



**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
« requalification foncière du site industriel Fruitcoop »
sur les communes de Saint-Peray et Guilhaud-Granges
(département de l'Ardèche)**

Décision n° 2026-ARA-KKP-6442- N15784

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°2026-15 du 29 janvier 2026 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. Olivier David, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2026-021 du 2 février 2026 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° 2026-ARA-KKP-6442-N15784, déposée complète par la communauté de communes Rhône Crussol le 15 avril 2026, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 27 avril 2026 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de l'Ardèche le 29 avril 2026 ;

Considérant que le projet consiste en la requalification d'un ancien site de négoce en fruits et légumes pour accueillir une zone d'activité artisanale et industrielle et une aire d'accueil des gens du voyage sur les communes de Saint-Peray et Guilherand-Granges dans le département de l'Ardèche (07) ;

Considérant que le projet, soumis à permis de démolir et d'aménager, nécessite 10 mois de travaux et prévoit, sur un terrain de 3,4 ha, les aménagements suivants :

- le débroussaillage et la coupe d'arbres favorables aux chauves-souris réalisés lors de période de moindre impact (soit entre début septembre et fin octobre) ;
- la démolition et le désamiantage d'un ancien bâtiment industriel d'un total de 16 289 m² de surface de plancher ;
- la réalisation des travaux d'aménagement de la zone d'activité¹ et de l'aire d'accueil (voirie à sens unique, assainissement et réseaux principaux) d'une surface de 26 134² m² ;
- 340 m de voirie, dont la création d'une sortie au nord, sur la RD 86 ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 39. « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement 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 m²* » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant en matière d'aménagement que :

- les caractéristiques du projet final d'aménagement (zone d'activité et aire d'accueil des gens du voyage) ne sont pas suffisamment décrites et détaillées (surfaces aménagées respectives :

¹ La surface bâtie prévisionnelle est de 12 355 m²,

² Dont une surface d'environ 3000 m² recevra en partie sud une aire d'accueil des gens du voyage

emprises des voiries, stationnement (surface et nombre), espaces végétalisés, bâti, types d'activités qui seront implantées sur le site (ICPE, ...)) ;

- les impacts liés à la phase de démolition du bâtiment ne sont pas suffisamment décrits (gestion et traçabilité des déchets dont les matériaux amiantés, mesures prises en compte lors de la démolition, ...)
- les impacts liés à la phase d'exploitation de la future zone d'activité et de l'aire d'accueil des gens du voyage (trafic routier supplémentaire, nuisances sonores, émissions lumineuses nocturnes, eaux potables et assainissement, gestion des eaux pluviales) ne sont pas détaillés de manière approfondie ;

Considérant en matière de biodiversité que :

- le site du projet borde un périmètre d'inventaire³ et de protection⁴ de la biodiversité ;
- le pré-diagnostic écologique identifie des enjeux de biodiversité importants au niveau de la parcelle du projet, notamment pour les chiroptères (chauves-souris)⁵ dans le bâtiment en friche, l'avifaune⁶, les reptiles et les amphibiens ;
- l'évaluation simplifiée indique que pour le cortège de chauves-souris gîtant dans le bâti, l'impact résiduel après mesures d'évitement et de réduction demeure modéré et nécessite une mesure de compensation pour ce groupe d'espèces ;
- l'inventaire floristique a identifié 4 espèces caractéristiques de zones humides sans que ces zones humides soient complètement caractérisées selon le code de l'environnement⁷ ;
- le pré-diagnostic écologique identifie 15 espèces végétales exotiques envahissantes dont le risque de propagation de ces espèces lors des travaux de démolition et de terrassement est jugé « fort » sans mesures de gestion strictes ;
- le porteur de projet s'engage de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées au vu des espèces protégées et à enjeu, potentielles ou contactées sur le site ;

Considérant que les inventaires ont été réalisés sur une durée très limitée et que des investigations plus poussées apparaissent nécessaires afin de mieux caractériser les milieux naturels dont les zones humides, cette diversité faunistique et floristique et de mieux définir les mesures nécessaires pour éviter, réduire ou compenser les impacts éventuels du projet sur ceux-ci ;

Considérant en matière de continuités écologiques que :

- le projet s'implante au sein d'un espace perméable surfacique de la trame verte et bleue identifié par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes et jouxte un réservoir de biodiversité ;
- le site est situé à l'interface entre un réservoir de biodiversité (la montagne de Crussol) et des éléments de la trame verte (espaces agricoles ouverts perméables) et de la trame bleue (le Mialan et le Rhône) ;
- bien que jugée actuellement fragmentée par l'urbanisation et d'enjeu faible au dossier, la zone joue un rôle d'espace relais pour le déplacement de la faune qu'il convient de mieux caractériser ;

Considérant en matière de nuisances sonores que :

- le projet de requalification du site comporte une aire d'accueil des gens du voyage impliquant la présence prolongée de personnes sur le site pour y résider ;

3 ZNIEFF de type 1 « Montagne de Crussol »

4 Site Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Massifs de Crussol, Soyons, Cornas-Chateaubourg »

5 Le pré-diagnostic indique un enjeu fort pour le Petit rhinolophe, dont la présence est avérée dans le bâtiment à démolir. La destruction de gîtes de repos et le risque de mortalité directe pour les colonies de chauves-souris (notamment les Pipistrelles) constituent un impact brut qualifié de fort

6 Le site abrite potentiellement 36 espèces d'oiseaux, dont 28 sont protégées nationalement et 12 présentent un statut de conservation défavorable comme le Bruant jaune ou l'Accenteur mouchet

7 Selon le critère pédologique

- l'environnement immédiat⁸ du projet est marqué par plusieurs sources de nuisances sonores importantes ;
- cette configuration expose les futurs utilisateurs de cette aire d'accueil à des nuisances sonores cumulées tant diurne que nocturne ;
- le dossier ne présente pas d'étude acoustique en zone d'émergence réglementée ;
- en l'état, le dossier ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables du projet en matière de bruit et nécessite d'évaluer si les nuisances sonores existantes, cumulées à celles générées par les futurs aménagements et le trafic induit, sont compatibles avec les seuils réglementaires pour une zone habitée ;

Considérant en matière de pollution des sols que :

- le projet prévoit la démolition complète du bâtiment industriel et la remise en état du site, ces opérations de déconstruction et de terrassement sont susceptibles de mettre au jour des pollutions enfouies⁹ ou de mobiliser des polluants jusqu'alors confinés sous les dallages ou dans les structures du bâtiment (notamment de l'amiante) ;
- le dossier mentionne la réalisation d'une étude diagnostique avec caractérisation des sols en cours et le traitement des pollutions résiduelles du site sans qu'elle soit comprise au dossier ;
- il convient de démontrer que l'état des sols est compatible avec les usages du site retenus (tertiaire et résidentiel) avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués en joignant le résultat des études menées ou en cours par un bureau d'études certifié sites et sols pollués (SSP) et des études complémentaires éventuelles prévues et d'indiquer la prise en compte et la mise œuvre de ces recommandations issues de ces diagnostics dans un plan de gestion ;

Considérant en matière de paysage que :

- le projet implique, de par ses caractéristiques, une modification substantielle de la physionomie du secteur, passant d'une friche partiellement renaturée avec un grand bâtiment unique à un aménagement parcellaire plus complexe (zone d'activité et aire d'accueil des gens du voyage) ;
- le site du projet est directement surplombé par le château de Crussol, situé sur la montagne éponyme qualifiée par le SCoT¹⁰ du Grand Rovaltain d' « espace naturel remarquable » qui jouxte le périmètre ouest du projet ;
- le dossier ne précise pas les mesures qui sont envisagées pour réduire l'impact du projet sur patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ;
- le projet nécessite une analyse fine de l'insertion paysagère globale afin d'évaluer si le projet peut porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ;

Considérant en matière d'effets cumulés que :

- le projet est envisagé dans un secteur géographique comprenant déjà un autre projet¹¹ d'urbanisme de loisir ;
- ses effets cumulés avec le projet considéré n'ont pas été étudiés et ne permettent pas de conclure en l'absence d'incidence notable pour les milieux naturels ;
- une évaluation de l'impact cumulé de ce projet d'urbanisme sur l'environnement (artificialisation des sols, fragmentation écologique, trafic supplémentaire, émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, ...) apparaît nécessaire ;

⁸ Le site est directement bordé par une voie ferrée située au nord de l'emprise du projet classée voie bruyante de niveau 1 par arrêté préfectoral du 13 mars 2013, le projet se situe le long de la RD 86 au sud, qui supporte un trafic de véhicules légers et potentiellement de poids lourds, classée voie bruyante de niveau 1 sur cette section par arrêté préfectoral du 23 décembre 2011, à l'ouest des nuisances sonores peuvent être générées par les activités de la futur zone d'activité dont on ne connaît pas la nature des activités, générant ses propres flux de circulation et activités.

⁹ Dont la présence de 4 cuves enterrées d'hydrocarbures de 3000 L chacune (Fiche CASIAS SSP4044651)

¹⁰ schéma de cohérence territoriale

¹¹ Demande de cas par cas n°2026-ARA-KKP-6436 du 27/03/2026 : « Lot 1 - Les Croisières Sud - Réalisation d'un ensemble immobilier mixte compose de cinq bâtiments neufs totalisant environ 5 384 m2 de surface de plancher »

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 requalification foncière du site industriel Fruitcoop situé sur les communes de Saint-Peray et Guilhaud-Granges 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 ceux explicités dans les motivations de la présente décision ;

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^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de requalification foncière du site industriel Fruitcoop, enregistré sous le n° 2026-ARA-KKP-6442-N15784, présenté par la communauté de communes Rhône Crussol, concernant les communes de Saint-Peray et Guilhaud-Granges (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.

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

Anais BAILLY
anais.bailly

Signature numérique de
Anais BAILLY anais.bailly
Date : 2026.05.05
18:43:49 +02'00'

Anais BAILLY

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

Le RAPO doit être déposé via le téléservice de l'évaluation environnementale (sur lequel la demande d'examen au cas par cas a été déposée initialement) accessible à l'adresse suivante : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

- Recours contentieux

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

Le recours contentieux doit, de façon obligatoire ou facultative, être déposé via l'application informatique ou le téléservice dédié (<https://www.telerecours.fr/>), dans les cas définis par le code de justice administrative (articles R.414-1 et suivants)

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

Le recours gracieux doit être déposé soit par courriel à l'adresse suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr soit par voie postale à l'adresse susmentionnée

- Recours contentieux

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

Le recours contentieux doit, de façon obligatoire ou facultative, être déposé via l'application informatique ou le téléservice dédié (<https://www.telerecours.fr/>), dans les cas définis par le code de justice administrative (articles R.414-1 et suivants)