



**PRÉFÈTE
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'un hôtel et de son parking de 63 places »
sur la commune de Pierrelatte
(département de la Drôme)**

Décision n° 2023-ARA-KKP-4725

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°2023-205 du 4 septembre 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 DREAL-SG-2023-60 du 6 septembre 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-4725, déposée complète par SCI Gutti 3 le 11 octobre 2023, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 25 octobre 2023 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires de Drôme le 12 octobre 2023 ;

Considérant que le projet¹, soumis à permis de construire, consiste en la construction d'un hôtel en R+1 avec sous-sol et 23 lodges créant 2 553 m² de surface de plancher ainsi que 63 places de stationnement sur un tènement de 14 000 m² sur la commune de Pierrelatte dans le département de la Drôme ;

Considérant que le projet prévoit les aménagements suivants :

- terrassements de faibles ampleurs pour la réalisation des fondations et des sous-sols ;
- construction du bâtiment d'hébergement en R+1 de 32 chambres pour 1987 m² de surface de plancher, un sous-sol non accessible au public de 101 m², ainsi que 23 lodges indépendants de 566 m² de SDP ;
- construction de 63 places de stationnement en extérieur sur 2 000 m² en revêtement drainant ;
- réalisation des cheminements en partie en revêtement drainant ;
- installation de panneaux photovoltaïques en toiture et sur les parkings ;
- réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales de 1 180 m² de surface d'infiltration ;
- réalisation des espaces verts et suppression de cyprès inférieurs à 4 m de hauteur ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 41a) 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 le projet se situe :

- en zone ULa, zone économique destinée à l'accueil d'activités touristiques, du plan local d'urbanisme² de la commune de Pierrelatte ;
- sur d'anciens terrains à usage agricole, actuellement non exploités ;
- dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques ;
- à proximité de la route départementale n°59 et de la ligne à grande vitesse Lyon-Marseille ;

¹ Soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement, suite à la modification du projet initial ayant fait l'objet de la décision du 4 novembre 2020 de non soumission à évaluation environnementale <https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/pierrelatte-26-construction-d-un-hotel-a-18687.html>

² PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 22 janvier 2019

- en dehors :
 - de toute zone réglementaire de protection ou d'inventaire de la biodiversité ;
 - de zone humide recensée à l'inventaire départemental ;

Considérant que le projet est une modification du projet initial et que les modifications portent essentiellement sur :

- la réduction de l'emprise du bâtiment principal ;
- la création de lodges indépendants représentant 566 m² de surface de plancher ;
- la réduction du nombre de places de stationnements ;

Considérant qu'en matière de gestion :

- des eaux :
 - pluviales : elles seront infiltrées à la parcelle dans un ouvrage de type « chaussée réservoir » de 177 m³ de capacité de stockage, dimensionné³ pour une pluie de période de retour trentennale et en tenant compte de la faible profondeur de la nappe au droit du projet ; en cas de précipitations supérieures, le trop plein des eaux pluviales sera dirigé vers un point bas supportant la présence d'eaux temporaires (espace vert notamment), ou vers le réseau communal après accord des services communaux concernés ;
 - souterraines et conformément aux préconisations des études géotechniques⁴ :
 - les terrassements pour la réalisation fondations seront réalisés aux périodes de basses eaux afin d'éviter le recoupement des niveaux de moyennes et hautes eaux de la nappe et qu'un système d'écrêtage du niveau de la nappe devra être mis en place ;
 - en phase exploitation : les sous-sols seront protégés contre les désordres liés aux remontées de nappe et les infrastructures dimensionnées pour reprendre les sous-pressions liées à ce phénomène ;
 - usées : les 700 m³ par an, produits par le projet, seront collectés et acheminés vers la station d'épuration de Pierrelatte ;
- des espaces verts : ils seront plantés d'espèces variées (frênes, cèdres, érables, micocouliers, sureaux, oliviers) et des fruitiers visant à conserver le patrimoine végétal du site ;

Considérant qu'en matière de biodiversité :

- les constructions présentes sur le site (château d'eau et bassins), gîtes favorables aux chiroptères, et les grands cyprès, gîtes favorables aux espèces avifaunes seront conservés et des nichoirs supplémentaires seront créés notamment pour favoriser le maintien des chiroptères ;
- les murets en pierre existants, au niveau des futurs stationnements et propices au développement des reptiles et insectes seront conservés ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques (en toiture et sur le parking) auront une puissance de 200 kWc et leur production sera auto-consommée par le projet ;

Considérant que le bâtiment répondra aux exigences techniques en matière d'isolation phonique et aux préconisations de l'étude acoustique⁵ notamment en termes de dispositions constructives des toitures, murs et menuiseries ;

Considérant qu'en ce qui concerne les travaux (d'une durée de 16 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 qualité de vie des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement et la santé humaine ;

Rappelant qu'il appartient au maître d'ouvrage :

- de réduire, dans les zones urbaines, la présence et le développement de végétaux émetteurs de pollens allergisants identifiés par le réseau national de surveillance aérobiologiques⁶ ;

³ Rapport de prédimensionnement d'un système de gestion d'eaux pluviales n° DTHY.20.0106.001.B – 06/07/2021

⁴ Rapport d'étude géotechnique Rapport n° DTHY.20.0106.002.A – 05/09/2022

⁵ Étude du 4 juin 2020

⁶ Voir le site du [RNSA](#) et le [Guide](#) de la végétation en ville.

- de prévenir la prolifération des ambrosies et de les éliminer, en phases travaux et exploitation, de manière à respecter l'obligation de lutte contre ces plantes invasives allergisantes, en application des articles L.1338-1 et D.1338-1 et suivants du code de la santé publique et de l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambrosies dans le département de la Drôme⁷ ;

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^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de construction d'un hôtel et de son parking de 63 places, enregistré sous le n° 2023-ARA-KKP-4725 présenté par SCI Gutti 3, concernant la commune de Pierrelatte (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

Pour la Préfète et par délégation,
Pour le directeur, par subdélégation
Chef de pôle délégué AE

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, 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.

Où adresser votre recours ?

- RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes

⁷ Voir le mémento et les fiches pour lutter contre l'ambrosie sur les chantiers sur le [site d'information de l'Ambrosie](#).

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

- [Recours contentieux](#)

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- [Recours gracieux](#)

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

- [Recours contentieux](#)

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03