



Beaucaire le **18 JUIN 2021**

**Syndicat Mixte du SCOT Sud Gard
Monsieur le Président
1, Rue du Colisée
30900 NÎMES**

*Objet : Etude d'opportunités Coste Rouge à Bellegarde
Réf : JM/HB/LJ*

Monsieur le Président,

Lors de la réunion de présentation du PADD du PLU de Bellegarde aux Personnes Publiques Associées en date du 18 janvier 2021, M. le Directeur du SCoT a rappelé que la zone de « Coste Rouge » est identifiée au DOO du SCoT mais qu'elle est soumise à la réalisation d'une étude démontrant l'opportunité d'urbaniser cette zone au regard des autres sites à vocation économique de la CCBTA.

La CCBTA exerçant la compétence économique, je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe la présente étude qui contextualise l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Coste Rouge dans le cadre de la stratégie de développement économique au niveau intercommunal et communal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Président,

Juan MARTINEZ,

PLU de Bellegarde

Secteur économique dédié « Coste Rouge »

Note d'opportunité pour mise en compatibilité avec le SCoT Sud Gard

Contexte :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard fédère 6 EPCI : la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et les Communautés de Communes de Beaucaire Terre d'Argence, Terre de Camargue, Petite Camargue, Pays de Sommières et Rhône Vistre Vidourle. Il a été approuvé le 10 décembre 2019. Son PADD est structuré autour de 4 axes :

- un territoire ressources à préserver et à valoriser
- un territoire organisé et solidaire
- un territoire actif à dynamiser
- un territoire en réseaux à relier

Le SCoT identifie la ville de Bellegarde comme un pôle structurant de bassin de proximité, c'est-à-dire un pôle avec un rayonnement à l'échelle du bassin.

De plus, l'armature économique du SCoT définit la zone « Coste Rouge » comme un site structurant maillant le territoire et impulsant du dynamisme dans les différents bassins de vie. Son développement est conditionné à la production d'une note d'opportunité faisant la démonstration du respect des orientations du SCoT.

Le PLU de Bellegarde en vigueur, approuvé en 2011, intégrait déjà la zone de Coste Rouge et est en cours de révision. L'élaboration de ce nouveau PLU permettra :

- de réaffirmer la zone de Coste Rouge en intégrant les orientations du SCoT ;
- de produire cette note d'opportunité pour assurer les bonnes conditions d'aménagements de ce projet porté par la commune et la CCBTA.

1- Présentation de la stratégie de développement économique de la Communauté de Communes de Beaucaire Terre d'Argence

La stratégie de développement des zones d'activité de la communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence vise à proposer une offre foncière variée et diversifiée à l'échelle du territoire à destination des entreprises en développement mais également sur la mise en place de services et aides dédiées aux entreprises.

A. Des zones d'activités existantes complémentaires et non concurrentes

Les aménagements de zones réalisés par la communauté de communes depuis 2005 concernent principalement des activités industrielles (Zone industrielle de Beaucaire) et artisanales (zones de Jonquières-Saint-Vincent, Beaucaire, Bellegarde, Fourques et Vallabrègues). Cette stratégie privilégie la création de zones à vocation de production ; quant aux activités de commerce et de services aux particuliers, elles sont maintenues dans les centres-villes des communes. Seule la ville de Beaucaire dispose d'un parc d'activités commerciales.

Chacune des communes du territoire dispose d'au moins un parc d'activité économique répondant à la demande des artisans. L'accueil des entreprises permet également de dynamiser l'activité locale directe et indirecte et de proposer une offre d'emploi de proximité dans un contexte de chômage élevé (18,7%). Pour rappel, le taux de chômage à l'échelle du département du Gard est de 17,4%.

La politique d'aménagement des zones d'activités de la Terre d'Argence vise un développement harmonieux et cohérent du territoire. Compte-tenu des objectifs de densification et de moindre consommation d'espaces qui s'imposent dans le cadre des lois ALUR et Grenelle 2, la priorité est donnée aux zones situées en extension de pôles économiques existants ou desservies par des réseaux suffisamment calibrés pour l'accueil d'activités économiques, ainsi que sur la requalification de friches et sites non exploités (rachat et réalisation des travaux d'aménagement).

Cette stratégie a été présentée en commission développement économique le 18 mars 2016 et validée par l'ensemble des élus.

Etat des lieux des parcs d'activités relevant de la stratégie intercommunale

Ville	Zone	Thématique
Beaucaire	Zone Industrielle et artisanale Domitia – Mérarde 132 ha Démarrage des aménagements en 1973	La ZI Domitia a été engagée dès les années 70. Elle portait initialement sur 50 ha avec plusieurs projets d'extension en 1975 – 1986 – 1990 – 1998 – 2010 afin d'atteindre la surface actuelle de 132ha. La ZI Domitia est un site économique majeur du département du Gard accueillant des activités notamment dans le domaine du traitement des déchets, la production d'énergies renouvelables et la logistique. La CCBTA a par ailleurs aménagé au sein de cette zone une offre foncière et immobilière à vocation artisanale qui a permis à une 15aine d'entreprises supplémentaires de s'implanter (services aux entreprises industrielles). La CCBTA dispose d'un bâtiment divisé en 4 ateliers artisanaux à la location pour des entreprises en démarrage, proposant notamment des services aux industriels locaux. Actuellement 70 entreprises environ sont implantées sur ce site. Les derniers macro-lots disponibles sur cette zone font l'objet d'un compromis de vente (4 projets portant sur des parcelles de 2 à 4 ha). A ce jour, il n'y a plus de foncier à commercialiser sur ce site.
	Parc d'activités commerciales des Milliaires 24ha Extension de la zone en 2006	La commune de Beaucaire dispose d'une zone à vocation commerciale et de services. Plus de 80 entreprises sont implantées sur cette zone. Cette zone accueille à la fois des grandes surfaces commerciales et des petits commerces. Cette zone est gérée par différents gestionnaires. Plus de 80 entreprises sont implantées sur cette zone. Il n'y a plus de foncier disponible à ce jour sur cette zone.
Fourques	Zone artisanale de Lédignan 14ha Dernière extension en 2005	L'aménagement de la zone artisanale de Lédignan à Fourques a démarré dans les années 80 ; la zone à bénéficier de 4 extensions, la dernière ayant eu lieu en 2005. Elle compte 54 entreprises essentiellement artisanale et bureaux. Aucune extension n'est actuellement possible compte tenu du PPRI. Il n'y a plus de foncier disponible sur cette zone à ce jour.

Jonquières-Saint-Vincent	Zone artisanale de la Broue 4 ha Aménagement en 2000	La zone artisanale de la Broue accueille une vingtaine d'entreprises artisanales. Cette zone devrait bénéficier d'une extension dans les années à venir. A ce jour il ne reste plus de foncier disponible sur cette zone.
Bellegarde	Zone artisanale du Rieu 1.4ha	La zone artisanale du Rieu, aménagée en 2015, accueille une dizaine d'entreprises à proximité du centre-ville. Les activités sont variées et concernent notamment des services au grand public (garage automobile, pompes funèbres, lavage auto, électricité...) A ce jour tous les terrains sont tous commercialisés.
	Zone artisanale de la Salicorne 23ha	Cette zone située en entrée de ville de Bellegarde depuis Fourques s'étend sur 23 hectares et compte une dizaine d'entreprises. Actuellement le développement de cette zone est bloqué par le PPRI. Par ailleurs, un des accès étant situé sur une route départementale et compte-tenu de la politique de gestion des accès du service des routes du département celui-ci a été fermé.
	Zone industrielle de Broussan 2ha	Cette zone se situe face au site d'enfouissement de Suez. Elle accueille des activités de type industrielles, ICPE ou Seveso. La première phase d'aménagement (en 2019) a consisté en l'aménagement d'un giratoire desservant le site de Suez et la zone de Broussan et la création d'une 1 ^{ère} plateforme.
Vallabrègues	Zone artisanale de Vallabrègues 3ha Aménagement en 1994 par la CNR, non finalisés Acquisition des terrains et finalisation des aménagements par la CCBTA en 2018	Cette zone de 3 ha en cours de commercialisation est destinée à accueillir les activités de type artisanales sur 7 lots (fabrication et production principalement), les autres activités économiques étant sur le centre-ville. Les différents lots aujourd'hui ouverts à la commercialisation sont réservés à des entreprises locales dans le cadre de leur projet de développement. Sur cette zone, afin de maîtriser la nature des projets immobiliers et garder une harmonie et une cohérence avec l'environnement, la CCBTA a mis en place un cahier des charges de vente avec prescriptions architecturales et environnementales.

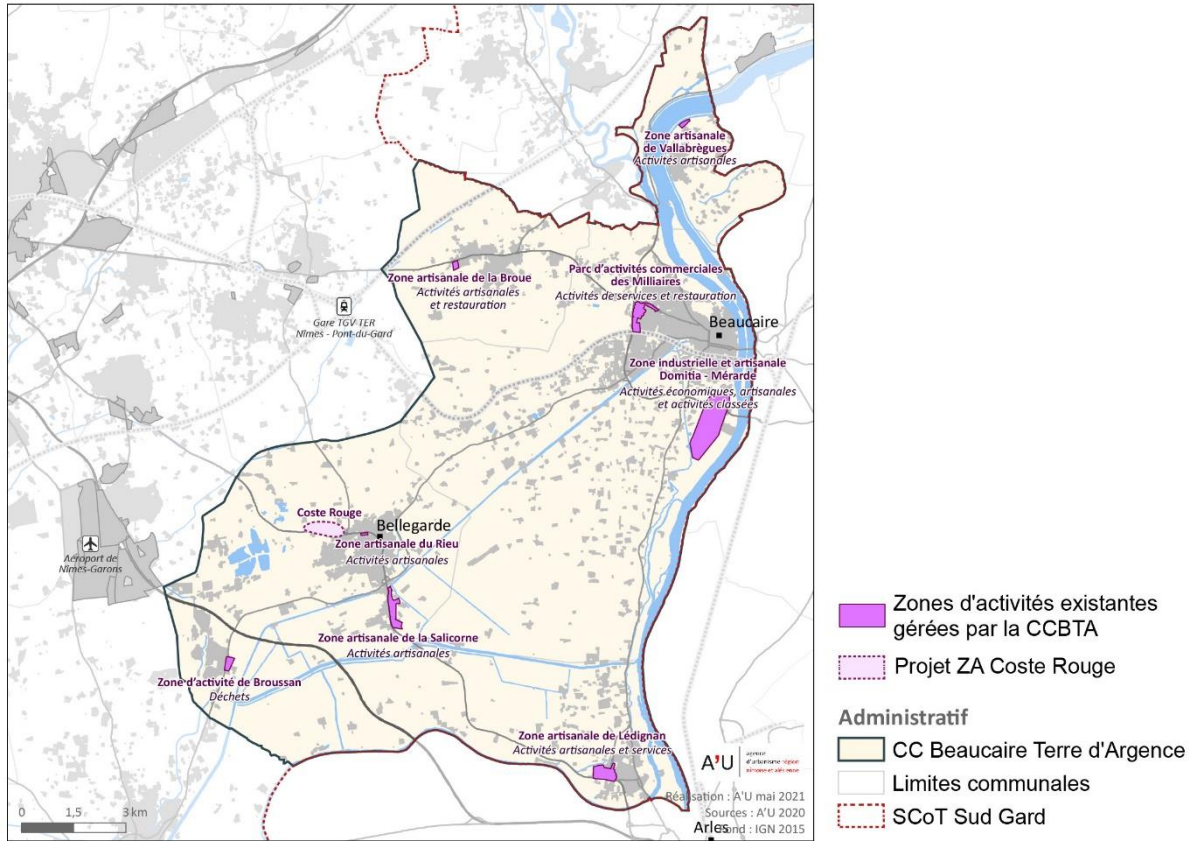
B. Des services dédiés aux entreprises

En plus de cette offre foncière, la CCBTA s'est dotée d'outils afin de favoriser l'implantation des entreprises, avec pour objectif de leur permettre de gagner en performance :

- Création d'un service développement économique avec un ETP, service dédié aux besoins des entreprises du territoire.
- Mise en place d'une aide financière à l'immobilier d'entreprise : cette aide a permis de dynamiser la commercialisation des zones d'activités et de remobiliser des friches industrielles notamment sur le parc d'activité Domitia (bâtiment de 3500m² sur foncier de 1,8ha et ensemble de bâtiments de 7000m² sur un ensemble foncier de 2,2ha).
- Développement d'un réseau très haut débit fibre optique dédié aux entreprises du territoire permettant aux entreprises de disposer d'un service performant en matière de

télécommunication. L'ensemble des zones économiques du territoire est préfibré, ce qui permet un raccordement très rapide des entreprises à la fibre optique.

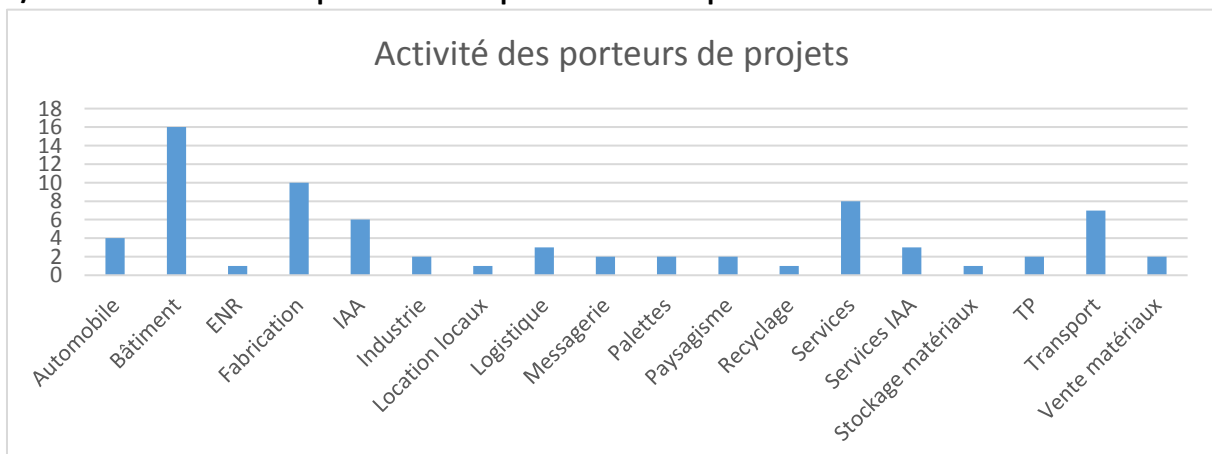
Zones d'activités

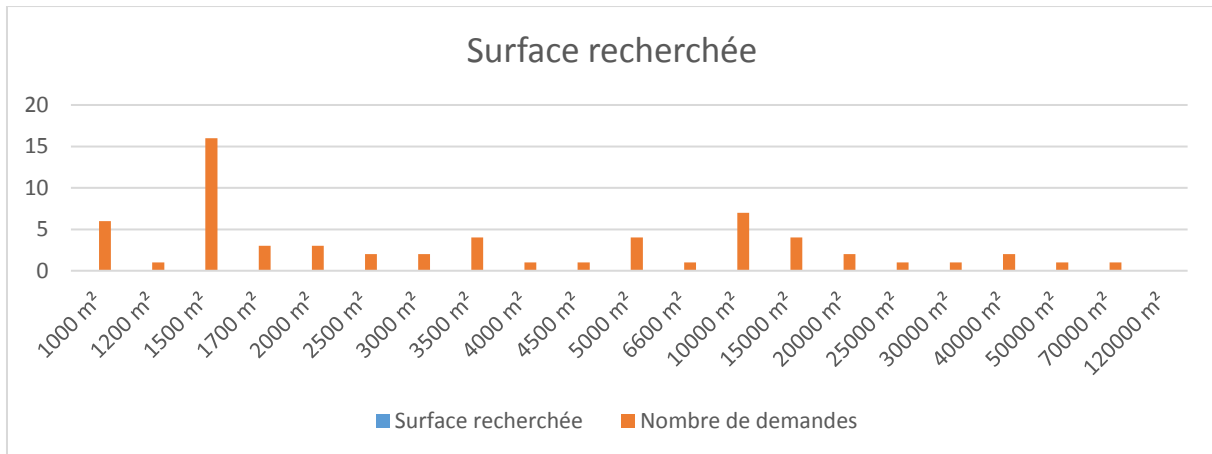


C. Typologie des demandes des entreprises enregistrées sur le territoire

Entre janvier 2019 et mai 2021, 80 demandes de foncier ont été traitées par la CCBTA. Le rythme de commercialisation est soutenu sur le territoire, principalement dans les domaines de l'artisanat et de l'industrie. Si la CCBTA a pu répondre aux attentes pour une partie d'entre elles, le manque de foncier interroge sur la poursuite de cette dynamique locale.

a/ Des demandes en adéquation avec le profil des lots disponibles





b/ Perspectives pour la poursuite de l'aménagement des zones

A ce jour, la CCBTA a identifié 3 pistes de développement afin de répondre aux attentes des porteurs de projet. Le territoire, contraint par les zones inondables du PPRI et à cours de foncier économique disponible, oriente ses nouveaux projets de zones économiques :

1. l'extension de la ZI Broussan à Bellegarde destinée à accueillir des activités structurées et qui bénéficie d'un positionnement secondaire par rapport aux grands axes de circulation. Cette zone à vocation industrielle est destinée à accueillir des activités classées (ICPE, Seveso).
2. l'extension de la zone artisanale de la Broue à Jonquières-Saint-Vincent, à vocation artisanale, destinées à accueillir les artisans locaux.
3. **le projet de zone Coste-Rouge** à Bellegarde destiné à accueillir des activités tertiaires, commerciales, logistiques et artisanales ou industrielles structurées.

Tel qu'initié sur la zone de Vallabrègues, un cahier des charges de vente avec prescriptions architecturales et environnementales sera mis en place afin de garantir une harmonie des projets immobiliers des entreprises avec l'environnement local (entrées de villes, espaces naturels, proximité des centres urbains...).

2- Le projet de Coste-Rouge à Bellegarde

A. Le contexte économique de la ville de Bellegarde

En 2017, la population active Bellegarde compte 3359 actifs soit 75,2% de la population des 15 à 64 ans de la commune.

Le taux de chômage sur la commune est de 14,8% en 2017. A titre de comparaison le taux de chômage dans le Gard est de 17,4% et de 18,7% au niveau de la CCBTA.

En 2017, un actif sur trois ayant un emploi bénéficie d'un emploi sur le territoire communal (31,2%), une part en légère hausse par rapport à 2012(30,1%).

Ce dynamisme économique est à conforter et à encourager en se dotant de tous les atouts nécessaires pour attirer de nouvelles entreprises et leur donner les moyens de s'implanter tout en permettant aux bellegardais d'accéder à un emploi sur leur commune.

B. La vocation du secteur Coste Rouge inscrite au Plan Local de l'Urbanisme du 30/06/2011 en vigueur

Le secteur de projet figure au Plan Local de l'Urbanisme en vigueur approuvé le 30/06/2011 en zone 3AU.

Le rapport de présentation précise en page 118 que « *La commune de Bellegarde et la CCBTA attachent la plus grande attention à la question du développement économique sur le territoire.*

En effet, il ne peut être envisagé une croissance démographique, une valorisation des espaces publics, un développement des équipements publics, etc... sans la création d'emplois et de « richesses » financières sur la commune.

Aujourd'hui, l'emploi est principalement localisé sur l'agglomération de Nîmes (et sur les zones d'Arles et de Beaucaire). Il s'agit donc de favoriser une offre économique locale qui réponde aux besoins de proximité et qui favorise un rééquilibrage sur une commune dont la localisation et la desserte lui sont favorables.

[...] Compte tenu des spécificités communales en matière de risque inondation et de foncier (la zone économique des Connangles ne pouvant désormais plus se développer), de nouvelles zones d'activités doivent être complétées ou ouvertes à l'urbanisation pour donner à Bellegarde, un niveau économique satisfaisant et garant de nouveaux emplois.

La commune de Bellegarde et la CCBTA ont choisi de développer en priorité une nouvelle zone d'activités tertiaires, commerciales et touristiques sur le secteur de Coste Rouge (32 hectares environ). Desservie par la RD6113, cette zone se positionnera de façon stratégique et deviendra ainsi une nouvelle porte d'entrée du territoire communal ».

En page 125 du document précité, il est indiqué que la « *zone 3AU est destinée à accueillir des activités économiques dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU qui ne pourra être engagée qu'après réalisation d'une évaluation environnementale* ».

Plus précisément en page 137, il est défini que « *la zone 3AU (34,92 ha) est une zone d'urbanisation future à vocation économique d'intérêt communautaire (Communauté de Communes de Beaucaire Terre d'Argence) située sur le site de « Coste Rouge », Dans cette partie du territoire située en retrait à l'ouest du village, le passage inférieur sous la RD6113 est déjà réalisé. Sa desserte est donc opérationnelle.*

Aménagée par la CCBTA, cette zone d'activités économiques s'articulera autour du lac de Coste Rouge, élément artificiel devenu milieu « naturel » remarquable (ZNIEFF), et se situera en contact direct avec l'axe de communication Nîmes-Arles (RD6113).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une procédure préalable de modification ou de révision du présent PLU qui ne pourra être engagée qu'après réalisation d'une évaluation environnementale conformément aux articles L121-10-3, L121-11, R121-14, R123-2-1 du Code de l'Urbanisme et de l'article L122-4 du Code de l'Environnement.

En sont donc exclues, aujourd'hui, toutes utilisations ou occupations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure ».

Egalement le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (page 9)** explique la volonté politique de « Mobiliser du foncier sur le site des carrières de Coste Rouge. Il est décidé de créer une nouvelle zone d'activités à Coste Rouge, en remplacement de celle qui existe au lieu-dit les Connangles qui a été réduite en raison du risque d'inondabilité.

Cette nouvelle zone (environ 30 hectares), située de manière stratégique, pourra accueillir des activités importantes de différents types (commerciales, touristiques, etc...). Il sera ainsi offert aux entreprises un environnement de qualité (traitement urbain et architectural soigné,...), avec notamment une valorisation de l'espace situé entre cette zone et la RD6113 à travers des aménagements paysagers et de rétention des eaux pluviales.

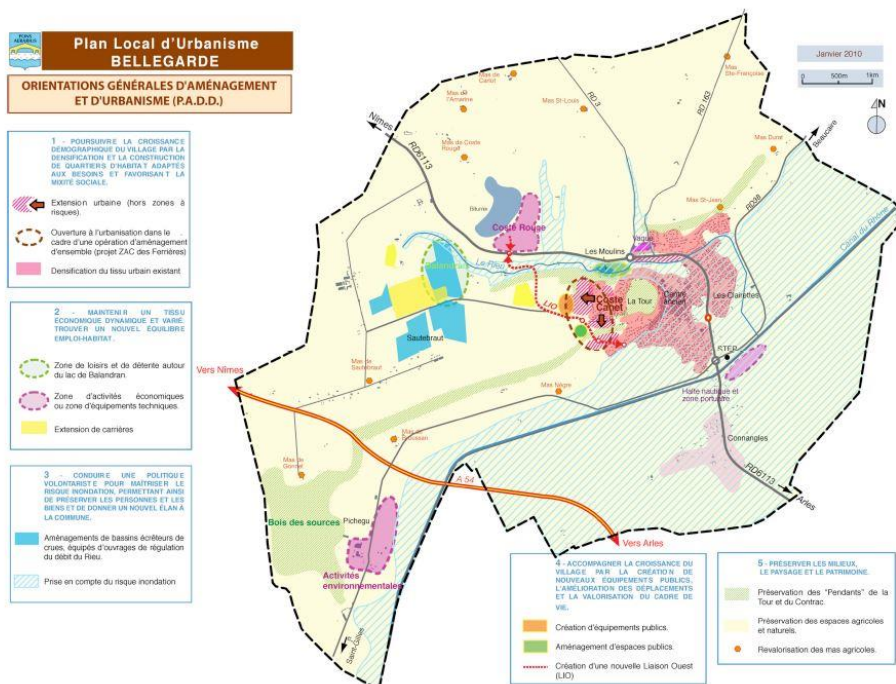
La zone de Coste Rouge a en effet été rendu accessible de façon sécurisée grâce à l'aménagement d'un passage inférieur sous la RD6113 et bénéficiera dans l'avenir de liaisons douces avec le village et le plateau Coste-Canet (via la LIO).

Elle bénéficie en outre de la proximité du canal BRL (eau brute), de la conduite de gaz, d'une voie de desserte importante (RD6113) et de l'eau potable qui pourra être acheminée à partir de la source de Sauzette ».

C. Les grands principes du projet de Coste Rouge

La proximité avec la zone Natura 2000, la ZPS « Costière Nîmoise », la ZNIEFF « Le Rieu Et La Coste Rouge », le périmètre de protection des captages AEP « SOURCE DE LA SAUZETTE » a conduit les élus à engager une réflexion sur le périmètre inscrit au Plan Local de l'Urbanisme en vigueur. Il s'agit donc d'éviter et de réduire au maximum les impacts sur le milieu environnemental.

Pour cela, la commune souhaite donc modifier le périmètre de la zone 3AU à l'occasion de la révision générale du PLU prescrite par délibération du conseil municipal du 10/11/2015 et déplacer le secteur de Coste Rouge plus à l'Est.



Plan Local d'Urbanisme de Bellegarde
Projet d'Aménagement et de Développement Durable -

ADELE-9FI
Janvier 2010

Extrait du PADD du PLU en vigueur (approuvé en 2011)

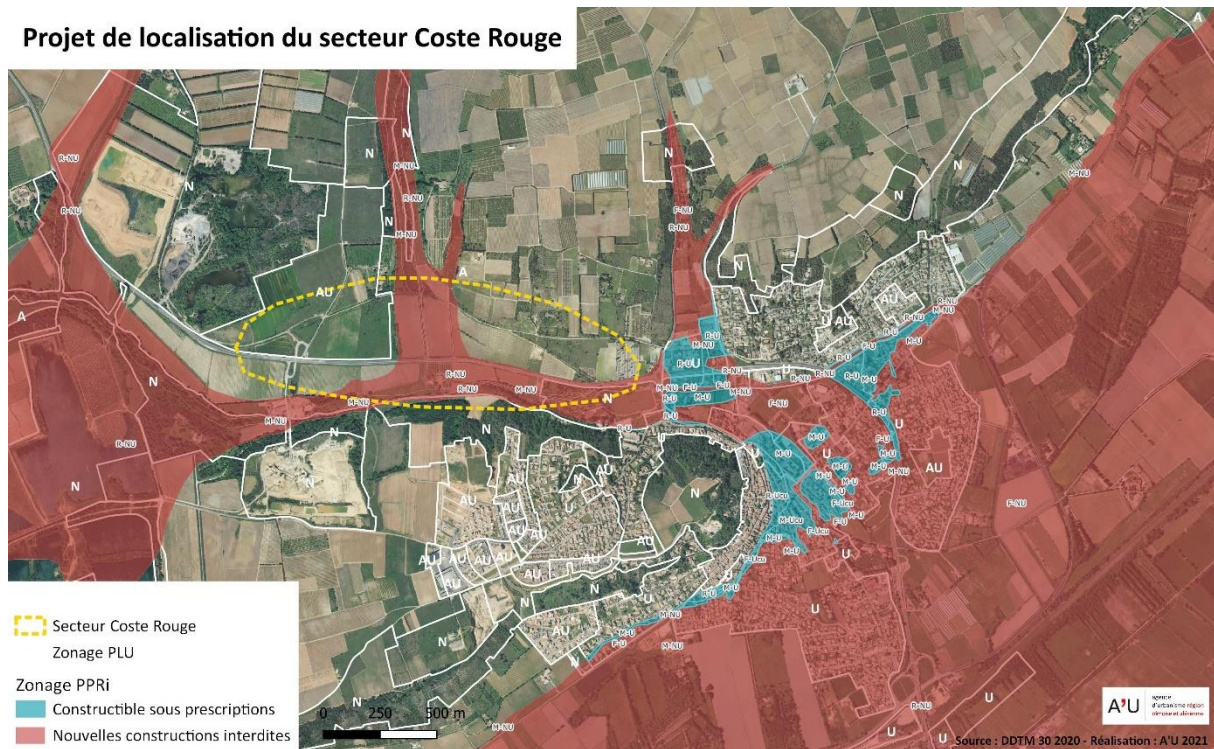
La localisation du secteur Coste Rouge évoluera pour, d'une part :

- réduire la superficie du projet passant de 35 ha à une vingtaine d'hectares environ,
- rapprocher ce secteur de la zone urbaine et mieux prendre en compte les enjeux hydrauliques (voir plan ci-dessous).

En effet, ce nouveau périmètre de projet s'écarterait des sites à enjeux environnementaux et se rapprocherait de l'espace urbain de la commune, de l'aire de covoiturage au niveau du musée de l'eau et du cimetière créée en 2020 par la CCBTA et des grands axes de circulation.

Ce site se distingue de par sa taille prévisionnelle (environ une vingtaine d'hectares) et par son positionnement stratégique renforcé par la mise en service récente de la gare LGV de Nîmes-Pont-du-Gard et la proximité de l'aéroport de Nîmes-Garons qui donnent à ce site une perspective nationale voire internationale permettant d'attirer des entreprises à fort potentiel de développement et d'innovation, en complémentarité des sites existants (notamment la zone industrielle de Domitia et son pôle d'entreprises positionnées sur des activités de recyclage de déchets dangereux ou non, et sa filière énergies renouvelables).

Projet de localisation du secteur Coste Rouge



Une complémentarité pourrait être mise en place sur le site de Coste Rouge avec des entreprises existantes sur la commune, « locomotives » en recherche de foncier pour permettre la poursuite de leur développement et des activités complémentaires, et la prise en compte des nouveaux modes de travail (télétravail, besoins de services de proximité pour les actifs, etc.) pour la proposition d'une offre foncière et immobilière innovante permettant d'attirer de nouvelles entreprises sur le territoire.

Par exemple ce type de complémentarité a été initiée sur la zone Domitia à Beaucaire et amène une plus-value à la zone :

- entre activités industrielles implantées et la création d'un pôle artisanal de services aux entreprises industrielles avec des activités comme la chaudronnerie, l'emballage, vente et dépannage de charriots élévateurs, maintenance industrielle, etc ;
- l'arrivée d'une plateforme logistique alimentaire et activités complémentaires (emballage, conditionnement, etc.).

Outre cette nouvelle localisation, la commune souhaite diminuer la superficie de cette zone de « Coste Rouge » passant d'une trentaine d'hectares à une vingtaine. Cette réduction est vertueuse et s'inscrit dans l'enveloppe allouée à la communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence dans le cadre du SCOT (32 ha).

3- Éléments de mise en compatibilité avec le SCoT Sud Gard

A. Préserver les ressources et gérer les extensions urbaines

Afin de préserver et valoriser les vecteurs paysagers du territoire, le SCoT préconise de définir les conditions d'extension urbaine permettant de s'intégrer à la silhouette villageoise et au profil urbain de la commune, de traiter les extensions urbaines de manière à assurer les greffes avec les espaces limitrophes au travers d'une OAP qui considère notamment les continuités viaires et piétonnes, la gestion progressive des transitions et la mise en valeur du petit patrimoine naturel et architectural, comme le dénivelé naturel.

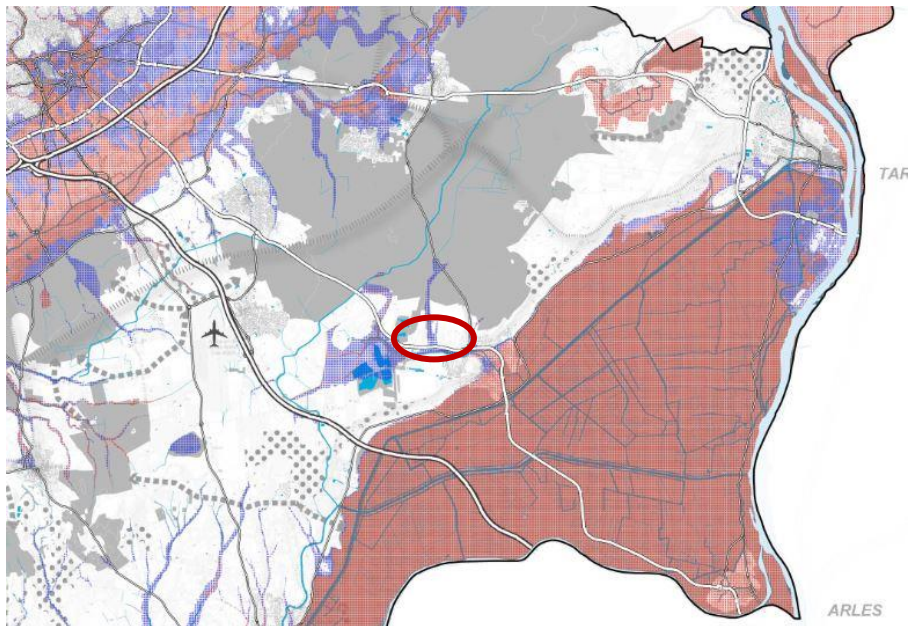
Pour la commune de Bellegarde, concernée en particulier par une ligne de crête (le rebord des Costières et le plateau) qui caractérise fortement le paysage, il s'agira d'encadrer strictement les extensions urbaines sur les collines et lignes de crête. Spécifiquement le SCoT recommande de préserver les grands paysages et les panoramas caractéristiques : il s'agit d'identifier les principaux cônes de vue depuis les routes mettant en valeur les éléments remarquables du paysage, notamment au travers des axes de découverte du territoire fléchés sur le document graphique, comme la route RD 38 qui longe le rebord des Costières.

Pour traiter les entrées de ville, il s'agit de les identifier dans les documents d'urbanisme et d'y réaliser, le cas échéant, des OAP visant à engager leur reconquête par des opérations de renouvellement urbain ou d'extension en apportant une attention particulière au traitement de l'espace public, de la voirie et de la publicité, tout en limitant les impacts visuels des aires de stationnement, de stockage de matériaux et de services et de livraison.

Les PLU devront identifier et protéger au titre du patrimoine ou du paysage, en les délimitant, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Ils devront permettre de préserver et renouveler (dans le cas où ils sont dégradés) si nécessaire les alignements d'arbres remarquables et enfin déterminer les modalités de préservation des caractéristiques architecturales des centres anciens (alignement, hauteur, implantation, aspects extérieurs des constructions...).

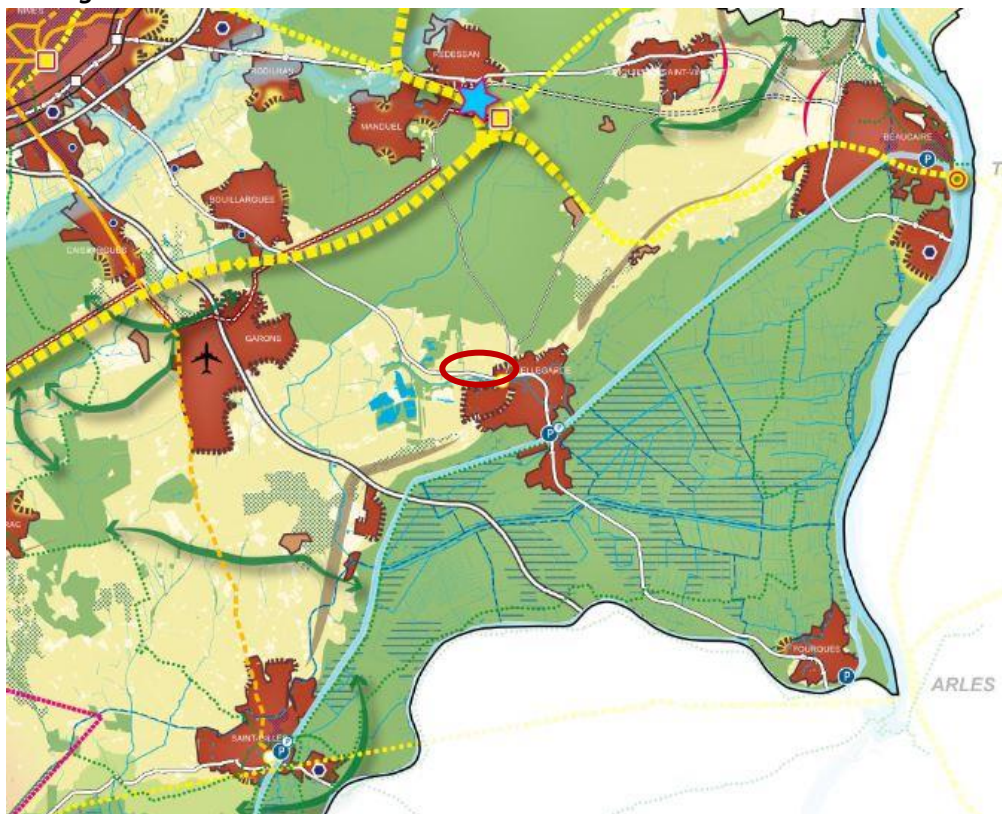
L'OAP Coste Rouge sera élaboré dans le cadre du PLU et pourra intégrer cette note

La gestion des risques (carte du DOO)



Il s'agira ici d'accompagner et de cadrer le développement des secteurs soumis à des risques modérés (secteurs hachurés en bleu).

Carte générale du DOO



Légende

> Les mobilités

- Aéroport de Nîmes-Garon : porte d'entrée internationale du Sud Gard
- La Ligne à Grande Vitesse Nîmes-Montpellier
- Les axes de transport en commun d'intérêt territorial (étoile ferroviaire)
- Les voies du réseau ferroviaire pouvant être réouverte aux voyageurs
- Les voies désaffectées du réseau ferroviaire pouvant faire l'objet de requalification pour du voyageur
- Les transports urbains en site propre existants ou à créer
- Les voies navigables
- Les ports fluviaux, maritimes et haltes nautiques existants et en projet
- Les ports de pêche
- Les échangeurs stratégiques existants ou en devenir
- Les infrastructures stratégiques d'enjeu territorial à créer ou consolider
- Les routes de niveau 1
- Les routes de niveau 2
- Les projets routiers
- Les routes de niveau 3
- Gares de niveau 1
- Les PEM de niveau 2
- Les interfaces multimodales de niveau 3
- Les autres gares (niveau 4)
- Les autres interfaces multimodales : P+R, aires de covoiturage, autres (niveau 5)
- Les itinéraires modes doux structurants existants, à requalifier ou à créer

> L'armature des espaces naturels et agricoles

- Les cœurs de biodiversité
- Les ensembles naturels patrimoniaux
- Les secteurs de garrigues ouvertes
- Les secteurs boisés en plaine
- Les corridors écologiques
- Les principaux boisements significatifs

> La trame bleue

- Les masses d'eaux structurantes
- Les cours d'eaux permanents
- Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau
- Zone humide connue devant faire l'objet de protection

> Paysage

- Les lignes de forces du paysage à préserver et à composer
- Les coupures d'urbanisation d'intérêt paysager
- Requalification des principaux axes dégradés

> La trame agricole

- Les espaces supports agricoles et forestiers
- La mosaïque agricole

> L'encadrement du développement urbain

- L'enveloppe urbaine principale des villes et villages
- L'enveloppe urbaine secondaire des villes et villages
- Les secteurs prioritaires de réinvestissement urbain
- Lisières urbaines à formaliser dans le cadre d'éventuelles extensions urbaines
- Lisières urbaines à formaliser en sites sensibles
- Lisières urbaines fixes à traiter finalisant l'urbanisation des villes et villages
- Les zones d'aménagement économique rayonnantes existantes devant faire l'objet de réinvestissement urbain
- Les zones d'aménagement économique d'équilibre existantes devant faire l'objet de réinvestissement urbain
- Les grands projets d'intérêt supra-territorial

> Les modalités d'application de la Loi Littoral

- La limite des Espaces Proches du Rivage
- Les coupures d'urbanisation
- Les espaces remarquables littoraux

En outre, le projet Coste rouge figure au sein des « espaces supports agricoles et forestiers » compatible avec l'identification d'une zone d'extension urbaine. Pour autant, le SCoT identifie au nord de Bellegarde autour du cœur de ville, une lisière urbaine à formaliser. Ainsi, « la réalisation d'une opération d'aménagement concourant à étendre l'urbanisation en continuité d'une lisière à formaliser est autorisée dans le respect des prescriptions en matière de densité et de qualité urbaine ».

Enfin, la commune de Bellegarde est identifiée comme « autre interface multimodale » de niveau 5. Par conséquent, une desserte efficace du secteur Coste Rouge devra être assurée, au sein du secteur de projet d'une part et en lien avec le cœur de village d'autre part.

La connexion avec le secteur de la gare TGV-TER Nîmes/Pont-du-Gard devra faire l'objet également d'une attention particulière.

Enfin, comme le recommande le SCoT, la réalisation potentielle d'un Plan de Déplacements inter-entreprises (PDIE) permettra d'optimiser la gestion des déplacements des salariés et des visiteurs de la zone économique.

B. Hiérarchisation des sites d'activités au SCoT

Le SCoT définit une hiérarchisation des sites d'activités selon trois niveaux, avec des prescriptions et recommandations spécifiques associées à chacun d'entre eux.

Les sites stratégiques 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. A l'échelle de la CCBTA, il s'agit de la ZI Domitia à Beaucaire et Zone de Broussan à Bellegarde.

Les sites structurants 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. Parfois, la préexistence historique d'acteurs de plus grande taille sur le site ou à proximité confère une légitimité économique au secteur. A l'échelle de la CCBTA, il s'agit de la Zone Coste Rouge à Bellegarde.

Les sites de proximité 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.

C. Prescriptions pages 66 et 67 du DOO

Des sites de proximité pour soutenir l'économie présentielle et maintenir de l'activité au plus près des habitants

Positionnement et programmation :

Lors de l'élaboration du projet, le programme d'accueil de ces sites doit intégrer :

- à minima 50% de foncier dédié à des activités de production, de recherche et d'innovation ou de services aux entreprises issues de la stratégie de positionnement ;
- à minima 25% une offre dédiée à l'artisanat, organisée au sein d'un programme et d'une logique spatiale, et pouvant aller jusqu'à proposer des offres immobilières dédiées à ce type d'activités.

Afin de limiter la multiplication des projets et la surconsommation foncière, la taille des projets de ce type ne devra pas dépasser les 10 ha environ de surface totale par phase d'aménagement.

La réalisation d'une phase supplémentaire sera fortement conditionnée au remplissage de la phase précédente. Il s'agira pour le porteur de projet de démontrer qu'une phase supplémentaire correspond à des besoins identifiés.

La zone de « Coste Rouge », d'une superficie d'une vingtaine d'hectares, respectera la répartition prescrite dans le DOO ainsi que le phasage en deux étapes de 10 hectares chacune.

Conclusion :

Le projet de zone d'activité économique était inscrit au PLU de 2011 mais les élus ont engagé une réflexion sur l'implantation du site en projet afin de limiter les impacts environnementaux et de diminuer sa surface en passant d'une trentaine d'hectares à une vingtaine d'hectares.

Ce projet s'inscrit dans une stratégie de développement économique intercommunale, à proximité des grandes infrastructures de transports (aéroport, gare TGV-TER, RD 6113, RD 3, etc) et dont l'objectif est de favoriser la complémentarité entre les activités et d'attirer des entreprises à rayonnement national.

Ce projet conforte le pôle structurant de Bellegarde et dynamise le secteur d'emploi économique pour diminuer le taux de chômage sur le territoire.