



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la zone d'aménagement concerté (Zac) "Ile Porte" renommée
"Beau Parc" portée par la communauté d'agglomération
Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS) sur la commune d'Arnas
(69)
(2^e avis)**

Avis n° 2024-ARA-AP-1777

Avis délibéré le 3 décembre 2024

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 3 décembre 2024 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur zone d'aménagement concerté (Zac) "Ile Porte" renommée "Beau Parc" sur la commune de Arnas (69) - (2^e avis).

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Pierre Serne, Benoît Thomé, Jean-François Vernoux et 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 8 octobre 2024, par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation 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 du Rhône, au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et l'agence régionale de santé ont été consultées. Cette dernière a transmis sa contribution en date du 18 novembre 2024.

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

L'éco-parc Beau parc (anciennement dénommé « Zac Ile Porte ») est situé sur la commune d'Arnas, dans le département du Rhône, au sein de la communauté d'agglomération de Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS). Cette dernière porte ce projet de développement identifié comme structurant dans le Scot du Beaujolais en cours de révision. Ce projet à vocation mixte, économique et résidentielle s'étend sur une emprise opérationnelle d'environ 37 hectares (ha) et concerne une surface de plancher (SDP) de 105 234 m² (67 500 m² dédiés aux activités industrielles et productives, 23 000 m² dédiés aux activités tertiaires et de services, 14 700 m² dédiés à l'habitat). Il fait aujourd'hui l'objet d'une demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau à laquelle est jointe une demande de dérogation à la protection d'espèces protégées et d'une demande de la déclaration d'utilité publique (DUP).

Ce projet a déjà fait l'objet de deux saisines auprès de l'Autorité environnementale dans le cadre de la création puis de la réalisation de la Zac. Il a donné lieu aux avis des [3 septembre 2015](#) et du [23 septembre 2022](#).

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

- l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité et les milieux naturels riches du secteur¹ ;
- le changement climatique et sa prise en compte dans l'aménagement ;
- la ressource en eau en lien avec le risque de pollution des sols ;
- le risque naturel d'inondations, au regard de la faible perméabilité des sols ;
- la cadre de vie et la santé des riverains, des futurs habitants et usagers de la Zac, du fait des émissions de bruit et de polluants de l'air ;
- le paysage d'entrée de ville que constitue un parc d'activité.

Dans son précédent avis, la MRAe avait formulé un certain nombre de recommandations auxquelles le maître d'ouvrage a apporté des réponses dans l'étude d'impact actualisée. Ainsi, des compléments ou amendements ont été apportés dans ladite étude (description du projet, hiérarchisation des enjeux, relevés *in situ*, biodiversité, paysage, déplacements, bilan carbone, inondations, justification des choix), sans garantir encore une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux et de santé. Des mesures supplémentaires d'évitement, de réduction et de compensation, sont à envisager ou présenter dès ce stade, en matière de préservation de l'habitat de la Bergeronnette printanière (espèce protégée), d'alternatives à l'autosolisme, de paysage du quotidien des habitants du secteur résidentiel du projet, de bruit et de qualité de l'air².

Enfin, l'Autorité environnementale confirme deux recommandations de son avis de 2022 portant sur le contenu réglementaire de l'étude d'impact (cf l'article [R.122-5](#) du code de l'environnement), qui n'ont pas encore été prises en compte de manière satisfaisante. Elles portent sur la justification des choix et le dispositif de suivi des mesures.

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

1 Le site est localisé dans un secteur comprenant de nombreux périmètres d'inventaire et réglementaire du patrimoine naturel dont un site du réseau Natura 2000 (Page 184/592 de l'EI).

2 Au regard des seuils limites de l'organisation mondiale de la santé (OMS).

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes

zone d'aménagement concerté (Zac) "Ile Porte" renommée "Beau Parc" sur la commune d'Arnas (69) - (2^e avis)

Avis délibéré le 3 décembre 2024

Table des matières

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte du projet et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet.....	5
1.3. Procédures relatives au projet.....	7
1.4. Principaux enjeux environnementaux.....	8
2. Analyse de l'étude d'impact.....	8
2.1. Observations générales.....	8
2.2. Les éléments actualisés	9
2.2.1. Observations générales portant sur l'analyse des impacts du projet Beau parc, sur l'environnement et la santé humaine.....	9
2.2.2. La biodiversité.....	10
2.2.3. Changement climatique et déplacements.....	11
2.2.4. Cadre de vie lié à la qualité de l'air et aux nuisances sonores.....	12
2.2.5. Paysage d'entrée de ville.....	13
2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	14
2.4. Dispositif de suivi des mesures et de leur efficacité.....	14

Avis

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1. Contexte du projet et présentation du territoire

Ce projet porté³ par la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS)⁴ a déjà fait l'objet d'une saisine auprès de l'Autorité environnementale dans le cadre de la création et de la réalisation de la zone d'aménagement concertée (Zac) « Ile Porte » renommée depuis 2021 « Eco-parc Beau parc » sur la commune d'Arnas (département du Rhône). Il a déjà donné lieu aux avis respectifs du [3 septembre 2015](#)⁵ (dossier de création) et du [23 septembre 2022](#) (dossier de réalisation). Par ailleurs, le schéma de cohérence territoriale du Beaujolais en cours de révision⁶ identifie ce projet comme « structurant » pour le développement de son territoire.

Dans son précédent avis, la MRAe a émis plusieurs recommandations concernant l'étude d'impact portant sur :

- une invitation à étayer la justification de l'artificialisation des sols au regard notamment de l'importance des surfaces mobilisées : la MRAe a préconisé d'élargir le périmètre d'étude à l'échelle intercommunautaire en lien avec les trois établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)⁷ voisins portant également des projets de zones d'activités, et de prendre en compte l'évolution du nombre de logements vacants identifiés sur la commune d'Arnas ;
- un renfort des mesures de compensation à la destruction d'habitats d'espèces protégées ;
- l'établissement d'un bilan carbone de l'opération et la garantie d'un dimensionnement suffisant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) retenues en matière de déplacements, de qualité de l'air et de nuisances sonores pour les habitants, usagers et riverains du secteur, dont l'ambition en matière de limitation des émissions de gaz à effet de serre et de l'exposition de la population à des risques sanitaires était à renforcer de façon très significative, via l'ajout d'éléments d'ordre contractuel robustes.

Le présent avis est complémentaire du précédent.

1.2. Présentation du projet

Le projet « Beau Parc » consiste à développer un projet urbain, à vocation mixte, économique et résidentielle. Localisé entre la voie ferrée et l'autoroute A6 avec un secteur à l'ouest de la voie ferrée en contact du centre bourg d'Arnas, il s'étend désormais sur une emprise opérationnelle d'environ 37⁸ hectares (ha) soit une réduction de 9 ha⁹ (réduction d'environ 17 000 m² de surface de

3 La SAS Ile Porte est le concessionnaire /aménageur de la Zac.

4 La CAVBS contient 25 zones d'activités, existantes ou en projet, réparties comme suit : source [carte](#) publiée sur son site Internet. La Zac Ile Porte se trouve dans le prolongement nord de la zone Villefranche Nord également sur la commune d'Arnas.

5 L'avis initial recommandait que l'étude d'impact soit complétée en raison notamment des nombreuses études qu'il restait à réaliser.

6 Le projet de révision du Scot a fait l'objet d'un [avis](#) de la MRAe Aura en date du 25 octobre 2024.

7 27 ha au sein de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées ; 74 ha au sein de la communauté de communes Saône Beaujolais (projet Lybertec) ; 25 ha dans la communauté de communes Dombes Saône Vallée.

8 En 2022, le périmètre opérationnel du projet était d'environ 46 ha.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
zone d'aménagement concerté (Zac) "Ile Porte" renommée "Beau Parc" sur la commune d'Arnas (69) - (2^e avis)

Avis délibéré le 3 décembre 2024

plancher) par rapport à la version du projet examinée en 2022. Cette diminution du périmètre résulte d'une décision du comité de pilotage de la Zac.

En complément, les autres modifications apportées au projet concernent :

- la sanctuarisation de la butte¹⁰ arborée de la zone économique et la suppression des cheminements sur cette butte ;
- la densification des boisements le long du Marverand ;
- l'adaptation de la place et de ses feux à la sortie du péage, à la suite de nouveaux comptages routiers en 2023 ;
- le repositionnement du parking mobilités dans le pôle tertiaire ;
- la densification des lots d'activités ;
- la densification de la partie habitat.

De plus, le total de la surface de plancher (SDP) du projet a été revu à la baisse à hauteur de 105 234 m² ¹¹ et sera organisé sur environ 17 ha répartis en trois espaces à vocations distinctes, localisés de part et d'autre de la voie ferrée :

- à l'ouest de la voie ferrée dans le quartier résidentiel, une extension du centre-bourg d'Arnas visant à créer 146 logements¹² (petits collectifs, logements individuels denses, groupés et intermédiaires) d'une hauteur de R+1 + toit / R+2), représentant 14 700 m² de SDP sur un tènement de 2,9 ha ; ce secteur est relié à la partie économique du projet via un franchissement est-ouest (sous voies) ;
- à l'est de la voie ferrée, représentant une surface de plancher de 90 534 m² répartis comme suit :
 - 67 638 m² dédiés à un parc économique (industriel, artisanal et pôle écoconstruction) dans le secteur dénommé « quartier des entrepreneurs » sur un tènement d'environ 10,8 ha : c'est ce secteur du projet qui a diminué de 9 ha par rapport à la version de 2022 du projet ;
 - 22 896 m² pour un pôle tertiaire, de services et de mobilités (services, hôtel, bureaux, parking relais et ferme de l'Ave maria pour le volet restauration et ou autres équipements à définir), dans le secteur dénommé « pôle de services de l'Ave Maria » sur un tènement d'environ 3,2 ha.

Environ 20 ha restants correspondent à des espaces publics aménagés : parcs, voiries, chemins piétons, espaces verts. La répartition entre les espaces aménagés accueillant les constructions et les tènements qui comprendront les espaces publics est à actualiser¹³ dans l'étude d'impact (page 52/592) en raison de données différentes communiqués dans d'autres documents constitutifs du

9 Ces 9 ha ont vocation à rester en zone agricole. Ils sont composés de 7 ha au nord du périmètre, classés en zonage A et de 2 ha à l'est, classés actuellement en zonage à urbaniser (AU) et en partie en naturelle (N) qui seront reclassés dans le cadre de l'élaboration du PLUih en cours en zonage A.

10 L'évaluation environnementale (EE) souligne (p.434), à propos de cette butte (clôturée pour en interdire l'accès au public) la « présence de terrains constitués de remblais sableux comprenant quelques déchets (BTP, bidons, ferailles, plastiques...) dont une partie présente également des caractéristiques chimiques non inertes (métaux, hydrocarbures, fractions solubles, antimoine et/ou sulfates) ». Des analyses de sol et des eaux souterraines ont été effectuées en 2016 (cf annexe 8 et conclusions page 996/1607).

11 En 2022, la surface de plancher totale du projet était de 122 000 m². La répartition entre le pôle résidentiel, services et parc économique a également été revue.

12 Contre 110 logements dans la version du projet examinée en 2022.

13 Page 52/592 de l'étude d'impact : le total indiqué des surfaces dédiées aux constructions (24,2 ha) et celui des espaces publics (21,4 ha) n'ont pas évolué alors que depuis 2022, le périmètre opérationnel a diminué de 9 ha. Le texte page 39 (périmètre opérationnel de 46 ha), ainsi que la carte page 43 doivent aussi être réactualisés.

dossier transmis. Il en est de même pour la répartition des surfaces de plancher (SDP) qui n'a pas été actualisée.

Le projet prévoit aujourd'hui d'accueillir entre 350 et 400 nouveaux habitants (contre 330 en 2022) et de 1 200 à 1 500 emplois (contre un maximum de 1700 emplois en 2022).

La Zac sera aménagée en trois tranches qui « s'enclencheront au regard du phasage de commercialisation ». Le début des travaux de l'aménageur est envisagé au troisième trimestre 2025, les travaux des constructeurs au premier trimestre 2026 et la fin des travaux prévue à l'horizon de 2030.

Les dépenses totales sont évaluées dans l'étude d'impact (octobre 2024) à hauteur d'environ 33,63¹⁴ millions d'euros hors taxe (HT). Une évaluation des dépenses d'aménagements présentée sous une forme légèrement différente (32,82 M€ HT) est fournie dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, daté de février 2024.

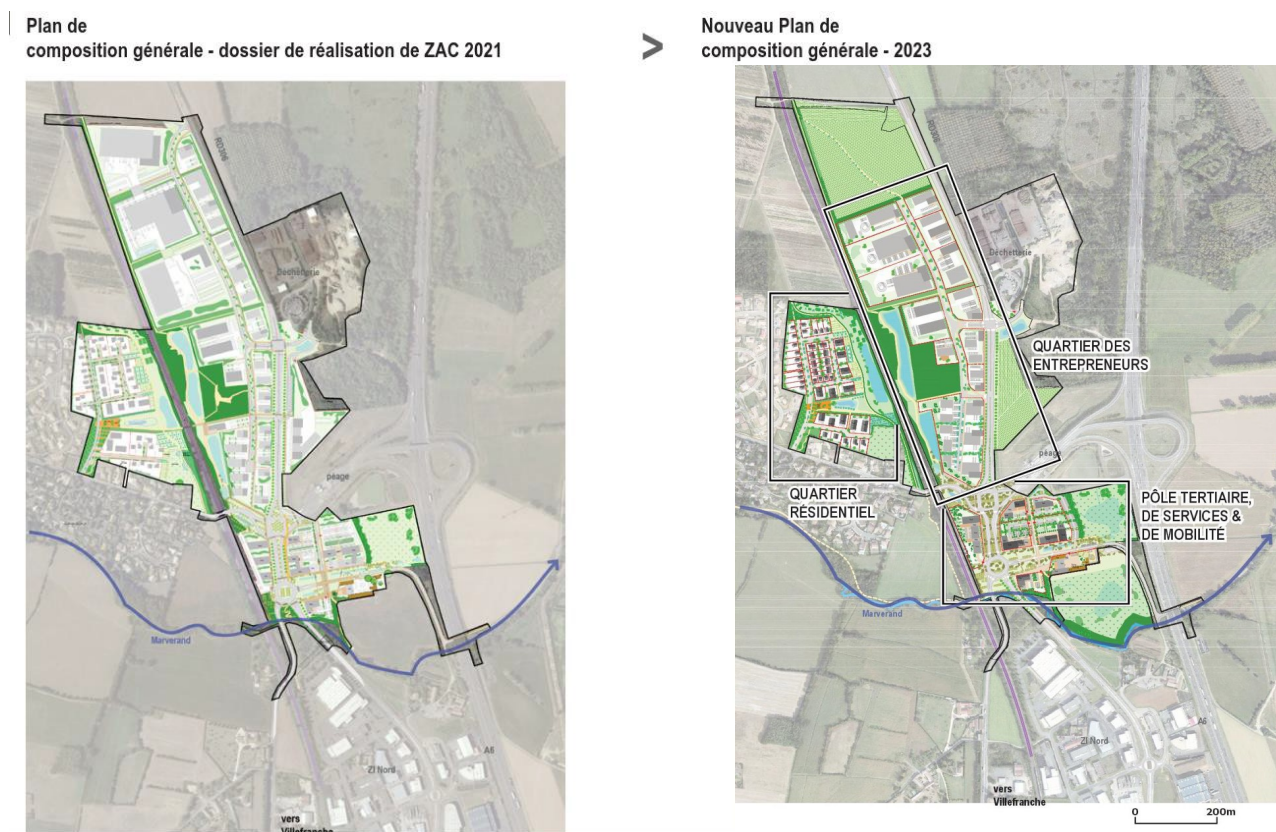


Figure 1: Evolution de la composition générale du projet (source : étude d'impact)

1.3. Procédures relatives au projet

Par délibération en date du 17 décembre 2015 le conseil communautaire de la CAVBS a acté la création de la Zac « Ile Porte » renommée « Beau parc ». Le 24 janvier 2024, ledit conseil a notamment approuvé le dossier de réalisation de la Zac (modifications apportées à la Zac, programme des équipements publics).

14 Page 578 de l'EI : Les mesures liées à la biodiversité représentent un coût de 5 974 437 € HT ; celles portant sur la gestion de la pollution sont évaluées entre 80 000 et 90 000 € HT ; le coût des travaux d'équipements publics et espaces paysagers sont évaluées à hauteur de 15 537 647 € HT.

La MRAe est de nouveau saisie dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau à laquelle est jointe une demande de dérogation à la protection d'espèces protégées (en application de l'article [L.411-2](#) du code de l'environnement) et au titre de la déclaration d'utilité publique (DUP) dans la perspective d'expropriations de parcelles nécessaires à la réalisation du projet ; l'étude d'impact du projet jointe au dossier a été actualisée en octobre 2024.

Concernant la mise en compatibilité¹⁵ du PLU-H encadrant les projets d'aménagement de la commune d'Arnas, elle est désormais directement intégrée dans le projet d'élaboration du PLUi-H de la CAVBS actuellement en cours d'instruction par l'Autorité environnementale. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle est consacrée au projet Beau parc.

Le projet Eco-parc Beau parc fera l'objet d'une opération de diagnostic d'archéologie préventive qui se déroulera en quatre phases.

Une enquête publique unique (Autorisation environnementale et DUP) est prévue à une date indéterminée dans le dossier à ce stade.

1.4. Principaux enjeux environnementaux

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

- l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité et les milieux naturels riches du secteur¹⁶ ;
- le changement climatique et sa prise en compte dans l'aménagement ;
- la ressource en eau en lien avec le risque de pollution des sols ;
- le risque naturel d'inondations, au regard de la faible perméabilité des sols ;
- la cadre de vie et la santé des riverains, des futurs habitants et usagers de la Zac, du fait des émissions de bruit et de polluants de l'air ;
- le paysage d'entrée de ville que constitue un parc d'activité ;

2. Analyse de l'étude d'impact

2.1. Observations générales

Le dossier comprend en application de l'article [R.122-7](#) du code de l'environnement :

- l'étude d'impact actualisée¹⁷ accompagné de ses annexes ;
- le dossier de demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau et ses annexes (dont la demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées ;
- le dossier de demande de déclaration d'utilité publique ;
- les dossiers de création et de réalisation de la Zac auxquels sont joints les délibérations de la CAVBS approuvant ces deux procédures.

15 En 2022, pour permettre la réalisation de la Zac, un projet de mise en mise en compatibilité (Mecdu) du PLU-h de l'ex communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône (Cavil) a été initié pour que les dispositions réglementaires du document d'urbanisme soient amendées. Cette Mecdu avait donné lieu à une évaluation environnementale commune entre l'étude d'impact du projet de Zac et celle du PLU-h et donc à un avis unique de l'Autorité environnementale (23 septembre 2022). Aujourd'hui, la procédure de Mecdu est donc abandonnée.

16 Le site est localisé dans un secteur comprenant de nombreux périmètres d'inventaire et réglementaire du patrimoine naturel dont un site du réseau Natura 2000.

17 Par exemple page 26 et 27/592 de l'EI : reprise de l'étude ENR&R mise à jour en 2023 ; remise à jour des données en lien avec l'actualisation des données sur le site de l'Insee (données 2020) ; intégration de l'étude Air santé réalisé en 2023 par le bureau d'études Ispira et de l'étude acoustique par l'entreprise Sixense ; reprise de l'étude déplacement par la société Arter mise à jour en 2023.

D'une manière générale, le dossier est bien présenté et illustré. L'étude d'impact comprend notamment un tableau synthétique présentant l'ensemble des modifications apportées au document depuis le dernier avis de l'Autorité environnementale du 23 septembre 2022. Les éléments complémentaires qui ont été apportés à l'étude d'impact sont identifiés en police de couleur bleue, ce qui facilite la lecture du dossier. Toutefois, certains paragraphes actualisés maintenus en police de couleur noire sont à reprendre, pour la bonne compréhension du dossier.

2.2. Les éléments actualisés

Les quelques points demandant une vigilance de la part de la MRAe ont été repris¹⁸. Les principaux points actualisés sont les suivants.

2.2.1. Observations générales portant sur l'analyse des impacts du projet Beau parc, sur l'environnement et la santé humaine

Hiérarchisation des enjeux

Pour faciliter la compréhension des enjeux, une synthèse est présentée pour chaque thématique (milieu humain, climat, milieu physique, risques y compris sanitaires...) en les qualifiant de « fort », « modéré » à « faible » à la fin de la présentation de l'état initial. Dans son avis de 2022, l'Autorité environnementale recommandait de qualifier de forts les trois enjeux suivants : déplacements, qualité de l'air et paysages¹⁹. L'étude d'impact actualisée en 2024 identifie les déplacements comme un enjeu fort. Toutefois, elle qualifie encore le paysage et la qualité de l'air comme représentant des enjeux modérés. Or, l'Autorité environnementale réaffirme qu'en milieu urbain le « paysage du quotidien »²⁰ vécu par les habitants est à considérer comme un enjeu fort, pour s'assurer que la vie de quartier soit agréable à vivre, les enveloppes urbaines ayant vocation à être de plus en plus denses en matière d'habitats pour diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles (horizon 2050). S'agissant de la qualité de l'air, elle est qualifiée dans le dossier comme un enjeu modéré alors qu'il est précisé dans le dossier que les données analysées de plusieurs polluants atmosphériques (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) répertoriés dépassent les valeurs annuelles limites fixées par l'organisation mondiale de la santé (OMS). Ces dépassements conduisent l'Autorité environnementale à réaffirmer que l'enjeu de qualité de l'air est à identifier comme fort. Elle appelle l'attention de la maîtrise d'ouvrage sur la publication en date du 20 novembre 2024 de la nouvelle directive²¹ européenne sur la surveillance de la qualité de l'air.

Effets cumulés avec les autres projets

18 Les deux enjeux concernant la ressource en eau liée aux éventuelles pollutions et le risques naturel d'inondation n'avait pas donné lieu à des recommandations de la MRAe dans son précédent avis du fait des mesures ERC présentées en 2022. Les éléments actualisés concernant ces deux thématiques n'appellent pas de commentaires particuliers.

19 Dans l'étude d'impact de 2022, ces trois enjeux étaient qualifiés comme suit : « modéré » pour les déplacements malgré les émissions de gaz à effet de serre associées participant au changement climatique ; « faible » pour les paysages alors qu'il était prévu de demander une dérogation pour rapprocher les constructions des grands axes routiers et que le « paysage du quotidien » constitue de nos jours un enjeu important en zones urbaines (sources : page 51/52 du [rapport d'activité](#) 2022 de la MRAe Aura ; L'enjeu sanitaire de la qualité de l'air n'était ni mentionné, ni repris dans la synthèse des enjeux de l'état initial.

20 Définition : « Les paysages dits du quotidien désignent ceux qui correspondent au cadre de vie de la plupart des populations. Ils sont en évolution permanente sous les effets des dynamiques sociales, économiques et environnementales. Les valeurs que leur attribuent les populations sont d'abord liées au bien-être », source [guide 2015](#) du ministère en charge de l'écologie, « Les Atlas de paysages - Méthode pour l'identification, la caractérisation et la qualification des paysages », page 68/115.

21 <https://www.ineris.fr/fr/ineris/actualites/nouvelle-directive-europeenne-surveillance-qualite-air-mobilisation-tous-instants> : La directive rend les normes réglementaires de qualité de l'air actuelles plus strictes, notamment pour les particules (PM₁₀, PM_{2,5}), le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃), et d'autres polluants comme les métaux lourds, le B[a]P ou le benzène (C₆H₆).

D'ici à 2030, les valeurs limites devront significativement se rapprocher des valeurs guides les plus exigeantes recommandées par l'OMS, avec un objectif d'alignement complet d'ici 2050.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes

zone d'aménagement concerté (Zac) "Ile Porte" renommée "Beau Parc" sur la commune d'Arnas (69) - (2^e avis)

Avis délibéré le 3 décembre 2024

Comme recommandé par l'Autorité environnementale dans son avis du [23 septembre 2022](#), la partie de l'étude d'impact consacrée à l'analyse des effets cumulés du projet Beau parc avec les autres projets²² situés à proximité, a été complétée pour seulement trois des quatre projets identifiés. L'analyse des effets cumulés avec le projet de création du lotissement « Cartelet », à Saint-Georges-de-Reneins (communauté de communes Saône Beaujolais) n'est pas présentée au motif que l'Autorité environnementale n'a pas produit d'avis en 2020 sur ce dossier. Or, si l'Autorité environnementale n'a pas émis, faute de moyens, d'avis sur cette opération à échéance du 23 août 2020, cela ne signifie pas que des incidences négatives sur l'environnement et la santé ne sont pas susceptibles de se cumuler. Il convient donc de reprendre l'analyse des effets cumulés en intégrant le projet de création de lotissement « Cartelet » et de présenter les mesures ERC afférentes. Pour mémoire, l'étude d'impact de ce dossier est accessible en sollicitant le service de la Dreal, appui de la MRAe²³.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)

Le CPAUPE de Beau parc était encore en cours de finalisation en début d'année 2024 lors de l'adoption du dossier de réalisation de la Zac par la CAVBS. Même s'il est évoqué à plusieurs reprises dans l'étude d'impact comme constituant l'annexe n°18, ce document n'est pas joint au dossier²⁴. Selon les termes du dossier sa rédaction a fait l'objet d'un important travail collectif (élus, collectivités, aménageurs, concepteurs). Il est indiqué que le CPAUPE abordera notamment pour le secteur résidentiel, le rythme d'implantation des maisons, la qualité des espaces extérieurs, l'uniformisation des clôtures et des coffrets techniques, la végétation installée dès le départ, la part de matériaux biosourcés dans la construction, la qualité intérieure des constructions (air, lumière, ensoleillement, ventilation naturelle), l'impact écologique (limitation de l'imperméabilisation, rétention/réutilisation/ infiltration à la parcelle, albédo des revêtements, etc). De plus, des extraits des dispositions du CPAUPE sont publiés dans l'étude d'impact en fonction des enjeux analysés (déchets, énergie, eaux pluviales...). Pour confirmer les mesures contractuelles qui s'imposeront au projet, il conviendra d'annexer le CPAUPE finalisé à l'étude d'impact, si possible à l'occasion de la prochaine l'enquête publique.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **qualifier d'enjeu « fort » le paysage du quotidien et la qualité de l'air ;**
- **compléter l'analyse des effets cumulés du Beau Parc avec le lotissement « Cartelet » situé sur la commune de Saint-Georges-de-Reneins ;**
- **d'annexer le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) à l'étude d'impact.**

2.2.2. La biodiversité

Dans son avis de 2022, l'Autorité environnementale recommandait d'approfondir la définition et les modalités de mise en œuvre des mesures de compensations retenues. Ainsi, le maître d'ouvrage a revu le contenu de sa demande de dérogation à la protection d'espèces protégées²⁵ dont l'objectif est d'arrêter et mettre en œuvre des mesures compensatoires effectives avant le commencement des travaux. À l'issue des prospections sur site effectuées entre 2022 et 2023, de nouvelles données ont été intégrées (Pages 27, 118 à 185/592 de l'EI).

22 Autres projets : Zac des Près du Marverand à Arnas ; Extension de la gravière d'Arnas ; Zac Belleroche à Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas.

23 Les demandes d'accès aux études d'impact des projets sont à adresser à l'adresse suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr

24 Il est précisé dans le dossier que deux CPAUPE distincts (mais avec structure et ambition communes) seront rédigés : un pour la partie activités et tertiaire, un pour la partie résidentielle.

25 Pour mémoire, la délivrance d'une telle dérogation est subordonnée notamment à la démonstration que le projet répond à une raison impérieuse d'intérêt public majeur ([L.411-2](#) du code de l'environnement).

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes

zone d'aménagement concerté (Zac) "Ile Porte" renommée "Beau Parc" sur la commune d'Arnas (69) - (2^e avis)

Avis délibéré le 3 décembre 2024

À titre de mesures complémentaires par rapport au dossier examiné en 2022, comme évoqué au point 1-2 du présent avis, 9 ha ne seront plus aménagés mais seront maintenus en terres agricoles. Cette disposition devrait *a priori* être favorable aux déplacements de la faune (mesure d'évitement). De plus, la procédure de DUP en cours d'instruction devrait notamment permettre au maître d'ouvrage d'acquérir des parcelles garantissant la mise en œuvre de mesures compensatoires.

Enfin, les nouvelles prospections menées en 2023 conduisent à identifier un important impact résiduel de 13,1 ha sur l'habitat de reproduction de la [Bergeronnette printanière](#)²⁶ qu'il n'est pas proposé de compenser. Le maintien de zones prairiales sur les 9 ha conservés pour l'agriculture pourrait constituer (au moins pour partie) une mesure de compensation favorable à cette espèce. Néanmoins, une compensation spécifique à cette espèce apparaît nécessaire pour garantir son maintien localement.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en présentant des mesures compensatoires suffisamment opérationnelles pour maintenir un habitat de reproduction de la Bergeronnette printanière.

2.2.3. Changement climatique et déplacements

Comme recommandé par l'Autorité environnementale dans son précédent avis, un bilan des émissions de gaz à effet de serre²⁷ a été réalisé (annexe 16 de l'étude d'impact). À l'issue des calculs réalisés, l'urbanisation des tènements concernés par le projet Beau parc a pour effet de produire 4 911 tonnes de CO₂e/an supplémentaires par rapport à la situation actuelle (sans projet). Toutefois, parmi les éléments retenus pour calculer ce bilan, l'artificialisation des sols n'a pas été prise en compte. Or, il est important de quantifier les émissions de gaz à effet de serre induites par le projet Beau parc, en incluant également la destruction des puits de carbone naturels²⁸ résultant de l'urbanisation de sols qui étaient jusqu'à présent vierges de toute construction et enherbés²⁹. Ce bilan et ces évaluations sont utiles au maître d'ouvrage pour qu'il identifie les leviers sur lesquels agir pour éviter ou réduire ses émissions et faire évoluer son projet.

De plus, l'étude d'impact présente la comparaison du bilan carbone entre le scénario du projet retenu et le scénario d'un projet comprenant des options techniques moins vertueuses en termes d'émissions de gaz à effet de serre³⁰. Cette approche permet de faire apparaître un bilan positif. Toutefois, pour la bonne information du public, il convient d'effectuer cette comparaison entre le projet retenu et le scénario sans la réalisation du projet, pour évaluer l'impact réel du projet sur la production d'émissions de gaz à effet de serre par rapport à l'état initial du site.

S'agissant de l'étude des déplacements (annexe 12 de l'étude d'impact), elle a été actualisée en 2023 comme recommandé par la MRAe dans son précédent avis. Du fait de la diminution de la zone destinée au parc économique par rapport au scénario du projet examiné en 2022, le trafic estimé est passé de 9 450 à 5 800 déplacements « multimodaux » par jour, soit une réduction de 39 %. De plus, les évolutions du trafic routier sont mises en perspective avec les réflexions sur le

26 Cette espèce est identifiée comme vulnérable sur la liste régionale.

27 Les postes d'émissions retenues concernent les émissions de gaz à effet de serre liées aux systèmes énergétiques, produits de construction, eaux, déchets, mobilité et chantier.

28 Par exemple, 30,86 ha de terres agricoles seront supprimés.

29 Pour mémoire, la transformation d'un hectare de prairie en sols imperméables représente une émission de 290 tCO₂/ha.

30 Dans le dossier ce projet moins vertueux est identifié comme « scénario de référence ». Par exemple ce scénario ne comprend pas utilisation de pompe à chaleur pour le chauffage des bâtiments ou la production des eaux chaudes sanitaires; il ne comprend pas non plus l'installation de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité sur les bâtiments.

plan de mandat 2022-2026 de la CAVBS³¹. Même si tous les modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme sont évoqués, l'encouragement à la pratique du covoiturage semble l'action la plus aboutie à ce stade (un parking dédié est envisagé au niveau de l'échangeur de l'Autoroute A6). En effet, les autres offres de déplacement ne sont pas finalisées, et en matière de :

- transports en commun, selon les termes du dossier, la CAVBS a sollicité Sytral Mobilités pour la prise en compte du projet Beau Parc dans les futures évolutions des lignes des cars du Rhône et prévoir une extension de la ligne n°118 jusqu'au pôle mobilité prévu dans ce nouveau quartier, pour éviter une rupture de charge à la gare de Villefranche-sur-Saône ;
- autopartage, bien qu'évoqué comme un objectif à mettre en place, aucune mesure précise n'est présentée dans le dossier sur ce sujet ;
- pratique du vélo, un schéma directeur des aménagements cyclables a été lancé en septembre 2022 mais il ne semble pas encore avoir abouti à des actions clairement définies en faveur du projet Beau parc (Page 558/592 de l'EI).

L'Autorité environnementale recommande de compléter :

- **le bilan carbone en intégrant l'artificialisation des sols en tant qu'élément conduisant à diminuer les puits naturels de carbone, pour comparer de manière sincère l'état initial des émissions de gaz à effet de serre (sans projet) et le dernier scénario retenu du projet ; de préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des émissions de gaz à effet de serre qu'il prévoit de mettre en œuvre.**
- **la présentation des solutions alternatives à l'autosolisme (transports en commun, autopartage, vélo) dès lors qu'elles auront été arrêtées définitivement et de s'assurer de leur bonne mise en œuvre par l'autorité organisatrice des mobilités.**

2.2.4. Cadre de vie lié à la qualité de l'air et aux nuisances sonores

En matière d'établissement de l'état initial portant sur la qualité de l'air, des investigations complémentaires sur site ont été réalisées du 2 au 30 mars 2023 et du 1er juin au 29 juin 2023³². Elles font l'objet d'une étude thématique dédiée annexée à l'étude d'impact (annexe 15). Comme vu au point 2.2.1 du présent avis, plusieurs polluants atmosphériques³³ identifiés dépassent les valeurs annuelles limites fixées par l'OMS. Malgré la réalisation de ces relevés sur site et des dépassements constatés de ces seuils, le volet de l'étude d'impact consacré à la présentation des mesures ERC n'a pas été actualisé sur ce sujet (Pages 414 à 415 et 547 à 548/592 de l'EI). Toutefois, en comparant les versions 2021 et 2023 des plans de composition du projet, des différences sont à constater : en particulier des espaces verts plus denses dans le secteur résidentiel dont les habitations semblent plus éloignées des terrains agricoles situés au nord. Aussi, pour la bonne information du public, il conviendrait de démontrer que les mesures ERC retenues sont suffisamment efficaces pour garantir aux futurs résidents et occupants du Beau parc, une qualité de l'air respectant les critères de l'OMS.

S'agissant de nuisances sonores, une campagne a été réalisée du 19 au 20 septembre 2023 pendant 24 heures (annexe 14). Elle confirme que les principales sources de bruit sont constituées des infrastructures routières et ferroviaires. Les niveaux sonores calculés sont globalement inférieurs à 65 db(A) le jour et à 60 db(A) la nuit, alors que l'OMS recommande respectivement de ne

31 Une note de la CAVBS est présentée en annexe 13 de l'étude d'impact. Elle détaille l'ensemble des actions prévues et/ou engagées par la CAVBS en termes de mobilité active sur tout son territoire dont le projet Beau parc. La CAVBS n'est pas l'autorité organisatrice des mobilités (AOM) pour les transports en commun (compétence de Sytral Mobilité dont la CAVBS est membre). En revanche, elle est compétente et AOM pour développer les mobilités partagées, réaliser des aires de covoiturage, développer des points d'autopartage.

32 Huit points d'échantillonnage ont été répartis sur la zone d'étude.

33 Il s'agit de NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}

pas dépasser 53 dB le jour et 45 dB la nuit pour le bruit occasionné par le trafic routier et pour le bruit issu des transports ferroviaires, 54 dB le jour et 44 dB la nuit. En réponse à ces impacts négatifs, il est prévu une isolation acoustique des façades des bâtiments conformément à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les futurs habitants et occupants qui ouvriront les fenêtres en été, qui se trouveront à l'extérieur des constructions, dans l'espace public, dans leur jardin ou sur le balcon, subiront des nuisances sonores dommageables pour leur santé, en cas d'expositions prolongées au bruit. Des protections à la source sont à prévoir.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **démontrer que les mesures ERC retenues sont suffisamment efficaces pour garantir une qualité de l'air aux futurs résidents et occupants du Beau parc et ce, dans le respect des seuils fixés par l'OMS ;**
- **compléter les mesures ERC permettant de s'assurer que les futurs habitants et occupants du Beau parc ne subiront pas de nuisances sonores dommageables pour leur santé à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments.**

2.2.5. Paysage d'entrée de ville

Dans son avis de 2022, l'Autorité environnementale recommandait de compléter l'analyse de l'état initial par des points de vue photographiques à l'échelle de la Zac qui permettent de qualifier les enjeux paysagers (à conserver, à préserver, à remettre en état) notamment depuis les habitations limitrophes du centre bourg d'Arnas. En réponse, l'étude d'impact a été complétée par quatre photographies représentant des vues aériennes différentes, sans identifier les secteurs de la Zac concernés³⁴ et sans qualifier les enjeux paysagers photographiés, ce qui ne répond pas complètement aux attentes de l'Autorité environnementale. Par ailleurs, la dernière version du projet Beau parc présentant une densité plus importante en matière de logements (passage de 110 logements à 140-150 logements) que la version de 2022, il apparaît important d'établir les enjeux paysagers à prendre en considération dans l'aménagement de la Zac.

De plus, l'Autorité environnementale recommandait en 2022 de compléter l'étude d'impact, via la réalisation d'esquisses, avec l'analyse de l'impact de la Zac sur les paysages perçus depuis et vers la Zac, en particulier depuis les habitations limitrophes du bourg, de la voie ferrée et des voiries qui traversent ou tangentent le futur quartier. Par ailleurs, la MRAe recommandait de communiquer l'ensemble des mesures retenues à la suite de cette analyse complétée. En guise de réponse, l'étude d'impact de 2024 se limite à ajouter un paragraphe supplémentaire présentant les grands principes paysagers retenus pour esquisser des ambiances paysagères diversifiées (l'annexe 18 annoncée en page 541/592 n'est pas fournie).

Néanmoins le traitement de la voie de desserte intérieure de l'opération, assez bien décrite dans le dossier de réalisation, paraît assez qualitatif. Les bâtiments économiques auront leur pignon principal sur cette voie.

En revanche, le traitement de l'alignement bâti le long de RD 306 est beaucoup plus incertain puisqu'il s'agira essentiellement de l'arrière des bâtiments et de leurs cours intermédiaires. La notion de "pignons qualitatifs" évoquée dans le dossier (p.35) ne peut suffire, à ce stade, à apporter des garanties sur leur intégration et leur qualité, d'autant plus qu'aucune disposition ou prescription ne prévoit une lisière végétale fournie, persistante et robuste le long de la RD 306 qui permettrait de réduire l'impact paysager de ce front bâti. En l'absence de telles prescriptions, qui pourraient trouver place dans le CPAUPE, le paysage d'entrée de ville risque d'être fortement dégradé.

34 Par exemple, les photos ne font pas apparaître les habitations du bourg qui vont longer ce nouveau quartier.

L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'état initial en identifiant les enjeux paysagers à prendre en considération en vue de l'aménagement du projet Beau parc, au regard notamment du renfort prévu de la densité en matière de logements ;
- d'approfondir le traitement de l'alignement bâti le long de RD 306 constitué des pignons arrières des bâtiments et de leurs cours intermédiaires et les mesures de réduction à prendre, qu'il s'agisse de l'aspect des bâtiments ou de la végétalisation des abords de la voie, afin de limiter leur impact sur le paysage d'entrée de ville.

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

Comme recommandé par l'Autorité environnementale dans son avis de 2022, des arguments justifiant la consommation d'espace occasionnée par le projet Beau parc au regard des autres projets de zones d'activités portés par les établissements publics de coopération intercommunale voisins (EPCI)³⁵ ont été ajoutés dans l'étude d'impact. Selon les termes du dossier, les autres surfaces disponibles dans les autres zones économiques voisines ne répondront qu'à des besoins locaux qui ne seraient pas compatibles avec ceux de la CAVBS. Par ailleurs, il est rappelé que le projet Beau parc est identifié comme un projet structurant dans le Scot du Beaujolais en cours de préparation et dans le projet d'élaboration du PLUi-H de la CAVBS.

Le volet de l'étude d'impact consacré à la justification des choix a également été actualisé par l'ajout de plusieurs graphiques présentant les différentes parts (en pourcentage) des surfaces du périmètre du projet Beau parc, en fonction des scénarios de la Zac³⁶ analysés. Les cinq variantes du projet depuis sa création sont ensuite présentées. Pour rendre compte des critères environnementaux qui ont été évalués, le tableau de synthèse utilisé dans l'étude d'impact de 2022 a été actualisé. Toutefois, même si cet outil constitue un élément facilitant la compréhension des choix opérés par scénario analysé, il manque encore à ce stade d'autres critères de comparaison que l'Autorité environnementale considère comme importants pour arbitrer entre les différents aménagements possibles, à savoir :

- l'artificialisation des sols ;
- le bilan carbone de chacun des scénarios envisagés ;
- la santé des futurs habitants et usagers de la Zac au regard de la qualité de l'air et des nuisances sonores.

L'Autorité environnementale recommande de compléter les critères de comparaison des différents scénarios analysés par les enjeux manquants encore à ce stade à savoir pour chacun d'entre eux : l'artificialisation des sols, le bilan carbone, la qualité de l'air et les nuisances sonores.

2.4. Dispositif de suivi des mesures et de leur efficacité

Alors que l'Autorité environnementale recommandait dans son avis de 2022 « d'étendre le dispositif de suivi à l'ensemble des enjeux relevés dans le présent avis et de présenter les modalités retenues pour prendre les éventuelles mesures correctives nécessaires », l'étude d'impact actualisée

³⁵ Communauté de communes Pierres Dorées - Zac Bordelan ; communauté de communes Saône Beaujolais – Lybertec ; communauté de communes Dombes Saône Vallée - Monfray

³⁶ Il est ainsi rappelé que sur « les 46 hectares du site, 9 ha sont maintenus en zone agricole, 20,5 hectares (44 %) resteront des espaces publics. Sur ces 20,5 hectares, il est intéressant de noter que 14,4 hectares, soit près de 70 %, seront composés essentiellement de prairies, boisements, bassins, et espaces verts ».

ne présente plus aucune modalité de suivi. Selon les termes du dossier, elles seront intégrées de manière plus large dans le cadre de la mise en place d'un système de management environnemental sur la Zac par l'aménageur, via un système de management environnemental (SME) et un coordinateur environnemental lors de l'aménagement sur les différents secteurs de la Zac. Or, la présentation des modalités de suivi dans une étude d'impact constituant un élément réglementaire obligatoire en application de l'article R.122-5 du code de l'environnement, il est important que l'étude d'impact soit complétée sur ce point. Le suivi de la qualité des eaux souterraines à l'aval des anciennes zones de stockage de déchets³⁷, à savoir la butte paysagère du site Axima Centre (zone 2) et celle localisée en zone 3 (propriété de M. Gonnet), devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en présentant le dispositif de suivi de l'ensemble des enjeux relevés dans le présent avis, ainsi qu'un suivi des mesures ERC identifiées et les modalités retenues pour prendre les éventuelles mesures correctives nécessaires.

37 Cf annexe 8 de l'étude d'impact (page 978 / 1607)