

**NIMES METROPOLE**

**MAGNA PORTA**

**PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**

**CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC**

**REUNION PUBLIQUE**

**NIMES**

**7 NOVEMBRE 2019**

**COMPTE RENDU**

La réunion a débuté à 18h15.

Après l'accueil du public par les représentants de Nîmes Métropole, la réunion publique s'est déroulée en 2 temps :

- Présentation par Nîmes Métropole, la Société Publique Locale AGATE et le bureau d'études SYNAE, membre du groupement de maîtrise d'œuvre 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- THEMATIQUES ABORDEES LORS DES ECHANGES

Les thématiques suivantes ont été abordées par les participants, à l'occasion du temps d'échanges faisant suite à la présentation de l'avancement du projet urbain :

- o Le projet agricole ;
- o Le périmètre du projet Magna Porta ;
- o Le rapport coûts/avantages de créer Magna Porta au regard des disponibilités foncières et immobilières présentes sur les parcs d'activités communautaires ;
- o Les études en cours sur les aspects Mobilité et Hydraulique ;
- o La Via Domitia et sa mise en valeur ;
- o Le positionnement et le nom de la Gare.

## 2- SYNTHESE DES INTERVENTIONS

- 1 participant a interrogé la maîtrise d'ouvrage sur les propriétés habitées présentes sur Redessan et leur devenir, en dehors des Mas des Pins et d'Auphan, intégrés dans le projet envisagé.

*Réponse de Nîmes Métropole : Pour l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre d'études puis dans le futur périmètre d'action, chaque propriétaire sera approché individuellement dans la cadre d'une négociation amiable de son foncier, qu'il soit bâti ou non.*

*Une procédure d'expropriation sera néanmoins entamée en parallèle au regard de l'envergure du projet et du nombre de parcelles à acquérir qu'il nécessite. La procédure d'expropriation se décompose en deux phases :*

*1- la phase administrative dont la finalité est la déclaration d'utilité publique du projet prononcé par arrêté préfectoral (enquête d'utilité publique) et la détermination des parcelles à exproprier définies par un arrêté préfectoral de cessibilité (enquête parcellaire) ;*

*2- la phase judiciaire, qui correspond à la procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires. Cette procédure est instruite par le juge de l'expropriation dès la transmission du dossier administratif finalisé par le préfet au juge de l'expropriation.*

- 2 participants souhaitent avoir des précisions sur l'évolution du volet agricole du projet MAGNA PORTA

*Réponse de Nîmes Métropole : Initialement, le périmètre d'action prévisionnel de l'opération MAGNA PORTA comprenait une phase 3 (p.4 du support projeté en séance) qui était dédiée au développement du projet agricole en quasi-totalité.*

*Le développement d'un projet agricole sur ce secteur est évidemment maintenu mais il sera mis en œuvre au moyen d'un outil opérationnel plus adapté (juridiquement notamment) que l'outil ZAC.*

*Les réflexions en cours visant le montage opérationnel du projet agricole s'orientent vers la mise en place d'une Zone d'Agriculture Protégée (ZAP) qui permettrait de sanctuariser l'intégralité de cette emprise pour en sécuriser à long terme la vocation agricole des terres.*

*La ZAP est un périmètre sécurisé, qui permet de lutter contre les pressions urbaines et de juguler la spéculation foncière.*

*Adossé au projet urbain MAGNA PORTA, la ZAP constituerait une base foncière solide pour pérenniser et développer l'activité économique agricole selon un cahier des charges précis, en lien avec le positionnement économique de la ZAC et les compensations agricoles qu'elle va nécessiter.*

*Un plan d'actions sera établi pour reconvertir les friches agricoles, conforter les filières et acteurs du territoire, assurer une transmission des exploitations, développer les circuits courts, ... Un travail en collaboration avec la chambre d'agriculture et autres partenaires du monde agricole est engagé.*

*Les emprises à vocation exclusive agricole présentent initialement au cœur du projet urbain, ceinturées par de futurs bâtiments d'activités (bureaux, ateliers, etc.) ont été supprimées au regard des contraintes et conflits d'usage que le contact direct d'une activité agricole professionnelle avec des activités tertiaires ou artisanales pouvaient engendrer. Ce dernier point avaient fait l'objet de plusieurs observations tout au long de la présente concertation.*

- 1 participant a interrogé la maîtrise d'ouvrage concernant le périmètre d'études de l'opération MAGNA PORTA. Ce dernier affirme qu'il comprend désormais le nord de la Via Domitia (Redessan) et que ce n'était pas le cas auparavant.

*Réponse de Nîmes Métropole : Le périmètre d'études (ou aire d'études) représente généralement une emprise très élargie, c'est pourquoi le périmètre d'études relatif au projet Magna Porta a toujours pris en considération l'intégralité de l'emprise foncière de Redessan (plus de 200 ha).*

*En revanche, le périmètre d'action, lui, évolue au regard de l'avancement des études de définition du projet. Il s'affine et s'avère généralement plus restreint que le périmètre d'études.*

*Le périmètre d'action constituera le périmètre de ZAC, et sera figé de façon très précise dans le dossier de création de ZAC.*

*Au jour de la réunion publique, la surface prévisionnelle du périmètre d'action avoisine 140 hectares.*

- 1 participant a souligné la potentielle difficulté de desserte que pourraient rencontrer des futures grandes entreprises du projet (par PL notamment) via la RD3 dans sa configuration actuelle et du trafic que génère l'arrivée de la Gare. Cette personne interroge également la maîtrise d'ouvrage sur la possibilité de créer des branchements « fret » sur les futurs ilots au regard de la présence de la ligne au sein du projet.

*Les futures entreprises dont l'activité nécessite une desserte régulière par Poids Lourds (PL) sont localisées exclusivement sur le Quadrant Ouest Manduel, dédiée aux activités économiques productives. Une desserte spécifique de ce secteur est actuellement en cours d'étude afin d'éviter tout conflit d'usage en matière d'accès et desserte.*

*Une étude « mobilités » est en cours, qui a pour but, notamment, de vérifier la compatibilité de la programmation économique du projet avec les réseaux de desserte existants. Pour cela, un état initial est réalisé et des simulations dynamiques du trafic généré par le projet et sa programmation sont faites.*

*L'étude intègre également la proposition de scénarii d'optimisation des réseaux de desserte (par le biais, par exemple, de réaménagement d'infrastructures existantes, de principes de hiérarchisation et/ou de séparation des flux ou bien encore via la création de nouvelles infrastructures), afin de permettre l'émergence d'un projet viable sur le plan économique et fonctionnel au quotidien.*

*La gare Nîmes Pont-du-Gard étant également composée d'une gare TER à forte valeur ajoutée (au regard du nombre d'arrêt TER programmé), il est pris en compte dans l'étude la part en matière d'accueil de futurs usagers du site que va générer ce pôle d'échanges multimodal.*

*Tant que les simulations mises en parallèle avec les solutions d'optimisation ne sont pas jugées satisfaisantes, les études se poursuivent.*

*Il est enfin précisé que la faisabilité du projet sera rejetée par les services de l'état si ce dernier ne garantit pas la bonne fonctionnalité du secteur.*

*Concernant une desserte directe d'îlots depuis la ligne fret, la connexion à la voie fret est impossible au regard de la configuration de la voie fret traversant le projet urbain et de la distance nécessaire de décélération d'un train de marchandises. Pour autant, Nîmes Métropole étudie d'autres possibilités foncières sur le territoire pour permettre d'installer des entreprises utilisatrices du fret.*

*Enfin, il est précisé que le Plan Local de Déplacement de Nîmes Métropole, en cours d'élaboration, prend en considération l'ensemble des études et problématiques de mobilités rencontrées sur le territoire de Nîmes Métropole afin de déployer un plan d'actions à mettre en place pertinent (Etude Etoile Ferroviaire, Enquête Ménages, etc.).*

- 3 participants soulignent la qualité du projet urbain envisagé et la pertinence du positionnement économique présenté et interrogent la maîtrise d'ouvrage sur le rapport coût de l'opération/nombre d'emplois développé. Ils s'interrogent sur l'option la meilleure, investir dans le centre-ville de Nîmes ou investir plus massivement pour peu d'emplois sur MAGNA PORTA malgré une programmation cohérente.

De surcroît, l'agro-alimentaire s'avère aussi être un domaine d'activités visé dans le cadre de l'opération Marché Gare, une question sur la concurrence entre ces deux opérations est posée.

*Réponse de Nîmes Métropole : L'acte de positionnement de la gare sur le site de Manduel a été pris en 2012 par l'ensemble des partenaires Co-financeurs et la gare TGV/TER nouvelle sera livrée et opérationnelle en décembre 2019.*

*Le parti-pris en matière de développement économique adopté par la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, dans le cadre de ses compétences en la matière, est la création/réalisation de la ZAC Magna Porta pour 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. Au-delà du nombre, c'est surtout la qualité des emplois attendus qui est à soulever : le territoire a besoin d'emplois "non présentiels", c'est-à-dire produits par des activités productives et technologiques (industrie, artisanat de production, agriculture). En effet, l'accroissement démographique permet de créer des emplois dans les commerces, services et administration, mais ces emplois nouveaux ne sont pas suffisants pour satisfaire le nombre d'actifs en recherche d'un emploi (ceux qui sont déjà présents et ceux qui arrivent sur le territoire). Par ailleurs, les activités non présentiels génèrent des emplois indirects (fournisseurs, services) dans un rayon qui dépasse largement le site de Magna Porta, raison pour laquelle le SCOT Sud Gard a inscrit Magna Porta comme le grand projet économique des 15 années à venir, avec des retombées attendues sur tout le territoire.*

*Avec l'arrivée de la gare TGV, de grands groupes ont manifesté leur intérêt pour s'implanter sur le territoire et il existe un regain d'attractivité en France et en Occitanie sur les projets industriels. Le développement de Nîmes Métropole pour le futur implique de générer de nouvelles dynamiques économiques aux côtés de Montpellier.*

*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.*

*Il est ici rappelé que l'offre en foncier et immobilier d'entreprises neuf se trouvera carencée à court/moyen terme sur le territoire de l'agglomération sur certaines activités (une partie de l'offre tertiaire, ainsi que les PME/PMI qui ont besoin d'espaces et de services, et d'un environnement dédié à l'activité.)*

*C'est pourquoi, en sus de créer de nouveaux parcs d'activités « en extension » des tissus urbains économiques existants, Nîmes Métropole mène une politique de requalification de ces zones d'activités, lui permettant, en toute complémentarité, de diversifier son offre et ce, de façon répartie sur l'ensemble de son territoire.*

*MAGNA PORTA représente aussi l'opportunité de rééquilibrer l'offre économique (immobilière et foncière) à l'Est du territoire métropolitain.*

- 1 participant a interrogé la maîtrise d'ouvrage sur la Via Domitia et sa valorisation.

*Réponse de Nîmes Métropole : Il est évident que les études menées dans le cadre de l'opération MAGNA PORTA comportent, parmi ses objectifs principaux, la mise en valeur de la Via Domitia, composante essentielle traversant le périmètre d'études dans sa partie Redessanaise.*

*Si cette mise en lumière de la voie romaine historique portée par Nîmes Métropole, les services de la DRAC, quant à eux, ne souhaitent pas la valorisation de cette portion de la Via Domitia, leur ambition est qu'elle demeure dans son état actuel.*

- 1 participant interpelle la maîtrise d'ouvrage sur la dangerosité et le caractère accidentogène que suscite l'absence de piste cyclable dédiée et de cheminement mode doux le long de la RD3 pour les collégiens de Redessan notamment. Il souligne également l'opacité et la mauvaise coordination des systèmes de gouvernance en général.

*Réponse de Nîmes Métropole : Les représentants de Nîmes Métropole précisent que l'aménagement ou le réaménagement des routes départementales relèvent des compétences du Département du Gard et qu'il relève à ce jour de la responsabilité du CD30 de créer la piste cyclable évoquée pour la mise en sécurité des collégiens visés. Néanmoins, Nîmes Métropole précise que les continuités douces et amorces nécessaires seront étudiées et assurées dans la mesure du possible par l'opération de ZAC.*

- 1 participant remarque l'absence de certains ouvrages hydrauliques existants, relatifs au projet de l' « avenue de la Gare » et de la Gare en elle-même. Il fait remarquer que le ruissellement des eaux pluviales devra également être pris en compte.

*Réponse de Nîmes Métropole : Effectivement, certains ouvrages hydrauliques déjà réalisés (et approuvés dans le cadre des dossiers règlementaires afférents) ne figurent pas sur le schéma de la trame verte et bleue, c'est une erreur. La noue d'infiltration le long de l'avenue de la Gare et les bassins de rétention de la Gare sont à réintégrer dans les plans.*

*Il est ici précisé que les études hydrauliques relatives à la ZAC sont en cours et que les schémas présentés seront affinés à l'occasion des phases d'études techniques du projet, à venir. A ce jour, il est étudié plusieurs scénarii dont un privilégiant la rétention des eaux pluviales à la parcelle. Des cahiers des charges contraignant adossé à un système de visa de permis de construire avant dépôt pour instruction sera mis en place dans le cadre de la réalisation de la ZAC.*

*En tout état de cause, un dossier loi sur l'eau qui présentera les systèmes d'assainissement des eaux pluviales du projet MAGNA PORTA sera déposé et instruit par les services de l'état compétent. Aucuns travaux d'aménagement ne pourront débuter sans l'arrêté préfectoral portant approbation du dossier de demande d'autorisation environnementale unique.*

- 1 participant interroge la maîtrise d'ouvrage sur le zonage AFR.

*Réponse de Nîmes Métropole : MAGNA PORTA fait partie des zones à finalité régionale créées. Par conséquent, l'Etat et les collectivités locales pourront allouer aux entreprises des aides à l'investissement et à la création d'emploi.*

- 1 participant revient sur le choix du nom octroyé à la nouvelle gare TGV-TER dans lequel les termes « Manduel » et « Redessan » ne figurent.

*Réponse de Nîmes Métropole : Le nom « Nîmes Manduel Redessan » a été examiné mais en raison des contraintes sur le nombre de caractère (20), 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.*

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 et son mandataire, la réunion s'est terminée à 20h30.

### **3 - LES SUITES**

Nîmes Métropole a précisé que l'ensemble des documents relatifs à la concertation préalable à la création de la ZAC est téléchargeable sur le site internet de la communauté : [www.nimesmetropole.fr](http://www.nimesmetropole.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](http://www.aggloforum.nimes-metropole.fr)) et de l'adresse mail de la concertation ([magnaporta@nimes-metropole.fr](mailto:magnaporta@nimes-metropole.fr)) sur lesquels différentes questions peuvent être posées.

Nîmes Métropole a également précisé que la concertation était ouverte jusqu'à 22 novembre 2019, et que l'ensemble des documents relatifs à cette dernière étaient disponibles jusqu'à cette date dans les communes concernées par le projet (Nîmes, Rodilhan, Marguerittes, Manduel, Redessan) et visées dans la délibération fixant les modalités de concertation en date du 14/11/2016.

Par la suite, l'ensemble des documents relatifs à la concertation préalable à la création de la ZAC resteront disponibles et téléchargeables sur le site internet de la communauté : [www.nimesmetropole.fr](http://www.nimesmetropole.fr) et la plateforme d'échanges numériques Agglo forum ([www.aggloforum.nimes-metropole.fr](http://www.aggloforum.nimes-metropole.fr))

Après avoir remercié les participants pour leur présence et pour leurs interventions, les représentants de Nîmes Métropole et la SPL AGATE, ont clôturé la réunion publique.