

SAINT GILLES

Plan Local d'Urbanisme

Révision avec examen conjoint n°1 du PLU en vue de l'implantation d'activités industrielles dans la ZAC MITRA

Rapport de présentation / exposé des motifs et traduction réglementaire

APPROBATION



Révision allégée N°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mai 2022 et déposée en Préfecture le 2 juin 2022

SOMMAIRE

Objectifs poursuivis.....	1
Contexte juridique.....	3
1. Choix de la procédure.....	3
a. Les orientations générales du PLU en terme de développement économique	3
2. L'évaluation environnementale	4
a. Raison de sa mise en œuvre	4
b. Contenu de l'évaluation environnementale	5
c. La mise en œuvre de la révision allégée du P.L.U. avec évaluation environnementale.....	7
Exposé des motifs.....	10
1. Le choix de la ZAC MITRA pour l'implantation d'entreprises industrielles	10
2. Le projet et son terrain d'assiette.....	17
3. Description du projet	20
4. Impact direct du projet sur l'emploi.....	23
5. Les emplois dans le contexte démographique local.....	25
Projet et environnement naturel.....	28
1. Les périmètres d'inventaires et les périmètres réglementaires	28
a. Les ZNIEFF et les ZICO	28
b. Zones du Conservatoire d'espaces naturels.....	28
c. Les zones Natura 2000.....	28
d. Les zones humides	32
e. Les zones humides d'importance internationale.....	33
f. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	36
D'une logique de conservation de la nature emblématique à un réseau écologique intégré aux territoires	36
Préserver et restaurer un réseau écologique : ménager notre territoire.....	36
Faire émerger un modèle plus harmonieux d'aménagement du territoire	36
Donner de la cohérence aux actions de conservation et de restauration de la biodiversité.....	36
g. La trame verte et bleue du SCoT	38
h. La trame verte et bleue du PLU en vigueur	39
i. Plans Nationaux d'Actions	40
2. L'étude naturaliste menée sur une partie de la ZAC MITRA	44
a. L'aire d'étude	45
b. Les habitats naturels.....	46

c.	Descriptif des zones rudérales.....	47
d.	Descriptif des zones de fourrés	47
e.	Description de la flore patrimoniale sur l'ensemble de la zone d'étude	49
f.	Description de la faune invertébrée patrimoniale sur l'ensemble de la zone d'étude	51
	Analyse de la bibliographie.....	51
	Généralités sur les peuplements et habitat d'espèces	52
g.	Description de la faune amphibie patrimoniale sur l'ensemble de la zone d'étude	54
	Analyse de la bibliographie.....	54
	Généralités sur les peuplements et habitat d'espèces	54
h.	Description de la faune reptilienne patrimoniale sur l'ensemble de la zone d'étude	58
	Analyse de la bibliographie.....	58
	Généralités sur les peuplements et habitat d'espèces	59
i.	Description de la faune mammifère patrimoniale sur l'ensemble de la zone d'étude (hors chiroptères)	
	63	
	Analyse de la bibliographie.....	63
	Généralités sur les peuplements et habitat d'espèces	64
j.	Les chiroptères sur l'ensemble de la zone d'étude.....	66
	Analyse de la bibliographie.....	66
	Généralités sur les peuplements et habitat d'espèces	67
	La recherche de gîtes.....	68
	Les prospections acoustiques	68
k.	Les oiseaux sur l'ensemble de la zone d'étude	71
	Analyse de la bibliographie.....	71
	Généralités sur les peuplements et habitat d'espèces	74
	Cortège des milieux ouverts	75
	Cortège des milieux forestiers	76
	Cortège des milieux humides	77
l.	Synthèse des enjeux floristiques et faunistiques	80
m.	Le site d'implantation des usines et l'arrêté préfectoral de dérogation	85
3.	<i>Les paysages</i>	88
a.	Etat initial et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées	88
	Contexte paysager général	88
	Le site	90
b.	Incidences du projet sur les paysages.....	94
c.	Mesures pour éviter/réduire/compenser	97
	Parti paysager proposé	97
4.	<i>L'agriculture</i>	101
a.	Etat initial de l'économie agricole.....	101
b.	L'agriculture à Saint Gilles	103
c.	Les appellations et les labels dans la commune.....	103
	L'AOC / AOP Costières de Nîmes.....	105

L'oléiculture	106
Aire géographique de l'IGP Riz de Camargue	107
d. Etat initial et zones susceptibles d'être touchées	112
e. Incidences du projet et consommation d'espace agricole	113
5. Les transports et les déplacements	114
a. Etat initial et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées	114
Desserte de la zone et comptages	114
Accès à la ZAC MITRA.....	114
Accès au terrain d'assiette du projet	116
b. Conclusions sur le trafic routier.....	118
c. Axe ferroviaire.....	118
d. Axe fluvial.....	118
e. Aéroport/Aérodrome	119
f. Autres modes de circulation.....	119
Transports collectifs.....	119
6. La qualité de l'air.....	120
a. Les communes sensibles dans le périmètre du PPA.....	120
b. Sources de pollution de l'air	121
Pollution de l'air	121
Source olfactive	121
Nature, dimensionnement, obstacles pouvant gêner la diffusion des fumées	121
c. Sur la qualité de l'air	122
d. Traitement des rejets	122
Matières particulaires	122
Technologies disponibles	122
Dépoussiéreur	123
Technologie retenue.....	125
Composés Organiques Volatils (COV).....	125
Hauteurs des cheminées.....	125
e. Valeurs Limites à l'Emission	126
Programme de surveillance.....	126
Plan de Gestion de Solvants (PGS)	127
f. Rejet dans l'air	127
Rejets canalisés	127
Caractéristiques des émissaires.....	127
Qualité du rejet	128
Flux rejetés	129
g. Rejet diffus.....	129
Réception et manutention des matières premières	129
Ventilation des locaux.....	130
Compresseurs	130

Trafic de véhicules.....	130
Groupe électrogène.....	130
Odeur.....	130
h. Impact lié aux rejets.....	131
Estimation des concentrations dans l'environnement.....	131
Conclusion.....	133
i. Conformité.....	133
Diffusion des rejets à l'atmosphère.....	133
Points de prélèvement d'échantillons.....	133
Hauteurs de cheminée.....	133
Vitesse à l'éjection.....	133
Flux totaux.....	134
7. Le bruit.....	134
j. Plan d'Exposition au Bruit.....	134
k. Bruit et vibration.....	136
Niveaux sonores réglementaires.....	136
Zones a émergence réglementée.....	136
Environnement sonore.....	137
PEB.....	138
l. Bilan sonore et vibratoire.....	138
Sources sonores intérieures.....	138
Sources sonores extérieures.....	138
Vibrations.....	138
Estimation du niveau sonore.....	138
m. Conclusion.....	139
Estimation du niveau vibratoire.....	139
Bruit et vibrations.....	140
8. Les risques naturels.....	141
a. Le risque sismique.....	141
b. Inondation et coulée de boue.....	142
c. Mouvement de terrain.....	142
d. Cavité souterraine.....	143
e. Retrait – Gonflement des sols argileux.....	143
f. Arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.....	144
9. Eaux pluviales.....	145
a. Origine.....	145
Traitement des eaux pluviales.....	145
Impact lié au rejet d'eaux pluviales.....	145
b. rejets aqueux.....	146
Eaux pluviales.....	146

Pollution à traiter.....	146
c. Dispositifs de déshuilage	146
Type d'équipement	146
Justification du choix	147
Justification du dimensionnement	147
d. Eau potable.....	148
Utilisation de la nappe	148
Approvisionnement.....	148
Usage de l'eau.....	149
Consommations.....	149
e. origine et utilisation de l'Eau	149
Choix de réseaux.....	149
Protection du point d'alimentation	149
Suivi des consommations.....	149
Réduction des consommations en eau	149
10. L'assainissement des eaux usées.....	150
a. Gestion des eaux	150
b. Eaux usées	150
Origine	150
Collecte et rejet.....	150
Gestion des eaux usées	150
c. Impact lié au rejet d'eaux usées	151
Eaux usées industrielles	151
Autorisation et convention de rejet	151
Programme de surveillance.....	151
d. Conception et équipement des points de rejet.....	152
Conception	152
Equipement	152
I. les déchets.....	152
a. Gestionnaire.....	152
b. Identification et gestion	153
c. Plateforme de stockage des déchets.....	154
Articulation du projet avec les plans et programmes et avec les enjeux définis à l'état initial de l'environnement.....	155
1. Contexte réglementaire.....	155
2. Vis-à-vis des schémas et plans.....	156
a. SRADDET	156
b. SRCE	156
c. SCOT	156

d. PEB.....	156
e. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE LA GESTION DES EAUX (SDAGE).....	156
F. SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE).....	158
G. COMPATIBILITE DU PROJET AU SDAGE ET SAGE.....	159
Compatibilité du projet au SDAGE.....	159
h. Le Plans de protection de l'atmosphère et SRCAE.....	160
Le SRCAE.....	160
Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).....	161
Compatibilité du projet avec le SRCAE et le PPA.....	162
<i>Indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats du PLU et des effets du projet sur l'environnement</i>	164
1. Contexte législatif.....	164
2. Identification des indicateurs nécessaires au bilan du projet.....	164
a. L'atteinte des objectifs économiques.....	164
b. Les mesures de compensations des incidences environnementales du projet.....	165
<i>Traduction réglementaire du projet dans le PLU.....</i>	167
1. Modifications de l'entête de la zone 2AUm.....	167
a. Exposé des motifs.....	167
b. Traduction réglementaire.....	169
2. Modifications des règles relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2 de la zone 2AUm).....	170
a. Exposé des motifs.....	170
b. Traduction réglementaire.....	171
3. Modification des règles relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques en secteur 2AUma et secteur 2AUmf.....	172
a. Modification de l'article 2AUm 10 (hauteur des constructions) – Exposé des motifs.....	172
b. Modification de l'article 2AUm 10 (hauteur des constructions) – Traduction réglementaire.....	173
c. Modifications des règles relatives au stationnement des véhicules (article de la zone 2AUM12) – Exposé des motifs.....	174
d. Modifications des règles relatives au stationnement des véhicules (article 12 de la zone 2AUm) – Traduction réglementaire.....	175

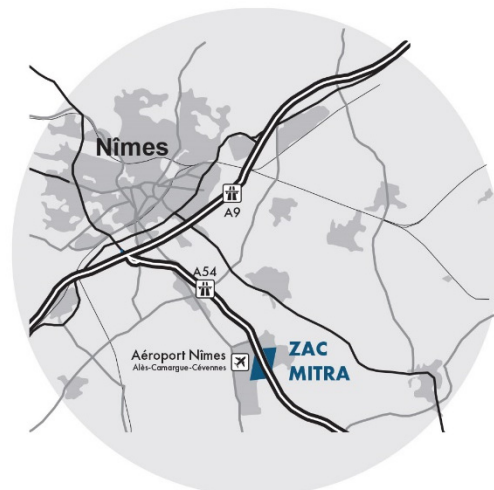
Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : carte de localisation du site du projet d'usines	2
Figure 2 : carte de localisation de l'usine projetée (grande échelle).....	15
Figure 3 : carte de localisation du site d'implantation de l'usine (petite échelle)	16
Figure 4 : le projet au sein de la ZAC MITRA	18
Figure 5 : plan masse du projet / A+Architecture	21
Figure 6 : coupes sur le projet / Source : A+Architecture	22
Figure 7 : carte des ZNIEFF les plus proches du site du projet.....	29
Figure 8 : carte des zones CEN les plus proches du site du projet.....	30
Figure 9 : carte des zones Natura 2000 les plus proches du site du projet.....	31
Figure 10 : carte des zones Natura 2000 touchant ou proches de Saint Gilles.....	34
Figure 11 : carte des zones Natura 2000 les plus proches du projet	35
Figure 12 : carte du SRCE centrée sur la commune	37
Figure 13 : la trame verte et bleue du SCoT Sud Gard	38
Figure 14 : TVB à l'échelle de la commune de Saint-Gilles – Gaiadomo	39
Figure 15 : les Plans Nationaux d'Action - planche 1	41
Figure 16 : les Plans Nationaux d'Action - planche 2	42
Figure 17 : les Plans Nationaux d'Action - planche 3	43
Figure 18 : aire de l'étude et projet d'implantation d'usines	45
Figure 19 : carte des habitats naturels	46
Figure 20 : tableau des espèces végétales patrimoniales recensées à Saint Gilles.....	49
Figure 21 : carte de relevé de la flore patrimoniale dans la zone d'étude	50
Figure 22 : tableau des espèces d'invertébrés citées dans la bibliographie locale	51
Figure 23 : localisation des enjeux entomologiques	53
Figure 24 : tableau des espèces d'amphibiens citées à Saint Gilles.....	54
Figure 25 : localisation des enjeux pour les amphibiens	55
Figure 26 : liste des espèces de reptiles citées dans la commune.....	58
Figure 27 : localisation des enjeux herpétologiques.....	60
Figure 28 : tableau des mammifères cités à Saint Gilles.....	63
Figure 29 : localisation des enjeux mammalogiques.....	65
Figure 30 : carte de localisation des gîtes avérés chiroptérofaune aux alentours de la zone d'étude	66
Figure 31 : liste des espèces patrimoniales mentionnées à Garons et dans les communes adjacentes.....	67
Figure 32 : courbe d'activité des chiroptères dans l'habitat garrigue échantillonnée par Wildlife Acoustics SM2 Bat Detector - En ordonnée le nombre de contacts, en abscisse l'heure de la nuit.....	69
Figure 33 : courbe d'activité des chiroptères dans l'habitat ripisylve - échantillonnée par Wildlife Acoustics SM2 Bat Detector - En ordonnée le nombre de contacts, en abscisse l'heure de la nuit.....	69
Figure 34 : carte de localisation des enjeux pour les chiroptères.....	70
Figure 35 : liste des oiseaux recensés sur les communes concernées par le projet.....	71
Figure 36 : localisation des enjeux ornithologiques	78
Figure 37 : tableaux de synthèse des enjeux floristiques et faunistiques.....	80
Figure 38 : carte des grandes entités paysagères du Gard. Source : DREAL Occitanie	88
Figure 39 : vues depuis l'avenue de l'escadrille	92
Figure 40 : vues depuis l'A54	93
Figure 41 : Terrains agricoles déclarés à la PAC - vue élargie (source GEOPORTAIL).....	108
Figure 42 : les terrains déclarés à la PAC au voisinage du site du projet (Source : GEOPORTAIL)	109
Figure 43 : la zone AOC viticole Costières de Nîmes - vue élargie (source : GEOPORTAIL)	110
Figure 44 : la zone AOC viticole Costières de Nîmes sur le site du projet (Source : GEOPORTAIL)	111
Figure 45 : l'espace agricole au voisinage du projet (source : GEOPORTAIL)	112
Figure 46 : carte d'accès au terrain d'assiette du projet et des entrées/sorties sur l'autoroute	115
Figure 47 : plan d'accès au terrain d'assiette du projet	117
Figure 48 : carte des communes sensibles dans le périmètre du PPA	120
Figure 49 : localisation des émissaires (Source : Architecture A+)	128
Figure 50 : coefficient de transfert atmosphérique	132
Figure 51 : représentation graphique du Plan d'Exposition au Bruit.....	135
Figure 52 : zonage du PPRi.....	142
Figure 53 : carte des mouvements de terrain et cavités.....	143
Figure 54 : carte des zones exposées au retrait-gonflement d'argiles	144
Figure 55 : carte des périmètres de protection d'eau potable	148
Figure 56 : règlement graphique du PLU et projet.....	168

OBJECTIFS POURSUIVIS

La révision avec examen conjoint (dite « révision allégée ») du Plan Local d'Urbanisme de Saint Gilles a été mise en œuvre pour rendre possible l'implantation d'activités industrielles de fabrication de panneaux isolants destinés au bâtiment dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) MITRA, portée par Nîmes Métropole et déployée à Saint Gilles et Garons, de part et d'autre de l'A54, à l'entrée Sud de Garons et à l'entrée Nord de Saint Gilles.

La ZAC MITRA, à proximité immédiate de l'aéroport de Nîmes-Garons et à 7 km au Sud de Nîmes, la ZAC Mitra. Elle est essentiellement tournée vers les secteurs de la sécurité civile, de l'aéronautique, de l'industrie et de la logistique. Sa desserte est assurée par l'A54, qui la traverse (échangeur autoroutier Nîmes-Garons).



Source : SAT

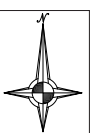
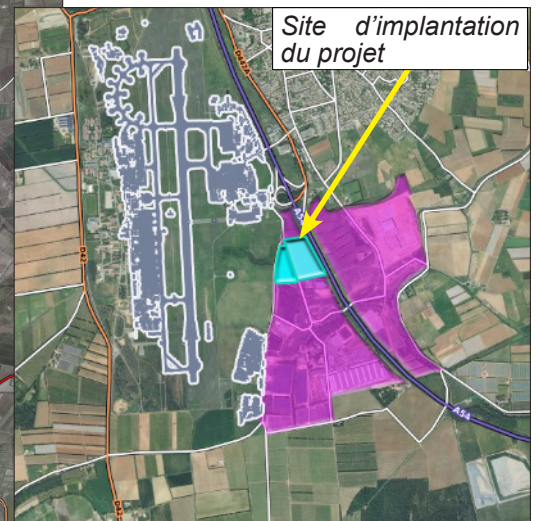
Si ce nouveau projet de développement industriel s'inscrit dans les perspectives et les enjeux de croissance économique définis par le PLU en vigueur, la nature et la destination des installations et des bâtiments projetés ne sont pas totalement compatibles avec le règlement défini par le PLU en vigueur.

La ville de Saint Gilles, en accord avec Nîmes Métropole a donc décidé de modifier son document d'urbanisme pour saisir l'opportunité d'accueillir des entreprises nouvelles de tailles significatives, dans un contexte local où le développement de l'activité économique et la création d'emplois durables, notamment pour les ouvriers, sont prioritaires à l'échelle communale comme intercommunale.

Localisation du projet



Le site d'implantation du projet industriel se situe au cœur de la ZAC MITRA, entre l'aéroport et l'autoroute, dans la pointe Nord du territoire de Saint Gilles.



CONTEXTE JURIDIQUE

1. CHOIX DE LA PROCEDURE

a. Les orientations générales du PLU en terme de développement économique

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU actuel, approuvé le 27 mars 2018 avait défini un certain nombre d'orientations d'ordre économique, dont certaines concernent directement la ZAC MITRA, site d'implantation des activités industrielles projetées (ci-après, la page 11 du PADD) :

Orientation n°2 : développer l'activité économique

Saint-Gilles doit s'appuyer sur l'activité économique pour jouer son rôle de « pôle urbain majeur » du Sud du Gard. Aujourd'hui, le développement économique de la ville est compromis par la localisation de la Zone d'Activités Economique qui est située en zones inondables et ne peut donc pas s'étendre.

La ZAC MITRA est de compétence communautaire (« ACTIPARC » géré par Nîmes Métropole) et située au Nord de la commune. En complémentarité du développement de ce pôle de compétitivité générateur de croissance et d'emploi sur les marchés porteurs, Saint-Gilles souhaite également développer en complément une économie plus locale créatrice d'emplois à proximité de la zone urbaine.

C'est pourquoi, le projet communal s'attache à

Répondre aux besoins locaux émanant notamment des artisans et entreprises locales

A ce jour, Saint-Gilles ne dispose plus de zones destinées à accueillir les activités économiques locales, notamment en raison des zones inondables qui couvrent de grandes surfaces à l'Est de la commune. Il s'agit pour la ville de :

- Développer de nouvelles surfaces dédiées aux activités économiques, notamment pour les artisans et entreprises locales. Aussi, il est notamment envisagé au sein de la ZAC des Vergers de dédier pour les activités économiques une surface de moins de 5 ha.*
- Conforter l'évolution économique du secteur situé autour des activités existantes au sud du centre-ville (zone des Rossignols).*
- Permettre la finalisation de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) des Mourgues, sans extension de son périmètre, à terme, après la réalisation des digues de protection contre les crues du Rhône et modification du PPRI porté par l'État.*

Redynamiser le centre-ville et favoriser le maintien et l'implantation de commerces de proximité

- La ville souhaite poursuivre les actions de revitalisation du centre-ville et de ses abords, notamment en terme de dynamisme commercial. Le projet urbain de Saint-Gilles prévoit de :*
- Réaménager son cœur de ville pour favoriser l'emploi et l'activité commerciale. Il s'agit notamment de poursuivre les actions engagées dans le cadre du PNRQAD (mettre en valeur les espaces publics, redynamiser les pôles de vie par le réaménagement des rues de la République, Gambetta, Griffeuille, Chanzy et la Place de la République et enfin encourager la réhabilitation et l'implantation de nouveaux commerces, etc ...).*
- Améliorer l'accessibilité (piétons et automobiles) et le stationnement afin de favoriser la fréquentation des commerces de proximité.*

Confirmer la réalisation de la ZAC MITRA, de compétence communautaire

la ZAC MITRA, portée par Nîmes Métropole, est en cours de développement dans la partie Nord de la commune. La commune doit s'appuyer sur cette ZAC afin de dynamiser son économie, il s'agit notamment :

- Confirmer la réalisation de la ZAC dans le PLU,*
- De favoriser les liaisons (en terme de déplacements, mais aussi en terme de signalétique) avec la zone urbaine, afin que le développement de cette zone profite à l'ensemble de la commune.*

Le projet de développement industriel est compatible avec les orientations générales du Projet de Développement et d'Aménagement Durables du PLU de Saint Gilles. **Dès lors il peut être intégré dans le document d'urbanisme par une procédure de révision allégée en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme.** C'est cette procédure qu'a choisie la commune, parce qu'elle est plus rapide que la procédure de révision globale et qu'elle permet de répondre de manière pragmatique et ciblée aux enjeux et aux besoins, tout en assurant la transparence dans la procédure et la concertation, dans le respect du projet de développement établi par la commune lors de la dernière révision du P.L.U.

Extrait de l'article L153-34 du code de l'urbanisme :

«Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées. »

2. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

a. Raison de sa mise en œuvre

Préambule important : la création de la ZAC MITRA a fait l'objet, lors de sa création d'une évaluation environnementale qui a permis de définir les impacts de l'urbanisation projetée et à définir un ensemble de mesures en compensation des espaces naturels et agricoles consommés. Le projet SOPREMA, en s'installant dans la ZAC, ne constitue qu'un acte de développement déjà compensé au travers des mesures établies dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Il n'exercera pas de pression environnementale supplémentaire par rapport au projet de ZAC.

Les dispositions de la loi Accélération et Simplification de l'Action Publique (LOI n° 2020-125 du 7 décembre 2020 impliquent désormais l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ou ses procédures d'évolution doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale, si les changements apportés sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 :

Article L104-1

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Article L104-2

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° (Abrogé) ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Il ressort des articles L104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme, qu'en l'état actuel du code de l'urbanisme, soumettre à évaluation environnementale le projet d'implantation d'usine n'est pas « automatique » : Si la procédure engagée est bien une révision du PLU (même s'il ne s'agit pas d'une révision générale, mais d'une révision « allégée »), l'article L104-3 précise que l'évaluation environnementale n'est pas nécessaire dans les cas où l'évolution prévue par ladite révision allégée ne prévoit pas de changements qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Les décrets définissant la limite entre les changements impliquant la mise en œuvre d'une évaluation environnementale et ceux ne l'impliquant pas n'ayant pas encore été publiés, la commune, sur la base des éléments produits par l'étude d'impact, a décidé, par principe de précaution, de procéder à l'évaluation environnementale du projet.

Dès lors, le dossier de révision allégée du PLU doit être articulé de la manière décrite ci-après :

b. Contenu de l'évaluation environnementale

S'agissant de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme, le contenu de l'évaluation environnementale est décrit dans les articles suivants du code de l'urbanisme :

Article L104-4 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L104-5 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte-tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Article R104-18 du code de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

- *1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- *2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;*
- *3° Une analyse exposant :*
 - *Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*
 - *Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- *4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;*
- *5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*
- *6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- *7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Article R104-19 du code de l'urbanisme

Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport de présentation.

c. La mise en œuvre de la révision allégée du P.L.U. avec évaluation environnementale

Le déroulement de la procédure est similaire à celui d'une révision globale, avec trois étapes majeures :

- la concertation,
- l'arrêt du projet et le bilan de la concertation (qui font l'objet d'une délibération du Conseil Municipal,
- l'examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Région, chambres consulaires...). Cet examen conjoint remplace la phase de transmission du dossier aux personnes publiques associées après l'arrêt du projet (telle qu'elle a lieu dans une révision « classique »),
- l'enquête publique et l'approbation du dossier par la commune, éventuellement modifié suite aux résultats de l'examen conjoint et aux résultats de l'enquête publique et de la phase préalable de concertation.

L'évaluation environnementale (dont le contenu est décrit ci-après) implique la consultation de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), qui formulera un avis sur le dossier au regard de l'ensemble des thématiques traitées : environnement naturel, traitement des nuisances induites, gestion des déplacements, incidences agricoles du projet...

PROCÉDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

Sauf précision, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme

CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-31 à L. 153-35)

- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
 - Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - De nature à induire de graves risques de nuisance
- Sans changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables**

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

(L. 132-7 à L. 132-9 / L. 153-8)

- La procédure est prescrite par délibération du conseil municipal
- La délibération précise les **objectifs poursuivis** et les **modalités de concertation avec la population**



ETUDES / REALISATION DU DOSSIER

Phase donnant lieu à concertation avec le public

Le maire conduit la première partie de procédure



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

(L. 104-2 / R. 104-1 / R. 104-8 à R. 104-14)

ARRET DU PROJET PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

(L153-14)



EXAMEN CONJOINT

(L153-12 / R153-3)

Examen conjoint de l'État, de l'EPCI compétent, de la commune et des PPA



CONSULTATIONS = AVIS OBLIGATOIRES

(L. 153-13)

- Centre régional de la propriété forestière (CRPF) en cas de réduction des espaces forestiers
- Institut national des appellations contrôlées (INAO/INOQ) en cas de réduction d'espaces situés en zone d'appellation contrôlée
- Soumission du projet arrêté pour avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF) si réduction de l'espace naturel, agricole et forestier



ENQUETE PUBLIQUE

(L. 153-19 / R. 153-8 / code de l'env R. 123-8)



APPROBATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU

(L. 153-21 à L. 153-22 / R. 153-8)

Possibilité de modification du projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

EXPOSE DES MOTIFS

1. LE CHOIX DE LA ZAC MITRA POUR L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES INDUSTRIELLES

La ZAC MITRA, portée par la Métropole nîmoise a été développée dans un objectif global de développement économique. Ce développement économique s'appuyait sur un panel assez large d'activités (industrie, bureaux, artisanat, logistique, hôtellerie en lien avec l'aéroport voisin...).

Dans la ZAC, un secteur avait été spécifiquement destiné à l'hébergement hôtelier, à la restauration (le secteur 2AUMa). Cette stratégie s'inscrivait dans une perspective de développement du trafic aérien à l'aéroport Nîmes Arles Camargue. Il s'agissait de capter une partie des retombées économiques du développement attendu des lignes passagers.

Depuis la création de la ZAC, l'économie de l'aéroport n'a pas évolué selon le schéma attendu : le trafic passager n'est pas vraiment monté en puissance et l'aéroport s'est plutôt orienté vers une destination plus technique de services (avec l'installation de l'aviation civile notamment). Dès lors, les perspectives de développement de l'activité hôtelière et plus largement, des services aux passagers sont devenues plus ténues et la question de la destination de la zone 2AUMa s'est posée.

Dans contexte et compte-tenu du manque d'emplois industriels localement, l'implantation d'activités industrielles (des usines SOPREMA notamment) a constitué une opportunité.

En parallèle, le site de ZAC MITRA offre un potentiel de développement important à SOPREMA. Il entre en résonance avec son plan de développement : si SOPREMA dispose d'une grosse unité de production au Sud de Paris (environ deux fois la capacité du projet de nouvelle usine à Saint Gilles). Pour assurer la croissance de l'entreprise, faire face à la demande croissante en panneaux isolants et permettre une meilleure adéquation site de production et aire de chalandise, la construction d'une nouvelle unité de production est nécessaire.

Faisant le constat qu'une part très significative des produits de l'entreprise est vendue dans le quart Sud Est de la France, SOPREMA a décidé de prospecter dans cette aire géographique pour trouver un site d'implantation de sa nouvelle usine qui permette :

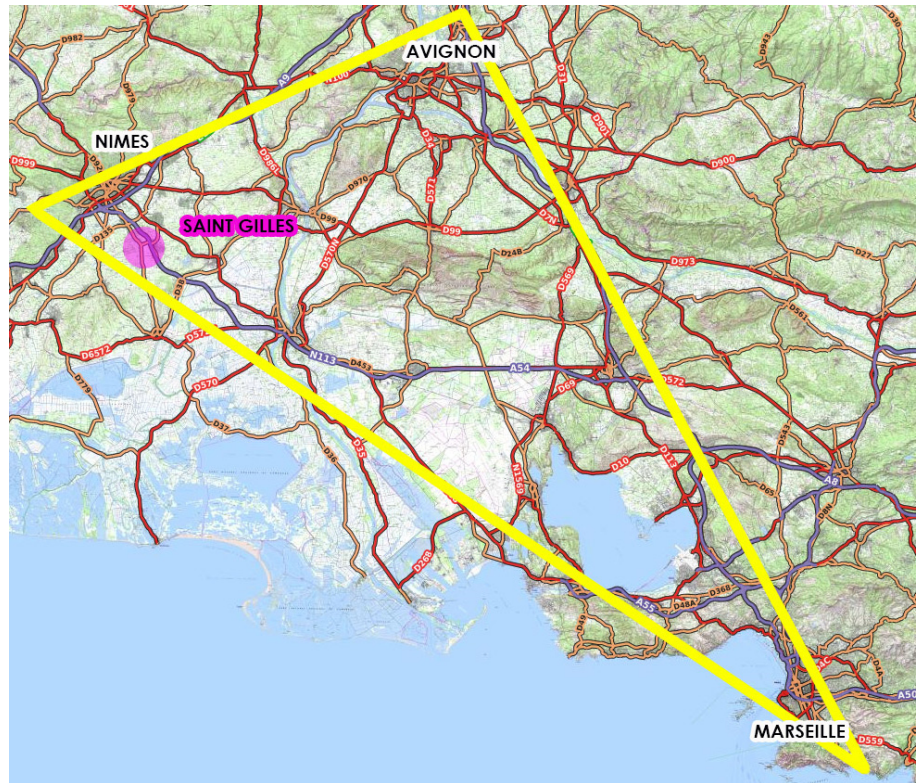
- De réduire les coûts logistiques (les panneaux isolant produits sont légers mais volumineux) et ainsi réduire l'empreinte carbone de l'entreprise.
- D'ouvrir des opportunités sur des marchés nouveaux sur l'arc méditerranéen, où l'entreprise est très peu présente.

Des prospections ont donc été menées dans un « triangle » délimité au Nord, par Avignon (où SOPREMA dispose d'une usine de produits d'étanchéité), Nîmes et Marseille, dans un secteur géographique, qui, pour la nouvelle usine constituera une opportunité d'optimisation des flux **logistiques**, de réception et de livraison de ses produits, d'optimisation des flux dans le Sud de l'Europe.

Outre une situation géographique dans le « triangle » Avignon, Marseille, Nîmes, particulièrement intéressante au regard des objectifs, le site de la ZAC MITRA a été choisi en raison de la présence de main d'œuvre proche et d'un accès quasi direct sur le réseau autoroutier (Autoroute A54 via l'échangeur n°23 de Remoulins, connecté à l'A9 - La Languedocienne) qui offre une capacité de projection rapide des flux, tout en évitant au trafic induit par l'activité d'interférer avec le trafic automobile local.



Après avoir exploré le « triangle » Avignon – Nîmes - Marseille, les investigations ont identifié le site de la ZAC MITRA comme particulièrement adapté aux besoins.



Au sein de la zone initiale de recherche, l'entreprise a procédé par zooms successifs d'échelles régionales en fonction des facteurs suivants :

- facilité d'accès : proximité immédiate d'un péage d'autoroute,
- taille et forme du terrain adaptées,
- isolement par rapport aux zones d'habitat,
- absence de traversée de village par les flux induits par l'activité,
- planning administratif compatible avec les délais de mise en service souhaités,
- situation géographique au barycentre des flux à développer et à optimiser,
- impacts sur l'environnement limités,
- bassin d'emploi suffisant.

Compte-tenu des besoins forts de l'entreprise de disposer d'infrastructures de transports de grand débit et pouvant couvrir une vaste région, les recherches d'un site d'implantation pour le projet se sont concentrées autour de Nîmes :

- présence du nœud autoroutier d'échelle transfrontalière très proche de l'A9 et proche de l'A7,
- immersion de la région dans un bassin d'emplois dense.

La ZAC MITRA et plus particulièrement le terrain choisi ont correspondu à l'ensemble des critères de recherche du fait :

- d'une localisation en ZAC, destinée spécifiquement à de l'activité économique,
- d'une très bonne desserte routière, sans traversée de zones d'habitations pour rejoindre des axes majeurs de circulation,
- d'une l'absence de zone d'habitat à proximité limitant les risques de gêne pour le voisinage,
- de la disponibilité d'employés potentiels,
- de la disponibilité d'un terrain dans une zone équipée de l'ensemble des réseaux nécessaires aux activités industrielles,
- d'une superficie foncière conséquente et adaptée au besoin.

Elle offre par ailleurs une vitrine sur l'autoroute, qui constitue une opportunité de visibilité commerciale importante pour l'entreprise.

Ces critères de recherche de l'entreprise ont convergé avec les politiques économiques portées par Nîmes Métropole :

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT Sud Gard :

OBJECTIF 7 : spatialiser les grands secteurs liés à la compétitivité du territoire : produire, innover, capter les flux extérieurs

7.2-Produire et Valoriser

La logique d'organisation spatiale La stratégie économique du SCoT met fortement en avant la nécessité de développer l'économie productive, notamment en ciblant des acteurs économiques de taille intermédiaire ou supérieure en capacité, de participer à la structuration du tissu productif. Ces activités « productives » pourraient être déterminées comme telles :

- **PME/ETI/Grandes entreprises de production : équipementiers, maintenance industrielle, transformation de produits, fabrication de pièces ou de machines, fabrication de produits à destination du particulier etc... Ces entreprises peuvent être « 100% productives », mais peuvent aussi être organisées sur un même site avec des fonctions de production et d'innovation.**
- **Logistique industrielle logistique adossée ou à proximité d'un site industriel (entreposage, stockage, emballage).**
- **Exploitation de ressources locales et première transformation.**

Les principaux domaines d'activités stratégiques concernés sont les suivants :

- Santé et « Silver Economie », au sens productif du terme : production d'équipements, outils de e-santé,
- de télémétrie, domotique....
- Agriculture
- Agro-alimentaire
- **Artisanat/BTP/Eco construction**
- Energies renouvelables
- Environnement et Gestion des risques
- Maintenance aéronautique
- Activités littorales

L'objectif est de structurer d'ici 2030 une offre d'accueil sur quelques sites dédiés adaptée aux logiques de critères d'implantations de ces activités, à savoir :

- Être près du bassin de compétences : salariés, cotraitance, fournisseurs, prestataires en ingénierie et études, maintenance ;
- Être à proximité de la ressource à valoriser ou à proximité d'un axe permettant de s'approvisionner et de livrer, en tenant compte des délais et de la nature des transports (parfois exceptionnels). La multi modalité est de plus en plus recherchée ;
- Disposer de grands sites (plusieurs hectares)
- Avoir des solutions par rapport à des contraintes techniques parfois importantes (réseaux, hauteur de bâtiment, traitements des effluents, rejets ...)
- Être en capacité de faire évoluer le site selon le développement de l'entreprise (programmé sur plusieurs années).
- Disposer territorialement d'une offre d'accompagnement à la création et au développement d'entreprise, ainsi que d'une offre d'animation économique. Cette offre devra être comprise dans l'offre d'accueil proposée par les EPCI.

Les secteurs proposés correspondant à ces critères concernant l'activité industrielle :

- Certaines portes d'entrées de l'agglomération Nîmoise (notamment la zone du TEC à Marguerittes et la ZAE de Grézan), sur lesquelles l'offre existe déjà, avec des capacités
- d'extension ;
- **Le secteur Mitra/ Aéroport/ Saint-Gilles, également déjà thématiqué en ce sens, et avec des possibilités de développement**

- *Le foncier en projet à proximité immédiate de la sortie A9 Gallargues le Montueux, si le choix est fait par les élus d'allouer leurs espaces disponibles à de l'activité productive, comme c'est déjà le cas en partie sur la zone Pôle Actif existante. Le secteur s'étend jusqu'aux zones d'activités de Vauvert, qui pourraient également être une solution d'implantation pertinente, même si l'accès à l'A9 est moins rapide.*
- *Le Bassin Beaucairois, notamment le secteur Domitia. La zone CNR (Compagnie Nationale du Rhône), en maîtrise foncière privée, constitue une réserve de long terme en l'absence de projet concret à ce jour.*
- *Concernant le projet Coste Rouge sur Bellegarde, compte-tenu de sa présence sur un axe « en structuration », peut permettre d'envisager un développement, mais sous conditions :*
- *D'une part, sur le volet industriel, sous condition de raréfaction de l'offre foncière sur les projets cités ci-dessus ;*
- *D'autre part, sur un volet de petites productions, artisanat et services, répondant aux besoins locaux, et dans l'arbitrage à faire par l'EPCI de son « aire d'organisation » pour ce type de projets.*

[...]

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Sud Gard : la ZAC MITRA fait partie « des sites stratégiques pour assurer la compétitivité et le rayonnement du territoire »

Sites concernés (liste exhaustive)		
EPCI	Sites existants qui pourraient faire l'objet d'un réinvestissement (sans consommation foncière supplémentaire)	Sites à créer ou développer
CA Nîmes Métropole	<ul style="list-style-type: none"> - Pôle Porte Ouest (Nîmes : St Césaire, marché Gare, Mas des rosiers, Mas des Juifs) - Base de travaux Ocvia (Nîmes) <i>espace à vocation économique déjà aménagé dans le cadre du chantier Ocvia et comptabilisé au titre des espaces consommés</i> - ZAE Georges Besse (Nîmes) - ZAE Grézan 1,2,3,4 (Nîmes) - Port de Saint Gilles (requalification) 	<ul style="list-style-type: none"> - Magna Porta (Manduel, Redessan) - ZAE Mitra (St Gilles) - ZAE Grézan 5 (Nîmes) - Port de Saint Gilles (extension)
CC Rhony Vistre Vidourle		<ul style="list-style-type: none"> - CAP GALLARGUES (Gallargues)
CC Beaucaire Terre d'Argence	<ul style="list-style-type: none"> - ZI Domitia (Beaucaire) 	<ul style="list-style-type: none"> - ZI Domitia (Beaucaire) - Zone de Broussan (site Sita/Suez) (Bellegarde)
CC Pays de Sommières		<ul style="list-style-type: none"> - Secteur à enjeu «Bois de Mintageau» (Calvisson)
CC Petite Camargue	<ul style="list-style-type: none"> - Zone de la Peyre (Aimargues) - Pôle des Costières (Vauvert) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone de la Peyre (Aimargues) - Pôle des Costières (Vauvert)
CC Terre de Camargue	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de hiérarchisation 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de hiérarchisation

En cohérence avec les politiques de développement économique de la métropole nîmoise, du SCoT Sud Gard et relayé concrètement par la création de la ZAC MITRA, le projet de développement industriel est en capacité d'apporter une aide à une préoccupation de fond pour le territoire : générer une quantité significative d'emplois pour pallier à l'essoufflement de l'activité industrielle.

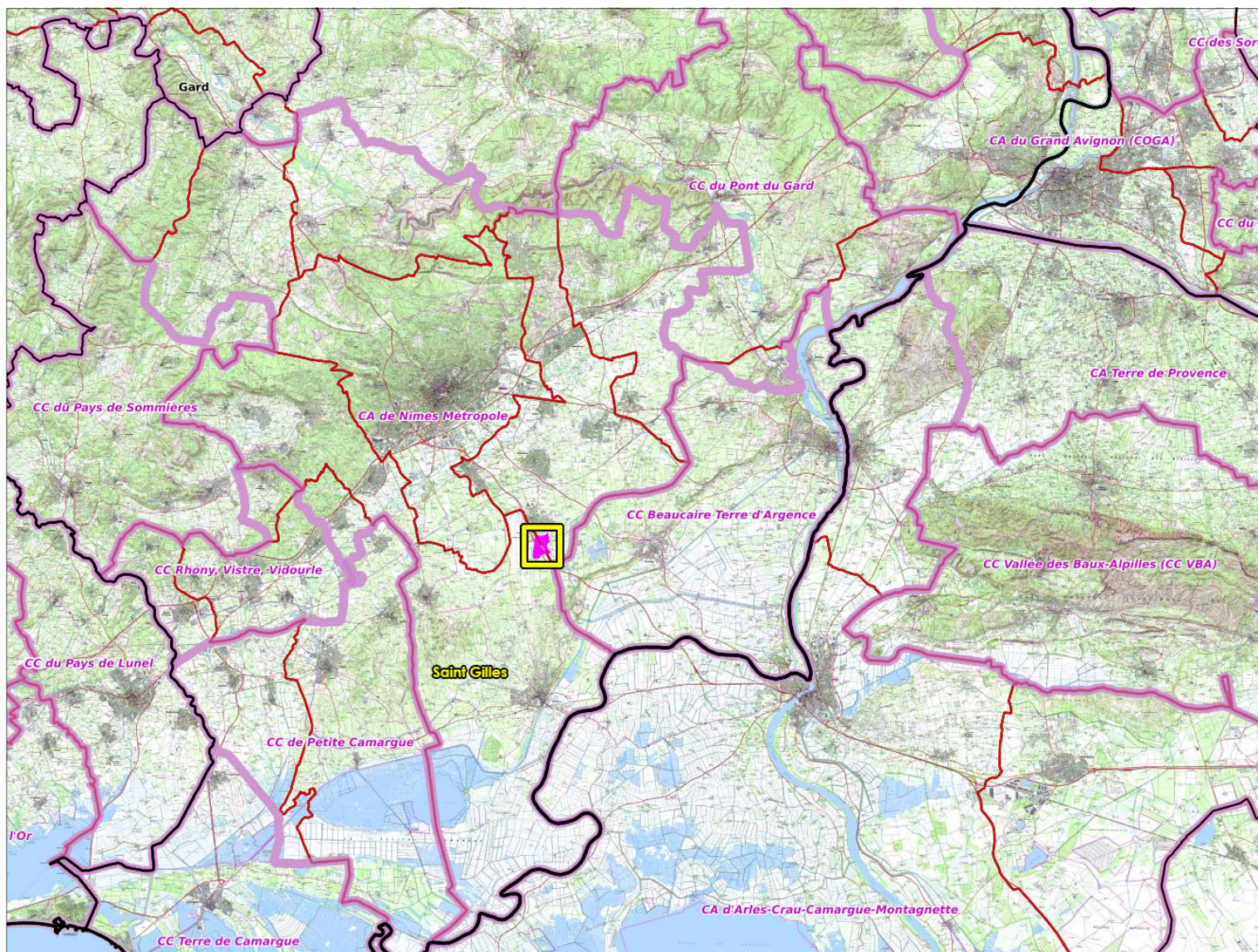
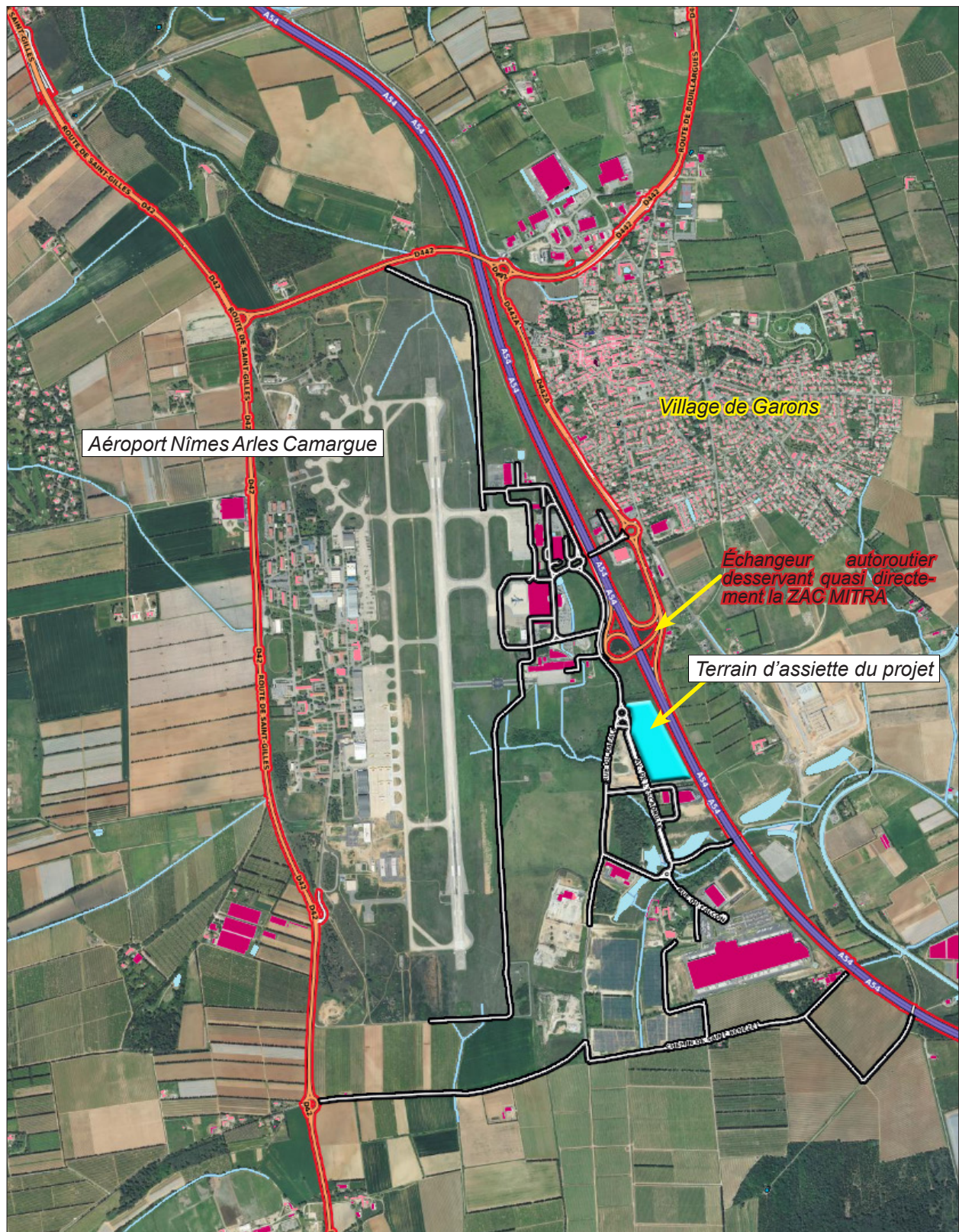


Figure 2 carte de localisation de l'usine projetée (grande échelle)

Situation du projet



2. LE PROJET ET SON TERRAIN D'ASSIETTE

Le projet consiste en la construction d'usines de production de panneaux isolants dans un des îlots de la ZAC Mitra, entre l'aéroport Nîmes Arles Camargue et l'autoroute A 54. Le site d'implantations fait partie d'un vaste ensemble foncier quadrillé par des infrastructures de transports importantes (d'échelle européenne) et des activités industrielles et de logistique.

Cette situation géographique inscrit le projet dans un ensemble géographique dédié à l'économie et plus particulièrement à l'industrie, partagé entre les communes de Saint Gilles et de Garons.

Il ne s'agit donc pas de prélever, au-delà de ce que prévoyait le PLU en vigueur, des surfaces agricoles ou naturelles pour construire, mais, dans le prolongement des politiques économiques menées conjointement par la ville de Saint Gilles et la métropole nîmoise, d'installer une activité industrielle au sein d'un ensemble déjà en grande partie industrialisé, éloigné des zones d'habitat et équipé, dédié à l'accueil d'entreprises :

- Côté Est, l'ensemble du linéaire de propriété est mitoyen à l'autoroute. Cette façade offre un potentiel de visibilité très intéressante du bâtiment et de l'enseigne de l'entreprise au regard de l'intensité du trafic sur l'A54. Pour cette même raison, elle concentre aussi l'essentiel des enjeux d'intégration paysagère,
- Côté Nord et Nord – ouest, la ZAC est occupée par l'aéroport de Nîmes Garons.
- Côté Sud, les constructions, distantes de quelques dizaines de mètres, sont à usage de bâtiments d'activités.

Le projet s'inscrit dans la pointe Nord de Saint Gilles à :

- 1,4 km au Sud-est de Nîmes (30),
- 8 km au Nord-ouest d'Arles (13),
- 35 km au Sud-ouest d'Avignon (84).

L'environnement du projet, dans un périmètre de 300 m, est constitué :

Orientation par rapport au site	Entité	Distances par rapport aux limites d'exploitation (en m)
Nord	Terrain inoccupé	Contigu
	Rond-point qui dessert la zone	160
Est	Autoroute A54	45 (axe de l'autoroute)
	Terrains agricoles	65
Sud	Bastide (Stockage de matériel médical)	En limite de propriété
	Ministère de la justice	En limite de propriété
	FIC La Ruche (Plateforme logistique)	73
	Camargue Electricité (Prestation de service)	80
	Massif forestier	200
Ouest	Avenue de l'Escadrille	En limite de propriété
	Bassin de rétention (ZAC)	15
	Parcelle inoccupée (Projet en cours)	15
	Parcelle inoccupée	15
	Espaces verts	36
Nord-ouest	Groupement d'hélicoptères de la sécurité civile	200

La surface du terrain d'assiette du projet d'usine est d'environ de 6,5 ha, dans la partie Nord de la ZAC Mitra. Cette superficie représente moins de 8% du total des surfaces dédiées à l'accueil d'entreprises (pour une surface totale de la ZAC de 160 ha dont 20 ha dédiés à une centrale de production électrique photovoltaïque).

Le projet respecte donc l'échelle de la ZAC. Il ne constitue pas, au regard des activités attendues dans la ZAC et des surfaces moyennes des lots commercialisés une incongruité. Le projet s'inscrit dans un contexte paysager industriel et artificialisé, dans lequel il pourra s'insérer sans dénoter.

En cohérence avec les critères de sélection, le site est immédiatement opérationnel (desservi par les réseaux). Il dégage une emprise foncière d'un seul tenant suffisante pour les besoins (importants) du projet, immédiatement disponible, dans un secteur géographique qui bénéficie de la desserte quasi immédiate de l'A54, essentielle pour porter de manière sécurisée et rapide les flux de fret induits par l'activité projetée, dans un secteur éloigné des zones d'habitat (au bénéfice de nuisances quasi-nulles), qui en dehors de l'accès à l'autoroute, proprement dit (quasi immédiat) ne pèsera pas sur l'organisation du trafic routier local.

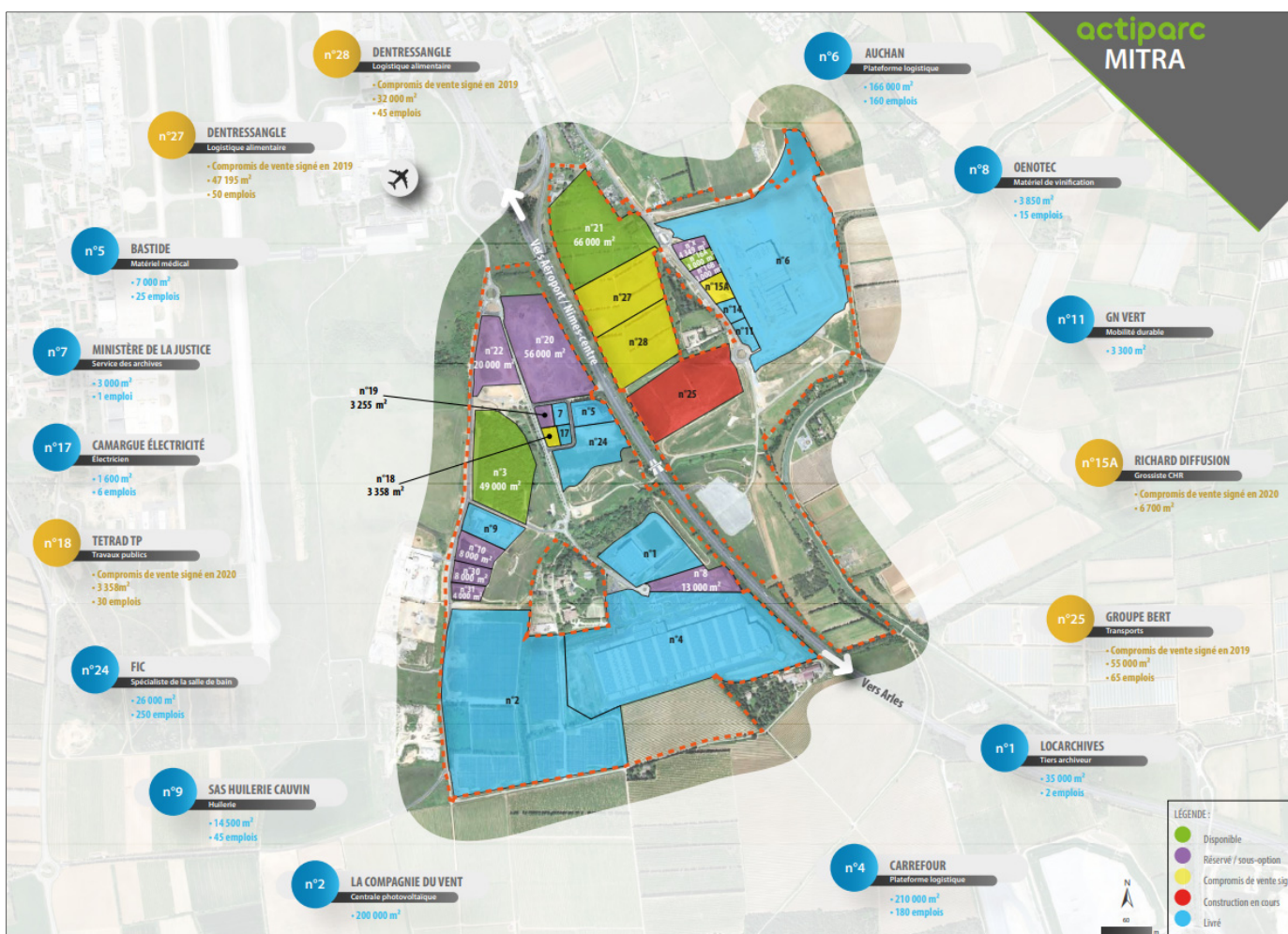


Figure 4 : le projet au sein de la ZAC MITRA

Orientation par rapport au site	Entité	Distances par rapport aux limites d'exploitation (en m)
Nord	Terrain inoccupé	Contigu
	Rond-point qui dessert la zone	160
Est	Autoroute A54	45 (axe de l'autoroute)
	Terrains agricoles	65
Sud	Bastide (Stockage de matériel médical)	En limite de propriété
	Ministère de la justice	En limite de propriété
	FIC La Ruche (Plateforme logistique)	73
	Camargue Electricité (Prestation de service)	80
	Massif forestier	200
Ouest	Avenue de l'Escadrille	En limite de propriété
	Bassin de rétention (ZAC)	15
	Parcelle inoccupée (Projet en cours)	15
	Parcelle inoccupée	15
	Espaces verts	36
Nord-ouest	Groupement d'hélicoptères de la sécurité civile	200

Le terrain était précédemment exploité en plateforme de fabrication d'enrobés pour l'autoroute. La partie Nord a fait l'objet de stockage de déblais divers, constituant une butte de terre d'environ 6 à 7 m de hauteur au droit du site.

Même s'il n'est pas bâti au sens strict du terme, Le sol n'est plus ni agricole ni naturel. Seules quelques espèces pionnières poussent çà et là, sans que l'on puisse parler d'écosystème reconstruit. Indépendamment du projet d'usine, les occupations du sol précédentes ont quasi-éteint la naturalité du site. Aucun enjeu écologique ou agricole n'y est présent.

Le terrain présente un relief étagé entre des altitudes approximatives + 89 m NGF au Nord et + 78 m NGF au Sud.



Le terrain d'assiette du projet est longé par l'autoroute A54 à l'Est et la rue de l'Escadrille à l'Ouest. Certains terrains voisins sont bâtis dans l'emprise de la ZAC Mitra (zone d'activités mixtes), d'autres ne sont pas encore occupés. Certains accueillent des espaces naturels (bois, champs).

Le lot 20 correspond aux parcelles B 1052 (51381 m²) et 1054 (740 m²), d'une superficie totale de 52.121 m². Il est exempt de toute construction. Le terrain a été nivelé dans le cadre de la ZAC ; une clôture provisoire clôt le terrain. Le lot 20b est constitué d'un merlon, levée de terre destinée à servir d'écran phonique entre la ZAC et l'autoroute. Le dénivelé du terrain est marqué (près de 7m entre les points hauts et bas du lot 20).



3. DESCRIPTION DU PROJET

Il est précisé que les plans, projections et descriptions du projet sont présentés à titre indicatif.

Le projet d'usines SOPREMA se déploie sur un terrain d'une surface de 65 199 m². Le terrain présente un relief étagé entre des altitudes approximatives + 89 m NGF au Nord et + 78 m NGF au Sud. Ce différentiel de 11 m sur plus de 300 m induit une pente générale descendante du Nord vers le Sud. La régularité de cette pente et la taille importante de l'unité foncière rendent cette dénivellation peu perceptible.

Le dénivelé du terrain a guidé l'implantation altimétrique du bâtiment.

L'usine sera organisée en 3 volumes :

- une halle de production et ses locaux annexes,
- une halle de stockage des produits finis,
- un pavillon abritant les locaux sociaux (bureaux, vestiaires) et un laboratoire.

Les accès au terrain sont au nombre de 3 :

- un accès à créer depuis le rond-point, vers un parking d'attente Poids Lourds (PL) et visiteurs,
- un accès existant à élargir avenue de l'Escadrille, en limite Ouest de l'usine,
- un accès à créer sur la rue du Mirage, vers le parking du personnel.



Figure 5 : plan masse du projet / A+Architecture

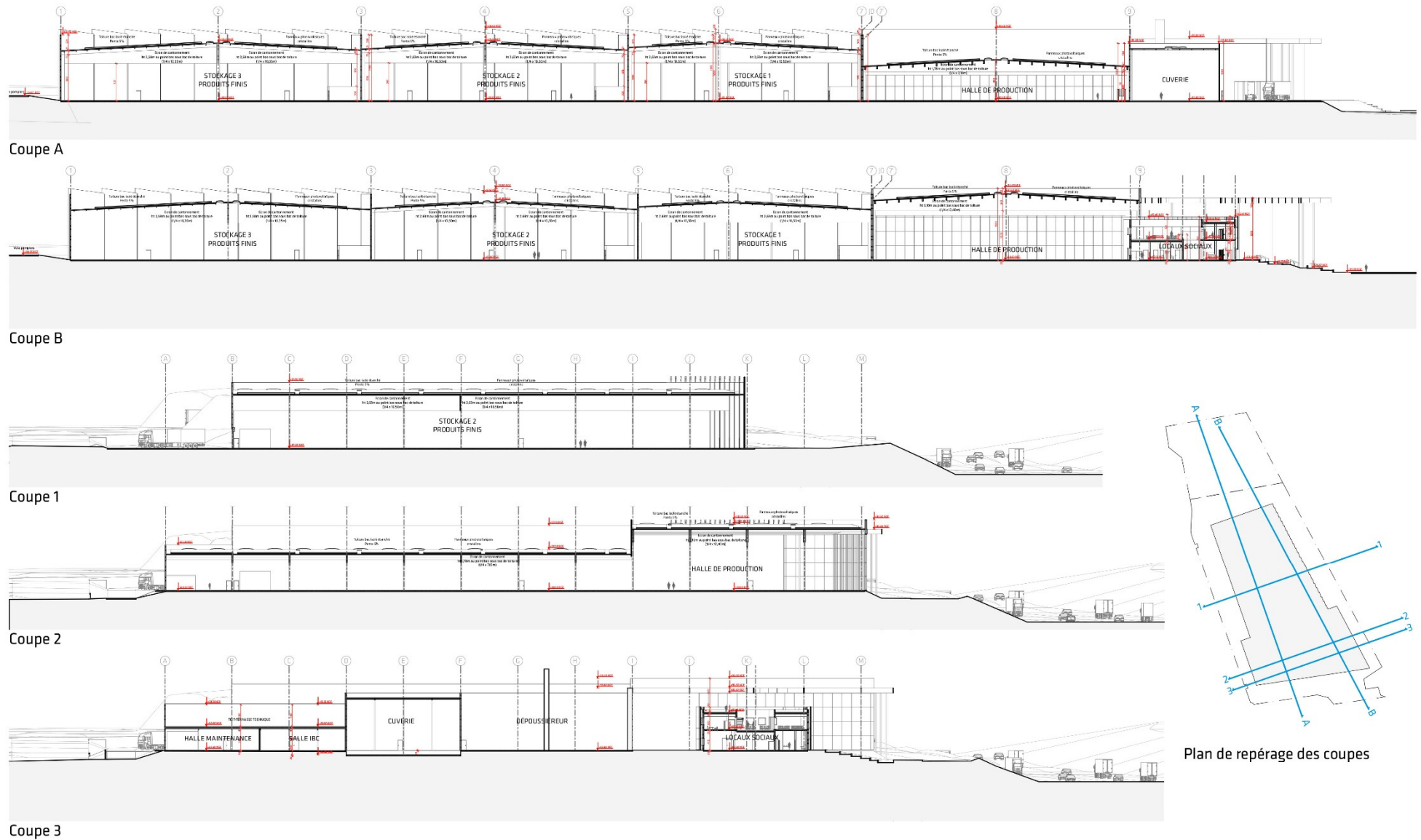


Figure 6 : coupes sur le projet / Source : A+Architecture