

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

I LE DEMANDEUR : ARGAN

PRESENTATION DU DEMANDEUR	
Demandeur :	ARGAN
Forme juridique :	Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Siège social :	21, rue Beffroy, 92200 Neuilly-sur-Seine
Montant du capital :	44 618 454 €
N° SIRET :	393 430 608 00041
Code NAF	6820 B
Adresse du site :	Rue Joseph Aymé 26 200 Montélimar
Chargé du suivi du dossier :	N'Dogbia YOMBO Directeur des programmes, société ARGAN

ARGAN est l'unique **foncière française et familiale** cotée sur Euronext, spécialisée en immobilier logistique. Elle maîtrise en interne toute la chaîne de création de valeur, ainsi les clients bénéficient de la garantie d'avoir un interlocuteur unique lors **de la conception, la construction et tout au long de la gestion de l'entrepôt durant sa location**.

Avec un parc d'une centaine d'entrepôts de formats variant de 6 000 m² à 180 000 m², totalisant 3,3 millions de m² et valorisé 3,7 milliards d'euros, **ARGAN se positionne comme le leader sur le marché français**.

Stratégie de conservation des immeubles construits en patrimoine, un engagement garanti

ARGAN se distingue d'une grande partie des investisseurs par sa stratégie de conservation des immeubles construits en patrimoine. Là où de nombreux fonds investissements vont chercher à revendre rapidement les entrepôts qu'ils viennent de réceptionner pour rembourser leur dette et engranger une plus-value, la stratégie d'ARGAN est de conserver ses immeubles sur le long terme. Cela présente deux avantages majeurs :

- ARGAN met en œuvre les **techniques et matériaux de construction les plus durables pour garantir une durée de vie maximale des entrepôts**,
- ARGAN restera sur le long terme l'entité **en charge du maintien et du suivi des mesures de compensation écologique**, dont l'efficacité risquerait d'être atténuée en cas de changements réguliers de propriétaires.

L'entrepôt sera la propriété de la société ARGAN qui le louera dans le cadre d'un bail commercial de longue durée (minimum 9 ans) à une société industrielle ou un prestataire de services logistiques.

L'identité du futur locataire de l'entrepôt n'est pas encore connue à la date du dépôt du dossier de demande d'autorisation environnementale. Il s'agit d'un développement dit « en gris », dont le principe est de solliciter et obtenir les autorisations administratives de manière anticipée, puis de les mettre en œuvre une fois que le bâtiment est commercialisé. Cela permet de répondre de manière réactive aux demandes d'implantation, **tout en concevant le projet de manière sereine** et concertée avec les autorités en charge de la protection de l'environnement.

Dans tous les cas, le futur locataire sera une entreprise prévoyant de stocker des biens alimentaires, des biens de consommation ou des produits industriels spécifiques. Comme pour tous les clients locataires du parc immobilier d'ARGAN, il s'agira d'une entreprise de premier rang, sélectionnée entre autres pour sa solidité financière et son engagement à appliquer les principes d'un développement durable. Les éléments pris en considération pour qualifier l'engagement d'un locataire au regard de ces principes comprennent :

- L'existence d'un **système de management environnemental**, qui garantit un bon niveau d'organisation de l'entreprise pour gérer ses risques et impacts environnementaux – Sur les 40 clients-locataires d'ARGAN (NB : *certaines entreprises sont locataires de plusieurs immeubles du patrimoine ARGAN, ce qui explique la différence avec le nombre total d'entrepôts composant le patrimoine d'ARGAN*), 70% sont certifiés ISO 14 001,
- L'internalisation de compétences spécifiques sur le volet réglementaire de l'exploitation d'ICPE,
- La solidité des polices d'assurance couvrant les éventuels sinistres dont l'entreprise pourrait être à l'origine,
- La volonté de tisser des partenariats avec les collectivités locales pour favoriser l'accès à l'emploi sur site des habitants du territoire, et développer un panel de sous-traitants laissant une part prépondérante aux sociétés locales.

Contractualisation et respect des engagements du futur exploitant

En tant que bénéficiaire de la future autorisation environnementale préfectorale, ARGAN sera directement redevable de la conformité aux engagements pris et aux prescriptions de l'administration. Etant donné qu'ARGAN n'exploitera pas lui-même le bâtiment, et ne sera donc pas à l'origine des risques environnementaux liés à la phase d'exploitation, le bail contractualise la répartition suivante des responsabilités entre ARGAN et son locataire :

- **ARGAN** est entièrement responsable de la conformité à l'autorisation environnementale pour la **phase de construction**. Cela concerne notamment toutes les mesures d'évitement et de réduction à mettre en œuvre sur le chantier.

- **ARGAN** est entièrement responsable de la conformité à l'autorisation environnementale pour la **mise en œuvre et le suivi dans le temps des mesures de compensation écologique**, jusqu'à ce que leur pérennité soit confirmée, et a minima sur toute la durée imposée par l'arrêté préfectoral. ARGAN maîtrise foncièrement les terrains de compensation, soit par le biais de leur acquisition, soit par le biais de conventions de longue durée (40 ans) avec les propriétaires. **ARGAN missionne directement l'écologue chargé du suivi des mesures écologiques.**
- **ARGAN** est entièrement responsable de la **conformité du bâtiment** (enveloppe et équipements techniques) **et des aménagements extérieurs** (voiries, ouvrages d'assainissement, clôtures, etc.) par rapport aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral. Cela concerne par exemple la garantie du compartimentage coupe-feu, le système d'extinction automatique, la détection incendie et ses asservissements, les ouvrages de traitement des rejets, etc.). ARGAN missionne systématiquement un auditeur spécialisé en ICPE pour vérifier le respect de chaque point de l'arrêté préfectoral. Le bâtiment n'est définitivement réceptionné qu'à partir du moment où toutes les éventuelles réserves ont été levées.
- Le **Locataire** est entièrement responsable du **respect des contraintes d'exploitation** imposées par l'arrêté préfectoral. Cela concerne par exemple le type et les quantités de produits stockés, leurs modalités de stockage, le respect des espaces à laisser dégagés pour permettre l'intervention des services de secours, etc.
- Le **Locataire** est entièrement responsable de l'**entretien du bâtiment**, de ses équipements techniques, des espaces extérieurs, ainsi que des **contrôles périodiques réglementaires** (ex : vérifications électriques, contrôle des portes coupe-feu, mesures de pollution dans les rejets, etc.)

Le contrôle du respect des engagements contractuels par le Locataire est assuré par le service Property Management d'ARGAN, composé de 5 spécialistes de l'entretien et du suivi de conformité d'immeubles, plus spécifiquement d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Une visite annuelle de chaque immeuble du patrimoine est réalisée par les Property Managers, dont l'objectif est de :

- Vérifier l'adéquation des modalités de stockage avec les contraintes de l'arrêté préfectoral,
- Passer en revue les rapports de contrôles périodiques, et valider la réalisation ou la programmation des actions correctives,
- Vérifier la disponibilité des documents devant être présents et mis à jour en permanence sur site (Plan d'intervention, état des stocks, etc.)
- Echanger sur les éventuels problèmes rencontrés par le Locataire dans le cadre de son exploitation.

En cas de non-respect récurrent des prescriptions de l'arrêté préfectoral par le Locataire, ARGAN a toute légitimité pour rompre le bail et obtenir des indemnités couvrant le préjudice lié à l'éviction du locataire et la recherche d'un nouvel exploitant. **Depuis sa création, ARGAN n'a jamais été confronté à ce cas de figure.**

Conception logistique durable

Le modèle économique d'une foncière comme ARGAN repose sur le fait que l'investissement réalisé pour l'acquisition d'un terrain et la construction d'un entrepôt doit générer un revenu locatif récurrent et pérenne. La durée des baux (9 à 12 ans) étant toujours inférieure à la durée d'amortissement d'un immeuble (15 à 20 ans), un pari est fait sur la capacité du bâtiment à être reloué à l'issue du premier bail.

Pour cela, il faut que les caractéristiques de la plate-forme soient adaptées au futur locataire, sans nécessiter de lourde restructuration. L'époque des bâtiments trop spécialisés dans leur usage initial, et disposant de faibles possibilités de réaffectation, est banni. Les principes de l'économie circulaire imposent aujourd'hui qu'un entrepôt puisse être facilement reconfiguré pour s'adapter à n'importe quel opérateur logistique.





Par conséquent les entrepôts construits pour le marché locatif sont conçus pour **offrir la plus grande modularité**. La plateforme ARGAN de Montélimar répond tout à fait à ce cahier des charges :

- Profondeur et largeur des cellules déterminées pour optimiser l'implantation des rayonnages et les trajets des palettes dans l'entrepôt,
- Blocs bureaux placés de manière que le bâtiment puisse être loué à deux locataires différents,
- Parking VL implanté de manière linéaire le long de la façade de quais, pour offrir une divisibilité aisée.

La configuration de l'entrepôt de Montélimar offre donc une grande souplesse d'aménagement, qui lui garantira une attractivité de long terme sur le marché de l'immobilier logistique.

Expérience d'Argan acquise en matière de montage de projets intégrant les enjeux écologiques

Depuis la réforme des procédures d'autorisation environnementale, ARGAN a acquis **l'expérience dans le montage de projets d'aménagement intégrant les enjeux écologiques tant sur le plan des espèces protégées et/ou de zones humides**. Plusieurs projets portés par ARGAN ont d'ailleurs obtenu un arrêté préfectoral portant dérogation, suite à la validation des programmes d'évitement, de réduction et de compensation proposés en collaboration avec des bureaux d'études reconnus.

INTEGRATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES DANS LE CADRE DE PROJETS PORTES PAR ARGAN				
Projet	Année de réalisation	Thématique	Stratégie et mesures retenues	Illustration
Entrepôt à Meung-sur Loire (45)	2021	Zone humide	<p>Compensation suite à un impact de 6 400 m² de zone humide :</p> <p>Création de 6 700 m² et restauration de 1 500 m² de zone humide soit une compensation à hauteur de 128 % sur 100 % des prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne.</p> <p>Actions de création de boisement et de prairie à tendance hygrophile accompagnées d'un plan de gestion</p>	
Entrepôt à Saint Jean sur Veyle (01)	2021	Espèces protégées	<p>Optimisation de l'implantation du projet afin de limiter l'impact sur les milieux naturels, les espèces et les éléments de corridors de la trame verte et bleue.</p> <p>Application de mesures d'évitement et de réduction permettant la réduction du niveau d'impact brut à résiduel de fort à modéré voire faible pour plusieurs cortèges d'espèces (chiroptères, oiseaux, reptiles et amphibiens notamment).</p>	
Entrepôt à Serris (77)	2021	Zone humide et espèces protégées	<p>Compensation via la restauration/réhabilitation d'une zone humide (en violet).</p> <p>Série de mesures visant à privilégier une gestion écologique du site en exploitation (actions en faveur de l'accueil de la petite faune, réduire l'éclairage, gestion des eaux pluviales, etc.).</p> <p>Certification BREEAM ; certification internationale traduisant une intégration des enjeux environnementaux (énergie, qualité de l'eau, gestion des déchets et biodiversité) lors de la conception et construction du bâtiment.</p>	
Extension d'un entrepôt à Croissy Beaubourg (77)	2019	Espèces protégées	<p>Application de mesures d'évitement et de réduction afin de limiter les impacts sur une cortège d'espèces relevant de la biodiversité « ordinaire » (Rougegorge familier ou Mésange charbonnière) préservant ainsi les arbres remarquables et les pelouses urbaines accueillant des Orchidées.</p> <p>Certification BREEAM ; certification internationale traduisant une intégration des enjeux environnementaux (énergie, qualité de l'eau, gestion des déchets et biodiversité) lors de la conception et construction du bâtiment.</p>	

III OBJET DE LA DEMANDE

Le tableau suivant liste les espèces protégées concernées par la demande de dérogation :

ESPECES PROTEGEES CONCERNEES PAR LA DEMANDE					
Espèce		Statut de protection	Objet de la demande de dérogation		
Nom vernaculaire	Nom latin		Destruction / altération d'habitats	Destruction d'individus	Perturbation d'individus
Flore (2 espèces)					
Salicaire à feuilles d'Hysope	<i>Lythrum hyssopifolia</i>	Régionale	Oui	Oui	Oui
Renoncule scélérate	<i>Ranunculus sceleratus</i>	Régionale	Non	Oui	Oui
Oiseaux (50 espèces)					
Moineau friquet	<i>Passer montanus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Chevêche d'Athéna	<i>Athene noctua</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Linotte mélodieuse	<i>Linaria cannabina</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Bécassine des marais	<i>Gallinago gallinago</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Rémiz penduline	<i>Rémiz pendulinus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Rousserolle turdoïde	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Tarier pâtre	<i>Saxicola torquatus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Cisticole des joncs	<i>Cisticola juncidis</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Œdicnème criard	<i>Burhinus oedicnemus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Bruant zizi	<i>Emberiza cirius</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Fauvette mélanocéphale	<i>Sylvia melanocephala</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Hypolaïs polyglotte	<i>Hypolaïs polyglotta</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Roitelet triple-bandeau	<i>Regulus ignicapillus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Rossignol philomèle	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Verdier d'Europe	<i>Chloris chloris</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Gallinule Poule-d'eau	<i>Gallinula chloropus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Bruant des roseaux	<i>Emberiza schoeniclus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Linotte mélodieuse	<i>Linaria cannabina</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Pipit farlouse	<i>Anthus pratensis</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui

ESPECES PROTEGEES CONCERNEES PAR LA DEMANDE					
Espèce		Statut de protection	Objet de la demande de dérogation		
Nom vernaculaire	Nom latin		Destruction / altération d'habitats	Destruction d'individus	Perturbation d'individus
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Épervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Goéland leucopnée	<i>Larus michahellis</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Guépier d'Europe	<i>Merops apiaster</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Martinet à ventre blanc	<i>Tachymarptis melba</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Mouette rieuse	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui
Mammifères (12 espèces)					
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Pipistrelle pygmée	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Pipistrelle de Nathusius	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Noctule commune	<i>Nyctalus noctula</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Oreillard gris	<i>Plecotus austriacus</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Noctule de Leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Sérotine commune	<i>Eptesicus serotinus</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Vespère de Savi	<i>Hypsugo savii</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Molosse de Cestoni	<i>Tadarida teniotis</i>	Nationale, article 2	Oui	Non	Oui
Reptiles (4 espèces)					
Couleuvre vipérine	<i>Natrix maura</i>	Nationale, article 3	Oui	Oui	Oui
Couleuvre verte et jaune	<i>Hierophis viridiflavus</i>	Nationale, article 3	Oui	Oui	Oui
Lézard à deux raies	<i>Lacerta bilineata</i>	Nationale, article 2	Oui	Oui	Oui
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Nationale, article 2	Oui	Oui	Oui
Amphibiens (2 espèces)					
Crapaud calamite	<i>Bufo calamita</i>	Nationale, article 2	Oui	Oui	Oui
Grenouille verte indéterminée / Grenouille rieuse	<i>Pelophylax sp / Pelophylax ridibundus</i>	Nationale, article 3	Oui	Oui	Oui
Insectes et autres arthropodes (1 espèce)					
Agriion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Nationale, article 3	Oui	Non	Oui

IV JUSTIFICATION DU PROJET

IV.1 RAISONS IMPERATIVES D'INTERET PUBLIC MAJEUR

La notion de raisons impératives d'intérêt public majeur est codifiée par l'article L.411-2 du Code de l'Environnement, en son paragraphe 4° / c qui stipule que :

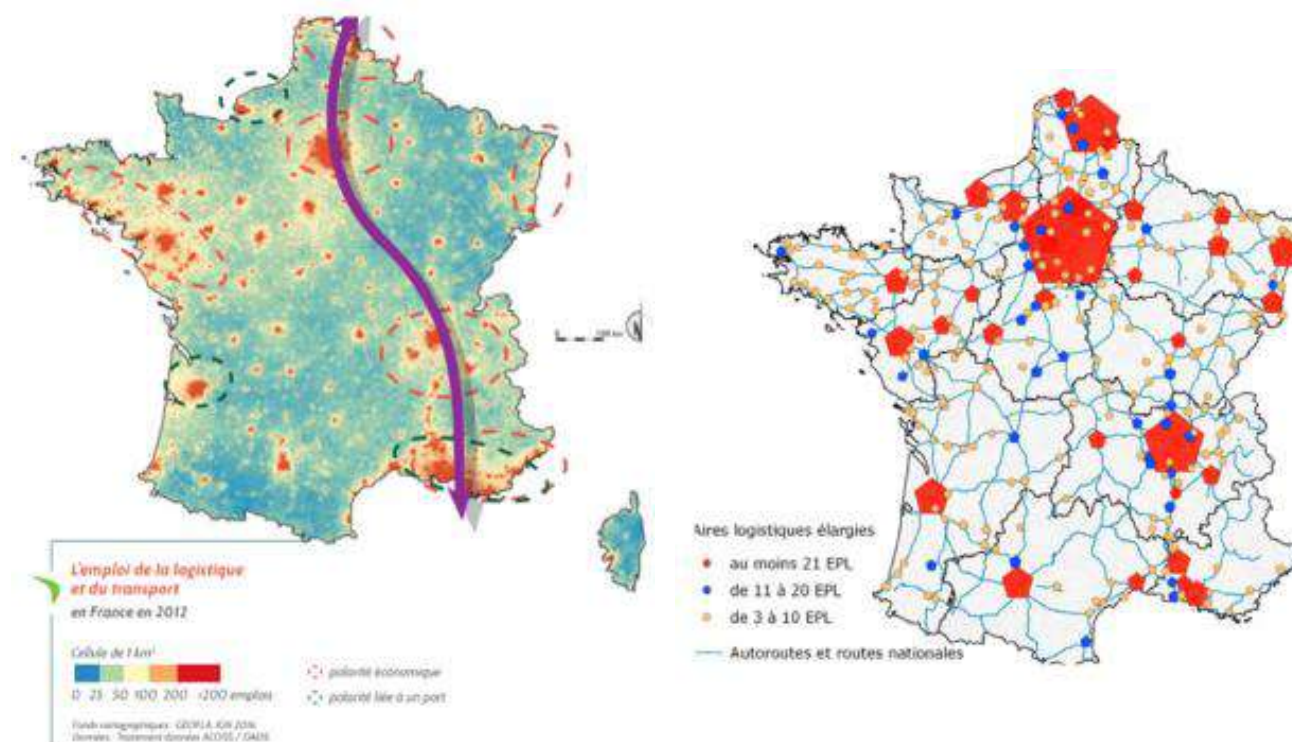
« 4° La délivrance de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1, à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente, par un organisme extérieur choisi en accord avec elle, aux frais du pétitionnaire, et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle : [...]

c) Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour **d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur**, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ; ».

Différentes jurisprudences sont venues préciser les cas dans lesquels cette notion de **raisons impératives d'intérêt public majeur** peut être retenue. Les éléments ci-après détaillent l'ensemble des motifs pour lesquels le projet d'ARGAN répond à cette notion.

IV.1.1 Un projet répondant à la stratégie nationale pour la logistique : France logistique 2025

L'axe Lille-Paris-Lyon-Marseille représente la principale artère du pays pour le transport de marchandises, et est l'un des plus fréquentés d'Europe. Les opérateurs logistiques cherchent donc naturellement à implanter leurs entrepôts sur son tracé.



Source : Atlas des entrepôts et des aires logistiques en France en 2015, Mars 2017.

A ce titre, l'Etat Français s'est engagé, au travers de sa stratégie nationale « France Logistique 2025 », www.ecologique-solidaire.gouv.fr/france-logistique-2025, dans un plan d'actions mobilisant les services de l'État.

La loi n° 2013-431 du 28 mai 2013 a marqué la prise de conscience par le législateur de l'importance de la logistique. Elle fixe l'objectif d'élaborer et mettre en œuvre une action stratégique pour renforcer cette composante primordiale de l'appareil productif :

« le Gouvernement prend l'initiative d'organiser une conférence nationale sur la logistique rassemblant tous les acteurs et tous les gestionnaires d'équipements permettant de gérer les flux du secteur ainsi que des experts, afin d'effectuer un diagnostic de l'offre logistique française, de déterminer les besoins pour les années à venir et d'évaluer l'opportunité de mettre en œuvre un schéma directeur national de la logistique. (...) Les régions et les métropoles seraient invitées à définir et à mettre en œuvre sur leur territoire des plans d'action logistiques intégrés au plan d'action national ».

En effet, la France appartient au groupe des pays les plus avancés en matière de logistique. Pourtant, son dispositif n'est pas sans faiblesses, et elle a pour voisins les pays les plus efficaces au monde. Il lui faut donc se renforcer encore.

Le projet d'ARGAN répond aux objectifs inscrits dans cette stratégie nationale et notamment :

- « Objectif 1 : faire de la plateforme logistique France une référence mondiale en encourageant la dynamique logistique sur tout le territoire en densifiant le réseau d'infrastructures et l'intermodalité dans nos territoires » :
 - La région de Montélimar se situe entre deux zones logistiques majeures sur le territoire français : la région lyonnaise et la région marseillaise. Sur la carte des aires logistiques françaises représentées sur la figure ci-dessus on constate une certaine disproportion entre la densité d'établissements logistiques près de Lyon et Marseille avec la densité d'entrepôts dans la région intermédiaire entre ces deux agglomérations. L'implantation du projet ARGAN à Montélimar participera à la densification des activités logistiques dans cette région.
- « Objectif 4 : utiliser la logistique comme levier de transformation des politiques industrielles et de transition énergétique en promouvant des solutions logistiques respectueuses de l'environnement. En matière de logistique durable, l'Etat souhaite

favoriser les pratiques vertueuses. En effet, la logistique et supply chain constituent des leviers importants de la transition énergétique. Il s'agit de diminuer l'empreinte environnementale grâce à la mutualisation et l'anticipation des besoins, en s'appuyant sur la stratégie nationale bas carbone » : le projet d'ARGAN, présenté dans le présent dossier d'autorisation environnementale, consiste à réaliser un bâtiment logistique de dernière génération présentant de nombreuses composantes extrêmement favorables du point de vue du respect de l'environnement, et notamment :

- **Une certification environnementale de type BREEAM® VERY GOOD** est réalisée pour tous les nouveaux programmes immobiliers d'ARGAN. Le projet de Montélimar visera le niveau BREEAM VERY GOOD a minima, et la possibilité d'atteindre le niveau EXCELLENT sera étudiée. Cette certification, reconnue au niveau international, traduit une performance exemplaire du bâtiment équilibrée entre les différents enjeux environnementaux : énergie, qualité de l'eau, gestion des déchets, biodiversité, etc.
- **L'utilisation des énergies renouvelables** sera favorisée grâce à une centrale photovoltaïque en autoconsommation. A ce titre, ARGAN a anticipé la législation environnementale en installant systématiquement, depuis début 2018, une centrale photovoltaïque dédiée à l'autoconsommation en toiture de tous ses nouveaux développements. Au 31/10/2021, ARGAN exploite plus de 20 MWc (Mégawatts crête) de centrales photovoltaïques implantées sur les toitures de ses entrepôts.
La loi sur l'Énergie et le Climat du 8 novembre 2019 impose la mise en place de panneaux photovoltaïques sur 30% de la toiture des entrepôts. L'entrepôt de Montélimar sera soumis à cette mesure dont l'effet sera de réduire davantage l'empreinte carbone de la plateforme. Une centrale photovoltaïque d'une puissance de d'environ 1MWc sera installée en toiture de l'entrepôt. Elle aura un potentiel de production annuelle d'environ 1 GWh, l'équivalent de 64 tonnes d'émissions de CO₂ évités par an.
- **Des équipements économes en énergie** via l'installation d'appareils électriques équipant l'immeuble sont sélectionnés pour leur qualité, leur durabilité, et leur niveau de consommation énergétique.
L'éclairage est réalisé à 100% avec des luminaires à LEDs disposant des dernières technologies de régulation : détection de présence, asservissement à l'éclairage naturel, possibilité d'un mode « veille » consistant à ne fournir que le niveau d'éclairage naturel nécessaire à la sécurité.
Le chauffage et le rafraîchissement des bureaux se font par pompes à chaleur réversibles, et le circuit de ventilation dispose d'un organe de récupération de chaleur permettant d'en maximiser le rendement.
- **Des modes de transport écologiques seront favorisés** via une attention particulière sur l'aménagement de circulations et de stationnements réservés aux modes de transports dits « doux » : piétons, cyclistes, véhicules électriques.
Par ailleurs, des bornes de recharge de voitures et vélos électriques seront installées sur le parking dédié aux véhicules légers. Un minimum de 15 bornes électriques, représentant 10% du nombre total d'emplacements VL, seront installées. 20% des emplacements, soit 30 places VL, seront prédisposés techniquement (fourreaux d'alimentation) pour accueillir des bornes de recharge supplémentaires en cas de besoin avéré exprimé par l'exploitant du bâtiment.
Enfin, ARGAN participe à la concertation entre ses locataires et les collectivités locales afin de promouvoir la mobilité des collaborateurs du site par les transports en commun. Un Plan de Déplacement Entreprise (PDE), discuté dès les phases amont du projet, permettra de recenser les besoins de l'utilisateur et les opportunités et contraintes du réseau de transport en commun en place. En découlera un plan d'actions partagé entre les différentes parties.
- **Une gestion des eaux pluviales** encourageant l'infiltration locale sera développée via un système de collecte des eaux pluviales donnant la **priorité à leur gestion au sein-même de la parcelle**, grâce à l'infiltration des eaux pluviales de toiture, non souillées, dans la limite des capacités infiltrantes du sol.
Cette démarche permet de **limiter la perturbation de la recharge naturelle de la nappe phréatique et de prévenir l'encombrement des réseaux publics d'assainissement**.
Par ailleurs elle donne l'occasion d'orner les bassins d'eaux pluviales de plantations améliorant l'intégration visuelle du projet et favorisant le développement d'écosystèmes naturels. Ces aménagements contribuent également à la préservation des zones humides identifiées lors du diagnostic écologique dans la partie Sud du terrain.
Pour ce qui est des eaux pluviales de voirie, source d'une pollution chronique liée au trafic de véhicules, elles sont acheminées vers un bassin de rétention étanche, muni d'un séparateur d'hydrocarbures et d'une vanne de confinement permettant le recueil des eaux d'extinction incendie en cas de sinistre.
- **Des mesures de préservation et de promotion de la biodiversité** seront réalisées. Comme sur tous les développements ARGAN, un diagnostic de l'état écologique initial du site a été réalisé préalablement aux études de conception. Il a mis en évidence la présence d'espèces faunistiques et floristiques protégées, ainsi que des zones humides dans l'emprise du projet.
La demande d'autorisation environnementale portée par ARGAN comporte donc un dossier de demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées. Celui-ci détaille les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet sur l'habitat de ces espèces. Les mesures de compensation écologique s'étendent sur une dizaine d'hectares où des aménagements de reconstitution d'écosystèmes seront réalisés en parallèle du chantier de construction. Ces aménagements feront l'objet d'un suivi pendant 40 ans par un écologue, afin de garantir l'efficacité des mesures mises en place.
- **Une rationalisation de l'utilisation de la ressource en eau** sera mise en place à l'aide de plusieurs moyens. D'abord, les espèces de plantations sont choisies parmi celles qui ne nécessitent pas ou quasiment pas d'arrosage artificiel. Des dispositifs économes en eau sont installés dans les locaux sociaux : robinets de type Presto (bouton poussoir), chasses d'eau à débits échelonnés, etc.

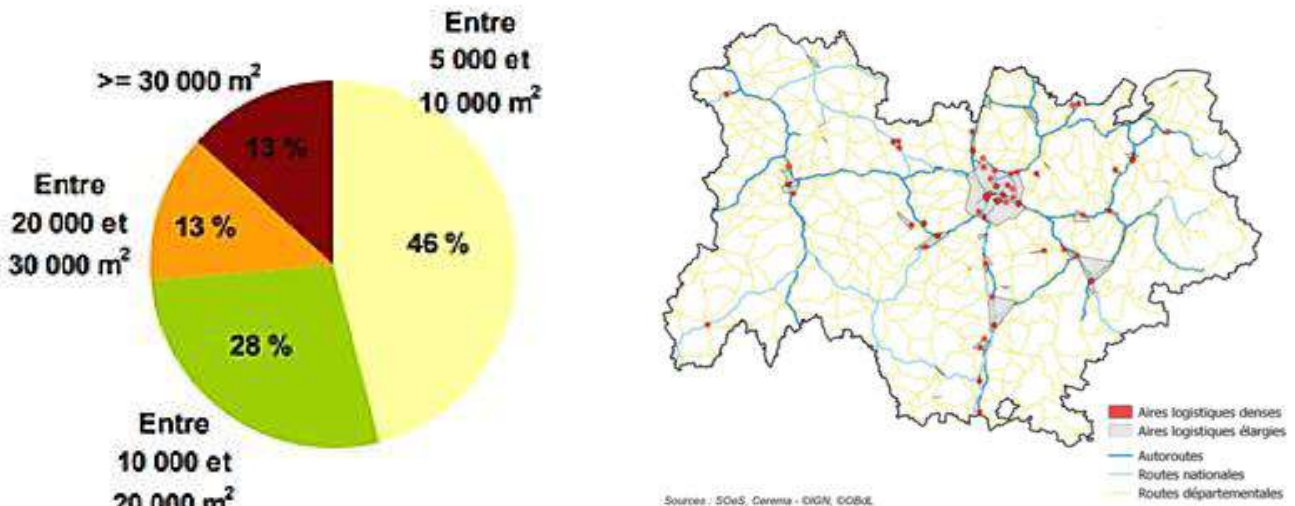
Enfin, les eaux de toiture seront en partie récupérées et stockées dans des cuves enterrées. Elles alimenteront les sanitaires du bâtiment et la station de remplissage des autolaveuses, et pourront également être utilisées pour l'arrosage ponctuel des espaces verts en période de forte chaleur.

- Une **gestion des déchets facilitée** sera mise en place. Le personnel du site est d'autant plus sensibilisé à une gestion correcte des déchets que les infrastructures mises à sa disposition sont ergonomiques et en quantité adaptée. Des aires dédiées à l'entreposage des déchets sont ainsi aménagées afin de faciliter leur tri et leur évacuation.

IV.1.2 Une pénurie d'offre de plateformes logistiques à l'échelle régionale

Le site ARGAN de Montélimar se situe **idéalement sur cet axe de déplacement national** comme exposé précédemment. En raison de la saturation foncière des zones côtières au Sud, ainsi et du bassin lyonnais au Nord, **la Drôme, et plus particulièrement l'agglomération de Montélimar, constitue une localisation idéale pour de la logistique à rayonnement régional** (quart Sud-Est de la France) ou national. Le projet de Montélimar **répond donc idéalement à la pénurie actuelle** d'offre de plateformes logistiques de dernière génération dans l'agglomération de Montélimar.

ARGAN projette de développer une plateforme logistique sur ce territoire afin de répondre à la forte demande d'entrepôts de dernière génération par les entreprises industrielles. Ceci s'inscrit dans un contexte où la logistique est devenue un élément prépondérant pour leur compétitivité, notamment avec l'essor du e-commerce. Ce dernier a notamment accéléré la massification de la logistique et du transport, condition essentielle au maintien de la compétitivité des entreprises. **Or, la région Rhône-Alpes-Auvergne manque d'entrepôts de grande taille** comme le montre la figure ci-dessous. Sur ce graphique issu d'une étude réalisée par le Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer en 2015, on constate que seulement 13% des entrepôts en région AURA ont une taille supérieure à 30 000m².



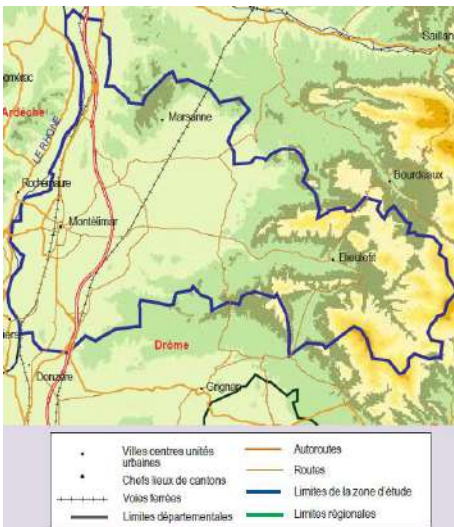
Atlas des entrepôts et des aires logistiques (EPL) en France en 2015, Mars 2017. Répartition des EPL de plus de 5000m², en 2015, en AURA.

IV.1.3 Une réponse à l'échelle locale

En mai 2013, l'INSEE publiait une lettre analyse n°196, intitulée « Le bassin de Montélimar : un territoire en croissance où la précarité reste importante ». La carte ci-dessous matérialise la zone d'étude. L'étude confirme que dans le bassin de Montélimar « L'essor de l'économie locale repose à la fois sur le secteur des transports et de l'entreposage, à l'origine du **cinquième pôle logistique de la vallée du Rhône**, et sur une solide représentation des fonctions de la distribution et du bâtiment. Néanmoins, la **part des bas revenus est assez forte et le taux de chômage élevé** ».

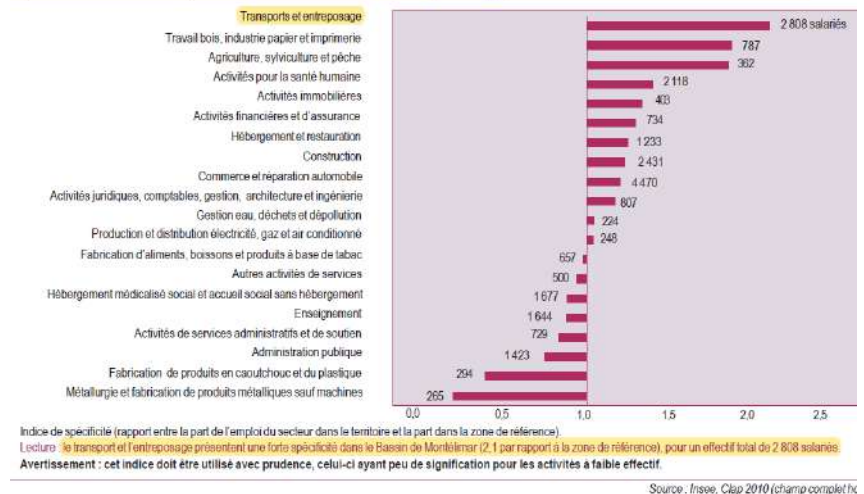
Par ailleurs, « le territoire, dont l'économie repose sur le secteur du transport et de la logistique, ainsi que sur les activités présentiellees, a connu, depuis 1962, une croissance de la population plus forte (76 %) que celle de la zone de référence (66 %) ».

Enfin, comme l'illustre le graphique ci-dessous, « le transport et l'entreposage présentent une forte spécificité dans le Bassin de Montélimar (2,1 par rapport à la zone de référence), pour un effectif total de 2 808 salariés ».



Zone d'étude de la lettre analyses n°196 de l'INSEE de mai 2013.

Spécificité du tissu productif de la zone d'étude par rapport à la zone de référence en 2010



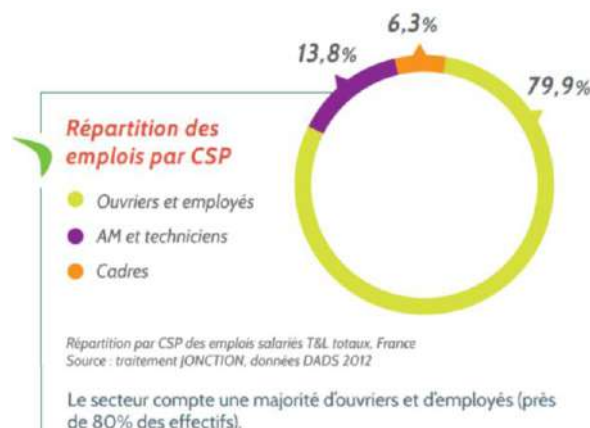
La société Würth, présente sur la ZAC des Portes de Provence en opérant un entrepôt d'environ 15 000 m², a exprimé son besoin de trouver des surfaces de stockage supplémentaires dans son courrier du 27 septembre 2021 (ANNEXE 8), en reconnaissant « *la rareté des solutions de bâtiments existants ou à construire* » ; cela constitue un signe de la demande locale en infrastructures dédiées à la logistique.

On peut donc craindre que les entreprises déjà implantées sur le territoire soient pénalisées à court ou moyen terme dans leur développement si elles ne trouvent pas de solution pour s'implanter ou développer leur implantation existante.

IV.1.4 Un projet générateur d'emploi et retombées économiques

Une étude de 2016 du Cabinet Jonction pour le compte de l'AFILOG (Association des acteurs de la logistique) a démontré que la logistique représente près de **11% des emplois en France, et près de 2 millions d'emplois**.

Localement, la communauté d'agglomération de Montélimar a en charge des missions de développement économique et de planification urbaine sur son territoire. A ce titre, c'est elle qui planifie le développement des zones d'activités économiques, et garantit son adéquation avec les objectifs de la collectivité. La stratégie récente de Montélimar Agglomération est de freiner le développement des surfaces logistiques en gelant l'ouverture de nouveaux terrains à la construction d'entrepôts. L'objectif est de rééquilibrer le développement des différents secteurs économiques, et d'attirer des entreprises qui ont recours à un personnel plus qualifié. Il en résulte que l'offre d'emplois peu qualifiés, dont le secteur de la logistique est largement pourvoyeur (Cf. graphique ci-dessous), s'en voit d'ores et déjà bridée localement.



Source : AFILOG, 2016

Le tableau ci-dessous issu d'une étude de l'INSEE montre que parmi les principales zones d'emploi de la région Rhône-Alpes-Auvergne, le secteur de Montélimar a le 2^{ème} plus fort taux de chômage de la région au 1^{er} trimestre 2021, après le secteur d'Aubenas. Une autre étude, compilée cette fois par Pôle Emploi, montre que près de 80% des demandeurs d'emploi de Catégorie A dans l'agglomération de Montélimar n'a pas un diplôme supérieur au baccalauréat.

5 _ TAUX DE CHOMAGE REGIONAL, DEPARTEMENTAL ET PAR ZONE D'EMPLOI AU 1^{ER} TRIMESTRE 2021

Par zone d'emploi :

	Taux de chômage (%)			Variation en points			
	2020_T1	2020_T4	2021_T1 (P)	sur un trimestre		sur un an	
Annecky	5,1	5,5	5,8	↑	0,3	↑	0,7
Aubenas	10,5	10,3	10,7	↑	0,4	↑	0,2
Aurillac	4,8	4,9	4,7	↓	-0,2	↓	-0,1
Belley	5,8	6,0	6,3	↑	0,3	↑	0,5
Bourg en Bresse	5,8	6,0	6,0	→	0,0	↑	0,2
Bourgoin-Jallieu	6,8	6,9	7,1	↑	0,2	↑	0,3
Chambéry	6,0	6,3	6,7	↑	0,4	↑	0,7
Clermont-Ferrand	6,7	6,9	7,0	↑	0,1	↑	0,3
Grenoble	6,6	6,7	7,0	↑	0,3	↑	0,4
Issoire	6,7	6,7	6,9	↑	0,2	↑	0,2
La Maurienne	5,4	5,9	8,0	↑	2,1	↑	2,6
La Plaine du Forez	5,7	5,8	5,9	↑	0,1	↑	0,2
La Tarentaise	5,8	6,4	8,1	↑	1,7	↑	2,3
La Vallée de l'Arve	7,0	7,3	7,8	↑	0,5	↑	0,8
Le Chablais	6,3	6,9	7,9	↑	1,0	↑	1,6
Le Genevois Français	6,4	7,2	7,4	↑	0,2	↑	1,0
Le Livradois	8,0	8,1	8,0	↓	-0,1	→	0,0
Le Mont Blanc	4,7	5,5	8,0	↑	2,5	↑	3,3
Le Puy en Velay	5,9	5,9	6,0	↑	0,1	↑	0,1
Les Sources de la Loire	6,0	6,3	6,3	→	0,0	↑	0,3
Lyon	7,0	7,2	7,3	↑	0,1	↑	0,3
Montélimar	9,3	9,5	9,5	→	0,0	↑	0,2
Montluçon	9,1	9,3	9,2	↓	-0,1	↑	0,1
Moulins	7,2	7,1	7,2	↑	0,1	→	0,0
Oyonnax	7,9	8,1	8,5	↑	0,4	↑	0,6
Roanne	7,3	7,5	7,3	↓	-0,2	→	0,0
Romans sur Isère	8,2	8,2	8,1	↓	-0,1	↓	-0,1
Saint Etienne	8,1	8,2	8,2	→	0,0	↑	0,1
Saint Flour	4,0	4,3	4,4	↑	0,1	↑	0,4
Tarare	5,6	5,7	5,7	→	0,0	↑	0,1
Valence	8,0	8,0	8,1	↑	0,1	↑	0,1
Vichy	8,5	8,6	8,5	↓	-0,1	→	0,0
Vienne-Annonay	7,4	7,5	7,8	↑	0,3	↑	0,4
Villefranche-sur-Saône	6,0	6,1	6,3	↑	0,2	↑	0,3
Voiron	5,6	5,9	5,9	→	0,0	↑	0,3
Bollène-Pierrelatte - partie Auvergne	9,3	9,5	9,5	→	0,0	↑	0,2
Mâcon - partie Auvergne Rhône Al	4,8	5,1	5,1	→	0,0	↑	0,3
Ussel - partie Auvergne Rhône Al	3,9	4,0	4,0	→	0,0	↑	0,1
Valréas - partie Auvergne Rhône A	8,6	8,4	8,7	↑	0,3	↑	0,1

**(p) Les données du dernier trimestre sont provisoires.*

Source : INSEE, taux en % CVS, évolution en points.



Auvergne-Rhône-Alpes DEFM - Juin 2021

Communauté de Communes ou Agglomérations - CA Montélimar Agglomération

Demandeurs d'Emploi Fin de Mois
Données Brutes

		Cat A, B, C						Cat A					
		Communauté			Auvergne-Rhône-Alpes			Communauté			Auvergne-Rhône-Alpes		
		Volume	Poids	Evolution annuelle	Volume	Poids	Evolution annuelle	Volume	Poids	Evolution annuelle	Volume	Poids	Evolution annuelle
Total		6 742		-2,3%	645 233		-3,3%	3 754		-14,8%	363 462		-15,7%
Age	< 25 ans	938	14%	-3%	76 941	12%	-12%	551	15%	-17%	45 598	13%	-25%
	25 - 49 ans	3 948	59%	-4%	398 561	62%	-4%	2 101	56%	-18%	217 071	60%	-17%
	> 50 ans	1 856	28%	+2%	169 731	26%	+2%	1 102	29%	-8%	100 793	28%	-7%
Sexe	Homme	3 052	45%	-2%	308 227	48%	-4%	1 827	49%	-14%	182 492	50%	-16%
	Femme	3 690	55%	-2%	337 006	52%	-3%	1 927	51%	-15%	180 970	50%	-15%
Ancienneté	> 1 an	3 338	50%	+2%	319 669	50%	+6%	1 602	43%	-13%	154 482	43%	-8%
	dont > 2 ans	1 949	29%	+7%	178 291	28%	+7%	875	23%	-9%	80 432	22%	-9%
Niveau de formation	Bac +3 ou 4	784	12%		118 189	18%		412	11%		63 811	18%	
	Bac +2	895	13%		88 453	14%		452	12%		46 134	13%	
	Bac	1 574	23%		149 989	23%		836	22%		80 685	22%	
	BEP CAP	2 414	36%		205 264	32%		1 370	36%		119 163	33%	
	CEP SES	371	6%		29 846	5%		240	6%		19 145	5%	
	1er cycle 2ème degré	704	10%		53 492	8%		444	12%		34 524	9%	
Statut	Manoeuvre	173	3%		20 567	3%		105	3%		12 874	4%	
	Ouv. Spécialisé	317	5%		32 479	5%		187	5%		18 585	5%	
	Ouv. Qualifié	681	10%		63 128	10%		381	10%		34 073	9%	
	Emp. Non Qualifié	1 642	24%		135 381	21%		1 010	27%		84 307	23%	
	Emp. Qualifié	3 018	45%		268 729	42%		1 538	41%		142 257	39%	
	Tech. & Ag. Mait.	523	8%		67 007	10%		277	7%		34 948	10%	
Cadre	300	4%		47 171	7%		186	5%		29 287	8%		

<6: Le secret statistique ne permet pas de publier la valeur réelle des données <6.

Depuis février 2009, les données sur les demandeurs d'emploi sont présentées selon de nouveaux regroupements statistiques (catégories A, B, C, D, E).

- cat A, B, C : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi (A) ou ayant exercé une activité réduite courte, <=78 heures au cours du mois (B) ou ayant exercé une activité réduite longue, >78 heures au cours du mois (C)
- cat D : demandeurs d'emploi non tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi (stage, maladie) sans emploi
- cat E : demandeurs d'emploi non tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, en emploi

Avertissement:

À compter de juin 2015, Pôle emploi accède à des données administratives plus complètes lui permettant de mieux connaître les demandeurs d'emploi en formation, en service civique ou en contrat aidé dans l'insertion par l'activité économique. Ces informations permettent de mieux classer les demandeurs d'emploi dans la catégorie ou répondant à leur situation. Elles se traduisent par un transfert de demandeurs d'emploi en catégories A, B, C vers les catégories D et E.

Pôle Emploi Auvergne-Rhône-Alpes - Direction de la Performance Opérationnelle - Service Statistiques, Etudes et Evaluation

01/10/2021

Source : Insee, 2021

On peut déduire de ces deux études que l'agglomération de Montélimar est en **fort déficit d'emploi**, et particulièrement de postes pouvant être occupés par des personnes faiblement diplômées, comme le secteur de la logistique.

Une fois en service, l'entrepôt ARGAN générera **150 emplois directs** dans le cadre d'une utilisation traditionnelle de la plateforme. En cas d'intégration d'activités de reconditionnement au sein de l'entrepôt, l'effectif du site pourra monter jusqu'à **200 emplois**. Une majorité de ces emplois sera peu qualifiée, ce qui correspond à la tranche de demandeurs d'emploi la plus nombreuse sur le territoire de l'agglomération.

Par ailleurs, il faut ajouter l'impact de la phase de construction. Un tel chantier implique environ **10 000 hommes.jours de travail** sur site des compagnons, chefs de chantiers, contrôleurs techniques, etc. auxquels il faut ajouter les livreurs, ingénieurs, géomètres, etc. qui participent également directement à la construction du bâtiment. ARGAN souhaite promouvoir l'accès à l'emploi des habitants du territoire sur ses chantiers, en mettant en relation ses constructeurs avec les structures d'aide à l'emploi locales (ex : agence local Pôle emploi). La contribution du chantier à l'emploi, quand bien même limitée dans le temps, contribuera à pérenniser des emplois en fournissant de l'activité aux entreprises locales.

Pour finir, l'impact positif en termes d'emploi est également important lorsque l'on prend en compte les activités de sous-traitance, de maintenance, de livraison, etc., qui sont majoritairement assurées par des entreprises locales.

Un investissement générateur de retombées économiques pour les entreprises et collectivités locales

Le montant de l'investissement nécessaire à la construction de la plateforme logistique ARGAN est d'environ **25 millions d'euros**, auxquels il faut ajouter le coût des aménagements intérieurs et des éventuels équipements de mécanisation, dont le coût représente généralement plusieurs millions d'euros.

La construction générera un peu plus de **200 000€ de taxe d'aménagement** au bénéfice des collectivités locales, tandis que la **taxe foncière** s'élèvera à environ **330 000 € par an**.

La massification de l'activité industrielle et logistique sur la zone d'activités des Portes de Provence participera à la rentabilité et au développement des services offerts aux entreprises (transports en commun, restauration, sécurité, etc). L'implantation de la plateforme ARGAN aura donc un effet de **solidification du tissu économique local existant**, en s'inscrivant dans le cadre d'un cercle vertueux.

IV.2 CHOIX DU SITE ET SOLUTIONS ALTERNATIVES

IV.2.1 Grands principes de fonctionnement d'une plateforme logistique

Rappelons avant toute chose que la recherche d'un site d'implantation d'une plateforme logistique doit se limiter à l'univers des solutions qui ont un **sens d'un point de vue fonctionnel et économique**.

La vocation d'une plate-forme logistique est d'**assurer le lien entre les unités de production et les unités de consommation**. Elle doit donc être localisée près du barycentre des flux de marchandises entre les producteurs et les consommateurs, tout en considérant les nombreux acteurs intermédiaires.

Par ailleurs, pour que les flux soient fiables et rapides, elle doit être **connectée à des réseaux majeurs de transport**, notamment routiers. Cette contrainte se transforme également en opportunité de **minimiser les nuisances générées par le trafic routier** ; en effet, la **proximité aux axes autoroutiers** ou autres axes majeurs permet d'éviter le trafic de poids lourds à travers les centres urbains.

La condition suivante est la **compatibilité avec les règlements locaux d'urbanisme**. Les constructions à usage d'entrepôts ne sont autorisées que dans des zones bien particulières des PLU. Pour des raisons politiques, notamment en raison des nuisances liées au trafic routier et une contribution à la création d'emplois contestée, la place laissée dans les PLU au développement de nouvelles plateformes logistiques n'augmente pas au rythme des besoins du marché.

Enfin, une plateforme logistique ne fonctionnant pas de manière autonome, elle a besoin d'être localisée à proximité d'un bassin d'emploi suffisamment fourni, faute de quoi elle aura du mal à recruter ses opérateurs.

IV.2.2 Choix de la zone d'implantation

IV.2.2.1 Présentation des sites alternatifs

Avant de s'intéresser spécifiquement au site de Montélimar, ARGAN a initialement étudié différentes possibilités d'étendre son portefeuille d'entrepôts dans la Drôme.

Site en exploitation sur la commune d'Albon (26)

Un entrepôt ARGAN de 12 000m², extensible à 30 000m², est déjà en exploitation depuis 2018 sur la commune d'Albon. La construction de cet entrepôt a permis à une société industrielle locale (Nutrition & Santé), implantée à Annonay (07), d'assurer sa croissance sans avoir à se délocaliser. Après seulement 4 années, la croissance de l'entreprise a rendu nécessaire l'agrandissement de sa surface d'entreposage sur 6 000m². Parallèlement, un transporteur également implanté à proximité de l'entrepôt ARGAN d'Albon, et exploitant un entrepôt récemment construit sur la parcelle voisine de celle d'ARGAN, a conclu un contrat de location pour les 12 000m² restants du programme.

Le site d'Albon est donc complet et n'offre plus de capacité d'accueil d'entreprises du secteur de la logistique.



Plateforme logistique ARGAN d'Albon - 30 000m² – Source : ARGAN

Projet de ZAC sur l'axe 7 Est.

Un projet de création d'une ZAC dédiée à l'industrie et la logistique est en cours d'élaboration sur la commune de Saint-Rambert-d'Albon (26) ; il est dénommé AXE 7 Est. Une concertation préalable a été menée au printemps 2021 auprès des différents acteurs économiques et institutionnels du territoire, avec pour objectif de finaliser l'avant-projet fin 2021, et aboutir à la création/réalisation de la ZAC courant 2023.

Malheureusement, le projet est ralenti par les difficultés à trouver des solutions acceptables pour la compensation de l'artificialisation des surfaces agricoles sur lesquelles la ZAC doit être développée. Face à l'absence de certitudes sur le planning de développement de la zone, ARGAN a donc décidé de réorienter sa recherche vers des sites d'accueil déjà planifiés d'un point de vue urbanistique pour l'accueil de plateformes logistiques de grande taille.



Programmation prévisionnelle de la ZAC Axe 7 Est en projet et identification du premier macro-lot dédié à un projet logistique – Source : Communauté de communes Drôme Ardèche

Parc des Eoliennes à Donzère

Un parc logistique a été développé plus au Sud par un autre opérateur, sur le Parc des Eoliennes à Donzère, et les travaux de la première plateforme ont démarré en 2021. Là encore, il ne reste plus de parcelles disponibles pour l'accueil d'un projet tel que le projet ARGAN, après l'installation récente des entreprises ITM et LIDL. De plus, le site se trouve dans un secteur à **forts enjeux écologiques**, et l'extension du parc nécessaire à l'accueil des projets ITM et LIDL a dû faire l'objet d'un arrêté Préfectoral portant dérogation à la réglementation sur les espèces protégées en juin 2020.



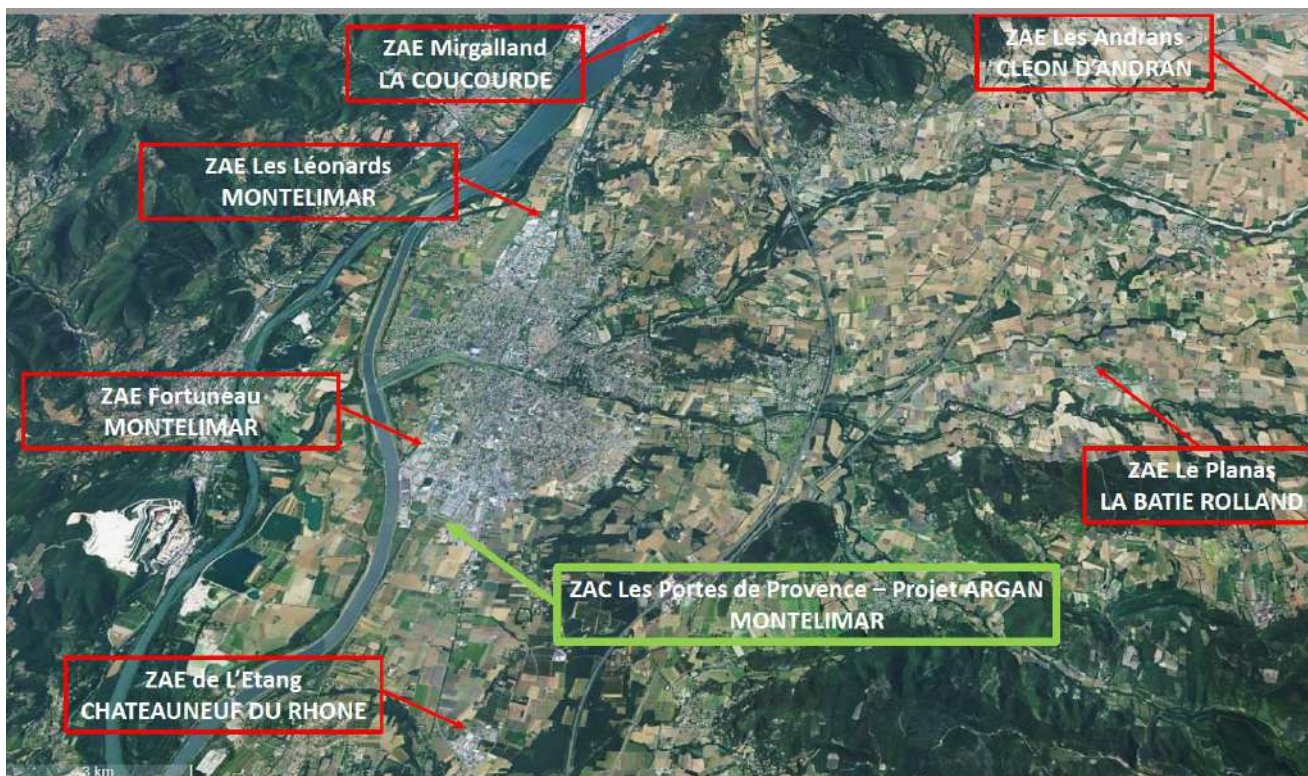
Parc des Eoliennes à Donzère – Source : Biotope

IV.2.2.2 Offre de terrains disponibles restreinte voire inexistante

La recherche d'ARGAN s'est donc poursuivie sur la région de Montélimar. L'offre de terrains disponibles dans l'agglomération de Montélimar, rassemblant à la fois les critères de compatibilité aux PLU, de topographie, de non-affectation à un usage agricole, de proximité aux axes routiers majeurs et à des bassins d'emploi fournis, est très faible, **voire quasi inexistante**.

Dans son courrier du 14 septembre 2021, **Montélimar Agglo confirme que le terrain d'assiette du projet constitue la seule alternative possible pour le développement de la plate-forme logistique ARGAN dans l'agglomération de Montélimar.**

Pour l'illustrer, il suffit de passer en revue les possibilités d'implantation d'une plateforme logistique de 30 000m² (besoin minimal de foncier : 7 ha) **au sein d'une zone d'activités existante**, afin d'éviter la consommation de foncier agricole ou naturel. La carte ci-dessous montre la localisation des zones d'activités dans l'agglomération de Montélimar.



Localisation des zones d'activités économiques dans l'agglomération de Montélimar

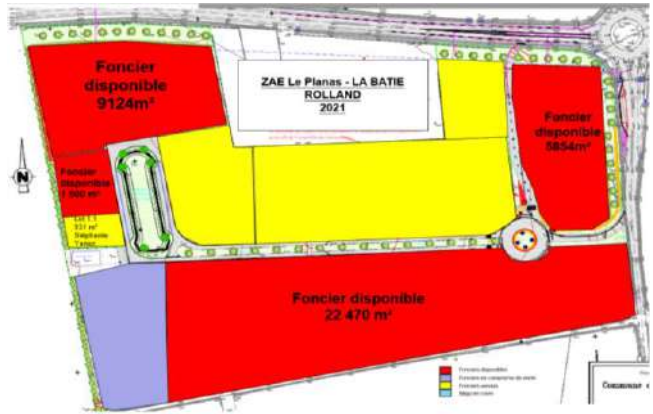
Les cartes ci-dessous représentent le découpage parcellaire des différentes zones d'activités de l'agglomération de Montélimar, en distinguant les fonciers disponibles (en rouge), les fonciers vendus (en jaune), sous compromis (en violet) ou en cours de négociation (en bleu) au 31/10/2021.



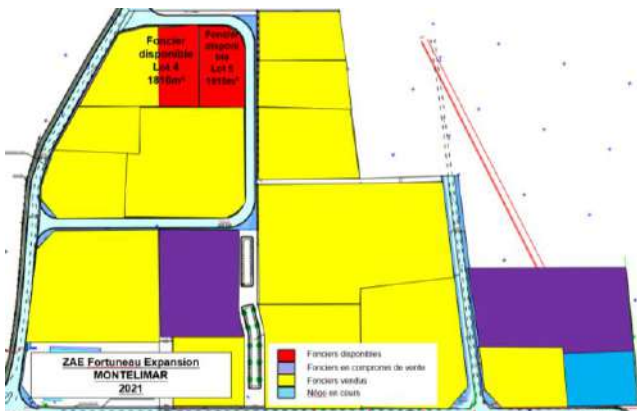
ZAE Mirgalland - 1 seule foncier disponible de 3 233m²



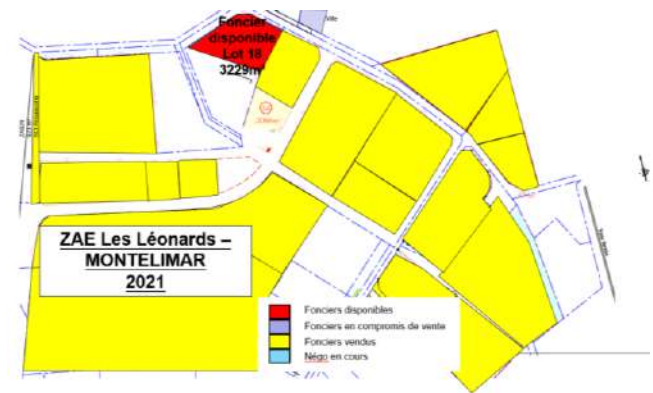
ZAE de L'Etang - Aucun foncier disponible



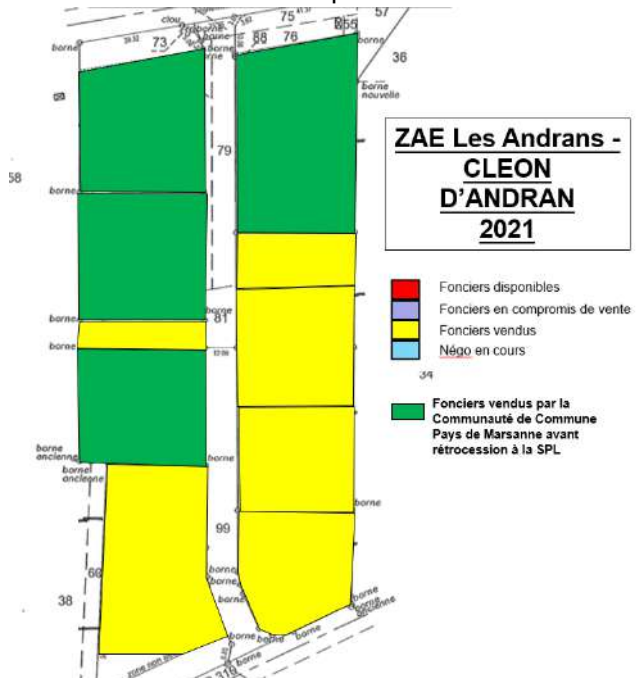
ZAE Le Planas – Le plus grand foncier disponible : 22 470 m2



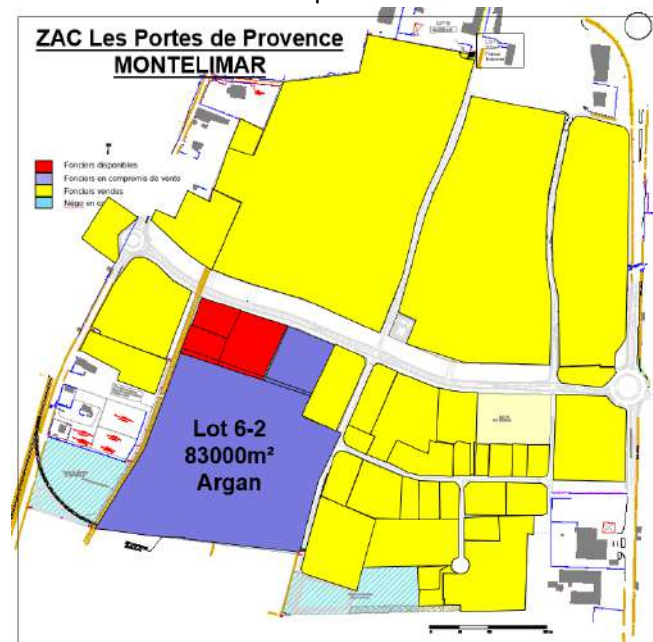
ZAE Fortuneau - 3 600m2 de foncier disponible



ZAE Les Leonards - 1 seul foncier disponible de 3 229m²



ZAE Les Andrans - Aucun foncier disponible et taille maximale des fonciers : 3 000 m²



ZAC Les Portes de Provence - 1 seul terrain de surface suffisante pour le projet ARGAN

Il découle de l'analyse des disponibilités de terrains dans les zones d'activités de l'agglomération de Montélimar que **seule la parcelle de 83 000m2 ciblée suite à l'analyse des solutions par la société ARGAN au sein de la ZAC Les Portes de Provence peut accueillir une plateforme logistique de 30 000m2.**

Une recherche de friches industrielles à restructurer a été menée par ARGAN sur le territoire de l'agglomération de Montélimar, avec l'aide des agents immobiliers spécialisés en immobilier industriel. Dans son courrier transmis le 04 octobre 2021 (ANNEXE 9, le **cabinet Arthur Loyd Logistique confirme l'absence d'opportunité d'acquisition de friche industrielle dans un rayon de 30 km pour un projet de restructuration en plateforme logistique.**

L'implantation du projet au sein d'une zone d'activités déjà urbanisée et conçue pour l'accueil d'activités logistiques (ZAC des Portes de Provence) apparaît donc comme la seule possibilité offerte par le contexte urbain et environnemental régional.

IV.2.3 Présentation des variantes du projet

IV.2.3.1 Préambule

Une **étroite collaboration** entre le bureau d'études **ECOTER** et **ARGAN** a été menée durant toutes les étapes de cette étude :

- Réalisation d'un **pré-diagnostic** qui a permis d'anticiper les enjeux et ainsi d'estimer et de planifier le volume de jours nécessaires aux différentes expertises tout en identifiant les premiers secteurs à éviter, combiné à une série de recommandations écologiques ;
- **Transmission régulière des observations naturalistes** réalisées sur site afin de participer en continu à la conception projet ;
- Réunion de présentation des enjeux entre les équipes d'ECOTER, de la société ARGAN et des autres bureaux d'études techniques participant à la conception projet et à l'évaluation de ses impacts sur l'environnement : discussions, explications, échanges. Définition d'un premier plan masse **cohérent avec les différents enjeux des thématiques** ;
- Proposition d'un plan masse par la société ARGAN en date du **17/12/2021** intégrant les enjeux écologiques mis en évidence lors de l'étude ;
- **Discussions et modifications du plan masse pour obtenir un projet plus cohérent avec les intérêts écologiques ;**

La **démarche d'intégration environnementale** du projet de la création de la plateforme logistique au fur et à mesure des résultats de l'**étude écologique** constitue l'une des **mesures d'atténuation principales du porteur de projet.**

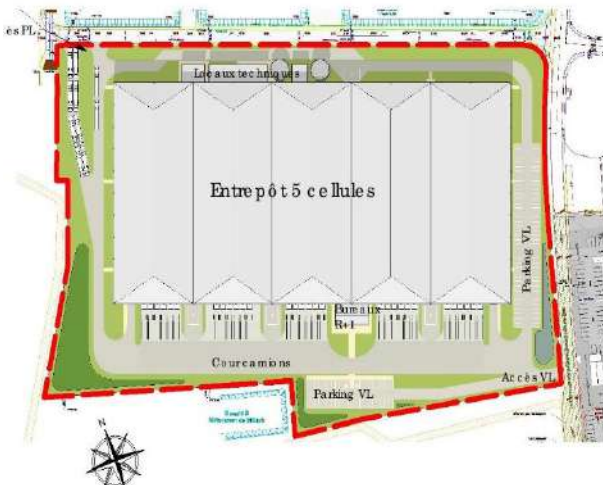
En outre plusieurs échanges sous la forme de réunions de travail et de consultations informelles avec la DREAL AURA ont jalonné la construction du projet.

IV.2.3.2 Evolution du plan masse

Il est présenté ci-après l'évolution du plan masse au fur et à mesure de l'avancée des études écologiques et des concertations.

Le projet abouti (par rapport au projet initial) permet ainsi d'éviter une grande partie des enjeux écologiques forts et modérés liés aux milieux naturels (cf. carte suivante), à savoir :

- Evitement pour partie des végétations pionnières des gazons amphibies à petites annuelles sur des sols oligotrophes à mésotrophes modérément inondables (**enjeu modéré**) ;
- Evitement pour partie des zones humides présentes au sud-est de la zone d'étude immédiate (**enjeu fort**) ;
- Evitement pour partie des stations de la Chlore non perfoliée (**enjeu fort**) ;
- Evitement pour partie des stations de la Salicaire à feuilles d'Hyssope (**enjeu modéré**) ;
- Evitement pour partie des habitats d'alimentation, de halte migratoire, de nourrissage et de nidification pour les oiseaux (**enjeu fort à modéré**) ;
- Evitement pour partie des zones de chasse et de transit pour les chauves-souris (**enjeu fort à modéré**).



Version du 05/03/2019 : 100% enveloppe foncière artificialisée - Première conception du plan masse visant à l'optimisation de l'espace pour l'installation d'une plateforme logistique entraînant une prise en compte limitée des enjeux écologiques - Source : ARGAN



Version du 20/06/2019 : 100% enveloppe foncière artificialisée - Peu d'évolution notable avec la version précédente, prise en compte limitée des enjeux écologiques à ce stade - Source : ARGAN



Version du 20/11/2019 : 100% enveloppe foncière artificialisée - Modification du parking et voie d'accès VL et PL de manière à limiter l'impact sur les zones humides d'intérêt au sud-est - Source : ARGAN



Version du 17/07/2020 : 100% enveloppe foncière artificialisée - Peu d'évolution par rapport à la version précédente - Source : ARGAN



Version du 31/08/2020 : 75% enveloppe foncière artificialisée - Première phase d'évitement et de conception du projet, le parking VL est positionné à l'extrémité nord de la limite foncière de manière à déplacer vers le nord l'emprise d'installation de l'entrepôt logistique. Cette conception du plan masse intègre une meilleure prise en compte des enjeux écologiques situés dans la partie sud-est. - Source : ARGAN



Version du 05/01/2021 : 75% enveloppe foncière artificialisée - Prolongement des efforts d'intégration et d'optimisation des locaux annexes afin de limiter les impacts dans la partie sud de la zone d'étude immédiate. Recul de l'emprise du projet à l'ouest de sorte à préserver le fossé végétalisé à l'ouest de la zone d'étude immédiate mais l'activité des quais est renvoyée vers le sud et l'accès sud est problématique. - Source : ARGAN



Version du 16/07/2021 : 75% enveloppe foncière artificialisée - Optimisation des voies de circulations PL et des locaux annexes afin de préserver une entité cohérente au sud de la zone d'étude et transfert complet de l'activité vers le nord. L'accès sud est remonté vers le nord. Découpage des installations en plus petites entités comme les citernes et bureaux etc. pour mieux les incérer dans les espaces « perdus » au nord - Source : ARGAN



Version du 27/09/2021 : 75% enveloppe foncière artificialisée - Préfiguration des mesures compensatoires afin de valoriser et restauration des humides d'intérêt dans la partie sud de l'emprise projet. De plus, une extension de la frange sud est réalisée au bénéfice d'une gestion écologique différenciée et de restauration de zones humides en densifiant encore l'activité vers le nord. - Source : ARGAN



Version du 05/10/2021 : 75% enveloppe foncière artificialisée - Version envisageant une préservation d'une entité cohérente dans la partie sud du site et permet l'expression d'espèces inféodées aux zones humides. - Source : ARGAN

Version du 20/10/2021 : 75% enveloppe foncière artificialisée - Version envisageant une densification du réseau de haie sur le côté sud. - Source : ARGAN



Version du 17/12/2021 : 75% enveloppe foncière artificialisée - Version finale du projet envisagée. - Source : ARGAN

V PRESENTATION DU PROJET

V.1 PREAMBULE

La société ARGAN, spécialisée dans la gestion immobilière de telles opérations, en tant que développeur et loueur d'entrepôts logistiques Premium, projette la réalisation d'un **entrepôt de stockage d'une emprise au sol totale d'environ 30 866 m² sur un terrain d'assiette foncière d'environ 8,3 ha** situé au sein de la ZAC « Les Portes de Provence » sur la commune de Montélimar. Par conséquent, le projet relève du 2° de l'article L.181-1 du code de l'environnement. La Zone d'Aménagement Concertée « Les Portes de Provence » a fait l'objet d'une **autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 1 du code de l'environnement** (volet loi sur l'eau) **délivrée le 15 novembre 2012**.

Le projet étant ainsi soumis à examen au cas par cas, la demande correspondante a été déposée par ARGAN le 30 juillet 2021. La décision rendue le 3 septembre 2021 par l'Autorité Environnementale, suite à examen du dossier, précise que le projet est soumis à évaluation environnementale. Cette décision implique le basculement global du projet, bien que simplement soumis à Enregistrement au titre des ICPE, **sous la procédure d'Autorisation unique**.

Par ailleurs, aux vues des sensibilités du site identifiées lors de l'étude écologique réalisée par le bureau d'études ECOTER, il s'avère que le projet est également soumis à la réalisation d'un dossier de demande de dérogation dit « espèces protégés ».

V.2 PRESENTATION ET GESTION DU SITE

Le bâtiment est conçu pour des **activités de logistique et de stockage de marchandises industrielles et de biens de consommation**. Le bâtiment développé par ARGAN sur la ZAC « Les Portes de Provence » est prévu pour être utilisé en tant qu'entrepôt de stockage de produits de grande consommation, les produits relevant de ce type de stockage étant des biens de la grande distribution, industrie cosmétique, parapharmacie, industrie manufacturière, ameublement... Ces marchandises sont, par exemple, des articles de sport, des textiles, des jouets, des meubles, du matériel électroménager, des produits d'hygiène et d'entretien... **A ce titre, ARGAN reste propriétaire du site lors de l'exploitation.**

La plateforme logistique de Montélimar pourra être exploitée par plusieurs locataires.

Les caractéristiques dimensionnelles du projet se présentent de la manière suivante :

	Surface en m ²	Dimensions en m	Volumes en m ³
Surface du terrain ICPE	83 574 m ²		
Surface d'espaces verts et zones perméables	34 486 m ²		
Surface de voiries PL, VL et piétonnes enrobées et de bassins imperméabilisés	18 223 m ²		
Emprise au sol du bâtiment et locaux associés	30 866 m ²		
Surface cellules	Cellule 1 : 7 228 m ² Cellule 2 : 7 228 m ² Cellule 3 : 7 228 m ² Cellule 4 : 7 228 m ²		
Hauteur à l'acrotère		14,25 m	
Hauteur au faitage		13,50 m	
Hauteur maximale de stockage		11 m en 1510 et en 2662/2663	
Volume utile de chaque cellule : (surface de la cellule x Hauteur au faitage)			Cellule 1 : 94 000 m ³ Cellule 2 : 94 000 m ³ Cellule 3 : 94 000 m ³ Cellule 4 : 94 000 m ³
Volume total utile d'entrepôt			376 000 m ³



Aperçu du site en exploitation - Source : ARGAN

V.2.1 Effectif en activité sur le site

L'effectif du site va dépendre du type d'activité qui sera développé dans les bâtiments. L'effectif sera augmenté si des activités de préparation de commande ou d'assemblages de colis sont nécessaires.

Le projet prend en compte un **effectif prévisionnel à la mise en exploitation des bâtiments de 150 personnes**.

V.2.2 Rythme d'activité

L'exploitation prévisionnelle du site pourra se faire de façon continue avec un travail en 2 x 8h voire 3 x 8h. De manière macroscopique, les horaires sont les suivants : 5h-22h, sauf pour les bureaux (8h/17h), six jours sur sept. Selon les besoins et la saisonnalité, les horaires de fonctionnement sont variables et pourront ponctuellement, en période de pointe, correspondre à une ouverture 24h/24. Ces informations dépendront des futurs locataires.

Le bâtiment comprend notamment :

- Un local technique permettant d'accueillir une chaufferie,
- Deux locaux de charge de batteries,
- Des bureaux et des locaux sociaux,
- Un local TGBT et transformateur,
- Un local onduleur pour les panneaux photovoltaïques,
- Un local sprinkler avec la réserve associée.

V.2.3 Nature et volume des activités projetées

V.2.3.1 Réception

Les marchandises du site seront acheminées par route. Les camions se présenteront à l'accueil où ils seront réceptionnés. Un contrôle de concordance des documents de livraison avec l'adresse et l'activité du site sera effectué, puis les références de l'ordre de livraison seront vérifiées. En cas d'anomalie, le camion sera refusé. En cas de concordance, le camion sera dirigé vers le responsable de quai qui affectera un quai pour le déchargement.

V.2.3.2 Déchargement

Le camion sera mis à quai, la porte de quai correspondante étant ouverte et surveillée. Le moteur du camion sera à l'arrêt pendant toute la durée du chargement/déchargement.

Le chargement et/ou le déchargement seront effectués par des chariots manuels, électriques entrant directement dans la remorque du camion et déposant les palettes dans la zone de réception/ expédition ou les distribuant directement dans les racks de stockage cor-

respondants. L'opération de déchargement varie en fonction du type de camion, de la quantité de palettes livrées et du mode de rangement (direct ou différé).

L'organisation rationnelle de ces surfaces de stockage comprend :

- Une zone de quai camion extérieure de grande dimension sur la façade Sud du bâtiment afin d'y faciliter les rotations pour chargement et déchargement de marchandises.
- Une surface de préparation (face aux quais), à l'intérieur des bâtiments et le long des portes de quai. Cette zone a une largeur égale à celle de la façade des quais et une profondeur d'environ 20 m. Cette zone est nécessaire pour l'identification des marchandises, leur regroupement pour placement en stockage ou constitution des chargements des camions. Cette zone est peu chargée en marchandises. Celles-ci sont disposées au sol, sur une hauteur de 1 à 2 palettes, en laissant une grande place pour la manœuvre des chariots élévateurs. En dehors des heures d'activités dans les locaux, cette zone est libre de marchandises, les produits ayant été soit rangés dans les palettiers ou en masse, soit chargés en camions.
- Un volume de stockage constitué de l'ensemble de la cellule, hors zone de préparation.

Ce type de bâtiment est conçu pour que les logisticiens puissent stocker leurs produits sur des rayonnages métalliques (racks ou palettiers) qui sont positionnés perpendiculairement à la zone de préparation de commande. Les stockages pourront également être réalisés en masse au sol.

V.2.3.3 Activités de préparation de commande pouvant être associées au stockage des produits

Les produits sont approvisionnés en palettes entières en provenance des différents lieux de production. Dans l'entrepôt, ces palettes sont rangées entières en racks ou en blocs. Elles peuvent être également déemballées, directement à leur arrivée, ou en fonction des besoins, et les marchandises qui la composent sont rangées individuellement en bacs ou emplacements dans les zones de stockage.

V.2.3.4 Chargement

Le chargement des palettes à bord des unités de transport sera effectué au moyen des engins de manutention.

V.2.3.5 Nature des produits pouvant être stockés et rubriques ICPE associées

La nature des marchandises va dépendre du type de sociétés exploitantes qui loueront des cellules de stockage. Il peut s'agir d'industriels, pour leurs propres besoins de stockage ou de logisticiens. La gamme de ces marchandises est cependant bien ciblée sur les produits manufacturés de l'industrie ou de la grande distribution.

Les produits et les emballages stockés pour lesquels la demande d'autorisation est déposée, sont composés globalement des :

- combustibles solides : bois, papiers, cartons, plastiques, cuir, ...
- non combustibles : porcelaine, verre, métal, ...
- liquides non inflammables : boissons non alcoolisées, eau, produits lessiviels.

V.2.4 Travaux d'infrastructure et d'équipement

V.2.4.1 Démolition

Il n'est pas prévu de démolition dans le cadre du projet.

V.2.4.2 Description de la phase chantier

Le chantier sera organisé de la manière suivante :

- **Lancement de la coordination écologique, sensibilisation et contrôles réguliers.**
- Réalisation, dans le mois de début du chantier, des installations base vie : bungalow, alimentation électrique / eau / eaux usées,
- Mise en place d'une clôture en périphérie du site,
- **Mise en place des moyens de protection des enjeux naturels aux abords des travaux,**
- Mise en place d'un tri sélectif des déchets de chantiers (essentiellement palettes /cartons / aciers) avec un prestataire extérieur permettant de contrôler et de valoriser l'ensemble des déchets évacués,
- Mise en place d'un système de lavage des toupies sur le site,
- Mise en place d'un livret d'accueil avec les différents intervenants,
- Phase de terrassement du terrain,
- Réalisation du clos-couvert (charpente, couverture, bardage),
- Réalisation des voiries du site.

La base vie du chantier sera localisée dans l'emprise du futur parking VL, dont elle occupera environ 50% de la superficie (2 000m²). C'est là que seront édifiés les bungalows abritant bureaux, salles de réunion, vestiaires et sanitaires, et que seront stockés les conteneurs de matériel de chaque entreprise. Le stationnement des véhicules des compagnons s'effectuera sur le reste de l'emprise du futur parking VL.

Une **charte « chantier vert »** sera mise en place dans le cadre de la certification environnementale BREEAM du projet. Cette charte implique l'aménagement de zones réservées au tri des déchets, la mise à disposition de kits anti-pollution, ainsi qu'un programme de sensibilisation des compagnons du chantier aux bonnes pratiques environnementales.

Les terrassements pour la réalisation des plateformes de voirie et de bâtiment, ainsi que les bassins, seront réalisés avec un équilibre des déblais et des remblais, de manière à éviter toute exportation ou importation de terres dont le transport est source de nuisances et d'émissions de CO₂. La terre végétale préalablement décapée servira au remplissage des fosses de plantations et à la réalisation des modelés paysagers. **Aucun paillage de type plastique ou assimilé ne sera utilisé sur le chantier.**

Les éléments de charpente, de façades et de couvertures seront mis en œuvre grâce à des engins de levage mobiles (camions-grues à flèche télescopiques, chariots élévateurs, nacelles, etc.).

Le chantier fonctionnera **uniquement de jour**, du lundi au samedi, sur une amplitude horaire allant de 07 :00 à 18 :00. **La durée prévisionnelle du chantier est de 10 à 11 mois.**

Les entreprises retenues seront spécialisées dans la réalisation de ce type d'opération. Les travaux respecteront les mesures d'évitement et de réduction détaillées dans le dossier de demande de dérogation « espèces et habitats protégés » intégrée au présent dossier.

Les produits dangereux ne seront pas ou très peu utilisés sur le chantier. Les huiles utilisées pour le décoffrage ou pour les engins de chantier seront stockées dans des espaces protégés et fermés.

V.2.4.3 Utilisation des terres

En ce qui concerne les flux de matériaux, l'objectif est de travailler en autonomie sur le site avec **équilibre des déblais/remblais** et la réalisation de merlons végétalisés pour le stockage des terres végétales excédentaires.

Les calculs de volume de déblais/remblais se feront au niveau de la phase d'études d'exécution de l'opération.

V.2.4.4 Réseaux

L'ensemble des réseaux (AEP, défense incendie, téléphone et courants faibles, électricité, éclairage, eaux usées) existent à proximité du site. Un raccordement à ces réseaux sera donc effectué.

V.2.4.5 Gestion des eaux pluviales

Les **eaux pluviales de toiture (EPT)** et les **eaux pluviales de voiries (EPV)** seront collectées dans **deux réseaux distincts**.

Les EPT seront collectées dans des bassins d'orage non imperméabilisés, totalisant un volume de rétention d'environ 5 000m³. Dans le cas de pluies faibles ou modérées, ces eaux s'infiltreront dans le sol pour rejoindre la nappe phréatique. En cas de pluies plus fortes ou exceptionnelles, un système de surverse prévoit le rejet du surplus vers le réseau de la ZAC, dimensionné à cet effet.

Les EPV sont dirigées vers un bassin de rétention étanche (mais végétalisé, également sur ses berges), d'un volume de 2 400m³. Ce bassin est muni en aval d'un séparateur d'hydrocarbures, ainsi que d'une vanne de confinement asservie à la détection incendie du bâtiment, permettant le confinement des eaux d'extinction en cas de sinistre. Une fois traitées, les EPV rejoignent le réseau de collecte des eaux pluviales de la ZAC.

V.2.5 Remise en état du site

V.2.5.1 Dans le cas d'une mise à l'arrêt sans réutilisation du site ou d'une réutilisation avec même type d'usage

L'exploitant adressera au Préfet une notification de mise à l'arrêt de l'installation dans un délai de 3 mois avant la cessation.

Cette notification indiquera les mesures prises ou prévues pour assurer la mise en sécurité du site dès son arrêt :

- Evacuation ou élimination des produits dangereux et des déchets :
 - Vidange des installations et destruction des produits (notamment des produits chimiques, huiles...), en centre de traitement de déchets,
 - Vidange des cuves de stockage et enlèvement de celles-ci ou neutralisation,
 - Vidange et nettoyage des rétentions,
 - Evacuation des déchets résiduels en centre de traitement autorisé.
- Interdiction ou limitation d'accès au site.
- Suspension des risques d'incendie et d'explosion :
 - Démontage des équipements,
 - Mise en sécurité des circuits électriques,
 - Maintien en l'état de fonctionner des utilités (chauffage, alimentation électrique, climatisation...), après consignation des équipements en arrêt de sécurité.
- Surveillance des effets de l'installation sur son environnement.

V.2.5.2 Dans le cas d'une mise à l'arrêt avec réutilisation du site pour un autre usage que celui d'ARGAN

En plus de la notification de mise à l'arrêt précédente, la société transmettra au Maire et au Préfet :

- Les plans du site,
- Les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site,

- Les propositions sur le type d'usage futur du site.

Après accord sur les types d'usage futurs du site, ARGAN transmettra au Préfet, dans un délai précisé par ce dernier, un mémoire de réhabilitation précisant les mesures prises pour la protection de l'environnement compte-tenu du ou des types d'usage prévus pour le site, notamment :

- Les mesures de maîtrise des risques liés aux sols éventuellement nécessaires,
- Les mesures de maîtrise des risques liés aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement polluées,
- En cas de besoins, la surveillance à exercer,
- Les limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol.

Ci-après le plan masse du projet est présenté.



LEGENDE ESSENCES D'ARBRES

- Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
Type - 12 / 14
- Soudan nain (Sida acuta)
Type - 14 / 14
- Eucalyptus - Alcaz consociée
Type - 14 / 14
- Prunellier (Prunus spinosa)
Type - 14 / 14
- Noyer à feuillage caduc (Juglans regia)
Type - 14 / 14
- Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Type - 14 / 14
- Chêne huppé - Chêne à feuilles caduques
Type - 12 / 14
- Noyer de laurier (Ligustrum lucidum)
Type - 14 / 14
- Noyer de laurier (Ligustrum lucidum)
Type - 14 / 14

LEGENDE VOIRIES / ESPACES VERTS

- Pelouse ras
- Prairie à fauche tardive avec exportation
- Bassin étanche végétalisé
- Bassin d'infiltration végétalisé
- Zone d'infiltration à fauche tardive avec exportation, et berges à faible pente
- Mare à faible profondeur
- Zone humide fauchée tous les 1 à 2 ans
- Espèce végétale, tous les 5 ans



Principales références
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-01)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-02)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-03)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-04)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-05)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-06)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-07)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-08)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-09)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-10)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-11)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-12)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-13)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-14)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-15)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-16)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-17)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-18)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-19)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-20)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-21)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-22)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-23)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-24)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-25)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-26)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-27)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-28)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-29)
 - Règlement d'urbanisme de la commune de Montélimar (R.U. 2010-30)

ARGAN - ZAC des portes de Provence MONTÉLIMAR



ARGAN 22, rue de la République
 26100 MONTÉLIMAR
 04 78 48 21 21

A 26 26100 MONTÉLIMAR
 04 78 48 21 21

PROJETANT & ELABORATEUR	DATE	PROJETANT	PROJETANT
ARGAN	2021/02/01	ARGAN	ARGAN

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PLAN DE MASSE - ESPACES VERTS

PROJETANT	PROJETANT	PROJETANT	PROJETANT	PROJETANT	PROJETANT	PROJETANT	PROJETANT	PROJETANT	PROJETANT
1683	A26GL	ARC	PC	SIT	PLN	TN	A	PC2	ESV

ETAT INITIAL