

VICTOR MAZOYER

85 rue la truffière

26 740 MONTBOUCHER SUR JABRON

OBJET : réponse à la demande de pièces complémentaires portant sur la demande d'examen au cas par cas relative au projet de réaménagement d'un bâtiment de commerce existant, de construction d'un bâtiment à destination d'industrie, de création d'un entrepôt et de stationnements sur la commune de Montélimar (26), dossier n°

Numéro de référence de la demande : 014550/KK P

Nom de la demande : Montélimar (26) : Réaménagement d'un bâtiment de commerce existant commerce, construction d'un bâtiment à destination d'industrie et bureaux, création d'un entrepôt sous un auvent, rénovation de façades, création de stationnements sur une plateforme enrobée existante

Procédure : Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact pour un projet

Vous trouverez ci après le récapitulatif des réponses apportées aux divers compléments demandés. Certains paragraphes étant limités en nombre de caractère dans le formulaire cerfa en ligne, nous avons indiqué de se référer au présent courrier qui apportera, nous l'espérons, les réponses attendues.

Annexes :

- présent courrier de réponse

- demande de permis de construire déposée – n° PC 26198 26 00024

Contrairement à ce qui est précisé rubrique 4.2 du cerfa page 2 et bien que la demande d'examen au cas par cas résulte du nombre de places de stationnement créé, l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas se prononce sur les incidences du projet d'ensemble comprenant la construction du bâtiment, la création de l'entrepôt et des stationnements ainsi que sur le réaménagement du bâtiment existant. Dès lors, des éléments relatifs à l'ensemble des objets du projet sont attendus.

Page 3 du cerfa il est indiqué que le projet est soumis à une demande de déclaration ICPE, pouvez-vous apporter des précisions, quelle installation est concernée ? Le plan masse met en évidence la présence d'habitations et d'une crèche à proximité immédiate du site, est-ce que des mesures particulières sont prises vis-à-vis de la sécurité des personnes et des biens ?

Le bâtiment Industrie nouvellement créé a pour but de permettre à l'exploitant d'agrandir et optimiser son activité, liée à la transformation de viande multi-espèces. Selon la nomenclature ICPE, le bâtiment relève de la rubrique 2221 – préparation de produits alimentaires d'origine animale. Le volume de matière est de 2.4 tonnes par jour, (inférieur à 4t/j) impliquant un régime DC – Déclaration. Le bâtiment sera organisé autour d'un principe de marche en avant, où chaque pièce permettra de traiter une étape de la transformation du produit.

Les autres bâtiments présents sur le site seront constitués :

- D'un commerce (bâtiment existant maintenu, simple réaménagement intérieur
 - D'une partie bureau créée, en lien avec la partie industrie
 - D'un entrepôt créé par la fermeture d'un auvent existant (volume de 3 125 m³ pour 350 palettes stockées).
-
- Le bâtiment industrie nouvellement créé, soumis à déclaration ICPE, sera implanté à une distance de plus de 10 mètres des limites de propriété.
 - Une attention particulière sera apportée au traitement des façades, qui seront traitées en accord avec le reste du site. L'ensemble du site sera maintenu en bon état de propreté (peinture, engazonnement...).
 - Aucun local habité ou occupé par des tiers n'est prévu sur le terrain.
 - Un mur coupe-feu sera érigé entre le commerce (bâtiment existant, ERP 5 ème catégorie Type M, effectif inférieur à 200 personnes sur un seul niveau, classement existant non modifié) et la partie industrie nouvellement créée, soumise à déclaration ICPE afin de s'opposer efficacement à la propagation d'un incendie. Les issues de secours seront régulièrement réparties afin de permettre l'évacuation respective du public et du personnel.
 - Les locaux seront équipés de dispositifs de désenfumage permettant l'évacuation des fumées et gaz de combustion, à l'exception des locaux de stockage maintenus à température dirigée (froid positif ou négatif).
 - L'installation sera accessible afin de permettre l'intervention des services d'incendie et de secours. Elle est desservie en façade Sud, par une voie-engin.
 - Aucune pollution prévue dans le cadre de l'activité. Un bac à graisse avec regard de tête sera installé en amont du rejet sur le réseau d'assainissement pour traiter les eaux-usées issues de l'activité industrielle.

Le projet, par son implantation et sa gestion technique, n'impliquera aucun trouble, incommodité, ni aucun risque d'accident ou de sinistre. Toutes les dispositions seront prises pour qu'il n'y ait aucun trouble du voisinage. Aussi, aucune mesure particulière prévue pour les bâtiments voisins dans la mesure où l'activité ne génère pas de pollution ou de danger.

Page 4 du cerfa vous précisez les dimensions et caractéristiques du projet. Il importe que les superficies avant projet soient également communiquées.

Avant projet :

Site = 17 519 m²

Bâtiment commerce (outillage, matériaux, quincaillerie,...) = 888 m²

Auvent 1 (abri matériaux) = 538 m²

Auvent 2 (abri matériaux) = 538 m²

Plateforme enrobé (circulation, étal matériaux, stationnement) = 5 700 m²

Après projet :

Site = 17 519 m²

Bâtiment commerce existant réaménagé (boucherie, charcuterie, épicerie fine, cave) = 888 m²

Bâtiment industrie créé (ICPE 2221) = 662 m²

Bâtiment bureaux créé (liés gestion du site) = 133 m²

Entrepôt (auvent 2 fermé – stockage sec) = 538 m²

Auvent 1 (abri matériaux) = 538 m² -> abri 20 stationnements

Plateforme enrobé (circulation, stationnement) = 4 455 m²

Page 4 du cerfa, il est précisé que le projet est situé en zone AUia du PLU. Des compléments sont nécessaires pour justifier que le projet est compatible avec le règlement de la zone (nombre de places de stationnement, nouvelle surface emprise au sol des constructions...).

Nombre de place de stationnements

Avant projet = 25

Après projet = 127 (dont 98 public / 29 personnel)

Emprise au sol des constructions

Avant projet =

Bâtiment existant = 890 m²

Auvent stockage 1 = 560 m²

Auvent stockage 2 = 560 m²

Total = 2 010 m² (CES = 11.5 %)

Après projet =

Bâtiment existant = 890 m²

Auvent stationnement = 560 m²

Entrepôt (ancien auvent) = 560 m²

Bureaux = 148 m²

Industrie = 683 m²

Auvent entrée = 42 m²

Total = 2 883 m² (CES = 16.5 %)

Il est à noter que le projet a fait l'objet au préalable d'un dépôt de certificat d'urbanisme, CU 26 198 25 00178 réputé positif le 22 janvier 2026.

Pour plus d'informations concernant le projet de permis de construire, une copie de la demande sera annexée aux pièces fournies dans le cadre de la présente demande de compléments. Le notice paysagère PC 04 récapitule les réponses apportées au règlement du PLU.

Page 9 du cerfa, il est indiqué que le projet engendre des déplacements de l'ordre de 325 véhicules légers par jour et de 2 poids lourds par jour. Est-ce qu'une étude de trafic a été menée ? Est-ce que des mesures sont prises pour éviter ou réduire ces déplacements ? À partir de quelles hypothèses a été retenu le nombre de places de stationnement à créer ? Est-ce que le site du projet est accessible par les transports en commun ou les modes actifs ? Est-ce que des stationnements dédiés aux vélos sont prévus ?

Aucune étude de trafic n'a été menée : il est à noter que le bâtiment actuel est déjà situé sur la ZAC des Portes de Provence, rue Giuseppe Moro, situé à 750 m du site projet. Le projet n'impliquera donc pas de trafic supplémentaire sur l'ensemble de la ZAC.

Par ailleurs, le site actuel est mitoyen avec plusieurs autres activités de type commerce (decathlon, centrakor, easy cash, orchestra,...) impliquant des voiries et stationnements mutualisés, et rendant l'accessibilité au commerce complexe durant les périodes importantes (Noël, weekends).

L'indépendance permise par le déménagement sur un site plus isolé permettra d'assurer une meilleure maîtrise des flux, qui seront uniquement dédiés à l'exploitation Toutengros. Il est également à noter qu'en déménageant, l'exploitant s'éloigne de la route nationale 7 qui centralise les plus importantes congestions.

Ces hypothèses de trafic ont été établies par l'exploitant au regard de l'affluence connue ce jour sur le bâtiment actuel et pendant les périodes de fortes activités.

Le terrain est bordé au Nord par un arrêt de bus « route de Châteauneuf » ; un cheminement piéton sera créé afin de relier ce dernier au magasin, et ainsi faciliter l'accessibilité du bâtiment aux personnes qui souhaiteraient venir en transports en commun. Des stationnements réservés aux cycles avec arceaux seront également prévus sur le parvis du bâtiment afin de permettre de stationner des deux roues à proximité de l'entrée du magasin.

• Page 9 du cerfa, il est également précisé que le projet engendre des rejets liquides (eaux de nettoyage de l'atelier). Quelle quantité est concernée ? Est-ce que le réseau d'assainissement communal est suffisamment dimensionné pour accueillir ces effluents supplémentaires ?

Le projet sera pourvu de deux ballons de 1.5 m³, et implique peu un volume faible de rejets. Le projet a préalablement été présenté à la Suez, exploitant du réseau public d'assainissement, en amont du dépôt de permis de construire, qui ont par ailleurs émis un avis favorable sur le certificat d'urbanisme. En accord avec les prescriptions du gestionnaire, il est prévu l'installation d'un bac à graisse avec regard de tête en amont du rejet des eaux issues de la partie industrie. Cet ouvrage sera dimensionné en lien avec le bureau d'étude agro-alimentaire qui gère le projet.

- Le plan masse comprend un bassin d'infiltration à l'ouest pour un volume à stocker de 330 m³. Quelles sont les hypothèses retenues pour définir le volume de stockage ? Il en est de même pour les deux tranchées drainantes situées à l'ouest et à l'est du site pour un volume à stocker de 70 m³ et 90 m³. Le cerfa précise qu'une déclaration loi sur l'eau est nécessaire pour la réalisation du projet. Où en est l'instruction de cette demande ?

Le projet s'inscrit sur un site existant, dont les ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été implantés, dimensionnés et réalisés pendant la construction du précédent bâtiment (permis de construire n° PC 026 198 08 M0082 obtenu le 25/06/2008 et déclaration d'achèvement le 30 septembre 2010)

Le projet s'appuie sur le plan de recollement obtenu à la fin des travaux précédents, reprenant ainsi les caractéristiques et dimensionnement des ouvrages réalisés. Ces derniers seront maintenus dans le cadre du projet, puisque ce dernier ne prévoit aucune création de surface imperméabilisée supplémentaire.

Concernant le dossier loi sur l'eau, le bureau d'étude sollicité en gestion des eaux pluviales indique que les surfaces imperméabilisées projetées, inférieures à 10 000 m², aucune procédure complémentaire n'est à engager par le maître d'ouvrage.

- En matière d'eau potable, les besoins n'ont pas été évalués dans le dossier présenté. Des compléments sont nécessaires.

Le projet ne prévoit pas de modification du raccordement d'alimentation en eau potable actuel, dont le dimensionnement permet de répondre aux besoins futurs de l'exploitant. Le projet a préalablement été présenté à la SAUR, exploitant du réseau public d'alimentation en eau potable, en amont du dépôt de permis de construire, qui ont par ailleurs émis un avis favorable sur le certificat d'urbanisme, indiquant que le compteur actuel DN20 permettra de répondre aux besoins de l'exploitant au regard de ses consommations actuelles.

- En matière de biodiversité et de milieux naturels, pourriez-vous préciser la nature des sols situés autour du projet et repérés sur le plan masse en tant qu' « espace vert engazonné ». Est-ce qu'un prédiagnostic écologique a été conduit ? Est-ce que les incidences du bassin de rétention et des deux tranchées drainantes ont été évaluées ?

Les sols situés autour du projet sont constitués de terre végétale type prairie enherbée, autrefois certainement réservés à la culture agricole avant la réalisation de la ZAC . Aucun prédiagnostic écologique n'a été conduit dans la mesure où ces espaces sont existants et ne seront pas modifiés dans le cadre du projet. Les prescriptions du service d'archéologie préventive impliquent l'impossibilité de planter des arbres ou arbustes sur site. Ces espaces verts seront conservés en l'état et entretenus. Le bassin d'infiltration et les des deux tranchées drainantes ayant été réalisés il y a plus de quinze ans, nous ne pouvons pas non prononcer sur le éventuelles évaluations des incidences des ouvrages, qui avaient toutefois été acceptées au travers de l'avis favorable rendu par la mairie après déclaration d'achèvement des travaux.

- En ce qui concerne les risques naturels, la parcelle limitrophe à l'ouest, située sur la commune voisine de Châteauneuf-du-Rhône, est située en zone bleue du PPRI approuvé en 2017. Est-ce que des études spécifiques ont été menées à ce sujet ? Si nécessaire, est-ce que des mesures sont prises ?

Le PPRI de la commune de Montélimar indique que le secteur n'est pas situé en zone inondable. Le PPRI de la commune voisine indique la présence d'un aléa de remontée de nappe dans le secteur. Il est à noter que les prescriptions d'archéologie préventive du site impliquent la surélévation du bâtiment vis-à-vis du terrain naturel afin de protéger les vestiges pouvant exister sous le bâtiment. Ainsi, le niveau 0 du bâtiment est situé à un niveau moyen de 1.40 m au-dessus du terrain naturel, permettant de limiter le risque de remontée de nappe sur ce projet. Il n'est recensé aucun désordre lié aux remontées de nappe sur le bâtiment existant.

Victor Mazoyer
Le 13 mars 2026 à Montélimar

