



**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  
« reconstruction de l'EHPAD La Manoudière sur un nouveau  
site »  
sur la commune de Montélimar  
(département de la Drôme)**

Décision n° 2025-ARA-KKP-5935

**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° 2025-129 du 16 mai 2025 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. Renaud Durand, chargé par intérim des fonctions de directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** l'arrêté n° DREAL-SG-2025-066 du 19 mai 2025 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° 2025-ARA-KKP-5935, déposée complète par Moon Safari le 11 juillet 2025, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 22 juillet 2025 ;

**Vu** la saisine de la direction départementale des territoires de la Drôme en date du 15 juillet 2025 ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'un nouvel EHPAD, aux abords du Roubion, près du Centre Hospitalier de Montélimar (26) ;

**Considérant** que le projet prévoit, sur une durée de 22 mois et sur une surface totale de 78 190 m<sup>2</sup>, les aménagements suivants :

- un parking visiteur comprenant 44 places et 7 places de type « dépose minute » ;
- la construction d'un nouvel EHPAD, sur une emprise au sol total de 3 414 m<sup>2</sup> comprenant trois niveaux et une toiture terrasse ;

**Considérant** que le projet présenté, soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (IOTA) et à permis de construire (PC), relève de la rubrique 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 :

- en Znieff<sup>1</sup> de type II « Roubion » et à proximité d'une zone humide « Le Jabron et le Roubion » (100 m) et d'un site Natura 2000<sup>2</sup> « Rivière du Roubion » (300 m) ;
- en zone blanche et à proximité d'une zone bleue (300 m) du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) communal approuvé en 1994 ;
- en zone AUEh<sup>3</sup> du PLU<sup>4</sup> de Montélimar ;

1 Les Znieff (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont un inventaire scientifique qui localise et décrit les secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique. Les Znieff de type II désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

2 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages et de leurs habitats.

3 Le PLU définit la zone AUEh comme une zone naturelle où les équipements de viabilité sont absents ou insuffisants. La zone est destinée à des constructions et installations hospitalières, sanitaires et sociales.

4 Le plan local d'urbanisme (PLU) de Montélimar a été approuvé en 2014, il a fait l'objet de plusieurs modifications et de mises à jour depuis. Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Montélimar Agglomération a été prescrit en 2018.

**Considérant** que la capacité d'accueil du projet d'EHPAD relocalisé sera de 120 lits auquel il convient d'ajouter 10 places d'accueil de jour et un PASA<sup>5</sup> (pôle activités et de soins adaptés) ;

**Considérant** qu'en matière :

- de consommation d'espace, le bâtiment existant en centre-ville, propriété du groupement hospitalier, a vocation à être vendu ;
- de biodiversité et de milieux naturels :
  - un pré-diagnostic écologique a été réalisé sur une zone d'étude de 7,5 ha ; ce pré-diagnostic s'est déroulé en trois étapes : recherche des statuts de protections et/ou d'inventaires sur et à proximité de la zone d'étude ; consultations de différentes bases données ; et visite de terrain (23/07/2024) pour compléter les données recueillies ;
  - des préconisations écologiques ont été formulées :
    - accompagnement par un écologue de la conception du projet (intégration de gîtes à petite faune, transparence des jardins et adaptation des palettes végétales) ;
    - suivi du chantier par un écologue ;
    - adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces (afin d'éviter les dérangements et destructions d'individus sur la plupart des cortèges (faune et flore), une période de travaux automnale et hivernale sera recherchée ;
    - conduite de chantier propre en milieu naturel (attention portée au risque lié aux espèces invasives) ;
    - mise en défens des secteurs abritant des enjeux écologiques, notamment les secteurs de pelouses qui seront conservés au niveau des lotissements et le corridor biologique ;
    - définition par un écologue des éventuelles zones de stockage d'engins et ou de stockage de déblais afin de ne pas impacter les milieux naturels mitoyens ;
    - conservation d'un corridor biologique longeant le bord de la parcelle par l'ouest le sud-ouest et le sud, de manière à permettre un déplacement des animaux locaux entre le boisement ouest et le boisement est ;
    - conservation et agrandissement des haies en constituant une bande herbacée de minimum 4 m de large de chaque côté de celles-ci ;
    - reconstitution de nouveaux espaces verts qui seront créés à l'issue des travaux avec des essences d'arbres et d'arbustes attractifs pour la petite faune ;
    - intégration aux bâtiments (dès la conception) de petits aménagements favorables à la biodiversité (nichoirs à oiseaux et gîtes à chauve souris) ;
  - le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures proposées et à les intégrer au programme du projet ;
  - le pétitionnaire a pris l'attache du pôle préservation des milieux et des espèces de la DREAL pour préciser et ajuster les mesures énoncées ;
- d'eau potable :
  - le projet sera raccordé au réseau du système de distribution de la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération ; la commune est alimentée en eau potable par trois sources de captage ;
  - le rapport de présentation du PLU précise que « la productivité locale est très bonne et suffisante pour alimenter la population communale ; la notice des annexes sanitaires du PLU actuel de Montélimar stipule que les réserves de capacités dépassent les besoins actuels et futurs de la commune ;
- d'eaux usées : les réseaux d'évacuation seront de type séparatif ; et les eaux usées sont raccordées au système de collecte privé qui descend vers la station privée de l'hôpital avant de se raccorder sur le réseau concessionnaire ;
- d'eaux pluviales : la gestion est prévue à la parcelle en favorisant l'infiltration diffuse et dans un bassin d'infiltration dimensionné pour un temps de retour de 100 ans<sup>6</sup> ; le dossier précise qu'il n'y a pas de rejet, ni au réseau de collecte public ni au cours d'eau ; le projet prévoit la récupération des eaux de toitures ; et le niveau de la nappe est considéré comme compatible avec le fond de l'ouvrage ;

---

5 Les PASA (pôles d'activités et de soins adaptés) sont des espaces aménagés au sein des EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Ils sont destinés à accueillir durant la journée des résidents de l'EHPAD ayant des troubles du comportement modérés et atteints de la maladie d'Alzheimer, d'une maladie apparentée ou d'une maladie neuro-dégénérative.

6 L'ouvrage de rétention/infiltration a été dimensionné avec la méthode des pluies en tenant compte de la perméabilité du sol.

- de risques naturels :
  - d'inondation : une distance de plus de 300 m sépare le site du projet de la zone bleue du PPRI ; d'après le dossier, le fort dénivelé entre les points de références ne place pas le projet dans une zone de risque par rapport à la zone bleue ;
  - de feux de forêts : des mesures spécifiques sont prises : entretien des espaces verts ; aucune activité favorisant les départs de feu (pas de barbecue, travaux réalisés au sein de l'atelier et non en plein air), zones fumeurs définies avec mise en place de cendrier et sensibilisation du personnel et des résidents sur ce sujet ;
- des sols : un audit de la qualité environnementale des sols a été réalisé, les investigations menées ne mettent pas en évidence de source de contaminations ;
- de trafic, les flux visiteurs et personnels qui sont actuellement générés par l'établissement existant en centre-ville seront déportés vers ce nouvel établissement ; le recours à la mobilité douce est incité avec la présence de transports en commun, d'abris vélos (public et personnel) et de bornes de recharges pour véhicules électriques ;
- de nuisances sonores :
  - les parcelles du projet se situent à proximité d'infrastructures bruyantes et de l'hélistation de l'hôpital ;
  - une campagne de mesures acoustiques a été réalisée par Acoustique Consulting entre le 9 mai 2024 et le 12 mai 2024 dans le cadre du diagnostic initial et un livret des objectifs acoustiques a été produit ;
  - des objectifs d'isolement acoustique extérieur ont alors été définis au niveau des façades et des menuiseries extérieures ainsi qu'au niveau des toitures ;
- de changement climatique : le projet prévoit l'installation de 810 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture de l'EHPAD pour une puissance d'environ 174 kWc ;

**Rappelant** qu'il appartient au maître d'ouvrage 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 05/07/2019](#) relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambrosies dans le département de la Drôme ;

**Rappelant** qu'en application de [l'article L.411 du code de l'environnement](#), le pétitionnaire doit s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site et en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ;

**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 reconstruction de l'EHPAD La Manoudière sur un nouveau site, enregistré sous le n° 2025-ARA-KKP-5935 présenté par Moon Safari, concernant la commune de Montélimar (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,

### **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