



**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
« projet d'aménagement de la zone d'activités économiques
des Seigneurs »
sur la commune de Chatuzange-le-Goubet (26)
(département de la Drôme)**

Décision n° 2024-ARA-KKP-5206

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 préfectoral n° 2024-107 du 13 juin 2024 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté DREAL-SG-2024-55 du 25 juin 2024 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'administration générale ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2024-ARA-KKP-5206, déposée complète par Drôme Ardèche Immobilier le 29 août 2024 et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 9 septembre 2024 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement de la zone d'activités économiques (ZAE) des Seigneurs sur la commune de Chatuzange-le-Goubet (26) ;

Considérant que le projet, soumis à permis d'aménager et déclaration loi sur l'eau, prévoit, sur un terrain d'assiette d'environ 1,86 ha, les aménagements suivants :

- l'aménagement de 3 zones à bâtir, pour la création de 7 lots, dont 2 ou 3 lots de bureaux, 2 ou 3 lots de commerces, un hôtel de 80 chambres et un restaurant de 20 tables, avec une surface de plancher maximale fixée à 9 700 m² ;
- la création d'une voirie de desserte interne à double sens avec cheminement piétonnier différencié ou trottoir ;
- la création de 190 places de stationnement privés et de 6 places de stationnement visiteurs aménagées au centre de l'opération ;
- la viabilisation des lots pour l'ensemble des réseaux (eau, énergie, communication, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales...) ;
- la création de 3 232 m² d'espaces verts, dont 1 261 m² d'espaces verts dans les espaces communs ;

Considérant que la demande d'examen au cas présentée s'inscrit dans le cadre de l'application de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement précisant que « l'autorité compétente soumet à l'examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 tout projet, y compris de modification ou d'extension, situé en deçà des seuils fixés à l'annexe de l'article R. 122-2 et dont elle est la première saisie, que ce soit dans le cadre d'une procédure d'autorisation ou d'une déclaration, lorsque ce projet lui apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard des critères énumérés à l'annexe de l'article R. 122-3-1 », qu'il est déclaré qu'elle peut être rattachée au champ de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- sur des parcelles agricoles exploitées de façon intensive (céréales) ;
- en zone 1AUyC¹ du plan local d'urbanisme (PLU²) de Chatuzange-le-Goubet (26) couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « plaine de Pizançon » sur un tènement de 7,4ha;
- en dehors :
 - de tout périmètre de zonage de protection ou d'inventaire de la biodiversité ;
 - de tout périmètre de protection des monuments historiques, de sites inscrits ou classés, et de sites patrimoniaux remarquables ;
 - de toute zone réglementée par un plan de prévention des risques ;
 - des périmètres de protection établis au titre des articles L. 1321-2 et L. 1322-3 du code de la santé publique, concernant les eaux destinées à la consommation humaine et les eaux minérales naturelles ;
 - de sites et sols pollués référencés dans les bases données Géorisques ;

Considérant qu'en matière de gestion :

- de la gestion de l'artificialisation des sols, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) de la ZAE impose un minimum de 10 % d'espaces verts au sein de chacun des lots ;
- de la biodiversité et des milieux naturels :
 - une visite sur site a été réalisée le 11 juin 2024 pour compléter les inventaires réalisés en 2023 dans le cadre du projet voisin « Sentiers Fleuris³ » ;
 - le dossier précise que ces inventaires ont montré que l'intérêt écologique du site est très faible pour l'ensemble des groupes étudiés, du fait de l'utilisation des sols en culture intensive ;
 - des mesures de réduction des impacts et d'intégration des enjeux de biodiversité sont mises en œuvre : le projet prévoit 712 m² d'espaces verts communs et 2 520 m² d'espaces verts privés (imposés dans le CPAP⁴) ; des clôtures perméables à la faune, la plantation de franges boisées et arbustives de 5 m de large minimum ; l'extension de l'éclairage la nuit ; et que la période de décapage des terres se déroulera entre début septembre et mi-avril ;
- de la ressource en eau potable, le dossier indique que le projet entraînera un besoin en eau potable équivalent à 284 habitants supplémentaires avec un besoin réel de 55 m³/an/hab ; le secteur de Pizançon est alimenté par le forage des « Bayannins » sur la commune de Bourg-de-Péage, géré par le syndicat intercommunal des eaux Rochefort-Samson (SIERS) ; le dossier précise que la ressource disponible est d'environ 471 m³/an/ha soit 8 fois supérieure aux besoins estimés ; par ailleurs, la révision du PLU, approuvée en 2023, intègre déjà cette OAP ;
- des eaux usées, le dossier précise que la station de traitement actuelle est surexploitée mais disposera, à l'issue des travaux d'extension prévus pour 2027, d'une marge suffisante pour répondre aux nouveaux besoins du projet dont la mise en service est prévue seulement pour l'été 2028 ;
- des eaux pluviales :
 - la carte de l'aléa de ruissellement sur la commune, datée du 29 avril 2021, mentionne que la portion nord du site d'étude est considérée comme étant une zone de vigilance ;
 - la gestion du ruissellement a été réfléchi sur l'aménagement d'ensemble (Sentier Fleuris et Les Seigneurs) qui a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau ; et des mesures spécifiques sont imposées aux aménageurs : clôtures pleines interdites, devant conserver une transparence hydraulique ;
 - le projet prévoit en outre que 549 m² de stationnements et cheminements piétons seront perméables et l'infiltration des eaux se fera directement à la parcelle ;
- du trafic :
 - le projet sera générateur d'environ 880 déplacements quotidiens, cela correspond à une hausse du trafic d'environ 8 à 11 % sur les axes limitrophes de l'opération ; il est précisé que le réaménagement du rond-point de la rue du 19 mars 1962 a tenu compte de la hausse du trafic attendu sur l'ensemble du secteur ;

1 La zone 1AUyC est destinée à accueillir des activités économiques et où la surface de vente des constructions à usage de commerce doit être supérieure à 400 m² et limitée à 2 000 m². Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier y sont autorisées.

2 Le plan local d'urbanisme (PLU) de Chatuzange-le-Goubet a été approuvé le 26 juin 2023 et a fait l'objet d'un [avis de l'Autorité environnementale le 14 mars 2023](#).

3 Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un [avis de l'Autorité environnementale le 7 novembre 2023](#).

4 Le CPAP s'impose aux futurs aménageurs.

- une liaison douce est prévue par l'OAP le long de la frange paysagère aménagée entre la zone d'activités et le lotissement Sentiers Fleuris ;
- des nuisances sonores dues à la hausse du trafic :
 - la commune est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Drôme approuvé en 2015 dans lequel la RD 532 et RD 532N sont visés ; aux abords de ces axes, les niveaux sonores peuvent atteindre 70 dB (A) de jour et 60 dB (A) de nuit ;
 - en termes de mesures de réduction, le projet prévoit : l'isolement sonore de l'hôtel en application de l'arrêté du 25 avril 2023 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels ; des aménagements paysagers d'une épaisseur de 5 m sont prévus le long des grands axes, ils sont inscrits au sein de l'OAP ;
- des nuisances en phase travaux :
 - le dossier précise qu'ils dureront de septembre 2025 à début 2026 et qu'une démarche de chantier verte/propre sera mise en place ;
 - des mesures sont également prises pour palier à la survenance d'une pollution accidentelle et en réduire les effets dans l'optique de préserver les milieux récepteurs ;
 - l'ambrosie, plante invasive et allergisante, a été inventoriée au droit des cultures ; cette espèce sera éradiquée lors des travaux sur l'ensemble du périmètre du projet ;

Considérant que le dossier présente les effets cumulés avec le projet voisin de lotissement des Sentiers Fleuris⁵, l'aménagement de ces deux secteurs ayant d'ailleurs fait l'objet d'une réflexion globale et d'une OAP unique « plaine de Pizançon » ;

Rappelant qu'il appartient aux différents maîtres d'ouvrages :

- d'anticiper les éventuelles incidences de projets susceptibles d'interagir avec celles de projets situés dans le même secteur et en particulier avec le lotissement des Sentiers Fleuris ;
- de déterminer, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement et des seuils du tableau annexé, si les futurs permis de construire des différentes tranches doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou d'un examen au cas par cas ;

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 projet d'aménagement de la zone d'activités économiques des Seigneurs, enregistré sous le n° 2024-ARA-KKP-5206 présenté par Drôme Ardèche Immobilier, concernant la commune de Chatuzange-le-Goubet (26) (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.

⁵ Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact portant sur le permis d'aménager du lotissement, d'un [avis de l'Autorité environnementale en date du 7 novembre 2023](#) puis d'un mémoire en réponse le 27 novembre 2023 .

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
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 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 contentieux

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