouest de l'OAP « Chabannes » pour la création de logements, pourtant évoqué précédemment dans le dossier. In fine, l'effet d'emprise lié à l'aménagement de l'ensemble de cette zone aboutira à dégrader voire à supprimer l'important rôle de corridor écologique diffus que joue ce secteur. Le dérangement de la faune du secteur lié aux activités accueillies et à la fréquentation attendue (bruit, éclairage) n'est par ailleurs que très succinctement évoqué. La conclusion selon laquelle *« l'incidence du projet sur les continuités est jugée négligeable »* (t5, p.18) n'apparaît ainsi pas recevable.

Les mesures suivantes sont prévues en faveur de la biodiversité :

- une adaptation du calendrier de la phase chantier pour limiter la mortalité directe de la faune ;

- le maintien d'éléments ponctuels : cabanons, haie en bordure ouest et bande tampon de deux mètres de part et d'autre de celle-ci. Ces éléments se retrouveront toutefois isolés du fait de la suppression des habitats alentours, questionnant sur le maintien de leur attractivité pour la faune ;

- une gestion raisonnée de l'éclairage urbain. Les limitations apportées quant à la mise en œuvre de celle-ci et leur caractère flou interrogent toutefois sur son efficacité réelle : *« le projet veillera à diminuer au maximum ses émissions lumineuses »*, *« les espaces naturels ne seront pas éclairés. Si cette pratique n'est pas possible, […] l'éclairage devra cesser sur au moins une partie de la nuit »*, *« diminuer l'intensité de l'éclairage durant la nuit si l'extinction n'est pas possible »* (t6, p.14). Le projet générera ainsi manifestement un dérangement supplémentaire à la faune du secteur en période nocturne ;

- des mesures d'accompagnement ponctuelles : passages à faune, installation de gîtes à chauves-souris et de nichoirs à oiseaux, création de milieux favorables à la faune à l'intérieur de l'emprise (espaces verts, haies), notamment. Celles-ci ne permettront pas le maintien de la biodiversité accueillie actuellement sur ce site agricole et naturel, après qu'il ait été artificialisé pour l'accueil d'une zone d'activités potentiellement très fréquentée.

L'Autorité environnementale recommande, au regard du contexte de déclin de la biodiversité (populations d'insectes et d'oiseaux, notamment), de réévaluer à la hausse l'impact sur le milieu naturel de ce projet visant à artificialiser 5 ha de terres agricoles (cultures et prairies) accueillant une faune nombreuse, variée et présentant un intérêt significatif, et jouant un rôle important dans la continuité écologique à une échelle plus large.

2.2.3. Impact paysager de l'aménagement

Aucune analyse paysagère n'est effectuée dans l'étude d'impact, malgré une visibilité du projet potentiellement importante depuis les environs comme dans le grand paysage. Il est ainsi souligné que *« le projet modifiera le paysage local et l'ambiance générale du site. En effet, une partie du paysage agricole ouvert disparaîtra totalement pour laisser la place à un paysage fermé par la présence de structures bâties »*, ou encore que, *« avec des bâtiments d'environ 10-12 m de haut, les covisibilités potentiellement notables entre le projet et les zonages alentours sont susceptibles de concerner la zone d'habitation directement à proximité située à l'ouest de l'emprise projet, la RN 88, les coteaux de Bas-en-Basset, le lycée et certains hameaux comme celui de Pierre Blanche »* (t5, p.8).

Le seul argument consistant à relever que d'autres éléments dégradant la qualité paysagère sont déjà présents dans le secteur (ZI Barbier-Chavanon, notamment) n'est pas recevable.

Les mesures d'intégration paysagère prévues ne sont décrites que de façon très lacunaire : *« le volet paysager est pris en compte dans le but d'assurer la meilleure intégration possible au sein de l'environnement agro-naturel dans lequel s'inscrit le site »* (t6, p.15), cartographiées que sous forme très schématique, et leur pertinence et leur efficacité ne sont pas démontrées. En particulier, aucun photomontage n'est réalisé.

L'Autorité environnementale recommande d'étudier de manière sérieuse et argumentée l'intégration paysagère du projet et son impact en vue proche comme depuis le grand paysage.

2.2.4. Consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques

Seul un bilan énergétique extrêmement succinct du projet en phase d'exploitation est effectué : consommation d'environ 1 MWh/an (t5, p.3), sans présenter aucune hypothèse de calcul. La mesure selon laquelle *« les bâtiments neufs répondront à minima à la dernière norme énergétique en vigueur ce qui permettra d'optimiser les besoins énergétiques »* (t6, p.15) demeure très générale.

La proximité de la RN 88 est soulignée, ce qui impliquera de façon probable un accès préférentiel à cette zone par le biais de moyens motorisés individuels. S'il est rappelé que la gare de Bas-Monistrol est située à moins de 5 km du la zone du Mazel, il n'est pas précisé si des lignes de transports en commun ni si des voies cyclables relient celle-ci au site. L'accès au site via le réseau ferré semble donc susceptible de rester très marginal. Par ailleurs, la possibilité d'accéder à la zone depuis le centre-ville via les modes actifs et les transports en commun n'est évoquée que succinctement (t4, p.19). Le recours à l'autopartage ou au covoiturage n'est pas précisé alors que ces modes constituent une alternative à étudier pour lutter contre l'autosolisme et réduire la pollution atmosphérique.

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par la nouvelle zone, estimées à 79 kg/CO2/j, ne prennent en compte que les *« transports internes »*. Or, il convient d'estimer l'intégralité des émissions induites par le projet en prenant des hypothèses quant à l'origine des clients potentiels[10] et du fonctionnement opérationnel du site, par exemple en se basant sur des équipements de ce type existant sur d'autres territoires comparables.

De même, la conclusion selon laquelle *« […] le trafic généré par l'aménagement du site n'apparaît pas comme étant susceptible d'avoir un impact sur la qualité de l'air à l'échelle de la commune mais contribuera à la pollution de fond »* et *« l'impact local est difficilement quantifiable et est jugé négligeable »* n'est pas acceptable en l'absence de quantification.

Enfin, les émissions de GES et de polluants atmosphériques en phase chantier ne sont pas estimées, malgré un trafic conséquent généré : 3 500 allers/retours de camions (30 tonnes chacun) seront nécessaires juste pour la gestion des déblais/remblais.

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'évaluer de manière détaillée les impacts du projet en termes de polluants atmosphériques, de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre, tant en phase travaux que durant son exploitation, au regard de l'ampleur de ce complexe (presque 3 ha de surface de plancher) et de l'importance du trafic routier généré par le projet à l'échelle de ce territoire ;**

- **de réaliser un bilan carbone de l'ensemble du projet et de son périmètre (incluant la phase travaux) et de prendre les mesures pour éviter, réduire et compenser les émissions de gaz à effet de serre ;**

- **de présenter les mesures prises pour éviter et réduire les émissions de polluants atmosphériques ;**

- **de reconsidérer le volet des mobilités pour favoriser l'usage des modes actifs, transports en commun, covoiturage et autopartage pour rejoindre le site du projet.**

2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

La seule justification à l'extension de cette zone d'activités consiste en l'estimation de la nécessité de développer l'offre de loisirs au niveau de la commune. Il est ainsi souligné que *« la commune de Monistrol-sur-Loire et les communes voisines ne possèdent pas d'offre de loisirs très dévelop-*

10 Une rotation de 400 véhicules / jours (comprenant les employés de la zone) est mentionnée en page 19 - Pièce 4 : Analyse de l'état initial

pée, comme le suggère l'absence de bowling ou de terrains de padel dans un rayon de près de 20 km » (t3, p.21).

L'étude d'impact ne présente pas d'analyse du choix de la localisation du projet au regard des principaux enjeux environnementaux : la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels, la préservation du milieu naturel, de la biodiversité et des continuités écologiques et la limitation des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. Ainsi, au-delà du constat de l'absence de disponibilité foncière au sein des zones d'activités existantes (t3, p.22), le choix de regrouper des espaces commerciaux, de services et de loisirs sur des grandes surfaces situées en extension du tissu urbain par rapport à une alternative qui consisterait à apporter les mêmes aménités par l'aménagement raisonné du centre-ville n'est pas questionné .

Il convient notamment de rappeler le contexte actuel en matière de nécessité de sobriété foncière. Un objectif national de « zéro artificialisation nette » des territoires a été inscrit dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021. L'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace souligne à ce sujet que *« l'implantation de zones d'activités et de surfaces commerciales à la périphérie des métropoles et des agglomérations, emporte des contraintes économiques, sociales et environnementales pour les collectivités et l'ensemble de la population »*. Cet objectif a été repris dans le Sraddet Auvergne-Rhône-Alpes, qui souligne que *« [le] phénomène [de consommation d'espace], préoccupant pour l'avenir, se traduit notamment par le développement, en entrée de ville, de zones d'activités économiques, de lotissements ou encore de zones commerciales au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération »* et y consacre sa règle n°4.

Le projet étudié qui s'appuie sur une artificialisation massive (5 ha) et sur la création d'un nouvel accès routier pour rejoindre le site, s'implante sur un espace agricole en extension du tissu urbain existant et s'inscrit ainsi à rebours des objectifs nationaux et régionaux en matière de sobriété foncière. L'avis rendu par la mission régionale d'Autorité environnementale concernant la révision du PLU de la commune de Monistrol-sur-Loire[11] soulignait à ce sujet que *« les 23,9 ha envisagés pour du développement économique sont très consommateurs de milieux naturels, agricoles ou forestiers »* (p.7), puis que *« la superficie envisagée en extension des ZA existantes est conséquente et semble disproportionnée »* (p.14).

La remarque de l'étude d'impact selon laquelle « [l'objectif de] zéro artificialisation sonne comme un [coup] d'arrêt au développement du territoire, alors que [l'État] incite à réindustrialiser la France » (t3, p.22) apparaît hors sujet, le projet n'étant pas de nature industrielle.

L'Autorité environnementale recommande de

- **reconsidérer le modèle de développement du territoire dans lequel s'inscrit le projet : implantation d'activités commerciales, de services et de loisirs en périphérie du noyau urbain, dans des infrastructures au coût environnemental important, en particulier en termes de consommation de terres agricoles, d'artificialisation, d'atteinte à la biodiversité, de consommation énergétique et d'émissions induites, dans un contexte local rural où le développement des activités de plein-air semble à privilégier ;**
- **de présenter des alternatives et les comparer au regard des principaux enjeux environnementaux.**

11 Avis n°2022-ARA-AUPP-01215 en date du 20 décembre 2022

2.4. Résumé non technique de l'étude d'impact

Ce résumé fait l'objet d'un fascicule indépendant, facilitant son identification par le public. Il constitue une synthèse fidèle de l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis.