Envoyé en préfecture le 12/07/2025
Reçu en préfecture le 12/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 030-200034692-20250630-DEL108_2025-DE

AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE « GRAND-PROJET »

Axes 2 et 3
« Conforter l'attractivité économique de la région et de ses territoires »

« Arcelor Mittal »

N° 1052GA2024

Approuvé par le préfet de région le 23 septembre 2024

PROJET

Envoyé en préfecture le 12/07/2025
Reçu en préfecture le 12/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 030-200034692-20250630-DEL108_2025-DE

- Identification des parties

Entre

La commune de Laudun L'Ardoise, représentée par monsieur Yves Cazorla, maire, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil municipal du XXXXX

Dénommée ci-après « la commune »,

La communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien représentée par monsieur Jean-Christian Rey, Président, dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par une délibération du conseil communautaire en date du XXXXXXX

Dénommée ci-après « l'EPCI »

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par sa directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° XXX en date du 10 avril 2025, approuvée le XXXX par le préfet de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

PROJET

Rappel :

- Objet de la convention : Reconversion d'une friche industrielle pour la réalisation d'une opération à vocation économique.
- Date de signature : 20 septembre 2024.
- Date d'approbation par le préfet de région : le 23 septembre 2024.
- Durée :10 ans.
- Engagement financier initial : 1 900 000 euros, modifié lors du passage en convention « grand projet » signée le 20 septembre 2024 portant cette enveloppe financière à 2 200 000 euros.

Envoyé en préfecture le 12/07/2025
Reçu en préfecture le 12/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 030-200034692-20250630-DEL108_2025-DE

PREAMBULE

Créée en 2013, la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien est issue de la fusion de cinq Communautés de communes (Rhône-Cèze-Languedoc, Cèze Sud, Valcèzard, Val de Tave et Garrigues Actives), mais également de l'extension à cinq communes, Lirac, Tavel, Issirac, Saint-Laurent des Arbres et Montfaucon.

Située au Nord-Est du département du Gard, cette Communauté d'agglomération de 634 km2 regroupe donc 44 communes et près de 75 090 habitants. La ville-centre est Bagnols-Sur-Cèze, 3ème ville du Gard (18 538 habitants). Son territoire représente l'un des plus grands pôles économiques de la région Occitanie, du fait notamment de la présence d'une filière nucléaire, de nombreuses activités industrielles, et aussi d'une filière agricole essentiellement viticole de haute qualité. Un patrimoine naturel et culturel est également fortement présent sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'agglomération. C'est aussi la troisième Communauté d'agglomération du Gard derrière celles de Nîmes et d'Alès.

La zone industrielle de Laudun-l'Ardoise, au bord du Rhône, est une des zones d'activités principales de la région Occitanie. Avec la présence du port fluvial cette zone représente un site stratégique, qui est figée depuis environ 20 ans. Malgré la présence de contraintes liées au PPRI et la politique nationale de lutte contre l'artificialisation des sols (ZAN), le développement de cette zone pourra se poursuivre uniquement sur des fonciers industriels déjà investis et des friches.

Une friche industrielle (site Arcelor Mittal) a été acquise par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, ayant la compétence en développement économique. Ce foncier d'une superficie de 48 hectares apparaît donc comme une opportunité de développement de la zone industrielle de Laudun-l'Ardoise et plus largement du Gard Rhodanien : énergies renouvelables (parc photovoltaïque, hydrogène…), industrie en croissance verte…

Inscrite dans le Projet de territoire des élus pour 2022-2026, la réhabilitation de la friche est une action prioritaire du mandat. Elle fait également l'objet d'une fiche dans le cadre du Contrat Territoire d'Industrie (CTI) du territoire. L'ambition est de réindustrialiser cette friche par l'installation d'entreprises nouvelles ancrées dans le secteur de la décarbonation (production d'hydrogène, captage de CO2, ...). Le souhait est de créer une synergie avec les entreprises existantes à proximité du site dont certaines souhaitent décarboner leur production (passage du gaz naturel à l'hydrogène).

Pour ce faire l'agglomération a engagé une phase de prospection industrielle en s'appuyant sur ses partenaires historiques (EPF, Région, Ad'Occ, CNR, ...). Ce projet s'inscrit dans les objectifs de réindustrialisation nationaux portés par le gouvernement.

Le site a également été retenu parmi les premiers des 55 lauréats dans le cadre du dispositif « Sites clés en main France 2030 » visant à accélérer la mobilisation d'un foncier industriel de qualité, dans un contexte de sobriété foncière. Cela va permettre à la Communauté d'agglomération d'accéder à différents dispositifs/partenaires.

Par ailleurs, le bourg de l'Ardoise a subi deux inondations successives : en 2002 par les eaux de ruissellement et en 2003 par débordement du Rhône, de la Cèze et de la Tave.

Un arrêté Préfectoral « loi sur l'eau » a été publié en 2008 pour protéger le bourg des inondations par ruissellement et un nouveau PPRI a été approuvé en 2022. Ce PPRI englobe toute la zone industrielle de l'Ardoise ainsi que la zone d'habitation au « Nord » du site. Les propriétaires de maison ne peuvent plus valoriser leurs biens ou les faire évoluer par des éventuelles extensions.

Envoyé en préfecture le 12/07/2025
Reçu en préfecture le 12/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 030-200034692-20250630-DEL108_2025-DE

Suite à l'arrêté préfectoral de 2008, une étude « coût/bénéfices » a été réalisée. Celle-ci conclut qu'il n'y a pas de solution « raisonnable » financièrement compte tenu du nombre restreint d'habitations impactées par une inondation par ruissellement ; A l'instar du risque d'inondation par débordement, il n'y a pas de solutions de sécurisation pour les propriétaires de biens du bourg de l'Ardoise.

Par ailleurs, l'ensemble de ces contraintes hydrauliques accentuent une paupérisation du lieu dont les habitations sont vendues à bas prix à des personnes de plus en plus modestes année après année.

La ville de Laudun l'Ardoise et la communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien se sont rapprochées de l'EPF d'Occitanie afin d'étudier la possibilité d'accompagner dans un premier temps les propriétaires de la zone d'habitation « nord » dans le rachat de leur bien pour qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, investir/se reloger hors zone et ainsi sécuriser les personnes face aux risques inondations.

Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire de :

- compléter l'objet de la convention ;
- modifier le périmètre d'intervention;
- ajuster l'engagement financier disponible dans la convention grand projet ;

Pour ces motifs, l'article 1.1, l'article 2 et l'article 3.3.1 de la convention désignée ci-dessus sont modifiés suivant les conditions fixées aux articles suivants :

ARTICLE 1

Le paragraphe 1.1 de l'article 1 « OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION » initialement rédigé comme suit :

« Conformément au code de l'urbanisme, l'EPF intervient dans le cadre de cette convention pour le compte de et en partenariat avec l'EPCI Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, garantie de rachat, en lien avec la commune de Laudun L'Ardoise.

Au titre de ce partenariat, l'EPF procède aux acquisitions foncières et immobilières sur le secteur visé à l'article 2 en vue de la réalisation par l'EPCI d'une opération d'aménagement visant à implanter une ou plusieurs entreprises à dominante industrielle. Le projet pourra aussi amener à l'exploitation d'une partie du site pour la production d'énergies renouvelables ou la création d'espaces verts « tampons » avec les habitations proches ».

est supprimé et remplacé par ;

« Conformément au code de l'urbanisme, l'EPF intervient dans le cadre de cette convention pour le compte de et en partenariat avec l'EPCI Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, garantie de rachat, en lien avec la commune de Laudun L'Ardoise.

Au titre de ce partenariat, l'EPF procède aux acquisitions foncières et immobilières sur le secteur visé à l'article 2 en vue de la réalisation par l'EPCI d'une opération d'aménagement visant à implanter une ou plusieurs entreprises à dominante industrielle. Le projet pourra aussi amener à l'exploitation d'une partie du site pour la production d'énergies renouvelables ou la création d'espaces verts « tampons » avec les habitations proches ». Le secteur de la zone d'habitation « nord » pourra également être identifiée au titre de la compensation environnementale et/ou accompagner le développement de la zone dite « Arcelor Mittal ».

Envoyé en préfecture le 12/07/2025
Reçu en préfecture le 12/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 030-200034692-20250630-DEL108_2025-DE

ARTICLE 2

L'annexe 1 « périmètre d'intervention » est remplacée par l'annexe 1 du présent avenant afin d'inclure la zone d'habitation « nord ».

ARTICLE 3

Le paragraphe 1 de l'article 3.3 « MODALITES FINANCIERES » initialement rédigé comme suit :

« Le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle maximale de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 2 200 000 € ».

est supprimé et remplacé par ;

« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à ***4 700 000 €.*** *»*

ARTICLE 4

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à
Le
En trois exemplaires originaux

L'établissement public foncier d'Occitanie.	La commune de Laudun l'Ardoise.	La communauté d'agglomération du Gard Rhodanien.
La directrice générale	Le maire	Le président
Sophie Lafenêtre	Yves Cazorla	Jean-Christian Rey

PROJET

Envoyé en préfecture le 12/07/2025
Reçu en préfecture le 12/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 030-200034692-20250630-DEL108_2025-DE

ANNEXE 1

PERIMETRE D'INTERVENTION modifié

(en attente des éléments du service cartographie)

Envoyé en préfecture le 12/07/2025
Reçu en préfecture le 12/07/2025
Publié le 15/07/2025
ID : 030-200034692-20250630-DEL108_2025-DE

Zoom sur l'extension du périmètre