

**NIMES METROPOLE
MAGNA PORTA**

PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)
CONCERTATION PREALABLE A L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

**REUNION PUBLIQUE
MANDUEL
26 FEVRIER 2018**

COMPTE RENDU

SOMMAIRE

1- THEMATIQUES ABORDEES LORS DES ECHANGES	3
2- SYNTHESE DES INTERVENTIONS	4
3- LES SUITES	8

DATE ET LIEU

26/02/2018	Salle Bernard-Gimenez, Manduel 18h00
------------	---

NOMBRE DE PARTICIPANTS : 161

ACCUEIL

Jean-Jacques GRANAT	Manduel – Maire
Fabienne RICHARD	Redessan – Maire
Vincent ALLIER	Nîmes Métropole – Vice-Président de Nîmes Métropole, délégué au développement durable

EN TRIBUNE

Francis AYNAUD	Nîmes Métropole – Directeur Général Adjoint Magna Porta
----------------	---

La réunion a débuté à 18h05.

Après l'accueil de Jean-Jacques Granat, Maire de Manduel, de Fabienne Richard, Maire de Redessan, puis une intervention liminaire de Vincent ALLIER, Vice-Président de Nîmes Métropole, délégué au développement durable sur les objectifs du projet Magna Porta et la création de la ZAC, la réunion publique s'est déroulée en 2 temps :

- Présentation par Nîmes Métropole du projet Magna Porta rappelant le contexte et les objectifs du projet, ses différentes composantes et état d'avancement, ainsi que le dispositif de concertation mis en place pour la création de la ZAC (50 minutes) ;
- Echanges avec le public (1h20).

1- THEMATIQUES ABORDEES LORS DES ECHANGES

Les échanges ont donné lieu à 12 interventions dont la majorité a porté sur **l'impact du projet sur les communes de Manduel et de Redessan, notamment en termes résidentiel et agricole.**

Les thématiques suivantes ont été abordées par les participants :

- o Le choix du nom de la gare
- o La préservation des activités agricoles productives au cœur du projet
- o La préservation du cadre de vie des habitants de Manduel et de Redessan
- o La création potentielle du Parc de la Romanité, avec notamment des raisons de son choix de son implantation au nord du périmètre du projet Magna Porta avec son impact sur les terres agricoles.

2- SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS

- Le choix du **nom de la future gare TGV** « Nîmes Pont-du-Gard » a fait l'objet de 2 interventions. La première a porté sur le fait que le terme « Manduel » en soit absent du nom et l'autre a proposé un nom à consonance économique, en cohérence avec la vocation du projet Magna Porta et la dimension territoriale du projet : « Nîmes Costières ».

Réponse de Joseph GIORDANO, directeur du contournement Nîmes Montpellier : La SNCF entend la proposition des participants. Le nom de la gare « Nîmes Pont-du-Gard » a été proposé par les collectivités locales. Il n'est pas encore définitivement adopté. Pour SNCF, la seule contrainte qui existe est liée à la taille du nom de gare qui doit comporter moins de 30 caractères.

- Trois interventions ont fait part d'une volonté de **participation à la concertation continue** engagée par Nîmes Métropole relativement à la création de la ZAC Magna Porta en s'inscrivant à des groupes de travail. Sur la thématique agricole, les demandes émanent de l'association des Jeunes Agriculteurs sur le secteur de Redessan et des représentants des syndicats agricoles du Gard. Un habitant a questionné Nîmes Métropole sur la possibilité d'associer des membres de la population aux groupes de travail par l'intermédiaire de collectifs représentatifs des habitants tels que les comités de quartiers.

Réponse de Nîmes Métropole : Toute personne représentant un collectif et portant l'intérêt public pourra être associée à la concertation continue. Cela concerne des représentants du monde agricole ou des comités de quartier qui pourront être invités à participer sur les thématiques qui les mobilisent.

- **Les incidences du projet Magna Porta sur le tissu agricole local ont fait l'objet de 7 interventions.** La volonté de Nîmes Métropole de faire de l'agriculture l'un des piliers du projet de Magna Porta en maintenant sur le site **une activité agricole productive et 50% de la superficie de la ZAC en terres agricoles est positivement accueillie par les participants.**

Des interrogations subsistent quant à la superficie effective que cette orientation pourrait représenter ainsi que sur le mode de gestion des parcelles agricoles qui pourrait être mis en place :

- 1 participant a interrogé Nîmes Métropole sur le périmètre concerné par les 50% de terres agricoles : Est-ce que cela concerne uniquement la ZAC phase 1 ou l'ensemble de la ZAC, phases 1, 2 et 3 comprises ?

Réponse de Nîmes Métropole : les 50% de terres dédiées à l'agriculture concernent la ZAC Magna Porta phase 1 et n'intègrent pas l'espace potentiel du Parc de la Romanité.

- 2 intervenants ont exprimé leurs inquiétudes quant aux modalités d'allocation des terres agricoles (fermage, rétrocession...) et aux possibles priorités données en fonction du profil des agriculteurs pouvant en bénéficier (agriculteurs locaux expropriés, agriculteurs extérieurs au territoire, ...).

Réponse de Nîmes Métropole : Nîmes Métropole privilégie les acquisitions à l'amiable. Dans le cadre du projet Magna Porta, il est prévu de mettre à disposition les terres aux agriculteurs dans une logique de confortation des exploitations déjà présentes localement. Le groupe de travail sur le foncier agricole mis en place par

Nîmes Métropole a travaillé pour rechercher les solutions les plus appropriées pour les exploitants agricoles. Trois options ont été explorées : le bail rural, le commoda ou la revente du terrain. Au stade actuel de la réflexion de Nîmes Métropole, l'orientation privilégiée consiste à ce que Nîmes Métropole conserve la propriété des terres agricoles et les mette à disposition des agriculteurs.

- 2 interventions ont porté sur le traitement des parcelles délaissées et sur les modalités de leur rétrocession notamment aux agriculteurs expropriés pour la réalisation des projets (Gare, Avenue de la Gare, Magna Porta).

Réponse de Nîmes Métropole : Les parcelles délaissées du CNM représentent près de 100 hectares. Aujourd'hui OC'VIA dispose de deux ans pour délimiter précisément les parcelles qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation de la ligne ferroviaire. Les parcelles délaissées seront reprises par SNCF Immobilier qui va travailler à leur rétrocession. Pour la suite, une concertation sera conduite avec les collectivités pour savoir si elles décident d'user de leurs droits de préemption. Ensuite, la priorité sera donnée aux propriétaires expropriés. Ce travail devrait commencer d'ici un an et demi.

- 3 interventions ont porté sur le manque de lisibilité pour les agriculteurs locaux induit par le projet Magna Porta et notamment :
 - La difficulté pour les agriculteurs à se projeter, en raison des incertitudes liées au projet (création ou non du parc de la Romanité, emprises foncières de la ZAC, ...) et des temps longs nécessaires à la culture de la vigne (investissement pour 30 à 40 ans et 4 ans minimum pour rendre une vigne productive) ;
 - Les parcours d'installation de jeunes agriculteurs déjà complexes rendus encore plus difficiles par le projet Magna Porta. Concernant le maintien d'activités agricoles sur le secteur, les exploitants souhaitent savoir si les terres qui seront rétrocédées le seront en continuité (ou à proximité) des exploitations existantes pour faciliter leur culture.

Réponse de Nîmes Métropole : La question de la consommation du foncier agricole est très importante pour Nîmes Métropole. La loi demande aux aménageurs de réduire leur consommation de terres agricoles. Dans le projet Magna Porta, en plus de limiter la consommation de foncier agricole, Nîmes Métropole a prévu de rétrocéder du foncier pour permettre son exploitation et le maintien d'une agriculture locale productive. Le projet Magna Porta est ainsi le premier en France à intégrer dans sa stratégie de développement l'agriculture comme une activité économique à part entière. L'agriculture n'est pas considérée comme une variable d'ajustement mais comme un élément à part entière du projet Magna Porta qui se présente dans ce sens comme un projet pilote au niveau national.

Cette stratégie offre des potentialités aux exploitants agricoles avec en contrepartie l'exigence d'exploiter des parcelles afin de contribuer à la mixité des activités du projet Magna Porta.

Une étude devrait être lancée en mai/juin prochain (lancement de la consultation prochainement) pour analyser la faisabilité du parc de loisirs sur la Romanité. S'il est faisable et en fonction du « master plan » du futur Parc de la Romanité, Nîmes Métropole reviendra vers les représentants du monde agricole pour travailler sur les orientations du projet agricole.

- 6 questions ont porté sur **l'opportunité du Parc de la Romanité, sa capacité à attirer du public en raison de sa localisation, les critères retenus par Nîmes Métropole pour l'implanter au sein de Magna Porta** et plus précisément au Nord du projet sur des terres agricoles productives et déjà très impactées par les projets d'infrastructures (CNM, gare, projet de déviation de la RD999).

- 1 intervenant a questionné Nîmes Métropole quant à la capacité du Parc de la Romanité à attirer 500 000 visiteurs dans un territoire marqué par les infrastructures ferroviaires et une ligne Haute Tension, alors que le monument historique des Arènes de Nîmes attire un public bien moindre.

Réponse de Nîmes Métropole : La logique d'attractivité des parcs de loisirs ne répond pas aux mêmes critères que les équipements patrimoniaux. L'exemple du Puy du Fou qui comptabilise 2 000 000 de visiteurs en atteste.

Concernant le projet de Parc de la Romanité, une enquête a été menée auprès des professionnels du tourisme en leur délivrant l'ensemble des éléments factuels, y compris les contraintes du site. Ce sont ces derniers qui ont évalué l'intérêt d'un tel projet et le nombre de visiteurs potentiels à 500 000. Selon les professionnels du tourisme interrogés, ce projet apparaît pertinent ce qui a conduit les élus de Nîmes Métropole à engager une étude de préfiguration (cf. Étude citée précédemment)

Nîmes Métropole est consciente de la nécessité de lever différentes obstacles pour que le projet de parc de loisirs puisse aboutir et notamment l'accessibilité piétonne depuis la gare et son insertion dans le site.

- 4 intervenants ont interrogé Nîmes Métropole sur les raisons du choix d'implantation du parc de la romanité au nord de la ZAC (sur des terres fertiles, irrigables et qui accueillent, pour certaines, des vignes cultivées en appellation « Costières de Nîmes ») plutôt qu'en dehors de la ZAC sur des terres de garrigues non irrigables. Sans être opposés au projet de parc de loisirs, les intervenants ont exprimé leur opposition à sa localisation actuelle sur un secteur viticole déjà très impacté par les projets d'infrastructures qui ont fait diminuer les surfaces de terres agricoles.

Réponse de Nîmes Métropole : Deux éléments ont orienté le choix de localisation du projet de Parc de la Romanité au nord du périmètre Magna Porta : la proximité avec la gare TGV et le fait de bénéficier d'un zonage AFR. Grâce au zonage AFR, un investisseur intéressé pour la réalisation du projet pourra être aidé par la collectivité dans le respect de la réglementation européenne. Le soutien aux investisseurs rendu possible par le zonage AFR est primordial pour la réalisation du Parc de la Romanité, les parcs de loisirs étant généralement déficitaires au début de leur exploitation.

- 1 intervenant propose à Nîmes Métropole d'étudier le dévoiement de la ligne Haute Tension pour pouvoir implanter le Parc de la Romanité au Sud et préserver les terres viticoles de Redessan.

Réponse de Nîmes Métropole : Nîmes Métropole a questionné RTE sur les possibilités de déviation de la ligne haute tension de la partie Sud de la ZAC. L'analyse technique de RTE a conduit à un chiffrage de 1,9 millions pour la déviation. Nîmes Métropole a pour l'instant fait le choix de ne pas retenir cette solution.

- 1 agriculteur interroge Nîmes Métropole sur le devenir de la ZAC - phase 2, si le choix est fait d'abandonner le projet de Parc de la romanité suite à l'étude de faisabilité engagée. En particulier, est-ce que Nîmes Métropole décidera alors d'abandonner toutes interventions sur le secteur nord ?

Réponse de Nîmes Métropole : Si la faisabilité du Parc de la Romanité n'est pas démontrée par l'étude en cours, cela conduira alors Nîmes Métropole à abandonner tout projet sur le secteur nord de la ZAC (commune de Redessan).

- o **Les bénéfices et retombées potentielles positives de la ZAC Magna Porta sur les communes limitrophes** ont été abordés par deux intervenants :

- Une personne a interrogé Nîmes Métropole sur les bénéficiaires potentiels des 3 000 à 4 000 emplois qui seront potentiellement créés par la réalisation du projet Magna Porta, sachant que les entreprises qui viendront s'implanter sur le site auront leur propre logique de recrutement et que les collectivités publiques n'ont pas de capacité réelle à influencer sur leurs choix.

Réponse de Nîmes Métropole : Sur la question des emplois, il est certain que les décideurs des recrutements resteront les chefs d'entreprises. Cependant, les entreprises ont tendance à privilégier les « locaux » lorsque cela est possible. Cette logique devrait bénéficier aux habitants des communes de Manduel et de Redessan et également à l'ensemble du territoire de Nîmes Métropole, le projet Magna Porta étant un projet d'envergure communautaire.

- Un participant a exprimé sa préoccupation relative aux bénéfices effectifs à attendre du projet Magna Porta pour les habitants des communes de Manduel et de Redessan. Il a également questionné Nîmes Métropole sur les atouts de Magna Porta susceptibles d'inciter les habitants de ces 2 communes à fréquenter le site autrement que pour se rendre à la gare.

Réponse de Nîmes Métropole : Le projet Magna Porta va accueillir des équipements dont les habitants des communes pourront profiter. Le premier est le Mas Larrier qui comprendra un espace de vente et de promotion des productions agricoles locales et un restaurant. Magna Porta accueillera également des services qui pourront être utilisés par les habitants comme un point postal ou, à terme et quand le site aura atteint un bon fonctionnement, une ou plusieurs crèches. Magna Porta pourra également devenir un lieu de promenade pour les habitants du secteur grâce à la réalisation dès le démarrage du projet de voies douces et voies cyclables en lien avec l'avenue de la gare.

- o Deux interventions ont porté sur **l'impact de l'implantation du projet Magna Porta et du Parc de la Romanité sur le cadre de vie** des habitants des communes de Manduel et de Redessan et sur les **mesures prises par Nîmes Métropole pour assurer le maintien d'un environnement de qualité** :

- Un participant a souhaité connaître quel est le document d'urbanisme (PLU ?) qui s'appliquera pour préserver la qualité de l'urbanisme dans le secteur et assurer une qualité ISO 14001 comme cela est souhaité par Nîmes Métropole.

Réponse de Nîmes Métropole : La loi a changé le mode de fonctionnement des ZAC en supprimant les PAZ. La réglementation de la ZAC impose une mise en compatibilité des documents d'urbanisme (PLU) de Manduel comme de Redessan. Les deux communes intégreront le règlement de la ZAC dans leurs PLU respectifs.

- Un participant a souligné le fait que des habitants ont fait le choix de venir s'installer à Manduel et Redessan pour vivre dans un village et s'éloigner de la ville. La venue

potentielle de 500 000 visiteurs par an sur le parc de loisirs est susceptible de générer des changements importants sur le secteur qui posent des questions de sécurité des personnes et des biens et de qualité du cadre de vie.

Réponse de Nîmes Métropole : La préservation du cadre de vie des habitants de Redessan et de Manduel est importante pour Nîmes Métropole. Si la réalisation d'un parc de loisirs va indéniablement modifier la physionomie du territoire, Nîmes Métropole a décidé de certifier ce projet ISO 14001 afin de mettre en place une norme environnementale très stricte qui permettra de préserver la qualité du site. Cet engagement se traduit notamment à travers deux dimensions. La première consiste en la mise en œuvre d'un système de management environnemental du projet et la deuxième porte sur la qualité urbanistique du site. Toutes les constructions seront ainsi fortement contraintes par un cahier de charges très exigeant et rigoureux.

Sur la question plus spécifique de la desserte du Parc de la Romanité, les premiers éléments font état d'une zone de chalandise qui se situe dans un rayon de 2 à 3h autour du site de Magna Porta. La desserte routière du parc sera assurée par la RD999 déviée. Le Conseil Départemental porte le projet de dévier cette route qui actuellement traverse le centre de Redessan. L'objectif est de faire en sorte que les flux importants ne viennent pas impacter le cadre de vie des Redessanais. Un premier barreau doit être réalisé rapidement, en accompagnement de la création de l'avenue de la gare qui devra être finalisée pour l'ouverture de la gare.

Nîmes Métropole attend les résultats de l'étude sur l'opportunité du parc de loisirs au Nord de Magna Porta pour approfondir plus en détails cette question de la desserte du parc.

- Deux intervenants ont interrogé Nîmes Métropole sur la répartition des rôles et responsabilités des **maîtres d'œuvre impliqués sur le projet** et notamment la SPL Agate, maître d'œuvre de l'avenue de la gare et le cabinet REICHEN, maître d'œuvre du projet Magna Porta sélectionné suite à un concours d'urbanisme.

Réponse de Nîmes Métropole : La SPL Agate intervient sur l'avenue de la gare en tant que maître d'ouvrage délégué. Le cabinet Reichen est le maître d'œuvre du projet Magna Porta. Sa mission actuelle est de réaliser un plan guide qui prenne notamment en considération les échanges issus de la concertation dans une logique itérative. La première esquisse réalisée doit maintenant être approfondie.

Après 1h20 d'échanges et une fois que l'ensemble des questions a été posé par les participants et des éléments de réponse apportés par Nîmes Métropole, la réunion s'est terminée à 20h10.

3- LES SUITES

Nîmes Métropole a précisé que l'ensemble des documents de la concertation préalable à l'enquête publique est téléchargeable sur la plateforme d'échange agglo forum via le site internet: www.nimes-metropole.fr ou www.magna-porta.nimes-metropole.fr

La totalité des avis et contributions émis seront consignés pour l'élaboration du bilan de la concertation, puis du choix du périmètre de la ZAC qui sera soumis à enquête publique dont la tenue est prévue d'ici fin 2018. Nîmes Métropole a rappelé l'existence de l'adresse mail de la

concertation (magnaporta@nimes-metropole.fr) sur lesquels les différentes questions peuvent être posées.

Enfin, Nîmes Métropole a rappelé organiser une deuxième réunion publique sur la création de la ZAC Magna Porta sur la commune de Nîmes le mercredi 11 avril prochain.

Nîmes Métropole
Projet Magna Porta
3, rue du Colisée
30900 NÎMES
magnaporta@nimes-metropole.fr

