



**AMENAGEMENT DU SECTEUR
MARCHE GARE • MAS DES ROSIERS • MAS DES JUIFS**

ATELIER AVEC LES ENTREPRISES
Concertation préalable à la création de ZAC

Ouverture par Yvan LACHAUD
Président de l'agglomération de Nîmes Métropole

Jeudi 19 septembre 2019

8h30 à 10h00 / Locaux de la CAPEB

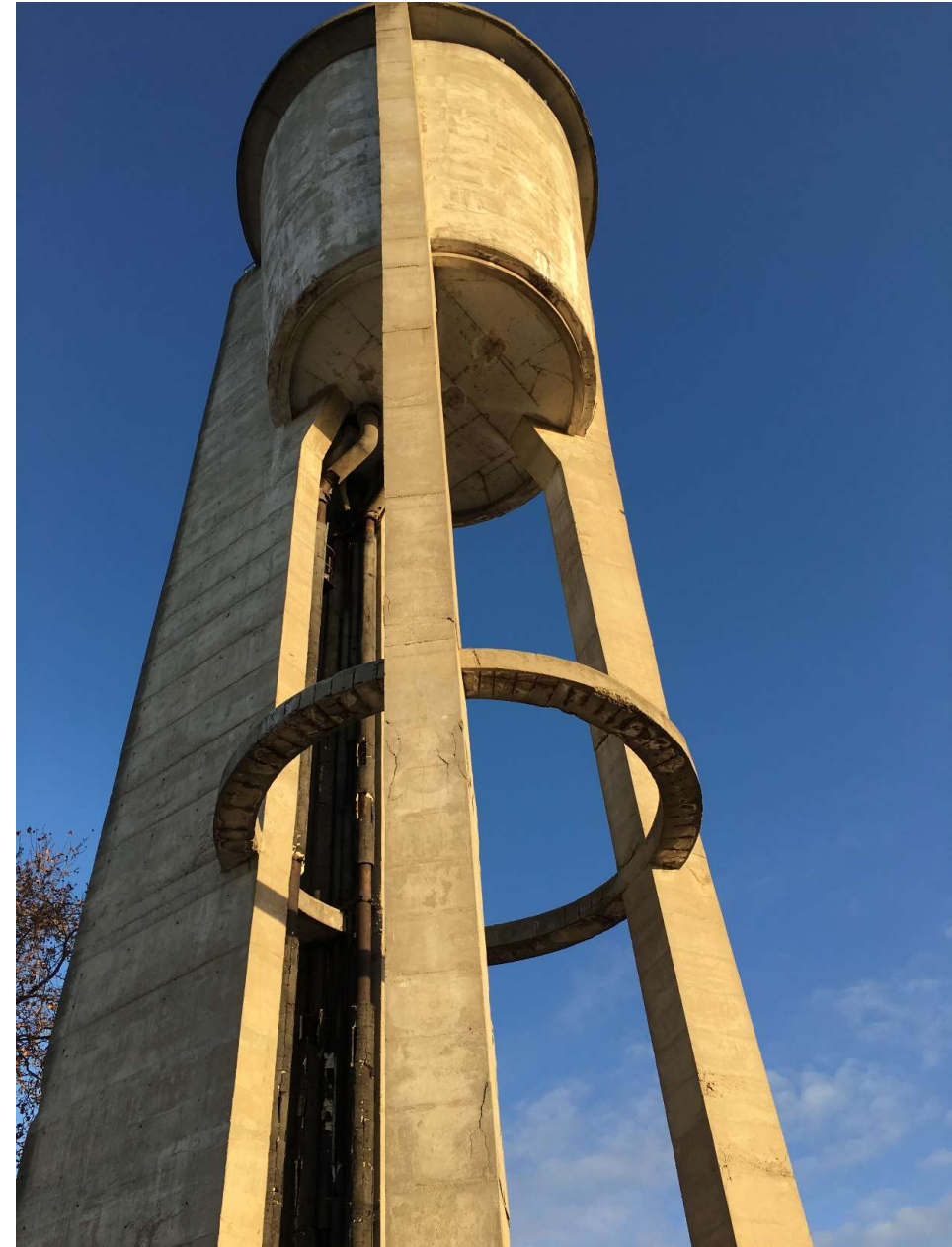
DEROULEMENT DE LA REUNION

Accueil par Yvan LACHAUD
Président de Nîmes Métropole

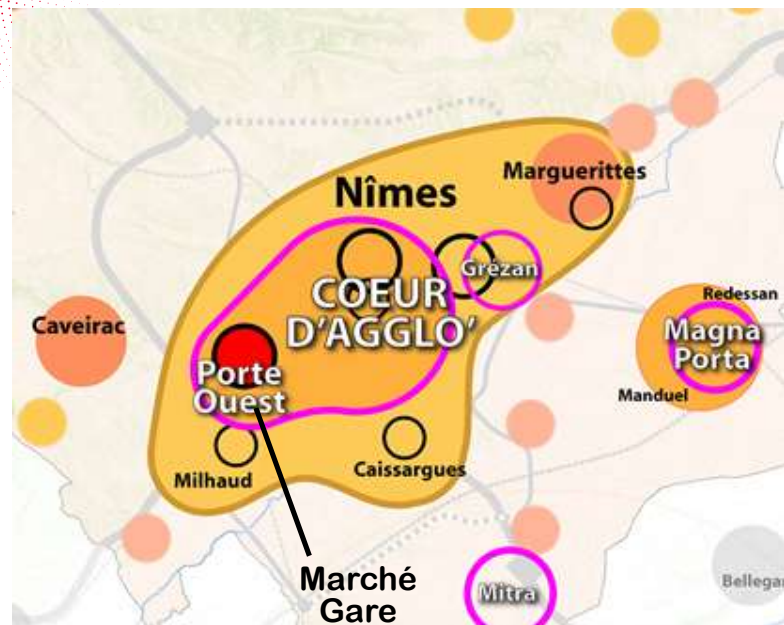
TEMPS 1 : le Marché Gare aujourd'hui
Présentation du contexte territorial
Partage de l'état des lieux : atelier « + / - »

TEMPS 2 : le Marché Gare à porter (de)main
Le projet d'aménagement
Les actions à court terme : tour de table

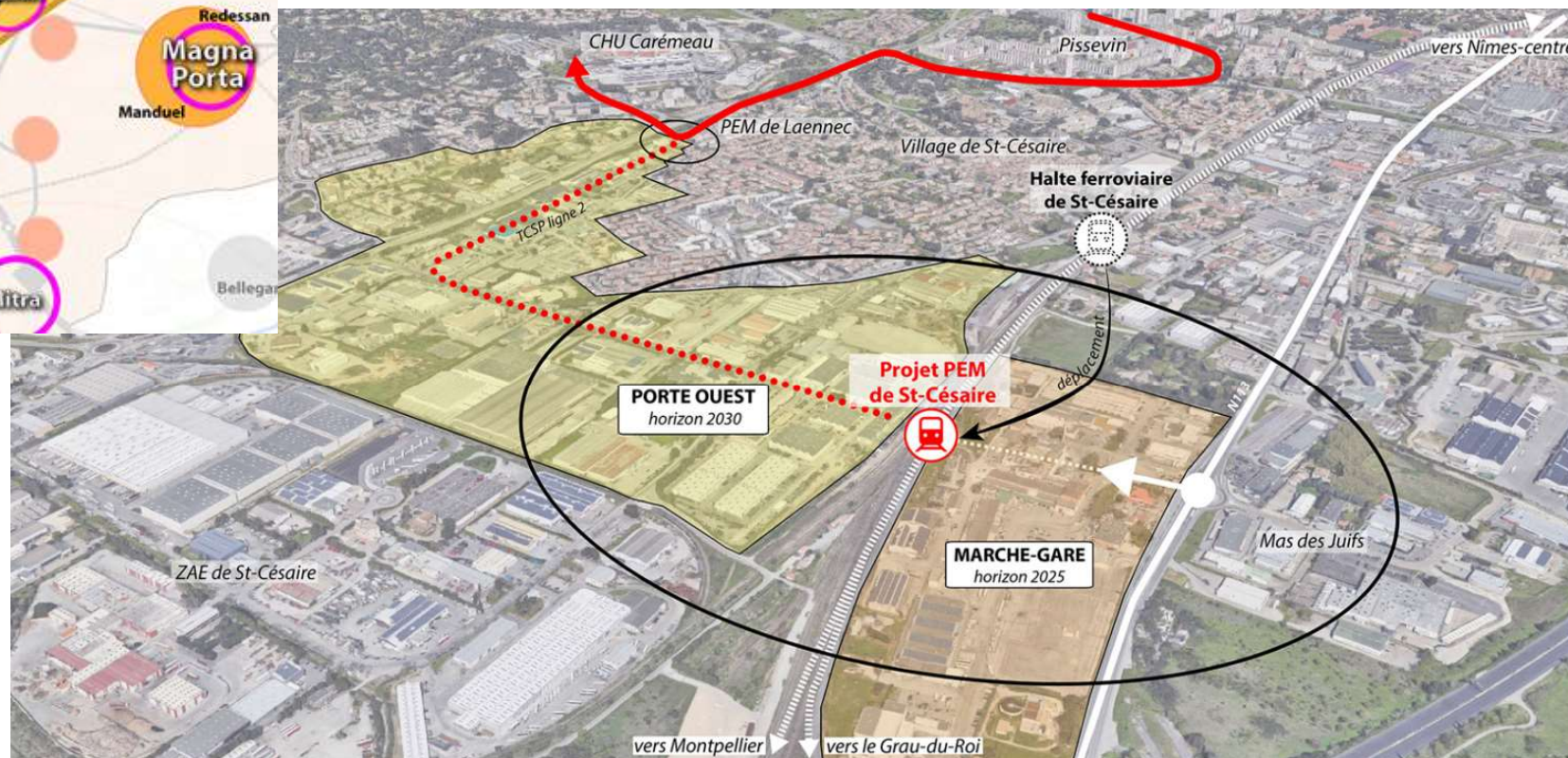
Conclusion



LE PROJET NIMES METROPOLE 2030



Le renouvellement urbain de l'Ouest Nîmois



ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET



Maître d'ouvrage (MOA) du projet

Nîmes Métropole

Assistants à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

La Société Publique Locale AGATE

L'Agence d'Urbanisme, région nîmoise et alésienne

Equipe projet :

En vue de la réalisation des études préalables à la création de la ZAC, il a été constitué une équipe pluridisciplinaire regroupant des compétences en urbanisme et planification, paysage et environnement, énergies renouvelables, etc. : SCE Ateliers UP+, SCE Aménagement et Environnement, Sitétudes, Temah, Horizon Conseil, Cereg Ingénierie, Alkaest, Naturalia.

LA CONCERTATION

COMMENT ET POURQUOI ?

La présente concertation (ouverte par délibération du Conseil Communautaire du 14 mai 2018) concerne **le projet d'aménagement du secteur « Marché Gare / Mas des Rosiers / Mas des Juifs » situé le long de la RN 113** sur le territoire de la commune de Nîmes.

Cette concertation s'inscrit dans les dispositions réglementaires prescrites par l'article L103. 2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] 2° La création d'une zone d'aménagement concerté... ».

La concertation a pour objet d'associer les habitants, les associations et toute autre personne concernée à l'élaboration d'un projet. Elle constitue un temps d'information et d'échanges avec l'ensemble des personnes concernées, permettant de recueillir l'expression des avis et d'enrichir le contenu du projet par les remarques et propositions du public.

Par délibération du 14 mai 2018, le Conseil Communautaire de Nîmes Métropole a délibéré pour l'ouverture de cette concertation et en a fixé les objectifs et les modalités.



A l'issue de la concertation, Nîmes Métropole établira le bilan de cette concertation, qui sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire et rendu public.

LA CONCERTATION

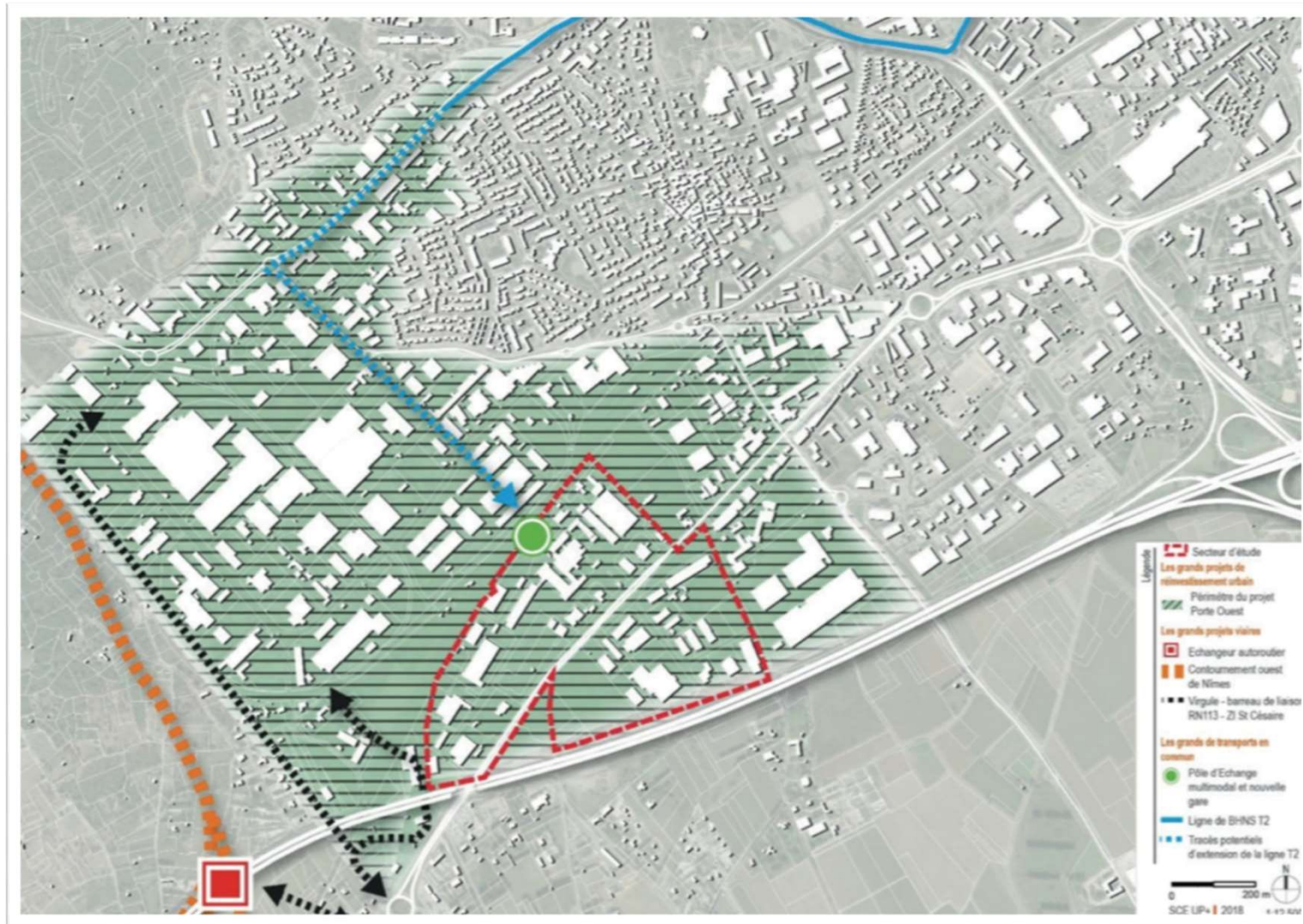
COMMENT S'INFORMER ?



- Dossier de concertation :
 - Une notice explicative définissant les objectifs du projet
 - Une notice de présentation du projet
 - Plans de situations et du périmètre
 - Registre de dépôt permettant de recueillir les avis



CONTEXTE TERRITORIAL



ETAT DES LIEUX



Marché Gare :

- Superficie : 23 ha
- Nombre d'emplois : 600 (60 entreprises)
- Principaux secteurs d'activité : commerces de gros et de détail alimentaire, transport et entreposage

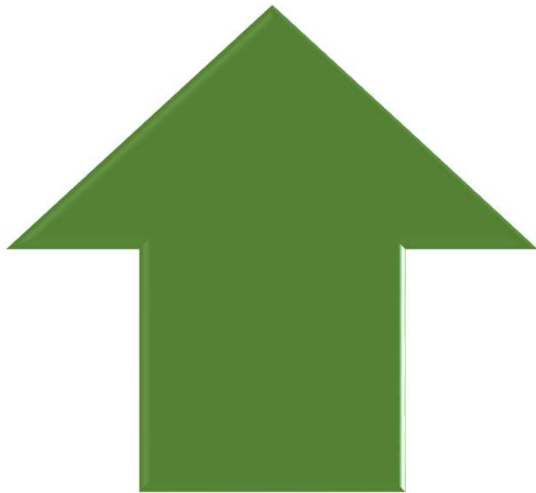
Mas des Rosiers

- Superficie : 30 ha
- Nombreux d'emplois : 650 (67 entreprises)
- Principaux secteurs d'activité : services (notamment financiers), production et commerces

ETAT DES LIEUX

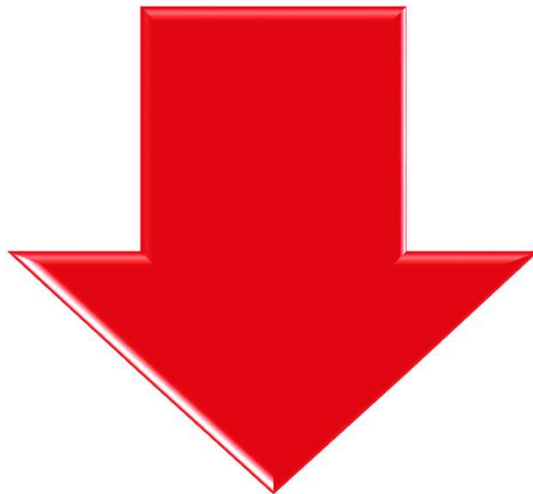


SYNTHESE



Points forts :

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

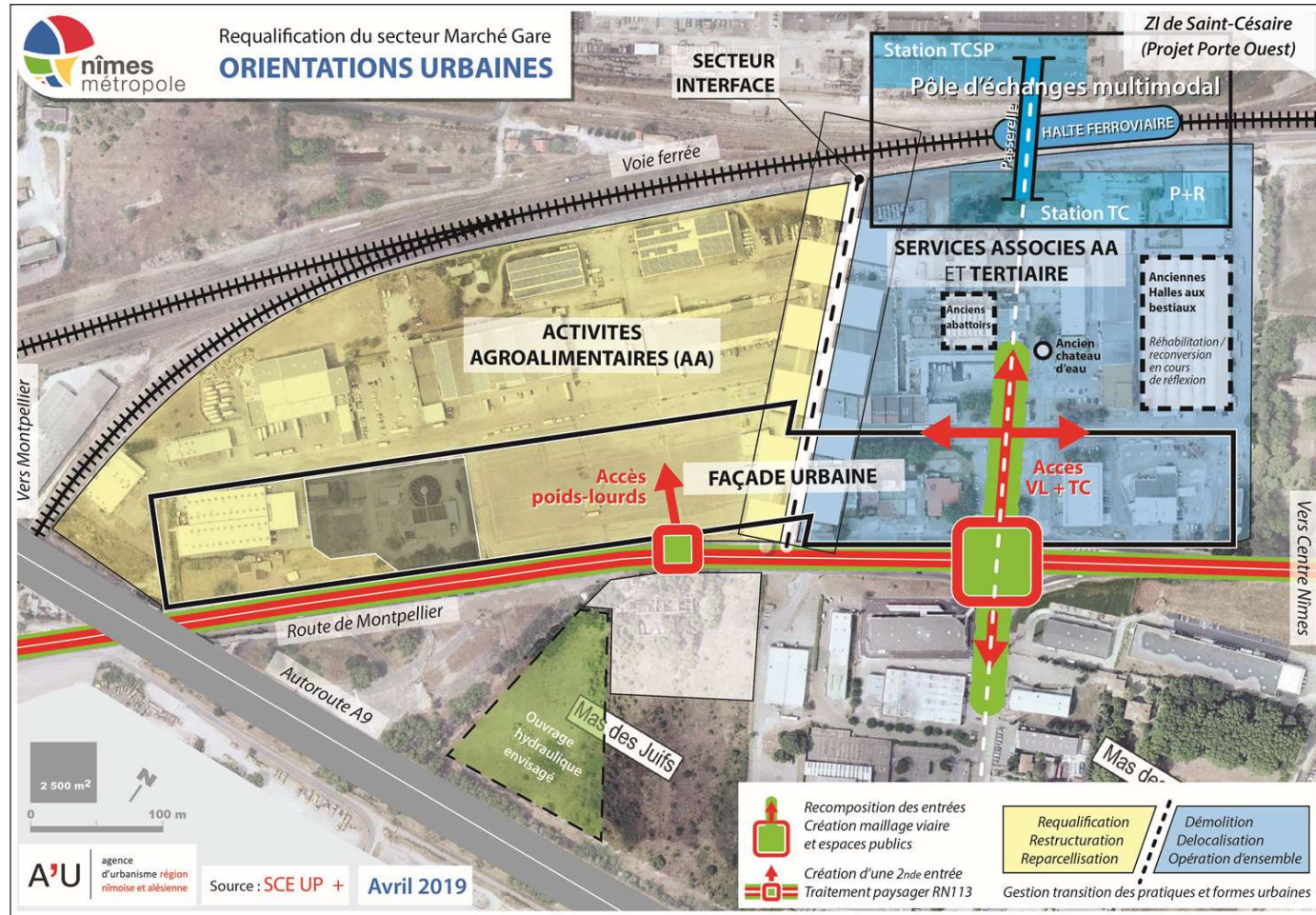


Points faibles :

- 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

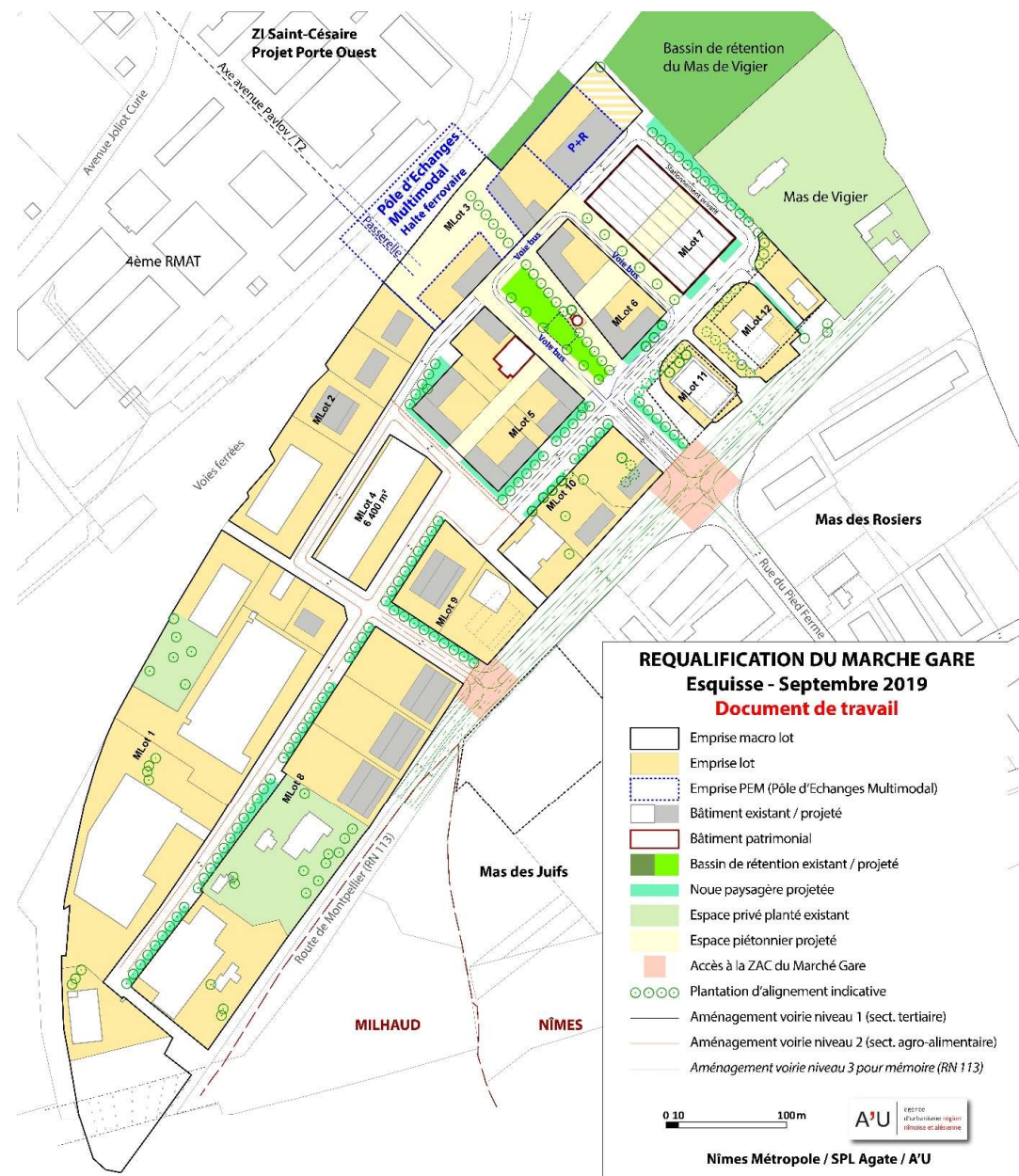
LES ORIENTATIONS URBAINES

- Une programmation économique axée sur **la filière agro-alimentaire** à l'ouest de la zone et à l'est des services associés au sein **d'un pôle tertiaire** à proximité du PEM de Saint-Césaire
- La transformation des **anciennes Halles aux Bestiaux et des Abattoirs**
- Un aménagement organisé autour de la création d'une **façade urbaine** sur la RN 113 et d'une interface Nord-Sud
- La mise en place d'une trame viaire affirmant **l'axe de desserte principal** – RN 113/PEM – en voie urbaine et la prise en compte des flux PL.

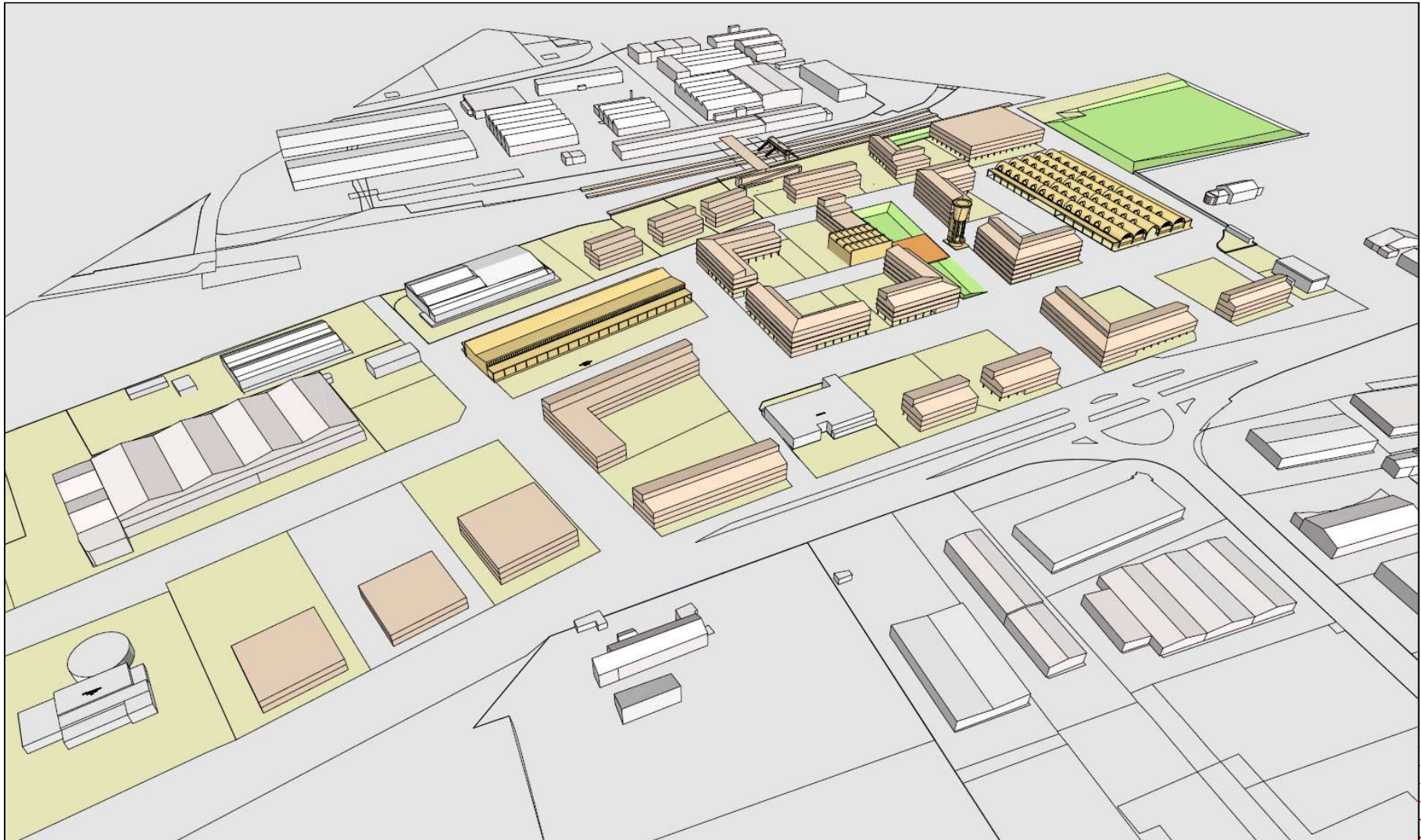


ESQUISSE D'AMENAGEMENT

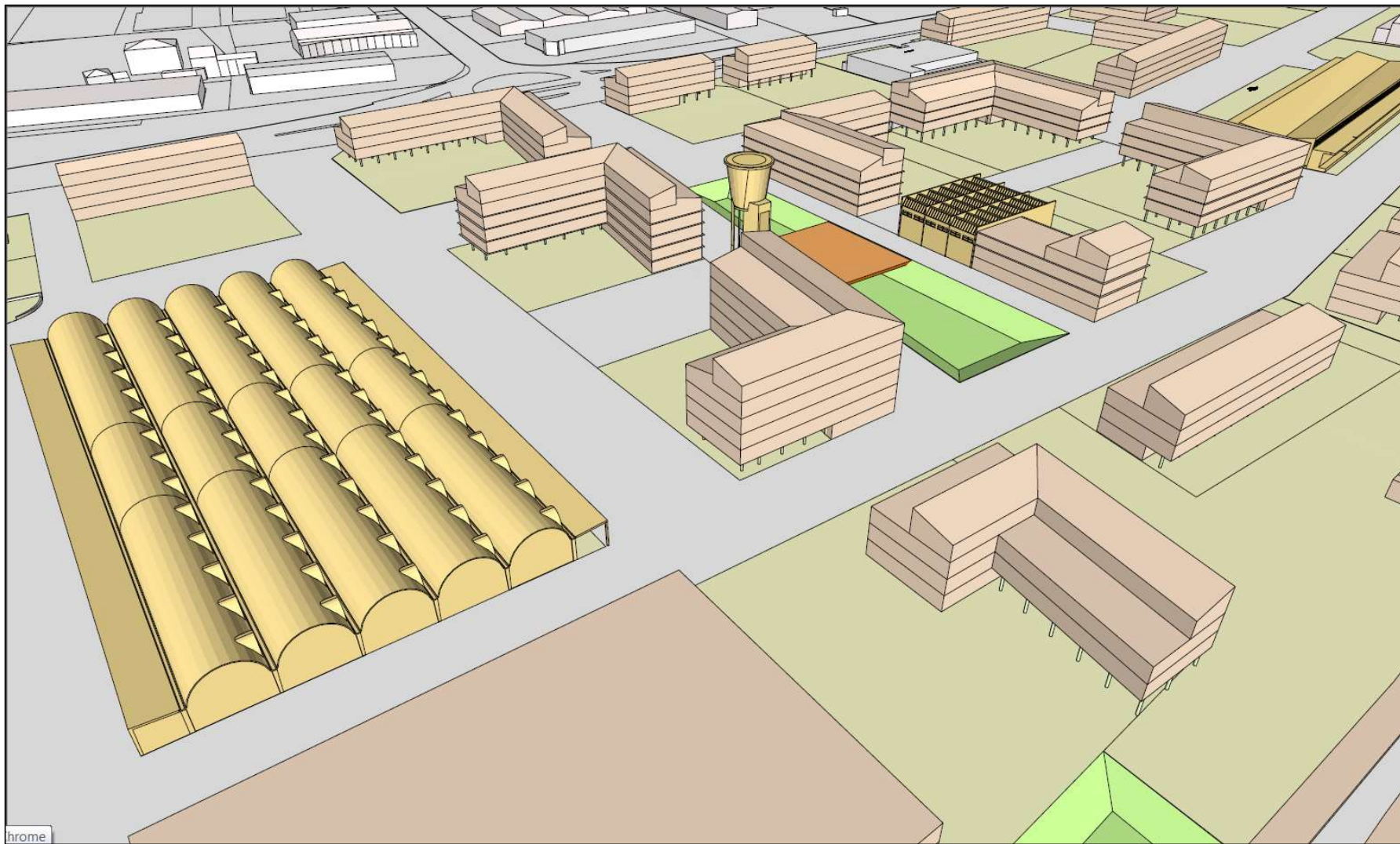
- Les principes d'aménagements :
 - Un front bâti « perméable » sur la RN 113.
 - Un espace public central fédérateur s'ouvrant vers le PEM et affirmant le lien vers le Mas des Rosiers.
 - Un axe patrimonial piétonnier est-ouest.
 - Des ouvrages hydrauliques intégrés aux espaces publics et des bâtiments construits sur pilotis.
 - Des niveaux d'aménagement adaptés à chaque secteur agro alimentaire et tertiaire.



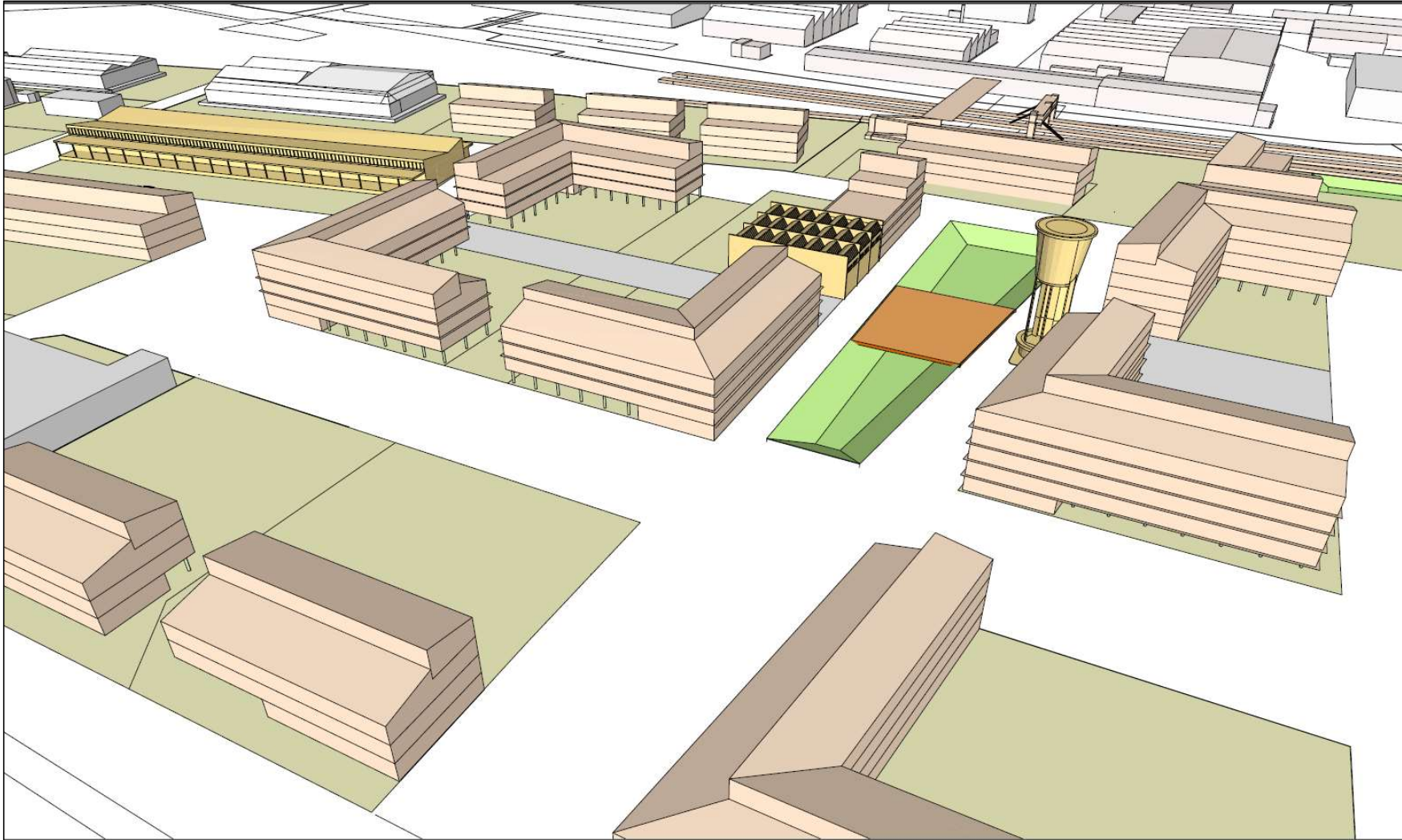
ESQUISSE D'AMENAGEMENT



ESQUISSE D'AMENAGEMENT

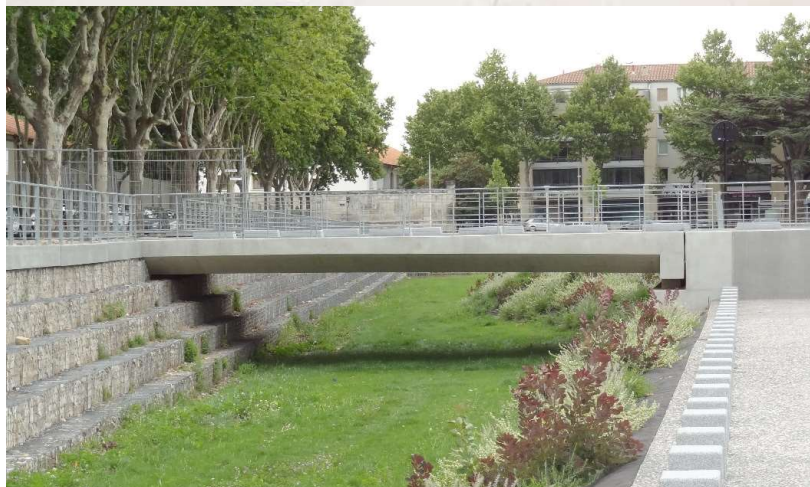


ESQUISSE D'AMENAGEMENT



LE MARCHE GARE A PORTER (DE) MAIN

Un bassin comme
espace public



Montpellier, quartier Malbosc

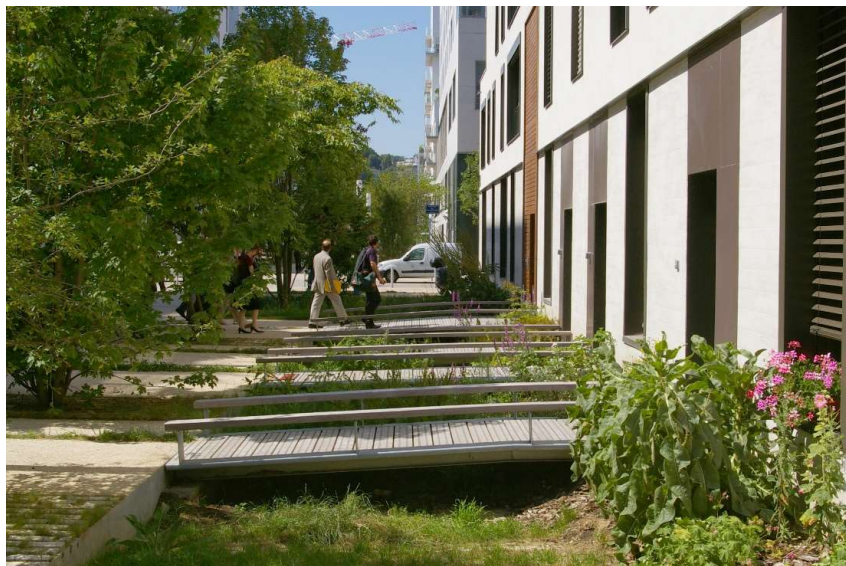


Gignac, parc d'activité Calmacé

Nîmes, écoquartier Hoche-Université

LE MARCHE GARE A PORTER (DE) MAIN

Des noues
paysagères



Montbéliard, parc d'activités Technoland



Boulogne-Billancourt, ZAC Seguin-Rives de Seine
Massy, parc d'activités Massy-Europe



LE MARCHE GARE A PORTER (DE) MAIN

Des bâtiments sur pilotis



Le Havre, ZAC du Pressoir, bureaux (Richez arch.)



Bordeaux, la Ramade, parc tertiaire des Akènes (Beta arch.)

Grabels, Euromédecine II, bureaux (Meyran arch.)

LE MARCHE GARE (DE)MAIN



© ICONOMADE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

SON PROCESSUS D'ELABORATION

La procédure de Z.A.C comporte deux étapes

L'ÉTAPE DE LA CREATION constitue le premier volet de la démarche engagée. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires. La décision de création de ZAC résulte d'études préalables et s'appuie sur un dossier comprenant :

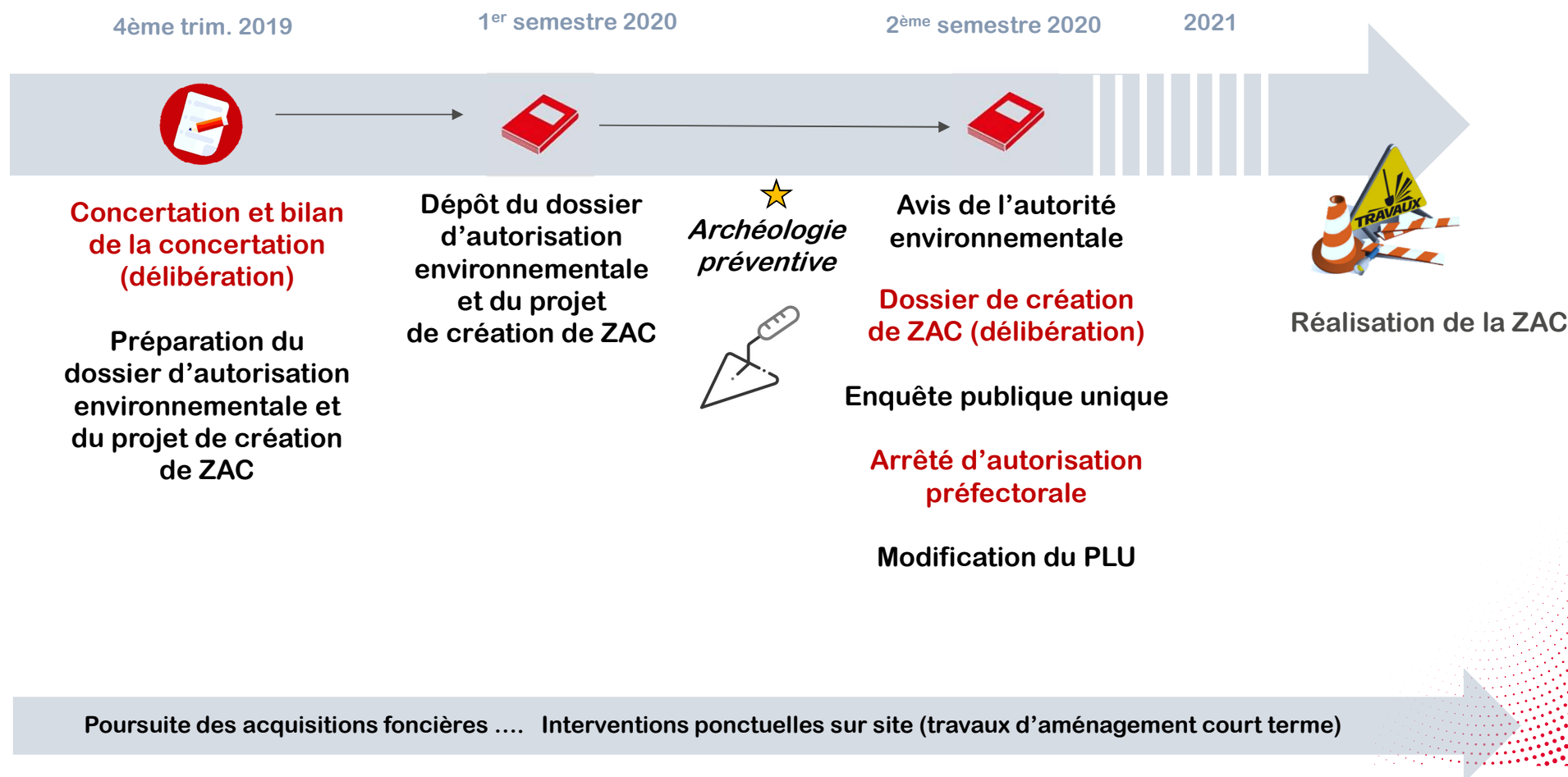
- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- une étude d'impact.

L'ÉTAPE DE LA REALISATION qui permet de préciser la nature du projet et d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme urbain).

Le dossier de réalisation comprend :

- le programme des équipements publics,
- le projet de programme global de construction
- les modalités prévisionnelles de financement.

PLANNING PREVISIONNEL



ACTIONS A COURT TERME : TOUR DE TABLE

Actions engagées par Nîmes Métropole

QUELLES ACTIONS A PRIVILEGIER ?

Famille	N° opération	Nature Travaux	Calendrier
Gestion de la Zone	G1	Entretien quotidien de la zone	En cours
Acquisition Foncière	AF	Procédure d'acquisition des anciennes Halles, du château d'eau, des abattoirs et des anciens locaux SAS Bigard, de divers bâtiments et délaissés de voirie	En cours
Aménagement Urbain -VRD	AU1	Aménagement parking provisoire/Démolition de Crémanimes	Novembre 2019
	AU2	Réfection partielle de voirie	Novembre 2019
	AU3	Réfection réseau eaux usées	Courant 2020

Avec les gommettes correspondantes, choisir une action prioritaire et une action secondaire.

Action prioritaire : ●

Action secondaire : ●

Famille	N° opération	Nature Travaux	Observations
Rénovation	R1	Valorisation du Château d'eau	
	R2	Rénovation partielle des Halles	
	R3	Sécurisation des Abattoirs	
Gestion de la Zone	AU4	Marquage au sol	
	AU5	Vidéo-protection	
	AU6	Adressage	
Animation	A1	Création d'un évènement anniversaire pour les 60 ans du Marché Gare	

PLANS DE REFECTION DE VOIRIES

