



Aménagement du secteur du Marché Gare / Mas des Rosiers / Mas des Juifs : Concertation préalable à la création de la ZAC

COMPTE-RENDU DE REUNION

Jeudi 19 septembre 2019 - 8h30/10h00

Salle « SHOWROOM » à la CAPEB du Marché Gare

La réunion auprès des chefs d'entreprises des zones de concernées, qui s'est tenue dans les locaux de la CAPEB (3214 Route de Montpellier, 30900 Nîmes), a débuté à 8h30 et s'est terminée à 10h.

Des invitations ont été envoyées au préalable par mail à 42 entreprises et déposées dans les 120 boîtes de lettres que le compte le secteur le 13 septembre 2019.

Des affiches annonçant cette réunion ont également été apposées sur site le 13 septembre 2019.

Trente participants ont assisté à cette réunion.

1. OBJET DE LA REUNION

- Présentation des études préalables menées sur le secteur Marché Gare / Mas des Rosiers/ Mas des Juifs sur la commune de Nîmes, dans le cadre de la création de la ZAC de « Marché Gare »
- Présentation des actions sur le court terme.

2. INTRODUCTION

Le président de Nîmes Métropole ouvre la séance en présentant l'objet de celle-ci et les membres de l'équipe-projet présents.

Le président de Nîmes Métropole indique que la réunion de ce jour s'inscrit dans une démarche participative intervenant dans le cadre de la concertation publique initiée dans le cadre des études préalables du projet de ZAC concernant l'aménagement du secteur Marché Gare/ Mas des Rosiers et Mas des Juifs dénommé secteur du Marché Gare.

En préalable à cette concertation, il informe que les sujets portant sur la gestion quotidienne de la zone d'activités seront abordés dans un premier temps.

3. LA GESTION QUOTIDIENNE DE LA ZONE DU MARCHÉ GARE, MAS DES ROSIERS ET MAS DES JUIFS

Le président de Nîmes Métropole présente les actions projetées à court terme sur le secteur, qui fera à terme l'objet d'un aménagement plus global.

Ainsi, les actions prévues d'ici la fin 2019 sont :

- Une réfection partielle de voirie,
- La démolition de l'ancien Crémanimes au nord du site.

En 2020, sont également prévues :

- L'acquisition des biens appartenant à la commune de Nîmes,
- La réalisation d'un collecteur d'eaux usées,
- La démolition de certains bâtiments actuellement vétustes et considérés comme insalubres.

Ces actions, pré-identifiées par Nîmes Métropole sont également considérées comme prioritaires par les participants, qui demandent également :

- de prévoir un marquage au sol ;
- d'organiser un ramassage des ordures réguliers, en raison de dépôts intempestifs tous les dimanches ; si le recours à un système de bennes est évacué par les participants, il est émis l'idée de faire intervenir la police municipale tous les dimanches matins pour remédier à ce problème chronique. Le chef de service des Zones d'Activités Economiques (ZAE) de Nîmes Métropole indique que des démarches administratives ont d'ores et déjà été entreprises à ce sujet (des constats d'huissiers ont été diligentés).
- d'installer un système de vidéoprotection – la DGA Développement du Territoire indique que ce sujet est actuellement traité par Nîmes Métropole, qui doit obtenir au préalable des autorisations administratives pour l'implantation d'un tel système.
- Concernant la réhabilitation du château d'eau, un participant indique qu'il serait pertinent d'étudier les coûts de sécurisation d'un tel ouvrage ; Nîmes Métropole indique qu'en effet une étude structurelle est prévue à cet effet.
- Concernant l'adressage, Nîmes Métropole précise qu'un déclassement du domaine privé de la Ville de Nîmes au domaine public est nécessaire pour envisager cette campagne d'adressage,

4. PRESENTATION DU PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT

Nîmes Métropole rappelle que cette réunion vise d'une part, à présenter le projet global d'aménagement et d'autre part, offre la possibilité aux participants de s'informer et d'intervenir à tout moment en faisant part de leurs remarques, observations ou interrogations, dans le cadre d'une concertation préalable liée au projet d'aménagement.

A ce titre, Nîmes Métropole présente le projet d'aménagement de territoire Nîmes Métropole 2030 qui constitue désormais le fondement de l'action publique de l'Agglomération en s'appuyant sur le support de présentation daté du 19 septembre 2019.

Véritable "feuille de route" en matière d'aménagement et d'urbanisme, de transport et de logement, de développement économique et de préservation de l'environnement, le secteur de la Porte Ouest y est identifié comme l'un des trois projets d'envergure métropolitaine, au même titre que le secteur de Magna Porta (gare Nîmes-Pont du Gard) et le Nouveau

Programme National de Renouveau Urbain qui porte sur les grands ensembles d'habitat collectif de Nîmes.

La SPL AGATE présente l'état des lieux du secteur d'études Marché Gare / Mas des Rosiers / Mas des Juifs.

Il en ressort les atouts suivants :

- Site localisé à proximité des grands axes de communication,
- Forte densité des activités alimentaires et activités liées (matériels, transports) : zone spécialisée, bien identifiée,
- Nombre d'emplois élevé,
- Patrimoine bâti identitaire et mutable.

Et les contraintes suivantes :

- Déspécialisation progressive par la division des locaux et la location à des activités sans rapport avec l'alimentaire,
- Progression de la vacance et insécurité des biens,
- Image d'une zone vieillissante, voire obsolète,
- Contraintes hydrauliques fortes.

Est également exposé le contexte territorial dans lequel s'inscrit cette opération, notamment son articulation avec le projet de la Porte Ouest (réaménagement d'une partie de la ZI de Saint-Césaire en quartier mixte (logements/activités), avec le prolongement de la ligne T2 du trambus Est-Ouest, et avec la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal créé autour de la halte ferroviaire de Saint Césaire repositionnée.

L'Agence d'Urbanisme région nîmoise et alésienne (A'U) présente, par la suite, le projet d'aménagement fondé sur les éléments précédemment présentés.

Ainsi, il en ressort que les éléments clés de la programmation et les principales orientations urbaines du secteur Marché Gare, d'une superficie d'environ 22 ha, sont les suivants :

- Une répartition de la programmation économique avec la valorisation de la filière agro-alimentaire à l'ouest de la zone et la création d'un pôle tertiaire à proximité du futur PEM de Saint-Césaire, comprenant notamment des services associés à l'agro-alimentaire,
- La reconversion des anciennes Halles aux Bestiaux et des Abattoirs avec une programmation qui reste à définir (étude à mener),
- Un aménagement organisé autour de la création d'une façade urbaine sur la RN 113 et de la mise en place d'une trame viaire affirmant un axe urbain nord-sud,
- La différenciation des flux routiers avec la création d'un accès spécifique aux PL en parallèle de la requalification de l'accès existant pour les autres modes.

L'objectif ainsi visé par Nîmes Métropole est de créer un cadre favorable au développement économique et à la création d'emplois (400 emplois supplémentaires sur la zone à terme).

Ces orientations urbaines se déclinent d'une manière plus précise à travers les principes d'aménagement suivants :

- La création d'un front bâti « perméable » physiquement et visuellement le long de la RN 113,
- La création d'un axe nord-sud affirmant le lien entre le Mas des Rosiers et le futur Pôle d'Echange Multimodal avec un alignement bâti dans le prolongement de la rue du Pied Ferme,
- La création d'un axe est-ouest piétonnier patrimonial reliant les anciens Abattoirs, Château d'eau et l'ancien Halle aux bestiaux,
- La création d'un espace public central fédérateur et « sans voiture » s'ouvrant vers le futur Pôle d'Echange Multimodal,
- La construction de bâtiments neufs dialoguant avec l'existant avec des pieds d'immeubles « actifs » autour du futur bassin de rétention, élément constitutif du futur espace public fédérateur, (commerces et services)
- Une prise en compte du risque d'inondation avec des ouvrages hydrauliques paysagers intégrés aux espaces publics et des bâtiments sur pilotis,
- Un niveau d'aménagement différencié et adapté à chaque secteur agro-alimentaire et tertiaire.

L'esquisse d'aménagement présenté fait apparaître des macrolots (ou îlots urbains) découpés en lots constructibles de 2 000 à 3 500 m². Les hauteurs des bâtiments envisagées sont de deux niveaux sur le secteur agro-alimentaire et de quatre ou cinq niveaux sur le secteur tertiaire.

Il est précisé que l'ensemble de ces aménagements seront réalisés par phases successives et qu'il faut se projeter à horizon de 15 à 20 ans pour que l'ensemble de cette mutation urbaine d'envergure soit réalisée.

5. DEBAT ET ECHANGES AVEC LES ENTREPRISES

Les principaux sujets abordés portent sur les points suivants :

1. Circulation, accès à la ZAC

Question 1 : *Un participant souhaite savoir si une sortie poids lourds à l'extrême Ouest de la Zone Marché Gare est programmée.*

Réponse apportée : Il lui est indiqué qu'une aire de retournement PL est prévue à l'Ouest mais qu'aucune sortie ne pourra être envisagée à cet endroit du fait de la proximité des piles du pont de l'autoroute et du passage à niveau sur la RN 113. Le plan sera mis à jour pour éviter tout malentendu à ce titre.

Question 2 :

Une participante indique que la réalisation d'un rond-point, à l'image des autres giratoires aménagés sur la RN113, serait fortement souhaitable sur le secteur, afin de fluidifier et sécuriser le trafic.

En complément de cette intervention, un participant estime qu'une liaison piétonne entre Mas des Rosiers et Marché Gare serait à aménager pour faciliter les connexions entre les deux quartiers.

Réponse apportée : Nîmes Métropole précise que cette demande sera étudiée et qu'en parallèle, il est prévu de développer une desserte en transports en commun sur le secteur

élargi du Marché Gare / Mas des Rosiers, avec des arrêts de bus à définir le long de la RN 113, permettant d'irriguer ces deux secteurs.

2. Acquisitions et montage opérationnel

Question 3 : *Certains participants souhaitent savoir si leur terrain sera acquis ou non par Nîmes Métropole.*

Réponse apportée : La SPL Agate, assistant à maître d'ouvrage pour l'opération, indique que le montage opérationnel envisagé, à savoir une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à maîtrise foncière partielle, n'induit pas une acquisition de la totalité des terrains situés dans le périmètre de la future ZAC. En effet, la ZAC confèrera des droits à bâtir aux différents propriétaires, qui pourront densifier leurs parcelles s'ils le souhaitent.

Seuls les secteurs identifiés comme les plus stratégiques seront acquis par Nîmes Métropole en vue d'un réaménagement d'ensemble complet afin de permettre la réalisation des nouvelles voiries, des bassins hydrauliques et paysagers ainsi que les espaces publics.

Nîmes Métropole ou son aménageur envisageront autant que faire se peut de relocaliser les activités impactées sur site dans les futures opérations immobilières.

3. Devenir du secteur du Mas des Rosiers

Question 4 : *Un participant questionne sur le devenir du Mas des Rosiers, qui n'est pas présenté dans l'esquisse d'aménagement. Il précise que des réfections de voirie sont nécessaires.*

Réponse apportée : Nîmes Métropole indique que cette zone commerciale ne fera pas l'objet d'un réaménagement aussi conséquent que le Marché Gare, néanmoins il pourrait être envisagé des réfections de voirie, si cela s'avérait nécessaire.

Question 5 : *Un participant fait mention d'un projet de raccordement viaire entre le Mas des Rosiers et Kilomètre Delta et s'interroge sur la véracité de cette information.*

Réponse apportée : Nîmes Métropole propose de recueillir des informations sur ce projet et de revenir vers le participant si celui-ci communique ses coordonnées.

6. Conclusion

Nîmes Métropole conclut la réunion en remerciant les participants ainsi que le Président de la CAPEB qui a mis à disposition la salle pour cet réunion. Il est rappelé qu'une adresse générique a été mise en place pour toute question relative à la gestion quotidienne des zones d'activités (zae@nimes-metropole.fr). Cette adresse a été indiquée dans le carton d'invitation.

Par ailleurs, il est également rappelé aux participants les modalités de concertations mises en place dans le cadre de cette opération. Le dossier de concertation est téléchargeable sur le site de l'aggloforum (<http://www.aggloforum.nimes-metropole.fr/projets/concertation-prealable-zac-marche-gare-mas-de-rosiers-mas-des-juifs.html>).

Il est également consultable dans les locaux de Nîmes Métropole où un registre a été ouvert afin de recueillir l'avis des citoyens.

Enfin il est précisé qu'une réunion publique est prévue le jeudi 26 septembre à 18h30 dans les locaux de Nîmes Métropole.

A l'issue de cette période de concertation, il est indiqué que Nîmes Métropole soumettra au conseil communautaire réuni le bilan de cette concertation préalable.