

# CONCLUSIONS MOTIVÉES



23 mai 2021

Enquête publique ayant pour objet le projet de permis de construire concernant l'aménagement du lot F1 dans le Parc d'Activités Économiques de la Dombes déposé par JMG Partners

Dossier n° TA E21000015 /69

Autorité organisatrice : Mairie de Mionnay

Dates d'enquête : du 23 mars au 23 avril 2021 inclus

Commissaire désignée par le tribunal administratif : Odile ROCHER

L'enquête publique s'est déroulée du 23 mars au 23 avril 2021.

Elle a pour cadre juridique les codes de l'environnement et de l'urbanisme relatifs aux enquêtes publiques et notamment aux constructions nouvelles.

JMG Partners est le porteur du projet de permis de construire concernant l'aménagement du lot F1. Au registre national du commerce et des sociétés, *JMG Partners (président)* est la dénomination enregistrée de l'entreprise GLB AMENAGEMENT, Société par Actions Simplifiée, qui a pour activité la réalisation d'opérations d'aménagement foncier, la réalisation par voie de sous-traitance de travaux de terrassement, de voirie et réseaux divers, lotissement, l'acquisition et la vente de terrains aménagés. JMG Partners est enregistré au 13 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris.

La justification des choix du porteur de projet est présentée au chapitre 3 du rapport d'enquête.

**La ZAC autorisée par DUP par préemption-acquisition d'anciennes terres agricoles doit être densifiée et permettre l'accueil d'une mixité d'entreprises.**

Ce projet de construction-aménagement du lot F1 est mené en parallèle avec le projet d'aménagement de cette ZAC d'intérêt inter-communal située près de l'A46 à Mionnay pour lequel des acquisitions de terrain se finalisent. Le terrain est vierge de toute construction ; seul, en bordure du parc d'activité sur la RD 38 un poste de transformation électrique de 225000/20 000 volts a été récemment implanté.



Si les élus porteurs du projet d'aménagement du PAE de la Dombes, la Communauté de communes de la Dombes et la commune d'accueil Mionnay, sont **favorables** à la construction du lot F1, ils précisent que cet avis n'emporte pas accord pour les autres lots à venir.

Les abstentions (Cailloux-sur-Fontaines) et décision de ne pas se prononcer (Miribel) traduisent une **absence d'adhésion des élus des communes mitoyennes** aux projets de construction et d'aménagement du PAE de la Dombes à Mionnay montrent l'absence d'adhésion au(x) projet(s) de la zone d'activités. Leurs avis sont présentés au §12.1 du rapport.

Les impacts environnementaux du projet soumis à enquête publique ont été appréciés à deux reprises, par la MRAE( Mission Régionale d'Autorité environnementale) :

- **sur le projet de ZAC**, le 29 septembre 2020 <sup>1</sup>
- **sur le projet de lot F1** le 24 février 2021 <sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Avis MRAE 29 septembre 2020 sur le projet de parc d'activités économiques (PAE) de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Dombes sur la commune de Mionnay (département de l'Ain) [2020APARA106](#)

<sup>2</sup> Avis MRAE 24 février 2021 relatif au projet de parc d'activités économiques de la Dombes – Aménagement du lot F1 présenté par la société JMG Partners sur la commune de Mionnay (01) [2021APARA23](#)

**Aucun des 10 avis du public exprimés lors de l'enquête publique ne montre d'adhésion au projet**<sup>3</sup> Souvent apprécié souvent en des termes forts tels que : « *projet facteur aggravant* », « *affront* », « *scandaleux, dangereux -plateforme qui va rendre invivable le hameau* », « *catastrophe écologique pour une terre agricole saccagée pour rien* » « *seuils de capacité qui pourraient être dépassés avec les autres projets* » « *anti-écologique* », « *monstrueux engrenage* », « *nuisances d'un gigantesque projet* ».

Les craintes d'une dégradation du cadre de vie s'expriment autour des risques d'intensification du trafic automobile et de ses conséquences sur la pollution de l'air et l'environnement sonore ; la perte de la biodiversité plutôt que sa reconquête ; la pollution accidentelle de l'eau sont aussi redoutées.

Le porteur de projet a eu un accès direct aux 8 avis émis dans le registre électronique, a pris connaissance des 2 avis dans le registre papier ainsi que des délibérations des personnes publiques associées. Mon procès-verbal de synthèse du 30 avril commenté et ses réponses du 11 mai sont analysées dans le chapitre 12 du rapport d'enquête

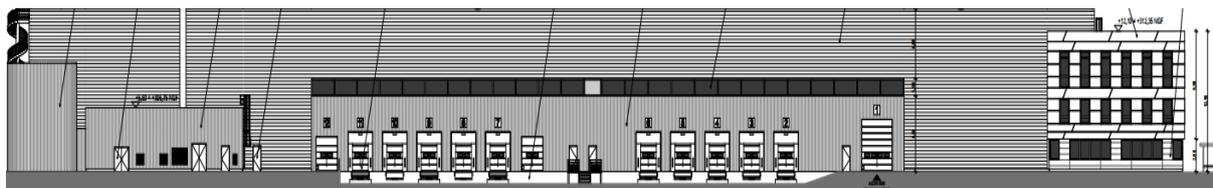
Le projet de construction-aménagement est apprécié pour son impact environnemental de construction nouvelle dans le cadre des objectifs de développement durable du PADD, et des ambitions de Communautés de communes.

Les chapitres 5 à 11 présentent le projet dans son contexte, l'entreprise pressentie pour occuper le lot F1 (Coverguard Logistics), les principales caractéristiques urbanistiques, paysagères, environnementales du projet et la performance énergétique du bâti.

Le terrain est bien situé , à 50 m de l'A46, et de la RD38. La gare des Echets de la ligne de TER Lyon-Bourg-en-Bresse se trouve à 2 km. Une aire de covoiturage est accessible à pied. Une liaison piétonnière directe avec la gare des Echets à 2 km, qui ne fait partie du projet d'aménagement de la ZAC, est prévue. Le lot F1 se situe pour 1/3 sur des terres<sup>4</sup> « compensées en nature » : 1,1 ha ont été rendus à des agriculteurs sur une autre commune.

Aucun défrichement n'est nécessaire.

Le bâti d'entreprise envisagé comprend un bâtiment d'exploitation ICPE<sup>5</sup> accolé à un bâtiment de bureaux. L'emprise au sol du bâti sur 140 m de long x 80 m de large, est forte. Le bâti, sur environ la moitié du terrain comprend 2 bâtiments accolés et des installations annexes présentées au chapitre 5 du rapport d'enquête.



- **Le bâtiment d'exploitation** occuperait 95 % de la surface du bâti. C'est un entrepôt de stockage de marchandises de **15 000 m<sup>2</sup>** environ, conçu pour stocker près de 170 000 m<sup>3</sup> de matières combustibles non dangereuses<sup>6</sup>. Il contient, en mezzanine démontable, une surface de travail de 570 m<sup>2</sup>. L'entrepôt sera équipé de sprinklers (système de sécurité d'aspersion automatique en cas d'incendie)

L'aire de chargement, prévue pour les remorques de 10 camions, est d'environ 3500 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> La seule personne qui reconnaît l'intérêt économique du projet le considère comme un « affront » pour les Echétois.

<sup>4</sup> Compensation en nature de la perte de terres agricoles ou naturelles liée à au projet d'urbanisation de la zone

<sup>5</sup> ICPE, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, enregistrée-déclarée à la préfecture

<sup>6</sup> la CC Dombes vient de limiter le volume à 120 500 m<sup>3</sup> dans sa délibération du 29/04/2021.

169 175 m<sup>3</sup> sont autorisables au titre de la réglementation ICPE sur les entrepôts de stockage

120 places de parking voitures sont programmées.

**Du fait de la nécessité de maîtriser les risques liés à un incendie des grands entrepôts de stockage de marchandises et de la conception d'un bâti peu élevé, les surfaces non drainantes seraient importantes (77 %).**

La toiture de l'entrepôt est prévue pour supporter des panneaux photovoltaïques (47 % envisagés).

127 arbres seraient plantés. Au nord, le lot F1 bénéficiera des 0,8 ha de bassins paysager publics. Les largeurs de haies et aménagements paysagers en bordure d'A46, et en limite séparative du prochain lot F2, ne sont pas connues. Le bâtiment serait positionné face arrière côté A46.

- **Le bâtiment de bureaux**, qui n'est **pas intégré dans le bâtiment d'exploitation**, occuperait 5% de la surface du bâti : 500 m<sup>2</sup> au sol avec un rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit une surface de plancher de **1500 m<sup>2</sup>**. Il serait plus bas (12,10 m) que l'entrepôt (14 m). Une pompe à chaleur air/air réversible est envisagée.

Le porteur de projet justifie ses choix de solutions d'approvisionnement en énergie en indiquant que la collectivité « a fait le choix de ne pas définir de prescription en matière de production d'énergie » laissant l'initiative aux preneurs de lots de réaliser leur étude. Il fait mention dans le dossier d'étude d'impact d'octobre 2020 d'une possible arrivée du gaz sur la ZAC.

- **L'entreprise pressentie pour occuper le bâti est Coverguard Logistics de Miribel (01) qui vend des équipements de protection individuelle** ; elle transférerait son activité d'entrepôt, de production de masques et son siège social de Miribel-les-Echets à Mionnay .
- **Les besoins en énergie** estimés en MWh de consommation annuelle sont de 953 pour une chaufferie gaz et 1531 pour l'électricité, et 2000 l de diesel.

**Aux termes de cette enquête publique, mon appréciation des impacts socio-économiques et environnementaux est la suivante :**

### **Au plan économique et de l'emploi**

Coverguard Logistics apporterait sur la zone d'activités inter-communale ses 109 salariés actuels déplacés du parc d'activités voisin des Echets et regroupés avec les salariés itinérants ainsi que 11 salariés embauchés à venir.

- **Les impacts en termes d'emploi, appréciés à l'échelle de l'intercommunalité, sont faibles (déplacement de quelques kilomètres sur le territoire).**
- **L'image de la PME locale qui réussit son implantation et son développement à l'international est bonne.**

### **Au plan des nuisances sonores et de la pollution de l'air liées au trafic**

le déplacement de l'entreprise Coverguard de quelques kilomètres, du parc d'activités des Echets à celui de la Dombes à Mionnay, aura les mêmes impacts sur le trafic que celui actuel pour le transport de ses

marchandises : 15 à 20 camions par jour qui entrent ou qui sortent dans la zone. Les déplacements des flux de poids lourds et de voitures sont expliqués dans le chapitre 12.

- **A l'échelle de l'intercommunalité, les impacts en termes de nuisances sonores et de pollution liées à la circulation des véhicules, ne sont pas significatifs** : l'entreprise Coverguard Logistics serait déplacée de quelques kilomètres, le point de départ et d'arrivée des camions étant simplement déplacé de la zone d'activités des Echets à la nouvelle zone d'activités de Mionnay.

### Au plan de la biodiversité



Terrain du lot F1 : 3,3 ha ( 32 398 m<sup>2</sup> )

Les espaces végétalisés inscrits dans le plan d'aménagement du parc d'activités, de nature à faciliter le passage des espèces animales, sont prévus aux abords du lot F1. Aux 0,7 ha d'espaces verts du lot F1 s'ajouteront les 0,8 ha de bassins paysagers prévus en entrée de ZAC.

La haie **mitoyenne**, au sud du lot F1, est un simple « filtre visuel ». Elle semble insuffisante à la fois pour être un corridor écologique (voir chapitre 8) et une mise à distance « sécurité » d'un futur lot F2 dont la nature de l'activité n'est pas connue.

Et, **côté A46**, il n'y a pas de talus végétal : donc une rupture de continuité végétale du corridor écologique du sud vers le nord en direction des bassins

(Cf. 8 Chapitre Végétalisation, biodiversité et corridors écologique et § 7.2 desserte piétonnière ».

S'il est en partie contraint par la nature de l'activité d'entreposage, un bâti moins étalé pourrait permettre un meilleur aménagement de l'espace. Si la future entreprise du lot F2 est une ICPE, il peut y avoir des distances de sécurité réglementaires à respecter entre les bâtiments.

- **Côté A46, une barrière végétale pourrait créer un écran acoustique pour le lot F1 et en même temps assurer la continuité végétale pour l'ensemble des lots à venir côté autoroute.**
- **Le bâti devrait avoir sa façade principale côté autoroute (comme prévu dans le règlement d'urbanisme) et tourner le dos au bois du Riollet ; la pollution lumineuse serait moindre du côté du bois et cela préserverait les chauve-souris en transit côté bois.**

### Au plan de l'impact sur l'eau et les sols

Les mesures indiquées pour maîtriser le risque d'une pollution accidentelle de l'eau sont de nature à garantir au futur exploitant que les eaux susceptibles d'être polluées par un incendie seront retenues ; le système de rétention en lui-même n'ayant pas pour objet, en cas de pollution accidentelle, de dégager le futur exploitant de sa responsabilité en matière de sécurité.

- **L'aménagement paysager des bassins de rétention, en capacité d'être aussi des bassins d'agrément propices aux espèces animales, mériterait d'être précisé.**

Une réflexion serait utile pour concevoir et aménager un site qui permette de tirer un maximum de bénéfices écologiques et paysagers de la présence de l'eau.

- **Les potentialités hydrothermique et géothermique du site n'ont pas été explorées pour couvrir les besoins en chauffage et climatisation des bâtiments**

### Sur les accès à la zone

Les conditions de desserte sont déterminantes pour que l'urbanisation soit possible<sup>7</sup>. Les accès routiers sont faciles. L'accès à l'autoroute facile vers Lyon, **n'est pas possible directement vers l'A46 nord, depuis l'échangeur de la ZAC à Mionnay. C'est un frein au développement économique de toute entreprise qui s'installe dans la ZAC. Un accès direct à l'A46 vers le nord depuis la ZAC serait de nature à diminuer la concentration des polluants liés à la circulation sur la RD38.**

- **Inscrire le projet d'accès direct à l'A46 nord dans le projet d'urbanisation des zones Ue et Uf.**

Le tracé piétonnier nommé sur les plans « la promenade » côté A46, pour accéder au lot F1, n'est ni aménagé ni protégé du bruit pour le rendre agréable et incitatif à la marche entre la gare des Echets et le lot F1.

- **Des aménagements pour l'accès à pied, depuis la gare des Echets doivent être étudiés avec les habitants des Echets de la commune de Miribel.**

### Au plan de la performance énergétique du bâtiment.

Des choix inappropriés ne permettent pas de justifier de la performance énergétique de la construction envisagée du lot F1 en regard des objectifs de développement durable de la ZAC. Trois analyses successives sur les ressources et les besoins énergétiques présentent des solutions pour des constructions économes et moins émissives en gaz à effets de serre.

Les analyses et propositions des bureaux d'études, Sage Environnement et Soning 2015, Axenne 2020 et Ingégroup 2020 sont présentées au chapitre 11 du rapport d'enquête. Il ressort de leurs analyses que :

- la production mutualisée d'une énergie moins polluante, rentable sur un site multi-activités est possible et souhaitable ;
- le site du PAE de la Dombes est propice à la géothermie<sup>8</sup> (aquifère quasi-constant) et à l'énergie bois/biomasse (ressources disponibles)
- que le site n'est pas doté d'un réseau gaz. Le bureau d'études Sage Environnement, partie prenante de l'étude d'impact de 2015, soulignait déjà, pour le gaz, un «réseau inexistant, une énergie fossile, un coût en perpétuelle augmentation, la complexité technique de la cogénération »

---

<sup>7</sup> Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Mionnay pour la zone d'intérêt intercommunal

<sup>8</sup> Nota : parmi les différents types de géothermie : celle de très basse énergie concerne les aquifères peu profonds d'une température < 30° qui peut être utilisée pour le chauffage et la climatisation avec une pompe à chaleur eau/eau.

L'étude de faisabilité et d'approvisionnement en énergie pour le 1<sup>er</sup> lot à construire de la zone est incomplète : elle ne porte que sur le bâtiment de bureaux ; elle exclut l'entrepôt d'un volume considérable par rapport à celui des bureaux et pour lequel aucune indication sur la performance énergétique n'est donnée. Le dossier ne comporte pas de données pour apprécier la qualité de l'inertie thermique du bâti (matériaux, qualité des fermetures, portes sectionnelles, sas ...).

L'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie d'Ingégroup (pour le bâtiment de bureaux seulement) présente de meilleures solutions que la solution « *climatisation réversible-pompe à chaleur air/air* » envisagée : le bureau d'études la retranscrit comme choix de son client dans le formulaire et coche la case « NON » pour toutes les énergies renouvelables.

Le choix d'une chaudière à gaz (895 KW enregistré dans le dossier de la préfecture), en complément d'un abonnement électrique souscrit de 800 KVA ) est d'autant moins justifié qu'il n'y a pas de réseau gaz sur la zone et que la communauté de communes a affiché d'autres ambitions (en complément du solaire photovoltaïque au-delà des 30 % ), la biomasse locale pouvant être massivement utilisée pour alimenter des chaudières à bois. Les trois bureaux d'études présentent un panel de solutions alternatives dont l'hydrothermie et la géothermie pour lesquels des exemples réussis de mise en place existent.

- **Les options gaz et climatisation réversible-pompe à chaleur air/air ne permettraient d'inscrire le projet ni dans la stratégie nationale de transition énergétique, écologique et solidaire, ni dans la démarche qualité d'une ZAC souhaitée de « haute qualité environnementale ».**
- **La hauteur des bâtiments (12,10 m et 14 m) est insuffisante pour limiter la déperdition d'énergie propre aux grands volumes. Des hauteurs supérieures peuvent être atteintes sans dommage pour l'esthétique et les fonctionnalités de l'entrepôt et des espaces bureaux.**
- **Le projet de conception-aménagement ne s'appuie pas sur une étude de performance énergétique du bâti.**

**Sur la base des éléments ci-dessus, développés dans mon rapport d'enquête, je considère que :**

- le lot F1 , 1er lot d'une zone d'activités souhaitée, dès 2011, innovante verte et accueillante devrait présenter un caractère d'exemplarité pour les constructions d'entreprises à venir, non seulement au plan de l'architecture industrielle et de l'intégration paysagère, mais aussi en termes :
  - d'économie d'énergie et de faible émission de gaz à effets de serre (1 m<sup>2</sup> de bâtiment construit = 1 tonne de CO<sup>2</sup> émise)<sup>9</sup> ,
  - de production d'énergie
  - de compacité du bâti par une moindre emprise au sol et plus grande hauteur
  - d'inertie thermique.

Il y a 11 ans déjà, la directive européenne 2010/31/UE engageait les États à ce que tous les nouveaux bâtiments soient à consommation d'énergie quasi nulle.

- Une telle exemplarité n'est pas démontrée pour le projet de lot F1 qui annonce de forts besoins en énergie

---

<sup>9</sup> Le secteur du bâtiment représente 44 % de l'énergie consommée en France, devant le secteur des transports (31,3%). Chaque année, le secteur du bâtiment émet plus de 123 millions de tonnes de CO<sub>2</sub>, ce qui en fait l'un des domaines clé dans la lutte contre le réchauffement climatique et la transition énergétique

- la grande surface et le grand volume du lot F1 peuvent être compensés en tout ou partie par une plus grande hauteur ; les hauteurs de 12,10 m et 14 m sont insuffisantes pour limiter la forte emprise au sol et l'artificialisation des sols ; l'additif au cahier des charges de cession de terrain du lot F1 du 15 mars 2021 fixe une surface de plancher limite 18 000 m<sup>2</sup> (56 % du terrain) : cette limite qui ne prend pas en considération les surfaces non drainantes du bâti facilite l'étalement plus que la compacité du bâti (voir chapitre 11 Performance énergétique du bâti)
- l'emprise de la ZAC autorisée en continuité des infrastructures de l'autoroute, au bord de l'A46 est un emplacement de choix, hors de toutes zones de protection du patrimoine : il ne fait pas obstacle à l'implantation de constructions hautes sur la zone,
- la façade principale, à l'esthétique soignée, doit être tournée côté autoroute comme le précisent les documents d'urbanisme et permettre la valorisation de l'image de l'entreprise qui s'installe, et de mieux gérer les flux lumineux,
- l'accès au lot F1, possible à pied depuis la gare des Echets, doit être facilité et encouragé par des aménagements agréables, en complément des modes de transports habituels en voiture dans les zones rurales et en concertation avec les habitants.

**Sur la base des considérations énoncées ci-dessus, je donne un avis favorable au projet de construction du lot F1 sous réserve de prise en compte des 6 recommandations suivantes :**

### **A la communauté de communes de la Dombes :**

1. Offrir aux futures entreprises de la zone une solution d'approvisionnement en énergie renouvelable locale parmi celles exprimées dans les ambitions et/ou recommandée par les bureaux d'études de la ZAC, exposées ci-dessus et dans le rapport ; et compléter l'exigence de solaire photovoltaïque « au-delà de 30 % » par une exigence de « 100 % » sur tous les bâtis avec le solaire thermique en complément ;
2. Ne pas autoriser le raccordement gaz sur la ZAC pour le lot F1, réseau inexistant sur le site ;
3. Désigner un pilote-animateur du « Comité d'agrément des projets du PAE de la Dombes » associant communauté de communes, communes d'accueil et mitoyennes. Elargir les fonctions de ce Comité à l'appréciation de la qualité du projet de construction-aménagement avant le dépôt du dossier à la Mairie.

### **A la mairie de Mionnay :**

Dans le cadre de la révision du règlement d'urbanisme du PLU de Mionnay pour la zone d'activités intercommunale **densifiée** qui doit accueillir un maximum d'entreprises avec des **bâtis plus compacts, plus hauts et plus économes** :

4. Définir les conditions d'occupation des sols des bâtiments autorisables dans les zones UE et Uf en s'appuyant sur des indicateurs indissociables :

- Surface de plancher

- Surface non drainantes de l'ensemble du bâti
- Hauteur maximale du bâti (sans limite a priori imposée),

pour permettre au « Comité d'agrément des projets du PAE de la Dombes » d'apprécier, au cas par cas, les projets de construction-aménagements sur la ZAC et leur moindre emprise au sol.

### **Au porteur de projet de projet de construction-aménagement du lot F1 :**

Pour une **1<sup>ère</sup> construction nouvelle durable, intégrable parmi d'autres à venir dans un PAE de haute qualité environnementale et architecturale**, en prenant en compte l'objectif national de diviser par 4, d'ici 2050, les émissions de gaz à effets de serre :

5. Soumettre à l'approbation du comité d'agrément des projets du PAE, le *projet de conception-aménagement révisé du lot F1*, sur la base :
  - d'un approvisionnement en énergie renouvelable locale excluant gaz et climatisation réversible air/air
  - d'une enveloppe plus compacte avec un bâti plus haut, en évaluant les capacités d'inertie thermique de l'ensemble du bâti
  - d'une estimation à la hausse des capacités de production d'énergie, pour l'autoconsommation et la vente, compte tenu notamment du fait de la proximité d'un poste électrique source en bordure du PAE et du potentiel géothermique et/ou biomasse/bois de la zone.En y intégrant les résultats du rééquilibrage paysager du point 6 ci-après ;
6. Rééquilibrer les aménagements paysagers sur le lot :
  - en renforçant le corridor écologique mitoyen du lot F2, barrière sécurité entre les lots,
  - et par une intégration paysagère des bassins de rétention
  - en repositionnant le bâti de façon à ce qu'il soit « admirable » par les usagers de l'autoroute qu'ils viennent du Nord ou du Sud.

Les conclusions motivées et le rapport d'enquête publique ont été transmis Monsieur le maire de Mionnay à la communauté de communes de la Dombes et au président du tribunal administratif de Lyon.