



**PROJET DE CREATION  
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
MAGNA PORTA**

# AVANT-PROPOS

## LES ACTEURS DU PROJET ET LA CONCERTATION



### Maître d'ouvrage de l'opération



**Mandataire de Nîmes Métropole**  
dans la réalisation des études préalables à  
la création de la ZAC



**Maître d'œuvre de l'opération,**  
En charge, avec son groupement de bureaux  
d'études, de la conception du projet et de la  
réalisation des différentes études  
nécessaires à la création/réalisation de la  
ZAC

### ❖ Concertation publique réglementaire (Article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme)

- Concertation pour tout projet d'aménagement modifiant de façon substantielle le cadre de vie
- Concertation pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

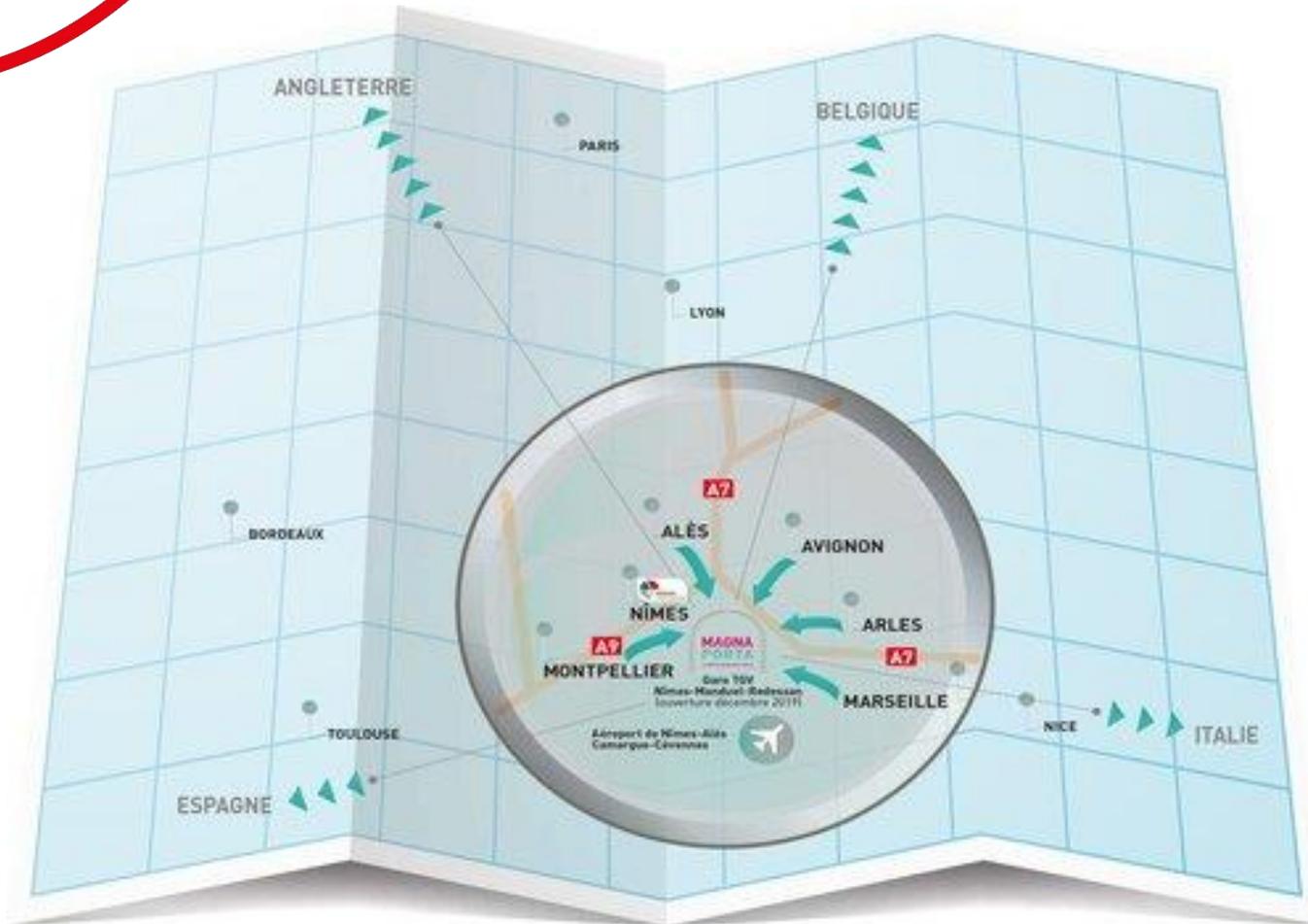
### ❖ Objectifs de la concertation publique

- Informer le public sur le projet et son avancement,
- Recueillir les observations et points de vue du public,
- Permettre au maître d'ouvrage d'enrichir et adapter le contenu du projet et ses conditions de réalisation,
- Mettre en place un cycle d'échanges continu avec toutes personnes intéressées par le projet et son développement,

### ❖ Les suites de la concertation publique

- le bilan de concertation
- la prise en considération par le maître d'ouvrage du projet des avis et observations exprimées par le public lorsque ceux-ci sont légitimes et permettent d'améliorer le projet, son insertion dans l'environnement et son impact sur la qualité de vie,

# SITUATION DU PROJET ET GENESE



## Contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier (CNM)

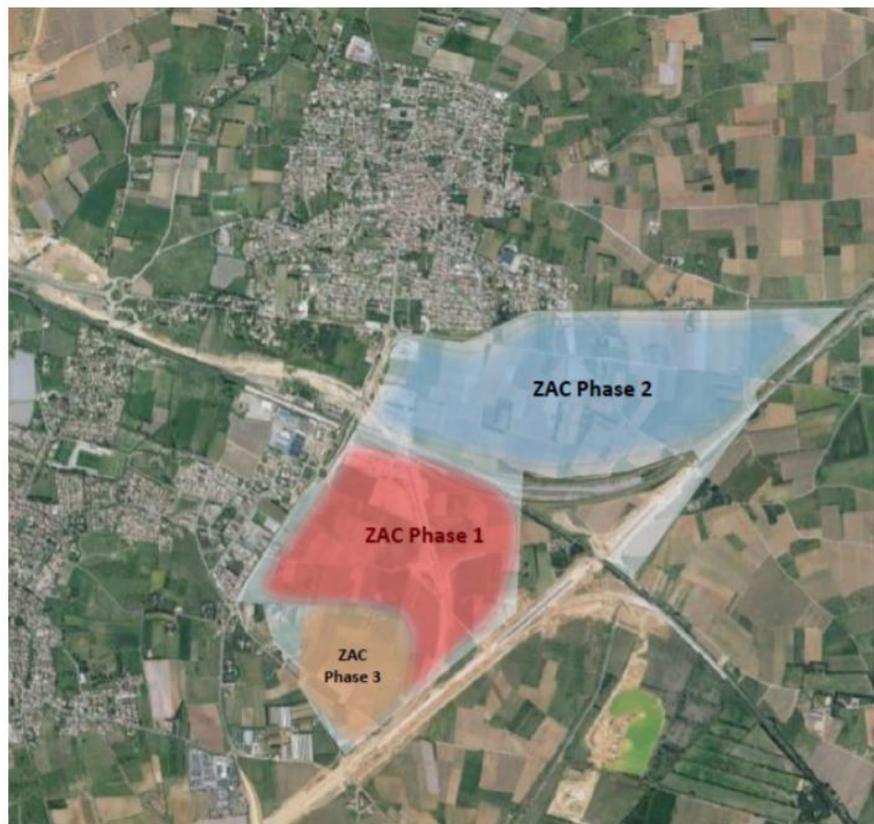
- Pour favoriser la liaison entre Paris et Perpignan puis Barcelone, limitée par la saturation du réseau ferroviaire d'Occitanie

**Implantation d'une gare TGV et TER nouvelle sur Manduel** mise en service au mois de Décembre 2019 et d'une avenue de la Gare en cours d'achèvement

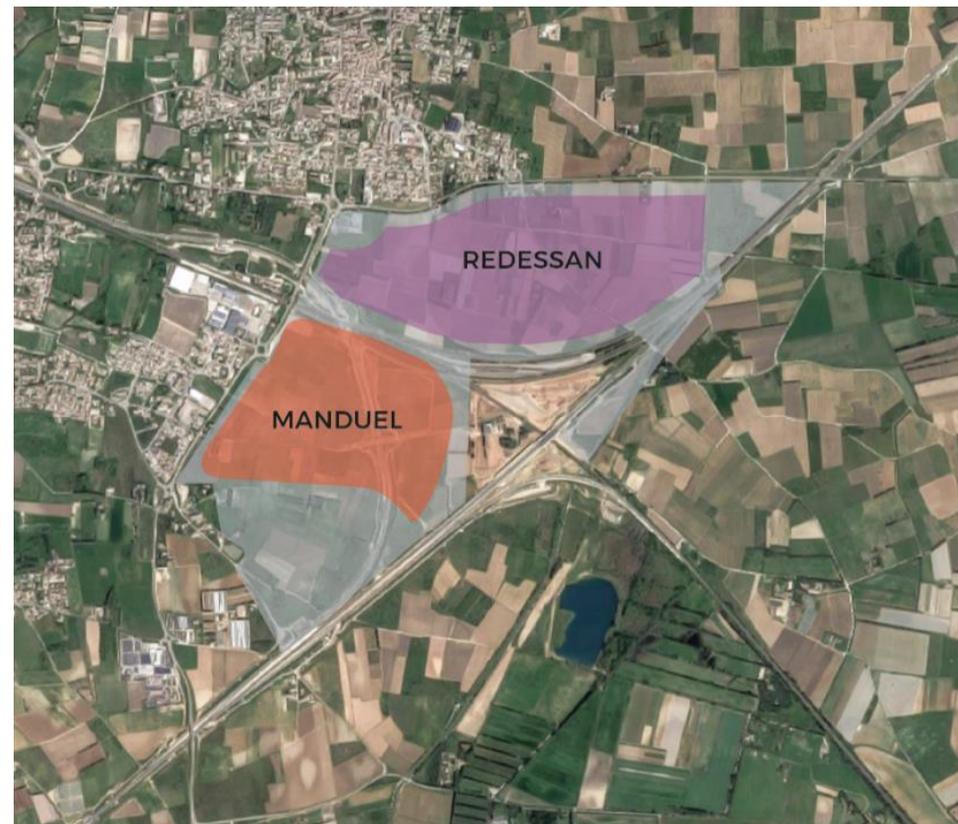
**Réflexion sur le développement d'un projet de territoire ambitieux pour accompagner**

# PERIMETRE D'ETUDES ET PERIMETRE OPERATIONNEL ENVISAGE

*Périmètre ou aire d'études 2018  
(environ 200 hectares)*



*Périmètre opérationnel **prévisionnel** (ZAC) 2019  
(environ 140 hectares)*



# OBJECTIFS DE NIMES METROPOLE

## A TRAVERS LE PROJET ENVISAGE ET SA PROGRAMMATION

### 1- RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LA COMPETITIVITE DU TERRITOIRE NIMOIS

- **Contribuer à l'installation d'entreprises productives** (industrie, artisanat de production, agriculture), **technologiques et innovantes** pour **consolider le tissu économique local**
- **Accueillir avant tout des PME et ETI (entreprises de taille intermédiaires) modernes**, qui n'ont plus grand-chose à voir avec les grandes industries des années 50 : bâtiments compacts, mix des fonctions production/tertiaire/administratif, pratiques environnementales de production, utilisation du numérique, etc...
- **Disposer d'une offre d'accueil adaptée :**
  - Pour de l'activité « tertiaire » (bureaux, laboratoires, recherche, formation) dont l'offre principale arrive à saturation
  - Pour des activités de petite production, prototypage
  - Pour des sièges ou des établissements secondaires d'entreprises nationales ou internationales, en prise directe de la LGV
- **Proposer une nouvelle offre en matière de foncier économique** au regard de l'épuisement constatée au sein des zones économiques existantes du territoire de Nîmes Métropole,
- **Développer sur la partie Nord un projet touristique** bénéficiant à l'ensemble du territoire

# OBJECTIFS DE NIMES METROPOLE

## A TRAVERS LE PROJET ENVISAGE ET SA PROGRAMMATION

### 2- CONTRIBUER A RESOUDRE LES PROBLEMATIQUES EN MATIERE D'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

- Constat : il se crée des emplois sur le secteur Nîmois, mais pas suffisamment pour répondre aux dynamiques démographiques positive (accueil de nouveaux habitants).
- Objectif du projet : création de près de **3000 emplois directs** sur des secteurs aujourd'hui en perte de vitesse sur Nîmes (industrie, agriculture) malgré une reprise au niveau national. Ces secteurs ont par ailleurs d'autres atouts : pas de concurrence locale, création d'emplois indirects, ancrage sur du long terme.
- **Des réponses en matière de qualification et de compétences** : volonté d'encourager la formation, la recherche, l'expérimentation **pour faire croître des compétences locales souvent existantes**, parfois peu connues, sur des secteurs stratégiques.
- **Un projet inscrit au SCOT SUD GARD**, dont la portée économique dépasse largement les frontières de l'agglomération : ce projet doit servir de LOCOMOTIVE économique aux entreprises locales.

# OBJECTIFS DE NIMES METROPOLE

## A TRAVERS LE PROJET ENVISAGE ET SA PROGRAMMATION

### 3- REPONDRE AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Concevoir un **véritable quartier économique** aux abords d'une gare TGV/TER, en connexion directe avec deux villages, et non une « énième zone d'activité » (stratégie de différenciation, mixité des fonctions)
- Faire de la **mixité des usages une réelle opportunité** en créant les infrastructures et équipements permettant des rencontres et des échanges entre les différents usagers du lieu (salariés, entrepreneurs, étudiants, voyageurs, touristes, habitants, etc...)
- Inscrire MAGNA PORTA dans une **démarche environnementale** qui visera à prendre en compte le développement durable dans ses principes d'aménagement pour un projet vertueux, intégré à son territoire et soucieux de son environnement.
- S'appuyer sur **l'agriculture en tant qu'activité** et en faire un élément essentiel à la conception paysagère du lieu, et contribuer à la **requalification par le paysage** d'un site fortement marqué par les infrastructures ferroviaires,

# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## LA PROGRAMMATION ENVISAGEE

Le **positionnement économique** envisagé, au regard du potentiel local :

**Des filières «phares» (fortes spécificités locales + dynamiques)**

- AGRO-PRODUCTION multi-segmenté : alimentaire, santé/bien être, cosmétique, agroécologie...
- SANTÉ : équipements médicaux, biotechnologies médicales, bien être, longévité
- BÂTIMENT : ENR , écoconstruction, Matériaux, énergies positives et confort d'été, domotique
- RISQUES : sécurité civile, inondation, sites et sols pollués

**Des filières «en devenir» (quelques spécificités locales + dynamiques)**

- CLEAN TECH : risques, chimie verte
- EAU : qualité et gestion de la rareté

**Des filières « à prospecter ? » (peu spécificités locales mais filière d'avenir)**

- ROBOTIQUE
- RÉSEAUX ÉLECTRIQUES INTELLIGENTS-SMART GRIDS

L'offre foncière et à développer



PARC TERTIAIRE



PME / ETI



ARTISANAT DE PRODUCTION



MACROLOT PRODUCTIF

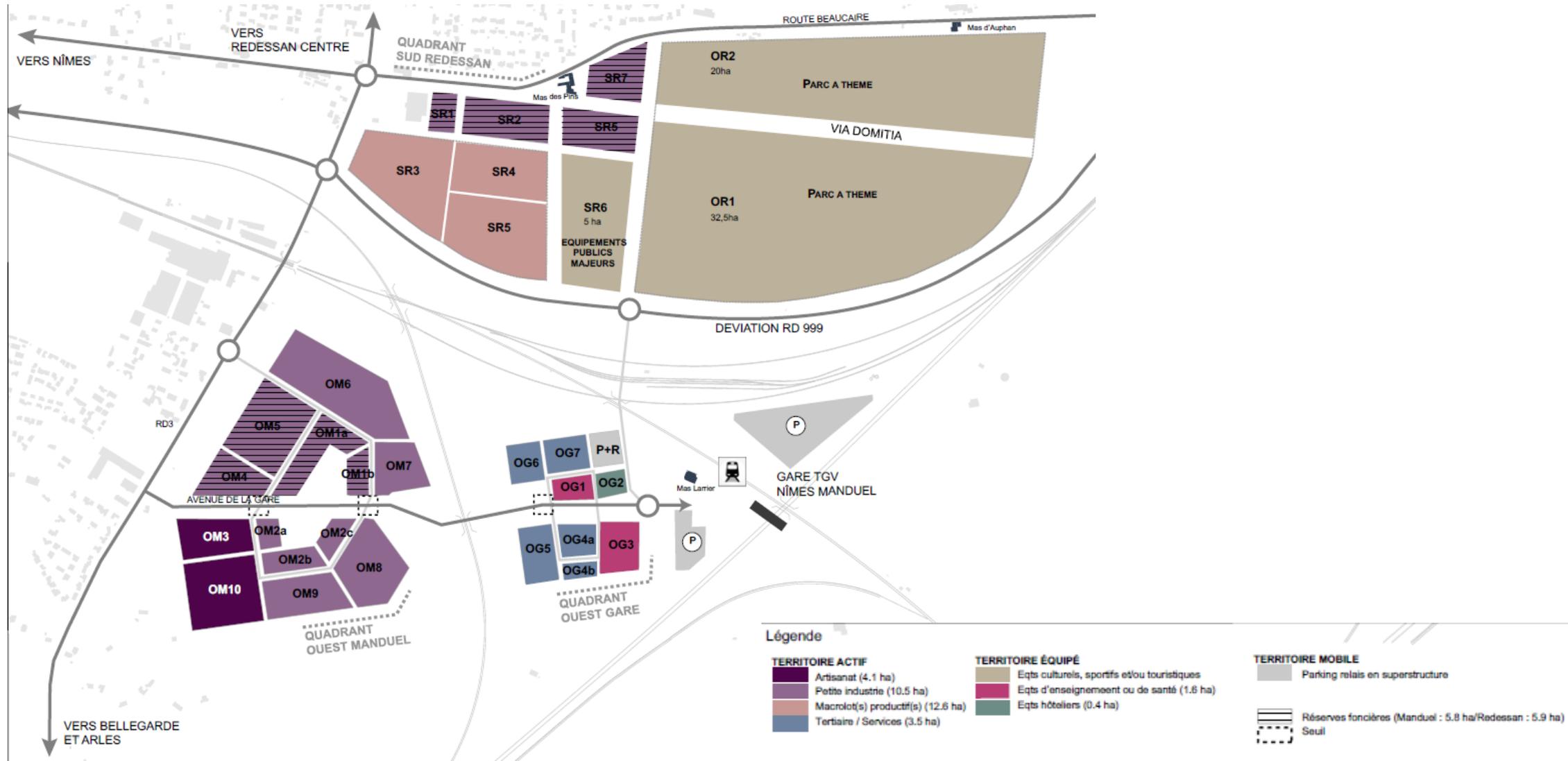


COMMERCES ET SERVICES

*en lien avec la gare et les usagers de la zone*

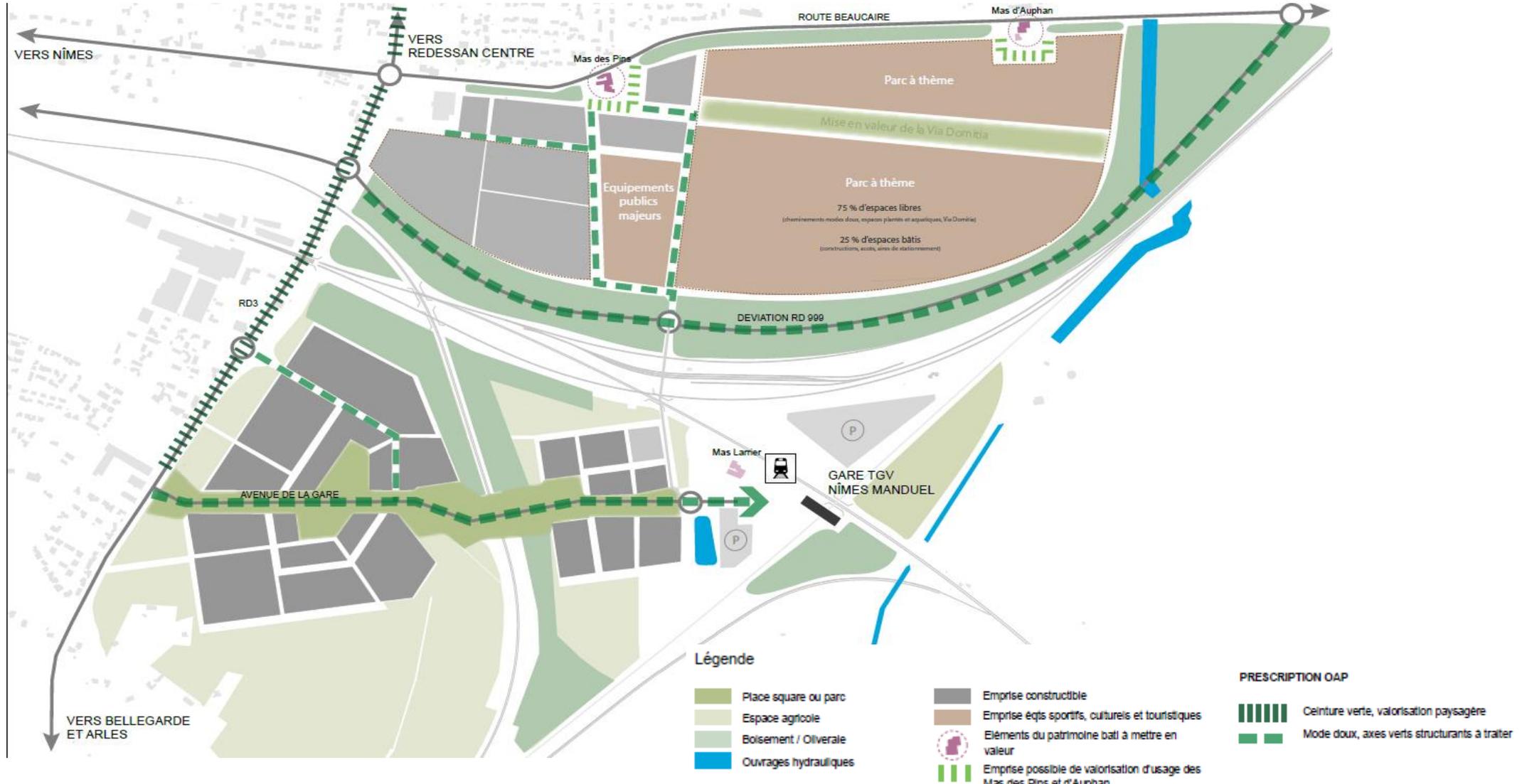
# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## LE PLAN GUIDE SCHEMATIQUE



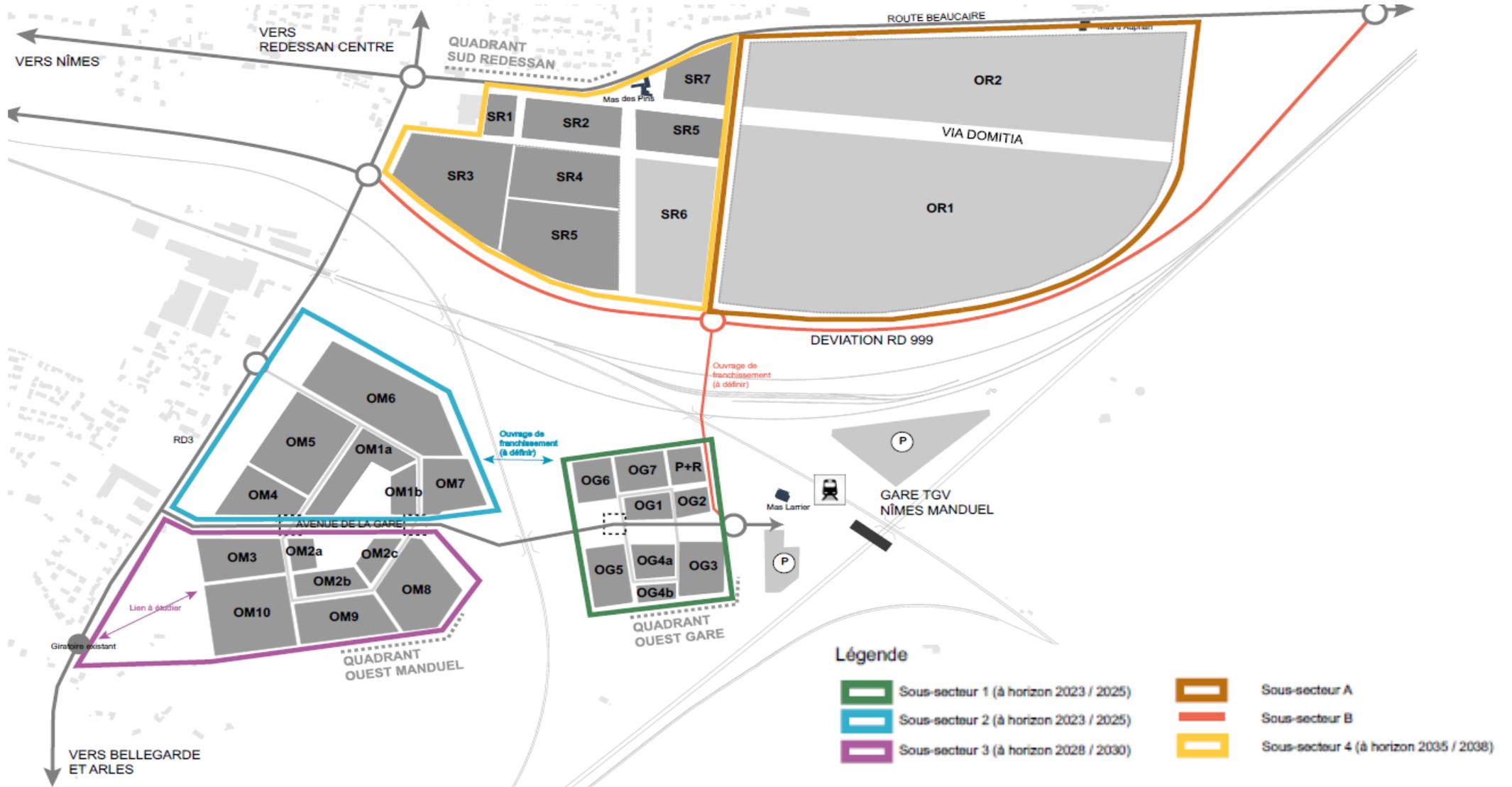
# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## LA TRAME BLEUE ET VERTE



# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## LE PHASAGE ENVISAGE



# LE CALENDRIER



4<sup>ème</sup> trimestre

2019

Concertation des partenaires institutionnels

Concertation du public

Validation de l'orientation d'aménagement et de programmation

Réalisation des études et dossiers réglementaires

Mise en opérationnalité du projet au moyen d'un concession d'aménagement

2020-2023

Dépôt et instruction du dossier d'autorisation environnementale unique et échanges avec les services de l'Etat (9 à 12 mois)

Approbation du Dossier de Création de ZAC (délibération du Conseil Communautaire)

Poursuite des acquisitions Foncières et des études de définition du projet par phase

Elaboration du dossier de réalisation de ZAC en vue de son approbation en Conseil Communautaire

2020-2026

Démarrage des travaux d'aménagement selon le phasage envisagé sur Manduel

Implantation des premières entreprises sur le quartier – premiers chantiers de construction

2023-2026

Poursuite de la commercialisation du quartier

Poursuite des acquisitions foncières

Réalisation des études complémentaires éventuelles

Réalisation des travaux d'aménagement des phases suivantes (suivant la commercialisation)

2026-2032

Poursuite de la réalisation du projet