



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 26 septembre 2019 - 18h00/19h30

HEMICYCLE - COLISEE 3 - NÎMES METROPOLE

La réunion publique, qui s'est tenue au Colisée 3 dans les locaux de Nîmes Métropole, sise 3, Rue du Colisée a débuté à 18h00 et s'est terminée à 19h30.

La tenue cette réunion a été annoncée sur le site internet de Nîmes Métropole (cf. capture d'écran en annexe n°1 du présent compte-rendu) et par voie de presse.

Dix-sept 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 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

2. INTRODUCTION

Le Président de Nîmes Métropole ouvre cette réunion publique en présentant son objet et les membres de l'équipe-projet présents.

Le Président de Nîmes Métropole précise que la réunion publique de ce jour est une démarche participative intervenant dans le cadre de la concertation publique sur le projet de ZAC dénommé « MARCHE GARE ».

En préalable à cette concertation, il indique qu'une réunion s'est tenue le jeudi 19 septembre dernier avec les acteurs du Marché Gare, Mas des Rosiers et Mas des Juifs pour évoquer les questions de gestion quotidienne de la zone et le projet d'aménagement qu'il est prévu de déployer à le long terme sur le secteur.

Il précise en outre que la réunion de ce soir ne portera que sur le second point précédemment cité.

3. 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 26 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 Renouvellement 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 (PEM) créé autour de la halte ferroviaire de Saint Césaire déplacée.

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 Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) 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 la 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.

4. DEBAT ET ECHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

Les principaux sujets abordés portent sur les points suivants :

1. Mobilités, circulation et accès à la ZAC

Question 1 : *Un participant s'interroge sur les projets de modifications A9/A54, du rapprochement entre le Mas des Rosiers et Kilomètre Delta, de déplacement de la halle ferroviaire sur le quartier Hoche Sernam.*

Réponse apportée : Ces différents projets d'infrastructures dépassent le strict cadre de la ZAC Marché Gare et donneront lieu à des réunions de concertation plus larges portant sur le Plan de déplacements Urbains (PDU). En revanche, les projets impactant de manière plus ou

moins directe le projet Marché Gare sont étudiés en tant que projets connexes dans le cadre de l'étude mobilité de l'étude d'impact.

Question 2 : *Un participant souhaite savoir si passerelle reliant Marché Gare à la Porte Ouest sera piétonne ou circulée ?*

Réponse apportée : La collectivité indique que cette passerelle est prévue pour être piétonne sachant que le contournement Nîmes Ouest (CONIM), actuellement à l'étude au sein des services de l'Etat, assurera la liaison routière. Sur Marché Gare, un parking relais et un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) permettront aux habitants situés au sud de la voie ferrée de rejoindre la future gare en voiture ou en transports en commun et de regagner la gare via la passerelle piétonne.

Question 3 : *A horizon 2030, il est envisagé que 20% des citoyens se déplacent en vélos, c'est la raison pour laquelle il est nécessaire de mailler en pistes cyclables tous les nouveaux projets d'aménagement ; est-ce prévu pour ce projet ? Avez-vous prévu que des vélo cargo puissent assurer des livraisons de produits dans le cadre d'une logistique plus urbaine ?*

Réponse apportée : Cette démarche d'intégration des modes doux est voulue et anticipée sur l'ensemble des projets portés par Nîmes Métropole. Concernant cette opération, les pistes cyclables seront soit en site propre, soit mutualisés avec les piétons.

2. Qualité Urbaine et paysagère

Question 4 : *Est-il prévu une cohérence architecturale à l'échelle de la nouvelle zone d'activités économiques, afin de remédier au manque d'harmonie qui existe souvent dans les zones d'activités économiques ?*

Réponse apportée : Un cahier de préconisations architecturales, urbaines et paysagères sera rédigé et imposé aux acquéreurs des différents lots de la ZAC, afin de garantir une unicité dans l'écriture architecturale. Celui-ci sera rédigé dans les prochains mois.

Question 5 : *Est-il envisagé de nettoyer le « dépotoir » situé sous les piles de l'autoroute A9, et qui dégrade l'entrée de ville ?*

Réponse apportée : Ce secteur est géré par Autoroutes Sud de France (ASF) et n'est pas de compétence Nîmes Métropole. Néanmoins, dans le cadre du projet de Contournement Nîmes Ouest, un groupe de travail multi-compétent sera créé à ce titre et pourra évoquer ce type de sujets de traitement des délaissés fonciers le long de la RN113.

3. Programmation

Question 6 : *Est-ce qu'un parking-relais est prévu sur la zone Marché Gare ?*

Réponse apportée : Nîmes Métropole va prochainement contractualiser avec la Région Occitanie et SNCF Réseau pour étudier l'opportunité du déplacement de la halte ferroviaire de St Césaire. Selon les conclusions de cette étude, il est envisagé la création d'un PEM comprenant un parking-relais et le déplacement de la Gare Saint-Césaire. A ce stade, le projet du Marché Gare prévoit une réserve foncière permettant l'implantation de ces infrastructures. La passerelle piétonne permettant de connecter les secteurs situés au Nord et au Sud des voies ferrées.

Question 7 : *Quel type d'entreprises seront attendues sur Marché Gare ?*

Réponse apportée : Nîmes Métropole envisage de maintenir au maximum la vocation agro-alimentaire du secteur, tout en permettant le développement d'activités tertiaires associées dans la partie Est du site qui sera remaniée profondément autour d'une place centrale animée autour d'un bassin paysager.

Question 8 : *Qu'est-il envisagé sur les secteurs du Mas des Rosiers et du Mas des Juifs ?*

Réponse apportée : Concernant le devenir du Mas des Rosiers, 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. Quant au Mas des Juifs, ce site de projet sera porté par un propriétaire privé, sans intervention publique locale.

5. CONCLUSION

Nîmes Métropole conclut la réunion en remerciant les participants et rappelle aux participants qu'un 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>) et que le dossier, accompagné d'un registre permettant aux citoyens d'écrire leur avis, sont consultables 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.