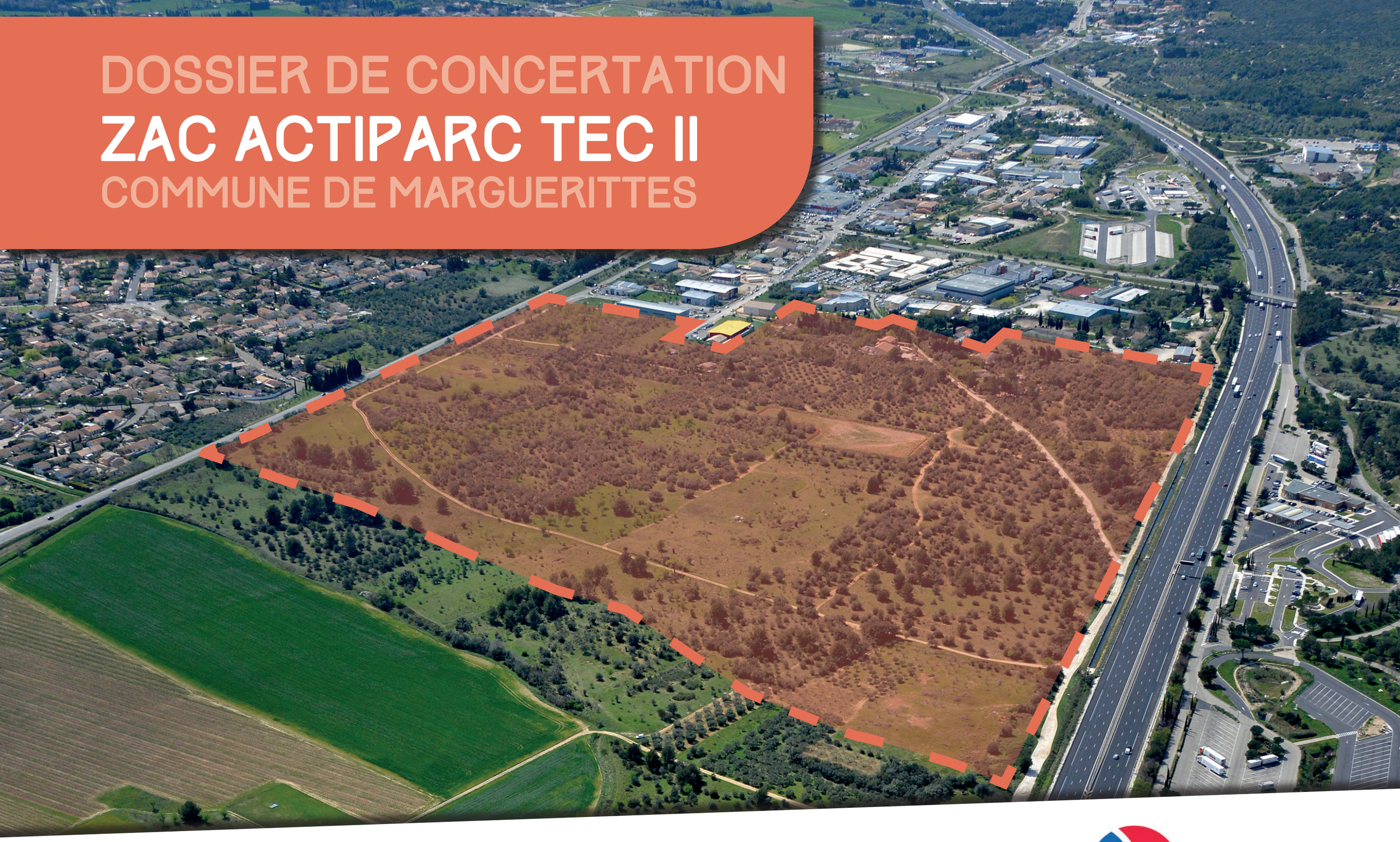
DOSSIER DE CONCERTATION

ZAC ACTIPARC TEC II

COMMUNE DE MARGUERITTES



Ville de Marguerittes

nîmes métropole

SOMMAIRE

1/ LA CONCERTATION PRÉALABLE
1.1 L'objet
1.2 Les objectifs
1.3 Les modalités

2/ LE TERRITOIRE DU PROJET
2.1 Le contexte
2.2 Le site du projet
2.3 Les enjeux

3/ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT SOUMIS A LA CONCERTATION
3.1 L'étude de positionnement économique
3.2 Le diagnostic urbain et paysager
3.3 L'étude d'impacts

4/ LES SUITES DONNÉES A LA CONCERTATION PRÉALABLE

5/ LE GLOSSAIRE

1/ LA CONCERTATION PRÉALABLE

POURQUOI ? COMMENT ?

1.1 L'objet

Le projet d'aménagement soumis à concertation est un projet à vocation économique, couvrant une surface d'environ 41 hectares en continuité de la zone d'activités existante du Tec, entre l'autoroute A9 et la RD6086.

Ce projet englobe également la requalification de l'entrée de ville Est de Marguerittes par la RD6086 qui constitue l'une des entrées majeures dans l'agglomération nîmoise.

1.2 Les objectifs

- Informer largement l'ensemble des publics concernés par le projet,
- Ecouter les avis et les questions de chacun,
- Dialoguer pour enrichir le projet d'aménagement. Les questions posées et les avis émis lors de cette concertation permettront de préciser les attentes des usagers et des collectivités, et faciliteront les prises de décisions par le maître d'ouvrage.

1.3 Les modalités

Une opération de ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées jusqu'à l'approbation du dossier de création de ZAC où le bilan de la concertation est délibéré (article L300-2 du Code de l'Urbanisme).
Par délibération du 21 Mai 2012 qui en fixe les modalités, le conseil communautaire de Nîmes Métropole a décidé le lancement de la procédure d'information et de concertation du public, dans le cadre des études d'aménagement liées à l'extension de la ZAC du Tec à Marguerittes.

Comment s'informer ?

Le dossier de concertation présente de manière synthétique les motivations et les principaux enjeux du projet d'extension de la ZAC du Tec. Il décrit également l'environnement humain, urbain et le milieu naturel. Il présente aussi le parti d'aménagement envisagé.
Vous pourrez le consulter pendant toute la durée de la concertation :

- à l'Hôtel de Ville de Marguerittes;
- dans les locaux de Nîmes Métropole (Développement économique)
- sur les sites Internet suivants :
  www.marguerittes.fr
  www.aggloforum.nimes-metropole.fr

Les panneaux d'exposition présents dans les lieux mentionnés ci-dessus, indiquant les principales caractéristiques du projet.

Comment participer ?

- Une réunion publique se tiendra
  le mercredi 16 décembre à 17 h 30,
  à l'Hôtel de Ville de Marguerittes.

Le projet sera présenté par le maître d'ouvrage, Nîmes Métropole. Chacun est invité à venir s'informer et s'exprimer.

- Un registre de la concertation : disponible dans les locaux de Nîmes Métropole (Développement économique) ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Marguerittes durant toute la période de concertation. Vous pouvez y inscrire librement avis, commentaires, suggestions, ou questions.

- La plateforme « Agglo Forum » de Nîmes Métropole : vous pouvez donner votre avis, poser vos questions ou laisser vos commentaires sur le site : www.aggloforum.nimes-metropole.fr

2/ LE TERRITOIRE DU PROJET

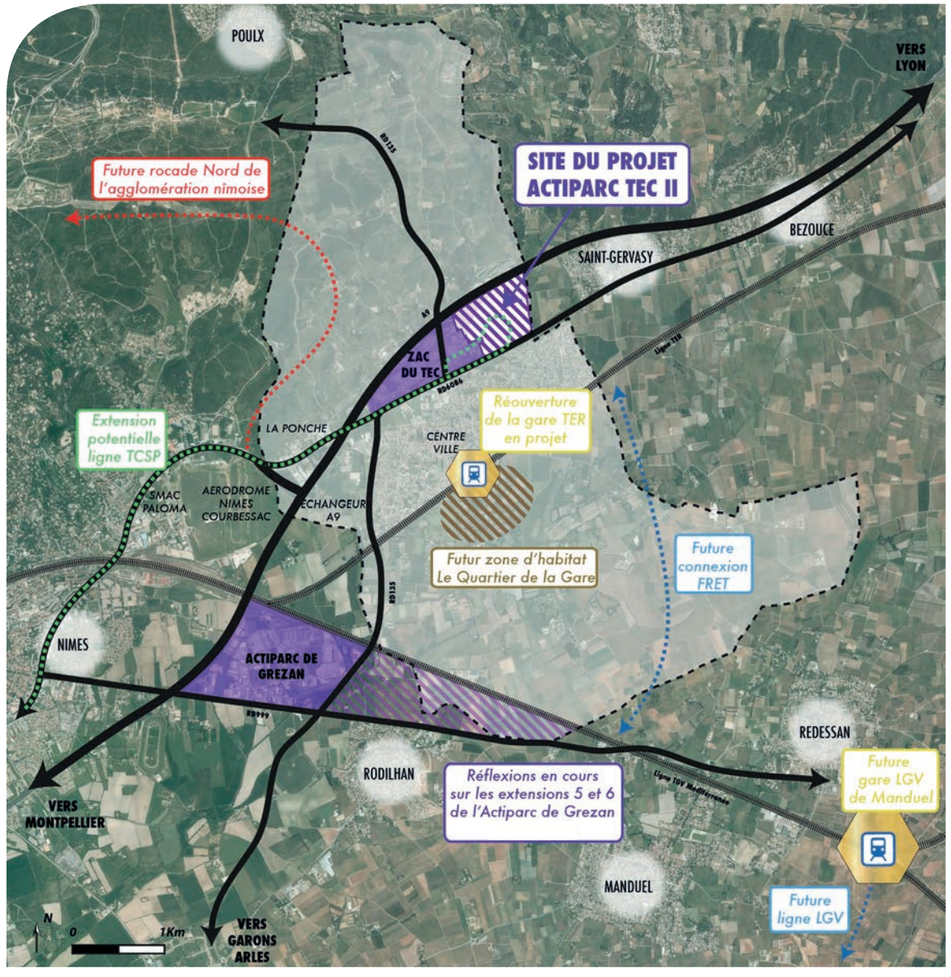
2.1 Le contexte

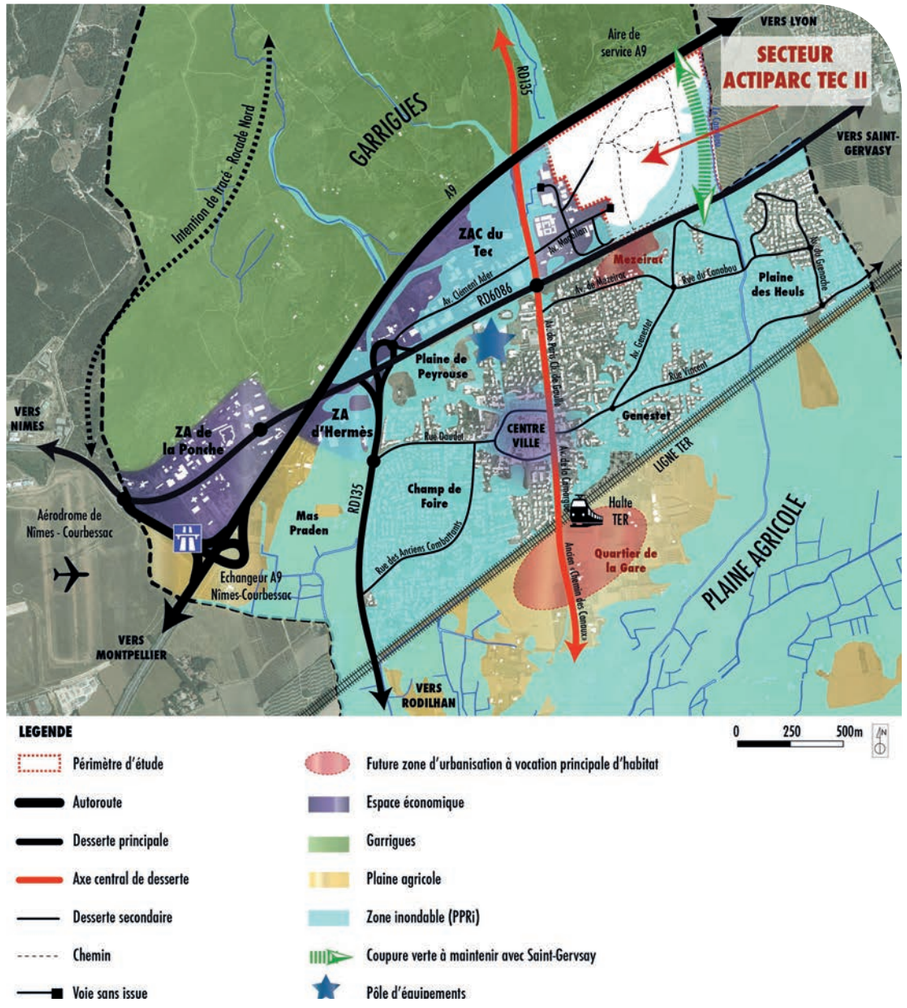
Le site est situé à l'entrée de ville Est de Marguerittes, en limite avec la commune de Saint-Gervasy, entre deux axes majeurs : l'autoroute A9 et la RD6086.

Cette situation privilégiée lui confère un potentiel d'attractivité qui va être davantage renforcé du fait des nombreuses mutations qui sont prévues dans les années à venir à l'échelle de l'agglomération, à savoir :

- la réalisation de la **gare LGV** à Manduel qui permettra de relier Nîmes à Perpignan en un temps réduit ;
- la réalisation de la rocade de **contournement Nord** de l'agglomération nîmoise ;
- la possibilité de **réouverture de la gare TER** de Marguerittes qui deviendrait un origine terminus ainsi qu'un pôle multimodal d'échanges ;
- la possible **extension du TCSP** de Nîmes Métropole sur la RD6086 jusqu'à l'Actiparc Tec II ;
- à moyen terme, les réflexions en cours sur les **extensions 5 et 6 de l'Actiparc de Grezan**, au Sud de Marguerittes.

L'ensemble de ces projets va engendrer un dynamisme supplémentaire à l'échelle du bassin nîmois, c'est pourquoi l'aménagement du site de l'ACTIPARC TEC II doit être de qualité. De plus, ce site constitue une des dernières opportunités foncières pour l'accueil de nouvelles activités économiques à l'Est du territoire métropolitain.





2.2 Le site du projet

Le site est situé au Nord de la ville de Marguerittes entre :

- l'autoroute A9 au Nord ;

- la RD6086 au Sud ;

- la limite communale entre Marguerittes et Saint-Gervasy et le ruisseau du Canabou à l'Est ;

- la zone d'activités du Tec à l'Ouest.

2.3 Les enjeux

- le risque inondation en partie Est et Sud;

- la coupure verte à maintenir en limite avec Saint-Gervasy qui a été identifiée dans le SCOT Sud Gard;

- des enjeux environnementaux importants en lien avec la présence d'espèces patrimoniales à protéger.

3/ LE PROJET D'AMENAGEMENT SOUMIS A LA CONCERTATION

QUELLES AMBITIONS POUR CE NOUVEAU PARC D'ACTIVITES ?

LES ETUDES PREALABLES MENEES PAR NIMES METROPOLE SUR LE PROJET ET LEURS RESULTATS

Nîmes Métropole étudie la faisabilité de cette nouvelle opération qui vient s'inscrire dans la continuité du parc d'activités existant. Pour cela, diverses études ont été menées et ont livré leurs premiers résultats :

3.1 En Mars 2013, une étude de positionnement économique, réalisée par le bureau d'études SYNAE

3.2 Un diagnostic urbain et paysager ainsi qu'une analyse hydraulique et technique des Voiries et Réseaux Divers (VRD) réalisés, fin 2014, par le groupement ADELE-SFI - Chivas Géomètre - C2Architecture

3.3 Une étude d'impacts, réalisée en parallèle par le bureau d'études ETEN Environnement, jusqu'à l'automne 2015.

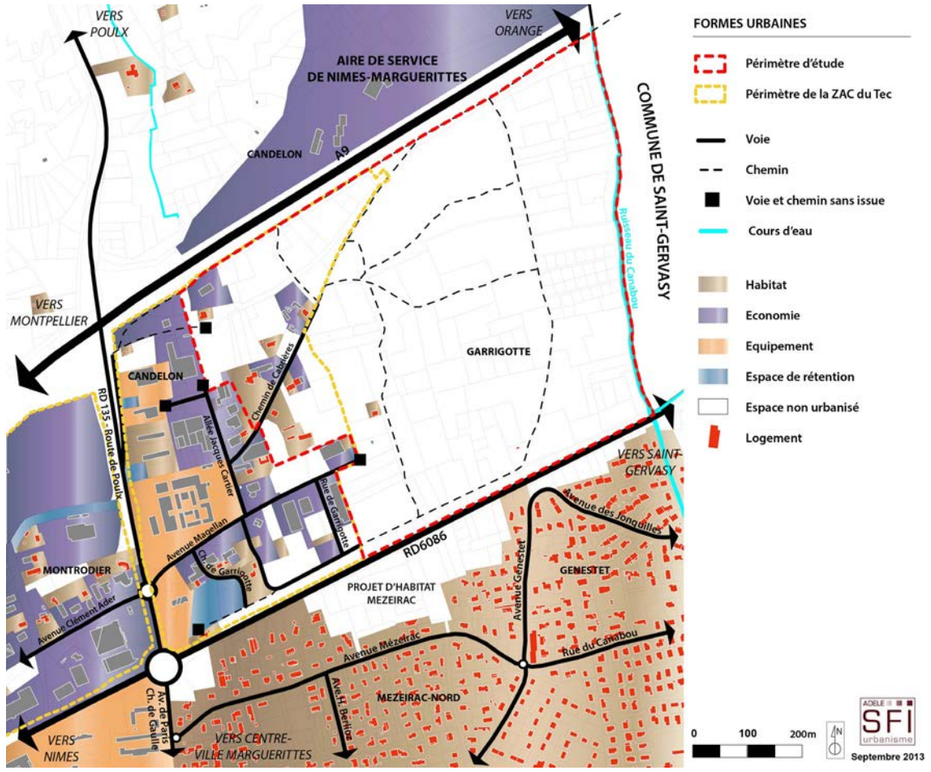
3.1 L'étude de positionnement économique avait pour objet la définition de vocations spécifiques au projet de l'ACTIPARC TEC II afin :

- de répondre à une demande en continue de la part d'entreprises endogènes ou déjà installées dans un environnement proche de la communauté d'agglomération ;

- de permettre à des PME et des entreprises exogènes de s'implanter sur le territoire de Nîmes Métropole

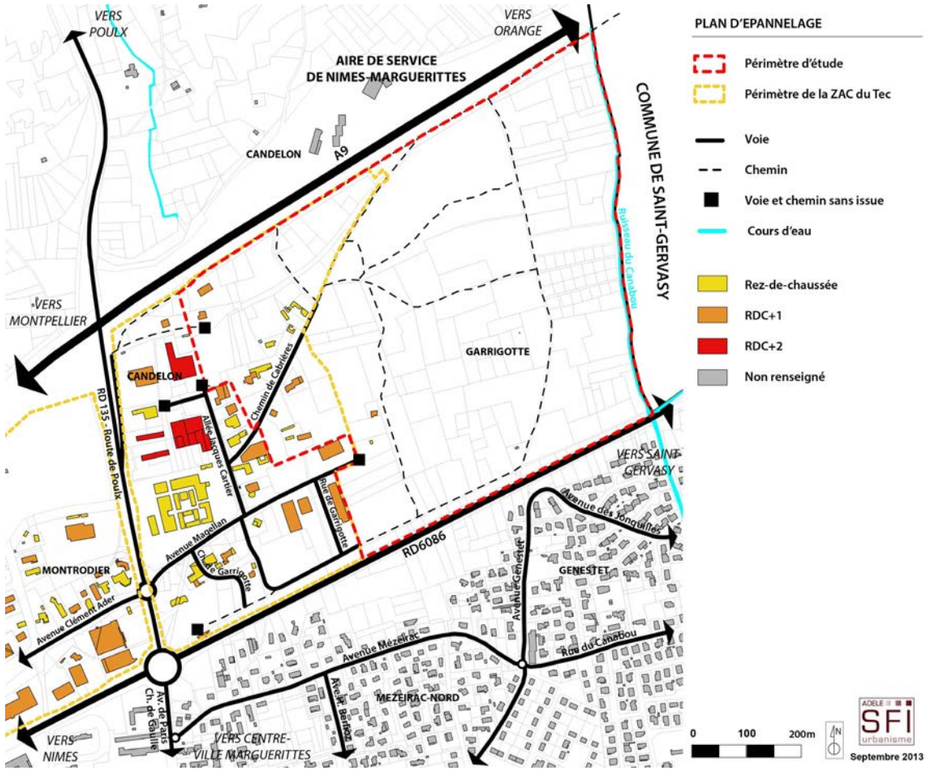
- d'attribuer une identité propre à ce nouveau parc d'activités par le calibrage d'une offre immobilière et de services adaptée.

Ainsi, le positionnement économique proposé pour l'Actiparc Tec II est un positionnement mixte alliant un grand nombre d'activités différentes mais complémentaires (services à la personne/santé, commerce, artisanat, PME, services aux entreprises et logistique).



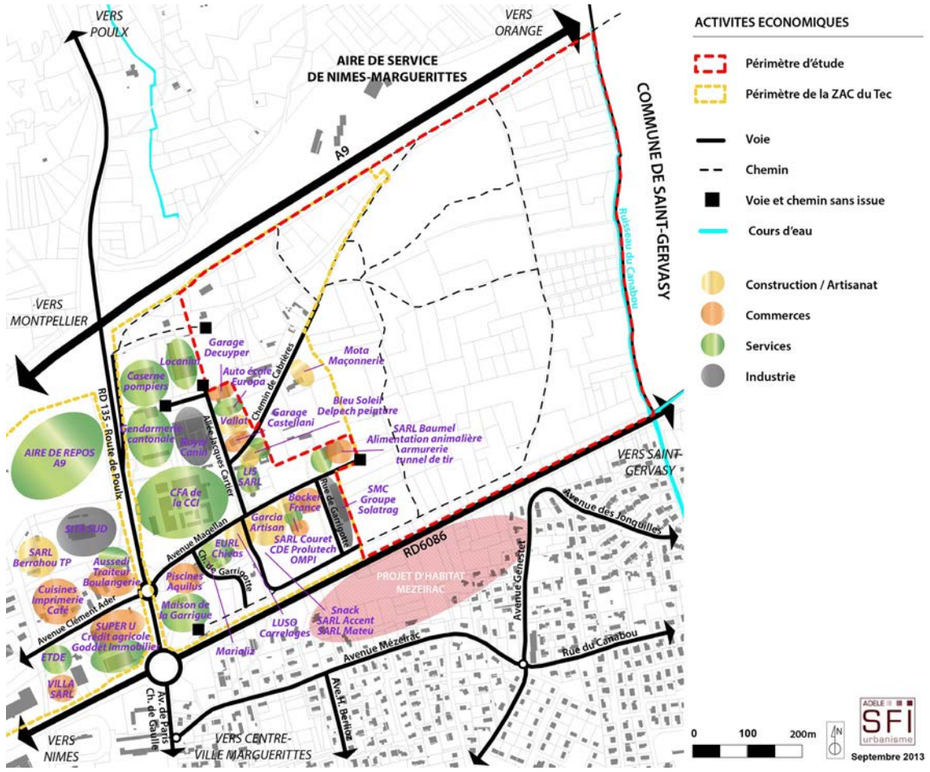
Formes urbaines

Les formes urbaines présentes sur le périmètre d'étude sont de l'habitat et des activités économiques qui se situent essentiellement en limite Ouest du périmètre d'étude le long du chemin de Cabrières.
Le site est bordé :
au nord par l'aire de service de Nîmes-Marguerittes ;
à l'Ouest par la ZAC du Tec ;
à l'Est par des espaces non urbanisés occupés essentiellement par des friches et des oliveraies.



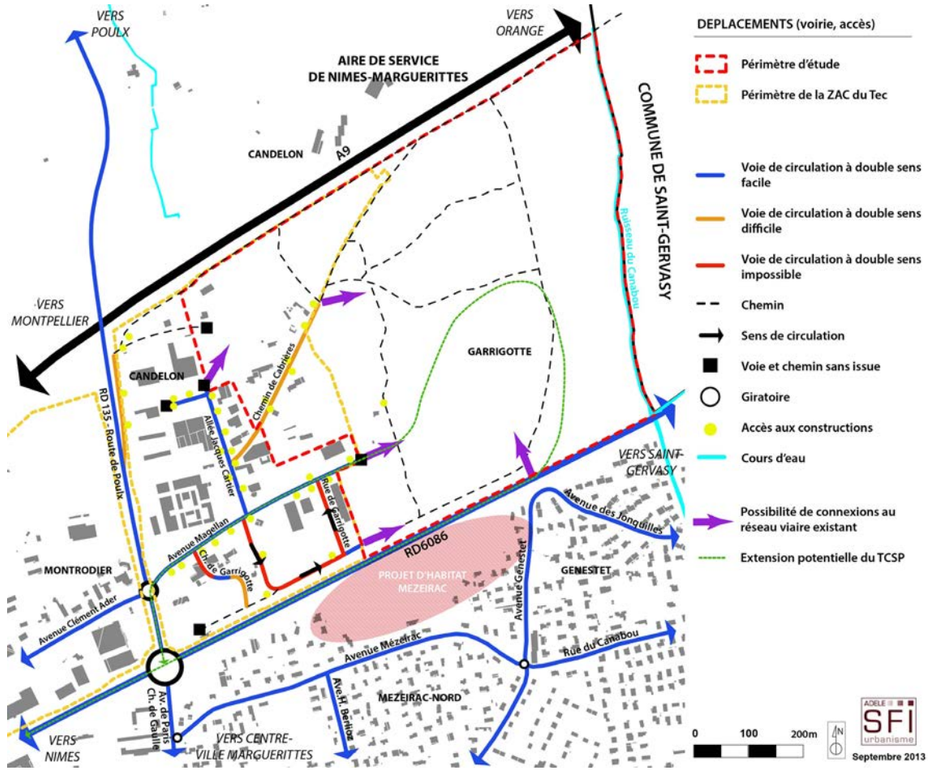
Epannelage

Globalement, les constructions présentes dans le périmètre d'étude et sur la ZAC du Tec ont été bâties en rez-de-chaussée ou en R+1. Seuls les logements de la gendarmerie, de Locanim et de Royal Canin ont une hauteur en R+2.



Activités économiques

Les activités économiques présentes sur le périmètre d'étude sont une entreprise de maçonnerie et une entreprise de compost.
Sur la zone du Tec, les activités économiques existantes sont réparties de la façon suivante :
- Services : 40,5%
- Commerces : 34,5%
- Construction : 13,5%
- Industrie : 11,5%



Voiries, Accès

Le périmètre d'étude est parcouru par un maillage de chemins pour la plupart en terre. Seul le chemin de Cabrières est goudronné.
Il existe cinq possibilités de maillage au réseau existant : RD6086, avenue de Magellan, allée Jacques Cartier, chemin de Cabrières et rue de Garrigotte. La circulation sur ces voies est facile, excepté sur la rue de Garrigotte qui est en sens unique et sur le chemin de Cabrières où la circulation à double sens est difficile.
Une extension potentielle de la ligne du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) de Nîmes sur la RD6086 ou sur l'avenue de Magellan en passant dans la future ZAC Actiparc Tec II est possible.

3.3 L'étude d'impacts intégrant un volet faune-flore-habitat important a été réalisé afin d'approfondir les premiers enjeux environnementaux identifiés dans les études préliminaires menées dans le cadre de l'élaboration du PLU de Marguerittes.

Les enjeux majeurs du site d'étude sont constitués notamment par la présence d'une espèce végétale protégée régionalement (l'Ophrys brillant), d'espèces de reptiles protégés et patrimoniaux (Psammadrome d'Edwards, Couleuvre de Montpellier et Seps strié) et enfin, d'une espèce de papillon protégée à l'échelle nationale, la Diane.

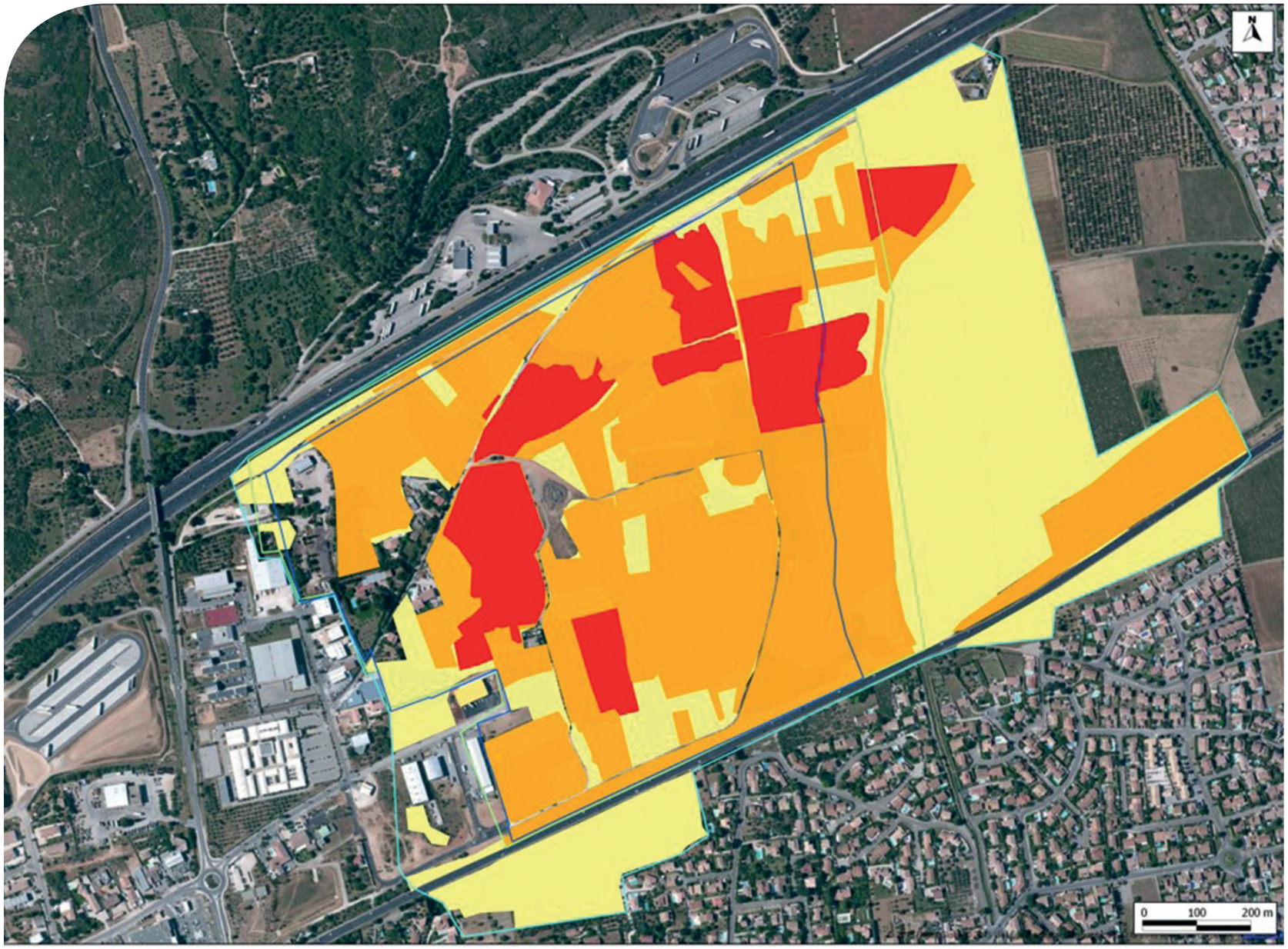
L'étude d'impacts

Ce dossier prend en compte les impacts environnementaux, paysagers, ou sur le milieu humain liés au projet, tout en précisant les mesures et des solutions envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts. L'étude d'impacts est soumise à l'appréciation de l'Autorité Environnementale (Préfet de Région + DREAL), puis présentée au public lors de la concertation.

Les « mesures compensatoires »

Dans le cadre d'impacts significatifs sur le milieu humain ou naturel, des mesures compensatoires seront mises en œuvre afin d'atténuer ou équilibrer les effets négatifs du projet, quand il n'a pas été possible de les supprimer ou de les minimiser. L'objectif est de rétablir une situation d'une qualité globale au moins égale à la situation initiale.

Un dossier venant approfondir l'étude d'impacts et ses conclusions sera déposé prochainement auprès du **C**onseil **N**ational de **P**rotection de la **N**ature.



Légende

Périmètre de la ZAC

Enjeux de conservation

Fort

Modéré

Faible

Très faible

Synthèse des enjeux de conservation de la faune, de la flore et des habitats

Au regard de ces études préalables, le parti d'aménagement **envisagé** prévoit en outre :

Un programme favorisant la mixité de l'offre en activités économiques. Il est prévu l'accueil d'activités artisanales, commerciales, tertiaires, logistique et de services sur des macro-lots de superficie variable.

L'aménagement d'une coulée verte paysagère en limite Est et Sud favorisant la rétention pluviale. Cette coulée verte correspond à la zone inondable du PPRI. Elle permet également de maintenir une coupure verte entre Marguerittes et Saint-Gervasy comme préconisé dans le SCOT Sud Gard. Des oliviers seront notamment préservés dans le sens où ils contribuent grandement à la qualité paysagère du site, en particulier le long de la RD6086.
Des bassins de rétention seront aménagés dans cette coulée verte afin de prendre en compte le risque inondation et de ne pas aggraver le risque en aval. Certains de ces aménagements se trouvent hors du périmètre de la future ZAC mais seront intégrés dans le programme des équipements publics car rendus nécessaires par l'opération et financés par celle-ci.

L'aménagement d'un cheminement piétonnier. Ce cheminement permettra de se déplacer à pieds ou à vélo en toute sécurité dans la future zone d'activités.

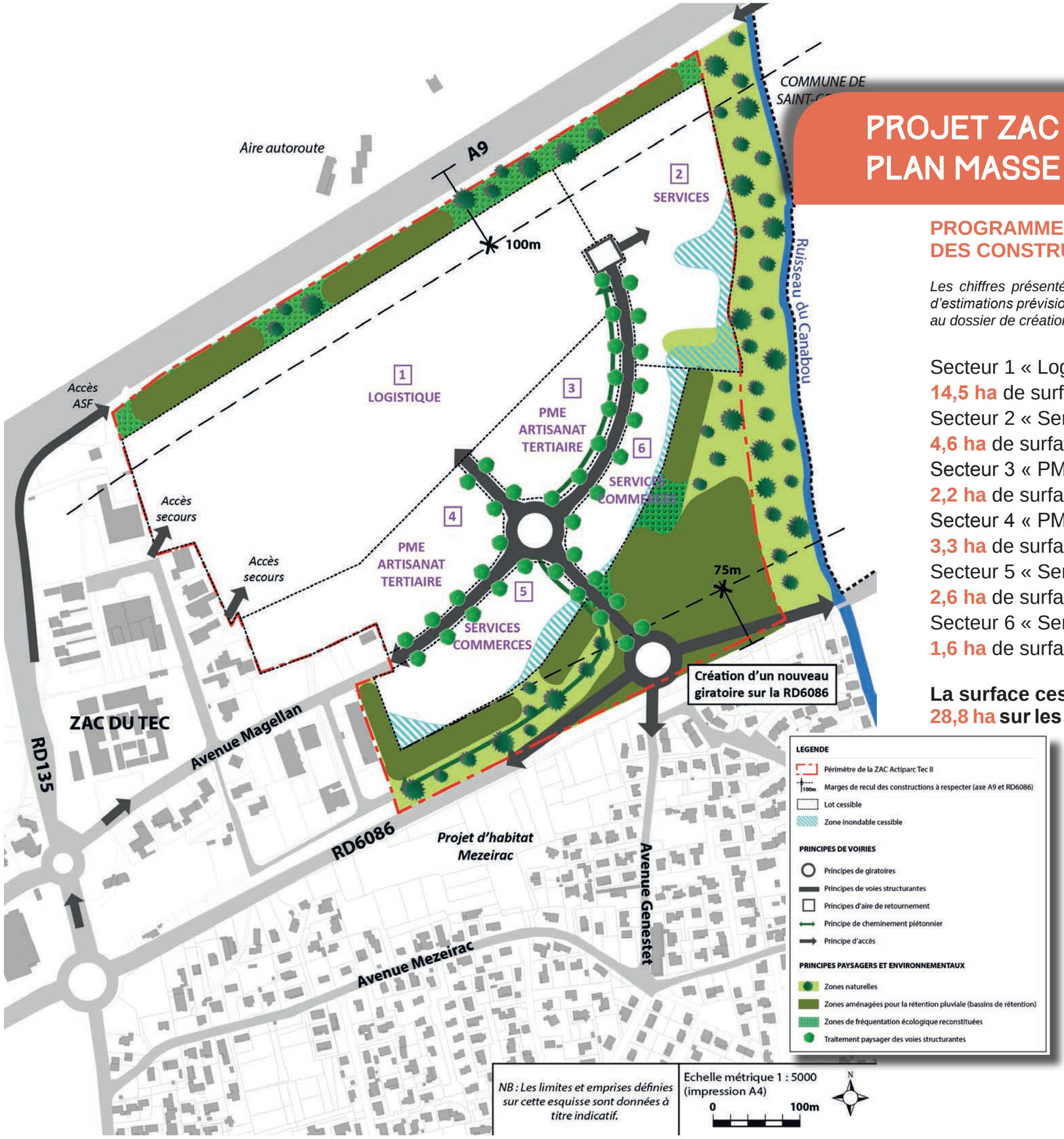
La reconstitution de zones de fréquentation écologique le long de l'A9. Cela permettra notamment de récréer des espaces végétalisés et constituera une mesure d'atténuation dans le cadre de la destruction d'habitats.

La création d'un nouveau giratoire sur la RD6086 en entrée de ville Est de Marguerittes. Ce giratoire constituera à la fois l'accès principal à l'Actiparc Tec II mais aussi un nouvel accès nord aux quartiers d'habitat évitant ainsi aux véhicules de transiter par le centre ville pour rejoindre la gare notamment. La création de ce nouveau giratoire permettra de réguler davantage la circulation sur la RD6086 en particulier en heures de pointe.

La création d'un giratoire interne. Il permettra de faciliter notamment la circulation des poids lourds et de desservir l'ensemble des macro-lots.

La création de deux voies structurantes internes. Il s'agit d'aménager une voie structurante entre le futur giratoire de la RD6086 et le giratoire interne et une voie structurante qui poursuivra l'avenue de Magellan et finira en impasse avec l'aménagement d'une aire retournement. Ces deux voies seront aménagées sous forme de mail arboré avec aménagement de cheminements doux (piétons et cycles).

PROJET ZAC ACTIPARC TEC II
PLAN MASSE ENVISAGÉ



PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Les chiffres présentés ci-après sont donnés à titre indicatif. Il s'agit d'estimations prévisionnelles, réalisées au stade des études préalables au dossier de création de la ZAC.

Secteur 1 « Logistique » :
14,5 ha de surface cessible
Secteur 2 « Services » :
4,6 ha de surface cessible
Secteur 3 « PME, artisanat, tertiaire » :
2,2 ha de surface cessible
Secteur 4 « PME, artisanat, tertiaire » :
3,3 ha de surface cessible
Secteur 5 « Services, commerces » :
2,6 ha de surface cessible
Secteur 6 « Services, commerces » :
1,6 ha de surface cessible

La surface cessible totale s'élève à 28,8 ha sur les 41 hectares du périmètre de ZAC.

4/ LES SUITES DONNÉES À LA CONCERTATION PRÉALABLE

→ Le bilan de concertation

A l'issue de la concertation, le maître d'ouvrage, établira un bilan de la concertation, qui dressera une synthèse des avis, des observations et des réponses apportées par Nîmes Métropole. Celui-ci sera rendu public.
Au terme de la concertation, il s'agira pour le maître d'ouvrage de valider le projet d'aménagement, qui sera approfondi puis soumis à enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

→ Les études techniques d'avant-projet

C'est la prochaine étape d'études, au stade du dossier de réalisation de la ZAC. A l'issue de la concertation, le projet d'aménagement validé sera détaillé afin de fixer plus précisément les caractéristiques de l'aménagement : profils de voiries, application des mesures pour le traitement des impacts, etc.

→ Le dossier Loi sur l'eau

En prolongement des dispositions prévues dans l'étude d'impact, le maître d'ouvrage déposera une demande d'autorisation de son projet au titre de la loi sur l'eau. Le dossier, qui fera l'objet d'une enquête publique, présentera dans le détail les mesures prises pour la gestion de la contrainte hydraulique et la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

→ Le dossier CNPN / La démarche « espèces protégées »

Compte tenu des enjeux écologiques du projet, un dossier sera présenté au Conseil National de Protection de la Nature (CNPN). Il s'agit d'une procédure prévue par le Code de l'environnement (articles L411-1 et L411-2) qui impose une demande de dérogation liée au déplacement ou à l'atteinte d'espèces protégées. Elle est évaluée au regard de la pertinence des mesures envisagées pour annuler les impacts provoqués par l'aménagement.

→ La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Une démarche d'acquisition foncière à l'amiable est priorisée par le porteur de projet.
Néanmoins, à la demande du maître d'ouvrage, le Préfet représentant de l'Etat, peut alors, si l'ensemble des éléments est favorable, déclarer le projet d'utilité publique. Il s'agit d'un acte officiel qui marque le départ de la phase opérationnelle de réalisation.
La DUP donne compétence à la personne publique pour acquérir les terrains nécessaires à l'aménagement, par voie d'expropriation si nécessaire.

5/ LE GLOSSAIRE

Maître d'ouvrage (MOA)
Le MOA est une personne physique ou morale, publique ou privée, initiatrice d'un projet.

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique (ou un établissement public y ayant vocation) décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité (ou cet établissement) a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Etudes préalables
La réalisation d'une opération d'aménagement suppose la réalisation d'études préparatoires au projet de la MOA. Les études préalables permettent de s'assurer de la faisabilité de l'opération, sur les plans techniques, économiques et également juridiques.

Impacts
Conséquences d'un projet dans le domaine de l'environnement, qui peuvent être négatives ou positives.
Il s'agit globalement d'assurer une insertion fine du projet dans le paysage urbain et naturel et la mise en valeur des territoires.

Biodiversité
La biodiversité désigne la diversité du monde vivant au sein de la nature.

Ville de Marguerittes

nîmes métropole