

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

Résumé non technique



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

<i>Coordonnées du maître d'ouvrage</i>	1
<i>Objet de l'enquête publique</i>	1
<i>Objectifs poursuivis</i>	1
<i>Exposé des motifs</i>	3
1. Le choix de la ZAC MITRA pour l'implantation d'entreprises industrielles	3
2. Le projet et son terrain d'assiette	6
3. Description du projet	8
4. Impact direct du projet sur l'emploi	11
<i>Projet et environnement naturel</i>	12
1. L'étude naturaliste menée sur une partie de la ZAC MITRA	12
a. L'aire d'étude	13
b. Les habitats naturels.....	14
c. Descriptif des zones rudérales.....	15
d. Descriptif des zones de fourrés	15
e. Synthèse des enjeux floristiques et faunistiques	17
f. Le site d'implantation des usines et l'arrêté préfectoral de dérogation	22
2. Les paysages	24
a. Incidences du projet sur les paysages.....	24
b. Parti paysager proposé	24
3. L'agriculture	28
a. Etat initial et zones susceptibles d'être touchées	28
b. Incidences du projet et consommation d'espace agricole	29
4. Les transports et les déplacements	30
a. Etat initial et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées	30
Desserte de la zone et comptages	30
Accès à la ZAC MITRA.....	30
Accès au terrain d'assiette du projet	32
b. Conclusions sur le trafic routier.....	33
5. La qualité de l'air	33
a. Rejet dans l'air	33
Rejets canalisés	33
Caractéristiques des émissaires.....	33

Conclusion.....	33
6. Le bruit.....	34
a. Bilan sonore et vibratoire	34
7. Les risques naturels.....	34
Traduction réglementaire du projet dans le PLU.....	34
1. Modifications des règles relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2 de la zone 2AUm).....	36

Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : carte de localisation du site du projet d'usines	2
Figure 2 : carte de localisation du site d'implantation de l'usine	5
Figure 3 : le projet au sein de la ZAC MITRA.....	7
Figure 4 : plan masse du projet / A+Architecture	9
Figure 5 : coupes sur le projet / Source : A+Architecture	10
Figure 6 : aire de l'étude et projet d'implantation d'usines.....	13
Figure 7 : carte des habitats naturels	14
Figure 8 : tableaux de synthèse des enjeux floristiques et faunistiques.....	17
Figure 9 : l'espace agricole au voisinage du projet (source : GEOPORTAIL)	28
Figure 10 : carte d'accès au terrain d'assiette du projet et des entrées/sorties sur l'autoroute	31
Figure 11 : plan d'accès au terrain d'assiette du projet	32
Figure 12 : localisation des émissaires (Source : Architecture A+)	33
Figure 13 : règlement graphique du PLU et projet.....	35

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

- Maitre d'ouvrage du projet : commune de Saint Gilles (Gard). Mairie, Place Jean Jaurès 30800 SAINT-GILLES.
- Responsable du projet : Monsieur le Maire de Saint Gilles.

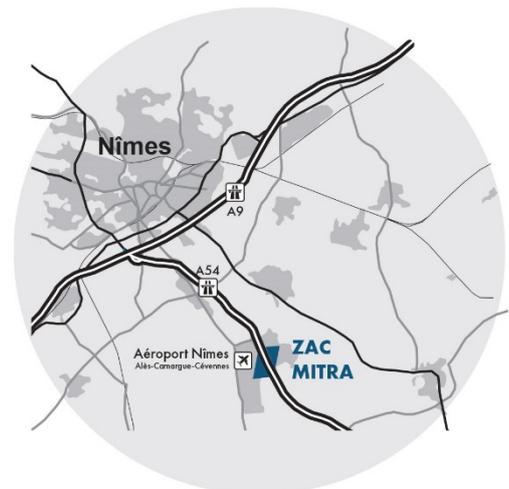
OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grignan.

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

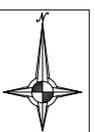
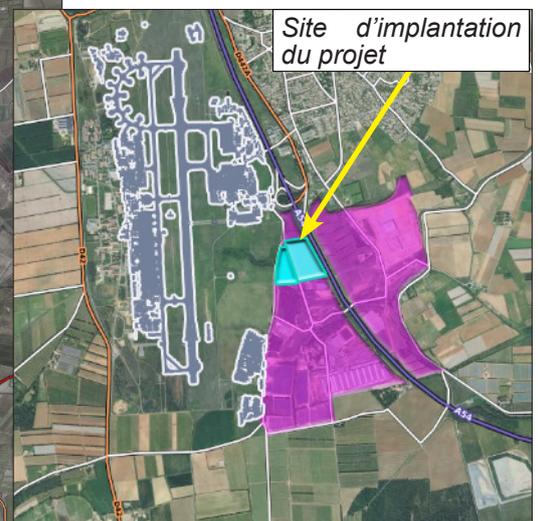
Si ce nouveau projet de développement industriel s'inscrit dans les perspectives et les enjeux de croissance économique définis par le PLU en vigueur, la nature et la destination des installations et des bâtiments projetés ne sont pas totalement compatibles avec le règlement défini par le PLU en vigueur.

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.



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.

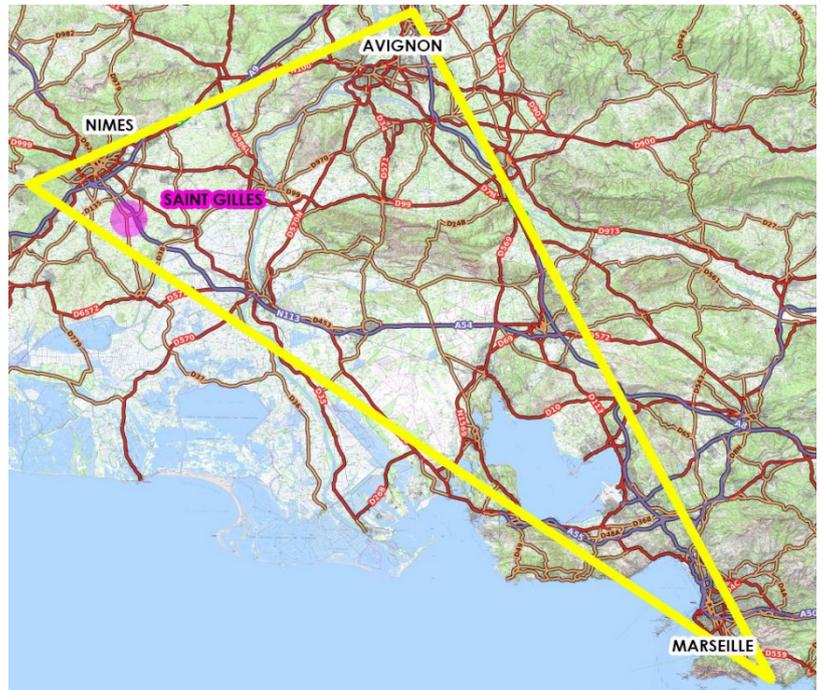
Faisant le constat qu'une part très significative des produits de l'entreprise est vendue dans le quart Sud Est de la France, SOPREMA a décidé de prospecter dans cette aire géographique pour trouver un site d'implantation de sa nouvelle usine qui permette :

- 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.

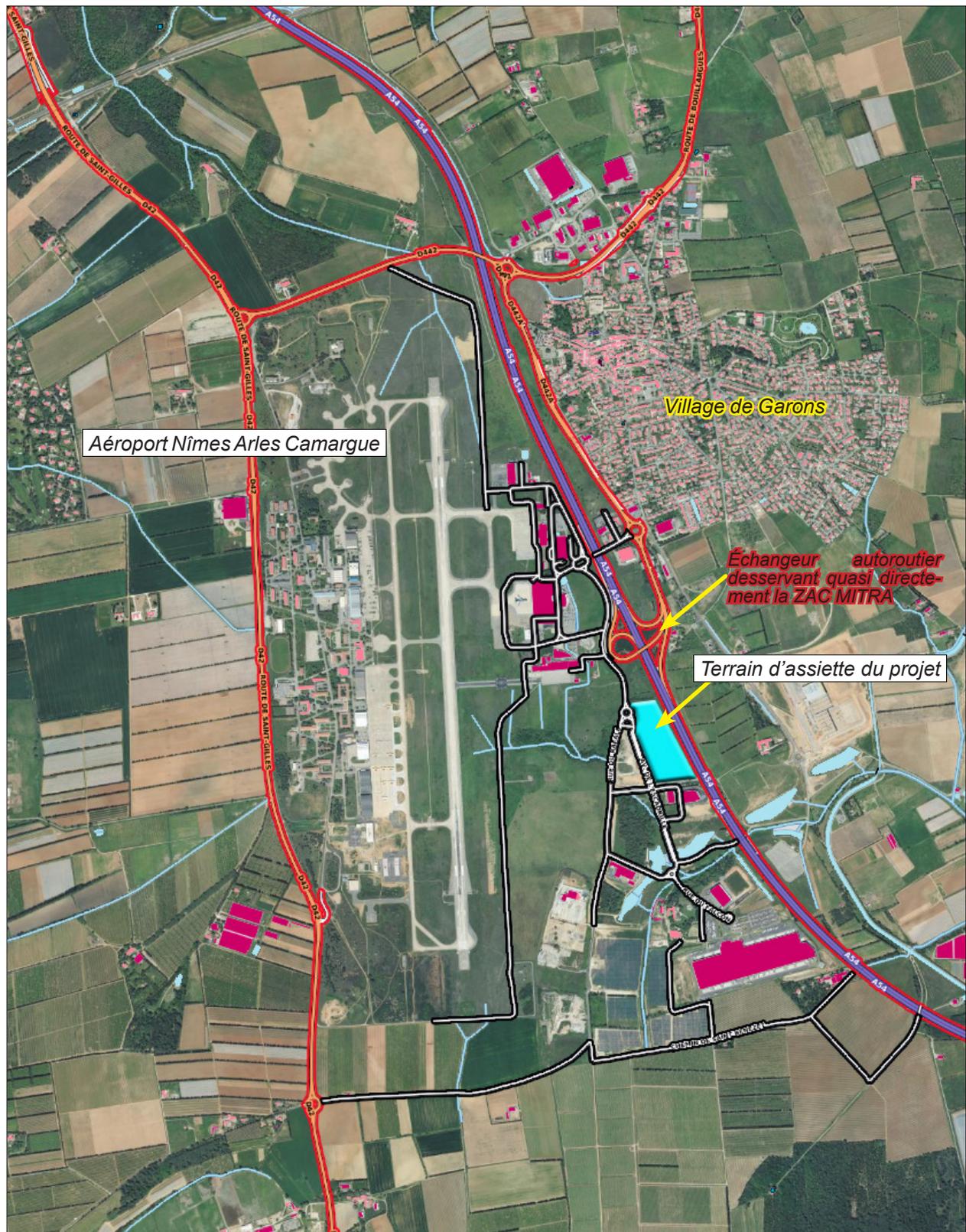
La ZAC MITRA et plus particulièrement le terrain choisi ont correspondu à l'ensemble des critères de recherche du fait :

- 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.

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.

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).

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 3 : le projet au sein de la ZAC MITRA

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 dénivélé du terrain est marqué (près de 7m entre les points hauts et bas du lot 20).



3. DESCRIPTION DU PROJET

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 dénivélé 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 4 : plan masse du projet / A+Architecture

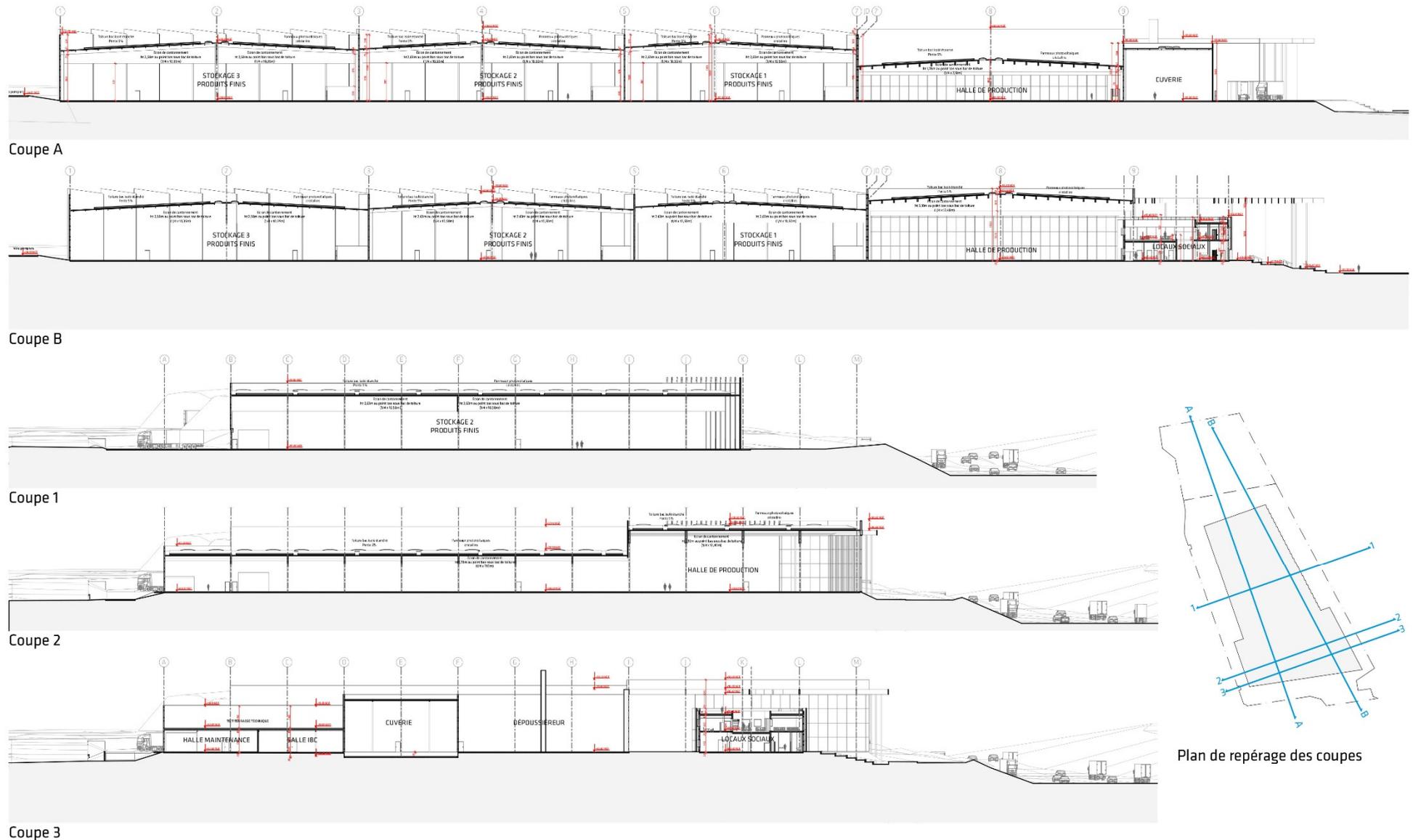


Figure 5 : coupes sur le projet / Source : A+Architecture



Projet architectural (vue depuis le Sud).

4. IMPACT DIRECT DU PROJET SUR L'EMPLOI

Le projet s'inscrit dans la stratégie de SOPREMA de se développer dans le quart Sud Est de la France et de s'ouvrir aux marchés espagnols et italiens. Le projet d'usines de panneaux isolants à Saint Gilles représente donc bien une création d'activités nouvelles, qui répond à l'ambition stratégique de l'entreprise de se développer. Il ne s'agit pas de la relocalisation d'un site existant (transfert d'emplois) mais bel et bien des créations « nettes » d'emplois.

L'opérateur prévoit la **création nette de 50 emplois à temps plein**.

La création de ce site ne générera **aucun** déplacement ni aucune suppression d'emploi sur un autre site exploité par SOPREMA. En phase chantier, le projet va également mobiliser des entreprises et donc des salariés. En se basant sur les ratios communément mesurés pour le type de construction projetée, on aura, sur une période d'environ 12 mois, qui correspond à la phase travaux, environ une trentaine de personnes mobilisées à temps plein sur le chantier en phase de pointe. Durant l'année de phase chantier, l'activité aura des retombées sur l'hôtellerie, la restauration notamment.

Les emplois induits sont à mettre en parallèle avec le nombre d'actifs et d'actifs ayant un emploi à l'échelle de la commune :

SAINT GILLES	2018
Nombre d'emplois dans la zone	3 394
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 422
Indicateur de concentration d'emploi	76,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,2

Le recensement INSEE comptabilisait en 2018 (source la plus récente disponible) pour Saint Gilles 3394 emplois dans la zone pour un taux de chômage de 21,4%, sensiblement supérieur à la moyenne nationale.

L'incidence directe du projet serait sensible et mesurable pour l'emploi : pour Saint Gilles le nombre d'emplois attendus correspond à 1,5 % du total des emplois actuellement occupés dans la commune.

Par le nombre d'emplois induits, le projet constituera un apport notable, avec un possible effet d'entraînement sur l'activité industrielle et commerciale locale.

Par ailleurs, si l'activité engendrera des emplois qualifiés de niveau « agents de maîtrise » et « cadres », dans la logistique ou la gestion de personnel, par exemple, elle proposera aussi des emplois n'exigeant pas de qualifications poussées. Ces emplois proposés participeront à un maillon essentiel de l'organisation de l'activité économique et sociale. Sans ce type d'offre, des personnes sans ou possédant de faibles qualifications, des jeunes étudiants devant travailler pour financer leurs formations, par exemple, se retrouvent grandement précarisés, voire marginalisés. Les emplois faiblement qualifiés offrent des opportunités de travail à des personnes qui n'ont pas pu suivre un cursus scolaire ou professionnalisant long, un moyen d'entrer dans le monde du travail. Ces emplois constitueront un vecteur important de lutte contre l'exclusion.

Le nombre d'emplois générés ponctuellement lors de phase chantier et surtout le nombre d'emplois créés durablement sur le site participera de manière mesurable et durable au gisement d'emplois local, notamment pour les catégories ouvrières, pour lesquelles le taux de chômage est élevé à Saint Gilles.

PROJET ET ENVIRONNEMENT NATUREL

1. L'ETUDE NATURALISTE MENEES SUR UNE PARTIE DE LA ZAC MITRA

Sur la période 2016 – 2017, le bureau d'études Naturalia a été chargé pour le compte du Syndicat Mixte de l'aéroport Nîmes – Alès – Camargue de réaliser un état initial écologique.

Le but de l'expertise faune - flore a été de choisir la solution qui concilie le mieux la réalisation de l'opération (la réalisation de la ZAC, bien au-delà du site du projet porté par la révision allégée) avec la préservation de l'environnement. Conformément à la circulaire d'application n° 93-73 du 27 septembre 1993, elle se base sur l'analyse de l'état initial comprenant des investigations de terrain intégrant les milieux naturels, la faune et la flore, en plus de la consultation de données bibliographiques. Cette étude réglementaire correspond donc à l'expertise des milieux naturels, de la faune et de la flore dans le cadre de l'étude d'impact sur l'environnement afin de déterminer les modalités de réalisation de cette opération dans le souci du moindre impact environnemental. Cette prestation est régie par le Code de l'Environnement (R122-1 à R122- 16).

Le rapport a constitué un diagnostic écologique de l'aire d'étude, qui comprend notamment le site des usines SOPREMA projetées, **mais pas seulement**. Il visait à fournir au maître d'ouvrage un état initial de l'environnement basé sur des recherches bibliographiques et la réalisation d'investigations de terrain intégrant la faune, la flore et les milieux. Il a également dégagé les enjeux faunistiques et floristiques connus ou potentiels sur le site du projet.

a. L'aire d'étude

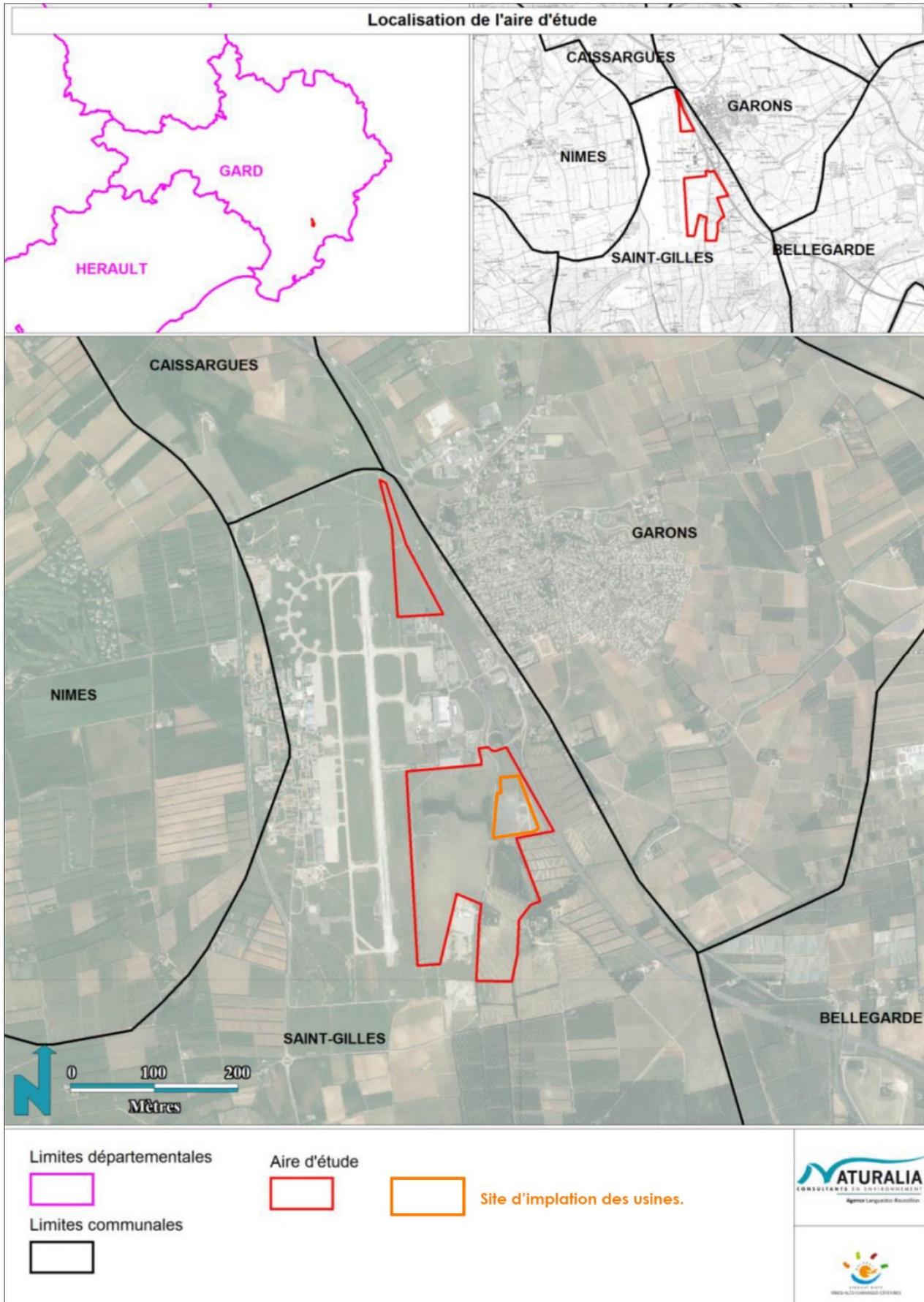


Figure 6 : aire de l'étude et projet d'implantation d'usines