



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale relatif à la Zac du parc d'activités
économiques de la Dombes - Aménagement du lot F4
présenté par la société ACTIHALL DEVELOPPEMENT sur
la commune de Mionnay (01)**

Avis n° 2021-ARA-AP-1286

Avis délibéré le 15 février 2022

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 15 février 2022 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la Zac du parc d'activités économiques de la Dombes - Aménagement du lot F4 présenté par la société ACTIHALL DEVELOPPEMENT sur la commune de Mionnay (01).

Ont délibéré : Catherine Argile, Hugues Dollat, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, Jean Paul Martin, Yves Sarrand, Véronique Wormser.

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 le 23 décembre, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire du projet, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

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

Conformément aux dispositions du même code, les services de la préfecture de l'Ain, au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et l'agence régionale de santé ont été consultés et ont transmis leur(s) contribution(s) en date(s) respectivement) du 11 février et du 8 février 2022.

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

La société Actihall Développement prévoit la réalisation de deux bâtiments d'activités industrielles et logistiques sur le lot F4 de la Zac du parc d'activités économiques de la Dombes en cours de réalisation sur la commune de Mionnay (01). Ces bâtiments font partie d'une opération logistique plus importante portée par la société JMGPartners, et comprenant la réalisation de quatre ensembles de bâtiments d'activités logistiques sur les lots F1, F2, F3 et F4 représentant 80 % de la superficie de cette Zac, dont une des filiales de JMG Partners s'est vu confier l'aménagement.

La Zac de la Dombes (à l'occasion de sa création, de sa réalisation et des demandes de permis de construire pour les lots F1, F2 et F3) a déjà fait l'objet d'avis de l'Autorité environnementale auxquels il convient de se référer pour replacer le présent dossier dans son contexte. L'Autorité environnementale a de nouveau été saisie sur la base du dossier de demande de permis de construire du lot F4 qui ne comportait pas les éléments relatifs à l'autorisation spécifique liée au caractère d'installation classée pour la protection de l'environnement, également en cours d'instruction. L'Autorité environnementale rappelle que le projet de Zac étant soumis à étude d'impact, celle-ci doit être jointe, si besoin actualisée, pour toutes les demandes d'autorisation nécessaires à sa mise en œuvre, y compris pour les autorisations ICPE ou environnementales localisées dans son périmètre.

Ni le maître d'ouvrage, ni l'autorité décisionnaire du permis de construire ne se sont donnés la possibilité de bénéficier des recommandations de l'avis de l'Autorité environnementale concernant les lots F2 et F3, l'Autorité environnementale ayant été saisie sur l'aménagement du lot F4 avant que son dernier avis ne soit publié.

C'est donc sans surprise que la dernière version de l'étude d'impact comporte un certain nombre d'imprécisions déjà relevées précédemment concernant la réalisation des constructions du lot F4. En effet, les impacts potentiels sur l'environnement des activités de production accueillies n'y sont pas évalués. Elle présente toujours des manques quant aux conséquences du projet de Zac sur le cadre de vie, en particulier celui des riverains des voiries empruntées par le trafic routier généré par l'activité, en termes de qualité de l'air ou encore de nuisances sonores et lumineuses. L'évaluation des incidences paysagères du projet de Zac n'a pas progressé de manière satisfaisante, et ne permet toujours pas de conclure à une absence d'impact en la matière. Plusieurs interrogations demeurent en termes de gestion des eaux usées du site, ainsi qu'en termes de protection de la biodiversité; le corridor écologique identifié par le Srdet¹Auvergne Rhône-Alpes au droit du site ne faisant toujours pas l'objet d'une démarche destinée à le préserver ou le restaurer. Enfin, le développement d'un tel complexe de quatre bases logistiques cumulées occupant la majeure partie de la Zac « PAE de la Dombes » ne respecte pas les caractéristiques du projet de Zac fondées sur la réalisation d'un aménagement accueillant le minimum d'activités générant des flux routiers, notamment du fait de l'impact important de ce trafic généré sur l'environnement, et de l'impact négatif potentiel sur le commerce de proximité et l'artisanat local.

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

1 Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
Zac du parc d'activités économiques de la Dombes - Aménagement du lot F4 présenté par la société ACTIHALL DEVELOPPEMENT sur la commune de Mionnay (01)
Avis délibéré le 15 février 2022

Sommaire

1.1. Contexte.....	5
1.1.1. Éléments de contexte sur le projet d'ensemble, la Zac de la Dombes.....	5
1.1.2. Description du complexe logistique.....	5
1.1.3. Description de l'opération projetée sur le lot F4.....	6
1.2. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné.....	7
2. Analyse de l'étude d'impact.....	8
2.1. Observations générales – Périmètre de l'étude d'impact.....	8
2.2. Analyse de l'évolution des impacts sur l'environnement de la Zac du fait du complexe logistique et des mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser.....	8
2.2.1. Cadre de vie.....	8
2.2.2. Énergie et émissions de gaz à effet de serre.....	9
2.2.3. Paysage.....	9
2.2.4. Gestion des eaux.....	9
2.2.5. Milieux naturels et biodiversité.....	9
2.3. Présentation des différentes alternatives possibles et justification des choix retenus au regard des différentes options possibles, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement.....	9
2.4. Articulation du projet avec les documents de planification.....	10
2.5. Mesures de suivi.....	10
2.6. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	10

Avis détaillé

1.1. Contexte

1.1.1. Éléments de contexte sur le projet d'ensemble, la Zac de la Dombes

L'opération à l'occasion de laquelle est délibéré le présent avis s'inscrit dans une zone d'aménagement concerté (Zac) en cours de réalisation dont le périmètre correspond à celui du parc d'activités économiques et dont l'aménagement a été confié à une filiale de l'entreprise JMG Partners². L'avis de l'Autorité environnementale a déjà été sollicité à plusieurs reprises sur celle-ci. L'historique du projet, des autorisations sollicitées, des actualisations de l'évaluation environnementale et avis délibérés est développé dans ces avis³.

Le dernier avis de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes a été délibéré le 3 janvier 2022 et concernait les lots F2 et F3 de cette opération⁴.

1.1.2. Description du complexe logistique

Le projet de Zac est composé d'un important volet logistique dont certaines des caractéristiques sont connues pour les lots F1, F2, F3 et F4. Cependant, si les derniers dossiers présentés à l'examen de l'Autorité environnementale précisent que le bâtiment à construire sur le lot F1 par la société JMG Partners sera exploité par la société Coverguard, aucun élément du dossier ne permet de savoir quelle entreprise exploitera les autres bâtiments projetés, ni donc quelles activités seront menées sur chacun des lots.

L'ensemble de la Zac constitue un seul projet et, conformément au code de l'environnement⁵, doit faire l'objet d'une évaluation environnementale à son échelle, qui est mise à jour au fur et à mesure des demandes d'autorisation le concernant. Le présent avis porte donc sur l'ensemble de la Zac « PAE de la Dombes » comprenant notamment le complexe logistique sur les lots F1, F2, F3 et F4 et les aménagements propres à ces lots (voiries et cheminements, réseaux, terrassements, bassins d'assainissement⁶).

2 Source : <https://www.ccdombes.fr/entreprendre/parc-dactivites-economiques-de-la-dombes/>

3 Liens vers ces avis en ligne :

http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20190116-actualisationeprojetzacdelaDombes_v_publiee.pdf

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200930_apara106_zac_parc_activites_dombes_mionnay.pdf

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/210224_apara23_f1_zacdombes_mionnay_69_delibere.pdf

4 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022apara2_bat2et3jmg_mionnay_01.pdf

5 Cf. les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement

6 En effet, l'article L. 122-1 (III) du code de l'environnement indique que « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. » Par ailleurs, le guide technique « Évaluation environnementale – Guide d'interprétation de la réforme du 3 août 2016 » du CGDD indique en page 21 que « Le projet doit donc être appréhendé comme l'ensemble des opérations ou travaux nécessaires pour le réaliser et atteindre l'objectif poursuivi. Il s'agit des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions qui, sans le projet, ne seraient pas réalisés ou ne pourraient remplir le rôle pour lequel ils sont réalisés. »



Figure 1: Aménagement projeté de la Zac (Source : résumé non technique de l'étude d'impact jointe au permis de construire du lot F4)

1.1.3. Description de l'opération projetée sur le lot F4

L'opération à l'occasion de laquelle est rendu le présent avis concerne la réalisation de deux bâtiments d'activités de logistique et de bureaux sur un terrain de la communauté de communes de Mionnay situé le long de l'autoroute A46.

Le lot F4, d'une superficie de 86 153 m², sera aménagé par la société Actihall Développement, filiale de la société JMG Partners⁷. Il comprendra deux bâtiments A et B d'une surface de plancher respective de 12 126 et 23 399 m², abritant chacun quatre halls d'activités à destination d'autant d'entreprises de type PME/PMI ou ETI⁸ du secteur industriel avec également une part d'entreposage, de la distribution, ainsi que des locaux administratifs. Les activités précises qui prendront place dans ces locaux ne sont pas connues à ce stade. Ces bâtiments comprendront une centrale photovoltaïque en toiture sur 3 300 m² avec une utilisation de l'énergie produite en partie pour de l'autoconsommation. Le bâtiment A sera doté de 38 places de stationnement et le bâtiment B en comportera 193 (ce qui n'est pas cohérent avec les chiffres de la figure 1 qui en annonce 300). Ils fonctionneront du lundi au samedi de 5 heures à 22 heures. Les travaux s'étaleront sur 11 à 13 mois.

⁷ Dont une autre filiale s'était déjà vu confier l'aménagement de la ZAC par la collectivité, cf avis précédents de l'Ae.
⁸ Petites et moyennes entreprises (PME), petites et moyennes industries (PMI), entreprises de taille intermédiaire (ETI)

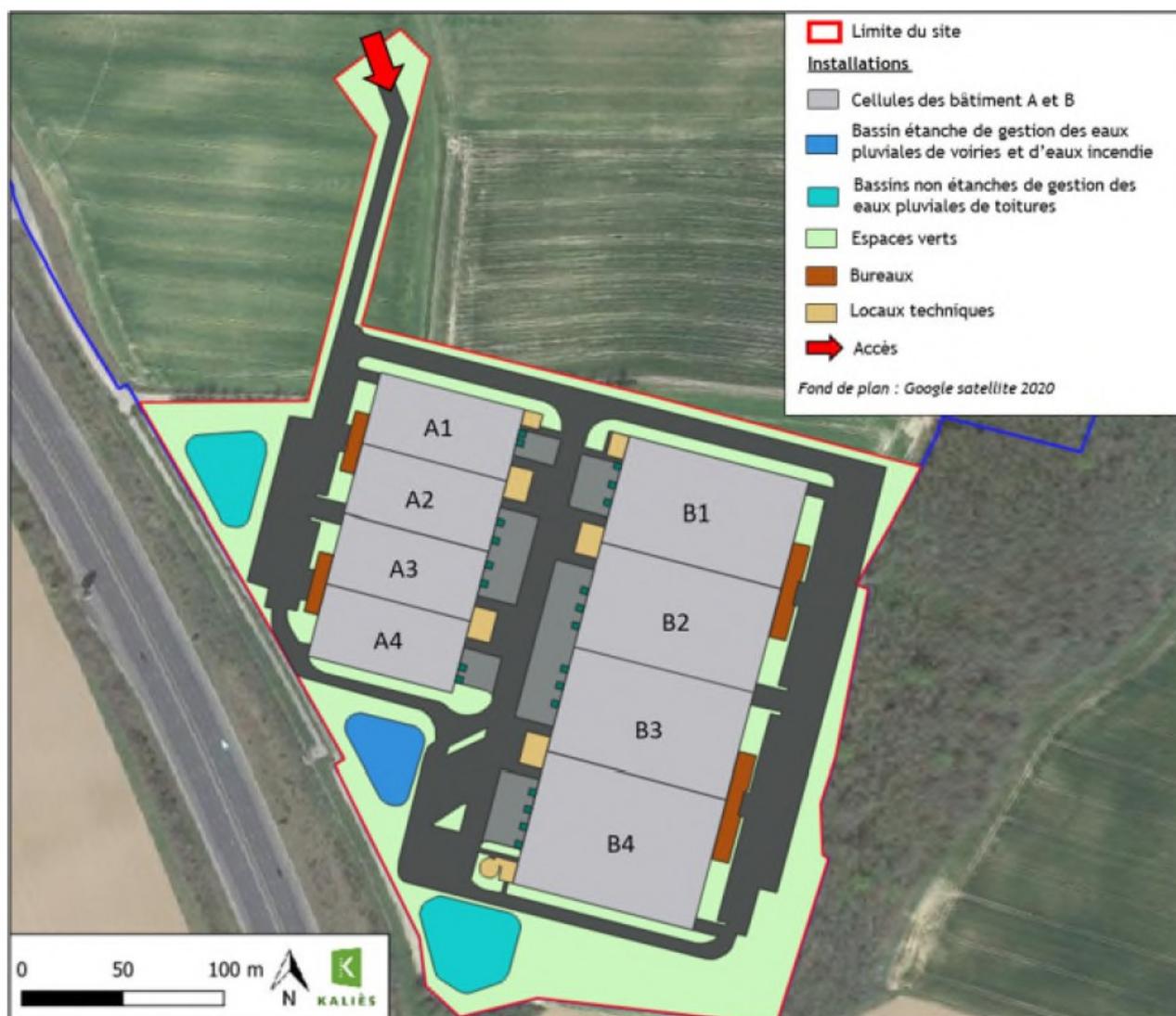


Figure 2: Plan d'aménagement du lot F4 (Source: étude d'impact actualisée du lot F4, p.36)

1.2. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, au vu des informations fournies à ce stade, les principaux enjeux du projet, outre l'artificialisation des sols, sont :

- le cadre de vie, en termes de qualité de l'air et de nuisances sonores, et la prise en compte des risques sanitaires,
- le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre,
- les paysages, au regard de l'envergure des bâtiments envisagés,
- la gestion des eaux, en particulier des eaux pluviales potentiellement chargées en hydrocarbures,
- la biodiversité, avec la présence d'un corridor écologique identifié par le Sradet Auvergne-Rhône-Alpes au droit du site.

Selon les activités notamment de production qui seront accueillies au sein des bâtiments projetés sur les lots F2, F3 et F4⁹, d'autres enjeux pourraient être identifiés.

⁹ Les activités qui seront accueillies sur le lot F1 sont connues et dédiées à la logistique et à la production de masques médicaux et professionnels.

2. Analyse de l'étude d'impact

L'étude d'impact produite à l'appui de la saisine de l'Autorité environnementale concernant l'aménagement du lot F4 prend en compte certains paramètres connus des activités projetées sur ce lot (flux de véhicules, émissions atmosphériques induites, gestion des eaux pluviales, etc.). Cependant, ni le maître d'ouvrage ni l'autorité décisionnaire du permis de construire ne se sont donnés la possibilité de bénéficier des recommandations contenues dans l'avis de l'Autorité environnementale concernant les lots F2 et F3, l'Ae ayant été saisie sur l'aménagement du lot F4 avant que son dernier avis ne soit publié. Ainsi, les nouveaux éléments fournis sont traités sans évolution par rapport aux précédents dossiers et, sans surprise, l'ensemble des faiblesses relevées dans l'avis relatif aux lots F2 et F3 restent d'actualité.

L'Autorité environnementale réitère donc la quasi-totalité des recommandations contenues dans son précédent avis (listées ci-après), avis auquel il conviendra de se reporter tout comme aux précédents (cf. note de bas de page n°1), et complétées le cas échéant de mentions relatives à la présente opération.

2.1. Observations générales – Périmètre de l'étude d'impact

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact du projet par la description détaillée des activités de production annoncées au sein des bâtiments des lots F1, F2, et F4, par l'évaluation de leurs incidences environnementales ainsi que par la définition de mesures destinées à les éviter, les réduire ou les compenser.

L'Autorité environnementale recommande d'étendre le périmètre de l'étude d'impact au devenir du site actuel de la société Coverguard. En l'absence de réutilisation, l'impact environnemental de sa conservation en l'état, sans activité, ou de sa démolition devra être étudié¹⁰.

2.2. Analyse de l'évolution des impacts sur l'environnement de la Zac du fait du complexe logistique et des mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser

2.2.1. Cadre de vie

L'Autorité environnementale réitère sa recommandation de compléter l'étude d'impact par une réflexion allant au-delà d'une simple connexion piétonne reliant la Zac à la gare des Échets, en définissant une politique volontariste de déplacement des usagers du site de moindre impact sur l'environnement.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact et de revoir l'évaluation des risques sanitaires en matière de qualité de l'air, en prenant en compte les préconisations de l'Anses, les valeurs guides les plus récentes de l'organisation mondiale de la santé (OMS), et en évaluant les incidences des activités de production des bâtiments des lots F1 et F2, et F4.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une évaluation de la pollution lumineuse générée par le complexe logistique lors des plages nocturnes, en particulier pour les plus proches riverains du site et pour la faune nocturne, de préciser

¹⁰ Cf. Note de bas de page n°6

l'usage d'éventuelles enseignes éclairées en façade des bâtiments envisagés, en particulier le long de l'autoroute, ainsi que leur éventuel impact sur le paysage nocturne, et de définir, si nécessaire, des mesures propres à réduire et si besoin compenser cet impact.

2.2.2. Énergie et émissions de gaz à effet de serre

L'Autorité environnementale recommande de réaliser un bilan énergétique global de la Zac ainsi qu'un bilan carbone qui tiennent compte de la réalisation des bâtiments et des aménagements, du trafic de poids lourds généré (sur l'ensemble des parcours effectués), des déplacements des salariés, du fonctionnement des chaudières et des activités de production des bâtiments des lots F1 et F2, et F4, des panneaux photovoltaïques en toiture, etc. Elle recommande en outre de présenter les mesures prises pour éviter, réduire et si besoin compenser les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet.

2.2.3. Paysage

L'Autorité environnementale recommande, à défaut d'étayer l'absence de visibilité du site depuis les points de vue retenus, de compléter le volet concernant l'état initial du paysage avant la réalisation du complexe logistique par des photographies illustrant les perceptions actuelles du site, depuis des points de vue réels tels que les habitations situées de l'autre côté de l'Autoroute A46, ou d'autres points d'observation situés en direction de la Saône.

Elle recommande en outre de compléter l'étude d'impact par des photomontages illustrant les incidences paysagères du complexe logistique en axant la réflexion sur ces derniers points de vue, à enjeu.

2.2.4. Gestion des eaux

L'Autorité environnementale recommande d'étendre l'évaluation des incidences aux activités qui seront implantées au sein des bâtiments projetés et de préciser l'admissibilité des eaux de lavage des cellules des bâtiments du complexe logistique par la station d'épuration de Mionnay, de présenter les mesures prises pour y parvenir et éviter tout risque de rejet de ces eaux au milieu naturel et les incidences qui en découleraient.

2.2.5. Milieux naturels et biodiversité

L'Autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de renforcer les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur le corridor écologique au sein duquel il s'implante. Elle recommande à l'État de renforcer la réflexion sur la restauration du corridor écologique transversal à l'autoroute et cartographié comme la franchissant.

2.3. Présentation des différentes alternatives possibles et justification des choix retenus au regard des différentes options possibles, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une description des scénarios envisagés par le porteur de projet de la Zac, en particulier des différents sites d'implantation, et des critères, notamment environnementaux, et réflexions ayant conduit au choix retenu d'implantation de son projet.

Cette recommandation présente d'autant plus d'importance que la loi climat résilience d'août 2021 affiche l'engagement national d'atteindre l'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

2.4. *Articulation du projet avec les documents de planification*

L'Autorité environnementale recommande de compléter et d'améliorer le projet par des dispositions permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, de limiter les risques de pollution aquatique, et de permettre le développement des mobilités douces comme le préconise le plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération lyonnaise, et enfin de démontrer comment le projet s'inscrit dans la trajectoire nationale de neutralité carbone en 2050 .

2.5. *Mesures de suivi*

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un dispositif de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, couvrant l'ensemble des thématiques environnementales à enjeu (qualité de l'air, nuisances sonores, biodiversité, ressource en eau, émissions de gaz à effet de serre notamment), et en précisant les modalités de celui-ci en termes de méthodologie, de fréquence et de responsabilité.

2.6. *Résumé non technique de l'étude d'impact*

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