



Référence : O-PEM-2104-13a

Date : 06-05-21

***Réalisation de la demande d'examen "au cas par cas"
pour un projet de concession automobile sur la
commune de Montélimar (26)***

SCI DES 26 SOLEILS

Version	Rédactrice	Vérificatrice / Approbatrice
	Perrine MORUCHON	Natacha FAUVET
a	06/05/2021 – PEM	07/05/2021 – NAF



Siège Social :
6 rue de la Douzillère
37300 JOUE-LES-TOURS
Tél. : 02.47.75.18.87 Fax : 02.47.60.94.28
www.neodyme.fr

N° SIRET : 478 720 931 00052
TVA Intra : FR11 478 720 931

Nos agences :

- ✓ CENTRE-OUEST : 02 47 75 18 87
- ✓ NORD-OUEST : 02.32.10.73.33
- ✓ NORD PICARDIE : 06 16 64 37 55
- ✓ ILE DE France : 01.53.34.87.43
- ✓ SUD-EST : 04.78.39.05.83

Antennes : Bourgogne, Bretagne, Sud-ouest,
Aix en Provence & International

SOMMAIRE

1	NOTE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DU PROJET	3
1.1	Programme.....	3
1.2	Situation géographique du projet	3
1.3	Présentation du terrain et de ses abords	4
1.4	Présentation du projet	4
2	CONFORMITE AU PLU DE MONTEILIMAR – ZONE AUI	5
2.1	Emprise au sol.....	5
2.2	Stationnement des véhicules	5
2.3	Espaces libres et plantations	5

PJ N°1 DU CERFA

Informations nominatives relatives au maitre d'ouvrage

PJ N°2 DU CERFA

Plan de situation au 1/25000

PJ N°3 DU CERFA

Photographies datées de la zone d'implantation

PJ N°4 DU CERFA

Plan du projet

PJ N°5 DU CERFA

Plan des abords au 1/5000

1 NOTE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DU PROJET

1.1 Programme

Le projet consiste en la construction d'un centre de distribution automobile de marques OPEL-KIA & d'une Carrosserie.

- ▶ Le projet OPEL-KIA comprendra 2 halls d'exposition de voitures neuves OPEL et KIA, un atelier mécanique et d'entretien avec un stockage de pièces de rechanges plus un étage administratif.
- ▶ Le projet Carrosserie comprendra un accueil et un atelier carrosserie plus un étage locaux sociaux.

1.2 Situation géographique du projet

Montélimar est une commune du Sud-Est de la France dans le département de la Drôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes, entre Valence et Avignon.

Grâce à sa situation privilégiée sur les grands axes de communication, elle bénéficie d'une image économique dynamique liée à la concentration de grandes enseignes commerciales dans la ZAC des « Portes de Provence », en bordure de la Route Nationale 7, axe de pénétration majeur au Sud de Montélimar depuis la sortie Sud de l'autoroute A7.



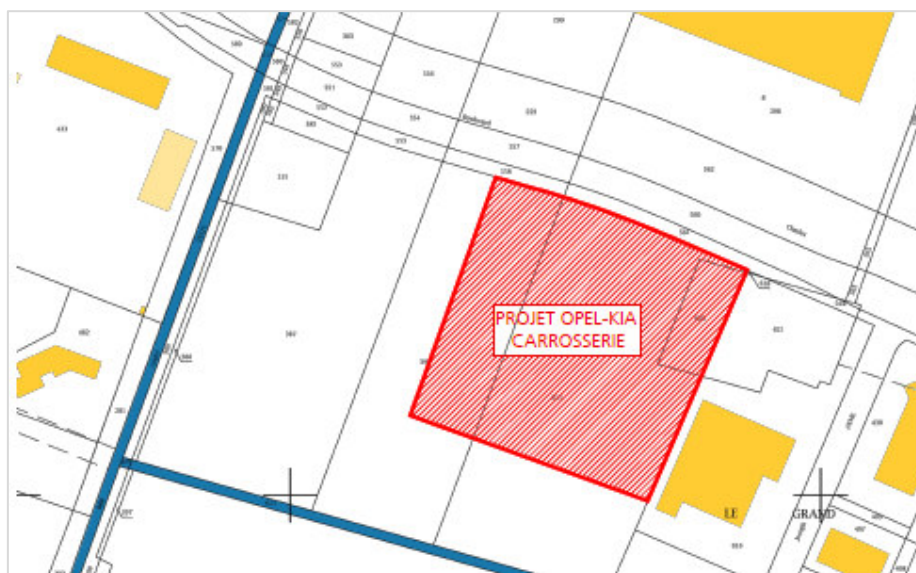
Schéma d'aménagement de la ZAC Portes de Provence extrait du dossier d'Autorisation

1.3 Présentation du terrain et de ses abords

Le terrain est contigu au Nord par le boulevard Charles André.

Le projet se situe sur les parcelles ZS n°682 et 702 d'une superficie de 14 870 m². Au Nord du projet, se trouve le centre logistique « CASINO », à l'Est un bâtiment de gros « METRO » et au Sud des parcelles en culture.

L'altimétrie du site varie de 80,40 m NGF environ au plus haut à 79,40 m NGF environ au plus bas (Système I.G.N. 69).



Plan de localisation cadastrale (source : Dossier de Permis de Construire)

1.4 Présentation du projet

Aménagements prévus sur le terrain

Afin de respecter la pente naturelle du terrain plusieurs plateformes seront aménagées.

Les eaux de pluie seront collectées et ramenées à un **bassin de rétention** aménagé sur la parcelle.

Construction

Pour des raisons commerciales, l'orientation du hall d'exposition OPEL – KIA et l'accueil de la carrosserie seront disposés le long du boulevard Charles André, l'atelier et la Carrosserie sont prévus à l'arrière.

La structure des bâtiments est de type industriel, ossature métallique avec couverture en bac acier avec étanchéité.

Afin de respecter l'image de marque, le bardage pour OPEL est gris type KINGSPAN, plat rouge ral 3002 pour KIA et plat gris ral 9006 pour la carrosserie.

Les autres façades du bâtiment OPEL - KIA ainsi que celles de la Carrosserie sont en bardage vertical rainuré gris ral 9006.

Menuiserie alu gris ral 9006 et ral 7016.

La couverture sera en étanchéité multicouche de couleur gris moyen complétée d'une centrale photovoltaïque.

Espaces verts

Les surfaces libres de toute construction et aménagement parking, voirie et stockage seront **engazonnées**.
Des **arbres de haute tige seront plantés** suivant les réglementations.

Traitement des eaux de pluie et eaux usées

Les eaux de pluie seront raccordées sur un **bassin de rétention sur la parcelle**. Les eaux de ruissellement seront collectées et transiteront par un **séparateur d'hydrocarbure**.

Les eaux usées seront **raccordées** sur les égouts existants.

Clôture

Il est prévu **deux portails** coulissants et une **clôture treillis soudé** ral 9005 sur la périphérie de la parcelle.

2 CONFORMITE AU PLU DE MONTELIMAR – ZONE AUI

2.1 Emprise au sol

La surface occupée par les constructions ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface totale de la propriété : $(14\,870 / 3) \times 2 = 9\,913 \text{ m}^2$.

Concernant le projet :

- ▶ Emprise au sol carrosserie : $1\,002 \text{ m}^2$.
- ▶ Emprise au sol bâtiment Opel – Kia : $2\,158 \text{ m}^2$.
- ▶ **Soit un total de $3\,160 \text{ m}^2 < 9\,913 \text{ m}^2$.**

2.2 Stationnement des véhicules

	Bâtiment Opel-Kia Surface en m ²	Nombre de place	Carrosserie Surface en m ²	Nombre de place	Total	Projet
Bureaux: 1 place par tranche de 40m ² de surface de plancher.	332	9	25	1	10	
Commerce: 1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher.	886	30	43	2	32	
Artisanat: 1 place par tranche de 200m ² de surface de plancher.	1143	8	957	5	13	
					55	58

2.3 Espaces libres et plantations

Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une surface au moins égale 15% de la surface totale du terrain. Si la superficie de propriété est de $14\,870 \text{ m}^2$, alors $2\,231 \text{ m}^2$ d'espace vert seront nécessaires au minimum.

Le projet propose $2\,234 \text{ m}^2$ d'espaces verts.

Les plantations doivent être réalisées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Selon le projet : $2\,234\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2 = \mathbf{23\text{ arbres}}$.

L'isolement en limite de la zone doit être planté d'une rangée d'arbres de haute tige espacés de 4 mètres au maximum et de **haliiers** (groupe de buissons serrés et touffus).

Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

Dans le cadre du projet, 58 places de stationnement seront mises en place, nécessitant la plantation de **20 arbres** (= 58/3).