



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen  
au cas par cas sur le projet dénommé  
« construction d'une résidence services seniors »  
sur la commune de Valence  
(département de la Drôme)**

Décision n° 2023-ARA-KKP-4091

**DÉCISION**  
à l'issue d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

**Vu** la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

**Vu** l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

**Vu** l'arrêté n° 2023-25 du 30 janvier 2023 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Monsieur Jean-Philippe DENEUVY, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** l'arrêté n° DREAL-SG-2023-03 du 31 janvier 2023 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** la demande enregistrée sous le n° 2023-ARA-KKP-4091, déposée complète par Mutuelle de France SAMIR le 31 janvier 2023 et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 15 février 2023 ;

**Considérant** que le projet consiste à construire une résidence de services seniors sur un secteur en friche à l'entrée sud de la ville de Valence (26) ;

**Considérant** que le projet comprend, sur une emprise de 13 921 m<sup>2</sup> :

- 142 logements locatifs (dont 23 sociaux) avec services (salle multimédia, ateliers...) du R+1 au R+5, avec toitures terrasses végétalisées et toitures pour partie photovoltaïques ;
- une aire de stationnement ouverte au public de 76 places en extérieur (revêtement perméable) auxquelles s'ajoutent 45 places en sous-sol sur 531 m<sup>2</sup>, avec voiries associées pour 2465m<sup>2</sup> ;
- un restaurant et un bar ;
- un espace bien-être avec piscine intérieure ;
- un grand logement (unité d'accueil Alzheimer de 8 chambres) ;
- des espaces verts extérieurs ;

**Considérant** que le projet présenté relève des rubriques 39 a) « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> » et 41 a) « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** que le projet est situé :

- à l'entrée sud de la commune de Valence, à proximité de l'avenue de Provence (RD2007N) ;
- sur les parcelles n° DH18, 20, 128, 210 et 245 ;

- en zone UB<sup>1</sup> à vocation d'habitat et sur un secteur compris dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°5) du plan local d'urbanisme (PLU)<sup>2</sup> de la commune ;

**Considérant** que le projet est situé en dehors :

- de toute zone réglementée par un plan de prévention des risques<sup>3</sup> ;
- de toute zone naturelle de protection réglementaire ou d'inventaires de nature écologique ;
- de toute zone référencée dans les bases de données dédiées à l'inventaire et au suivi des sites et sols pollués (BASOL et BASIAS) ;

**Considérant** qu'en matière d'eau potable,

- le projet permettra d'accueillir 143 couples ou résidents célibataires pour une capacité totale d'environ 220 équivalent habitants (EH) ;
- le projet se situe en zone de répartition des eaux (ZRE) pour le bassin de Véore Barberolle<sup>4</sup> et que la ressource en eau est jugée suffisante par la ville de Valence ;
- le projet se situe pour partie dans le périmètre de protection éloigné du captage de Mauboule ; qu'aucune infiltration d'eau ni prélèvement ne sera permis au sein du périmètre de protection éloigné du captage de Mauboule ;

**Considérant** qu'il est annoncé en matière de gestion :

- des eaux pluviales, que les calculs sont menés avec un temps de retour de 20 ans, qu'une cuve de 150 m<sup>3</sup> sera mise en œuvre pour la récupération des eaux pluviales, qu'une surverse vers des puits perdus positionnée hors zone de protection éloignée du captage de Mauboule sera mise en œuvre, que les stationnements extérieurs sont envisagés en dalles engazonnées perméables et que le cheminement est prévu en béton perméable ;
- des eaux usées, qu'un système de récupération d'énergie sur les eaux grises des 143 logements et du restaurant est prévu avant le rejet au réseau d'eau usée communal, qu'un séparateur à graisse est prévu sur la cuisine du restaurant ainsi qu'un séparateur à hydrocarbure pour le parking en sous-sol ;
- des déchets, que la gestion des déchets de chantier sera assurée par le titulaire du lot Gros Œuvre avec tri sélectif par belles sur le chantier ;

**Considérant** qu'une étude acoustique a été menée, qu'un mur béton sera réalisé en limite de propriété pour diminuer les nuisances sonores dans le jardin et que les logements seront implantés en fond de parcelle et éloignés des voies de circulation ;

**Considérant** que le projet se situe dans le périmètre de protection de monument historique (domaine de Murat Fontlozier) et que le projet a été conduit en collaboration avec l'architecte en chef des bâtiments de France ;

---

1 Les zones UB correspondent aux quartiers qui se sont progressivement formés aux abords des boulevards et aux formes urbaines plus "contemporaines" où prédominent les ensembles collectifs à vocation d'habitat, au sein de laquelle des spécificités sont introduites favorisant la valorisation du patrimoine, la mixité fonctionnelle et le rafraîchissement urbain.

2 Le PLU a été approuvé en 2022.

3 Plan de prévention des risques inondations (PPRi) approuvé le 26 janvier 2016.

4 [Arrêté préfectoral n°2014-352-0006](#) portant classement en ZRE du bassin versant de la Véore Barberolle et des alluvions de la plaine de Valence

**Considérant** que le projet prévoit de conserver l'arbre remarquable présent sur site, de maintenir la haie d'arbustes en limite sud, de créer des toitures végétalisées et plusieurs espaces verts et aménagements extérieurs tel que préconisé par l'OAP du PLU de la commune ;

**Considérant** qu'en ce qui concerne les travaux, prévus sur une durée de 24 mois, susceptibles d'engendrer des nuisances telles que le bruit, les poussières, le risque de pollutions accidentelles et les obstacles éventuels aux circulations, le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur, visant à préserver la santé et la qualité de vie des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement et la santé humaine ;

**Concluant**, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

## DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de construction d'une résidence services seniors, enregistré sous le n° 2023-ARA-KKP-4091 présenté par Mutuelle de France SAMIR, concernant la commune de Valence (26), n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

**Article 3** : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le 02/03/2023

Pour la Préfète et par délégation,

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Seule la décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours administratif ou le RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Monsieur le président du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03