SUD GARD

COMITE SYNDICAL
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU : 24 MARS 2022

L'an deux mille vingt-deux le jeudi 24 mars à dix-sept heures trente, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le jeudi 3 mars 2022, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

Référence du service :	Objet de la délibération :
Avis : FT/PL/GS/VM-05d	**AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT AVEC LE SCOT SUD GARD** **Création de ZAC à GALLARGUES – Commune de Gallargues le Montueux**

Etaient présents(es) (37)

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLE**, Jean-François **LAURENT**, Julien **PLANTIER**, Patricia **VAN DER LINE** *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Frédéric **BEAUME**, Patrick **BENEZECH**, Vincent **BOUGET**, Mylène **CAYZAC-PRAME**, Jean- Michel **DEBOUVERIE**, Jean **DENAT**, Jean-Luc **DESCLOUX**, Bruno **FERRIER**, Jean-Jacques **GRANAT**, Philippe **GRAS**, Bernard **JULLIEN**, Joffrey **LEON**, Loïc **LEPHAY**, Renaud **LEROI**, Pierre **LUCCHINI**, Jean-Pierre **MEDAN**, Rémi **NICOLAS**, Jérémy **PEREDES**, Patrice **PLANES**, Jean-Louis **POUDEVIGNE**, Gaëtan **PREVOTEAU**, Marie-France **RAINVILLE**, Jacky **REY**, Géraldine **REY-DESCHAMPS**, Fabienne **RICHARD-TRINQUIER**, Joël **TENA**, Alain **THEROND**, Richard **TIBERINO**, Gilles **TIXADOR**, Véronique **VAUTRIN**, Pascale **VENTURINI**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (6 pouvoirs)

Xavier **DUBOURG**, donne pouvoir à Jean-François LAURENT ; Pierre **MARTINEZ**, donne pouvoir à Alain THEROND ; Brigitte **MIRANDE**, donne pouvoir à Jacky REY, Angel **POBO**, donne pouvoir à Philippe GRAS ; David-Alexandre **ROUX**, donne pouvoir à Julien PLANTIER ; Véronique **POIGNET-SENGER**, donne pouvoir à Jean-Louis POUDEVIGNE.

Etaient excusés(ées), absents(es) (45)

André **BRUNDU**, Bernard **CLEMENT**, Cécile **MARQUIER**, Juan **MARTINEZ** *Vice-Président(e)s excusé(e)s*

Bernard **ANGELRAS**, Florence **BARBOT**, François **BERTIER**, Olivier **BONNÉ**, Jean-Marc **CAMPELLO**, Pascale **CAVALIER**, Luc **CHAILAN**, Audrey **CIMINO**, François **COURDIL**, Robert **CRAUSTE**, Claude **DE GIRARDI**, Gilles **DONADA**, Brigitte **DUPONT**, Thierry **FELINE**, Richard **FLANDIN**, Maryse **GIANNACCINI**, Yoann **GILLET**, Jean-Christophe **GREGOIRE**, Lisbeth **GUERIN-GRAIL**, Robert **HEBRARD**, Catherine **LECERF**, Antoine **MARCOS**, Florent **MARTINEZ**, Claude **MAZAUDIER**, Jean- Ombeline **MERCEREAU**, Maurice **MOURET**, Bruno **PASCAL**, Olivier **PENIN**, Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Thierry **PESENTI**, Patrice **QUITTARD**, , Jean-Marie **RAYMOND**, Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, Rodolphe **RUBIO**, André **SAUZEDE**, Catherine **TOUNIER-BARNIER**, Eddy **VALADIER**, Régis **VIANET**, Lucien **VIGOUROUX**, Valentine **WOLBER**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

Monsieur Frédéric **TOUZELLIER**, Président, rapporteur expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.CO.T du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

Vu la délibération n°2015-04-01-14d en date du 1er avril 2015, transférant au bureau le vote d'avis sur les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-09-B1-001 du 16 septembre 2016 relatif aux conséquences de l'extension de périmètre de trois communautés de communes sur les syndicats mixtes porteurs des SCOT « Sud du Gard » et « Uzège Pont du Gard » ;

Vu la délibération n° 2019-03-18-01d en date du 18 mars 2019 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

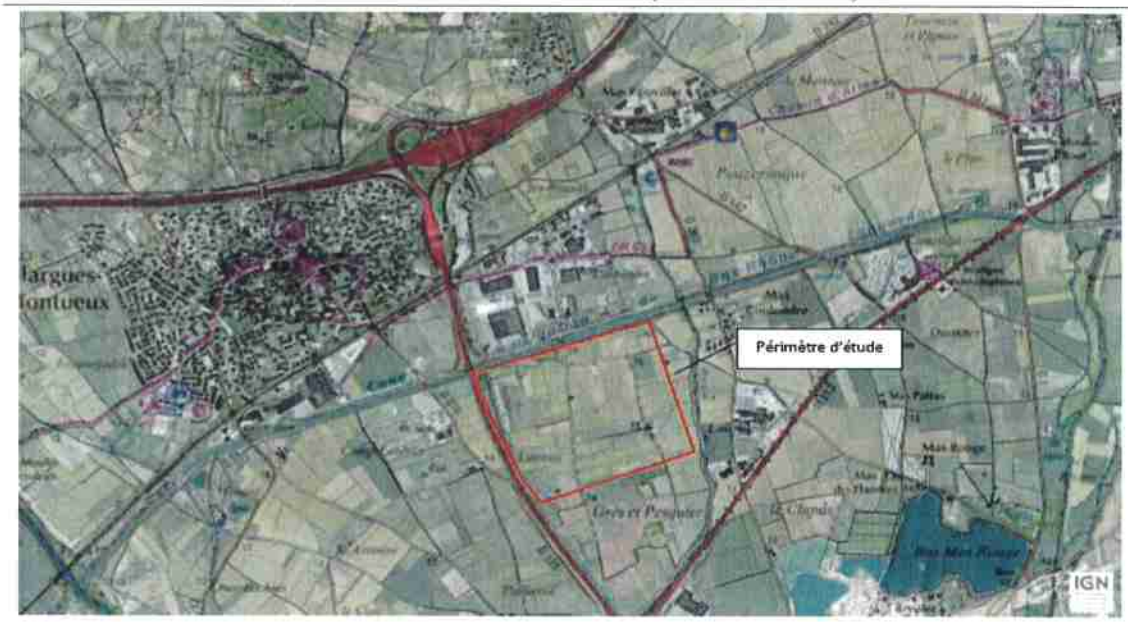
Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire et notamment celles abaissant le seuil du quorum au tiers de l'effectif, ainsi que la possibilité pour un membre de disposer deux pouvoirs,

Par transmission du dossier, la Communauté des communes de Rhôny Vistre Vidourle sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud Gard sur le dossier de création de la ZAC « CAP GALLARGUES »

Considérant les éléments suivants :

La Communauté de Communes Rhôny-Vistre-Vidourle a confié à la SEGARD un mandat d'étude préalable pour l'aménagement de la Zone « Cap Gallargues » à Gallargues-le-Montueux visant à la réalisation d'une opération à vocation économique sur un tènement foncier d'environ 25 hectares. Plusieurs projets ont historiquement été étudiés sur ce secteur, notamment celui de création d'un Village des marques par des opérateurs privés qui s'est conclu par un refus de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial et un rejet de la Cour Administrative d'Appel de Marseille.
Consciente de l'enjeu stratégique de cette emprise foncière, non pas pour son seul territoire, mais à une échelle bien plus large, la CCRVV, compétente en matière de développement économique, appuyé par la Commune de Gallargues-le-Montueux, a décidé de s'en saisir afin de faire émerger un projet économique d'ampleur évident, pertinent et cohérent avec son territoire d'ancrage.



Considérant que le plan d'aménagement retenu pour la ZAC se développe sur une emprise d'environ 25 ha au sud-est du tissu urbain existant de la Ville de Gallargues : pour sa vocation principale d'accueil d'entreprises : la surface de plancher (SDP) est estimée à, selon les études capacitaires entre 83 000 m² à 90 000 m², sur une superficie foncière correspondante d'environ 15 ha ; pour les services d'accompagnement (crèches, mobilité, détentes, restauration de proximité, etc.) environ 7 000 m² à 10 000 m² de SDP pourront être créées. Soit un total d'environ 90 000 m² à 100 000 m² de SDP de plancher économique.

Enfin, neuf hectares de la superficie sont dédiés aux espaces verts soit 36 % du foncier mobilisé. Il est indiqué qu'en termes de mobilité et au-delà des circulations douces intégrées avec les centralités proches (Gallargues et Vergèze notamment) la ZAC accueillera : d'importantes capacités de stationnement mutualisé avec un potentiel de 1 600 places (type parking silo avec intégration de production photovoltaïque) limitant

l'imperméabilisation au sol des arrêts de navette pour dispositif de petits transports en commun depuis et vers les deux pôles d'échange multimodal (PEM) tout proches (principalement celui de Vergèze 5,8 km – soit 8 minutes) et la Halte Ferroviaire de Gallargues, en lien avec le Schéma des mobilités approuvé en 2017. Des stationnements pour cycles en lien avec les voies dédiées.

Considérant que la stratégie présidant au projet vise principalement l'installation des activités « résilientes » et présentant une forte plus-value pour le territoire notamment dans le ratio emploi / superficie / intérêt public.
Sont notamment visées :

- **Le domaine de la santé**, du bien-être et du médical en s'appuyant notamment sur « une dynamique existante à travers des entreprises à fort potentiel de développement, à haute valeur ajoutée, aux sous –traitants et co traitants multiples et diversifiés, implantées sur la commune (Bastide, Digital Médical Système, clinique y compris son pôle urgentiste…) ».
- **Les activités liées à l'industrie** : le projet vise à accompagner la nécessité de relocaliser les industries afin de ne plus être dépendants de chaînes d'approvisionnement mondialisées.
- **Les grands acteurs de la messagerie** « servicielle » et connectée ainsi que de la livraison au dernier km qui constitue un enjeu important et une activité pérenne y compris en période de crise. Le dossier indique également qu'il s'agit d'un secteur économique particulièrement résilient et en forte croissance, répondant à la fois à la forte hausse démographique locale et à l'expansion du e-commerce.
- **L'artisanat. L'approche « Une entreprise = un terrain + un bâtiment » sera écartée au profit de projets réunissant plusieurs entreprises dans un seul bâtiment permettant une densification et des projets qualitatifs**. Des services qui pourraient être proposés aux usagers du site d'activités, des autres parcs à proximité et des riverains (conciergerie, microcrèche, point de retrait de produits e-commerce, salles de réunion…). La mise en valeur de l'agriculture locale et la promotion des circuits courts (via des halles ou une maison des terroirs ou autres…).

Considérant que la commune de Gallargues-Le-Montueux est concernée par :

Le SCOT du Sud Gard approuvé en novembre 2019. Et que le projet de Cap Gallargues a été classé à l'échelle du SCOT dans la catégorie des sites stratégiques qui correspondent à l'accueil d'activités dont le rayonnement dépasse largement les frontières du SCoT. Ces zones répondent au mieux aux critères d'implantation d'entreprises de taille conséquente (PME, ETI, Grandes entreprises) ou de TPE à la recherche de synergies pour produire et innover. Il est précisé que dans une optique de consommation raisonnée de l'espace, le projet présenté devra être phasé.

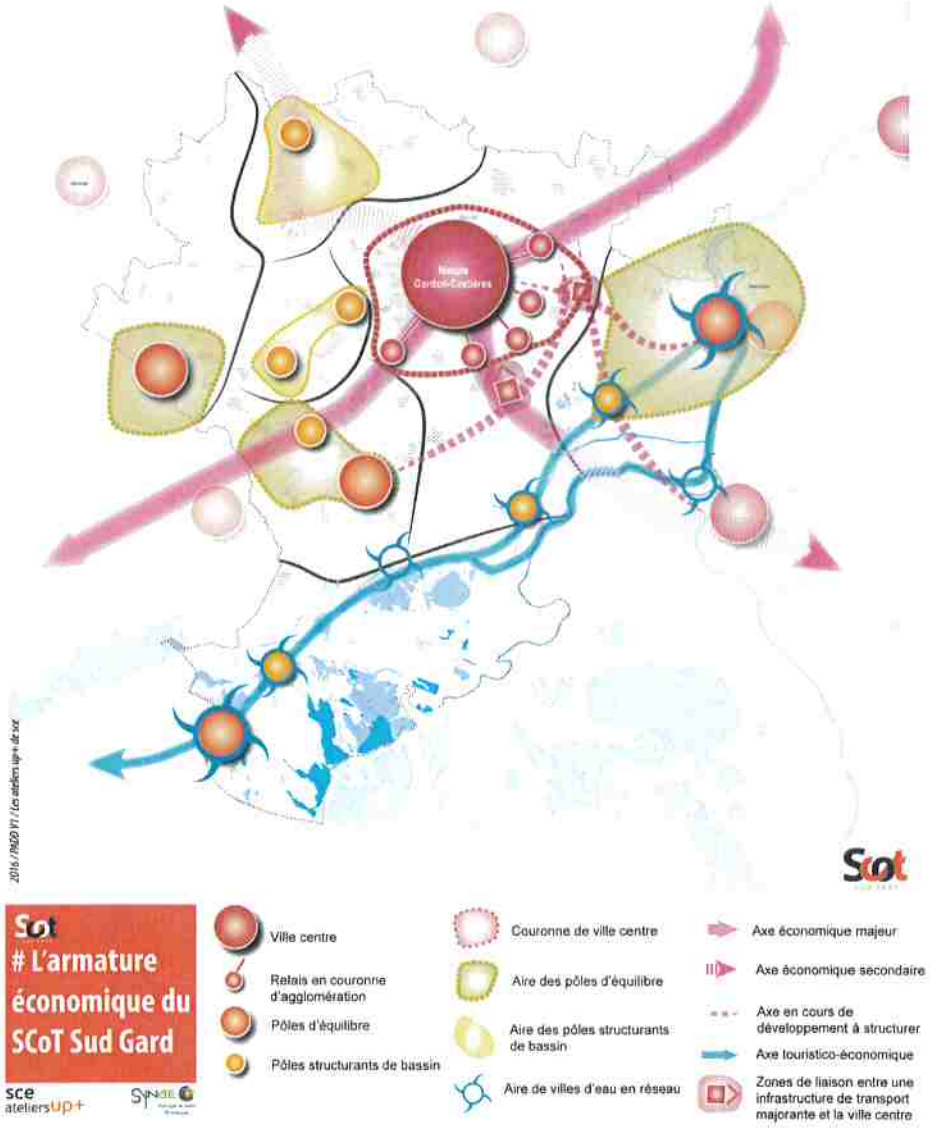
Considérant que ce programme global ne pourra pas dépasser les 25 ha de consommation foncière à horizon 2030 afin d'être en cohérence avec les objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) en matière de consommation foncière et d'affectation des usages du foncier économique3.Il est indiqué par ailleurs que le projet de Cap Gallargues sera l'unique offre de foncier économique du territoire pour les 10 ans à venir.

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gallargues-le-Montueux, approuvé le 27 mars 2018. Le PLU classe les terrains du secteur du projet en zone agricole. Le règlement et le PADD ne permettent pas l'implantation d'activités autre qu'agricoles sur la zone d'étude. Le secteur de projet est également concerné par une servitude de canalisation de gaz et par les dispositions de la loi Barnier4 notamment au niveau de la bretelle d'accès à l'A9. Il est donc indiqué que le PLU nécessite un changement de zonage. Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est prévue pour rendre constructible l'emprise de 25 ha correspondant à la ZAC Cap Gallargues au PLU.

Considérant que le SCOT Sud Gard a fixé pour la communauté des communes de Rhôny Vistre Vidourle un objectif maximal de consommation de 37 à 40 ha pour du foncier économique nouveau (d'ici 2030) intégrant un site stratégique d'une superficie de 25 ha sur Cap Gallargues

En termes économiques, le SCOT du Sud Gard fixe la stratégie suivante :
1- prioriser la commercialisation du foncier économique déjà aménagé non commercialisé.
2- couvrir une partie des besoins par le réinvestissement urbain, c'est-à-dire l'utilisation de parcelles non commercialisables actuellement, mais qui pourraient le devenir via des opérations de requalification, de densification, de comblement de dents creuses.
3- produire du foncier économique.

Ci-dessous l'armature territoriale du SCoT.



Au niveau de la création de foncier économique, il est souligné la nécessité de hiérarchiser les sites d'activités pour assurer une cohérence dans la stratégie globale d'aménagement :
Les sites stratégiques qui correspondent à l'accueil d'activités dont le rayonnement dépasse largement les frontières du SCoT. Ces zones répondent au mieux aux critères d'implantation d'entreprises de taille conséquente (PME, ETI, Grandes entreprises) ou de TPE à la recherche de synergies pour produire et innover. Le projet de Cap Gallargues a été classé à l'échelle du SCOT dans cette catégorie.
Les sites structurants qui sont réservés à l'accueil d'activités productives et parfois artisanales. Leur taille, et leur localisation en font des implantations possibles, pour des TPE/PME rayonnant à l'échelle du territoire, et parfois un peu au-delà.

Les sites de proximité qui concernent l'accueil d'activités principalement artisanales ou de services de proximités, ayant un rayonnement à 10/15 minutes depuis une ville ou un bourg centre.

Afin de répondre à l'objectif fixé par la SCOT de foncier économique stratégique d'ici 2030, la CCRVV envisage de commencer l'aménagement de la ZAC CAP Gallargues dans les meilleurs délais.
Pour les sites stratégiques tels que la ZAC Cap Gallargues, il est également demandé :
L'accueil d'activités de production, de recherche et d'innovation ou de services aux entreprises issues de la stratégie de positionnement du SCoT et de proposer un haut niveau d'équipements et de services numériques, qui font partie intégrante de l'offre d'accueil.

Le COMITE SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 43 (dont 6 pouvoirs)

Pour : ……43…… Contre : ……0…… Abstention :……0…….

ARTICLE 1: De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet de création de la ZAC « CAP GALLARGUES »

ARTICLE 2 : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte du S.CO.T. du Sud Gard

Syndicat mixte SCOT Sud Gard

Frédéric TOUZELLIER
Maire de Générac
Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Nîmes métropole

PRÉFECTURE DU GARD
Reçu le
30 MARS 2022
Bureau du Courrier