

**NIMES METROPOLE
MAGNA PORTA**

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

**REUNION PUBLIQUE
NIMES
11 AVRIL 2018**

COMPTE RENDU

SOMMAIRE

1-	<u>PROPOS INTRODUCTIF DU PRESIDENT DE NIMES METROPOLE</u>	3
2-	<u>THEMATIQUES ABORDEES LORS DES ECHANGES</u>	4
3-	<u>SYNTHESE DES INTERVENTIONS</u>	4
4-	<u>LES SUITES</u>	11

DATE ET LIEU

11/04/2018	Nîmes Métropole, Colisée 2 18h00
------------	-------------------------------------

NOMBRE DE PARTICIPANTS : 55

EN TRIBUNE

Yvan LACHAUD	Président de Nîmes Métropole
Michel BAZIN	Vice-Président de Nîmes Métropole
Vincent ALLIER	Vice-Président de Nîmes Métropole
Fabienne RICHARD	Maire de Redessan
Jean-Jacques GRANAT	Maire de Manduel
Francis AYNAUD	Nîmes Métropole – Directeur Général Adjoint Magna Porta

La réunion a débuté à 18h10.

Après l'accueil d'Yvan Lachaud, Président de Nîmes Métropole, 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 (30 minutes) ;
- Echanges avec le public (1h30).

1- PROPOS INTRODUCTIF DU PRESIDENT DE NIMES METROPOLE

Après avoir remercié la présence de l'ensemble des participants et élus pour cette deuxième réunion de concertation sur le projet de création de la ZAC Magna Porta, Yvan Lachaud, Président de Nîmes Métropole, a rappelé les origines du projet et grandes échéances à venir.

- L'acte de positionnement de la gare sur le site de Manduel a été pris en 2012 par l'ensemble des partenaires Co-financeurs ;
- La gare TGV/TER nouvelle, dont les travaux ont commencé, sera livrée en décembre 2019 ;
- Le développement de la ZAC Magna Porta vise à accompagner l'arrivée de la gare TGV par l'implantation d'activités et faire bénéficier le territoire de Nîmes Métropole des avantages liés à la nouvelle infrastructure.

En plus des 3 000 emplois projetés au sein de la ZAC, le développement de Magna Porta vise aussi à redonner toute sa place à Nîmes Métropole en tant que porte d'entrée de la grande région Occitanie :

- Avec l'arrivée de la gare TGV, de grands groupes ont manifesté leur intérêt pour s'implanter sur le territoire. Le développement de Nîmes Métropole pour le futur implique de générer de nouvelles dynamiques économiques aux côtés de Montpellier pour peser face à Toulouse.
- Nîmes et Montpellier apparaissent complémentaires dans leurs dynamiques économiques, comme dans la desserte grande vitesse.

Si la création de la ZAC Magna Porta amène légitimement les élus, techniciens et acteurs locaux à se questionner sur les choix d'aménagement pertinents et l'évitement des implications négatives du projet, il est de la responsabilité des décideurs de conserver à l'esprit les perspectives de développement de Nîmes Métropole.

En synthèse de son propos introductif, Yvan Lachaud, Président de Nîmes Métropole, a rappelé deux composantes essentielles du projet de ZAC Magna Porta :

- L'implantation d'un Parc de loisirs au sein de la ZAC, qui a tout son sens au regard de l'histoire de Nîmes, barycentre de la romanité française, et qui représente un atout considérable pour attirer des visiteurs sur le territoire ;
- La préservation des activités agricoles, constitutives du projet Magna Porta, dans une logique de maintien des emplois agricoles existants et de création de nouvelles activités.

2-THEMATIQUES ABORDEES LORS DES ECHANGES

Les échanges ont donné lieu à 15 interventions dont la majorité a porté sur **l'impact du projet sur les terres agricoles de Manduel et Redessan.**

Les thématiques suivantes ont été abordées par les participants :

- o La préservation du foncier agricole ;
- o Les modalités d'association du monde agricole à la réflexion sur le projet Magna Porta ;
- o La compatibilité entre la présence d'activités agricoles et d'activités tertiaires / services au sein d'un même espace ;
- o Les modalités de rétrocession du foncier agricole ;
- o L'opportunité et le contenu du Parc de loisirs ;
- o Le temps de maturation nécessaire pour définir un projet à la hauteur des ambitions des élus communautaires ;
- o Le nom de la Gare.

3-SYNTHESE DES INTERVENTIONS

- o **L'impact du projet de ZAC Magna Porta sur la consommation de foncier agricole, et plus spécifiquement de la zone 2 au nord, a fait l'objet de quatre interventions :**

- 2 participants ont exprimé leurs inquiétudes quant à la préservation du foncier agricole, enjeu important pour les agriculteurs et le territoire face à la dynamique en cours de grignotage des terres cultivables, notamment au sud de Nîmes. Sans être opposés à la gare, ni au projet en lui-même et aux emplois qu'il pourrait générer, les intervenants déplorent le fait que l'implantation du Parc de loisirs au nord de la ZAC participe à la consommation des meilleures terres agricoles (terres fertiles et irriguées par le bas Rhône). Cela pose question pour l'avenir de l'agriculture sur le secteur. Ils demandent à ce que soit étudiée l'implantation du Parc de loisirs sur des terres de garrigues plus au nord du territoire Nîmois, à proximité du futur échangeur de Millau par exemple.

Réponse de Nîmes Métropole : la préoccupation du monde agricole est entendue. S'agissant du projet, il est quasiment certain qu'un Parc de loisirs sera aménagé au sein du territoire. Nîmes Métropole ne peut pas laisser passer l'opportunité d'un tel projet alors que de grands investisseurs sont intéressés et retiennent Nîmes comme lieu d'implantation préférentiel. En revanche la localisation précise de ce futur parc n'est pas encore arrêtée.

Différentes hypothèses apparaissent à ce jour, si le Parc de loisirs touche directement des exploitations déjà productives cela pose un problème qu'il faudra gérer. Nîmes Métropole entend parfaitement les interrogations des agriculteurs et rappelle qu'il n'est pas question aujourd'hui de mettre en difficulté des exploitations. Il relève de la responsabilité de Nîmes Métropole de poursuivre le travail avec les agriculteurs dans ce sens.

Enfin il est rappelé que, dans un souci de limiter la consommation des terres agricoles, le conseil communautaire a voté par délibération le principe d'éviter, de réduire ou de compenser tout impact. Cette règle s'applique au projet Magna Porta. La première chose est de voir où l'on peut implanter les aménagements pour éviter au maximum l'impact sur la consommation de foncier agricole et, si impact il y a, de regarder dans un second temps comment le réduire au maximum et comment le compenser, la compensation prenant en compte les hectares de foncier, leur classement (ex. Costières) et le temps nécessaire pour rendre les plantations productives. Une réflexion est également à engager avec les agriculteurs sur les compensations possibles des éventuels impacts du projet.

- 1 intervenant souligne qu'il est important de ne pas oublier les caves coopératives dans l'appréciation des impacts du projet. La cave de Manduel ayant été fortement impactée par la création de la ligne ferroviaire et de la gare, la cave coopérative des Vignerons Créateurs sera très vigilante sur tous les projets touchant au terroir des Costières. Il est important d'impacter le moins possible l'appellation des Costières. Au-delà des paroles, les agriculteurs attendent maintenant des actes.

Réponse de Nîmes Métropole : Les caves coopératives sont incluses dans la règle « éviter, réduire, compenser ». En application de ce principe, Nîmes Métropole s'engage à ce que les caves ne perdent pas de surfaces de production. Si des terres

sont arrachées, la cave sera indemnisée sur les récoltes qu'elle ne touchera pas le temps que de nouvelles terres soient replantées et devenue productives.

Nîmes Métropole rappelle que la préservation de l'activité agricole est un enjeu en termes d'activité économique et également d'aménagement des paysages caractéristiques du territoire. Quand Nîmes Métropole évoque le développement économique et le tourisme, les Costières en font partie. Il est important de maîtriser les projets et leurs impacts pour structurer le développement autour de la gare. Une charte paysagère et environnementale a été mise en place par le syndicat des Costières et Nîmes Métropole dans cet objectif. Le projet du Mas Larrier va dans ce sens et doit permettre une valorisation qualitative du site et des productions agricoles.

A la demande du Maire de Redessan, le Président de Nîmes Métropole a rencontré les agriculteurs concernés pour échanger avec eux sur les problématiques qu'ils rencontrent et les inquiétudes que suscite chez eux le projet. Si d'autres personnes souhaitent être rencontrées, Nîmes Métropole se tient disponible pour organiser de nouvelles rencontres.

- 1 intervention a porté sur le fait que les réponses apportées par Nîmes Métropole confirmaient que le projet allait impliquer une forte consommation de terres agricoles.

Réponse de Nîmes Métropole : Il est du devoir des élus de se soucier de développer de l'activité économique sur le territoire et de créer des richesses nouvelles. C'est l'origine et l'objectif du projet Magna Porta. Nîmes Métropole rappelle que toutes les terres à vocation agricole du secteur de la ZAC ne sont pas cultivées actuellement. Si Nîmes Métropole s'engage à faire en sorte que les agriculteurs en activité ne soient pas menacés par le projet Magna Porta, la question se pose différemment quand l'impact du projet porte sur des terres agricoles qui ne sont plus exploitées.

- **Les modalités d'associations du monde agricole à la réflexion et au suivi des décisions prises dans le cadre des groupes de travail ont été abordées par trois intervenants.**

- 1 personne est intervenue pour indiquer que la FDSEA souhaitait être associée aux réflexions sur le projet en tant que partenaires pour travailler dans le bon sens et être force de proposition. Il apparaît difficilement envisageable de continuer à consommer de l'espace agricole utilisé, irrigable et à forte valeur agronomique. Il est important d'associer la Chambre d'Agriculture et la SAFER pour traiter la question du foncier et des compensations envisageables.

Réponse de Nîmes Métropole : Depuis 18 mois, 3 groupes de travail se réunissent pour réfléchir sur différentes composantes du projet, dont un groupe de travail foncier agricole auquel la Chambre d'Agriculture et la SAFER ont participé.

Nîmes Métropole étudie la constitution d'un groupe de travail associant des représentants du monde agricole avec lesquels réfléchir sur les choix d'attribution des terres.

- 1 participant a manifesté son intérêt, en tant qu'agriculteur impacté, d'avoir accès aux comptes rendus des groupes de travail qui ont eu lieu afin d'avoir connaissance des décisions prises. Sans être autorisés à participer individuellement, il est important pour les agriculteurs d'avoir des traces de ce qui est projeté. L'intervenant précise enfin que quand Nîmes Métropole parle de commodat en évoquant des possibilités d'exploitation des sols à long terme, ce mode d'occupation est en réalité précaire pour les agriculteurs.

Réponse de Nîmes Métropole : La demande est entendue.

- Deux interventions ont porté sur **la mixité des activités** souhaitée par Nîmes Métropole dans la ZAC Magna Porta et sur la **difficulté d'exercer une activité agricole au sein d'une zone tertiaire accueillant du public.**

- 1 intervenant a partagé un retour d'expérience pour illustrer les difficultés à vouloir développer de l'activité agricole au milieu d'espace tertiaire et cela même en agriculture biologique. Sur le territoire bordelais une jurisprudence a donné tort à un agriculteur traitant ses terres au souffre au milieu de bâtiments. Alors que le terroir Costières impose l'usage d'un tailleur à marteaux pour broyer les vignes et les vergers, les conflits d'usages entre l'agriculture et les autres activités semblent inévitables si les activités agricoles sont insérées au sein de la ZAC Magna Porta. L'intervenant propose à Nîmes Métropole de réfléchir à l'implantation du Parc de loisirs dans la zone 1 ou 3 à côté des activités tertiaires afin de maintenir l'activité agricole dans la zone 2.

Réponse de Nîmes Métropole : Cette position est entendue. C'est pour répondre à des questions de cette nature qu'il a été convenu de lister avec les agriculteurs concernés l'ensemble des problèmes que le projet actuel peut poser pour pouvoir trouver ensemble des solutions. La discussion est ouverte, la décision se fera avec les agriculteurs concernés. Les délais nécessaires à l'instruction du dossier Magna Porta et à sa réalisation laissent le temps pour trouver, avec les agriculteurs, des solutions pérennes. Si après analyse du plan guide le Parc de loisirs peut-être implanté dans la zone 1 ou 3 alors cela conviendra à Nîmes Métropole. Il convient de poser les problèmes pour trouver des solutions satisfaisantes d'ici l'été.

- 1 intervenant a exprimé son incompréhension face au projet actuel qui veut imposer en zone 1 et 3 la mixité des activités en s'appuyant sur une activité agricole potentielle alors qu'une agriculture productive est déjà présente en zone 2, où le projet prévoit un Parc de loisirs. Un décalage apparaît entre une vision agricole potentielle rêvée et une vision agricole réelle menacée. L'intervenant souligne que les agriculteurs locaux n'ont pas été

autorisés à se joindre au groupe de travail sur le foncier agricole pour des raisons présumées de conflit d'intérêt.

Réponse de Nîmes Métropole : Il n'est pas dans l'intention de Nîmes Métropole de chercher les ennuis. S'il s'avère que le Parc de loisirs peut se faire ailleurs que sur les terres agricoles exploitées dans la zone 2, alors ce serait moins de complication pour tous. Tout le monde l'a entendu et cela va être étudié.

- Une personne a interrogé Nîmes Métropole sur les **modalités juridiques prévues pour rétrocéder le foncier qui ne serait pas utilisé aux agriculteurs** et notamment sur les relations futures entre Nîmes Métropole, propriétaire du sol, et les agriculteurs ?

Réponse de Nîmes Métropole : Il existe trois modalités juridiques possibles ; le bail rural, le commodat et la cession classique. La réflexion est en cours et Nîmes Métropole réfléchit à la création d'un groupe projet dans lequel se réuniraient les OPA pour pouvoir définir les modalités de rétrocession et les attributaires des terres rétrocédées. Pour mémoire, 50% des terres du projet sont concernées.

- **L'opportunité d'implanter un Parc de loisirs au sein de la ZAC Magna Porta et le contenu de ce Parc** a fait l'objet de deux interventions.
 - 1 intervenant a interrogé Nîmes Métropole sur la pertinence du choix du site d'implantation du Parc de loisirs entre une ligne de TGV et une ligne haute tension, pour transporter des touristes du 21^{ème} siècle dans l'époque romaine.

Réponse de Nîmes Métropole : Le choix du site est lié à 2 arguments.

Argument 1 : le site peut bénéficier d'une dérogation aux règles de soutien financier grâce à son inscription au zonage AFR (zones à finalité régionale). Les investissements dans les parcs de loisirs étant à faible retour dans les premières années d'exploitations, le fait d'être exonéré de certaines restrictions par le zonage AFR est un argument fort pour les investisseurs

Argument 2 : le site est directement embranché sur la gare TGV, ce qui constitue un atout majeur.

- 1 intervenant s'est dit favorable à l'implantation du projet de Parc de loisirs au sein de la ZAC. Dans sa vision, le Parc de loisirs doit être ludique et pédagogique dans une perspective éducative pour les touristes. Cet intervenant a réfléchi à des propositions de contenus pour le Parc et se tient à disposition de Nîmes Métropole pour présenter sa vision.
- Une personne est intervenue pour souligner l'importance de **poursuivre la maturation des réflexions** et pour **demandeur un moratoire** sur le projet de ZAC Magna Porta le temps que le projet soit suffisamment abouti avant d'engager sa réalisation. Cet intervenant a indiqué qu'il ne ressentait pas dans le projet l'ambition que pourrait porter Magna Porta en tant que porte d'entrée de la Région Occitanie.

- Des questions se posent selon lui sur l'origine des 3 000 emplois annoncés par Nîmes Métropole comme sur la base du projet qui motiverait des groupes hôteliers prêts à venir s'implanter. Cet intervenant n'est pas convaincu qu'un parc d'attractivité serve le territoire et a exprimé son inquiétude quant au fait que la Compagnie des Alpes qui est en train d'étudier la faisabilité d'un parc d'attraction, soit juge et partie sur ce projet. Enfin, il est question selon lui de clarifier le positionnement de la gare : gare de destination ou une gare de passage et d'usage ?

Réponse de Nîmes Métropole : Nîmes Métropole précise que la Compagnie des Alpes ne mène aucune étude de faisabilité sur le projet de Parc de loisirs. Des contacts ont été pris, mais l'étude de faisabilité n'est pas lancée, et le cabinet non choisi.

Il est difficile de se voir reprocher d'un côté de ne pas avancer assez vite et de l'autre de demander de ralentir le projet. Nîmes Métropole travaille depuis 2 ans sur le projet et étudie différentes propositions qui seront largement partagées quand la réflexion sera suffisamment mûre.

Il y a eu 53 réunions associant l'ensemble des acteurs concernés. Ces réunions doivent permettre de traiter correctement toutes les thématiques que le projet soulève. La question de l'opportunité d'un parc d'attractions est traitée selon les mêmes principes.

Pour Nîmes Métropole, il n'apparaît pas juste de dire qu'il n'y a pas de stratégie ou que le projet repose sur un flou. Concernant la stratégie en matière d'activités économiques, il y a généralement deux grandes logiques possibles : thématiser la zone (ex. la cité du design, les nanotechnologies...) ou se singulariser. Nîmes n'est pas dans la capacité de thématiser sur un plan spécifique car son tissu industriel ne le lui permet pas. La stratégie adoptée repose alors sur deux aspects fondamentaux :

- une segmentation stratégique par l'urbanisme, à partir du moment où des ratios de constructibilité sont imposés, la zone d'activité est recentrée sur des activités à forte valeur ajoutée ;
- une approche différenciatrice : 1ère zone d'activité à intégrer la question agricole.

Sur la question de l'emploi, si effectivement les activités agricoles qui couvrent 50% du périmètre du projet n'auront pas des densités d'emplois très élevées, le reste des activités présentes au sein de la ZAC devrait pouvoir atteindre au minimum 20 emplois à l'hectare. C'est sur la base de ces grands équilibres que Nîmes Métropole peut ambitionner 3 000 emplois à terme.

Concernant le positionnement de la gare entre gare de destination ou gare de passage, Nîmes Pont-du-Gard est en réalité les deux à la fois. Si dans un premier temps la gare pourra apparaître comme un terminus, dès que la liaison avec Séville sera établie elle deviendra une gare de passage. Une gare de passage dont Nîmes Métropole a envie de faire une gare de destination. Son positionnement à 2h35 de Paris et au sein du territoire de la romanité française intéresse particulièrement les investisseurs touristiques. Comme pour le choix d'accueillir une gare TGV, il y a des opportunités que Nîmes Métropole ne peut pas laisser passer. L'opportunité se présente aujourd'hui de créer un parc d'attractivité et Nîmes Métropole n'a pas beaucoup d'autres alternatives. Si le territoire ne saisit pas cette chance

aujourd'hui alors elle risque de ne plus se présenter. Aujourd'hui la Caisse des Dépôts présente Magna Porta comme un des meilleurs projets en cours sur la Région Occitanie. Il n'y a pas de flou dans les constructions et la prospective du projet. Ainsi :

- *Dans les différentes pistes pour l'implantation d'activités tertiaires, Nîmes Métropole, Total et EDF ont manifesté à la Région leur intérêt pour le développement d'un projet sur le changement climatique.*
- *Concernant l'équipement sportif, Nîmes Métropole a rencontré le vice-président de la Région qui a rappelé l'intérêt d'avoir un équipement sportif régional sur ce territoire. La réflexion actuelle se porte sur la réalisation d'une salle de 6 000 / 7 000 places qui permettra notamment de compenser le déficit de capacité des Arènes qui ne peuvent pas être utilisées en hiver.*

Alors que l'aménagement de la gare Nîmes Pont-du-Gard représente un important outil de développement du territoire, les élus de Nîmes Métropole ont pris leurs responsabilités pour en faire une gare de destination autour du projet Magna Porta.

- **2 interventions** ont porté sur le **choix du nom de la future gare TGV « Nîmes Pont-du-Gard »**.
 - Pour 1 intervenant, le choix du nom devrait apporter de la reconnaissance aux deux communes concernées par l'infrastructure ferroviaire, et la gare s'appeler ainsi « Nîmes – Manduel – Redessan » ou pour un nom plus touristique propose « Nîmes Via Domitia ».
 - 1 intervenant estime que les acteurs locaux auront tendance à appeler la future gare « gare de Manduel » alors que « Nîmes Pont-du-Gard » est un nom plus parlant au niveau national. Pour contenter les deux échelles, il est proposé d'appeler la gare « Nîmes Pont-du-Gard / Manduel »

Réponse de Nîmes Métropole : Le nom « Nîmes Manduel Redessan » a été étudié, mais en raison de contraintes sur le nombre de caractères (20 caractères), ce dernier ne pouvait pas être retenu. Le nom de la gare a fait l'objet d'une concertation et il est aujourd'hui arrêté par un vote.

Le Président de Nîmes Métropole précise que si la décision ne dépendait que de lui, il souhaiterait que les gares de Nîmes centre et Manduel soient respectivement nommées « Nîmes Arènes » et « Nîmes Pont-du-Gard » pour donner du sens et promouvoir internationalement la romanité.

Après 1h30 d'échanges et une fois que l'ensemble des questions aient été posées par les participants et des éléments de réponse apportés par Nîmes Métropole, la réunion s'est terminée à 20h10.

4- LES SUITES

Nîmes Métropole a précisé que l'ensemble des documents relatifs à la concertation préalable à l'enquête publique est téléchargeable sur le site internet de la communauté : www.nimes-metropole.fr

La totalité des avis et contributions émis seront consignés pour l'élaboration du bilan de la concertation. Nîmes Métropole a rappelé l'existence de la plateforme d'échanges numériques Agglo forum (www.aggloforum.nimes-metropole.fr) et de l'adresse mail de la concertation (magnaporta@nimes-metropole.fr) sur lesquels différentes questions peuvent être posées.

Après avoir remercié les participants pour leur présence et pour leurs interventions, Yvan Lachaud, Président de Nîmes Métropole, a clôturé la réunion publique.

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

