





PRESENTATION DU SITE ET DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Le présent document expose :

- I. Les caractéristiques principales du site** anciennement occupé par une usine sidérurgique à Laudun-L'Ardoise, ainsi que son contexte territorial, en vue d'éclairer les porteurs de projets sur son potentiel de reconversion industrielle
- II. Les orientations stratégiques** que l'Agglomération entend donner à ce site autour du positionnement marketing ciblé de parc industriel français à énergie positive, catalyseur de la transition énergétique méditerranéenne
- III. Les éléments attendus dans la proposition du porteur de projet**

Il est à noter que la présente démarche d'Appel à projets est bâtie dans le cadre de la labellisation Site Clé en main – France 2030 du site.

L'Agglomération du Gard rhodanien et la Mairie de Laudun l'Ardoise copilotent de manière bicéphale cet AAP et coordonnent ensemble la réalisation d'un projet industriel sur ce site.

Les partenaires privilégiés de l'Agglomération ont été impliqués dans la phase de préparation initiale du présent Appel à projets afin de s'assurer de la faisabilité des synergies évoquées, et in fine de faciliter la mise en œuvre du futur projet sélectionné à l'issue de la démarche.

Lesdits partenaires impliqués sont les suivants :

- L'Etat et particulièrement la Préfecture du Gard et ses services, DDTM et DREAL, ainsi que l'ANCT
- La Région Occitanie et son agence de développement économique Ad'Occ
- L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF), propriétaire du foncier pour le compte de l'Agglomération
- La Banque des Territoires
- La Compagnie Nationale du Rhône (CNR) gestionnaire/concessionnaire du port de l'Ardoise



Table des matières

I- Périmètre de l'Appel à Projet et présentation de L'Ardoise Site Clé en Main France 2030, de son environnement, de ses contraintes et opportunités	3
I.1 Périmètre.....	3
I.2 Localisation stratégique et accessibilité multimodale	4
I. 3 Environnement territorial et industriel.....	4
I.4 Potentiel de développement et de valorisation.....	5
I.5 Cadre environnemental, technique et réglementaire.....	6
I.6 Engagements mutuels en fin de process de l'Appel à projets	7
II- Orientations Stratégiques pour la Reconversion du Site	7
III- Éléments attendus dans la proposition du porteur de projet	9
III.1 Description du projet, de sa chaîne de valeur et de son insertion territoriale :	9
III. 3 Gestion des flux liés à l'activité	10
III.4 Performance énergétique et environnementale :	10
III.5 Prise en compte des contraintes spécifiques du site :	10
III.6 Innovation et développement :	10
III.7 Impact socio-économique et compétences :	11
III.8 Contribution à la valorisation du site dans une perspective :	11
IV Annexes :	Erreur ! Signet non défini.

I- Périmètre de l'Appel à Projet et présentation de L'Ardoise Site Clé en Main France 2030, de son environnement, de ses contraintes et opportunités

I.1 Périmètre

Périmètre en maîtrise foncière

Le périmètre maîtrisé par l'EPF pour le compte de l'Agglomération du Gard Rhodanien est défini sur la carte ci-dessous, et représente une superficie d'environ 35 hectares d'emprise utile, qui sont une véritable opportunité foncière majeure pour le développement économique du territoire.



Périmètre de projet

Indépendamment de ce périmètre en maîtrise foncière, tout candidat pourra toutefois présenter un périmètre dit « de projet », en fonction de ses besoins, y compris en intégrant des secteurs non-propriétés de l'Agglomération (via l'EPF).

Ces besoins devront être justifiés par des nécessités liées au projet, comme par exemple la création d'un accès routier adapté, des connexions aux infrastructures de proximité, ou encore des corollaires de dispositions de limitation / gestion des nuisances aux riverains.



Dans ce cadre, le candidat devra préciser

- les modalités d'intégration des parties foncières non maîtrisés par l'EPF/ Gard Rhodanien
- l'estimation du chiffrage des investissements associés
- les modalités à envisager avec les collectivités concernées du financement des aménagements nécessaires sur l'espace public
- tout autre élément nécessaire à l'évaluation de la pertinence de l'extension du périmètre de projet au-delà du périmètre en maîtrise foncière.

I.2 Localisation stratégique et accessibilité multimodale

Situé dans le Gard Rhodanien, le site bénéficie d'une localisation géographique avantageuse au cœur de la vallée du Rhône, à proximité des grands axes de communication européens. Son accessibilité multimodale constitue un atout majeur :

- **Routière** : Le site est desservi par la RN580, dont la récente déviation facilite les flux liés à l'activité. L'accès principal se fait par le nord. La création éventuelle d'un autre accès pourrait être envisagée par les futurs opérateurs pour optimiser les circulations et limiter les interfaces avec les zones résidentielles.
- **Ferroviaire** : Connecté au réseau ferré national via la gare de Laudun-L'Ardoise, le site dispose de plusieurs Installations Terminales Embranchées (ITE), dont celle du site en cours de rénovation par SNCF Réseau dans le cadre d'opérations d'entretien. Cette infrastructure offre un potentiel significatif pour le report modal, y compris pour des trains de grande longueur (jusqu'à 1000 mètres via l'approche sud).
- **Fluviale** : La proximité immédiate du Rhône et de l'ouvrage géré par la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) ouvre des perspectives pour le transport fluvial. Le site présente un potentiel pour accueillir un appontement destiné à des bateaux de classe V, sous réserve d'aménagements spécifiques tels que le dragage d'un chenal d'accès.

Cette triple connectivité confère au site un **potentiel à développer pour l'implantation d'activités industrielles, incluant potentiellement de nouveaux vecteurs énergétiques ou des matières issues de l'économie circulaire.**

Le site est ainsi prédisposé à devenir un site industriel contribuant au processus de décarbonation nationale ou locale.

I.3 Environnement territorial et industriel

Le site s'insère dans un tissu territorial mixte. Il est localisé sur la partie "L'Ardoise" de la commune de Laudun-L'Ardoise, à vocation principalement économique et industrielle, distincte du bourg historique résidentiel de Laudun.

Il présente plusieurs interfaces directes avec :

- Le tissu urbain de L'Ardoise
- La Zone Industrielle (ZI) de Port-L'Ardoise et le port fluvial de la CNR



- Des installations industrielles voisines, notamment l'usine Owens Corning engagée dans une démarche de transition énergétique (projet hydrogène), suggérant des possibilités de synergies industrielles.
- La proximité du site nucléaire de Marcoule à Chusclan/Codolet
- Le réseau ferré exploité par RFF/SNCF Réseau
- Le Rhône
- Villes de Bagnols-sur-Cèze et Laudun l'Ardoise avec leurs services et commerces

Le développement futur du site devra tenir compte de ces différentes interfaces et viser une intégration cohérente dans son environnement.

Sa position au sein d'un tissu industriel et portuaire établi, dans un territoire engagé dans la transition économique et énergétique, ouvre des perspectives significatives pour des collaborations et le développement de synergies industrielles.

I.4 Potentiel de développement et de valorisation

Le site présente de nombreuses opportunités pour les porteurs de projets :

- **Deuxième pôle industriel d'Occitanie :** Le territoire du Gard rhodanien est le deuxième pôle industriel d'Occitanie, après la filière aéronautique de Toulouse. C'est ainsi une opportunité majeure qui s'offre aux candidats que de s'installer dans un secteur où l'industrie fait déjà partie du paysage local, et bénéficie de l'expertise d'un tissu entrepreneurial développé, et de salariés formés.
- **Site clé en main France 2030 :** Le présent site objet de l'appel à projets a été labellisé « Site clé en main France 2030 » par les services de l'Etat. Cette reconnaissance apporte une réelle facilitation dans la réalisation d'un futur projet par l'engagement de l'Etat dans les démarches administratives. Ainsi l'ensemble de nos partenaires sont autour de la table pour aider à la réalisation du projet économique choisi par le territoire : DREAL, DDTM, Région, Agence de développement économique Ad'Occ, Mairie de Laudun l'Ardoise, Banque des Territoires, EPF, CNR, ...
- **Territoire d'Industrie :** la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, en partenariat avec la Communauté de communes du Pont du Gard, est labellisée « Territoire d'Industrie ». Par cette reconnaissance les entreprises du territoire portant des projets de décarbonation, d'innovation, ou de formation peuvent bénéficier du soutien des partenaires de la démarche.
- **Disponibilité foncière :** Une surface importante est maîtrisée par la collectivité via l'EPF. Ce sont ainsi 35ha de surface utile disponible.
- **Vocation industrialo-portuaire :** La proximité et la connexion potentielle à l'ouvrage CNR offre des possibilités pour des activités nécessitant une interface directe avec la voie d'eau.
- **Raccordement au réseau ferré :** Par son raccordement propre en cours de renouvellement par la SNCF, le site bénéficie d'un embranchement direct sur une des principales lignes de fret nationale Nord-Sud.



- **Synergies industrielles** : Le contexte industriel et portuaire local, **engagé dans des démarches de transition**, est propice à la création de **synergies opérationnelles et de boucles d'économie circulaire** (partage d'utilités, valorisation de flux d'énergie ou de matière, mutualisation de services).
- **Gestion des flux** : Possibilité d'organiser des circulations dédiées pour les poids lourds, minimisant l'impact sur l'environnement proche.
- **Proximité de la future gare voyageurs de L'Ardoise** dans le cadre de la réouverture engagée de la ligne « Rive droite du Rhône ». Une accessibilité au site est possible en mode doux (piéton, vélo, ...).

L'ensemble de ces caractéristiques confère au site l'Ardoise Site Clé en Main France 2030, un potentiel remarquable pour accueillir des projets industriels ambitieux, innovants et structurants pour le territoire, capables de s'intégrer dans un écosystème local dynamique et de répondre aux enjeux de la transition industrielle, énergétique et écologique.

I.5 Cadre environnemental, technique et réglementaire

La reconversion du site est soumise à un ensemble de contraintes qu'il convient d'intégrer dans toute réflexion d'aménagement :

- **Contraintes environnementales** :
 - Le site est un ancien site industriel dont la qualité des sols a fait l'objet d'études et est compatible avec un usage industriel.
 - Le site est concerné par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en 2022, le classant majoritairement en zone M-U (aléa modéré en zone urbanisée). Ce classement autorise les projets nouveaux sous réserve de respecter certaines prescriptions (interdictions de certaines installations, conditions de construction notamment altimétriques par rapport à la cote des Plus Hautes Eaux - PHE)
 - Des zones à enjeux écologiques (Natura 2000, ZNIEFF) sont présentes à proximité, uniquement le long des berges du Rhône. L'inventaire 4 saisons est en cours de finalisation et montre à ce stade uniquement des enjeux faibles sur le site. Un rapport intermédiaire est joint en pièce annexe.
- **Contraintes techniques** :
 - Le sous-sol recèle d'importantes fondations issues des anciennes installations industrielles, particulièrement dans la partie nord. Si elles peuvent constituer une contrainte pour de nouvelles constructions, elles peuvent aussi offrir une portance intéressante pour des plateformes ou des aménagements spécifiques.
 - Des réseaux souterrains (assainissement – en partie utilisés par la commune via convention –, électricité haute tension, galeries techniques) traversent le site. Leur présence et la nécessité d'en conserver l'accès doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement.



- Le bâtiment historique de la « Sucrerie » constitue un patrimoine industriel local, symbole de l'histoire du site et de la commune. La commune avait un temps envisagé un projet de valorisation qui ne sera finalement pas suivi. Sa conservation et sa valorisation dans le cadre du projet présenté pourrait être perçue par les riverains et la commune comme gage de considération de sa valeur patrimoniale et affective mais ne saurait constituer un élément imposé.
- **Contraintes réglementaires (urbanisme) :**
 - Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) classe majoritairement le site en zones AUf (vocation artisanale ou industrielle) et AUfi (zone destinée à une industrialisation future, en risque inondation modéré), définissant les usages possibles et les règles de construction (hauteur, emprise au sol, reculs). Des ajustements ou procédures d'autorisation spécifiques pourraient être nécessaires en fonction des projets envisagés.

L'annexe 1 présente les caractéristiques du site.

I.6 Engagements mutuels en fin de process de l'Appel à projets

L'Agglomération du Gard rhodanien entend proposer à l'issue de la procédure objet du présent Appel à projets, une convention ou un protocole d'accord marquant l'engagement réciproque :

- Du lauréat, dans la réalisation de son projet dans un calendrier défini.
- De la collectivité, à mettre à disposition le foncier selon des conditions discutées et acceptées préalablement.

Et, ce sous forme d'une promesse de bail dont le format reste à définir, avec conditions suspensives.

II- Orientations Stratégiques pour la Reconversion du Site

L'ambition pour la reconversion de **l'Ardoise Site Clé en Main France 2030**, est de **développer un pôle industriel de référence, exemplaire en matière de transition énergétique et écologique**, tirant parti de ses atouts fonciers, de sa localisation et de ses connexions multimodales présentes.

La vision est celle d'un **site productif intégré à son territoire, véritable catalyseur de la décarbonation de l'économie régionale et nationale : Un Écosystème Intégré pour l'Industrie du Futur, Fer de Lance de la Décarbonation et de l'Innovation Énergétique.**

L'ambition pour le site est de le transformer en un **pôle d'excellence européen, véritablement pionnier pour les nouvelles industries qui sont au cœur de la transition énergétique et de la décarbonation.**

Au premier plan de cette stratégie se trouve l'engagement résolu en faveur des **énergies décarbonées.**

L'objectif est double : contribuer activement à la **souveraineté énergétique** du territoire et de la nation, et s'imposer comme un **levier essentiel de la décarbonation de secteurs industriels variés**, y compris ceux difficiles à abattre.



Pour concrétiser cette ambition, il est projeté, au travers le projet qui sera retenu, de se positionner comme un hub européen majeur pour les nouvelles industries engagées dans la transition énergétique, avec une orientation stratégique affirmée vers la production, la valorisation et la distribution d'énergies décarbonées.

Une attention particulière sera portée au développement des filières hydrogène et nucléaire et de leurs dérivés, visant à faire du territoire un acteur clé de la souveraineté énergétique et de la décarbonation industrielle à grande échelle.

Au-delà de ces filières, le site ambitionne d'accueillir des projets industriels d'avenir, notamment ceux qui exploitent les principes de l'écologie industrielle et de l'économie circulaire, en favorisant activement les synergies opérationnelles et la création de boucles de valorisation des ressources, tant en interne qu'avec le tissu économique existant du Gard rhodanien.

Pour soutenir cette ambition, une logistique optimisée et bas-carbone, privilégiant le report modal pour les flux massifiés, sera un atout essentiel.

Ce développement s'appuiera sur un écosystème d'innovation dynamique et le développement des compétences nécessaires aux industries du futur, en synergie avec les acteurs locaux de la formation.

L'objectif ultime est de façonner l'Ardoise Site Clé en Main France 2030 en un pôle industriel d'excellence, attractif et intégré, créateur de valeur économique, sociale et environnementale durable, et véritable moteur d'une industrie d'avenir en parfaite symbiose avec son territoire.

Ce développement industriel ambitieux doit impérativement s'accompagner d'un **pôle d'innovation et de compétences robustes**. Le site encouragera l'implantation d'activités de **recherche et développement** et la création de **plateformes technologiques ouvertes**, spécifiquement dans les domaines de l'énergie décarbonée, des procédés industriels durables et de l'économie circulaire.

En parallèle, un effort majeur sera consacré au **développement des compétences humaines** nécessaires à ces nouvelles filières. Cela se traduira par des partenariats étroits avec les acteurs locaux de l'emploi et de la formation (Campus des Métiers, lycées professionnels et technologiques, centres de formation d'apprentis, écoles d'ingénieurs) pour adapter les cursus et créer des parcours de formation spécifiques, menant à des **emplois qualifiés, attractifs et pérennes sur le territoire**.

Enfin, pour assurer le succès et l'attractivité à long terme, une attention particulière sera portée à la **qualité de vie sur le site et à son intégration harmonieuse dans l'environnement**. Cela comprendra une réflexion sur la **mutualisation de services** pour les entreprises et leurs salariés (comme la restauration collective, des solutions de mobilité douce, une conciergerie d'entreprise, des services de santé au travail) et un **aménagement qualitatif des espaces** (intégration paysagère soignée, gestion des espaces verts, circulations internes optimisées).

En résumé, le projet de l'Ardoise Site Clé en Main France 2030 vise à créer bien plus qu'une simple zone industrielle. Il s'agit de bâtir un **modèle d'industrie du XXI^e siècle : décarbonée, circulaire, innovante, créatrice de valeur économique, sociale et**



environnementale, et fonctionnant en parfaite symbiose avec son territoire et ses acteurs, pour devenir un moteur de développement pour le Gard Rhodanien et une référence au-delà.

III- Éléments attendus dans la proposition du porteur de projet

Afin de permettre une bonne compréhension des projets envisagés pour le site de Laudun-L'Ardoise et d'apprécier leur adéquation avec les orientations stratégiques, les porteurs de projets sont invités à fournir une proposition aussi complète que possible. Sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, il est **suggéré** que les propositions apportent des éclairages détaillés, notamment sur les points suivants :

III.1 Description du projet, de sa chaîne de valeur et de son insertion territoriale :

- Présentation générale de l'activité industrielle ou de service envisagée, et de sa contribution à la vision globale d'un pôle industriel décarboné et innovant.
- **Description détaillée de la chaîne de valeur complète dans laquelle s'inscrit le projet:** Identification des principaux flux et acteurs **en amont** (fournisseurs de matières premières, d'énergie, de technologies clés, sous-traitants indispensables...), des **processus envisagés sur le site**, et des flux et marchés **en aval** (clients industriels ou autres, marchés visés, logistique de distribution)
- Exposé de l'ancrage territorial du projet **le long de cette chaîne de valeur** : liens envisagés avec le tissu économique local et régional (industries, agriculture, recherche, formation), synergies potentielles avec les ressources ou les besoins du territoire.

III.2 Aspects techniques et implantation

- Description des procédés et des technologies clés qui seraient mis en œuvre, en soulignant leur maturité, leur performance environnementale et leur caractère innovant.
- Présentation des principales installations et équipements projetés (unités de production, stockage, utilités...), avec une première identification des rubriques de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) potentiellement concernées.
- Proposition d'organisation spatiale des différentes fonctions (production, stockage, logistique, bureaux, R&D, zones techniques, services mutualisés...), estimation des surfaces au sol et bâties associées, et typologie des bâtiments envisagés, en tenant compte des contraintes et opportunités du site.

III. 3 Gestion des flux liés à l'activité

Description de la stratégie logistique envisagée pour les flux entrants et sortants (tels qu'identifiés dans la chaîne de valeur), en visant la possibilité du report modal vers le ferroviaire et le fluvial.

- Présentation détaillée de la mobilisation envisagée des infrastructures de transport :
 - a. **Utilisation prévue des modes ferroviaire et fluvial** : Description des flux concernés, estimation des volumes et fréquences, types de convois/barges, besoins en équipements spécifiques sur site (quais, voies dédiées, systèmes de chargement/déchargement...), et synergies possibles avec d'autres opérateurs ou plateformes existantes/futures.
 - b. **Gestion des flux routiers** : Accès envisagés (Nord/Sud), estimation du trafic poids lourds généré, et mesures pour en limiter l'impact.
 - c. Intégration éventuelle dans des **plateformes ou services logistiques mutualisés** sur le site.

III.4 Performance énergétique et environnementale :

- Stratégie énergétique du projet : Bilan prévisionnel (consommations, sources d'approvisionnement bas-carbone, potentiel d'autoproduction et d'intégration d'énergies renouvelables sur site, objectifs d'efficacité énergétique) et contribution envisagée à l'ambition d'un site à énergie positive
- Approche environnementale globale : Gestion prévisionnelle de l'eau, des émissions atmosphériques, des effluents, des déchets, du bruit, et préservation de la biodiversité

III.5 Prise en compte des contraintes spécifiques du site :

- Modalités d'adaptation au risque inondation (conformité PPRI zone M-U),
- Gestion des sols (compatibilité avec l'usage industriel, respect des restrictions, gestion des terrassements),
- Intégration/protection des réseaux souterrains existants et des anciennes fondations,
- Gestion des interfaces avec le crassier, notamment pour les aspects hydrauliques.
- Intégration du bâtiment « Sucrerie » dans le projet pour préciser son devenir.

III.6 Innovation et développement :

- Présentation du **caractère innovant** du projet (technologique, procédé, organisationnel, modèle économique...)
- Description des éventuelles **activités de R&D** intégrées au projet, ou des collaborations envisagées avec des centres de recherche, universités ou **plateformes technologiques** (existantes ou à créer, potentiellement mutualisées sur site)



III.7 Impact socio-économique et compétences :

- Estimation quantitative et qualitative des **emplois directs** créés (par phase : construction, exploitation), et si possible des emplois indirects et induits, en précisant la nature des postes et les qualifications attendues
- Stratégie en matière de **ressources humaines et de développement des compétences** : politique de recrutement (favorisant l'emploi), plan de formation initial et continu, partenariats envisagés avec les acteurs de la formation et de l'emploi du territoire pour répondre aux besoins spécifiques des nouvelles filières
- Opportunité de s'appuyer sur le tissu local de formation et particulièrement **le Campus des Métiers et des Qualifications : CMQe Process et Technologies en Milieux Sensibles du lycée Albert Einstein à Bagnols/Cèze.**

III.8 Contribution à la valorisation du site dans une perspective :

L'Agglomération conserve la propriété du foncier, par conséquent, les candidats sont invités à exposer leur vision sur la manière dont leur projet contribue à la **valorisation durable du site.**

Cela pourrait notamment inclure des éléments concernant :

- i. Le modèle économique du projet et sa **pérennité** envisagée sur le site.
- ii. Les **modalités juridiques et financières proposées ou envisagées pour l'occupation du terrain** étant entendu qu'il n'est pas prévu de le céder (exemples indicatifs non engageants : durée d'occupation souhaitée, type de montage pressenti, proposition de contribution financière directe ou indirecte liée à l'occupation...).
- iii. La manière dont le projet, par son activité et ses impacts (économiques, sociaux, environnementaux, technologiques), **contribue à l'atteinte des objectifs stratégiques de l'Agglomération** et représente ainsi une valorisation pour le territoire.
- iv. Les **investissements projetés** sur le site par le porteur de projet et leur contribution à l'amélioration de la valeur d'usage et du potentiel du foncier public.



IV Annexes : DOCUMENT DE PRESENTATION DU SITE & liens pour téléchargements documents fournis

Le lien ci-dessous permet de télécharger les documents fournis aux candidats :

[Documents fournis aux candidats](#)

Noms des documents fournis aux candidats

Synthèse des données d'entrée composée :

- *Du contexte urbain : champs d'interfaces*
- *La carte des dessertes ferroviaire*
- *Le PPRI du secteur*
- *L' Arrêté préfectoral n° 13-191N du 05/12/2013 et surface disponible*
- *La carte du PLU et le règlement*
- *L'évaluation quantitative des risques sanitaires*
- *Les plans du bâtiment existant : la sucrerie*
- *La contrainte des réseaux*

Rapport intermédiaire : Volet naturaliste : habitats, faune et flore sur la friche UGINE à Laudun-L'Ardoise (30)

Etude pollution Arcelor

Fascicules servitudes

Pour plus d'information les sites suivants peuvent être consultés :

- Lien vers carto publique : https://carto.siiq.fr/vmap/?mode_id=vmap&map_id=-1&token=public-Token
- Lien vers données topographiques publiques [Téléchargement des produits dérivés | LiDAR HD - IGN](#)
- Lien vers fiche info sol [Fiche Infosols - SSP0001909](#)
- PLU https://carto.siiq.fr/doc_urba/30141/index.php
- PPRI <https://www.gard.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-inondation/Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-PPRI/Les-PPRI-approuves/Laudun-L-Ardoise>