



**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  
« Plan d'Otium »  
sur la commune de Pierrelatte (26)  
(département de la Drôme)**

Décision n° 2023-ARA-KKP-4813

**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-2023-88 du 21 novembre 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-4813, déposée complète par Terravenir le 15 novembre 2023, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 5 décembre 2023 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de la Drôme le 7 décembre 2023 ;

**Considérant** que le projet « plan d'Otium » consiste en la création d'une zone de loisirs et de tourisme sur la commune de Pierrelatte (26) ;

**Considérant** que le projet de zone de loisirs, prévoit, sur une superficie de 8,5 ha, les aménagements suivants :

- un hôtel de 100 chambres ;
- un cinéma multiplex de 8 salles ;
- un lac de 1,5 ha ;
- un parc résidentiel de loisirs de 5,5 ha ;
- 700 places de stationnement ;

**Considérant** que le projet présenté, soumis à permis d'aménager et déclaration loi sur l'eau, relève des rubriques :

- 39.b « *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>* »,
- 40 « *Villages de vacances et aménagements associés dont les travaux créent une surface de plancher supérieure ou égale 10 000 m<sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale 3 ha* »
- 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 :

- sur une parcelle (YH 166) actuellement à l'état agricole ;

- en zone urbaine à vocation de tourisme et de loisirs (UI) et en partie en zone agricole (A) du plan local d'urbanisme (PLU) opposable ;
- au sein d'une zone de présomption et de prescriptions archéologiques (ZPPA)<sup>1</sup> ;
- en zone altérée/dégradée vis-à-vis des nuisances sonores liées à la ligne TGV située à proximité ;
- à proximité d'un corridor écologique linéaire à préserver ou à restaurer identifié par le Sraddet<sup>2</sup> Auvergne Rhône-Alpes ;
- en continuité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)<sup>3</sup> ;

**Considérant** qu'une partie du lac (5 000 m<sup>2</sup>) est envisagée en zone A<sup>4</sup> du PLU et que le règlement de cette zone ne permet pas la réalisation de ce projet ; qu'une évolution du document d'urbanisme est nécessaire pour permettre le projet ;

**Considérant** qu'en matière de préservation de la biodiversité et des milieux naturels terrestres et aquatiques, aucun pré-diagnostic écologique ni inventaire ne figure dans le dossier ; que des mesures d'évitement ou de réduction des éventuels impacts du projet doivent être proposés, en lien notamment avec la proximité du corridor écologique ;

**Considérant** qu'en termes de gestion des eaux :

- le projet est susceptible d'avoir un impact important sur son volet qualitatif et quantitatif, notamment du fait que :
  - le creusement du lac va intercepter la nappe d'eau souterraine pour son alimentation et est susceptible de modifier de manière substantielle les écoulements et dynamiques souterrains ;
  - le projet peut générer un risque de pollution de la nappe et ce d'autant plus qu'un vaste parking est prévu à proximité ;
  - la capacité d'accueil globale de la zone de loisirs n'est pas précisée et que l'adéquation entre le besoin et la ressource en eau potable n'est pas démontrée ;
- qu'en matière de gestion des eaux usées, le projet prévoit un raccordement à la station d'épuration de Pierrelatte qui présente des rejets excessifs par temps de pluie pouvant avoir un impact avéré sur le milieu récepteur ;
- que le dossier, en l'état, ne présente pas les garanties d'une préservation de la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif, qui plus est dans un contexte de raréfaction de cette même ressource ;

**Considérant** en matière d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores que :

- les flux générés par le projet ne sont pas étudiés et que le caractère suffisant du dimensionnement routier prévu n'est pas démontré ; le besoin en stationnement n'est pas justifié ; les émissions induites par le projet nécessitent d'être quantifiées ;
- les nuisances sonores liées au trafic généré par le projet de zone de loisirs viendront se cumuler à celles de la ligne TGV à proximité immédiate ; les impacts de ces nuisances sur les futurs usagers et sur les habitants du lotissement limitrophes ne sont pas analysés ;
- en l'état, le dossier nécessite d'être complété par l'analyse des incidences induites et la présentation de mesure d'évitement et de réduction ;

**Considérant** qu'en application de l'[arrêté préfectoral n°07-715 du 28 juin 2007](#), la réalisation des travaux du projet « plan d'Otium », est subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventives ;

---

1 ZPPA – zone 5 : au sud de la commune Les Tomples, La Bézarde, caractérisée par une occupation préhistorique et par des habitats antiques. [Arrêté préfectoral n°07-715 du 28 juin 2007](#).

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 novembre 2020.

3 La ferme aux crocodiles : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0052600528>

4 La zone A du PLU

**Considérant** que le projet de zone de loisirs s'inscrit dans la continuité immédiate d'un autre projet d'hôtel<sup>5</sup> ainsi que de la zone d'affluence de la ferme aux crocodiles<sup>6</sup> et que les incidences cumulées de ces deux projets ne sont pas abordées dans le dossier ;

**Concluant** que :

- au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de Plan d'Otium situé sur la commune de Pierrelatte (26) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ; les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont notamment :
  - la réalisation d'un diagnostic écologique du site et de son environnement proche ;
  - l'analyse des impacts du projet de lac sur la fonctionnalité de la nappe souterraine, la qualité de la ressource en eau et le besoin en eau potable dans un contexte de raréfaction de la ressource ;
  - la justification du dimensionnement des ouvrages routiers existants en lien avec la fréquentation du site, l'étude de la desserte du site alternative en modes actifs et l'analyse des gaz à effet de serre induits ;
  - l'analyse des impacts du projet en termes de nuisances sonores en lien avec la ligne TGV ;
  - l'étude des effets cumulés avec les autres projets situés à proximité ;
  - la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction, permettant, en phase travaux et en phase de fonctionnement, d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux ;

ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement ;

## DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de Plan d'Otium, enregistré sous le n° 2023-ARA-KKP-4813 présenté par Terravenir, concernant la commune de Pierrelatte (26) est 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.

**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, par délégation,  
Pour le directeur par subdélégation,  
la cheffe du service CIDDAE

Anaïs BAILLY

---

<sup>5</sup> Projet de construction d'un hôtel de 55 chambres et de son parking de 63 places qui a fait l'objet d'une [décision n°2023-ARA-KKP-04725](#) de non soumission à évaluation environnementale.

<sup>6</sup> La ferme aux crocodiles est un parc zoologique d'une superficie de 1,2 ha qui accueille près de 300 000 visiteurs par an.

### **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  
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