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

REUNION PUBLIQUE

Concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée

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

Jeudi 26 septembre 2019

18h00 à 20h00 • Colisée 3 • Hémicycle

3, Rue du Colisée • 30 900 Nîmes

A'U 30 ans ! agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

NÎMESMÉTROPOLE2030 Notre projet de territoire

agate aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

DEROULEMENT DE LA REUNION

Accueil par Yvan LACHAUD
Président de Nîmes Métropole

*****

TEMPS 1 : le Marché Gare aujourd'hui

*****

TEMPS 2 : le Marché Gare à porter (de)main

*****

Conclusion

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 règlementaires 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 ?

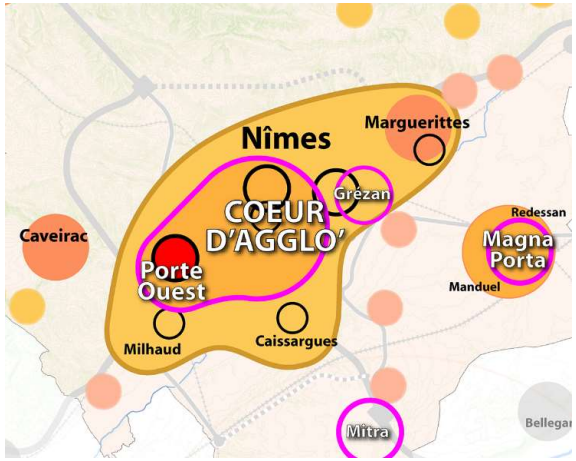
- **Dossier de concertation :**
  - Une notice explicative définissant les objectifs du projet
  - Une notice de présentation du projet
  - Plans de situations et du périmètre
  - Registre de dépôt permettant de recueillir les avis

Ces supports seront consultables durant toute la durée de la concertation et des études au siège de Nîmes Métropole
Colisée 2
Direction Développement Economique
3 rue du Colisée - 30 000 Nîmes
Du Lundi au vendredi :
de 8 h 30 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30
et sur le site internet de Nîmes Métropole:
http://www.nimes-metropole.fr

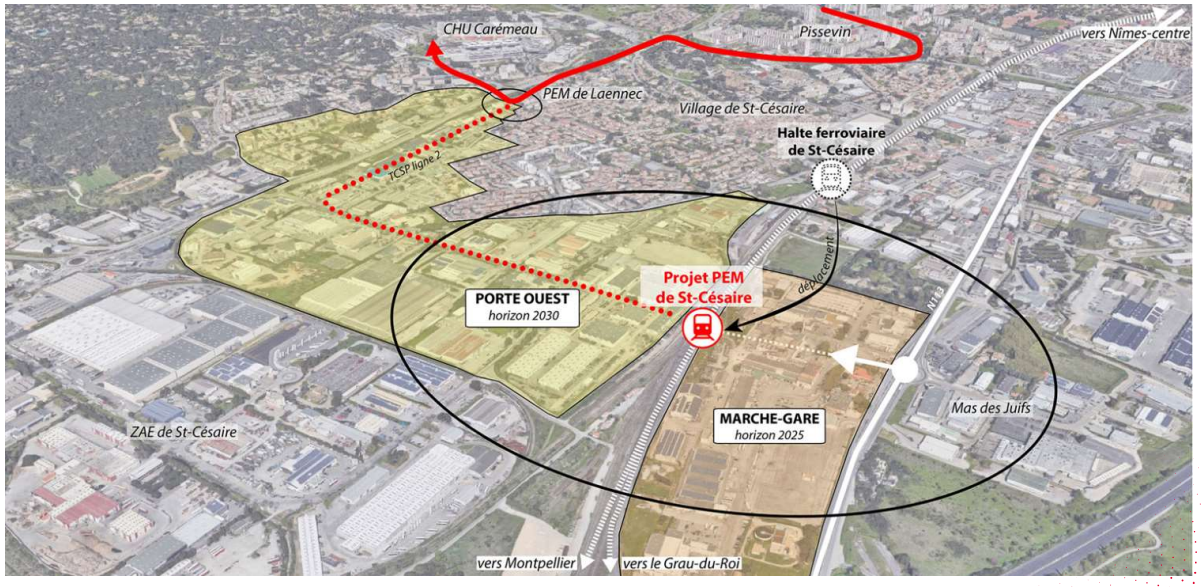
LE PROJET NIMES METROPOLE 2030

La Porte Ouest de Nîmes :

- Opération phare du Projet Nîmes Métropole 2030 avec élargissement et intensification du cœur d'agglomération.



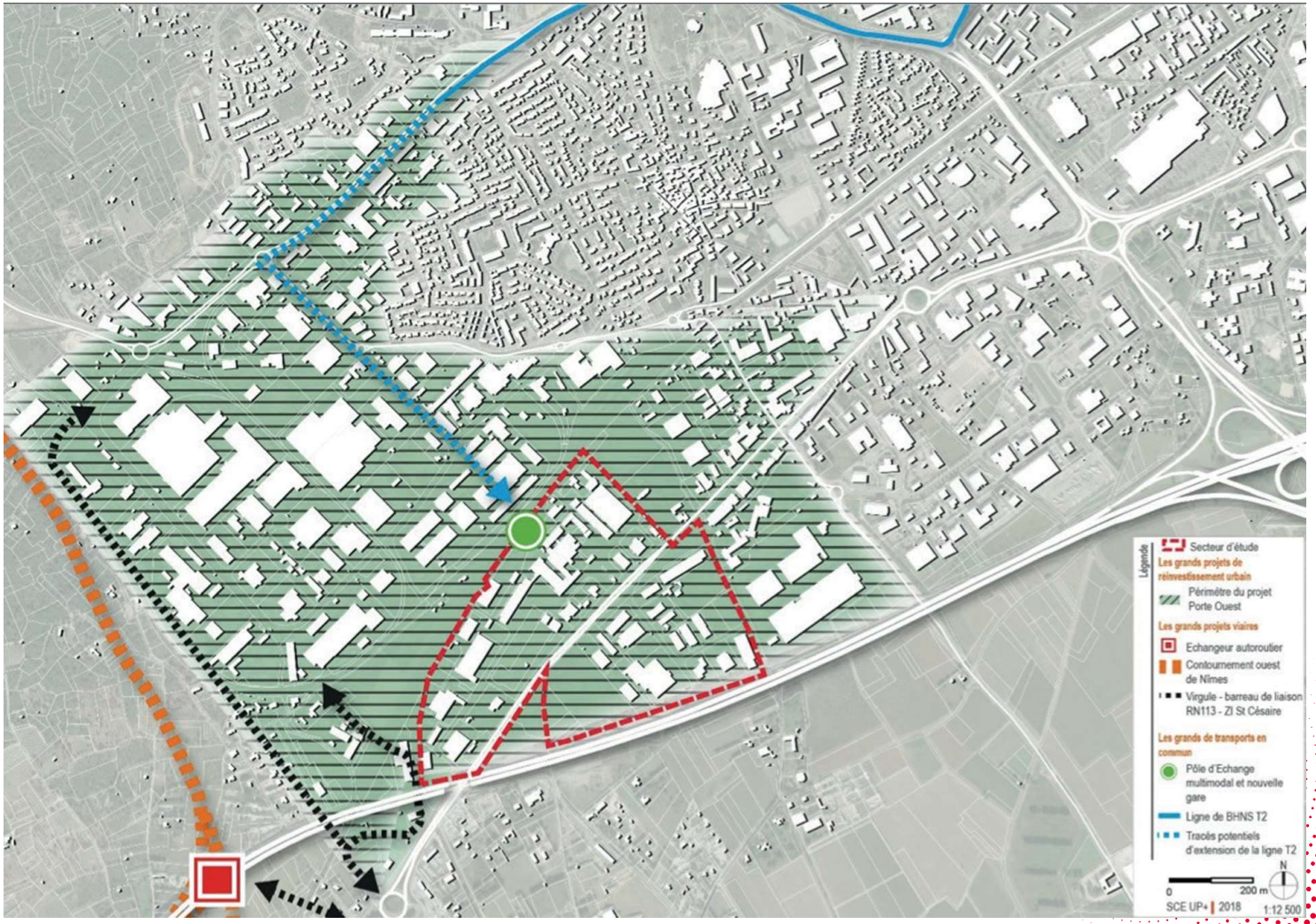
- Création d'un quartier urbain mixte par le renouvellement partiel et à long terme des zones d'activités de Saint-Césaire et du Marché Gare.



LOCALISATION

Le site est délimité :

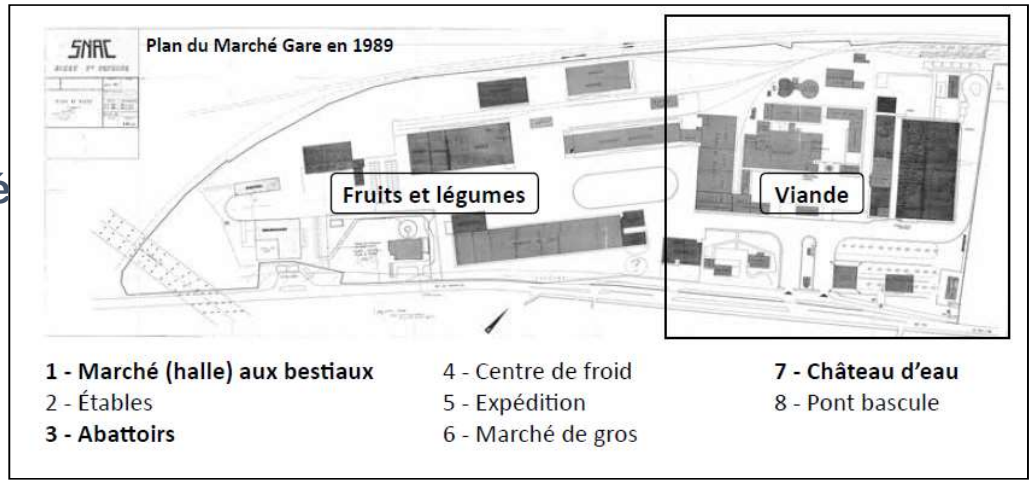
- au **Nord par la voie ferrée** sépare le quartier de Saint Césaire du secteur d'étude
- au **Sud par l'autoroute A9** constitue une véritable limite de l'urbanisation à la ville de Nîmes,
- à **l'Est par un réseau de cadereaux** et le bassin de rétention du Mas de Vigier.

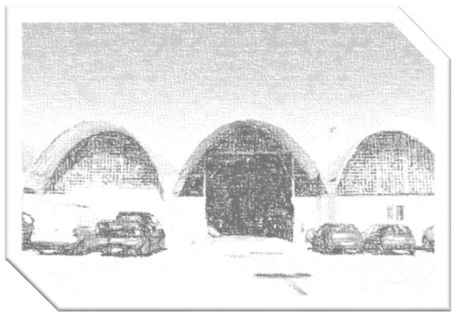


HISTORIQUE DES LIEUX

Principales dates :

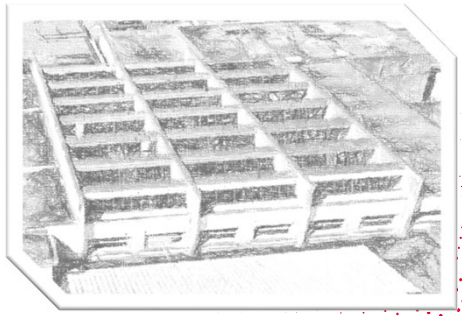
- 1957 : Création du Marché Gare de Nîmes
- 1959 : Mise en service du Marché Gare Nîmes
- 1961 : Classement du Marché Gare en Marché d'Intérêt National (MIN)
- 1992 : Déclassement du Marché Gare





Halle aux bestiaux

Château d'eau



Les anciens abattoirs

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 :

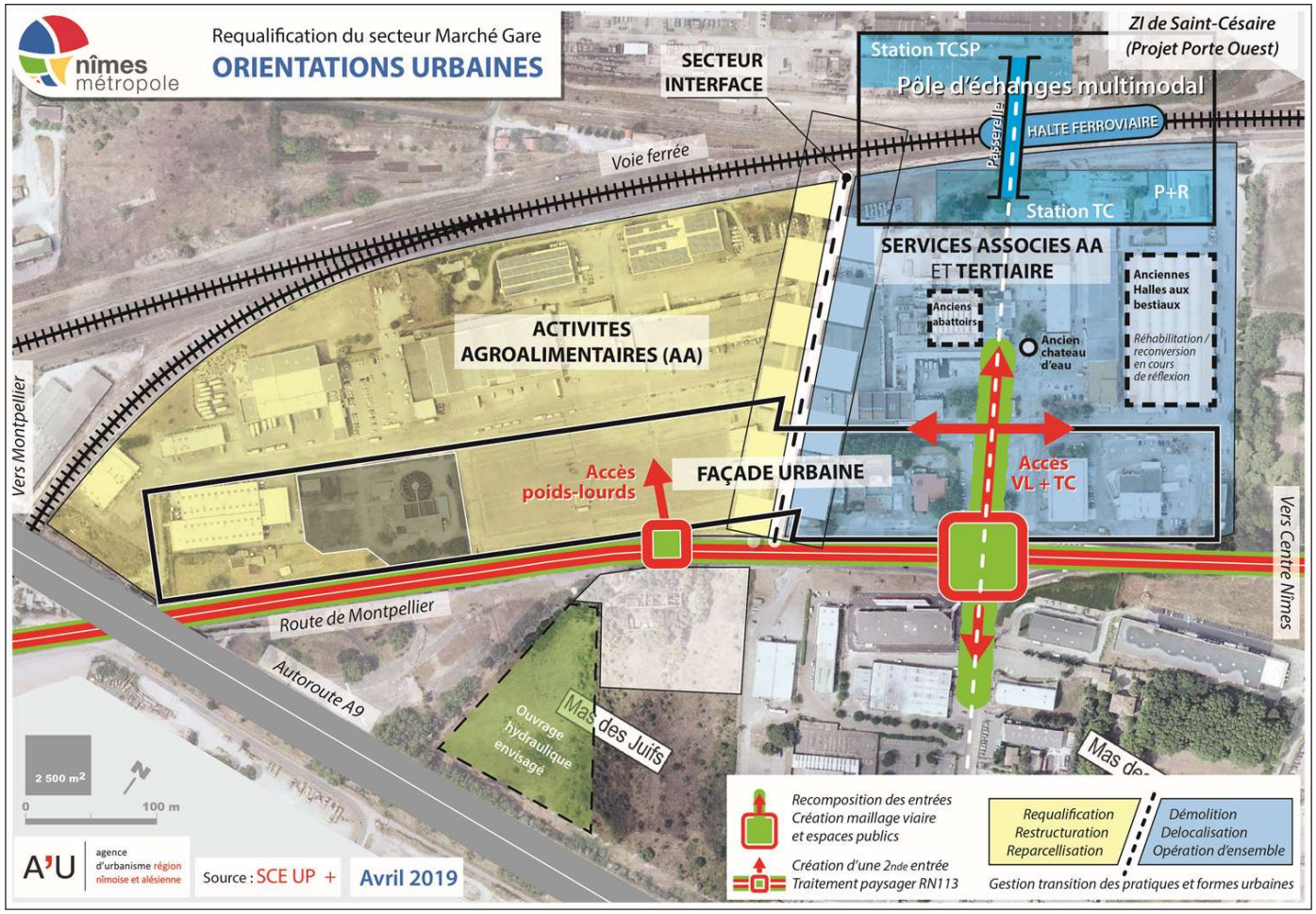
- Localisation à proximité des grands axes de communication
- Nombre d'emplois élevé
- Zone spécialisée avec une forte densité d'activités alimentaires et associées (matériel, transport)
- Bâti industriel patrimonial et mutable

Points faibles :

- Déspécialisation progressive par division des locaux et 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

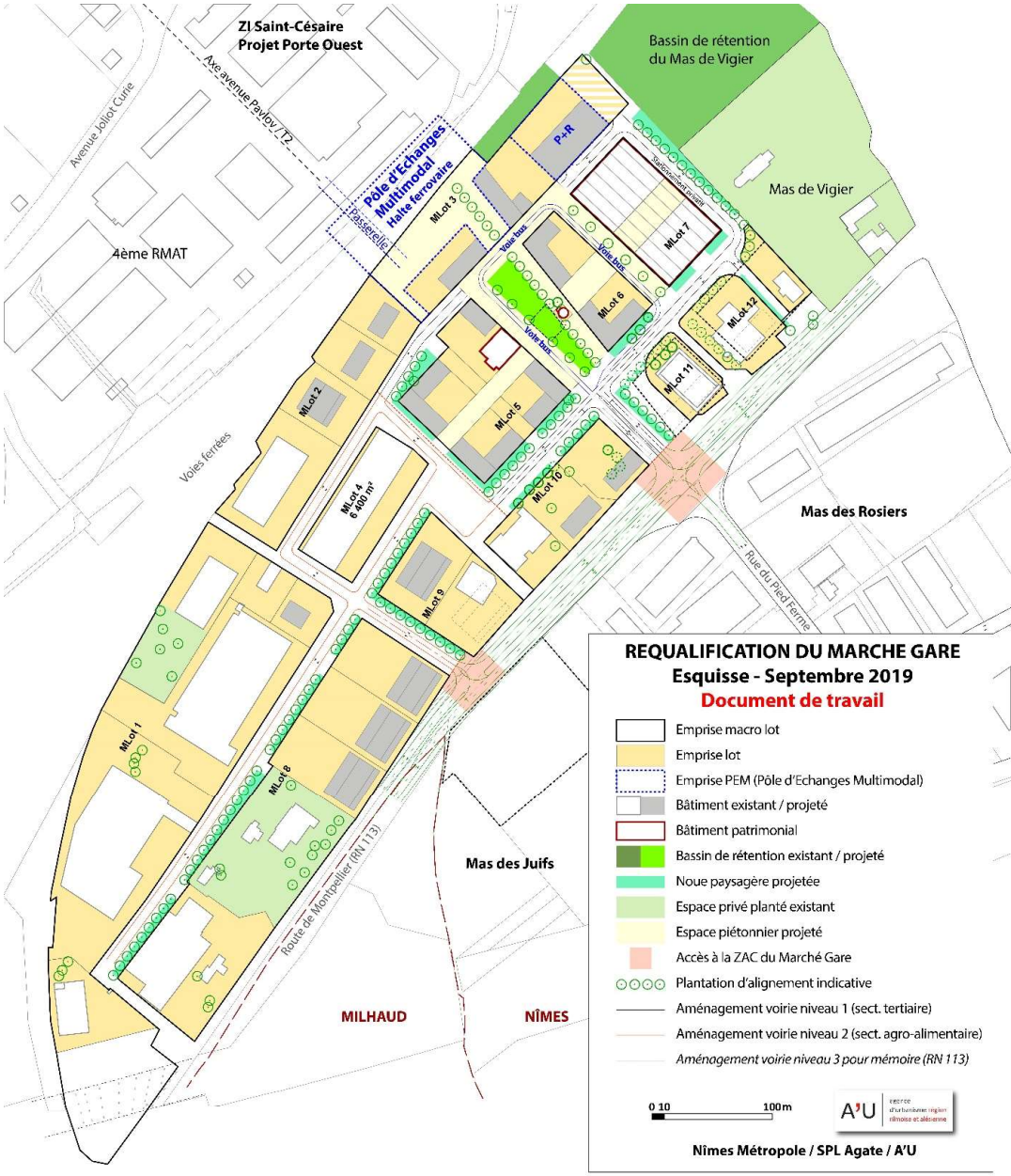
LES ORIENTATIONS URBAINES

- 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 Pôle d'Echanges Multimodal 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.

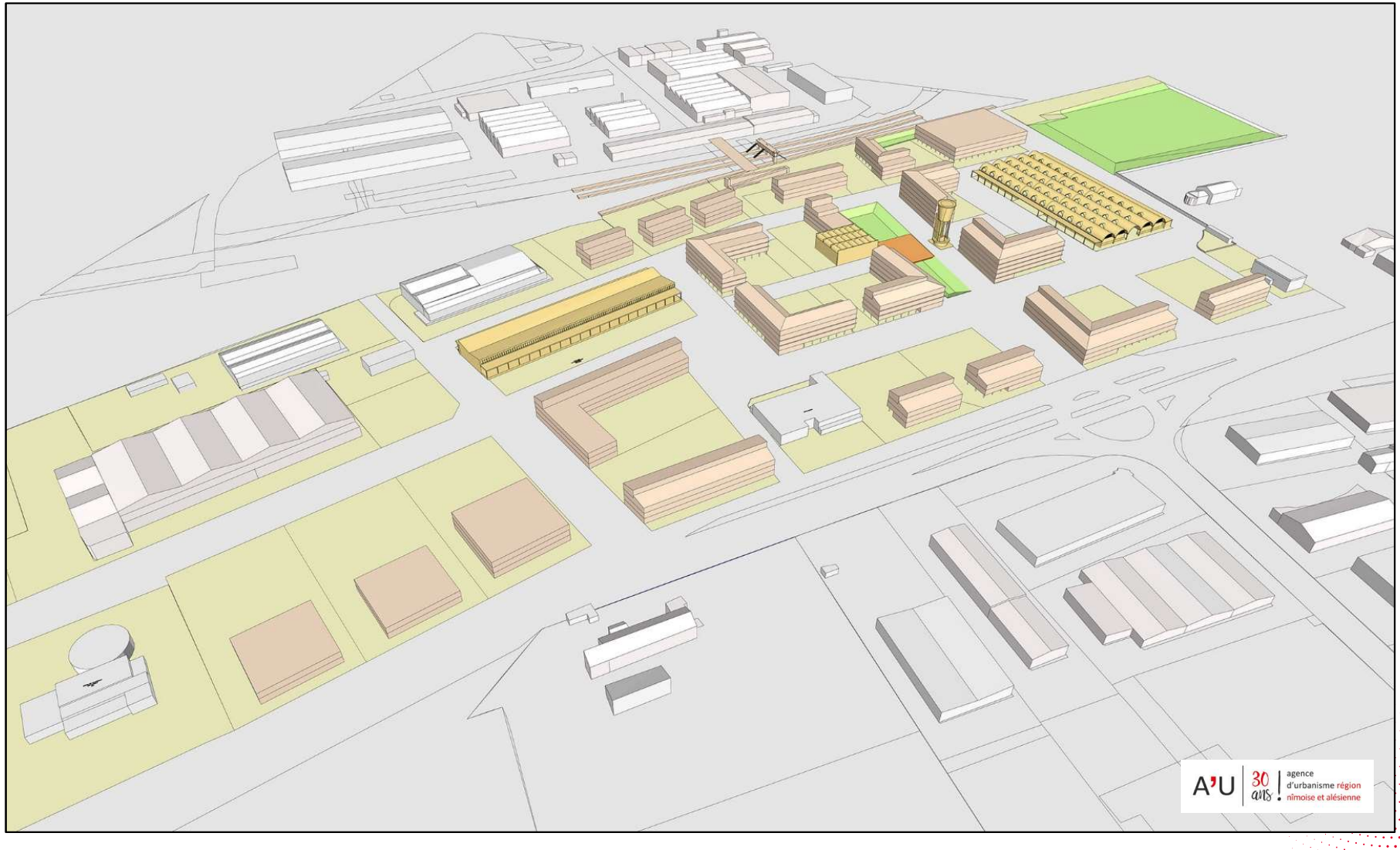


ESQUISSE D'AMENAGEMENT

- 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 A PORTER (DE)MAIN

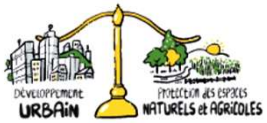
LE MARCHE GARE A PORTER (DE)MAIN : CHIFFRES CLES

Un programme d'aménagement ambitieux sur plus de 20 hectares

- Entre 35 000 m2 et 40 000 m2 de Surface de Plancher de bureaux
- 35 000 m2 de Surface de Plancher agroalimentaire (dont 29 000 m2 conservés)
- 2 000 m2 de Surface de Plancher de commerces de proximité

Une accessibilité renforcée autour du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)

- Une Halte ferroviaire TER repositionnée (ligne Sète-Tarascon + ligne Nîmes-Grau du Roi)
- Un réaménagement des accès au Marché Gare
- Un Tram'bus T2 au Nord + une ligne de bus « forte » au Sud
- Autres modes de transports : modes actifs (vélos et piétons), taxis…



Une politique volontariste de désimperméabilisation du secteur

- A minima 5 000 m² d'espaces verts et hydrauliques
- Environ 100 arbres plantés

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

4ème trim. 2019

Concertation et bilan de la concertation (délibération)

Préparation du dossier d'autorisation environnementale et du projet de création de ZAC

1er semestre 2020

Dépôt du dossier d'autorisation environnementale et du projet de création de ZAC

Archéologie préventive

2ème semestre 2020

Avis de l'autorité environnementale

Dossier de création de ZAC (délibération)

Enquête publique unique

Arrêté d'autorisation préfectorale

Modification du PLU

2021

Réalisation de la ZAC

Poursuite des acquisitions foncières …. Interventions ponctuelles sur site (travaux d'aménagement court terme)