



**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  
« création d'un centre commercial avec 180 places de parking »  
sur la commune d'Aubenas  
(département de l'Ardèche)**

Décision n° 2023-ARA-KKP-4693

**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-4693, déposée complète par la SCI Les Pradasses le 20 septembre 2023, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 3 octobre 2023 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de l'Ardèche le 13 octobre 2023 ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial, composé de deux bâtiments et de parkings (180 places), sur une emprise foncière de 18 500 m<sup>2</sup>, située entre le giratoire de la RD104 au Sud et le chemin Pré Saint-Antoine au Nord, et par deux branches de la RD 104 à l'Ouest et à l'Est, au lieu-dit « Les Pradasses » sur la commune d'Aubenas dans le département de l'Ardèche

**Considérant** que le projet dont le démarrage des travaux est prévue en octobre 2024 pour une livraison fin 2025, prévoit :

- le calage du niveau des planchers au plus près du terrain pour éviter les mouvements de terre ;
- le raccordement uniquement sur la voie d'accès à l'ouest (RD 104) dont le revêtement sera modifié ; elle ne sera ni élargie, ni profilée ;
- la connexion au réseau d'assainissement public ;
- l'aménagement de 12 700 m<sup>2</sup> environ de terrain soit 5 720 m<sup>2</sup> pour l'emprise des bâtiments sachant qu'un parking couvert de 51 places s'implantera en rez-de chaussée du bâtiment sud et 5 900 m<sup>2</sup> pour les voies de circulation, l'espace de manœuvre, les deux parkings extérieurs (129 places dont une partie sera couverte d'ombrières photovoltaïques sur 1 110 m<sup>2</sup> pour 520 kwc) comprenant 1 800 m<sup>2</sup> de revêtements imperméables, de 2 abris vélos couverts, de cheminements piétons... ;
- des espaces végétalisés à l'intérieur du parking soit 4 559 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés existants conservés, 1 153 m<sup>2</sup> d'espaces plantés en pleine terre (15 sujets conservés, 22 arbres plantés en 20/25 cm et 36 arbustes) et 148 m<sup>3</sup> en noue en pleine terre ;
- une liaison mode doux pourra être créée sur le chemin nord sans accès pour les véhicules ;
- les eaux pluviales seront collectées via des noues d'infiltration sur les parkings et par des moyens de rétention enterrées pour les eaux de toitures.

**Considérant** que le projet présenté relève des rubriques suivantes du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement :

- 41a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus,
- 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> ;

**Considérant** que le projet est situé dans le périmètre de protection éloignée sous-zone 1 du captage Cheyron, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 29 juin 2007 ; que dans ce cadre, la réglementation générale devra être rigoureusement appliquée et toutes les précautions prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau ;

**Considérant** que le projet n'est compris dans aucun zonage de protection et d'inventaire de la biodiversité, mais que l'étude écologique réalisée met en évidence un petit complexe de milieux agricoles (prairies) et naturels (fourrés) d'intérêt non-négligeable pour la biodiversité, notamment pour les chiroptères et certaines espèces d'oiseaux ; qu'à ce stade, l'étude produite ne permet pas d'écarter avec certitude un impact résiduel significatif sur les espèces protégées, notamment les chiroptères et potentiellement l'avifaune par la destruction de milieux d'alimentation attractifs et de linéaires d'arbustes et de haies fonctionnels notamment parce que les impacts identifiés ne sont pas quantifiés ;

**Considérant** qu'en outre le PLU d'Aubenas identifie sur la partie nord-est du secteur, un emplacement réservé (P8) pour la réalisation d'un bassin de rétention quartier des Pradasses Sud et que si la zone non-concernée par le présent projet au nord-est de la zone d'études devait être détruite dans le cadre d'un futur projet de bassin de rétention, l'impact résiduel global sur la zone des deux projets pourrait être considéré comme significatif sur les espèces protégées ;

**Considérant** que concernant la gestion des eaux pluviales, le dossier indique qu'une étude de perméabilité est en cours de réalisation<sup>1</sup> ; que si le projet ne se situe pas dans une zone de risque réglementée du plan de prévention des risques (PPR), il est soumis au risque de ruissellement puisqu'il se localise en contrebas de la RD 104 et de la déviation d'Aubenas formant une « cuvette » dans laquelle une accumulation d'eau est possible avec une difficulté à gérer son infiltration sur le site ; que le dossier ne permet pas de s'assurer de la prise en compte de ce risque sans précisions complémentaires quant aux moyens techniques utilisés et aux capacités effectives des ouvrages réalisés, du sol et du sous-sol ;

**Considérant** qu'en matière de paysage, le dossier présente seulement des photographies aux abords de la parcelle en direction du site du projet sans mettre en perspective les effets du projet grâce à des photomontages par exemple et des prises de vue proche et éloignée alors que le volume des bâtiments est important et que leur hauteur n'est pas neutre non plus ; que de plus, cet aménagement sera particulièrement visible de la RD 104 et du rond-point à proximité et que cette voie de circulation majeure constitue l'entrée de ville principale du sud d'Aubenas ;

**Considérant** que la commune d'Aubenas et la communauté de communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) s'inscrivent en partenariat avec l'État et plusieurs autres partenaires publics dans le programme « Action cœur de ville » dont l'objectif central et prioritaire est la revitalisation du centre-ville historique de la commune, marqué par de forts enjeux de lutte contre les vacances commerciales et résidentielles et vise à encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;

**Considérant** qu'en outre, le Schéma de cohérence territoriale (Scot) de l'Ardèche méridionale<sup>2</sup> :

- fait état dans son diagnostic territorial, tout comme la charte de développement commercial bâtie par le conseil communautaire, que l'offre commerciale sur le bassin de vie est sur-dimensionnée soit supérieure à celles des communes de mêmes strates ;
- prévoit dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO) que « *dans une logique de renforcement des centralités, l'accueil de toutes les formes de commerces, quelle que soit leur surface de vente, est permise dans les centralités identifiées comme localisation préférentielle* » - orientation 43 - Favoriser les complémentarités entre les localisations de centralités et les

1 En conséquence, si le résultat le permet la totalité des eaux pluviales récupérées (toitures et voirie) seront rejetées dans une zone de rétention puis infiltrées à la parcelle ; si les résultats ne sont pas concluants, la zone de rétention sera augmentée pour avoir un débit de fuite minimale dans le réseau public.

2 Approuvé le 21 décembre 2022.

localisations de périphérie - page 58 ; or, le secteur des Pradasses n'apparaît pas dans ce secteur d'implantation de périphérie (page 8 du livre 4 – DAAC) ;

**Considérant que** l'ensemble de ces éléments engendre que ce projet :

- ne présente pas d'atout spécifique pour l'offre commerciale locale ;
- concourt au risque de déprise commerciale de la centralité justifie de freiner le développement du commerce en périphérie ;
- ancre encore davantage le territoire dans une importante dépendance aux déplacements automobiles, du fait d'un aménagement distant des transports en commun (desserte indirect via un arrêt de bus à plus de 300 m) et d'une configuration du projet non adapté à une desserte piétonne ou cyclable (desserte par des voies routières très passantes, large place faite aux circulations et aux stationnements automobiles).

**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 création d'un centre commercial avec 180 places de parking situé sur la commune d'Aubenas 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 :
  - compléter l'étude écologique<sup>3</sup> (habitats/faune/flore) afin de caractériser précisément les enjeux sur l'ensemble des cortèges en présence ;
  - réaliser les études nécessaires pour prendre en compte les risques de ruissellement et l'intégration paysagère du projet sur le site ;
  - justifier les besoins d'une nouvelle offre commerciale sur le secteur ;
  - évaluer les incidences de l'ensemble des enjeux du projet sur l'environnement et présenter en conséquence les mesures pour les éviter, les réduire et les compenser (« ERC »).

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 création d'un centre commercial avec 180 places de parking, enregistré sous le n° 2023-ARA-KKP-4693 présenté par la SCI Les Pradasses, concernant la commune de Aubenas (07), 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.

---

<sup>3</sup> Le dossier d'examen au cas par cas s'appuie sur une étude habitats/faune/flore réalisée par Naturae intégrant des inventaires de terrain composés de plusieurs passages réalisés sur les taxons et aux périodes pertinents, à l'exception notable du groupe des amphibiens pour lequel le premier passage (12 juin) est bien trop tardif. La méthodologie d'inventaire des oiseaux est approximative, sans recours au protocole des IPA et la présentation des résultats d'inventaire est assez brouillonne. Le cortège avifaunistique identifié est assurément très insuffisant compte tenu du potentiel offert par les habitats en présence. Pour les chiroptères, l'enjeu relevé est modéré, avec un cortège assez important d'espèces (14), des niveaux d'activité de chasse et de transit parfois fort, notamment au nord de la zone (évitée) et globalement modérés.

**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 25 octobre 2023

Pour la préfète, par délégation,  
Pour le directeur par subdélégation,

**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

Monsieur ou Madame le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Monsieur ou Madame le président 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

Monsieur ou Madame le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

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