

ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE PORTANT SUR :

- Une demande d'Autorisation Environnementale Unique au titre de la réglementation
Sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – AEU-ICPE
comportant une dérogation à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées

- Une demande de permis de construire
pour l'implantation d'une plateforme logistique sise
ZAC des Portes de Provence

COMMUNE DE MONTÉLIMAR

Département de la DROME

Maître d'Ouvrage : Société ARGAN

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE PORTANT SUR :

- Une demande d'Autorisation Environnementale Unique au titre de la réglementation Sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – AEU-ICPE comportant une dérogation à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées

- Une demande de permis de construire

pour l'implantation d'une plateforme logistique sise
ZAC des Portes de Provence

COMMUNE DE MONTÉLIMAR

Département de la Drôme

Maître d'Ouvrage : Société ARGAN

Conclusions du commissaire enquêteur

Le projet ARGAN d'implantation d'une plateforme logistique à Montélimar, objet de la présente enquête publique, est soumis aux procédures d'autorisation suivantes :

- Demande de **Permis de Construire** (PC) avec évaluation environnementale
- Demande d'**Autorisation Environnementale Unique** (DAEU) au titre de :
 - La réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (**ICPE**),
 - **La Loi sur l'Eau**,
 - La réglementation sur les **espèces protégées** : la DAEU comporte un dossier de demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées.

Le projet s'implante au sein de la Zone d'Aménagement Concertée « Les Portes de Provence » à Montélimar (26 200), qui 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.

Par ailleurs, le projet prévoyant la construction d'un bâtiment d'emprise au sol totale supérieure à 10000 m² et inférieure à 40 000 m² en zone AUIa du PLU de la commune de Montélimar, celui-ci est soumis à examen au cas par cas au titre de la rubrique n°39 de la nomenclature annexée à l'article R 122-2 du Code de l'Environnement.

Ainsi, une demande 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.

Elle implique le basculement global du projet, bien que simplement soumis à Enregistrement au titre de la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE, sous la procédure d'Autorisation unique. L'enquête publique est **commune** pour la demande de PC et la demande d'autorisation environnementale unique.

ARGAN est une société spécialisée dans la gestion immobilière de telles opérations, en tant que développeur et loueur d'entrepôts logistiques Premium. Les marchandises seront conformes à la définition indiquée « biens d'équipement ou de la grande distribution », et à la nomenclature en vigueur.

Les locataires n'étant pas encore connus, les techniques d'entreposage ne sont pas figées et doivent pouvoir évoluer en fonction de la nature et des caractéristiques des produits à stocker. La réalisation d'entrepôts destinés au stockage de produits manufacturés, correspond à une demande des acteurs économiques locaux. De tels entrepôts permettent de garantir la qualité des marchandises stockées, dans des conditions de sécurité renforcées.

Par Arrêté Préfectoral en date du 7 novembre 2022 « *portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique relative à une demande d'Autorisation Environnementale Unique au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – AEU-ICPE, comportant une dérogation à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées, et à une demande de permis de construire pour l'implantation d'une plateforme logistique sise ZAC des Portes de Provenances sur la commune de MONTELIMAR (Drôme), présentée par la société ARGAN 21 rue Beffroy – 92 200 Neuilly-sur –Seine, » s'est déroulée du 9 décembre 2022 au 10 janvier 2023 durant 33 jours consécutifs.*

Publicité et information du public

Deux communes étaient concernées par le rayon d'affichage de 1 km au titre de la rubrique 1510.1 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), MONTELIMAR et CHATEAUNEUF-DU-RHÔNE.

Quinze jours avant ouverture de l'enquête, et durant toute la durée de celle-ci, l'avis a été publié par les maires de ces communes, par voie d'affiches. Les certificats des maires et des présidents des EPCI concernés en faisant foi. J'ai personnellement vérifié la réalité de cet affichage en mairie de MONTELIMAR lors des permanences effectuées

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, la société ARGAN, responsable du projet, a procédé à l'affichage du même avis (format A2, caractères noirs sur fond jaune) sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, visible et lisible des voies publiques, que j'ai personnellement vérifié lors de la visite des lieux.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant notamment une étude d'impact et son résumé non technique, une étude de danger, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage à cet avis, a été mis à la disposition du public en mairie de MONTÉLIMAR, dans les locaux du Service de l'Urbanisme, siège de l'enquête, où le public a pu le consulter, sur support papier et sur un poste informatique en version numérique, aux jours et heures d'ouverture du Service de l'Urbanisme, et consigner ses observations et propositions directement sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions écrites sur ce projet pouvaient également être adressées :

- **par voie postale** en mairie siège de l'enquête : Mairie de MONTÉLIMAR Service Urbanisme Hôtel de Ville Place Emile Loubet 26200 MONTÉLIMAR, à l'attention du commissaire enquêteur, lequel les annexera au registre d'enquête ou

- **par courriel** : pref-consultation-enquete-publique5@drome.gouv.fr avec mention en objet du titre de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur, lequel les annexera au registre d'enquête

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux :

Première publication :

Le Dauphiné Libéré du jeudi 17 novembre 2022

Le Peuple Libre du jeudi 15 décembre 2022

Deuxième publication :

Le Dauphiné Libéré du jeudi 17 novembre 2022

Le Peuple Libre du 15 décembre 2022

Durant l'enquête 3 personnes ont été reçues durant les permanences

- Aucune observation n'a été déposée sur le registre ouvert au siège de l'enquête
- Aucune observation n'a été constatée sur le site internet de la préfecture de la Drôme
- Une lettre du Maire de Montélimar a été adressée au commissaire enquêteur annexée au registre d'enquête le 10 janvier 2023, ainsi qu'une lettre du Directeur de la SPL Montélimar-Agglomération Développement jointe en annexe du rapport.

Personnes reçues durant les permanences :

Permanence du 21 décembre 2023 :

Monsieur Éric PHELIPPEAU Président de la SPL Montélimar-Agglomération Développement

Permanences du 10 janvier 2023 :

Monsieur Pierre LAGARDE Directeur financier de la SPL Montélimar-Agglomération Développement

Madame Françoise VALENTIN Journaliste au Dauphiné Libéré

Les observations orales de Messieurs Eric Phelippeau et Pierre Lagarde représentant la Société Publique Locale Montélimar-Agglomération Développement, sont développées dans les deux lettres du Maire de Montélimar et du directeur de la SPL Montélimar-Agglomération Développement.

Deux articles de presse concernant le projet ont été publiés dans le Dauphiné Libéré les 4 et 20 janvier 2023.

A noter que malgré la publicité réglementaire de l'enquête et la parution d'un article de presse publié à l'initiative du Dauphiné Libéré dans la page de Montélimar, rappelant la date de la dernière permanence de l'enquête, aucune personne publique à part un élu et un responsable de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération ne s'est présenté durant les permanences.

APRES AVOIR :

- Visité le site
- Conduit l'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté Préfectoral
- Étudié les pièces du dossier d'enquête
- Réalisé 3 permanences pendant les 33 jours d'enquête publique
- Transmis les observations et lettres du public au Directeur des Programmes de la Société ARGAN dans un procès-verbal en date du 12 janvier 2023
- Répondu aux observations du public
- Pris connaissance des avis des :
 - Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA)

- De la commune de Châteaux-neuf-du Rhône concernée par le rayon d'affichage de 1km au titre de la rubrique 2080-1 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Du Maire et Président de la Communauté d'Agglomération de Montélimar-Agglomération et du Directeur de la SPL Montélimar-Agglomération Développement
- Des réponses du Pétitionnaire.

CONSTATÉ QUE :

1 / Le dossier est conforme aux décrets régissant les enquêtes publiques selon le Code de l'environnement

2 / L'information et la publicité ont été réalisées conformément aux textes en vigueur

En conclusion de cette enquête, après étude du dossier et examen du projet concernant :

L'ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE PORTANT SUR

La réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (**ICPE**),

La **Loi sur l'Eau**,

La réglementation sur les **espèces protégées** : la DAEU comporte un dossier de demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées.

Se dégage du dossier les points suivants :

Les points favorables.

1/ Le projet est implanté sur la ZAC des Portes de Provence équipée en infrastructures adaptées aux activités logistiques, conformément à la programmation du dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil Municipal de Montélimar en juillet 2004

2/ La superficie de la ZAC est de 75,2 hectares, incluant l'ensemble des voiries, des réseaux, des espaces libres et installations diverses. Les travaux d'aménagement sont à ce jour terminés et l'ensemble des terrains est purgé des contraintes archéologiques. **L'étude d'impact associée au projet de ZAC relevait un « intérêt écologique faible »**

3/ **Deux études environnementales** ont été effectuées par le bureau d'études ECOTER mandaté par le groupe ARGAN. Ces études portaient notamment sur la dérogation d'espèces protégées Celle-ci est jugée remarquable du point de vue de la flore et de la faune par la CNPE dans son rapport du 28 mars 2022.

4/ L'impact principal relevé par ces études concerne les zones humides recensées sur la zone du projet. Le pétitionnaire remarque à ce sujet que le secteur décapé a fait l'objet il y a quelques années de sondages archéologiques ce qui a provoqué l'apparition de cette zone humide et que ces terrains faisaient l'objet d'une activité agricole en culture plutôt intensive avant la création de la ZAC. **De ce fait l'implantation du projet sur ce terrain paraît compatible avec cette zone humide non naturelle et non existante avant intervention humaine.**

5 / **Une autre zone humide** située en limite sud de l'emprise ARGAN, d'une superficie de 3ha, a fait l'objet de nombreuses remarques de l'Autorité Environnementale et une demande de maintien absolu

de cette zone de la part de la CNPN Afin de limiter et compenser l'impact du projet sur l'environnement, les mesures suivantes seront mises en œuvre :

- **Des mesures de compensation** sont prévues sur des parcelles situées dans un rayon de 5 km du projet sur la commune de Châteauneuf-du-Rhône dont trois appartiennent à des propriétaires privés. Elles consistent en la plantation de vergers, de haies, d'entretien, débroussaillage, curage de mares et fossés, lutte contre les espèces invasives comme la Grande Jussie, à réaliser un inventaire et un suivi sur 40 ans des différentes espèces
- **Des mesures de compensation sur l'emprise du Projet lui-même**, concernant l'aménagement de la zone humide sud de 3 ha seront également mises en œuvre. De nombreux aménagements seront réalisés afin de conserver cette zone humide (Plantation d'arbres à hautes tiges (tilleuls à grandes feuilles, saules, érables) Plantation d'arbres divers (pruneliers, poiriers sauvages, pommiers sauvages, charmes) Haies denses, haies basses, Pelouse rase, Prairie à fauche tardive Mare à faible profondeur, Bassin étanche végétalisé, **Bassin d'infiltration végétalisé**, Zone d'infiltration à fauche tardive, Zone humide fauchée régulièrement)

6 / A noter que le **bassin d'infiltration** destiné à recueillir les eaux pluviales aura une profondeur de plus de deux mètres alors que la nappe phréatique du Rhône, au niveau du site, varie entre 1 et 2 mètres de profondeur été comme hiver. Cette installation va contribuer à conserver sur ces 2 ha résiduels après travaux, **un point d'eau** en toutes saisons pour la faune et la flore, ce qui n'est pas le cas actuellement, car le terrain non cultivé se transforme en zone sèche et aride sans aucune végétation durant les périodes de canicule de plus en plus fréquentes dans la vallée du Rhône. Cette zone est d'ailleurs, de ce fait, caractérisée dans le rapport comme **zone humide temporaire** dans l'étude d'impact. **Le fonctionnement de la zone humide sud, de par ces aménagements, et en particulier par la création d'un bassin d'infiltration, devrait ainsi, être amélioré par rapport à la situation actuelle.**

7/ Il convient d'autre part, de remarquer que la zone humide sud est située en limite de la vaste plaine agricole de la commune de Châteauneuf-du-Rhône. Il y a donc **continuité écologique** entre ces deux espaces. (Voir rapport page 25). En effet le site ARGAN sera limité par une clôture grillagée permettant le passage de la faune terrestre et de la flore, et son déplacement vers cette plaine agricole cultivée bordée par le canal de dérivation du Rhône, tout proche, et de ses berges sur les quelles **prospèrent des ripisylves**, habitat de nombreuses espèces animales et végétales. De plus des couloirs permettant le passage des animaux terrestres sont prévus pour le franchissement de la clôture du site. **La continuité écologique existant entre la zone humide sud et la plaine agricole de Châteauneuf-du-Rhône ne devrait pas être modifiée par l'implantation du projet. La suppression d'un hectare de la zone humide, par rapport aux centaines d'hectares de la plaine agricole, ne devrait modifier que très partiellement l'équilibre écologique actuel.**

8/ Des mesures durant la phase chantier sont prévues : (conduite de chantier en milieu naturel, adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces, mise en défense des secteurs abritant des enjeux écologiques par pose d'une clôture, humidification des sols lors d'épisodes secs afin de limiter la dispersion de poussières, gestion des eaux de ruissellements etc...)

9/ **L'étude de danger**, après étude des risques, nous apprend que seuls deux scénarios d'incendie concernant les cellules de stockage sont à retenir. Compte tenu du fait que ces deux scénarios « incendie » ne mettent pas en danger la vie de l'homme du fait des flux thermiques engendrés inférieures aux limites dangereuses, **ces installations ont un niveau de risques « acceptable », au sens de la circulaire du 10 mai 2010**. A noter que Les phénomènes dangereux n'impactent pas les tiers à l'extérieur du site, y compris la crèche située à l'Ouest du site à 2 m de la clôture, et que l'on ne constate pas d'effet domino entre les cellules.

10/ Dans une lettre en date du 1^{er} décembre 2022, jointe au dossier le 9 décembre 2022, la société ARGAN informe que : « dans le cadre de son Plan Climat, ARGAN a décidé depuis 2022 **de bannir le gaz** comme source d'énergie primaire pour le chauffage de ses nouveaux entrepôts. Seront installés :

- **Un chauffage / rafraîchissement par pompes à chaleur AIR / AIR électriques installées en toiture de l'entrepôt,**

- Des panneaux photovoltaïques produisant de l'électricité verte en autoconsommation,
- Des batteries de stockage de type Lithium-Ion pour le stockage des excédents d'électricité verte produits en journée. ».

En conséquence :

- Les émissions de CO₂ seront presque divisées par 6,
- Suppression totale du raccordement en gaz du site, évitant les besoins en extension de réseaux, et en permettant que l'énergie nécessaire au chauffage soit d'origine renouvelable, »

Le bilan carbone du site en sera donc fortement amélioré.

11/ Le projet ARGAN est accessible depuis la route nationale 7(RN7), elle-même reliée à l'autoroute A7 via l'échangeur n°18 Montélimar Sud. Ces grands axes de la vallée du Rhône supportent une circulation très importante alors que le trafic poids lourd estimé de la plateforme (75 véhicules/jour) **ne représentera qu'une très faible partie du trafic recensé sur ces axes.**

12/ **Les retombées économiques** du projet sont non négligeables pour l'Agglomération de Montélimar, dont le taux de chômage est supérieur à la moyenne nationale, grâce à la création de 150 emplois environ, bien que pour beaucoup, de faible qualification.

Un point moins favorable

13/ Le projet conduit à supprimer un tiers de la zone humide Sud. Cependant les mesures d'évitement et de compensation analysées en détail dans le chapitre 5 du rapport et rappelées ci-dessus dans la présente synthèse, en particulier la création d'un bassin d'infiltration, **devraient non seulement compenser mais améliorer le fonctionnement de cette zone qualifiée de zone « humide temporaire » par rapport à la situation actuelle.**

En conséquence de quoi j'émetts un avis

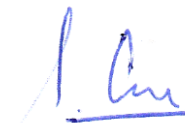
FAVORABLE

A la demande d'Autorisation Environnementale Unique au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – AEU-ICPE comportant une dérogation à l'interdiction d'atteintes aux espèces protégées concernant l'implantation d'une plateforme logistique sise ZAC des Portes de Provence commune de Montélimar assorti d'une remarque

REMARQUE : En l'absence de certitude sur l'identité du futur exploitant, et de ce fait sur la nature des produits entreposés, il conviendra d'assurer un contrôle régulier à travers des visites de site, l'adéquation entre les produits stockés, leur mode de stockage et les hypothèses de l'étude des dangers.

Fait à Pierrelatte le 30 janvier 2023

Le commissaire enquêteur



Maurice CARLÈS

En ce qui concerne la demande de permis de construire

pour l'implantation d'une plateforme logistique sise ZAC des Portes de Provence

Commune de Montélimar

:

Outre les points favorables évoqués dans les conclusions relatives à « La Demande d'Autorisation Environnementale Unique pour l'implantation d'une plateforme logistique sise ZAC des Portes de Provence

Se dégage du dossier, les points suivants relatifs au permis de construire:

1/ Le projet est implanté sur la ZAC des Portes de Provence équipée en infrastructures adaptées aux activités logistiques, conformément à la programmation du dossier de réalisation de ZAC approuvé par le Conseil Municipal de Montélimar en juillet 2004

2/ Le terrain envisagé pour le projet, appartient à la SPL Montélimar-Agglo Développement. Il est l'un des derniers terrains disponibles sur la ZAC d'une superficie de 75.2 ha presque entièrement occupée à ce jour.

3/ Le secteur est prévu pour l'implantation d'ICPE de hauteurs importantes. Le projet prévoit la construction de 4 cellules, soit 29 197 m² de surface de stockage et 939 m² de bureaux, soit une surface totale créée de 30 136 m² sur un site de 83 574 m², regroupant 33 parcelles du secteur ZS classé en AUIa au PLU de la ville de Montélimar.

4/ La hauteur de construction des entrepôts sera de 13.5m au faîtage, et 14.5m au sommet de l'acrotère, en accord avec le règlement de la zone AUIa

5/ Il n'y aura pas **d'eaux industrielles** de « process » sur le site. Les seules eaux susceptibles d'être polluées sont les eaux usées domestiques et les eaux pluviales de voiries. Des contrôles seront menés afin de s'assurer que les eaux pluviales rejetées respectent les prescriptions de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017. **L'ensemble des eaux usées** du site seront rejetées dans le réseau d'assainissement public. Les eaux du projet d'ARGAN seront envoyées vers la station d'épuration de Montélimar gérée par la Communauté d'agglomération Montélimar-Sésame. Cette station présente une capacité de traitement de 95 000 Equivalents Habitants

6/ **L'Architecture du projet est particulièrement étudiée.** Le projet est constitué principalement d'un volume dédié aux activités logistiques. Ce volume bénéficie d'une écriture sobre, jouant sur un contraste délicat entre les matériaux. Il met en œuvre une stratification horizontale avec la mise en place d'un socle béton et d'une strate supérieure en bardage noir à ondulations verticales fines. Des bandes de bardage à clair voie en bois viennent rythmer la perspective du bâtiment dans sa longueur

7/ Sur la façade Nord du bâtiment se trouvent deux plots de **bureaux** construits sur deux niveaux. Ils se décrochent de l'entrepôt et forment ainsi des patios qui offrent aux usagers des bureaux une vue agréable et un sentiment d'isolation par rapport aux opérations de l'aire de manœuvre, chargements, déchargements des poids lourds. Ces plots sont traités en bardage bois à claire voie en majorité. Ils offrent ainsi à la façade un traitement qualitatif rompant avec l'architecture traditionnelle des bâtiments industriels.

8/ Le site comprendra de **nombreux espaces verts** représentant environ 28 833 m², soit environ 34,5 % de la surface du terrain. L'aménagement du parking VL est particulièrement soigné avec des plantations de nombreux arbres et végétaux d'ornement.

En conséquence de quoi j'émet un avis

FAVORABLE

A la demande de permis de construire de la Société ARGAN, concernant l'implantation d'une plateforme logistique de 30 136 m² de surface créée, sur un terrain de 83 474 m², sise ZAC des Portes de Provence, commune de Montélimar

Fait à Pierrelatte le 30 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Carlès', written over a horizontal line.

Maurice CARLÈS