



SARA ARCHITECTURE - ECO
32 Rue Louis Pergaud - 26200 MONTELIMAR
0679674983 - sara.architecture@hotmail.fr
Atelier d'Architecte Inscrit à l'ordre
SARA PEREZ Rho n°03230

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

VALANT DEMOLITION

ACCOMPAGNÉ DE AT ERP

CREATION DE 3 BATIMENTS INDUSTRIELLES COQUES VIDES – SAVASSE

05/01/2026

L'état initial du terrain.

La propriété se situe sur la Commune de Savasse, lieudit L'Homme D'Armes, RN7, Parcelle Zone UBc, Section Ak, n° 321 divisée, 320, 319, 318.

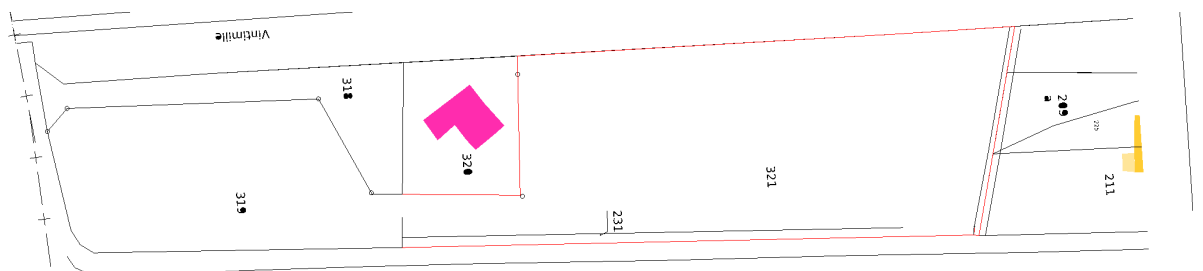
NOTA : Parcelles récemment divisée. L'entrée est divisée avec servitude de passages au niveau de l'accès principale.

L'entrée principale de la parcelle se fait depuis la National 7, par un large trapèze d'accès comportant une entrée et une sortie. Elle devient commune à l'ensemble des parcelles qu'elle dessert.

Sur la parcelle 320 et 318 Une maison d'habitation avec clôture maçonnée haute doivent être démolies pour faire place au projet.

On conservera les réseaux existants en attentes pour le projet.

La bâtisse existante est Alimentée en électricité eau, elec et sont raccordés aux évacuations des eaux usées. Les eaux pluviales sont filtrées sur le terrain.



L'unité foncière, positionnées en retrait de N7, laisse également place à des espaces de vide, parcelle 319.

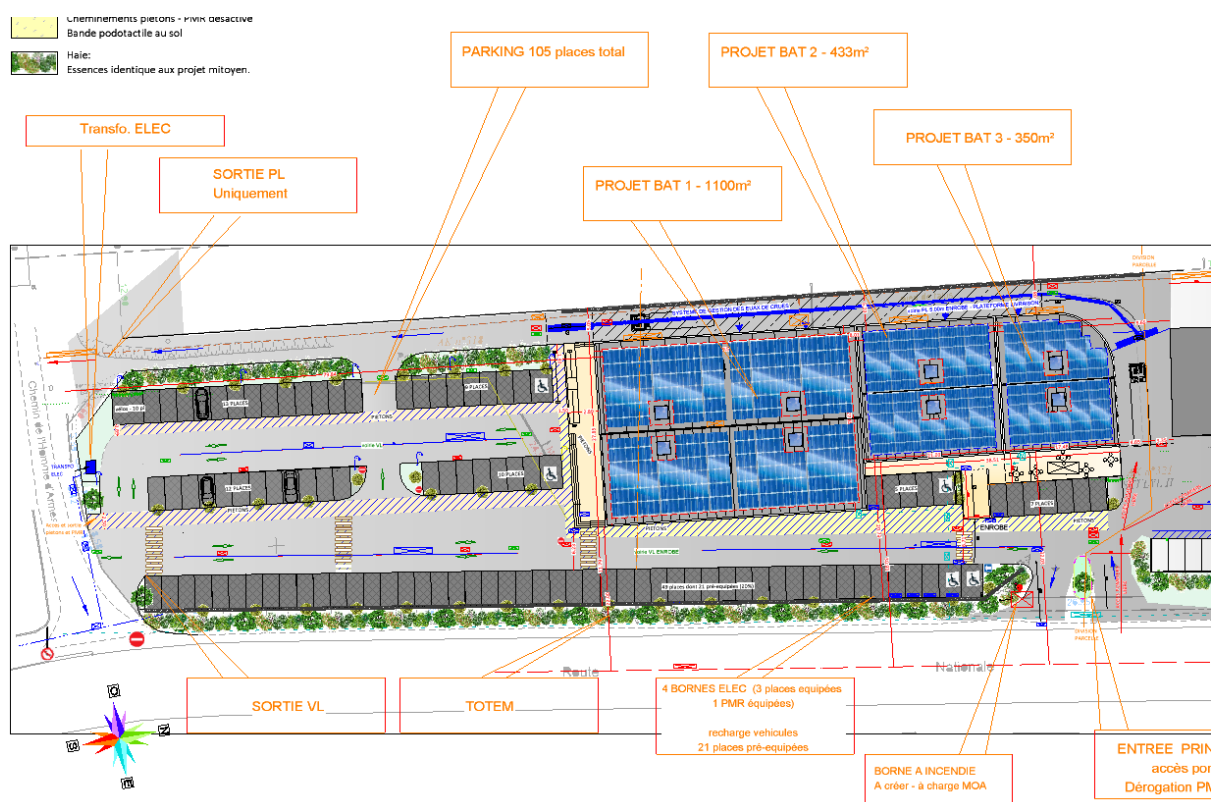
Pas de végétation haute sauf en bordure de lot, côté Ouest, à déterminer s'ils sont sur parcelle privative ou sur parcelle longeant la voie ferrée...

Le terrain se situe en contrebas de N7. Le bâtiment est visible depuis celle-ci.

Les clôtures sont existantes sur limites. Grillage vert ht 1.50m, quelques haies fleuries longent le grillage en discontinu.

Un chemin mène à l'extrémité Sud de l'unité foncière longe la limite Est, un autre longe la limite Ouest.

Le projet.



- Le projet consiste en la création de 3 bâtiments de type industriel. 3 volumes mitoyens, construit en « coque vide ».
- Ils ont une hauteur variable allant de 6.00m/0.00 à 8.00m/0.TN et son surélevé de 0.70cm.
- Livré sous forme de plateforme, bâtiments isolés et non chauffé.
- Les niveaux de dalles finis se situent au-dessus de la cote de références, les matériaux en dessous de la côte de référence seront traités avec des matériaux insensible à l'eau. Pas de stockage extérieur.
- L'ensemble des niveaux de dalles et terrasses créées sont à +70cm cote plancher par rapport au TN sur vide sanitaire aéré et vidangeable.
- Ils sont tous trois posés sur un socle traité anti-dérapant, pourvu d'escaliers et de rampes pour l'accessibilité, de bande de vigilances, de contraste visuel de mains courantes et de gardes -corps.
- Les espaces restants sont réservés aux parkings 105 places de pkg, aux espaces verts, à la voirie, aux espaces de livraisons.
- Les toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques.
- L'accès unique et principale est inchangé pour véhicules légers et poids lourds.
- 2 sorties pour les bâtiments 1 et 2.
- 2 sorties possibles pour les bâtiments 3.
- 1 sortie pour les poids lourds

Une signalétique appropriée sera mise en place dans la parcelle et aux abords afin d'éviter toute ambiguïté depuis la N7.

- L'ensemble des voiries est traité en enrobé, calée au même niveau altimétrique que le terrain naturel.

Cependant, les besoins de livraison par poids lourds nécessitent la création d'une voirie surélevée pour accéder aux quais (à +0.70 du terrain naturel).

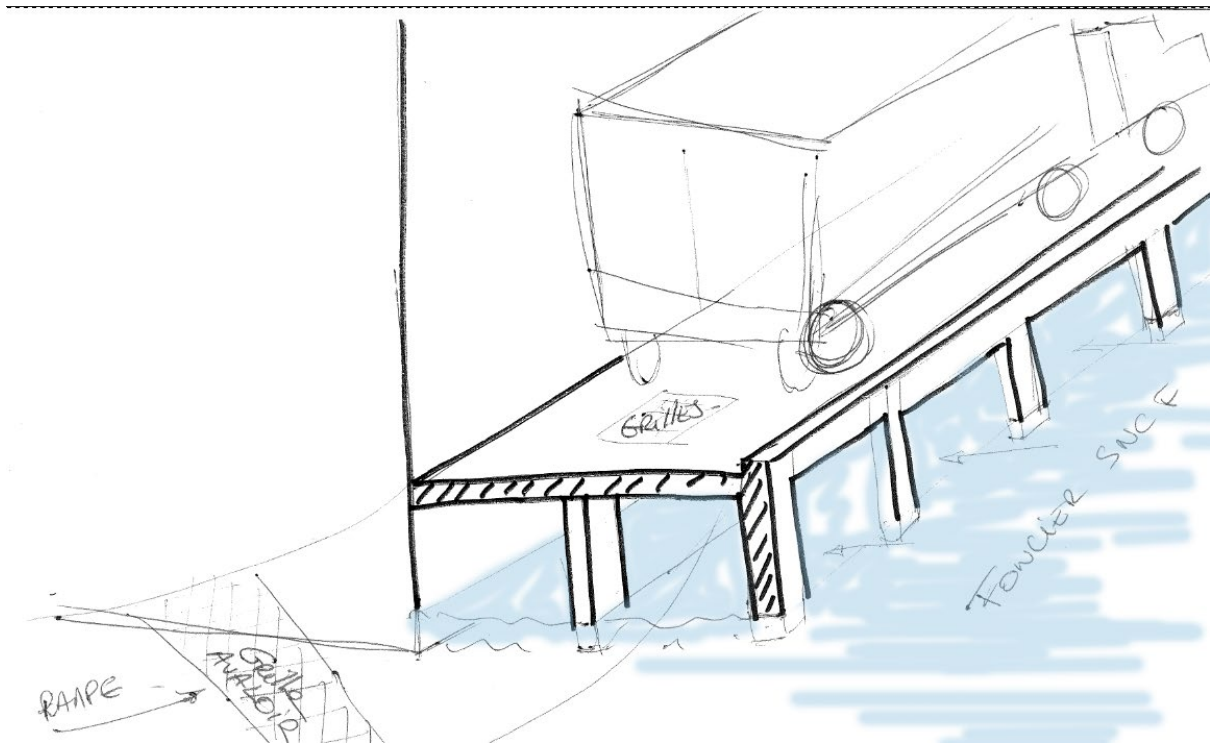
Cette voirie surélevée, ponctuelle à l'arrière des bâtiments, tient compte de la zone d'inondabilité et préconise une gestion des eaux par un vide sous voirie où l'eau s'engouffre sans blocage. **L'eau de crue poursuivra alors naturellement son cheminement le long des bâtiments pour s'évacuer par de larges grilles d'évacuation situées aux deux extrémités.**

Le muret de soutien de cette voirie, sur la partie sous œuvre est ajouré de façon à laisser s'écouler l'eau librement.

Des grilles d'évacuation situées de part et d'autre des rampes de plateforme laissent libre cours à la circulation des eaux.

Un drain est positionné sous voirie pour l'absorption naturelle des eaux de pluies.

Elle ne crée pas de points bloquants ou d'obstacles et permet la circulation libre sur les 5.00 de large exigé par les règles de servitude ferroviaire.



Les places de parking sont traitées différemment afin de ne pas contraindre l'absorption des eaux de pluie et des eaux de crue (par pavés engazonnés).

Le traitement du terrain, l'accès à parcelle et les clôtures en limite de propriété.

- Les places de parking sont traitées en dalles alvéolées engazonnée ; 105 places. Les parkings sont équipés d'ombrières produisant de l'énergie renouvelable
- Les ombrages des places de stationnement par ombrières photovoltaïques devrait être appliqué, toutefois, la situation géographique et l'impact économique compromettant la viabilité du projet permettent de déroger à ces obligations.

En effet, la parcelle est située dans le perimetre ABF et le calcul de la rentabilité devient negatif dès lors qu'il inclus le coût des ombrières.

Marge	0,00
Payback (Années)	#DIV/0!
Cash Flows	-56 334
Net Present Value	-50 704,89 €
TRI	-6,82%
LCOE (€/kWh) 20y	0,119
DSCR moyen	0,72
DSCR min	0,41
EBE/Invest	6%
Taux placement Financier net	#NOMBRE!

Ce qui signifie (sans avoir rajouté le cout du transfo 100 000€ et l'étude d'impact (25000€) que le projet génère une **moins-value de 50 704€** dès la première année.

- **Infrastructures obligatoires de recharge des véhicules électriques**

20% des places de stationnement dont 1 place PMR sont pré-équipées. (Câblées avec dispositif d'alimentation et de sécurité en prévision de futures bornes de recharges)

1 Place PMR équipée + 1 place PMR Pré-équipée

(119KVA demandé pour le PKG)

- **Voirie** : Les pentes de voirie inférieure à 2%, permettent l'infiltration naturel des eaux pluviales jusqu'au drain.

Une finition enrobée avec forme de pente sur voirie servira à gérer les eaux de pluies vers les caniveaux, eux même raccordés aux chaussettes drainantes et puits perdu.

Espace vert aménagés :

En limite Est et Ouest : Les espaces verts sont paysagés, engazonnés et plantés, fleuries et arborés prendra place.

Aux abords des place de parking, même traitement en tête de places.

35 arbres plantés à Canopé large (Prunus Spinoza ou équivalent sur terrain lourd et humide) et création d'une haie persistante, limitée en hauteur pour laisser toute visibilité depuis N7 sur les enseignes.

La haie périphérique sera plantée avec les mêmes essences que le projet voisin Firstop. Pour une continuité végétale depuis la RN7 et par logique.



Réseaux :

Les réseaux en lieu et place sont existants et inchangés. Seul les Eaux pluviales sont traitées sur le terrain via chaussette drainant, puit perdu. Le réseau électrique devra être étudié afin de répondre aux besoins de chaque local.

Les besoins sont moindres pour le projet concernant les EU/EV et AEP. Les réseaux existants sont suffisants.

Pour elec, un transformateur sera mis en place, positionné au Sud de la parcelle. Il distribuera en interne chaque local, les place de parking équipées de bornes, les éclairages de parking.

Les matériaux et les couleurs des constructions

Structure poteaux poutres et charpente métallique, toiture bac sec isolée étanché.

Socle béton finition béton désactivé ou équivalent.

Garde corp métallique perforé motif au choix du maître d'ouvrage en fonction de la gamme du fabricant.

Sur le local boulangerie uniquement : Bardage RAL gris 7037 ou teinte idem bâtiment Firstop (gris foncé) sera utilisé

Sur le local Action et local intermédiaire : bardage RAL BLANC

RAL 7037

Les menuiseries pour les baies entrée coulissantes seront de même ral.

Les toitures en bacs secs seront claires, soit blanc soit gris clair, pente 10%

Nota PC36:

- Un dossier enseignes est à déposer pour chaque bâtiment dès les baux signés.
- Chaque futur locataire déposera son AT ERP et Sécurité incendie.
- Les surfaces de vente ne dépassent pas les 1000m² de surface de vente. **Ceux-ci ne sont donc pas soumis aux obligations de la CDAC :**
 - Bâtiment 850m²
 - Boulangerie 100m²
 - Restaurant 0m²

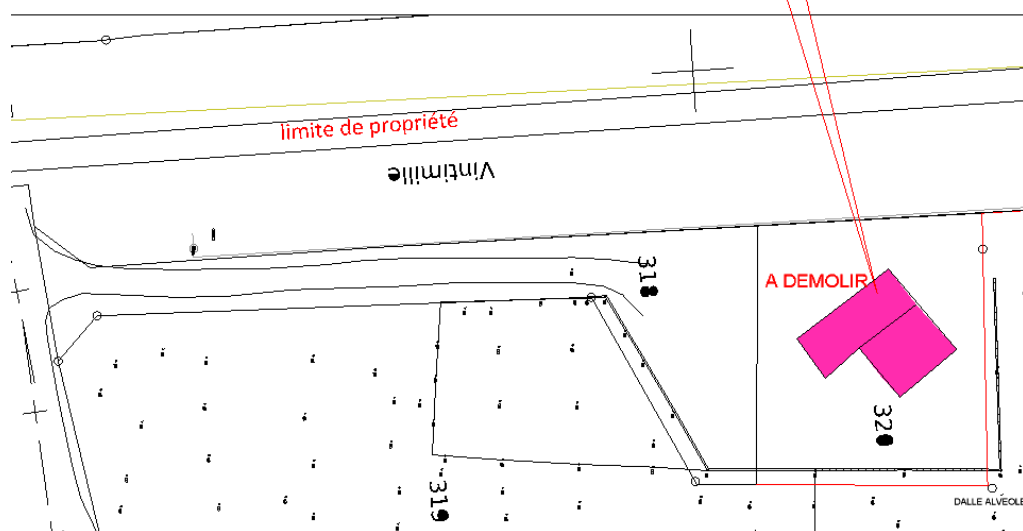
Reprise des points du dossier incomplet

- **Cerfa** : ok complété
- **PC2** : distance de RN7 rajoutés sur les trois bâtiments. Attention Loi Bernier ; le panneau de mairie est déplacé au Sud de la parcelle. Voir annexe courrier mairie.
- **Matérialisation des réseaux existants.**
 - A l'Ouest collecteur EU/EV sur lequel la maison d'habitation est connecté. Son réseau d'évacuation servira au raccordement des sanitaires de chaque bâtiment.
 - A l'Est, alimentation général AEP sur lequel est connecté le réseau de la maison existante, servira d'alimentation aux 3 bâtiments
 - Au Sud, un projet de transformateur doit prendre place pour alimenter parking, bâtiments et bornes de recharges elec.
 - Enfin, les Eaux de pluies sont traitées sur le site par système de drainage et une attention particulière aux matériaux utilisés.
- **Ombrières** : Le projet déroge à cette obligation par sa position géographique et patrimoniale. D'abord par ce qu'il est aux abords d'un site classé, ensuite par ce qu'économiquement il n'est pas viable si on applique la loi APER.

- **Arbres** : Reprise graphique et rajout des arbres sur plan de masse. Nombre 35 désormais.
- **Point d'eau incendie** : Ce point d'eau est à créer.
- **Légende** rajoutée sur plan de Masse.
- **Système de voirie rehaussé** : Pas de blocage sur les eaux de crues (vois schéma). Nous apportons des précisions et ne pouvons déplacer cette voirie qui sert au camion de livraison non équipé d'élévateurs. Ils doivent être au même niveau que la dalle des bâtiments. Nous demandons une nouvelle étude pour un nouvel avis.
- **PC4-10-1** : Ce point d'eau est à créer. Le coût est pris en charge par le maître d'ouvrage. Desservi par le réseau existant qui cours le long de la N7. Diam DN100. Débit et durée : 60m³/h minimum.

Dispense LOI APER : Le projet déroge à cette obligation par sa position géographique et patrimoniale. D'abord par ce qu'il est aux abords d'un site classé, ensuite par ce qu'économiquement il n'est plus viable. En effet, sans avoir rajouté dans le calcul comptable le cout du transfo (100000€) et l'étude d'impact (25000€), le projet génère une moins-value de 50 704€ dès la première année. Une dispense est en cours de rédaction par le bureau d'étude compétant.

- **PC5** : Il n'y aura pas de plans de masse fournis avec ombrières puisque non concernés.
- **PC11** : évaluation environnementale en cours de rédaction
- **PC27 : Attention**, la démolition du bâtiment au Sud du bâtiment artisanal est déjà arrêtée par le PC valant démolition 02633923M0016 du 18/10/23 (je ne vois pas la démolition inscrite dans le dossier pour cette partie ?). Seule la maison d'habitation est à



démolir complètement yc murs de clôtures. (Attention également au Cadastre qui n'est pas à jour, il n'y a pas d'annexe sur ce terrain. Je le supprime et je coloris le bâtiment démolir pour que ce soit limpide...

- **PC36** : Les surfaces de vente ne dépassent pas les 1000m² de surface de vente. Ceux -ci ne sont donc pas soumis aux obligations de la CDAC, le projet est à **950m²** :
 - Bâtiment 850m²
 - Boulangerie 100m²
 - Restaurant 0m²
- **PC43** : Ne dépassant pas les 1000m² le projet n'est pas concerné par la demande d'autorisation ou de dispense
- **Instruction technique D9** : jointe en annexe
- **DOSSIER ERP** :
 - **AT7** : on compte désormais 5 places handicapée (dont une place avec borne de recharge elec et une pré-équipée.
 - **Les 1.20m de sur longueur ?** je ne retrouve pas cet extrait de loi qui donne une obligation de dimensionnement sur les places de parking... ni sur IRVE ni sur LOM. S'il y avait une réelle obligation que je n'aurais pas su interpréter, alors la surlongueur serait obligatoirement vers l'Ouest. Nota, le marquage réglementaire sera approprié
 - Comme le précise la note sur les éléments de sécurité les éléments de sécurité et d'usage seront traités. (Bande vigilance, gardes corps, bande d'éveils... etc)
 - Liaison piétonnes et passages piétons rajoutés

AT 10 :

Article 2 : l'entrée du terrain qui est inchangée à ce jour ne comporte pas d'accès piétons. Le projet ne prévoit pas d'accès piétons sur l'entrée principale. Aussi et pour compléter cette logique, la pente d'accès voirie et à 10% sur 10m...

Il n'y a dans ce cas pas lieu de dérogation je pense puisque l'entrée est existante et inchangée.

Article 3 : Place de stationnement réglementaire et aux normes.

Place standard : 5x2.50

Place hand : 5x3.30

21 place pré-équipée dont 1 place hand équipée et 1 place hand équipée.

Marquage au sol réglementé respecté.

L'Architecte,
Sara PEREZ