

ANGLETERRE

BELGIQUE

PARIS



LYON

PROJET DE CRÉATION
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE MAGNA PORTA

ESPAGNE

ITALIE

CONCERTATION PUBLIQUE

Complément N° 1 - Février 2018

MAGNA PORTA : UN GRAND PROJET DE DEVELOPPEMENT POUR NIMES METROPOLE



Les Lignes directrices du projet d'aménagement

L'Agglomération bâtit une **stratégie de différenciation** sur Magna Porta, visant à faire reconnaître celle-ci non pas comme une « énième zone d'activité » mais bien comme un quartier économique du futur, où se conjugueront l'agriculture et les technologies de pointe.

En effet, Magna Porta sera le premier site en France à intégrer pleinement dans son projet d'aménagement les principes de la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014. Celle-ci reconnaît les pertes causées par l'artificialisation des terres agricoles et impose leur compensation par l'aménageur.

Stratégie d'équipements publics :

- Equipements agricoles et agritouristiques:

Le *Mas Larrier* (hors ZAC mais sur le site Magna Porta), ancien mas viticole, aura vocation à accueillir des services (dont restauration) pour les voyageurs et les usagers du site, mais aussi un **point de vente collectif pour les producteurs locaux** et un « vinocentre » pour **valoriser le patrimoine viti-vinicole de notre région**. Au-delà des parcelles agricoles qui devraient représenter 50% du foncier utilisé sur la future ZAC, l'Agglomération travaille, avec les partenaires de la profession agricole, à la mise en place d'un **centre de ressources pour l'agriculture**, qui pourrait comprendre : une unité de transformation mutualisée pour favoriser la valorisation des produits locaux en circuits courts, un centre de formation aux nouvelles technologies (projet partenarial porté par la Chambre d'Agriculture du Gard), et des moyens fonciers dédiés à l'expérimentation agricole (en partenariat avec le lycée agricole de Rodilhan).

Ces projets sont en réflexion et font l'objet de groupes de travail associant les acteurs de la profession agricole.

- Equipements culturels et touristiques :

La ZAC Magna Porta pourrait intégrer également un projet de Parc de loisirs centré sur le thème de la Romanité, actuellement à l'étude.

- Equipements au service des entreprises :

La construction d'une plateforme technologique d'innovation et un incubateur de startups, une pépinière d'entreprises, un hôtel d'entreprises, des locaux productifs modulables sont à l'étude, pour favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques.

*La ZAC Magna Porta devrait donc intégrer une grande mixité dans ses fonctions et dans ses équipements, avec un objectif majeur ; la **création d'emplois**, et un fil conducteur ; le **développement durable et l'innovation**.*

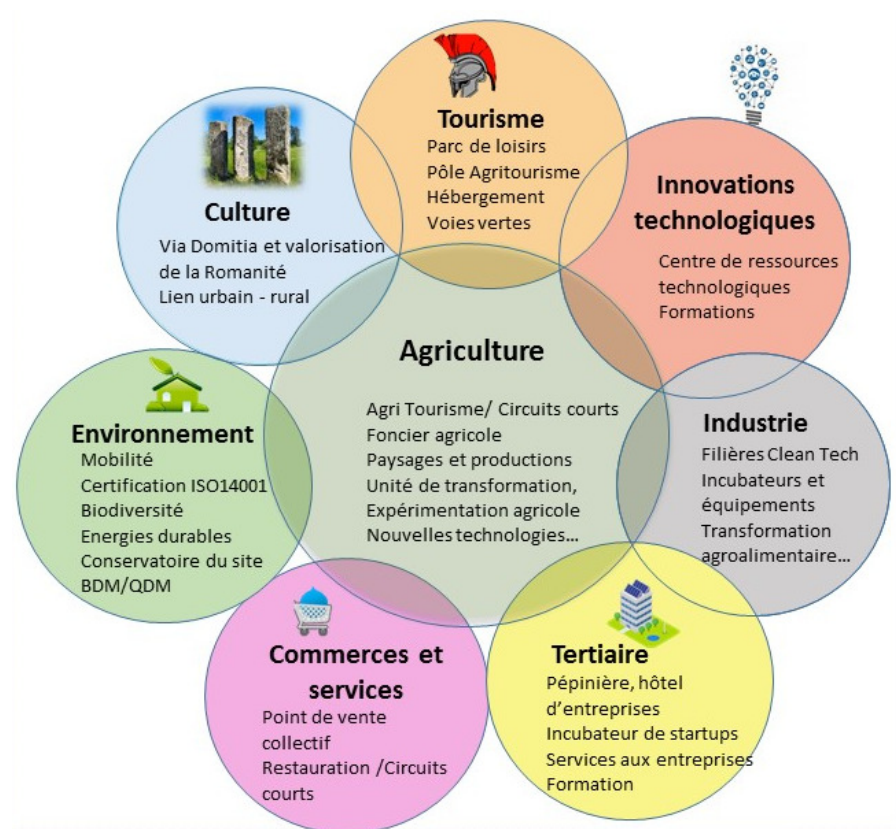
UN CONCEPT EN RUPTURE AVEC LES PROJETS D'AMENAGEMENT USUELS : AGRICULTURE INTEGREE ET MIXITE DES USAGES

La consommation moyenne d'espaces agricoles en France s'élève à 20 m² par seconde. Cela revient à la disparition d'un espace équivalent au département de la Marne, tous les 10 ans. Nîmes Métropole refuse cette logique et souhaite mettre en œuvre « *une autre façon de penser le développement* », en intégrant **l'agriculture au cœur de son projet d'aménagement économique**, et en réfléchissant aux moyens d'une **cohabitation** harmonieuse entre l'agriculture et les autres activités économiques et humaines du site. **La mixité des usages** sera ainsi favorisée autour de la « colonne vertébrale » du projet : *l'agriculture méditerranéenne face aux enjeux de demain*. Cela sous-entend de réfléchir aux conditions de mise en application de méthodes agricoles et de nouvelles technologies permettant aux exploitants locaux d'être mieux armés pour faire face aux défis de la compétitivité, du changement climatique, de la gestion de la ressource en eau, de l'utilisation limitée des intrants et de la modification des conditions de travail.

La déclinaison des fonctions de la ZAC pourrait se faire autour de cette ambition :

- **Agriculture** productive et paysagère : préservation maximale du patrimoine agricole et viticole et valorisation en circuits courts (expérimentation de nouvelles techniques agricoles, pôle d'agritourisme, point de restauration et point de vente collectif pour les producteurs locaux, unité de transformation mutualisée pour favoriser la valorisation des produits locaux...).
- **Industrie et services** : équipements d'accueil pour les activités industrielles et tertiaires et l'installation d'un centre de ressources technologiques dédié aux nouvelles technologies numériques prédestinées en particulier à l'agriculture.
- **Tourisme et Culture** : valorisation du patrimoine culturel du territoire (Antiquité et Romanité) autour de la Via Domitia dont le tracé est présent sur le site, et installation d'un équipement de loisirs de grande envergure (parc de loisirs sur le thème de la Romanité). S'il fait l'objet d'un projet à part entière, le volet culturel et touristique fera la part belle à la valorisation du patrimoine viticole existant en recherchant le lien entre passé, présent et avenir.

La dimension innovante tient essentiellement à la **mixité des fonctions**, dans une démarche de **développement économique durable**, et à **l'intégration de l'agriculture** au cœur du projet d'aménagement (gestion du foncier agricole, problématique centrale dans tout projet d'aménagement).



LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE : UNE DIMENSION INHERENTE AU PROJET

Magna Porta prendra naturellement en compte le développement durable dans ses principes d'aménagement pour un développement vertueux, intégré à son territoire et soucieux de son environnement. Plusieurs actions, transversales, pourraient être engagées, afin que la ZAC Magna Porta soit exemplaire et originale en Occitanie :

- **Démarche environnementale à l'échelle du quartier économique** : volonté de s'engager dans une démarche **QDM Occitanie** (Quartier Durable Méditerranéen) afin de se positionner comme un territoire d'expérimentation.

Objectif :

Mettre en place une **ZAC à énergie positive** et contribuer ainsi à l'objectif de la Région Occitanie, pour devenir une Région à énergie positive à horizon 2050.

- **Démarche environnementale à l'échelle des bâtiments** : souhait de s'engager dans la démarche **BDM Occitanie** (Bâtiment Durable Méditerranéen) pour l'ensemble des bâtiments publics du site, à commencer par le pôle agritouristique, le bâtiment tertiaire et le bâtiment « atelier relais ».
- **Ambition pédagogique** : enfin, pour la mise en application de l'éducation à l'environnement auprès des scolaires et du grand public, un « *Conservatoire du site* » pourrait être mis en place, expliquant l'état du site Magna Porta lors de sa prise en charge par Nîmes Métropole, son état lors de la restitution auprès des usagers, les processus de transformation et d'aménagement et les mesures de compensation et de prise en compte de l'environnement.

L'INNOVATION COMME LIGNE DIRECTRICE

Le projet technologique de Magna Porta

Pour se différencier des territoires voisins, Nîmes Métropole souhaite mettre en place sur Magna Porta **des équipements de pointe à vocation technologique**, capables d'attirer des projets d'innovation mais aussi de structurer des filières (formation, PME, startups, pôles de compétitivité...) : centre de ressources technologiques (de type plateforme), accélérateur de startups, incubateur et centre de formation aux nouvelles technologies (numérique, robotique, etc.) pour l'agriculture.

En effet, l'attractivité économique du territoire dépend en grande partie de la compétitivité de ses filières industrielles. Pour soutenir leur développement, il faut avant tout favoriser le **rapprochement des entreprises** du territoire **avec le monde de la recherche et de l'enseignement supérieur**, et être capable d'attirer de nouvelles activités en favorisant les conditions d'accueil et de développement des projets d'entreprises.

Ces synergies doivent permettre l'émergence de nouveaux projets, la structuration de filières d'excellence, la sécurisation des emplois et la qualification de la main d'œuvre.

Il s'agit d'identifier des opportunités industrielles à mettre en œuvre au cours de la décennie à venir, pour développer un site d'excellence autour de Magna Porta. Ces différentes opportunités devront être analysées au regard de leur caractère différenciant, de leur pertinence auprès des entreprises, de leur rapport au territoire et de leur potentiel d'emplois, pour orienter au mieux le contenu d'un éventuel **futur Centre de ressources technologiques**, dont Nîmes Métropole étudie la mise en place sur Magna Porta, de façon partenariale.

Le centre de ressources technologiques pourrait être destiné à offrir des moyens (équipements, personnels et services associés) en accès ouvert, mis en commun pour les PME, startups, grandes entreprises, chercheurs, organismes de formation et pôle(s) de compétitivité concernés.

Il aurait vocation à **accueillir et à faciliter la mise en application de projets d'innovation**, y compris collaboratifs, contribuant à répondre aux défis de l'agriculture méditerranéenne et de la gestion des risques, et susceptibles de renforcer ou structurer des filières porteuses d'emplois.

Innovation et agriculture

Magna Porta est une démarche innovante, qui ne considère pas l'agriculture comme une variable d'ajustement mais bien comme partie-prenante du projet d'aménagement. L'intégration de l'agriculture au cœur du projet d'aménagement devra se faire dans des conditions équitables pour les exploitants agricoles et les autres usagers du site, via une démarche de contractualisation. Ainsi, près de 50% du foncier de la future ZAC sera réservé pour des usages d'agriculture productive et paysagère, ce qui représentera un **surcoût d'aménagement** pour la collectivité.

Il s'agira de développer localement la **production, la transformation et la commercialisation des productions** emblématiques du territoire.

L'aménagement d'un pôle agricole pourrait contribuer également à la requalification paysagère du site, marqué par les infrastructures ferroviaires.

Trois types de projets sont à l'étude avec les partenaires de la profession agricole :

- Partenariat fort avec les organisations professionnelles agricoles pour définir conjointement un projet d'agriculture pérenne et compatible avec la mixité des usages. Installation de jeunes agriculteurs, **diversification de productions, valorisation des productions typiques** de notre territoire (AOP Costières,...)
- Partenariat avec les organismes de formation continue et professionnelle : **expérimentation agricole** en partenariat avec le Lycée agricole de Rodilhan notamment, pour contribuer à l'émergence de « nouveaux modes d'agriculture » sur le territoire (pratiques adaptées aux contraintes locales, moins énergivores, moins consommatrices d'eau et d'intrants, plus vertueuse et équitable pour les producteurs) / projet de centre de **formation aux nouvelles technologies** appliquées aux systèmes agraires méditerranéens (projet partenarial porté par la Chambre d'Agriculture du Gard)
- **Circuits courts**, valorisation des productions : pôle de transformation et de commercialisation du Mas Larrier, porté par les professionnels (en cours de définition par le groupe de travail Foncier agricole).

Objectifs :

- développer de nouvelles activités valorisant le territoire,
- diversifier et pérenniser l'économie agricole locale,
- permettre l'installation de nouveaux agriculteurs/trices,
- développer l'offre de produits agricoles locaux et de qualité

UN POLE D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

La future gare TGV de Nîmes-Pont du Gard se situe au carrefour de trois grandes régions touristiques : Occitanie, PACA et Rhône-Alpes. Avec 1,2 millions de voyageurs attendus dès l'année 1, elle desservira ainsi des territoires fortement marqués par la Romanité, et partageant une Histoire commune : le patrimoine culturel exceptionnellement bien conservé de Nîmes, candidate à l'UNESCO, mais aussi du Pont-du Gard, de Saint Rémy de Provence ou encore d'Arles et de Narbonne font en effet référence à l'Antiquité romaine.

Sur le site Magna Porta, le parti pris est de valoriser cet héritage romain très riche sur le territoire, en le mettant en scène avec des outils modernes, pour renforcer l'attractivité touristique du territoire et de la Région (logique de « circuits thématiques »).

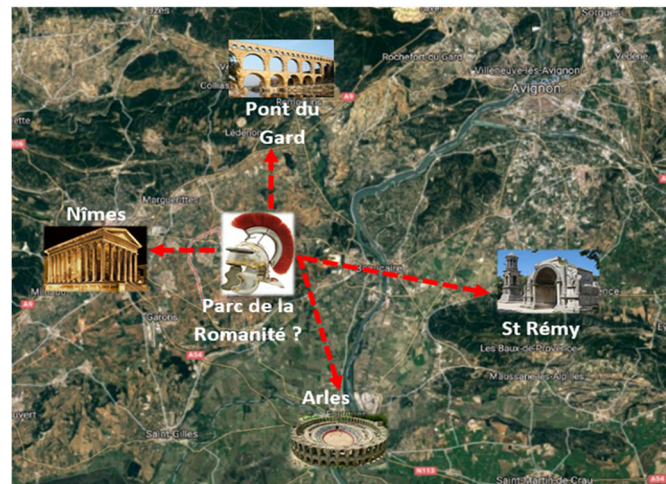
Deux principaux projets sont en cours de réflexion :

- La valorisation de la **Via Domitia** : « raconter une histoire » à travers la scénarisation de cette voie de communication majeure de l'ancienne province narbonnaise, qui desservait l'actuel site de Manduel-Redessan.
- Le **parc de loisirs sur le thème de la Romanité**

Contexte général

Plusieurs réflexions ont été engagées dès 2014 autour de la création d'un **parc de loisirs** dans l'objectif de :

- **Valoriser la Romanité**, élément identitaire fort, pour faire de ce territoire une référence en France,
- Développer de nouveaux flux touristiques bénéficiant à l'ensemble du territoire (allongement du temps de séjour, augmentation des nuitées, du panier moyen...)
- Créer de nouveaux emplois.

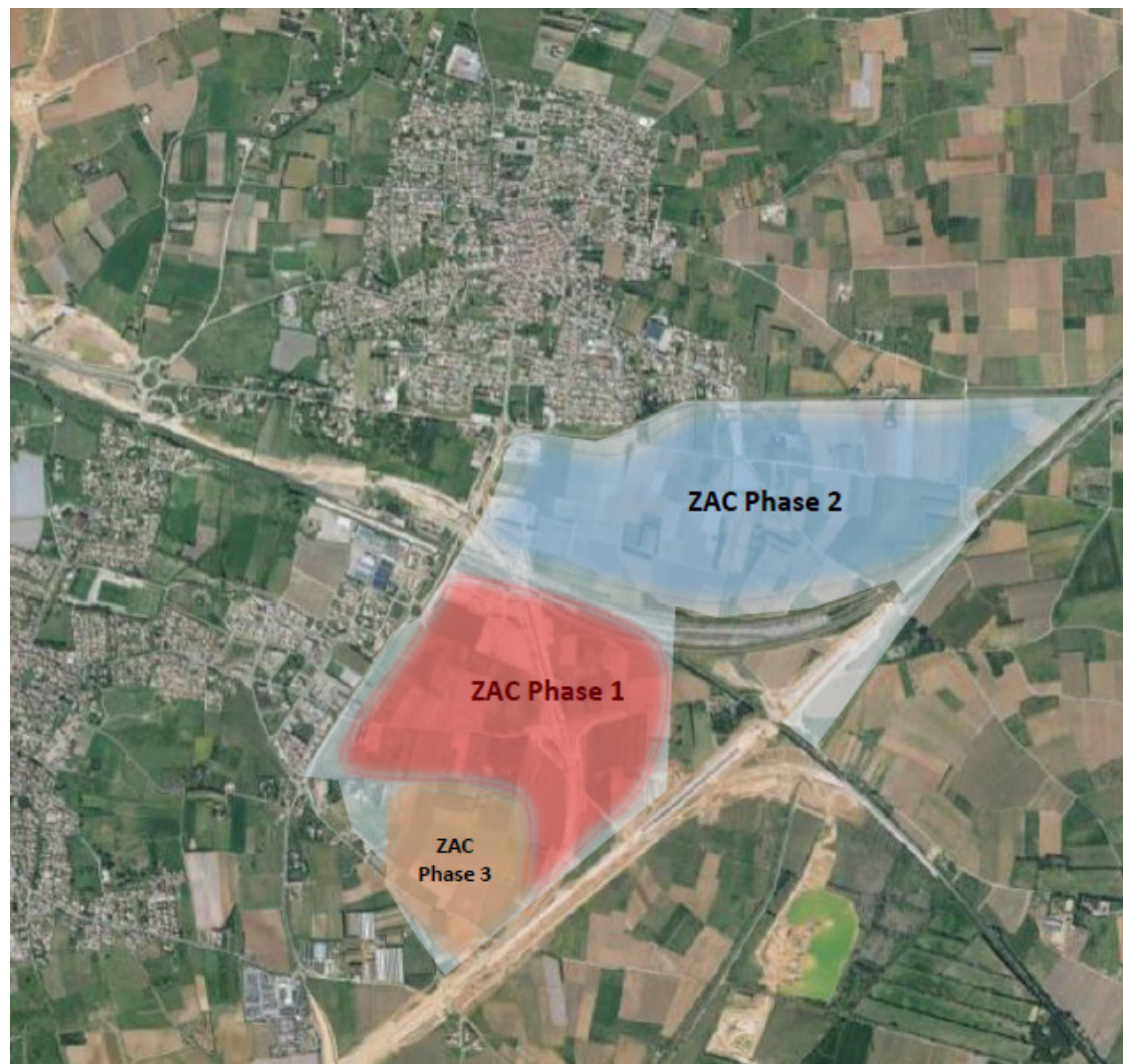


Des études de marché et de faisabilité ont été menées, validant la faisabilité de l'implantation d'un parc de loisirs sur le territoire visé, fondée sur 3 arguments principaux :

- **Attractivité** du site de la future gare TGV /grande accessibilité (A9, A54, gare TGV, aéroport)
- **Légitimité et originalité du thème de la Romanité**, présence de la Via Domitia
- Existence d'une **zone de chalandise prometteuse** (500.000 entrées potentielles)

Le territoire gardois a une place à part dans la dynamique touristique de la région : au carrefour de quatre « terroirs » renommés et attractifs que sont la Camargue, la Provence, la Méditerranée et les Cévennes, il est le symbole de la Romanité en France grâce à son **héritage architectural et culturel exceptionnel** (Arènes de Nîmes, Maison Carrée, Portes Auguste et de France, temple de Diane...). En **complémentarité** de l'offre culturelle existante (Musée de la Romanité, monuments), est étudiée la proposition de créer un **parc de loisirs**, qui donnerait à voir la Romanité sous un angle ludique (attractions immersives, spectacles, reconstitution...).

UN SCHEMA PREVISIONNEL DE ZAC EN « 3 PHASES »



-  Périimètre « global » d'étude ZAC Magna Porta
-  Périimètre ZAC « Phase 1 »
Premiers équipements + Activités agricoles
-  Périimètre ZAC « Phase 2 »
Parc de loisirs (faisabilité en cours d'étude)
-  Périimètre ZAC « Phase 3 »
Extension du projet à long terme