

Réponse au mail

Reçu le 11/03/2026 à l'adresse osibourg@val-de-drome.com et nommé « Demande de compléments / Non accusé de réception – 014834/KK P - Montoisson (26) : Réhabilitation de la friche agro-industrielle Drôme Cailles à Montoisson en un site pilote autour de l'activité agricole, alimentaire, artisanale et la production d'énergie »

Votre mail :

« Bonjour,

Nous avons bien reçu votre demande d'examen au cas par cas relative au projet de réhabilitation de la friche agro-industrielle Drôme Cailles en un site pilote autour de l'activité agricole, alimentaire, artisanale et la production d'énergie renouvelable sur la commune de Montoisson (26).

Afin d'être instruit au mieux, votre dossier nécessite d'être complété sur les points suivants :

- **Voir questions et réponses ci-dessous**

Cette demande de compléments ne prétend pas à l'exhaustivité et ne préjuge pas de la décision qui sera rendue.

Dans l'attente des compléments demandés, aucun délai d'instruction ne court.

L'instruction démarrera une fois le dossier complété et un accusé de réception vous sera alors envoyé.

Cordialement,

Pour le pôle Autorité environnementale »

Question n°1 :

« Concernant la superficie du projet, le cerfa indique que l'emprise représente 92 630 m² et l'OAP concernée couvre 9.25 ha. Pour autant, l'emprise du projet est différente sur l'annexe 3, dans le dossier de cessation définitive d'activité page 1, page 12 de l'annexe 7 et page 5 de l'annexe 14. En effet, sur ces fichiers, la superficie du projet représente 105 466 m² et couvre les parcelles ZR n°42 et n°277 à 291. Des précisions sur le périmètre du projet sont attendues. »

Réponse à la question n°1

La surface du projet est de 92 688 m². Toutefois la communauté de communes du Val de Drôme a acquis l'ensemble du tènement appartenant initialement à l'entreprise SAS BERANGER qui était d'une surface de 105 466 m². Une parcelle de 12778 m², bien délimité par des haies de cyprès, a été détachée du projet pour rester zonée au PLUi en zone agricole. Ceci explique la surface du projet (105 466-12778=92688 m²). De nombreuses études présentes en annexe indiquent un périmètre de projet comprenant l'ensemble du tènement acheté par la CCVD mais si on regarde les emplacements des sondages ils sont tous limités au périmètre des 92 688 m² (voir p 19 et 34 de l'annexe 7 annexe 7 « 2024LES189Aa_DIAG_vDEF » et p56 à 58 de l'annexe 14). Certaines d'entre elles ont également été réalisées avant l'acquisition par la Communauté de communes (ex de l'annexe 15 dossier de cessation d'activités). Enfin, l'OAP et le zonage du PLUi en annexe 16 confirme que le périmètre du projet se limiteront aux 9,2 ha indiqué.

Question n°2 :

« le cerfa indique page 4 que l'ensemble du projet est situé en zone U du PLUi alors que la parcelle ZR278 est située en zone agricole. Des justifications sont nécessaires. Quels sont les aménagements prévus sur cette parcelle ? »

Réponse à la question n°2

Comme indiqué ci-dessus, la surface du projet est bien de 92 688 m². La parcelle ZR278 faisait partie de l'ensemble du tènement appartenant initialement à l'entreprise SAS BERANGER et achetée par la communauté de communes du Val de Drôme en 2022. Une parcelle de 12778 m², bien délimitée par des haies de cyprès, a été détachée du projet pour rester zonée au PLUi en zone agricole. Ceci explique la surface du projet (105 466-12778=92688 m²). Aucun aménagement n'est prévu sur cette parcelle ZR278. Au vu du PLUi, seule une activité agricole pourra être réalisée. La ZR42 fait bien partie du projet.

Question n°3 :

« le projet prévoit également la réhabilitation de la station de traitement des eaux usées qui figure à l'extérieur de toutes les emprises préalablement citées, à l'exception de l'annexe 1 qui l'intègre à son périmètre. Des compléments sont donc à nouveau attendus sur le périmètre global du projet. Par ailleurs, il est précisé page 3 du cerfa que cette réhabilitation fera l'objet d'un porter à connaissance auprès de la DDT, pourriez-vous nous le transmettre ? Quelles ont été les hypothèses retenues pour dimensionner les futurs travaux de la station ? »

Réponse à la question n°3

La parcelle ZR42 contenant la station d'épuration qui va être réhabilitée fait bien partie du périmètre du projet comme indiqué ci-dessus. Le porter à connaissance pour la réhabilitation de la station de traitement des eaux usées est en cours de constitution et sera transmis à la DDT dans les prochains mois. Les hypothèses de dimensionnement se situent entre 100 EH et 195 EH et seront confirmées prochainement par le maître d'œuvre en charge de l'opération.

Question n°4 :

« il est question d'un dossier loi sur l'eau, où en est cette procédure ? Il importe que les hypothèses retenues pour dimensionner les différents ouvrages de rétention soient communiquées. »

Réponse à la question n°4

Un dossier au titre de la loi sur l'eau est prévu pour statuer sur la gestion des eaux pluviales. Il est en cours d'élaboration par le maître d'œuvre et sera transmis à la DDT pour instruction une fois la phase AVP de l'opération et l'étude hydraulique terminées.

Question n°5 :

« les annexes obligatoires visées à la rubrique 8.1 du cerfa comprennent un plan du projet. Pourriez-vous nous transmettre un plan masse des différents aménagements projetés ? Ce plan nous permet d'apprécier les emprises ainsi que l'insertion paysagère globale du site. »

Réponse à la question n°5

Le plan d'aménagement a été modifié pour mieux apprécier le plan masse de l'opération. Voir annexe 3.

Question n°6 :

« Depuis l'an dernier, est-ce que des inventaires ou pré-diagnostics écologiques ont été conduits ? »

Réponse à la question n°6

Non. Un diagnostic phytosanitaire des espèces végétales est prévu prochainement par le maître d'œuvre et nous prendrons un prestataire bientôt pour un accompagnement à la conception du projet et au suivi des travaux sous l'angle de la biodiversité.

Question n°7 :

« Avez-vous fait appel à la LPO ? »

Réponse à la question n°7 :

Pas encore, nous prendrons un prestataire bientôt pour un accompagnement à la conception du projet et au suivi des travaux sous l'angle de la biodiversité et la LPO pourra candidater.

Question n°8 :

« Est-ce que des stationnements sont prévus dans l'emprise du site ? Si oui, combien de places sont prévues, où sont-elles localisées et quel est le revêtement choisi ? »

Réponse à la question n°7 :

Les stationnements seront préférentiellement prévus dans les parcelles des entreprises en suivant les recommandations du PLUi.

Typologie d'activités	Nb de places de stationnement
Bureaux/Activités de services	1 place par tranche complète de 40m ² de surface de plancher.
Industrie	1 place par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher.
Entrepôts	1 place par tranche complète de 200 m ² de surface de plancher.
Autres dont artisanat	En fonction des besoins

D'après le règlement du PLUi, les matériaux et aménagements des espaces libres doivent minimiser l'imperméabilisation des sols et favoriser des traitements ou des revêtements permettant le stockage ou l'infiltration naturelle des eaux de pluies : aires en prairie, en stabilisé.