

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mercredi 15 février 2023 au vendredi 17 mars 2023 inclus.

Concernant : L'ENQUÊTE PUBLIQUE

**préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la Z.A.C. du « Marché Gare »
sur la commune de Nîmes,
à l'autorisation environnementale, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la
commune de Nîmes,
à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare », et
à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.**



Rapport, Conclusions et Avis Motivé

De la Commissaire Enquêtrice

LE RAPPORT D'ENQUÊTE COMPREND LES 2 PARTIES SUIVANTES

IMPRIMÉES DANS 2 TOMES DIFFÉRENTS

1^{ère} Partie – Tome 1

PRÉSENTATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

PRÉAMBULE

PRÉSENTATION DU PROJET

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

ANALYSE DES OBSERVATIONS

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

2^{ème} Partie – Tome 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DE LA COMMISSAIRE






ENQUÊTRICE

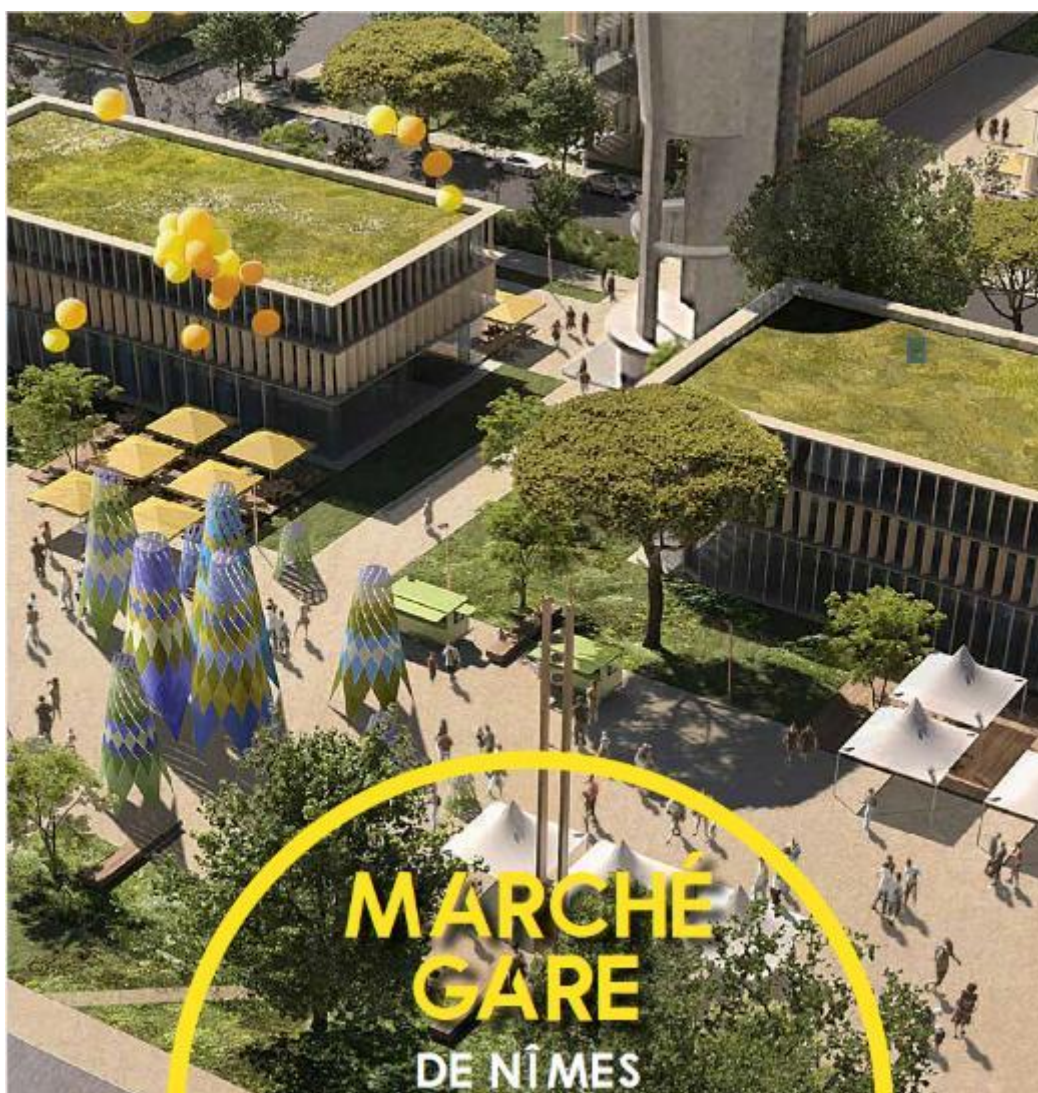
ANNEXES

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mercredi 15 février 2023 au vendredi 17 mars 2023 inclus.

Concernant :
L'ENQUÊTE PUBLIQUE préalable

-  à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes,
-  à l'autorisation environnementale,
-  à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes,
-  à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare »,
-  à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.



RAPPORT
1^{ère} Partie - Tome 1
PRÉSENTATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

SOMMAIRE

1. RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	10
1.1. Objet de l'Enquête Publique.....	10
1.2. Cadre juridique.....	10
1.3. Présentation de la ville de Nîmes.	12
1.3.1. Histoire du site.	14
1.4. Nature et caractéristiques du projet.....	15
1.4.1. Contexte.....	15
1.4.2. Les acteurs de l'opération.	16
1.4.2.1. La communauté d'agglomération Nîmes Métropole..	16
.....	17
1.4.2.2. La Société Publique Locale (SPL) AGATE.	18
1.4.3. Concertation avant l'Enquête Publique.....	18
1.4.4. Objectif de ce projet.	21
1.4.5. Objectifs généraux.	21
1.4.6. Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de la	
Z.A.C (Zones d'Aménagement Concerté) du « Marché Gare ».	
.....	25
a. Renouveler et renforcer l'économie du territoire	
Nîmois.	26
b. Qualifier l'entrée Ouest de Nîmes	26
c. Valoriser le patrimoine industriel	26
d. Transformer l'ancien Marché d'intérêt National en	
quartier durable et résilient aux inondations.	27
e. Les transports en commun.....	27

f.	Des circulations apaisées et limitées	27
g.	Un paysage ouvert.....	27
1.4.7.	Demande d'autorisation environnementale pour le « Marché Gare » à Nîmes.....	28
1.4.7.1.	Programmation.....	29
1.4.7.2.	Gestion des eaux de ruissellement et intégration des eaux pluviales et du risque d'inondation.....	32
1.4.7.3.	Principe d'organisation des circulations.....	33
1.4.7.4.	Intégration paysagère.....	33
1.4.7.5.	Compatibilité avec les règles d'urbanisme et les documents cadres.....	36
1.4.8.	Mise en compatibilité du PLU de la commune de Nîmes.	37
1.4.8.1.	Cadre légal de la mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique.....	38
1.4.8.2.	Compatibilité avec les documents d'Urbanisme.....	38
1.4.8.3.	Compatibilité du projet avec le PLU.....	39
1.4.9.	Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Marché Gare ».....	41
	Cadre réglementaire.	42
1.4.9.1.	Les évolutions apportées au cahier des charges.	42
1.4.10.	La cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.	44
1.4.10.1.	Objet de l'enquête parcellaire.	45
1.4.10.2.	Organisation de l'enquête parcellaire.....	46
1.4.10.3.	Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire.	47
1.4.10.4.	Déroulement de l'enquête parcellaire.	47

1.4.10.5. Présentation du périmètre de l'enquête parcellaire..	48
1.4.10.6. Bilan des notifications.	49
1.5. Composition du dossier d'Enquête Publique mis à la disposition du public	51
1.6. Désignation du Commissaire Enquêteur.	52
1.7. Modalités de l'Enquête Publique.....	52
1.7.1. Déroulement de l'Enquête Publique.....	52
1.7.2. Incidents relevés au cours de l'Enquête Publique.	53
1.7.3. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres.	53
2. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	53
2.1. Observations inscrites dans le registre durant les permanences :.....	53
2.1.1. Première permanence du mercredi 15 février 2023, de 9 heures à 12 heures.....	53
2.1.2. Deuxième permanence du jeudi 23 février 2023, de 14 heures à 17 heures.....	53
2.1.3. Troisième permanence du lundi 6 mars 2023, de 9 heures à 12 heures.....	54
2.1.4. Quatrième permanence du vendredi 17 mars 2023, de 14 heures à 17 heures.....	54
2.2. Courriers reçus :.....	54
2.3. Observations inscrites sur l'adresse mail du site dédié à l'enquête publique :	55
2.4. Observations inscrites sur le registre électronique. ...	55
2.5. Procès-Verbal de Synthèse et réponses de l'Autorité Administrative.....	56
3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	87

4. AVIS MOTIVÉS.....90

PRÉAMBULE.

L'Arrêté de la Préfecture du Gard n° 30-2023-01-19-00001 du 19 janvier 2023, a prescrit l'organisation d'une Enquête Publique préalable :

- **à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes,**
- **à l'autorisation environnementale,**
- **à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes,**
- **à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare »,**
- **à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.**

La décision n°E22000109/30 du 14 novembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes a porté désignation de la commissaire enquêtrice, Madame Brigitte BELLACICCO, pour conduire l'enquête publique.

L'article 1 de cet arrêté fixe la durée de l'Enquête Publique à 31 jours consécutifs, soit du mercredi 15 février 2023 à 9 heures au vendredi 17 mars 2023 à 17 heures.

L'article 4 fixe le siège de l'Enquête Publique à La mairie de Nîmes – service foncier – 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex

La Commissaire Enquêtrice a tenu ses permanences :

- le mercredi 15 février 2023, de 9 heures à 12 heures (jour d'ouverture de l'enquête) ;
- le jeudi 23 février 2023, de 14 heures à 17 heures ;
- le lundi 6 mars 2023, de 9 heures à 12 heures ;
- le vendredi 17 mars 2023, de 14 heures à 17 heures (jour de clôture de l'enquête).

La Commissaire Enquêtrice a été choisie sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement. Par ailleurs :

« Ne peuvent être désignées comme Commissaires Enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale de la Commission, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des Commissaires Enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de Commissaire Enquêteur.

La compétence et l'expérience des Commissaires Enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la qualité d'écoute, la connaissance des procédures

administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le Commissaire Enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis personnel et motivé donc subjectif.

De même le Commissaire Enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du Commissaire Enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La Commissaire Enquêtrice s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés à la Commissaire Enquêtrice, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, la Commissaire Enquêtrice, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu in-fine un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1. RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

1.1. Objet de l'Enquête Publique.

Enquête Publique préalable

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes,
- à l'autorisation environnementale,
- à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes,
- à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare »,
- à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

1.2. Cadre juridique.

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le décret du 17 février 2021 du Président de la République portant nomination de Madame Marie-Françoise LECAILLON en qualité de Préfète du Gard,

Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévues par le code de l'environnement,

Vu le schéma de cohérence territoriale (S.C.o.T.) sud Gard,

Vu le plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Nîmes,

Vu la délibération du 16 octobre 2017 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole décidant de confier une mission à maîtrise d'Ouvrage à la SPL AGATE, en vue de mener une étude de faisabilité préalablement nécessaire à l'aménagement du secteur élargi Marché Gare, Mas des Rosiers et Mas des Juifs,

Vu la délibération n°2018-03-043 du 14 mai 2018, par laquelle le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole a approuvé les objectifs poursuivis par le projet de restructuration et de réaménagement du secteur dit « du Marché Gare » sur la commune de Nîmes et décidé d'engager la concertation préalable à la création de la ZAC et d'en fixer les objectifs et les modalités,

Vu la concertation publique qui s'est déroulée du 8 septembre 2018 au 20 décembre 2019,

Vu les réunions organisées auprès de l'association réunissant les chefs d'entreprises le 19 septembre 2019 et publique le 26 septembre 2019,

Vu le compte-rendu de réunion du 26 septembre 2019 relatif à la présentation des études préalables menées sur le secteur Marché Gare – Mas des Rosiers – Mas des Juifs sur la commune de Nîmes, dans le cadre de la création de la Z.A.C.,

Vu la délibération n°2020-01-060 du 3 février 2020 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole approuvant le bilan de concertation,

Vu la délibération n°2020-01-061 du 3 février 2020 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole approuvant la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAE communautaire du « Marché Gare » et décidant de confier cette opération à la SPL Agate dans le cadre d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n°2021-04-056 du 29 juin 2021 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole autorisant son président à solliciter la préfète du Gard afin de prescrire l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Nîmes au profit de Nîmes Métropole et de son concessionnaire désigné SPL AGATE,

Vu la délibération n°2021-06-041 du 02 novembre 2021 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole autorisant son président ou son représentant à co-déposer avec la SPL AGATE l'ensembles des dossiers nécessaires à la bonne réalisation de l'opération de requalification de la ZAE communautaire du Marché Gare à savoir notamment la demande de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Nîmes Métropole et de son concessionnaire désigné SPL AGATE,

Vu la délibération n°2022-04-040 du 18 juillet 2022 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole autorisant son président et son concessionnaire désigné la SPL AGATE à requérir auprès de Madame la préfète du Gard l'ouverture de l'enquête parcellaire et d'une manière plus générale tout enquête parcellaire complémentaire éventuellement nécessaire,

Vu le dossier de déclaration d'utilité publique constitué conformément à l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment:

- une notice explicative,
- le plan de situation,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses;

Vu le dossier de la procédure d'autorisation environnementale établi conformément aux articles L.181-1 et suivants et R.181-1 et suivants du code de l'environnement :

- le volet loi sur l'eau,
- le volet dérogation au titre des espèces protégées,
- le volet ICPE,

Vu le dossier de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes constitué conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 et R.153-14 du code de l'urbanisme:

- le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,
- le compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées,
- les documents annexes,

Vu le dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare »

Vu le dossier d'enquête parcellaire constitué conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et comprenant:

- plan parcellaire,
- état parcellaire,
- notice de présentation;

Vu l'étude d'impact, jointe au dossier d'enquête unique, insérée sur le site <https://www.demarches-simplifiées.fr/>;

Vu les avis du directeur départemental des territoires et de la mer en date du 17 mars 2021 et 15 mars 2022,

Vu l'avis de la direction régionale des affaires culturelles d'occitanie et notamment de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gard en date du 18 mars 2022,

Vu l'avis du président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du 22 mars 2022,

Vu l'avis émis par le comité syndical du syndicat mixte SCOT Sud Gard en date du 24 mars 2022,

Vu le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées qui se sont réunies en préfecture du Gard le 25 mai 2022 en application des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, joint au dossier d'enquête unique avec ses annexes,

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie en date du 9 septembre 2022,

Vu l'estimation du service de France Domaine du 23 août 2021,

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Gard pour l'année 2022,

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Gard pour l'année 2023,

Vu la décision n°E22000109/30 du 14 novembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes portant désignation de la commissaire enquêtrice, Madame Brigitte BELLACICCO, pour conduire l'enquête publique,

Considérant que la commissaire enquêtrice a été consultée le 5 janvier 2023 sur les modalités de déroulement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'autorisation environnementale, à la mise en compatibilité du PLU, à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare » et à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet,

Considérant qu'il y a lieu de soumettre aux formalités d'une enquête publique, prescrite par le code de l'environnement, la déclaration d'utilité publique du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes, sur l'autorisation environnementale, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes, sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare » et sur la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet,

Considérant qu'il peut être procédé à une enquête publique unique, l'une des enquêtes requises étant soumise à l'article L.123-2 du code de l'environnement,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Gard,

L'Arrêté de la Préfecture du Gard n° 30-2023-01-19-00001 du 19 janvier 2023.

Les pièces du dossier soumis à l'Enquête Publique.

1.3. Présentation de la ville de Nîmes.

Avec plus de 154 000 habitants et un territoire de 16 150 hectares, la ville de Nîmes, située dans le département du Gard (30) et la Région Occitanie, est la 18ème plus grande ville de France.



Figure 3 – Périmètre de la ville de Nîmes Métropole (Source : Géoportail)

La commune constitue la ville-centre de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, et ce depuis sa création le 1^{er} janvier 2002.

Elle s'inscrit au sein de l'armature urbaine de la basse vallée du Rhône entre Montpellier (à 50 km au Sud-Ouest), Avignon (à 50 km au Nord-Est) et Marseille (à 120 km au Sud-Est), et bénéficie d'une excellente accessibilité (autoroutes A9 et A54, aéroport de Nîmes-Garons, Ligne TGV avec la future gare de Nîmes-Manduel).

La ville actuelle s'organise autour de plusieurs pôles :

- Le centre-ville : constitué du centre historique à forte valeur patrimoniale et culturelle et des divers quartiers attenants, qui se sont développés tout au long de l'histoire, jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle
- La nouvelle « centralité Sud » : implantée au Sud du Boulevard Allende, elle joue le rôle de nouveau « centre d'agglomération », en complément et en prolongement du centre-ville. Elle accueille à la fois de nombreux équipements structurants (Parnasse, Némausa, Stade des Costières) et les nouveaux pôles commerciaux et tertiaires de la ville (Mas de Vignoles, Parc Georges Besse). La ligne 1 du T.C.S.P. est l'épine dorsale de ce nouveau « centre d'agglomération », véritable double centralité regroupant le centre-ville ancien et la nouvelle centralité Sud.
- La « ville intermédiaire » s'est développée dans le prolongement Sud du centre-ville, entre la voie ferrée et le boulevard Allende. Elle regroupe des quartiers de typologies parfois très différentes mais qui ont en commun leur bonne accessibilité et une position très stratégique au sein du tissu urbain nîmois.
- Les « garrigues habitées » ceinturent la ville au Nord et constituent l'interface avec les zones naturelles. Il s'agit là d'une véritable spécificité nîmoise : elles couvrent de vastes surfaces (plus de 2 200 ha) et elles ont une véritable importance « culturelle » (fort attachement des nîmois à ces espaces de « nature habitée » issus de la tradition du maset).

Situé en entrée Ouest de la ville, à l'articulation avec les communes de la Vaunage et en prise directe avec les grandes infrastructures routières existantes et futures (A9 et contournement Ouest), le site du Marché Gare est l'un des

trois secteurs stratégiques de développement identifiés dans le SCoT Sud Gard, le projet Nîmes Métropole 2030, le Plan de Déplacement Urbain en cours d'élaboration et le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nîmes.

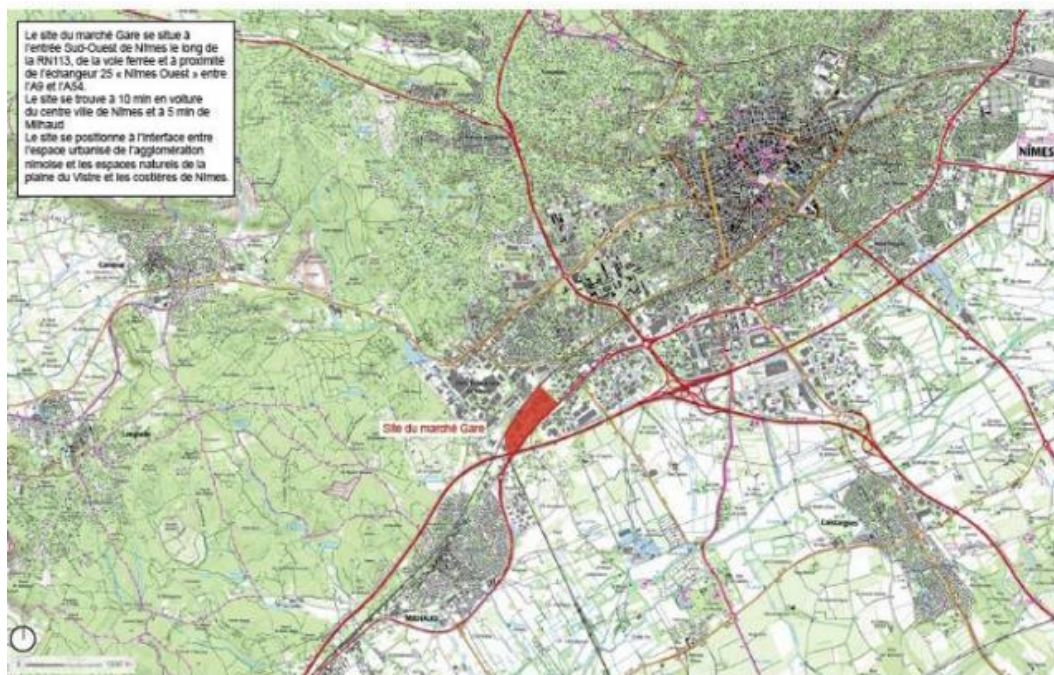


Figure 4 – Localisation du secteur Marché Gare (Source : CANM)

Créé en 1957, mise en service en 1959, et classée Marché d'Intérêt National (M.I.N.) en 1961, cette zone d'activités économiques de 23 hectares proposait à tous ses usagers des équipements modernes de manutention, de conditionnement et de stockage frigorifique.

Depuis les années 1990, ce marché, spécialisé dans le commerce de gros, secteur fruits et légumes, boucherie et viande, a été déclassé. Si l'Ouest de la zone apparaît toujours occupé par des entreprises de secteur agro-alimentaires, l'Est a, au grès du temps, été abandonné en grande partie. Ce secteur souffre d'une image peu qualitative liée à son tissu urbain pauvre en espace public, à la dégradation de la voirie, à l'insalubrité et au délabrement de certains bâtiments.

Si la ville de Nîmes a initialement envisagé de créer une ZAC pour redynamiser le secteur du Marché Gare et du Mas des Rosiers, la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite « loi NOTRe ») a organisé le transfert de la compétence ZAE vers Nîmes Métropole, acté par délibération du 6 février 2017.

La ville de Nîmes reste toutefois compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, et accompagnera, dans ce cadre, la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme, au regard du projet d'aménagement de la future ZAC du Marché Gare.

1.3.1. Histoire du site.

Au XVIIIème siècle, un axe routier majeur traversait déjà le site, passant à proximité du village de Saint-Césaire en direction de Nîmes. À cette époque, on relève quelques éléments qui structurent le périmètre d'opération actuel :

le Mas de Vigier à la limite Est du site, la voie ferrée à la limite nord et un axe routier historique correspondant à la route nationale (RN) 113 au sud.

Créée en 1959, la zone d'activité du Marché Gare qui s'étend sur 23 ha, est déclarée Marché d'Intérêt National (MIN) par décret du 29 septembre 1961. Marché de gros de fruits, de légumes et de viande, elle est dotée dès l'origine d'un abattoir exploité par la Société Coopérative des Usagers de l'Abattoir (SCUAN).

Au début des années 80, la zone d'activités du Mas des Rosiers va se développer sur 35 hectares face au Marché Gare, au sud de la RN 113 qui s'affirme comme un axe commercial majeur. Accueillant de grandes enseignes, elle va devenir l'une des premières zones d'activités économique de la ville avant d'être supplantée par d'autres zones commerciales se développant progressivement de part et d'autre de l'autoroute A9 (Ville Active, Mas de Vignoles...).

En 1992, le Marché Gare perd son statut de MIN. Au même moment, la SCUAN, touchée par la crise de la vache folle, connaît de graves difficultés financières qui conduisent à la fermeture de l'abattoir.

Malgré cette fermeture, le Marché Gare reste aujourd'hui une zone d'activités spécialisée dans l'agro-alimentaire (commerce de gros et transformation). Quelques bâtiments sont les témoins de l'activité passée du site, mais aussi de l'architecture industrielle moderne des années 60 : les halles aux bestiaux, le château d'eau l'abattoir lui-même et le bâtiment des « expéditions ».

1.4. Nature et caractéristiques du projet.

1.4.1. Contexte.

Présentation du projet.

Le projet d'aménagement retenu, après étude de différentes variantes programmatiques et d'aménagement qui ont été envisagées lors des phases de définition du projet, doit s'insérer harmonieusement dans l'environnement en poursuivant un objectif majeur, celui de la requalification du site, actuellement en déclin, en confortant la filière agro-alimentaire, tout en permettant le développement d'activités commerciales et tertiaires, ainsi que de tiers lieux.

Afin de limiter les atteintes à la propriété privée, le concessionnaire et l'autorité concédante envisagent une maîtrise foncière partielle du site, avec conventions de participation à finaliser avec les futurs porteurs de projets souhaitant réaliser des programmes sur les emprises non maîtrisées par l'autorité expropriante.

Le programme envisagé ne nécessite pas d'acquérir la totalité du foncier dans le périmètre de la ZAC, ce qui permet le maintien de l'activité agro-alimentaire, principalement située à l'Ouest du site.

Tout en conservant cette activité agro-alimentaire sur le site du Marché Gare, le programme permet le développement d'un autre pôle dédié à des activités connexes autour du futur Pôle d'Échange Multimodal de la Gare Saint Césaire.

Le parti d'aménagement retenu permet de fluidifier le trafic sur le site, en créant des grands axes de circulation, tout en conservant les bâtiments patrimoniaux du site (château d'eau, les halles aux bestiaux, les abattoirs et le bâtiment des expéditions).

1.4.2. Les acteurs de l'opération.

1.4.2.1. La communauté d'agglomération Nîmes Métropole.

Créée le 1er janvier 2002, la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole (dite « Nîmes Métropole ») regroupe, depuis 2017, 39 communes et représente 256 592 habitants (population municipale 2015), sur une superficie de 793 km².

À la croisée des principaux axes de communication languedociens, provençaux et rhodaniens, Nîmes Métropole est directement reliée à l'Europe du Nord, à l'Italie et à l'Espagne.

Elle occupe également un rôle pivot entre les régions méditerranéennes et la région Auvergne-Rhône- Alpes. Pour faire de cette position privilégiée un véritable atout, le réseau d'infrastructures de transports doit être complété, modernisé et son potentiel d'intermodalité optimisé afin d'assurer une maîtrise de ses impacts environnementaux.

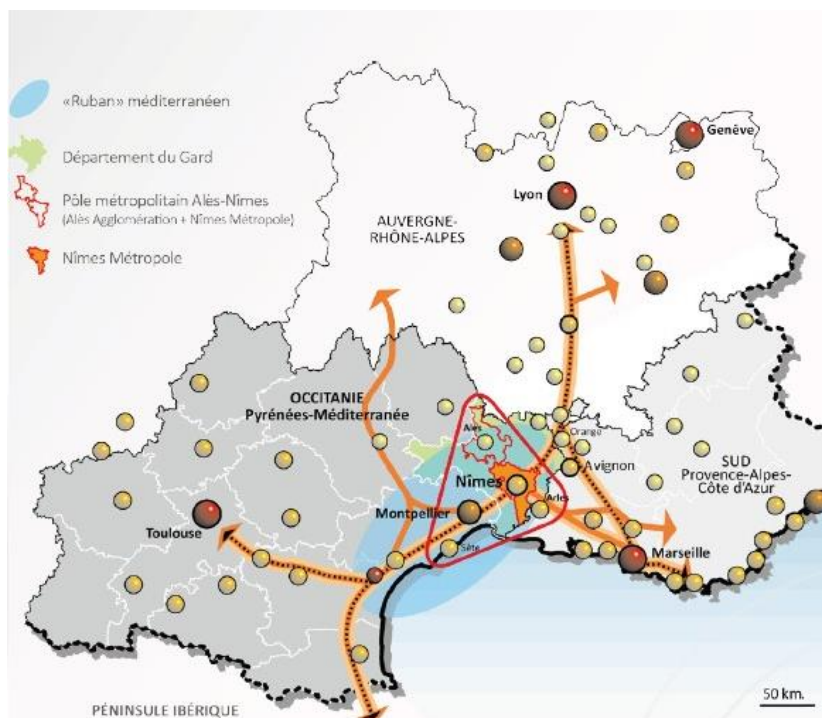
Le territoire offre un cadre de vie exceptionnel, source d'attractivité pour les habitants, les entreprises et les touristes, mais qui reste fragile face au changement climatique et aux risques naturels. Sa préservation implique d'accentuer la transition environnementale, climatique et énergétique mise en œuvre et d'en maîtriser son urbanisation pour limiter la fragmentation des milieux et la pression sur les ressources.

Toutefois, il n'en demeure pas moins que l'Agglomération souffre de forts déséquilibres et de profondes inégalités socio spatiales, notamment pour les habitants les plus précaires dont la majorité réside dans les sept Quartiers « Politique de la Ville », présents sur Nîmes et Saint-Gilles. Les conditions de vie y sont telles que certains font l'objet d'une inscription au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Néanmoins, le dynamisme démographique et économique constitue un véritable levier pour résorber ces inégalités et ces déqualifications territoriales.

Dynamique démographiquement, l'agglomération l'est aussi économiquement, à l'image d'une de ses filières d'excellence, « risque et sécurité civile », en pleine essor. Pour autant, alors que l'économie locale est dominée par la sphère présentielle, Nîmes Métropole développe également un écosystème économique dynamique productif en s'appuyant sur ses filières locales, et notamment l'activité agro-alimentaire.

La communauté d'agglomération exerce en lieu et place des communes membres plusieurs compétences obligatoires, optionnelles et facultatives. Elle est compétente en matière de transports urbains, de mobilité, d'habitat, de développement économique, de développement numérique, de déchets ou encore de l'eau et de l'assainissement.

Depuis 2017, elle exerce trois nouvelles compétences : la promotion touristique, la gestion des zones d'activités économiques, ainsi que la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.



Principaux axes de communication depuis Nîmes Métropole (Source : la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole)

Parmi ses compétences obligatoires, Nîmes Métropole est compétente, aux termes de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, en matière d'aménagement de l'espace communautaire, pour la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.

Par délibération du conseil communautaire n°2018-03-043 du 14 mai 2018, Nîmes Métropole a approuvé les objectifs poursuivis par le projet de restructuration et de réaménagement du secteur dit « du Marché Gare » sur la commune de Nîmes et décidé d'engager la concertation préalable à la création de la ZAC et d'en fixer les objectifs et les modalités. La clôture de la concertation a été prononcée et le bilan de celle-ci a été arrêté par délibération n°2020-01-060 du 3 février 2020 prise par le conseil communautaire de Nîmes Métropole.

Après avoir approuvé les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel aux termes de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, suivant délibération n°2020-0-061 du 3 février 2020, Nîmes Métropole a délibéré le même jour (n°2020-01-062) sur la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAE du Marché Gare et le fait de confier cette opération à la SPL AGATE dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ainsi, Nîmes Métropole est compétente pour mener à bien le dossier de création de la ZAC du Marché Gare à Nîmes.

En sa qualité d'autorité concédante, elle entend mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de garantir notamment la maîtrise foncière partielle du site.

1.4.2.2. La Société Publique Locale (SPL) AGATE.

Créée en mai 2012, la Société Publique Locale (SPL) AGATE, société de droit privé à capitaux publics, accompagne ses communes actionnaires, présentes sur le territoire de Nîmes Métropole, pour des opérations d'aménagement, de construction ou d'exploitation de services publics à caractère industriel, commercial, ou toute autre activité d'intérêt général.

La SPL AGATE a été désignée concessionnaire de l'opération d'aménagement sur le secteur du « Marché Gare », suivant concession d'aménagement notifiée en date du 16 mars 2020 par avec Nîmes Métropole, autorité concédante.

Elle est chargée de mener à bien notamment les études opérationnelles nécessaires à la réalisation de la future ZAC sur le secteur du Marché Gare, en vue d'engager une revitalisation de ce dernier.

Elle est désignée maître d'ouvrage pour réaliser les équipements concourant à l'opération d'aménagement et mener les procédures nécessaires.

1.4.3. Concertation avant l'Enquête Publique.

- 2018 - 2020 : une concertation engagée au titre de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. Ouverture et définition des modalités de concertation préalables à la ZAC par D-E n°2018-03-043 en date du 14 mai 2018. Clôture de la concertation préalable et bilan de la concertation dressés par délibération prise au Conseil Communautaire du 03 février 2020 ;
- 2020 - 2021 : l'organisation d'entretiens et d'ateliers d'idéation activation pour imaginer le futur Marché Gare et plus particulièrement le devenir de bâtiments patrimoniaux du site (les halles et abattoirs), en relation notamment avec des acteurs de l'économie sociale et solidaire, de représentants de comité de quartier, des acteurs culturels, des acteurs institutionnels, des élus, etc.
- 2021-2022 : la réinstauration d'un dialogue dans les copropriétés avec la mise en place d'assemblées générales pour nommer des syndics en charge de la gestion des parties communes et des travaux d'urgence notamment
- 2022 : une participation du public par voie électronique portant sur le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du MARCHÉ GARE au titre de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement. Elle s'est tenue du 22 novembre au 22 décembre 2022. Ouverture et définition des modalités de la PPVE (Participation du Public par Voie Électronique) préalable à la création de la ZAC par délibération du Conseil Communautaire n°2022-02-037 du 4 avril 2022. Synthèse de la PPVE dressée par délibération prise au Conseil Communautaire du 13 février 2023 ;

- Tout au long du projet, la concertation avec les principaux représentants du monde économique du Marché Gare.
- Tout au long du projet, la concertation avec les services de l'État, la Région, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), la Banque des Territoires, l'AUDRNA sur des sujets prioritaires relatifs aux friches (réhabilitation des bâtiments, sites pollués, etc.).

À ce titre, il est à souligner que la Ministre du logement Emmanuelle Wargon a visité le Marché Gare de Nîmes, projet lauréat de l'appel à projets France Relance, en date du 17 décembre 2021.

Le Conseil Communautaire a défini les modalités de concertation préalable dans le cadre de l'aménagement de ce secteur de la manière suivante :

- Un dossier, comprenant au minimum une notice explicative définissant les objectifs du projet, une notice de présentation du projet, des plans de situation et du périmètre, complété en tant que besoin au fur et à mesure de l'avancée des études ainsi qu'un registre permettant le recueil des avis déposé au siège de Nîmes Métropole, à la Direction du Développement Économique, 1 rue du Colisée, 30000 Nîmes. Le dossier de concertation a également été mis en ligne sur le site internet de l'agglomération.
- L'organisation d'une réunion publique en cours de projet, ainsi que d'une réunion auprès de l'association réunissant les chefs d'entreprises des zones concernées.
- Une publicité par voie de presse informant du lancement et de la clôture de la concertation.

La concertation s'est déroulée du début des études préalables, du samedi 8 septembre 2018 jusqu'au 20 décembre 2019, 16h00 inclus.

Une campagne d'affichage a été menée par Nîmes Métropole :

- Affichage au siège de Nîmes Métropole de la délibération n°2018-03-43 du 14 mai 2018 concernant l'aménagement du secteur Marché Gare / Mas des Rosiers / Mas des Juifs – ouverture des modalités de la concertation préalable à la création de ZAC,
- Publication de ladite délibération au recueil des actes administratifs.

Une annonce informant :

- de l'ouverture et des modalités de la concertation a été insérée dans le MIDI LIBRE daté du 8 septembre 2018.
- de la clôture de la concertation a été insérée dans le MIDI LIBRE daté du vendredi 29 novembre 2019 et sur le site internet de Nîmes Métropole, rubrique ACTU, le 12 décembre 2019.

Une rubrique « Z.A.C Marché Gare » comprenant un dossier de présentation du projet a été créé sur le site de Nîmes Métropole, rubrique Aggloforum

(<https://aggloforum.nimes-metropole.fr/concertations-passees/concertation-prealable-zac-marche-gare-mas-de-rosiers-mas-des-juifs.html>).

L'ensemble des observations, remarques et avis exprimés lors des réunions du 19 septembre et du 26 septembre 2019 et via la consultation en ligne ont fait ressortir, pendant cette phase de concertation préalable des thématiques prioritaires :

- Améliorer et sécuriser le schéma viaire / développer des liaisons modes doux et les transports en commun sur le secteur,
- Mener une politique volontariste de développement d'un itinéraire cyclable entre Milhaud et Nîmes,
- Garantir la qualité architecturale & paysagère de la future zone d'activités économiques.
- Améliorer le traitement de l'entrée de ville le long de la RN113,
- Améliorer le cadre de vie dans la zone via notamment une gestion quotidienne de proximité optimisée (traitement des déchets déposés illégalement, installation d'un système de vidéo protection),
- Favoriser une cohérence et une complémentarité dans la programmation économique de la ZAE.

Conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Communautaire n°2022-02-037 du 4 avril 2022 et aux dispositions de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement, la procédure de Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) s'est déroulée de la manière suivante :

- Publication d'un avis le 7 novembre 2022 soit 15 jours avant le démarrage de la participation, et pendant toute la durée de celle-ci :
 - Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole,
 - Par affichage sur les panneaux officiels de la Mairie de Nîmes et de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole,
 - Par affichage sur les lieux prévus pour la réalisation du projet,
 - Dans les deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : le 7 novembre 2022 dans Objectif Gard et le Midi Libre.
- Mise à disposition du dossier par voie électronique sur le site <https://www.participation-marche-gare-nimes.fr> pendant une durée de 30 jours du mardi 22 novembre au jeudi 22 décembre 2022.
- Mise en place d'une adresse électronique dédiée marche-gare@registre-dematerialise.fr destinée à recueillir les avis du public pendant 30 jours,
- Mise à disposition à l'accueil des services techniques de la Ville de Nîmes et au siège de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole d'un ordinateur afin de consulter le dossier numérique ainsi que du dossier papier sur la même période.

Le site dédié au projet a été consulté par 1 395 visiteurs uniques, dont 287 ont téléchargé au moins un document, entre le 22 novembre et le 22 décembre 2022.

De nombreux articles de journaux locaux et nationaux ont informé la population sur le projet Marché Gare :

05/01/2023 – Midi Libre, 04/01/2023 - Midi libre, 12/12/2022 – Midi Libre et Arthur Loyd, 29/11/2022 – Les Échos, 18/11/2022 – La Gazette, 14/03/2022 – Magazine Nîmes Métropole, France Bleu et Midi Libre, 14/03/2022 – France Bleu, 05/2022 – Objectif Gard, 11/02/2022 – Envirobat, 18/12/2021 – Midi Libre, 02/10/2021 – Midi Libre, 26/08/2021 – La Gazette, 30/07/2021 – Magazine FPI Impulse, 26/06/2021 – Midi Libre, 02/06/2021 – Vivre Nîmes, 21/05/2021 – La Gazette, 04/12/2020 – Le Moniteur, 03/2021 – Objectif Gard, 27/09/2021 – Midi libre, 25/11/2020 – 3 Occitanie, 20/04/2018 – Midi Libre.

1.4.4. Objectif de ce projet.

Conforter la filière agro-alimentaire, créer un nouveau pôle d'activités tertiaires, un village associatif et créatif, un tiers lieu hébergé dans l'ancienne Halle aux bestiaux et Abattoirs reconvertis ainsi que la réalisation d'une esplanade événementielle. Le tout desservi par une offre de transport collectif en lien avec le futur Pôle d'échanges multimodal (PEM).

1.4.5. Objectifs généraux.

La ZAC Marché Gare s'inscrit dans une logique de proximité avec le centre-ville de Nîmes (15 min à vélo), Saint-Césaire, Milhaud ou encore le Centre Hospitalier Universitaire de Nîmes. Cet ancrage local doit favoriser la pratique des modes actifs et l'utilisation des transports en commun pour diminuer l'impact carbone des trajets domicile / travail. Le projet prévoit l'aménagement de nouveaux accès modes doux et un réseau dédié au sein du site. La constitution d'un pôle d'échange multimodal en lien avec la halte Saint-Césaire doit largement encourager l'utilisation des transports en commun et le co-voiturage.

Au-delà des aspects de mobilité, la ZAC Marché Gare est vertueuse dans ses aménagements. Aujourd'hui, le site est en grande partie minéral et recouvert d'enrobé. Le projet a pour vocation de transformer la zone en réactivant son sol tout en préservant les arbres existants. Les aménagements privilégieront la perméabilité et la pleine terre, tant sur l'espace public que sur l'espace privé. Le sol est la base de la gestion hydraulique et des plantations. Le réaménagement de la zone donne lieu à une véritable reconquête végétale pour atteindre environ 40% de surface végétalisée. Ce foisonnement a pour objectif de développer la biodiversité, de favoriser le rafraîchissement naturel du site, et d'augmenter la canopée. Dans le cadre d'une économie circulaire, les matériaux disponibles sur site (déblais, matériaux de démolition, déposes) seront réemployés sur site ou valoriser dans des filières locales.

Les objectifs qui ont guidé la conception du projet sont les suivants :

- ✚ Conserver la végétation existante (strate arborée) et les zones perméables (pleine terre).
- ✚ Désimperméabiliser les sols dans la mesure du possible (intérêt en matière de gestion des eaux pluviales, réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain) en cohérence avec les enjeux sanitaires.
- ✚ Renforcer la canopée et, de manière générale, la présence du végétal.
- ✚ Masques végétaux sur façade sud.

a. Développement d'une zone d'activité économique dynamique.

Le projet de la future ZAC vise une relance économique du territoire du Marché Gare, avec pour objectif la création d'emplois (environ 1500). La filière agro-alimentaire en partie Ouest du site sera confortée (l'activité déjà présente devant profiter de la redynamisation du site), tandis que la partie Est du site sera requalifiée afin d'accueillir un programme prévisionnel aux activités variées (petits commerces, activités artisanales, pôle tertiaire, préservation des bâtiments patrimoniaux).

La mixité de la programmation économique articulée autour de l'activité agro-alimentaire en lien avec le PAT (Projet Alimentaire Territorial) de Nîmes Métropole en cours d'élaboration, le pôle tertiaire et le futur Tiers-lieux devrait permettre de faire vivre le site sur des amplitudes horaires plus étendues et l'ensemble des jours ouvrés et ouvrables.

Le développement de cette Zone d'Activité Économique (ZAE) se fait en complément de celles déjà terminées à Nîmes (ZAC MITRA, ESPLANADE SUD, GREZAN 4, Georges BESSE 2, ZAE BOUILLARGUES toutes bientôt commercialisées en totalité).

b. Requalification urbaine et paysagère du quartier.

- Les bâtiments patrimoniaux au cœur de la composition urbaine :

L'orientation des bâtiments patrimoniaux (halles aux bestiaux, château d'eau, abattoirs, quais des expéditions) donne naissance à une grille orthogonale. La requalification urbaine s'organise selon cette nouvelle maille urbaine. Elle organise tant les bâtiments que les espaces libres.

Un axe central relie l'ensemble des bâtiments patrimoniaux et traverse le site du Nord au Sud. C'est l'axe patrimonial, colonne vertébrale du site.

- Une grille orthogonale qui définit de nouveaux lots à bâtir :

Cette trame urbaine donne lieu au découpage de nouveaux lots à bâtir. L'implantation des bâtiments respectent les alignements de la trame. Cette maille place les bâtiments patrimoniaux au centre de la composition urbaine et des axes de circulation. Sur la base cette nouvelle organisation du quartier, on compte vingt-sept lots existants ou créés sur les 23 ha du projet.

- Intentions paysagères :

Le végétal est au cœur du projet urbain. Il constitue l'identité du quartier et se décline selon quatre entités :

- ✓ La forêt méditerranéenne : Elle se développe le long de la RN113 pour constituer un front végétal et qualifier l'entrée de ville. Elle s'inscrit dans la continuité des coteaux nîmois à proximité.

Cette forêt se déploie dans les cœurs d'îlots et le mail central. Les arbres permettent de créer une canopée protectrice. Ces espaces sont laissés sauvages, l'entretien est minimum.

- ✓ Les noues paysagères : Un système de noues est aménagé sur l'ensemble du site pour gérer le risque inondation. Ces bandeaux humides accompagnent les voiries. Ils supportent des essences végétales adaptées à supporter l'eau.
- ✓ Places et parvis : Ces espaces publics sont plus minéraux favorisant la circulation des usagers et l'accueil de terrasses ou d'évènements. Des arbres seront plantés pour créer de l'ombre et accompagner ces différents usages.
- ✓ Les toits végétalisés : permettant de garantir une continuité du couvert végétal favorisant la biodiversité, le rafraîchissement du quartier et la rétention des eaux pluviales.

c. Amélioration de la qualité de vie urbaine.

L'architecture unique des bâtiments agroalimentaires datant de la création du Marché d'intérêt National (MIN) - (1959) - constitue un patrimoine rare à valoriser. Les halles aux bestiaux, les abattoirs, le château d'eau et le quai des expéditions, conçus notamment par l'architecte Marc Chausse, représentent les bâtiments totems du site. Leurs implantations et leurs orientations organisent la nouvelle trame urbaine. Les cônes de vue et les circulations sur le site sont ordonnés par ces bâtiments. Ils sont plus que jamais les icônes du Marché Gare, mémoires du passé industriel.

Leur réhabilitation permet de créer des tiers-lieux innovants, ouverts au plus grand nombre : espaces créatifs, culturels, associatifs, évènementiels, commerciaux et de restaurations.

Ces nouveaux espaces inclusifs permettent au Marché Gare de devenir un lieu de destination pour l'ensemble des habitants de l'agglomération Nîmoise et de la région. Ils s'inscrivent dans le processus de métropolisation de Nîmes en offrant des lieux de rencontre et d'expression sociale, culturelle, sportive, dont l'attractivité pourra alimenter les parcours touristiques et de loisirs de Nîmes.

d. Assurer la sécurité du secteur.

Le programme permet la réhabilitation du secteur, laissé en grande partie à l'abandon côté Est du site, avec des problématiques de sécurité et de bâtiments dégradés, comme exposé précédemment dans la présente notice. Ce programme devrait donc permettre d'éviter le développement de squats, de dépôts sauvages, d'incendies, etc.

Il est précisé ici que conformément à la loi du 5 mars 2007 relative à la délinquance, une étude de sûreté et de sécurité publiques est réalisée sur le secteur du Marché gare afin de rendre les aménagements moins vulnérables aux insécurités multifformes, en contribuant à l'organisation d'un environnement de vie plus sûr et agréable.

De plus, comme exposé précédemment dans la présente notice, l'accès au sud du site par la RN 113 est accidentogène. Si le projet ne requalifie pas la RN 113 elle-même, il retravaille l'entrée du site, par la création de deux carrefours principaux afin de fluidifier la circulation et créer des voies de dessertes au secteur.

e. Un projet respectueux de l'environnement.

La ZAC Marché Gare s'inscrit dans une logique de proximité avec le centre-ville de Nîmes (15 min à vélo), Saint-Césaire, Milhaud ou encore le Centre Hospitalier Universitaire de Nîmes. Cet ancrage local doit favoriser la pratique des modes actifs et l'utilisation des transports en commun pour diminuer l'impact carbone des trajets domicile / travail. Le projet prévoit l'aménagement de nouveaux accès modes doux et un réseau dédié au sein du site. La constitution d'un pôle d'échange multimodal en lien avec la halte Saint-Césaire doit largement encourager l'utilisation des transports en commun et le co-voiturage.

Au-delà des aspects de mobilité, la ZAC Marché Gare est vertueuse dans ses aménagements. Aujourd'hui, le site est en grande partie minéral et recouvert d'enrobé. Le projet a pour vocation de transformer la zone en réactivant son sol tout en préservant les arbres existants. Les aménagements privilégieront la perméabilité et la pleine terre, tant sur l'espace public que sur l'espace privé. Le sol est la base de la gestion hydraulique et des plantations. Le réaménagement de la zone donne lieu à une véritable reconquête végétale pour atteindre environ 40% de surface végétalisée. Ce foisonnement a pour objectif de développer la biodiversité, de favoriser le rafraîchissement naturel du site, et d'augmenter la canopée. Dans le cadre d'une économie circulaire, les matériaux disponibles sur site (déblais, matériaux de démolition, déposes) seront réemployés sur site ou valorisés dans des filières locales.

Enfin l'ensemble des constructions recherchera à minimiser son impact carbone avec l'utilisation de matériaux biosourcés, naturels et locaux. L'architecture sobre favorisera la qualité des espaces de travaux avec des dispositifs bioclimatiques, des protections solaires, et des expositions lumineuses.

Le tableau ci-après décrit les ouvrages principaux de la ZAC :



- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 Allée du château d'eau | 7 L'Avenue Agro-alimentaire |
| 2 Parc central | 8 Avenue du marché-gare |
| 3 Esplanade événementielle (5000 m ²) | 9 Rue des Expéditions |
| 4 Les jardins Tiers-Lieux | 10 Rue du Parc |
| 5 Pôle multimodale | 11 Rue des Halles |
| 6 Voie verte RN113 et contre-allées | 12 Le bassin Viguier |

Espaces publics du Marché Gare et localisation des lots

1.4.6. Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de la Z.A.C (Zones d'Aménagement Concerté) du « Marché Gare ».

Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, révisé en 2018, la ville de Nîmes a mené une réflexion globale sur le développement et l'aménagement de sa commune. Au vu de ces conclusions, il est apparu nécessaire pour la ville de Nîmes d'organiser son développement, de manière maîtrisée et cohérente.

En parallèle, suite au transfert de compétence de la ZAE (Zone d'Activités Économiques) à Nîmes (loi NOTRe) (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la communauté d'agglomération a poursuivi l'engagement de création d'une future ZAC sur le secteur.

Nîmes Métropole est compétente, aux termes de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, en matière d'aménagement de l'espace communautaire, pour la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.

Le secteur, inscrit en totalité dans la zone V UEa du PLU (Plan Local d'Urbanisme), fait l'objet d'une servitude d'attente de projet pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la révision du PLU en date du 7 juillet 2018.

Le projet se matérialise dans la création de la future ZAC du Marché Gare, et sera accompagné d'une mise en compatibilité du PLU, afin de mettre en cohérence le zonage avec la programmation envisagée sur le secteur.

Dans le cadre de la réalisation de cette opération de la ZAC Marché Gare, Nîmes Métropole et la SPL AGATE ont engagé des négociations amiables pour acquérir le foncier nécessaire au projet. À ce jour, 75 000 m² de superficie de terrain ont été maîtrisés par le concessionnaire (Nîmes Métropole) et le concédant (SPL AGATE). Sur les 65 000 m² restant à acquérir, la moitié est actuellement en négociation active.

En cas d'échec des négociations, la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique menée par le concédant – Nîmes Métropole, et le concessionnaire – SPL AGATE, permettra de recourir à l'expropriation, dans un cadre d'urbanisme négocié (ZAC à maîtrise partielle).

Le quartier du Marché Gare s'inscrit dans la dynamique de transformation de la Porte Ouest de Nîmes et s'articule avec de nombreux projets qui vont contribuer à redéfinir le fonctionnement et l'image de ce secteur de la ville :

- le projet de déplacement de la halte ferroviaire de Saint-Césaire et sa transformation en Pôle d'Échange Multimodal,
- le projet de création d'un nouvel échangeur autoroutier sur la commune de Milhaud et la réalisation du contournement Ouest de Nîmes (CoNIM),

- le projet de création d'un barreau de liaison entre la RN113 et la ZI Saint-Césaire,
- le projet de prolongement de la ligne T2 Diagonal et son raccordement au futur PEM.

La DUP sert d'appui aux objectifs de la ZAC, qui sont les suivants :

a. Renouveler et renforcer l'économie du territoire Nîmois.

Aujourd'hui, l'emprise du marché gare constitue un tènement de 23 ha faiblement bâti et peu fonctionnel. Le Projet de Renouvellement Urbain porte l'ambition de réorganiser les espaces de circulation et d'améliorer les accès. Cette nouvelle trame urbaine découpe de nouveaux lots à bâtir sur lesquels des formes urbaines plus denses prendront place. Le réaménagement de la zone est l'opportunité de diversifier et d'augmenter l'offre économique destiné à accueillir des activités agroalimentaires, des locaux artisanaux, du tertiaire, des îlots mutables pour favoriser la résilience du site, un espace évènementiel, de l'économie créative, et des commerces.

b. Qualifier l'entrée Ouest de Nîmes

La situation du Marché Gare le long de la RN113, de la voie ferrée et de l'A9 expose stratégiquement le site et crée un effet vitrine. Aujourd'hui, cette séquence paysagère souffre de son urbanisation diffuse et d'un linéaire commercial peu qualitatif. Le projet Marché Gare diversifie les formes urbaines tout en valorisant le patrimoine existant, initiant ainsi le renouvellement du secteur de la « Porte Ouest ».

La requalification du site permettra de reconsidérer sa frange nord-ouest pour aménager des carrefours d'entrée sécurisés et de créer une véritable lisière forestière. Cette bande boisée constituera un support de plusieurs fonctions : paysagère, hydraulique, de biodiversité, de fraîcheur, et d'une voie verte pour les modes actifs. Cette nouvelle trame paysagère marquera l'entrée dans la ville avec un tissu urbain maillé, hiérarchisé et dense.

L'accueil de ces nouvelles entreprises permettra d'atteindre environ 1500 emplois, rythmant ainsi la vie du quartier. La présence d'activités créatives et d'espaces ludiques ont vocation à attirer des usagers extérieurs au site et de proposer une animation tout au long de la semaine, le soir et le week-end.

c. Valoriser le patrimoine industriel

L'architecture unique des bâtiments agroalimentaires datant de la création du Marché d'intérêt National (MIN) - (1959) - constitue un patrimoine rare à valoriser. Les halles aux bestiaux, les abattoirs, le château d'eau et le quai des expéditions, conçus notamment par l'architecte Marc Chausse, représentent les bâtiments totems du site. Leurs implantations et leurs orientations organisent la nouvelle trame urbaine. Les cônes de vue et les circulations sur le site sont ordonnés par ces bâtiments. Ils sont plus que jamais les icônes du Marché Gare, mémoires du passé industriel.

Leur réhabilitation permet de créer des tiers-lieux innovants, ouverts au plus grand nombre : espaces créatifs, culturels, associatifs, évènementiels, commerciaux et de restaurations.

Ces nouveaux espaces inclusifs permettent au Marché Gare de devenir un lieu de destination pour l'ensemble des habitants de l'agglomération Nîmoise et de la région. Ils s'inscrivent dans le processus de métropolisation de Nîmes en offrant des lieux de rencontre et d'expression sociale, culturelle, sportive, dont l'attractivité pourra alimenter les parcours touristiques et de loisirs de Nîmes.

- d. Transformer l'ancien Marché d'intérêt National en quartier durable et résilient aux inondations.

La ZAC Marché Gare s'inscrit dans une logique de proximité avec le centre-ville de Nîmes (15 min à vélo), Saint-Césaire, Milhau ou encore le Centre Hospitalier Universitaire de Nîmes. Cet ancrage local doit favoriser la pratique des modes actifs et l'utilisation des transports en commun pour diminuer l'impact carbone des trajets domicile / travail. Le projet prévoit l'aménagement de nouveaux accès modes doux et d'un réseau dédié au sein du site.

Dans une recherche d'économie circulaire, les matériaux inertes issus des démolitions des bâtiments du site seront réemployés dans l'aménagement, en revêtement de sol, en fond de forme de voiries ou encore dans les systèmes de drains de noues.

Il sera recherché pour l'ensemble des constructions une neutralité carbone avec l'utilisation de matériaux biosourcés, naturels et locaux. L'architecture sobre favorisera la qualité des espaces de travaux avec des dispositifs bioclimatiques, des protections solaires, et des expositions lumineuses.

- e. Les transports en commun

La constitution d'un PEM (pôle d'échange multimodal) en lien avec la halte Saint-Césaire repositionnée doit largement encourager l'utilisation des transports en commun et le co-voiturage. Un parking de plusieurs centaines de places sera réalisé pour accueillir les usagers. Ce PEM fera le lien avec le projet d'extension du BHNS 2 arrivant par le Nord le long du boulevard Pavlov. Enfin, une ligne de transport en commun structurante doit desservir le site depuis la RN113.

- f. Des circulations apaisées et limitées

La requalification du site donne lieu au réaménagement de deux carrefours d'entrée uniques. Des aménagements qui sécurisent les entrées et les sorties sur la RN113. Depuis ces carrefours un système de voie en boucle permet de desservir l'ensemble des lots. La vitesse est limitée à 30 km/h pour apaiser le quartier et faciliter la circulation cycle.

Trente-sept places de stationnement seront allouées dans la zone tertiaire et le même nombre dans la zone agroalimentaire.

- g. Un paysage ouvert

Le plan urbain propose une implantation des bâtis en peigne par rapport aux voiries. L'idée étant de créer des percées visuelles depuis l'espace public. Cet effet est renforcé par des constructions nouvelles sur pilotis, et l'absence de clôtures dans l'espace tertiaire.

L'esprit recherché est celui d'un campus apaisé et très végétalisé aux espaces ouverts.

Le périmètre de DUP sera celui du périmètre de la future ZAC du Marché Gare.

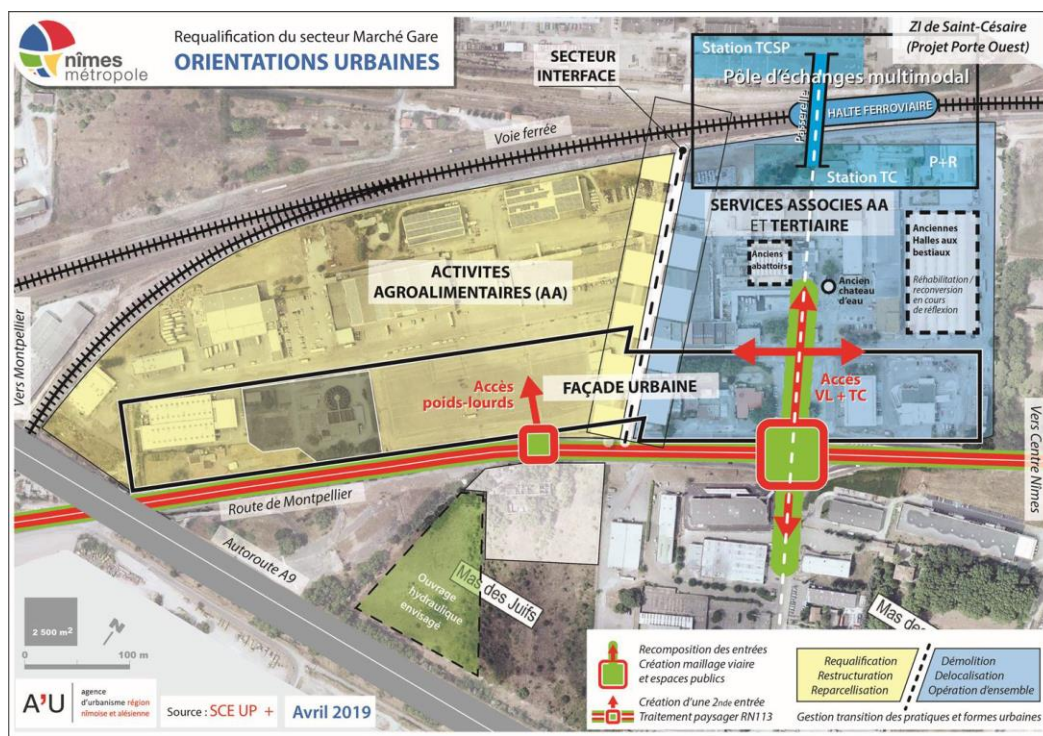


1.4.7. Demande d'autorisation environnementale pour le « Marché Gare » à Nîmes.

Au titre de la rubrique 39° de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement, concernant les travaux, constructions et opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha (23 ha dans le cas présent), la DAE intègre une évaluation environnementale.

Une demande d'autorisation environnementale est ainsi co-déposée par la SPL AGATE aménageur de l'opération et Nîmes Métropole, futur gestionnaire des ouvrages.

L'ambition de Nîmes Métropole, à travers la requalification du Marché Gare est de conforter, à l'Ouest, la vocation agro-alimentaire de cette zone, et à l'Est, de créer un nouveau pôle d'activités (tertiaire et services) en lien avec le futur PEM (hors ZAC). De cette ambition a émergé le plan suivant présenté lors de la phase de concertation menée en 2019.



Orientations urbaines du projet de requalification du secteur Marché Gare

La phase de concertation préalable a fait ressortir 6 thématiques prioritaires :

- Améliorer et sécuriser le schéma viaire / développer des liaisons modes doux et les transports en commun sur le secteur,
- Mener une politique volontariste de développement d'un itinéraire cyclable entre Milhaud et Nîmes,
- Garantir la qualité architecturale & paysagère de la future zone d'activités économiques.
- Améliorer le traitement de l'entrée de ville le long de la RN113,
- Améliorer le cadre de vie dans la zone via notamment une gestion quotidienne de proximité optimisée (traitement des déchets déposés illégalement, installation d'un système de vidéo protection),
- Favoriser une cohérence et une complémentarité dans la programmation économique de la ZAE.

En raison de sa localisation à 15 min du centre-ville de Nîmes, le projet prévoit l'aménagement de nouveaux accès mode doux et la constitution d'un pôle d'échange multimodal en lien avec la halte Saint Césaire.

En grande partie végétalisé, le projet veut donner lieu à une véritable reconquête végétale pour atteindre environ 40 % de surface végétalisée, favorisant ainsi la biodiversité, le rafraîchissement naturel du site et l'infiltration des eaux de pluies.

Le végétal est au cœur du projet urbain. Il constitue l'identité du quartier et se décline selon quatre entités :

- La forêt méditerranéenne.
- Les noues paysagères.
- Places et parvis.
- Les toits végétalisés : permettant de garantir une continuité du couvert végétal favorisant la biodiversité, le rafraîchissement du quartier et la rétention des eaux pluviales.

1.4.7.1. Programmation.

La requalification du site passe par un renouvellement et une diversification des activités :

- 35 000 m² de SDP (Surface De Plancher) dédiés au secteur agroalimentaire à terme.
- 60 000 m² de SDP créés dédiés au pôle tertiaire, dont 15 000 m² conçus comme « évolutifs » pour s'adapter au mieux aux enjeux de demain.
- 8 400 m² de SDP créés de petits locaux artisanaux.

- 3 000 m² de SDP créés dédiés à du petit commerce.
- La reconquête et la reconversion de bâtiments patrimoniaux (Anciennes Halles, château d'eau et Abattoirs) donnent lieu à 7 000m² pour la création de lieux hybride de type « Tiers – Lieux ».
- 6 000 m² de réserve foncière pour le futur PEM (Pôle d'Échange Multimodal).

✓ **Confort bioclimatique des espaces extérieurs :**

Le projet de la ZAC Marché Gare entend aménager un quartier végétalisé passant par la réintroduction de la nature dans le secteur. Outre les nouveaux espaces verts plantés, le stationnement bénéficiera de fosses de plantation regroupées au sein d'un même espace pour optimiser la valeur écologique, les toitures seront en partie végétalisées sur les lots tertiaires et un quart des lots privés, hors bâtiments, sera dédié aux espaces verts. La trame verte est également renforcée avec la plantation de près de 1 000 essences adaptées au climat méditerranéen et réparties selon trois strates arborées, arbustives et herbacées sur le site afin de favoriser le confort d'été, la biodiversité et les économies d'eau.

La prise en compte du risque hydraulique permet une bonne gestion des eaux de ruissellement avec une forte désimperméabilisation – surface perméable/ semi-perméable – de près de 53 % du site, et la totalité des ouvrages hydrauliques végétalisés et intégrés à l'espace public, ce qui permet notamment l'infiltration des eaux pluviales favorisant la recharge des « Nappes de la Vistrenque et des Costières ». Cela passe par un revêtement semi-perméable pour les stationnements des véhicules légers, la création de noues et la réutilisation du bassin de rétention existant. Ce pan du projet poursuit une double vocation, une gestion de l'eau raisonnée et une réduction du phénomène d'îlot de chaleur par l'amélioration de l'albédo (revêtements clairs pour les cheminements des modes doux et les surfaces de stationnement).

✓ **Confort bioclimatique des constructions :**

Le choix a été fait d'optimiser les apports solaires par des surfaces vitrées permettant un éclairage naturel conséquent d'une part, et la gestion des apports solaires par le biais de casquettes, brises soleils ou la conservation des arbres en masques naturels d'autre part.

L'enveloppe thermique est garantie par une bonne inertie des bâtiments et la mise en place de systèmes techniques assurant le confort des occupants.

✓ **Ilots de Chaleur Urbains (ICU) :**

La stratégie environnementale retenue dans la conception prend en compte les phénomènes d'ICU. Les prévisions climatiques convergent vers un réchauffement global accompagné de la multiplication des phénomènes météorologiques « extrêmes », à long terme, mais aussi à court terme. Afin d'adapter le futur quartier à ces conditions, les réflexions entamées visent les points de conception suivants :

- ✚ Formes urbaines permettant la circulation de certains vents et pas de rues canyon non aérées,
- ✚ Palette végétale résistante (espèces végétales locales, nécessitant peu ou pas d'arrosages),
- ✚ Orientation des bâtiments et disposition intérieure des pièces selon leurs usages,
- ✚ Matériaux urbains et bâtis à fort albédo, fortement végétalisés,
- ✚ Solutions de rafraîchissement naturel dans les bâtis (adiabatique, free-cooling).

✓ **Une démarche zéro artificialisation :**

Les bâtiments patrimoniaux sont préservés pour une économie de ressources et une valorisation des usages. Par ailleurs, dans une recherche d'économie circulaire, les matériaux inertes issus des démolitions des bâtiments du site seront réemployés dans l'aménagement, en revêtement de sol, en fond de forme de voiries ou encore dans les systèmes de drains de noues. Enfin, il sera recherché pour l'ensemble des constructions une neutralité carbone avec l'utilisation de matériaux biosourcés, naturels et locaux. L'architecture sobre permettra de favoriser la qualité des espaces de travaux avec des dispositifs bioclimatiques, des protections solaires et des expositions lumineuses. Ces éléments permettent au projet de participer à la démarche zéro artificialisation nette de Nîmes Métropole en ne générant pas d'artificialisation supplémentaire.

✓ **Un impact sur le climat local limité :**

Le projet dans son ensemble :

- ✚ N'aura pas d'incidence sur le régime hydrique (pas de modification des précipitations),
- ✚ Modifiera localement les écoulements aérauliques, mais cela n'aura que peu d'effet car il n'y a pas d'autre construction suffisamment proche, et le projet ne comprend pas de rétrécissements de voirie pouvant générer des effets venturi importants.
- ✚ Offrira des zones d'ombres portées à travers les bâtiments et la végétalisation. Néanmoins, le projet ne jouxtant pas directement des habitations existantes, il n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement des constructions existantes.

Afin de concrétiser par une labellisation officielle l'ambition environnementale décrite ci-dessous, le projet Marché Gare est engagé dans la démarche Quartiers Durables Occitanie (QDO), qui se déploie en lien avec le label EcoQuartier (20 engagements), avec des thématiques plus adaptées aux spécificités méditerranéennes : gestion de l'eau, confort estival, biodiversité).

Le coût financier de l'opération est maîtrisé, dès lors que la partie Ouest du site est conservée en grande partie, avec des travaux intéressant principalement les voies, pour améliorer les axes de circulation.

1.4.7.2. Gestion des eaux de ruissellement et intégration des eaux pluviales et du risque d'inondation.

Les aménagements hydrauliques proposés comprennent un réseau de noues et une rétention complémentaire dans un espace paysager afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Collecter les eaux pluviales des secteurs réaménagés,
- Recueillir les écoulements drainés par les réseaux existants conservés sur les ilots ne faisant pas l'objet de modification,
- Assurer le volume de stockage réglementaire lié à l'imperméabilisation des terrains et le contrôle du débit de fuite via des cloisons à fentes,
- Offrir un volume de rétention complémentaire qui permet la compensation partielle des remblais en zone inondable. Ces derniers étant rendus nécessaires à la construction des bâtiments projetés. Le volume de rétention complémentaire est pris en charge collégalement sur l'espace public de la ZAC réaménagée,
- Ne pas créer d'incidences hydrauliques négatives en dehors de la ZAC.

Par ailleurs, le règlement de ZAC imposera, pour chaque ilot :

- Une surface maximale de remblais compensée sur les espaces publics au droit de chaque ilot,
- La création de remblais supplémentaires, tout en respectant les autres contraintes de la ZAC, et, notamment de transparence aux écoulements, devra faire l'objet de mesures de compensation complémentaires à la parcelle (déblais paysagers ou réduction des surfaces de remblais mises en œuvre),
- Les contraintes liées à la réduction de la transparence hydraulique sur les lots.



Réseau de noues de collecte des eaux de ruissellement pluvial

1.4.7.3. Principe d'organisation des circulations.

Le projet intégrera des principes d'organisation favorable à une réduction des émissions de gaz à effet de serre :

• Les modes actifs comme premier moyen de déplacement.

Le projet du Marché Gare favorise la pratique des modes actifs avec des aménagements adaptés à leurs pratiques. Une grande partie des espaces publics sont dédiés aux piétons et aux vélos.

Le Marché Gare est un lieu de vie et de travail apaisé où les modes actifs sont prioritaires face à la voiture.

• Les transports en commun.

La constitution d'un PEM en lien avec la halte Saint-Césaire repositionnée doit largement encourager l'utilisation des transports en commun et le co-voiturage. Un parking de plusieurs centaines de places sera réalisé pour accueillir les usagers. Ce PEM fera le lien avec le projet d'extension du BHNS 2 arrivant par le Nord le long du boulevard Pavlov. Enfin, une ligne de transport en commun structurante doit desservir le site depuis la RN113.

• Des circulations apaisées et limitées.

La requalification du site donne lieu au réaménagement de deux carrefours d'entrée uniques. Des aménagements qui sécurisent les entrées et les sorties sur la RN113. Depuis ces carrefours un système de voie en boucle permet de desservir l'ensemble des lots. La vitesse est limitée à 30 km/h pour apaiser le quartier et faciliter la circulation cycle.

Trente-sept places de stationnement seront allouées dans la zone tertiaire et le même nombre dans la zone agroalimentaire.

1.4.7.4. Intégration paysagère.

La situation du Marché Gare le long de la RN113 et de l'A9 expose fortement le site et crée un effet vitrine. Aujourd'hui cette séquence paysagère souffre de son urbanisation et d'un linéaire commercial peu qualitatif. Le projet Marché Gare diversifie les formes urbaines tout en valorisant le patrimoine existant, initiant ainsi le renouvellement du secteur de la « Porte Ouest ».

La requalification du site permettra de reconsidérer sa frange nord-ouest pour aménager des carrefours d'entrée sécurisés et créer une véritable lisière forestière. Une bande boisée support de plusieurs fonctions : paysagère, hydraulique, de biodiversité, de fraîcheur, et d'une voie verte pour les modes actifs. Cette nouvelle trame paysagère marquera l'entrée dans la ville avec un tissu urbain maillé, hiérarchisé et dense.

La zone du projet qui s'étend sur 23 ha correspond à l'ancienne zone d'activité du Marché Gare, créée en 1957. Elle constituait le Marché d'Intérêt National de la ville de Nîmes.

Cette zone d'activités est aujourd'hui en déclin ; si l'Ouest de la zone est toujours occupé par des entreprises agro-alimentaires, l'Est demeure en partie abandonné. D'où le présent projet de revitalisation de cette ancienne zone d'activités.

Le site n'a pas pour vocation à être remis en état.

Prise en compte de la Faune et de la Flore.

La Flore

Le site abrite une très faible diversité d'habitats. Ceux-ci sont tous fortement dégradés, hormis les habitats situés au sein du bassin écreteur de crues et dans l'ancien verger à Amandiers enfriché. Ils ne présentent cependant qu'une flore banale. Les différentes campagnes de prospections ont permis d'observer 165 taxons non horticoles au niveau de l'aire d'étude. Un grand nombre d'espèces invasives sont représentées au sein de l'aire d'étude en raison de la forte pression anthropique exercée sur les milieux. Lors de la réalisation de travaux, une attention particulière devra être accordée aux espèces envahissantes afin de ne pas favoriser la prolifération de ces espèces, ou d'autres qui pourraient être importées au cours des travaux, sur le site et les milieux naturels adjacents par des espèces présentes.

La Faune

Les oiseaux

30 espèces ont été contactées durant les inventaires de l'avifaune.

Parmi ces espèces, 23 sont protégées à l'échelle nationale et 5 présentent un degré de patrimonialité reconnu étant donné leur appartenance à des listes départementales, régionales, nationales voir européennes elles-mêmes basées sur des statuts de conservation : la Fauvette mélanocéphale, le Serin cini, le Verdier d'Europe, le Tarin des Aulnes (enjeu modéré) et le Chardonneret élégant (enjeu faible).

Cependant, au vu de la très forte anthropisation du site et de la faible disponibilité en habitats permettant la nidification d'espèces patrimoniales, l'aire d'étude ne constitue qu'un très faible enjeu pour l'avifaune et seule la nidification de l'Hirondelle rustique au sein des bâtiments des anciens abattoirs, constitue un enjeu local fort. Ainsi, du fait du contexte urbain, les enjeux se localisent principalement au niveau des arbres et des bâtiments favorables pour la nidification de certaines espèces anthropophiles.

L'enjeu majeur (enjeu local fort) concerne la présence d'une colonie d'Hirondelles rustiques présente au niveau d'un bâtiment (6 nids occupés en 2020). 1 à 16 individus observés en transit/alimentation, plusieurs couples nicheurs, 29 nids observés dont 6 occupés en 2020.

Les papillons

18 espèces de papillons ont été observées lors des relevés de 2018. Ce sont toutes des espèces relativement communes qui s'accommodent d'habitats secondaires dégradés du moment qu'il y a des fleurs présentant une ressource alimentaire voire des plantes sur lesquelles leurs chenilles peuvent se développer.

Les odonates

Lors des relevés de 2018, 5 espèces ont été recensées, toutes étant communes et représentant des enjeux faibles. Ces espèces ont un large spectre écologique et se rencontrent dans de multiples habitats, dont certains anthropiques comme c'est le cas.

Les orthoptères

15 espèces ont été identifiées à vue et par des enregistreurs automatiques d'après leurs stridulations. Il s'agit d'espèces communes liées aux habitats de friches et de milieux végétalisés périurbains. La richesse spécifique est classique de la trame d'habitats pseudonaturels périurbains et ne représente aucun enjeu pour ce taxon.

Les coléoptères

5 espèces de coléoptères ont été recensées, aucune ne présentant de statut particulier. Les espèces saproxyliques protégées ont été recherchées mais aucun individu d'essence végétale adéquate n'a été observé en état de sénescence favorable. Aucune zone potentielle pour leur reproduction n'est donc retenue au sein de l'aire d'étude.

Les enjeux concernant les insectes se concentrent principalement sur la présence de la Diane en reproduction (enjeu modéré) au niveau de la friche au sud-ouest de la zone d'étude. Malgré son caractère très urbanisé, la zone représente un lieu de reproduction et d'alimentation pour de nombreuses espèces communes de papillons, d'orthoptères, de coléoptères et de libellules, représentant des enjeux faibles.

Les amphibiens

Les enjeux pour les amphibiens sont très faibles au sein de l'aire d'étude, du fait de la quasi-absence de milieux favorables au développement de leur cycle biologique. Seuls, le Crapaud épineux, la Grenouille rieuse et la Rainette méridionale, sont susceptibles de pouvoir fréquenter ponctuellement ce site.

Les reptiles

Peu d'espèces de reptiles ont été observées au cours de ces inventaires, malgré des prospections ciblées réalisées lors de conditions météorologiques favorables.

Cependant la présence de friches herbacées et de milieux fortement anthropisés sur la plupart des sites d'étude, offrent malgré tout, des espaces favorables à l'alimentation, la reproduction et l'hivernage de plusieurs espèces, dont le Seps strié et la Couleuvre de Montpellier qui constituent localement un enjeu de conservation faible.

Les mammifères terrestres (hors chiroptères) et semi-aquatiques

Les milieux présents sur l'ensemble de l'aire d'étude sont fortement anthropisés et globalement peu favorables à la présence des mammifères. Cependant l'existence de quelques friches herbacées, fourrés et parcs arborés près du Mas des Rosiers et du Mas des Juifs, permettent la présence ponctuelle, à minima en transit, du Hérisson d'Europe et du Lapin de garenne.

Les chiroptères

Au regard des habitats, de l'activité des chiroptères et des espèces avérées, les enjeux chiroptérologiques sur la zone d'étude sont considérés comme faibles pour la majeure partie des espèces, à modéré pour le groupe des pipistrelles (espèces relativement communes et anthropophiles).

Dix espèces ont été recensées sur l'ensemble du site.

Le site de Marché-Gare est principalement utilisé comme site de transit pour la plupart des espèces, et de chasse pour les espèces anthropophiles. Ainsi, les principaux enjeux vis-à-vis du projet concernent essentiellement la présence au niveau du Mas des rosiers, d'alignements de platanes avec des cavités potentiellement favorables à l'accueil de

chiroptères en transit, en reproduction voire en hibernation et les potentialités de gîtes de repos et/ou de reproduction aux niveaux des arbres et des bâtiments du site.

Les habitats forestiers

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées au 2° du I de l'article L. 211-1 relevant ou non du régime forestier, y compris lorsque c'est l'État qui réalise des défrichements sur des terrains ne lui appartenant pas. L'article L. 341-1 du code forestier (CF) définit le défrichement comme la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière. Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement. La destination forestière de chaque habitat est analysée afin de vérifier in fine si le bois entre ou non dans le champ d'application de l'autorisation de défrichement ; ou bien s'il fait partie des exemptions de demande d'autorisation au titre des articles L. 342-1 et L. 214-13- du CF. Il apparaît qu'aucun habitat forestier n'est concerné par une autorisation de défrichement art. L. 342-1, L. 214-13 et L. 341-2 du CF).

Les zones humides

Aucune zone humide n'est représentée au sein de l'aire d'étude.

1.4.7.5. Compatibilité avec les règles d'urbanisme et les documents cadres.

La compatibilité du projet d'aménagement a été vérifiée au regard :

- des documents régissant le droit des sols
 - ✚ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019, est en cours de modification simplifiée.
 - ✚ Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nîmes (PLU), approuvé le 7 juillet 2018 et modifié le 6 juillet 2019.
- des documents encadrant la gestion de l'eau :
 - ✚ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée,
 - ✚ Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Vistre et des nappes Vistrenque et Costières.
- des documents encadrant les risques naturels et technologiques :
 - ✚ Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée,
 - ✚ Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de Nîmes, approuvé le 28 février 2012 et modifié le 4 juillet 2014.
- des documents cadres dans le domaine de l'air et de l'énergie :
 - o Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la ville de Nîmes,
 - ✚ Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Occitanie,

✚ Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) approuvé par arrêté préfectoral du 3 juin 2016.

• des documents cadres dans le domaine de l'écologie et des déchets :

✚ Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRGD), volets du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

✚ Le Programme National de Prévention des Déchets (PNPD) 2014-2020

Le projet d'aménagement est compatible avec les documents cadres en vigueur et opposables.

1.4.8. Mise en compatibilité du PLU de la commune de Nîmes.

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de Nîmes a pour objet de faire évoluer certaines pièces du PLU afin de permettre la mise en œuvre du projet de requalification urbaine de la zone d'activités économiques du Marché Gare. En particulier, la réalisation du projet de renouvellement urbain nécessite :

- La suppression de la SAP n°1 ; étude de recomposition et de mutation de ce secteur ayant été réalisée et le projet entrant en phase opérationnelle ;
- L'évolution du secteur V UEa, afin de le faire correspondre à la zone du Marché Gare à vocation agroalimentaire réaménagée ;
- La création d'un secteur V UEi, correspondant à la zone du Marché Gare restructurée en zone à vocation principale tertiaire ;
- La création de polygones d'implantation
- La modification des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol, de stationnement et d'aménagement des espaces libres, afin de les adapter au projet de requalification urbaine et aux typo-morphologies différenciées proposées dans les deux secteurs précités ;
- La suppression de l'ER147C.

La mise en compatibilité du PLU est l'occasion de faire évoluer différents points du règlement et du zonage au profit de la qualité architecturale, paysagère et urbaine, en adéquation avec le projet de requalification du Marché Gare, en complément du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) réalisé dans le cadre de la ZAC et d'une OAP sectorielle réalisée et annexée ultérieurement au document d'urbanisme.

1.4.8.1. Cadre légal de la mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique.

Le projet de requalification du Marché Gare fait l'objet d'une Déclaration d'utilité Publique (DUP), afin de permettre à la collectivité de maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général.

La mise en œuvre de ce projet n'est pas compatible avec certaines des dispositions actuelles du PLU.

La mise en compatibilité du PLU avec une DUP est régie par les articles L153-52 à L153-59 du code de l'urbanisme. En particulier :

Recours à la DUP : L153-54 ;

Examen conjoint : L153-52 et L153-54 ;

Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : L153-53 et L153-55.

Conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, [...], et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La DUP emporte mise en compatibilité du PLU.

1.4.8.2. Compatibilité avec les documents d'Urbanisme.

Le projet de requalification du Marché Gare fait l'objet d'une Déclaration d'utilité Publique (DUP), afin de permettre à la collectivité de maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général.

La mise en œuvre de ce projet n'est pas compatible avec certaines des dispositions actuelles du PLU.

La mise en compatibilité du PLU avec une DUP est régie par les articles L153-52 à L153-59 du code de l'urbanisme. En particulier :

Recours à la DUP : L153-54 ;

Examen conjoint : L153-52 et L153-54 ;

Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : L153-53 et L153-55.

Conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, [...], et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1. L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

1.4.8.3. Compatibilité du projet avec le PLU.

- ❖ Ce projet est en cohérence avec le Projet de Développement et d'aménagement Durables (PADD).
- ❖ Ce projet s'inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Intensification urbaine et TCSP ».
- ❖ Ce projet est compatible avec le projet de Territoire de Nîmes Métropole 2030.
- ❖ Ce projet est compatible avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Nîmes Métropole.

Des pièces réglementaires en vigueur sont inadaptées au projet de requalification du secteur du Marché gare.

Pour permettre la mise en œuvre du projet de requalification urbaine de la zone d'activités économiques du Marché Gare, qui s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, il s'agit :

- de supprimer la Servitude d'Attente de Projet n°1, pour permettre la concrétisation opérationnelle du projet ;
- de modifier les règles qui régissent le secteur V UEa et d'en réduire son périmètre, dont la vocation est agro-alimentaire ;
- de créer un secteur V UEi, à vocation d'activités mixtes principalement tertiaires et de proposer des règles adaptées à ce nouveau secteur ;
- de faire évoluer la ZNA le long de la RN113.

Les modifications à apporter au document d'urbanisme comprennent également la suppression de l'emplacement réservé (147C), situé dans le périmètre d'opération, destiné initialement à la réalisation d'un bassin de rétention par la Ville de Nîmes – Service voirie et abandonné par ce dernier.

Ces évolutions nécessitent ainsi :

- l'adaptation du règlement graphique ;
- l'adaptation du règlement écrit.

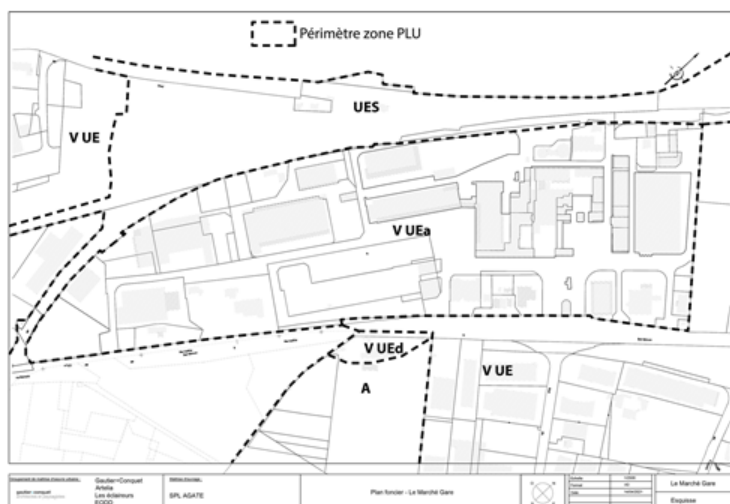
Changements apportés au PLU.

Ces changements résultent de la nécessité d'adapter à la fois les règlements écrit et graphique pour permettre la réalisation du projet.

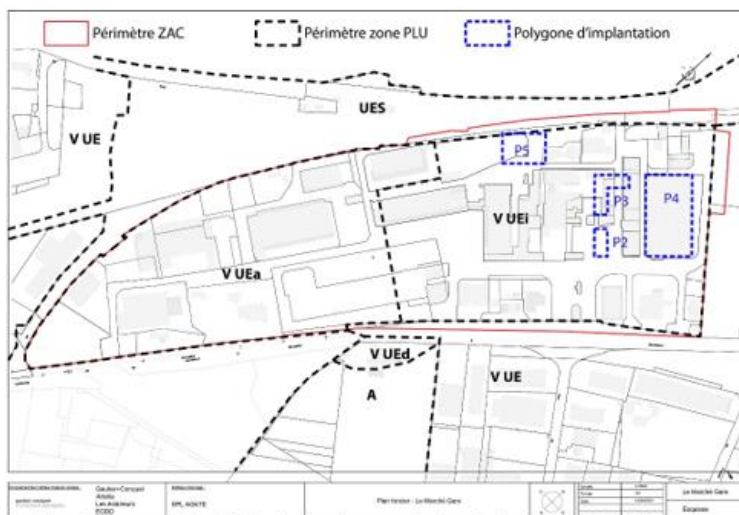
- réduction du secteur V UEa à vocation agroalimentaire,
- création du secteur V UEi à vocation tertiaire,
- création de polygones d'implantation numérotés de 2 à 5.
- l'emplacement réservé 147C est supprimé, le bénéficiaire (Ville de Nîmes) n'en ayant plus l'utilité.
- Évolution de la zone non aedificandi de 25 m autour de la RN 113 au droit de la zone V UEa et V UEi.

La mise en compatibilité du PLU apporte des changements uniquement sur le règlement de la zone V UE, correspondant aux zones d'activités mixtes, et au secteur V UEa correspondant spécifiquement au Marché Gare.

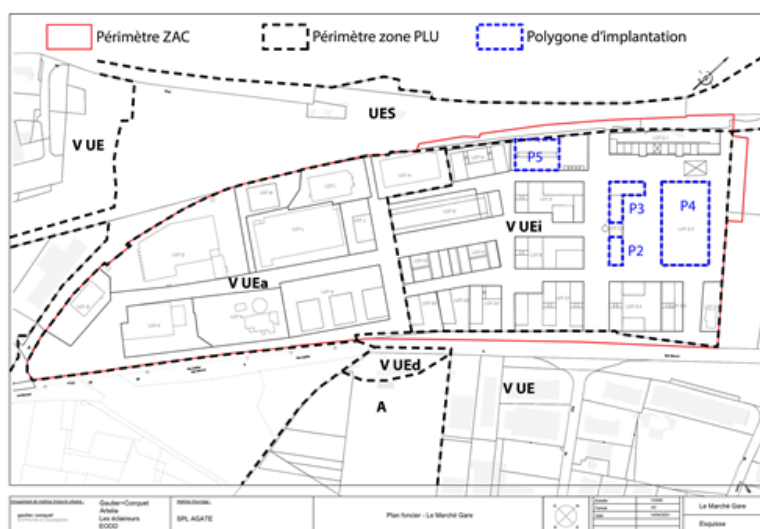
Avant



Après (fond cadastral).



Après (fond plan masse du projet).



La DUP emporte mise en compatibilité du PLU.

1.4.9. Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Marché Gare »

Le lotissement « Marché Gare » est essentiellement réservé aux activités agro-alimentaires et aux activités qui lui sont liées, datant du 9 décembre 1993, avec le Plan Local d'Urbanisme de Nîmes en vigueur, en application de l'article L. 442-13 du Code de l'Urbanisme.

Le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des colotis (c'est-à-dire les propriétaires).

C'est un document de droit purement privé, établi de manière contractuelle. Il n'est pas obligatoire. Il permet de fixer les règles internes du lotissement en ce qui concerne l'implantation des immeubles, l'interdiction de construire sur certaines parties du lot, la destination des constructions, les règles précises d'urbanisme concernant éventuellement les clôtures et les plantations, etc.

Les deux rôles principaux du cahier des charges sont donc de fixer les droits et les obligations des colotis et de régir la vie collective en lotissement.

Le règlement de lotissement impose quant à lui des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions : emploi d'un certain type de matériaux, implantation des bâtiments, l'aspect extérieur des constructions ou des clôtures, etc.

Ces règles peuvent être beaucoup plus strictes que celles prévues par le PLU applicable sur la commune.

Cadre réglementaire.

Aux termes de **l'article L.442-13 du Code de l'urbanisme**, la déclaration d'utilité publique peut emporter modification des documents régissant le lotissement à la condition qu'une enquête publique conjointe soit organisée.

« La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents. »

Dès lors, cette modification du cahier des charges du lotissement doit avoir pour objet sa mise en concordance avec la déclaration d'utilité publique et les documents d'urbanisme applicables postérieurement à l'autorisation de lotir. Elle implique la réalisation d'une enquête publique ; l'objectif étant de permettre aux colotis de se manifester, le cas échéant, avant toute modification.

L'objet de l'enquête publique portera donc sur l'utilité publique du projet, la mise en mise en compatibilité du PLU et la modification des articles du cahier des charges du lotissement « Marché Gare », annexé à un arrêté du 9 décembre 1993 du Maire de NÎMES approuvant création du lotissement.

La décision portant modification du cahier des charges du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement.

Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables dès la publication régulière de l'arrêté de mise en concordance.

1.4.9.1. Les évolutions apportées au cahier des charges.

La mise en concordance des règles du lotissement sur le périmètre interviendra conjointement à la mise en compatibilité du PLU, par le biais de la DUP.

Modifications introduites dans le cahier des charges.

En application de l'article L. 442-13 du Code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le règlement du plan local d'urbanisme dans sa rédaction qui résultera de sa mise en compatibilité approuvée. L'examen de la mise en concordance s'effectuera donc en tenant compte du projet de règlement des zones V UEi et V

UEa qui serait applicable au lotissement Marché Gare, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique desdits lots.

Les modifications du cahier des charges sont :

- La mise en concordance avec le projet de règlement des zones V UEi et V UEa.
- La suppression de l'ASL/Obligation de conformité aux règles du PLU en vigueur et des règles de la ZAC.

Les articles suivants seront modifiés comme suit :

- Article 1 - suppression des mentions de l'ASL et ajout des règles et prescriptions régissant la ZAC.
- Article 2 – suppression de l'obligation de cession de lots uniquement pour l'édification de constructions conformes au règlement du lotissement.
- Article 4 – mesurage et bornage.
- Article 6 – Clôtures.
- Article 7 – canalisations, branchements.
- Article 8 – servitudes générales.
- Article 10 – suppression de l'obligation d'avoir des activités agro-alimentaires uniquement.
- Article 11 – tenue générale.

Les articles décrits ci-dessous seront supprimés :

- Article 12 – allotissement, subdivision.
- Article 13 – propriété du sol et des espaces communs à l'ASL.
- Article 15 – circulation (suppression puisque l'ASL n'est plus propriétaire des voies de circulation).
- Article 18 – adhésion au cahier des charges.

Les articles ci-dessous restent inchangés :

- Article 3 – nullité.
- Article 5 – permis de construire.
- Article 9 – servitudes particulières.
- Articles 14 – droit des acquéreurs.
- Article 16 – assurance contre incendie.
- Article 17 – charges.

Les évolutions apportées au cahier des charges tiennent compte du projet de règlement des zones V UEi et V UEa qui serait applicable au lotissement « Marché Gare ».

La DUP du projet « ZAC Marché Gare » emportera modification des documents régissant le lotissement.

1.4.10. La cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

En application des dispositions de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 Août 2015, les Zones d'Activités Économiques (ZAE) de Marché Gare, Mas des Rosiers et Mas des Juifs ont fait l'objet d'un transfert au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole suivant la délibération du 06 février 2017.

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole a souhaité poursuivre le projet de restructuration et de réaménagement du secteur stratégique dit du « Marché Gare » sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), afin de permettre la restructuration foncière de ce secteur et l'implantation de nouvelles entreprises et services.

Le périmètre de DUP concorde avec le périmètre de la future ZAC communautaire du Marché Gare, soit une surface de 23 ha, et vise principalement à conforter la filière agro-alimentaire, à créer un nouveau pôle d'activités tertiaires, un village associatif et créatif, un tiers-lieu (étude de programmation en cours) hébergé dans l'ancienne Halle aux bestiaux et Abattoirs reconvertis ainsi que la réalisation d'une esplanade événementielle.

Le tout étant desservi par une offre en transport collectif performante avec le déplacement la nouvelle halte ferroviaire de St-Césaire dans le cadre de la création d'un Pôle d'Échanges Multimodal urbain connecté au réseau TC urbain de l'agglomération.

Les principes d'aménagement et de composition urbaine qui guident le projet de requalification du Marché Gare sont les suivants :

- ✓ un axe patrimonial comme colonne vertébrale de la trame urbaine,
- ✓ une trame flexible découpant des lots à bâtir,
- ✓ une programmation mixte et équilibrée,
- ✓ un site résilient face aux aléas inondations,
- ✓ une reconquête végétale avec un sol fertile et perméable,
- ✓ une nature foisonnante et diversifiée.

Pour cette opération de requalification, Nîmes Métropole et la SPL AGATE entendent poursuivre les principes d'aménagement suivants :

- ✓ La transformation et la modernisation de la ZAE de Marché Gare aujourd'hui en perte d'attractivité,
- ✓ La mise en place progressive d'un front bâti urbain et paysager le long de la RN 113,
- ✓ La conception d'un espace public central fédérateur s'ouvrant vers le Pôle d'Échanges Multimodal et affirmant le lien vers le Mas des Rosiers,

- ✓ Le développement d'un axe patrimonial Est Ouest avec la rénovation de bâtiments patrimoniaux (Abattoirs, Château d'eau, Halles),
- ✓ La création d'ouvrages hydrauliques à ciel ouvert intégrés aux espaces publics et la construction de bâtiments sur pilotis,
- ✓ La réalisation d'aménagements différenciés et adaptés à chaque secteur agroalimentaire et tertiaire.

Pour mener à bien le projet et compte tenu de son importance pour le développement local, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est conduite. En effet, compte tenu de la complexité de la propriété foncière, et bien que des négociations amiables aient été menées, le recours à l'expropriation est nécessaire pour que la SPL Agate et Nîmes Métropole puissent acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du projet.

L'enquête parcellaire concerne une cinquantaine de parcelles dont deux copropriétés cadastrées section KL n° 294 et KL n° 336.

De nombreuses négociations amiables ont d'ores et déjà été engagées et de nombreuses parcelles et lots de copropriété ont fait l'objet d'acquisition. Néanmoins, les négociations n'ont pour l'instant pas abouties pour les biens et droits ici concernés et il est donc nécessaire d'engager une procédure d'expropriation afin de permettre à Nîmes Métropole et la SPL Agate, son concessionnaire, de réaliser le projet Marché Gare.

Concernant les familles actuellement logées sur le site (environ 40 personnes dont 18 allocataires CAF), une Mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale visant à accompagner le relogement des familles va être diligentée.

1.4.10.1. Objet de l'enquête parcellaire.

L'objet du présent dossier vise à recueillir les observations des personnes intéressées sur :

- ✓ La limite des biens à acquérir en vue de réaliser l'aménagement ;
- ✓ La recherche des propriétaires et titulaires des droits réels.

Composition du dossier d'enquête parcellaire

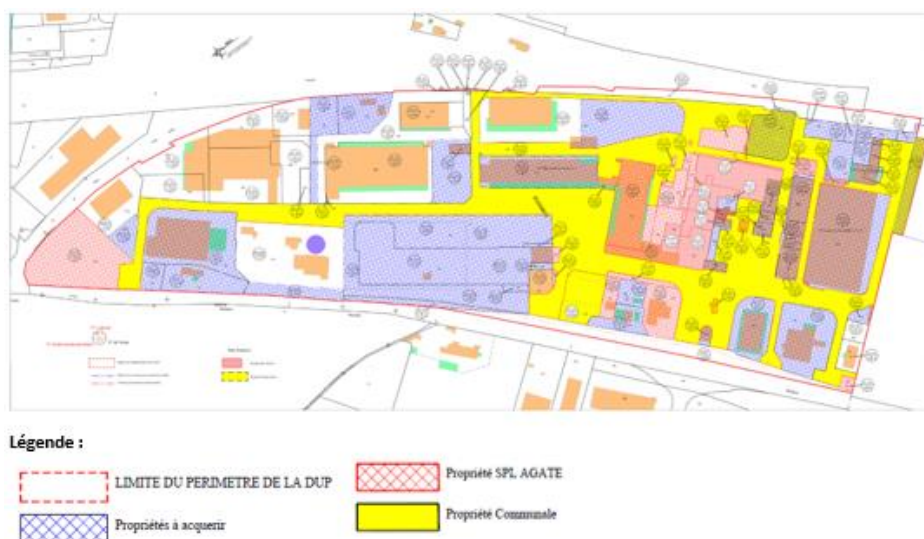
Conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comprend :

- ✓ Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiment,
- ✓ La liste des propriétaires, établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tout autres moyens.

En l'espèce, il prend la forme d'un état parcellaire et d'un plan à l'échelle 1/1000 sur lequel les parcelles touchées par le projet sont tramées.

Concernant le plan parcellaire :

Le plan est à l'échelle 1/1000. Afin de pouvoir facilement visualiser les parcelles impactées par le projet, les parcelles appartenant à des personnes privées à acquérir sont quadrillées en bleu et les parcelles appartenant à la Ville de Nîmes à acquérir sont colorées en jaune. Ce plan montre l'emprise du projet (périmètre de la DUP entouré en rouge) et les parcelles cadastrales concernées.



1.4.10.2. Organisation de l'enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R. 131-1 à R. 131-13 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire sera menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Il convient de préciser que Nîmes Métropole et son concessionnaire, la SPL Agate, conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sont en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire, ainsi que la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique. Cette enquête parcellaire sera donc menée conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (cf. ci-dessous, article R. 131-3 du Code de l'expropriation), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire est adressé à la Préfecture du Gard.

Article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »

1.4.10.3. Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire.

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire : cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc.

Article R. 131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« I. – Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. – Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats. »

Article R. 131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14. »

1.4.10.4. Déroulement de l'enquête parcellaire.

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié par courrier recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (cf. article R. 131-6 du Code de l'expropriation). Un questionnaire est joint à la notification, que les propriétaires doivent renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, qualité d'ayant-droit et avoir précisé la présence de leur(s) éventuel(s) locataire(s).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet

effet. Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes. En outre, le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé. Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, à Madame la Préfète du département Gard.

Article R. 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. »

Article R. 131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. »

Article R. 131-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. »

1.4.10.5. Présentation du périmètre de l'enquête parcellaire.

Le présent dossier concerne le périmètre de la ZAC Marché Gare sur la commune de NÎMES. L'enquête parcellaire concerne une cinquantaine de parcelles dont deux copropriétés cadastrées section KL n° 294 et KL n° 336.

De nombreuses négociations amiables ont d'ores et déjà été engagées et de nombreuses parcelles et lots de copropriété ont fait l'objet d'acquisition. Néanmoins, les négociations n'ont pour l'instant pas abouties pour les biens et droits ici concernés et il est donc nécessaire d'engager une procédure d'expropriation afin de permettre à Nîmes Métropole et la SPL Agate, son concessionnaire, de réaliser le projet Marché Gare.

1.4.10.6. Bilan des notifications.

Les notifications d'ouverture d'enquête publique et les pièces jointes réglementaire de l'enquête parcellaire ont été notifiées individuellement de la manière suivante :

- 10 significations par huissier de justice, soldées par 7 remises à domicile et 3 procès-verbaux de recherche infructueuse ;
- 2 significations par courrier avec retour de l'accusé de réception ;
- 2 acquisitions attestées par acte notarié depuis la date d'arrêté d'ouverture d'enquête, l'une du 29 novembre, l'autre du 1er décembre 2022 ;

Les significations dont trois soldées par des PV de recherches infructueuses ou d'absence d'accusé de réception et la liste des propriétaires concernés, ont été affichées en mairie à partir du 14 décembre 2022. Cet affichage est attesté par la mairie de Nîmes. (Voir en annexe).

Une unité foncière est déjà la propriété de la SPL AGATE et six autres ont fait l'objet d'une acquisition amiable préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Tableau du suivi des notifications :

Code propriété	Commune	Section	Numéro	Nom du propriétaire	Dénomination sociale ou Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Siège social / Adresse	Code Postal	Commune	Envoi AR	RETOUR AR	Numéro LRAR	Date PV sig Huissiers	Date confirmation affichages
00040	NÎMES NÎMES NÎMES	KL KL KM	495 497 240	COMMUNE DE NÎMES	COMMUNE DE NÎMES, représentée son Maire		Place de l'Hotel de Ville	30000	NÎMES	27/01/2023	01/02/2023	2C 135 571 7551 0		
00050	NÎMES NÎMES NÎMES NÎMES	KL KL KL KL	288 289 312 411 485	SCI ANAIS	Société dénommée SCI ANAIS, représentée par ses gérants		Marché Gare 3214 Rte de Montpellier	30900	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7806 7		
00090	NÎMES	KL	308	BRL	Société dénommée BRL, représentée par le Président du conseil d'administration		1105 avenue Président Pierre Mendès-France BP 4001	30000	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7571 8		
00100	NÎMES NÎMES NÎMES NÎMES	KL KL KL KL	355 375 376 377	SCI BROUDET	Société dénommée SCI BROUDET, représentée par son gérant		24 rue Séguier	30000	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7572 5		
00180	NÎMES	KL	432	SCI DRT	Société dénommée SCI DRT, représentée par son gérant		Chemin de la Baracine	30000	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7576 3	14/02/2023	Signification
00190	NÎMES NÎMES NÎMES NÎMES	KL KL KL KL	339 369 370 448	DU MARCHÉ FRAIS	Société dénommée SCI DU MARCHÉ FRAIS, représentée par ses gérants		KM 6 Route de Sauve	30900	NÎMES	27/01/2023	01/02/2023	2C 135 571 7578 7		
00210	NÎMES	KL	333	IMMOBILIER DU SUD	Société dénommée IMMOBILIER DU SUD, représentée par son gérant		Route de Montpellier Marché Gare 3214	30900	NÎMES	27/01/2023	PANR - retour SEGAT le 29/02/2023	2C 135 571 7580 0	14/02/2023	Signification
00220	NÎMES	KL	337	IMMORENTE	Société dénommée IMMORENTE, représentée par son gérant		303 Square des Champs Elysées	91000	EVRY COURCOURONNES (EVRY)	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7582 4		

Code propriété	Commune	Section	Numéro	Nom du propriétaire	Dénomination sociale ou Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Siège social / Adresse	Code Postal	Commune	Envoi AR	RETOUR AR	Numéro LRAR	Date PV sig Huissiers	Date confirmation affichane
00230	NÎMES	KL	433	LA BARACINE	Société dénommée SCI LA BARACINE, représentée par son gérant		Chemin de la Baracine	30000	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7584 8		
00260	NÎMES	KL	336	LES COPROPRIETAIRES DE KL 336	Société dénommée "TOURDIAT GESTION", représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble KL 336		33 rue de Sauve Résidence "le sauve"	30900	NÎMES	27/01/2023		2C 135 571 7614 2	14/02/2023	Signification
00261	NÎMES	KL	336	MOFRA	Société dénommée MOFRA, représentée par ses gérants		L'escalade du Port - Entrée 4 - Appartement 3044 1 avenue du Centurion	30240	LE GRAU DU ROI	27/01/2023	02/02/2023	2C 135 571 7553 4		
00262	NÎMES	KL	336	JUJUMA	Société dénommée JUJUMA, représentée par son gérant.		Rue des Ecoles - Brignon	30190	ST CHAPTES	27/01/2023	DA - 02/02/2023	2C 135 571 7555 8	14/02/2023	Signification
00263	NÎMES	KL	336	LI	Société dénommée LI, représentée par son		491 Chemin du Carreau de Lanes	30900	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7557 2		
00264	NÎMES	KL	336	Indivision ABOU-AL-HAOUL / PEGURRI	ABOU AL HAUL	Hafid	14 imp des Peupliers	88200	REMIREMONT	27/01/2023	PANR - retour SEGAT le 20/02/2023	2C 135 571 7559 6	13/02/2023	Signification
00264	NÎMES	KL	336	Indivision ABOU-AL-HAOUL / PEGURRI	PEGURRI	Isabelle	14 imp des Peupliers	88200	REMIREMONT	27/01/2023	PANR - retour SEGAT le 20/02/2023	2C 135 571 7560 2	13/02/2023	Signification
00270	NÎMES	KL	374	P SOLLER	Société dénommée SCI P.SOLLER, représentée par son gérant		Route de Montpellier Marché gare St Césaire	30000	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7561 9		
00280	NÎMES	KL	294	LES COPROPRIETAIRES DE L'IMM KL 294	Société dénommée "TOURDIAT GESTION", représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble KL 294		33 rue de Sauve Résidence "le sauve"	30900	NÎMES	27/01/2023	31/01/2023	2C 135 571 7616 6		
00282	NÎMES	KL	294	BANQUE ALIMENTAIRE DU GARD	BANQUE ALIMENTAIRE DU GARD, représentée par son Président en exercice		Marché Gare 3214 Route de Montpellier	30900	NÎMES	27/01/2023	01/02/2023	2C 135 571 7564 0		

00284	NÎMES	KL	294	JOEMERIC	Société dénommée SCI JOEMERIC, représentée par son gérant		Lieu-dit LES PONDRES LOTISSEMENT DU MARCHÉ GARE 25 27	30900	NÎMES	27/01/2023	DA - 03/03/2023	2C 135 571 7567 1	13/02/2023	Signification
00285	NÎMES	KL	294	LES TROIS TORTUES	Société dénommée SCI LES TROIS TORTUES, représentée par sa gérante		Lieu-dit LES PONDRES LOTISSEMENT MARCHÉ GARE - LOT 26 6	30900	NÎMES	27/01/2023	DA - 02/02/2023	2C 135 571 7569 5	13/02/2023	Signification
00300	NÎMES	KL	299	LES ROSERS	Société dénommée SCI LES ROSERS représentée par ses gérants		Marché Gare lot N 4 3214 Route de Montpellier	30900	NÎMES	27/01/2023	31/01/2023	2C 135 571 7586 2	13/02/2023	Signification
00310	NÎMES	KL	331	LI	Société dénommée LI, représentée par son		491 Chemin du Carreau de Lanes	30900	NÎMES	27/01/2023	03/02/2023	2C 135 571 7568 6		
00370	NÎMES	KL	74	N.A.V.L.	Société dénommée NAVL, représentée par sa gérante		3 impasse Sébastien	30620	AUBORD	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7592 3		
00400	NÎMES	KL	389	P SOLLER	Société dénommée SCI P.SOLLER, représentée par son gérant		Route de Montpellier Marché Gare St Césaire	30000	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7584 7		
00440	NÎMES	KL	344	SA LANGUEDOC LOZERE VIANDE	Société dénommée SA LANGUEDOC LOZERE VIANDE, représentée par le Président du Conseil d'Administration		Avenue de la Méridienne-Roz de Chaussée 3 Impasse du Géant	48100	ANTRENAS	27/01/2023	31/01/2023	2C 135 571 7596 1		
00450	NÎMES	KL	303	SCI SABOURAUD COUTURE	Société dénommée SCI SABOURAUD-COUTURE, représentée par son gérant		21 Boulevard Victor Hugo	30000	NÎMES	27/01/2023	31/01/2023	2C 135 571 7597 8		

Code propriété	Commune	Section	Numéro	Nom du propriétaire	Dénomination sociale ou Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Siège social / Adresse	Code Postal	Commune	Envoi AR	RETOUR AR	Numéro LRAR	Date PV sig Huissiers	Date confirmation affichane
00490	NÎMES	KL	342	Indivision SOLLIER	SOLLIER	Julie		13300	SALON DE PROVENCE	27/01/2023	DIA - 03/03/2023	2C 135 571 7599 2	PV 659 CPC 13/02/2023	14/02/2023
00490	NÎMES	KL	343	Indivision SOLLIER	SOLLIER	Nicolas	Le Vivaldi Bât C Apt 63 137 rue César Bossy	13300	SALON DE PROVENCE	27/01/2023	DIA - 03/03/2023	2C 135 571 7600 5	PV 659 CPC 13/02/2023	14/02/2023
00490	NÎMES	KL	342	Indivision SOLLIER	SOLLIER	Virginie	44 imp de la Drainne	13300	SALON DE PROVENCE	27/01/2023		2C 135 571 7601 2	PV 659 CPC 13/02/2023	14/02/2023
00540	NÎMES	KL	320	WILLIAM	Société dénommée SCI WILLIAM, représentée par ses gérants		3214 Route de Montpellier	30900	NÎMES	27/01/2023	30/01/2023	2C 135 571 7602 9		
00550	NÎMES	KL	300	YANDAV	Société dénommée SCI YANDAV, représentée par son gérant		3214 Route de Montpellier	30900	NÎMES	27/01/2023		2C 135 571 7604 3	14/02/2023	

1.5. Composition du dossier d'Enquête Publique mis à la disposition du public

Pièce 1 : Le registre d'Enquête Publique de 24 pages.

Un dossier regroupant :

Pièce 2 : L'Arrêté de la Préfecture du Gard n° 30-2023-01-19-00001 du 19 janvier 2023, a prescrit l'organisation d'une Enquête Publique préalable et a désigné Madame Brigitte BELLACICCO en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'Enquête Publique concernant le projet en cause. (En annexe). (8 pages).

Pièce 3 : la décision n°E22000109/30 du 14 novembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes portant désignation de la commissaire enquêtrice, Madame Brigitte BELLACICCO, pour conduire l'enquête publique. (En annexe).

Pièce 4 : Le tableau des personnes dont le courrier a été affiché en mairie, ainsi que le courrier. (En annexe).

Pièce 5 : Exemple de notification de Madame Olivia BADAROUX PELERIAUX, huissier de justice. (En annexe).

Pièce 6 : Exemple de recommandé avec Accusé de Réception. (En annexe).

Pièce 7 : Parutions, Informations :

- La photocopie de l'annonce dans la rubrique « annonces légales » du journal « La Gazette » n° 1234 du 26 janvier au 1^{er} février 2023. (En annexe).
- La photocopie de l'annonce dans la rubrique « annonces légales » du journal « La Gazette » n° 1234 du 16 février au 22 février 2023. (En annexe).
- La photocopie de l'annonce dans la rubrique « annonces officielles et légales » du journal « Midi Libre » du jeudi 26 janvier 2023. (En annexe).
- La photocopie de l'annonce dans la rubrique « annonces officielles et légales » du journal « Midi Libre » du jeudi 16 février 2023. (En annexe).

Pièce 8 : Exemple de courrier recommandé envoyé. (En annexe). (4 pages).

Pièce 9 : Certificat d'affichage de la ville de Nîmes des courriers, en date du 22 mars 2023. (En annexe).

Pièce 10 : Certificat d'affichage de la ville de Nîmes, en date du 22 mars 2023. (En annexe).

Pièce 11 : Certificat d'affichage de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, en date du 23 mars 2023. (En annexe).

Pièce 12 : Le Procès-verbal de constat d'affichage de Madame Olivia BADAROUX PELERIAUX, huissier de justice, pour les dates du 30 janvier 2023, du 15 février 2023, du 01 mars 2023 et du 17 mars 2023. (En annexe). (9 pages).

Pièce 13 : Le Procès-Verbal de fin d'enquête de la commissaire enquêtrice, en date du 21 mars 2023. (16 pages). (En annexe).

Pièce 14 : Dossier d'Enquête Publique :

DAEU 1 (26 pages).

DAEU 2. (511 pages).

DAEU 3. (66 pages).

DAEU 4.

DAEU 5.

DAEU 6.

DAEU 7.

Suivi de l'instruction.

1.6. Désignation du Commissaire Enquêteur.

L'Arrêté de la Préfecture du Gard n° 30-2023-01-19-00001 du 19 janvier 2023, a prescrit l'organisation d'une Enquête Publique préalable et a désigné Madame Brigitte BELLACICCO en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'Enquête Publique concernant le projet en cause.

La décision n°E22000109/30 du 14 novembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes a porté désignation de la commissaire enquêtrice, Madame Brigitte BELLACICCO, pour conduire l'enquête publique,

1.7. Modalités de l'Enquête Publique.

1.7.1. Déroulement de l'Enquête Publique.

Durée de l'Enquête Publique :

L'Enquête Publique a été ouverte par la Commissaire Enquêtrice le mercredi 15 février 2023 à 9 heures et close le vendredi 17 mars 2023 à 17 heures.

L'Enquête Publique a duré 31 jours consécutifs, soit du mercredi 15 février 2023 à 9 heures au vendredi 17 mars 2023 à 17 heures.

Dates de permanences :

Après contact avec le Service de la Préfecture du Gard, les dates de permanences ont été fixées.

Le Commissaire Enquêteur a reçu en Mairie :

- le mercredi 15 février 2023, de 9 heures à 12 heures (jour d'ouverture de l'enquête) ;
- le jeudi 23 février 2023, de 14 heures à 17 heures ;
- le lundi 6 mars 2023, de 9 heures à 12 heures ;
- le vendredi 17 mars 2023, de 14 heures à 17 heures (jour de clôture de l'enquête).

Avant chaque permanence, le Commissaire Enquêteur a vérifié que l'information, à propos de l'Enquête Publique, était toujours affichée sur les panneaux municipaux.

Réunion de travail :

Une réunion de travail a été organisée le jeudi 5 janvier 2023 à 14 heures 30, avec le Service de la Préfecture du Gard, puis, une autre, le 18 janvier 2023 avec la SPL AGATE.

Publications :

La SPL Agate a assuré la publication de l'arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique en faisant appel à deux journaux : (La Gazette et Midi Libre).

Affichages et informations :

L'arrêté a été affiché en mairie ainsi que sur le site.

Les observations du public ont pu être transmises :

Sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4343>

Par courrier électronique à l'adresse mail suivante : enquete-publique-4343@registre-dematerialise.fr

Ainsi que sur le registre papier et par courrier.

L'avis d'ouverture d'Enquête publique a été publié sur le site internet

Le dossier d'Enquête Publique était disponible sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4343> et consultable, 24 heures sur 24, pendant toute la durée de l'enquête.

Ces sites pouvaient être consultés sur un poste informatique prévu à cet effet, dans les locaux de Nîmes- Service Foncier- 152 avenue Robert Bompard, 30033 Nîmes cédex 9, aux jours et heures d'ouverture du service.

La vérification de l'affichage a été faite.

Tenu des registres :

Le registre de l'Enquête Publique, ainsi que toutes les pièces du dossier ont été signés et paraphés par la Commissaire Enquêtrice.

En dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, le dossier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'Enquête Publique aux heures d'ouverture de la mairie.

Le registre d'Enquête Publique a été tenu à jour par les services municipaux.

Les observations du public ont pu être transmises à l'adresse électronique suivante : enquete-publique-4343@registre-dematerialise.fr

La Commissaire Enquêtrice a annexé ces observations au registre papier d'Enquête Publique.

1.7.2. Incidents relevés au cours de l'Enquête Publique.

Aucun incident n'est à déplorer durant cette Enquête Publique.

1.7.3. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres.

La Commissaire Enquêtrice a emporté le registre de l'Enquête Publique, ainsi que toutes les pièces du dossier afin de rédiger son rapport.

2. ANALYSE DES OBSERVATIONS.

2.1. Observations inscrites dans le registre durant les permanences :

2.1.1. Première permanence du mercredi 15 février 2023, de 9 heures à 12 heures.

Pas de visite.

2.1.2. Deuxième permanence du jeudi 23 février 2023, de 14 heures à 17 heures.

Mr BARRE, gérant de la Société « La Baracine » et de la SCI DRT. (4).

Mr SOLLIER, Président de la SAS P. SOLLIER et Gérant de la SCI P. SOLLIER. (5).

2.1.3. Troisième permanence du lundi 6 mars 2023, de 9 heures à 12 heures.

Pas de visite.

2.1.4. Quatrième permanence du vendredi 17 mars 2023, de 14 heures à 17 heures.

Mr BARRE, gérant de la Société « La Baracine » et de la SCI DRT. (17).

Il dépose un courrier daté du 31/10/2022 envoyé à Madame la Préfète du Gard.

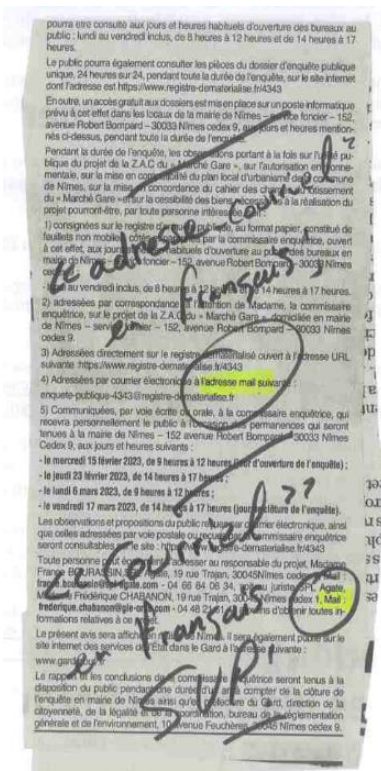
2.2. Courriers reçus :

Trois courriers reçus :

Mr DUMONT Jean-Pierre. Direction Aménagement et du Patrimoine (BRL) Mairie de Nîmes. (11).

Mr BARRE, gérant de la Société « La Baracine » et de la SCI DRT. (17).

Mr GODART Olivier



Réponse de la Commissaire Enquêtrice :

Dictionnaire : Le Petit Robert de la langue Française. Edition 2015.

2 MAIL [mɛl] n. m. – 1998 ♦ de *e-mail* ■ ANGLIC. Courrier* électronique ; message transmis par courrier électronique. ► courriel, e-mail. Lire, consulter ses mails. — APPOS. Des boîtes* mail. ♦ Adresse électronique. Donner son mail.

2.3. Observations inscrites sur l'adresse mail du site dédié à l'enquête publique :

Mr DUMONT Jean-Pierre. Direction Aménagement et du Patrimoine (BRL) Mairie de Nîmes. (13).

Mr David TEBIB. Président du Conseil de Développement de Nîmes Métropole. (9).

2.4. Observations inscrites sur le registre électronique.

Mr JULLIEN Folco. (1).

Mr PROCIDA SAUVEUR SCI PROBAL (CONTACT@FROMAGERE-NIMOISE.FR). (2).

Mr ES-SEBBAR BOUCHAÏB. (3).

Mr SABATIER NORBERT (ESSE.BATIER@ORANGE.FR). (6).

LOUTFI (SCVH@WANADOO.FR). (7).

Mr DAVID TEBIB. PRÉSIDENT DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DE NÎMES MÉTROPOLE. (8).

Mr JAOUED AF (sams73400@gmail.com). (10).

Mr Fabien BOSC (fabien.bosc@gmx.fr). (12).

Mr PRONESTI joseph Président de la banque alimentaire du Gard (14).

Mr DARDEL Bernard (aspicnimes@laposte.net) Membre de la FNAUT, Fédération Nationale des Associations d'Usagers des Transports. (15).

ANTHERIEU Bernard. (16).

2.5. Procès-Verbal de Synthèse et réponses de l'Autorité Administrative.



ZAC MARCHE GARE - NIMES

Arrêté n°30-2023-01-19-0001 du 19 janvier 2023 portant ouverture d'enquête publique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes,
- à l'autorisation environnementale,
- à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes,
- à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare »,
- à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

Enquête publique du 15 février 2023 9h00 au vendredi 17 mars 2023 17h00.

Procès-verbal de synthèse transmis le 21 mars 2023.

17 contributions :

- 11 contributions sur le registre électronique
- 2 contributions par courriel
- 2 contributions par courrier
- 2 contributions sur le registre papier

Numéro de contribution	Contributeur	Type contribution
1	M JULLIEN Folco, Sté Sel et Fumée	Registre électronique
2	M PROCIDA Sauveur SCI PROBAL	Registre électronique
3	M ES-SEBBAR Bouchaïb	Registre électronique
4	M BARRE William Sté Baracine et DRT	Registre Papier
5	M SOLLIER Pierre SAS SOLLIER et SCI P SOLLIER	Courrier
6	M SABATIER Norbert	Registre électronique(<u>contribution identique à la contribution 3</u>)
7	M LOUFTI Abdoulah Sté SCVH	Registre électronique
8	CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE NIMES METROPOLE	Registre électronique
9	CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE NIMES METROPOLE	Courriel (<u>contribution identique à la contribution 8</u>)
10	M JAOUED AF	Registre électronique

11	BRL, direction aménagement	Courrier
12	M BOSCH Fabien	Registre électronique
13	BRL	Courriel (<u>contribution identique à la contribution 11</u>)
14	M PRONESTI Joseph, Président de la Banque Alimentaire	Registre électronique
15	M DARDEL Bernard, Président ASPIC	Registre électronique
16	M ANTHERIEU Bernard, Bénévole et administrateur de la Banque Alimentaire	Registre électronique
17	M BARRE, membre de l'association « Les commerçants du marché gare »	Registre Papier

I. RÉPONSE A MADAME LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

A. Devenir des locataires et propriétaires du site.

1. Les propositions d'indemnisations ou de réinstallations permettent elles d'assurer l'objectif de la continuité du service ?

Les propositions formulées, qu'elles soient d'éviction ou de transfert sont établies conformément à la loi ; elles sont fondées :

- *sur l'avis formulé par les services de France Domaine eux même établis sur les pièces remises par les intéressés (bilans, bail etc) ;*
- *sur les devis fournis par les intéressés (pour chiffrer par exemple les frais de déménagement, etc).*

L'aménageur et son autorité concédante veillent en lien avec l'intéressé à limiter au maximum l'impact de l'opération d'aménagement sur l'activité des expropriés afin de permettre la continuité du service et lorsque cela est matériellement impossible de limiter l'impact sur l'activité.

Il est rappelé qu'une indemnité pour trouble commercial peut être octroyée notamment si le transfert d'activité ne peut permettre une continuité du service.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

Les réponses de la SPL AGATE sont de nature à diminuer les inquiétudes des expropriés.

2. Qu'est-il prévu afin de reloger de façon identique les propriétaires ou locataires du marché gare ?

Concernant le sujet du relogement des propriétaires et des locataires, l'aménageur se conformera aux règles prévues par les dispositions des codes de l'expropriation et de l'urbanisme.

Concernant les propriétaires, il convient de rappeler qu'un grand nombre d'acquisitions, opérées à l'amiable ou par voie de préemption, a permis à ces derniers de réinvestir dans des locaux adaptés à leurs besoins. Dans le cas d'éventuelles expropriations, le propriétaire exproprié percevra une indemnité allouée par le juge qu'il pourra employer au besoin pour acquérir un bien équivalent à celui qu'il possédait.

Au sujet des locataires, il est stipulé que les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération d'aménagement lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou du document d'urbanisme en tenant lieu (C. urb., art. L. 314-5, al. 1er). Pour les commerces de chaque nature, les priorités seront données aux titulaires de baux les plus anciens.

Pour rappel, la modification du PLU prévoit la création de deux secteurs spécifiques au sein de la ZAC MARCHE GARE, à savoir :

- *un secteur V UEa à vocation principale d'activités agroalimentaires dit du Marché Gare 1 ;*

- *un secteur V U Ei, d'activités mixtes, mais à vocation principale d'activités de bureaux, restructuré et densifié, dit du Marché Gare 2.*

C'est la raison pour laquelle il est prévu par l'aménageur de mettre en place les conditions les plus favorables de transfert des commerçants, artisans et industriels dont l'activité est compatible avec les dispositions du futur PLU.

Par ailleurs, des accompagnements sont proposés pour des transferts d'activités hors zone, notamment pour les commerçants ou propriétaires dont l'activité n'est pas compatible avec le PLU.

Pour les locataires des logements, dont la destination n'est pas compatible avec le PLU, il est prévu un accompagnement des familles dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) relogement. Cette MOUS, qui sera activée opérationnellement une fois les logements acquis, aura pour objet de trouver des solutions de relogement adaptées à la situation des ménages identifiés dans le parc existant ou à produire.

Il est rappelé qu'actuellement seuls les logements de fonction sont autorisés mais que l'autorité expropriante reste tenue d'une obligation de relogement telle que définie par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation mais également de la jurisprudence. Il appartiendra à l'autorité expropriante de demander que ces frais de relogement nés d'une situation contraire au règlement du PLU soient supportés par le propriétaire qui les a enfreintes.

Cet accompagnement se fera avec la CAF, le département, le CCAS, la Ville de Nîmes, ainsi que le service habitat de l'agglomération de Nîmes Métropole dans le cadre d'un comité de suivi partenarial d'ores et déjà mobilisé sur cette thématique.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La SPL AGATE répond de manière détaillée et argumentée aux différents points soulevés.

3. Est-il prévu une procédure d'aide au retour à l'emploi, pour les différents employés du site impactés par le projet ?

Tel que précisé plus haut, les entreprises seront transférées sur la zone ou à l'extérieur, dans le cadre de la législation, permettant ainsi le maintien et le développement des emplois.

En cas de difficulté, outre les indemnités prévues au code de l'expropriation, un accompagnement des salariés par le Pôle Emploi sera mis en place selon les règles de droit commun.

Enfin, il convient de noter que le projet de requalification lourde du Marché Gare vise la réalisation de nombreux emplois à terme.

En s'appuyant sur la programmation, une évaluation des emplois directs créés à terme sur la ZAC a été réalisée. Cette évaluation ne prend pas en compte les possibles emplois indirects (entretien, nettoyage, gestion du parc immobilier, etc.), ni les emplois liés au chantier.

Programmation	Emplois créés
35 000 m ² de SDP dédié au secteur agro-alimentaire	450 emplois maintenus / 100 emplois créés
60 000 m ² de SDP dédié au pôle tertiaire	1500 emplois créés ¹²
8 400 m ² de petits locaux artisanaux	140 emplois ¹³
3 000 m ² de SDP dédié à du petit commerce	150 emplois ¹⁴
La reconquête et la reconversion de bâtiments patrimoniaux (Anciennes Halles, château d'eau et Abattoirs) donnant lieu à 7 000 m ² pour des Tiers-Lieux	Non évalué
TOTAL	1 840 emplois créés

Tableau 37 : Evaluation du nombre d'emplois créés sur la ZAC Marché Gare

Extrait

de l'évaluation environnementale

Ainsi, le projet du Marché Gare s'inscrit dans une politique de revitalisation économique d'ampleur qui permettra la création et le confortement de nombreux emplois tout en participant à une amélioration de l'attractivité territoriale.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La SPL AGATE apporte des réponses qui permettent de limiter les inquiétudes à propos des emplois.

4. Où en sont les négociations relatives aux indemnisations des personnes physiques ou morales expulsées ?

Les négociations relatives aux indemnisations des personnes physiques ou morales se sont inscrites dans un premier temps dans le cadre d'acquisition de gré à gré ou par exercice du droit de préemption ; les négociations amiables se poursuivent et le cas échéant, c'est une procédure d'expropriation qui sera enclenchée, et non d'expulsion.

Très en amont de l'ouverture de l'enquête publique, Nîmes Métropole et son concessionnaire ont acquis la majorité des emprises nécessaires au projet, rappel étant fait qu'il s'agit d'une ZAC à maîtrise foncière partielle.

Les négociations amiables se poursuivent et ont permis d'aboutir à de nouvelles acquisitions encore récemment, conduisant à une maîtrise de l'ordre de 60% des terrains, sachant que 85% des terrains restants à acquérir concernent la voirie communale.

En parallèle, des offres d'indemnisation vont être notifiées aux propriétaires figurant dans l'état parcellaire, ce qui n'exclut pas la poursuite de pourparlers avec ces derniers.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

Les réponses de la SPL AGATE sont claires.

5. Le terrain aux portes de Nîmes qui intéresserait (La Banque Alimentaire, la société SABATIER BOUCH, Mr SOLLIER, le Secours Populaire et les Resto du Coeur) peut-il devenir constructible ? Dans ce cas, pourrait-il leur être attribué ?

Ce sujet a été étudié par la Ville de Nîmes en charge de l'élaboration du PLU. Au regard du courrier adressé au pétitionnaire par la Ville en date du 20 décembre 2022, et annexé à sa contribution, il ressort que le service instructeur est "au regret de ne pouvoir donner suite favorablement à (la) demande de part principalement la problématique du PPRI."

Cette hypothèse a donc été écartée.

En revanche, un accompagnement au transfert des entreprises agroalimentaires est prévu dans les dispositions légales évoquées plus haut, ces dernières ayant vocation à rester sur le Marché Gare. Pour l'association caritative de la Banque Alimentaire, un accompagnement spécifique est mené (cf. les réponses de l'aménageur à l'observation n°14 de M PRONESTI, président de la banque alimentaire).

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La SPL AGATE explique la mise en place d'accompagnements afin d'aider au transfert des entreprises agroalimentaires ou des associations.

B. Aménagements prévus pour le bon fonctionnement des commerces :

6. Les propriétaires de commerces auront-ils accès à des locaux similaires à ceux qu'ils avaient ?

Comme évoqué plus haut (cf. réponse à la question n°2), concernant le sujet du relogement des propriétaires et locataires, l'aménageur se conformera aux codes de l'urbanisme et de l'expropriation.

Au sujet des locataires, il est stipulé que les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération d'aménagement lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu (C. urb., art. L. 314-5, al. 1er). Pour les commerces de chaque nature, les priorités seront données aux titulaires de baux les plus anciens.

Pour les commerçants, le projet prévoit la réalisation de 3 000 m² de rez-de-chaussée commerciaux pour lesquels ces derniers seront prioritaires ; étant entendu que la zone de chalandise de ces derniers sera largement augmentée du fait de l'élévation notable du nombre d'emplois sur la zone, sans compter la réalisation du pôle d'échanges multimodal et du déplacement de la gare de voyageurs qui va drainer une clientèle potentielle importante.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

Les réponses de la SPL AGATE sont de nature à dissiper les inquiétudes formulées.

7. Est-il prévu, dans l'aménagement du Marché-Gare, une zone de lavage des véhicules des professionnels de l'agro-alimentaire hébergés sur le site ?

Le secteur du Marché Gare à Nîmes est un site en mutation et en devenir. Ancien Marché d'Intérêt National, il a su se maintenir comme un lieu central de l'industrie locale mais a subi de nombreuses transformations qui nuisent aujourd'hui à son image et son attractivité mais surtout à son fonctionnement, c'est la raison pour laquelle Nîmes Métropole a souhaité engager une mutation en profondeur de ce quartier.

Le projet de requalification du site du Marché Gare proposé par Nîmes Métropole et la SPL AGATE, son aménageur, sur le secteur du Marché Gare consiste à conforter la filière agro-alimentaire, à

créer un nouveau pôle d'activités tertiaires, un tiers-lieu hébergé dans l'ancienne Halle aux bestiaux et les Abattoirs reconvertis, ainsi que la réalisation d'une esplanade événementielle.

Pour ce faire, les aménagements d'espaces publics se veulent fonctionnels afin de répondre à la fois aux problématiques de gestion hydraulique mais également aux usages des activités économiques en place (stationnements, aire de retournement, ...).

Concernant la demande d'aires de lavage des véhicules, liés à des process industriels/agroalimentaires spécifiques, celles-ci pourront tout à fait être aménagés dans les lots privés, à la charge des preneurs de lot ou locataires.

Pour des soucis de rationalisation et usage de la ressource, il n'est pas prévu d'en positionner sur l'espace public, néanmoins des solutions techniques pourront être étudiées avec les porteurs de projet sur leur terrain d'assiette.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

Les réponses de la SPL AGATE sont assez détaillées et permettent une bonne compréhension des aménagements possibles.

8. Est-il prévu, lors de l'aménagement du Marché Gare :

8.1. Une zone vraiment agro-alimentaire professionnelle avec un accès privé, voire barrières-badges ?

Cette série de questions fait suite notamment à la contribution n°2, qui évoquait la nécessité de réaménagements urgents pour sécuriser, rendre plus performants et améliorer l'image du secteur du Marché Gare.

Pour ce faire, Nîmes Métropole et son concédant prévoient de réaménager en priorité, dès 2024, le secteur Ouest du quartier dédié à l'activité agroalimentaire, afin d'agir au plus vite et au plus près des entreprises en place.

Ainsi, une zone agroalimentaire va bien être créée ainsi que cela résulte du dossier mis à l'enquête.

Une voie dédiée aux poids lourds, avec une aire de retournement largement dimensionnée et un accès spécifique à la RN 113 sera aménagée. Celle-ci sera accessible à tous et ne sera pas privatisée pour les raisons suivantes :

- Maintien de l'espace dans la domanialité publique pour éviter le retour à un lotissement comme cela était le cas auparavant, et qui a rendu très complexe la lecture des domanialités privées/publiques, conduisant à certaines dérives*
- Aménagement le long de cette voie de noues de gestion hydraulique aménagé et entretenu par la collectivité*
- Mixité de l'usage de la voie (qui accueillera également des bus, des véhicules liés à la clientèle des grossistes, etc...).*

Le projet prévoit également d'améliorer la lisibilité des espaces avec l'aménagement de trottoirs piétons confortables et sécurisées dans la zone agroalimentaires (inexistants actuellement) le tout agrémenté d'espaces verts généreux et de mats d'éclairage aux normes.

La zone agroalimentaire n'est pas conçue comme une zone isolée du reste du projet mais elle en est un élément central intégré à la logique d'un "campus économique" permettant d'accompagner le développement de la filière agroalimentaire.

8.2 Un accès privé pour le paiement de la cantine (cuisine centrale) et ainsi éviter tous conflits entre particuliers et professionnels.

Concernant la cuisine centrale, il n'est pas prévu de l'acquérir, le projet se déployant sous forme de maîtrise foncière partielle. Le lot précité bénéficiera des travaux d'aménagement réalisés sur l'espace public et pourra tout à fait reprendre des aménagements dans son lot si cela lui semble nécessaire pour s'adapter à ses propres contraintes de fonctionnement tant physiques qu'organisationnelles (cf. développement des paiements par voie dématérialisée).

8.3 Des emplacements de parkings pour chaque entreprise ?

Toute nouvelle construction devra prévoir la réalisation dans son emprise d'un parking privé conformément aux dispositions du PLU.

Pour les lots existants et conservés, les limites entre espace public et espace privé seront également plus clairement définies afin de limiter les conflits d'usage.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La SPL AGATE répond de manière claire aux différentes interrogations à propos des futurs aménagements prévus pour le bon fonctionnement des entreprises.

9. Dans le projet de renouvellement du marché gare est-il prévu un espace dédié aux grossistes agroalimentaire ?

Un espace dédié aux grossistes alimentaires sera aménagé à l'Ouest de la zone, sur des parcelles aux dimensions adaptées aux activités agros, moins impactées par le risque inondation et bénéficiant d'une desserte dédiée aux poids lourds.

Comme évoqué plus haut, les grossistes agroalimentaires bénéficieront de services et d'espaces de vente favorables au développement de leur activité.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La SPL AGATE répond de manière explicite à propos de l'espace dédié aux grossistes agroalimentaire.

1. Les grossistes déjà présents sur le marché gare seront-ils déplacés en priorité dans cet espace ?

Comme évoqué plus haut, les grossistes déjà présents sur le Marché Gare seront transférés en priorité dans la zone agroalimentaire réaménagée. Ils bénéficieront d'un accompagnement financier au transfert dans le cadre légal défini.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La réponse de la SPL AGATE est de nature à rassurer les grossistes.

2. L'espace qui appartient à une société d'autoroute peut-il être utilisé pour créer une zone de loisirs ? Est-il prévu et possible d'y réfléchir ?

Cette parcelle apparait en effet importante dans le traitement de l'entrée de ville qui accompagnera la requalification de la RN113 ; à ce titre, elle a été acquise par l'aménageur. Suite à cette acquisition, contact a été pris avec la société ASF aux fins de connaître leurs contraintes en termes d'aménagement et d'exploitation, et de déterminer la possibilité ou non d'y aménager des espaces verts, des pistes cyclables et d'améliorer ainsi l'image de l'entrée de la ville.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La réponse de la SPL AGATE me semble claire.

C. Offre de transports collectifs et aménagements pour la circulation piétonne et cycliste en lien avec le projet :

3. Pouvez-vous expliquer l'approche du projet sur le rôle central de connexion "cyclable sécurisée" entre les différents secteurs du Sud-Ouest de Nîmes.

Afin de limiter les flux de véhicules légers, la sollicitation des modes doux est une réponse. En ce sens, Nîmes Métropole et son aménageur de la ZAC souhaitent développer la stratégie suivante vis-à-vis des modes doux :

- *Réalisation d'un maillage cyclable sur la ZAC et connexion au réseau métropolitain puis communication sur l'usage du vélo auprès des usagers du site ;*
- *Proposition de stationnements vélos sur site sur l'espace public et au sein des futurs lots. Les préconisations suivantes sont faites pour dimensionner ce stationnement :*
 - *Implantation et accessibilité : à moins de 50 m d'une entrée piétonne du bâtiment, de préférence sur le chemin naturel suivi par les cycles, à proximité des différents accès aux bâtiments ou prévoir un contournement cycle*
 - *Circulation avec vélo : Hauteur = 2m, largeur = 1,2 m*
 - *Dimensions des allées et des emplacements : de nombreuses configurations possibles*
 - *Services associés : surveillance, consigne pour les équipements vélo*
- *Définir des jalonnements pour les vélos cohérents avec les aménagements cyclables existants et en projet.*

Le projet vise également l'accompagnement d'aménagement de pistes cyclables le long de la RN 113 par l'acquisition d'une bande de terrains privés longitudinaux à la RN113 afin de réserver une emprise foncière à l'aménagement de modes doux (trottoirs et pistes cyclables ombragées).

Cet aménagement de pistes cyclables sécurisées s'inscrit dans le Plan Climat Air Energie Territorial et dans le Plan des Mobilités que Nîmes Métropole élabore, en vue de développer le vélo pour les déplacements du quotidien.

Pour le traduire de manière concrète et opérationnelle Nîmes Métropole a fait évoluer sa compétence en matière d'aménagements cyclables en adoptant la délibération M-T N° 2021 -04-102 en date du 29 juin 2021 relative à l'élargissement de la définition de l'intérêt communautaire en

matière de voirie communautaire et de parcs de stationnement pour la création et l'aménagement de pistes cyclables.

Il s'agit donc d'assurer la réalisation d'aménagements cyclables protégés et sécurisés, hors agglomération, garantissant une continuité d'itinéraire pour :

- Relier les équipements publics d'intérêt communautaire, les zones d'activités et les pôles d'attractivité*
- Relier les pôles d'échanges multimodaux à leurs zones de chalandise*
- Développer l'écomobilité scolaire en reliant les collèges et les lycées*
- Relier et développer les itinéraires cyclables dans les zones d'activités*

À ce titre, le secteur du Marché gare, s'inscrit dans l'axe de la ligne Route de Montpellier, qui prévoit une piste cyclable sécurisée et une voie verte, prévue pour se connecter à la zone industrielle Saint-Césaire et à la zone d'activité Kilomètre Delta.

À ce titre, le projet Marché Gare joue un rôle central de connexion "cyclable sécurisée" entre les différents secteurs du Sud-Ouest de Nîmes et de Milhau.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La réponse de la SPL AGATE permet de bien comprendre la stratégie du projet vis-à-vis des modes doux.

4. Pouvez-vous décliner la programmation des différentes étapes de cette ZAC permettant le lien avec le reste de la ville (la halte ferroviaire, le prolongement T2, la façon dont sera revu le Conîmes, le Boulevard Urbain...)?

La ZAC du Marché Gare, projet structurant de l'agglomération, est prévue pour se renouveler sur une surface de 23 ha jusqu'en 2032. Son aménagement est intimement lié à des projets connexes conduits par d'autres maîtrises d'ouvrage, à savoir la halte ferroviaire, le prolongement T2, le Conîmes et la requalification de la RN113.

Concernant la halte ferroviaire, à ce jour l'étude préliminaire multipartenariale réunissant l'État, la Région Occitanie, Nîmes Métropole, sous l'égide de la SNCF Gares et Connexions Occitanie prévoit une mise en service de la halte en 2030. Pour anticiper et rendre possible ce déplacement, une réserve foncière a été constituée sur le Marché Gare. Cette future halte ferroviaire repositionnée sera connectée à la T2 prolongée sur l'avenue Pavlov, constituant ainsi un trait d'union entre le Marché Gare et le futur quartier actif durable de la Porte Ouest. Les études urbaines programmées détermineront l'échéance de réalisation du projet.

Le Conim, dont un des objectifs est de capter les flux de transit, prévu à horizon 2028, permettra de limiter l'impact du trafic sur le quartier de la Porte Ouest qui pourra ainsi se déployer en un quartier actif durable.

Concernant le réaménagement de la RN113 en un boulevard urbain, il est prévu dans un premier temps l'aménagement des carrefours d'accès au quartier et la réserve foncière pour un élargissement de la RN113 le long de la zone Marché Gare à horizon 2025. Cet aménagement constitue une première étape d'un réaménagement plus global de la RN113.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La réponse de la SPL AGATE permet de bien appréhender l'ensemble des projets liés à l'aménagement de la ZAC « Marché Gare » qui vont permettre le lien avec le reste de la ville.

D. Points divers :

5. En quoi le projet va-t-il sauvegarder la filière agro-alimentaire ?

La vocation de la future ZAE du Marché Gare se veut résolument mixte, permettant à la fois la modernisation de l'activité agroalimentaire à l'Ouest du site, tout en ouvrant le spectre à une diversité d'activités TPE-PME dans les futures pépinières conjuguées à une offre tertiaire mais également plus innovante au sein du futur tiers lieu des halles.

Du point de vue de la programmation validée par Nîmes Métropole à l'issue de la concertation, les activités agroalimentaires seront repositionnées à l'Ouest, avec une ambition d'activités productives conséquentes générateurs d'emplois. Il ressort des études pré-opérationnelles réalisées que seulement 30% des activités présentes sur le site actuellement sont dédiés à l'agroalimentaire, le reste étant consacré à de la logistique, à de la réparation automobile, et autres..., ce qui démontre que la vocation initiale du site a été dévoyée dans le temps.

Le projet prévoit à terme le confortement des 28 000 m² d'activités agroalimentaires et le développement de 7000 m² de surfaces agroalimentaires adaptées et innovantes.

En conclusion, la zone agroalimentaire n'est pas conçue comme une zone isolée du reste du projet mais elle en est un élément central intégré à la logique d'un "campus économique" permettant d'accompagner le développement de la filière agroalimentaire à travers :

- **Des parcours résidentiels différenciés :** pépinière majoritairement fléchée vers la production agroalimentaire dans le quai des expéditions, locaux tertiaires destinés pour certains à la recherche et à l'innovation dans le secteur agro, des lots de production et de stockage agroalimentaires à l'Ouest ;
- **Des espaces publics dédiés et fonctionnels :** voiries poids lourds, voies dédiées aux transports en commun avec une desserte optimisée et un arrêt TC urbain dans la zone agroalimentaire, aménagement d'un cheminement piéton sécurisé traversant d'Est en Ouest tout le site pour relier et connecter l'ensemble des secteurs précités.
- **Des services aux salariés de la zone :** conçus comme de véritables espaces de rencontre entre tous les salariés de la zone (1800 emplois à terme), les services intégrés en rez de chaussée des constructions envisagées autour du tiers lieu et de l'esplanade événementielle bénéficieront aux salariés de la zone agroalimentaire qui pourront les rejoindre à pied en traversant le parc central du site.
- Enfin les entreprises agroalimentaires pourront profiter de la revitalisation de la zone pour augmenter leur potentiel de débouchés commerciaux dans les restaurants de la zone ou dans les locaux commerciaux (circuits courts notamment).

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La réponse de la SPL AGATE est bien argumentée.

6. Les ouvrages hydrauliques répertoriés par BRL ont-ils été pris en compte dans le projet ?

Les ouvrages hydrauliques répertoriés par BRL ont bien été pris en compte dans le projet – cf. Annexe 2.

7. Les différents risques soulignés par le Président du Conseil de Développement de Nîmes Métropole du fait des évolutions des conjonctures climatiques et géopolitiques, ont-ils été pris en compte et chiffrés ?

Concernant la prise en compte des évolutions de conjoncture climatique, le MARCHE GARE, projet labellisé QUARTIER DURABLE OCCITANIE, s'inscrit dans une recherche d'aménagement vertueux durable. En grande partie minéralisé, le projet veut donner lieu à une véritable reconquête végétale, favorisant ainsi la biodiversité, le rafraîchissement naturel du site et l'infiltration des eaux de pluies. La stratégie environnementale volontariste portée sur le dossier repose sur les piliers précisés ci-après tant sur les espaces extérieurs que sur les constructions futures :

- **Réintroduction de la nature dans le secteur**
- **Articulation avec les enjeux de biodiversité**
- **Désimperméabilisation du site :**
 - *Utilisation des revêtements perméables*
 - *Mise en place de revêtement semi-perméable pour le stationnement des véhicules légers*
 - *Création de noues et réutilisation du bassin de rétention existant*
- **Une double vocation :**
 - *Gestion de l'eau raisonnée*
 - *Participation à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur par l'amélioration de l'albédo : revêtements clairs pour les cheminements des modes doux et les surfaces de stationnement*
- **Construction bioclimatique :**
 - *Optimisation des apports solaires*
 - *Surface vitrée permettant un éclairage naturel conséquent*
 - *Gestion des apports solaires (via des casquettes, des brises soleils ou la conservation des arbres en masques naturels)*
 - *Enveloppe thermique et systèmes performants :*
 - *Bonne inertie du bâtiment*
 - *Mise en place de système techniques assurant le confort des occupants (émetteurs de chauffage, ventilation...)*
- **Lutte contre le phénomène d'îlots de Chaleur Urbains (ICU) :**

La stratégie environnementale retenue dans la conception prend en compte les phénomènes d'ICU. Les prévisions climatiques convergent vers un réchauffement global accompagné de la multiplication des phénomènes météorologiques « extrêmes », à long terme, mais aussi à court terme.

Afin d'adapter le futur quartier à ces conditions, les réflexions entamées visent les points de conception suivants :

- *Formes urbaines permettant la circulation de certains vents et pas de rues canyon non aérées,*
- *Palette végétale résistante (espèces végétales locales, nécessitant peu ou pas d'arrosages),*
- *Orientation des bâtiments et disposition intérieure des pièces selon leurs usages,*
- *Matériaux urbains et bâtis à fort albédo, fortement végétalisés,*
- *Solutions de rafraîchissement naturel dans les bâtis (adiabatique, free-cooling).*
- ***Économie circulaire du projet (valorisation agro-pédologique des déblais du site et des matériaux du site)***

Les enjeux de réintroduction importante du végétal sur cet espace aujourd'hui très imperméabilisé (sols scellés) nécessitent actuellement un apport massif de terres végétales. A l'échelle de la ZAC, il a été estimé un apport d'environ 70 000 m³ (espace publics et lots) de terre végétale et terre support.

Afin de limiter les impacts carbone du projet, Nîmes Métropole et la SPL AGATE sont engagées dans une démarche d'économie circulaire dans la conception du projet d'aménagement. Pour des questions environnementales et économiques, Nîmes Métropole et la SPL Agate souhaitent ainsi questionner cette approche en étudiant le potentiel de re-fertilisation du site en limitant un apport trop important de terres végétales.

L'objectif serait de pouvoir produire de terres approchant les normes terres végétales (NF U 44-551).

De même, les matériaux de démolition seront réemployés dans le cadre du projet (en couche de forme pour environ 12 000 m³, en revêtement de sols, etc..).

Les enjeux relatifs aux hausses des températures et des précipitations torrentielles ont été appréciés au mieux dans le projet de requalification du quartier du Marché Gare. En effet, pour lutter contre les risques d'inondations en dehors de la conception d'ouvrages adaptés et bien dimensionnés, le projet a privilégié une désimperméabilisation des sols (§ 3.1.2.2 de la partie V de l'EIE et au point 2) concourant à améliorer l'infiltration des eaux et de fait à réduire les risques de ruissellement.

Ces surfaces désimperméabilisées et l'augmentation des surfaces plantées présentée au § 6.9.2 de la deuxième partie de l'EIE contribuent à lutter contre les îlots de chaleur. Pour rappel de la partie, seul 3 arbres seront abattus en raison de leur mauvais état de conservation (cf. diagnostic phytosanitaire).

Le projet prévoit la plantation de 474 arbres. La surface de canopée offerte par cette future strate arborée est estimée entre 9 480 et 14 220 m² (houppier de rayon minimum de 2,5 à 3 m).

L'ensemble de ces actions d'aménagement ont pour objectifs d'inscrire le projet MARCHE GARE dans un contexte de transition énergétique et de sobriété carbone, en anticipant les changements environnementaux à venir.

- ***Concernant l'intégration des évolutions du cout des matières premières au projet***

*Nîmes Métropole a confié l'opération de requalification du Marché Gare, via **une concession d'aménagement à la SPL AGATE depuis le 16 mars 2020** et a mis en place une gouvernance et une direction de projet dédiées. A ce titre, les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, qui s'élèvent à 46.6 M€ HT -incluant une provision pour aléa travaux - sont couvertes en premier lieu par les **produits à provenir des cessions**, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.*

En outre, le Concédant ayant décidé de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier et d'apport en terrains, les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercée par le concédant sont précisées dans la Concession d'Aménagement et s'opèrent à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) qui comprend :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités*
- L'état des réalisations en recettes et en dépenses*
- L'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser*
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération*
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.*

Ainsi, il apparaît que la concession d'aménagement permet à la collectivité d'externaliser ses dépenses d'aménagement tout en exerçant un contrôle sur le bilan d'opération de l'aménageur. Etant précisé également que le projet a fait l'objet de subventions de partenaires extérieures qui abondent à ce projet de requalification majeur de 23 ha, visant à terme l'objectif de 1800 emplois environ.

Enfin, il convient de rappeler qu'à l'issue de la concession d'aménagement (2032), seront rétrocédés dans le patrimoine de Nîmes Métropole des espaces publics qualitatifs, facteurs de valorisation du territoire.

Sur le sujet spécifique de l'évolution de la conjoncture, les chiffrages de travaux d'aménagement inscrits au bilan sont réévalués sur la base des index TP et BT, indicateurs officiels publiés tous les mois par l'Insee, qui permettent de réviser les estimations de prix de certains marchés de Travaux Publics. Cette révision des prix permet de refléter au mieux l'évolution des coûts subis par les entreprises de Travaux Publics et de Bâtiment. Le bilan tient donc des évolutions de prix actuelles.

*Enfin, il convient de noter que le prix de cession du foncier à bâtir pour la construction de programme de logements est plus élevé que celui dédiée à l'activité économique. Ainsi, c'est bien l'hypothèse la plus défavorable du bilan présenté qui a été retenue par le Concédant, **sachant que l'objectif premier de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole est bien le développement économique et la création d'emplois.***

Pour les autres sujets évoqués par le conseil de développement, il convient de se référer aux observations formulées par le responsable du projet en partie II.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La SPL AGATE répond de façon claire et argumentée aux différents points soulevés par le Président du Conseil de Développement de Nîmes Métropole .

II. OBSERVATIONS DU RESPONSABLE DU PROJET

1	Observations Mr JULLIEN Folco, Société Sel et Fumée.
	<p><i>Il est rappelé que dès lors que les conditions nécessaires au maintien dans les lieux seraient réunies (juridiques et opérationnelles notamment), l'entreprise Sel et Fumée pourrait effectivement se maintenir dans le local actuellement exploité. À défaut l'aménageur recherchera avec l'entreprise des solutions, le cas échéant ce seront les dispositions légales qui s'appliqueront. La SPL poursuit ces discussions avec l'exploitant.</i></p> <p><u>Remarques de la Commissaire Enquêtrice :</u></p> <p>La SPL AGATE répond de façon claire et ouvre la voie à la négociation.</p> <p><i>Pour les autres aspects abordés, il convient de se référer à la réponse apportée à la question 7 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p>
2	Observations Mr PROCIDA Sauveur SCI PROBAL
	<p><i>Il convient de se référer à la réponse apportée à la question 8.1 à 8.3 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p>
3	Observations Mr ES-SEBBAR Bouchaïb
	<p><i>Il est inexact d'affirmer qu'aucune solution n'a été proposée, qu'aucune nouvelle des responsables du projet n'a été donnée. En effet, ce projet a été présenté et a fait l'objet d'une concertation préalable et d'une participation du public par voie électronique. Par ailleurs, plusieurs échanges et des rencontres bilatérales ont déjà eu lieu entre l'Aménageur et cet opérateur économique dont une au moins au sein des locaux actuellement exploités.</i></p> <p><i>En cas d'expropriation des murs et conformément à la loi, il est précisé que le propriétaire évincé perçoit en contrepartie une indemnité d'expropriation.</i></p> <p><i>Sur l'observation portant sur les biens déjà démolis, il est rapporté que ces travaux de démolition étaient prioritaires au regard de l'état et des investigations réalisées sur lesdits bâtiments : abandon, ruine, dangerosité.</i></p> <p><u>Remarques de la Commissaire Enquêtrice :</u></p> <p>La SPL AGATE rappelle que ce projet a été présenté et a fait l'objet d'une concertation préalable et d'une participation du public par voie électronique.</p>

	<i>Il convient également de se référer aux réponses apportées aux questions 2, 4, 6, 8 à 10, 14 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i>
--	--

4	Observations Mr BARRE, gérant de la Société « La Baracine » et de la SCI DRT.
	<p><i>Nombre des allégations portées dans cette contribution sont inexactes.</i></p> <p><i>A titre d'exemple, il a été constaté en date du 2 avril 2021 une obstruction du réseau d'assainissement directement en aval de l'abattoir de volaille au Marché Gare, nécessitant une intervention en urgence des services compétents afin de supprimer provisoirement le débordement ; l'obturation était due à des rejets de l'abattoir comprenant une présence notable de plumes, sang, refus de grilles, alors qu'aucune demande d'autorisation de déversement d'eaux usées non domestiques n'avait été délivrée pour cet établissement.</i></p> <p><i>S'agissant de la référence faite à M BROUDET, les représentants de la SCI BROUDET ont clairement indiqué que leurs biens n'étaient pas loués à titre d'habitation et n'ont communiqué à l'aménageur que des baux commerciaux ; il est ici rappelé que <u>seuls les logements de fonction sont autorisés.</u></i></p> <p><u>Remarques de la Commissaire Enquêtrice :</u></p> <p>La SPL AGATE rappelle différents faits démontrant certains dysfonctionnements.</p> <p><i>Pour les autres aspects abordés, il convient de se référer aux réponses apportées aux questions 2, 3, 4 et 6 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p>
5	Observations Mr SOLLIER, Président de la SAS P. SOLLIER et Gérant de la SCI P. SOLLIER
	<p><i>Il est inexact d'affirmer que les murs acquis en 2020 par NIMES METROPOLE ont été vendus sous conditions que la SAS SOLLIER soit réinstallée dans les anciens locaux BIGARD.</i></p> <p><i>De première part, c'est M SOLLIER lui-même qui a pris l'initiative de mettre en vente ses biens ce qui a permis à NIMES METROPOLE de les acquérir par préemption.</i></p> <p><i>De deuxième part, si cette réinstallation au sein des locaux BIGARD avait été une condition déterminante, cet accord aurait été retranscrit par le vendeur dans l'acte passé devant notaire.</i></p> <p><i>Le document qu'il produit n'est qu'une note de présentation interne de son projet et non un engagement de NIMES METROPOLE et/ou de la SPL AGATE à le réinstaller dans les locaux BIGARD.</i></p> <p><i>Si les locaux BIGARD ont été démolis c'est pour répondre aux nécessités programmatiques arrêtées notamment au regard des contraintes d'inondabilité du site et de désimperméabilisation afférente.</i></p>

	<p><i>M SOLLIER écrit qu'il ignore les intentions de la SPL AGATE, il ne saurait pourtant disconvenir que la SPL AGATE l'a saisi à de multiples reprises par courriels et courrier RAR (en date du 19 Décembre 2022 qui peut être mis à disposition de la commissaire enquêtrice).</i></p> <p><u>Remarques de la Commissaire Enquêtrice :</u></p> <p>La SPL AGATE rappelle l'historique des faits et des échanges avec elle.</p> <p><i>Pour les autres aspects abordés, il convient de se référer aux réponses apportées aux questions 1 à 6, 8 à 10 et 14 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p>
6	Observations Mr SABATIER Norbert
	<i>Contribution identique à la contribution 3. Cf. observations supra.</i>
7	Observations Mr LOUTFI Abdoulah Sté SCVH
	<i>Il convient de se référer aux réponses apportées aux questions 2, 4, 6, 8 à 10 et 14 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i>
8 et 9	CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE NIMES METROPOLE
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Concernant la programmation de la zone à l'échelle de l'agglomération</u> <p><i>Situé en entrée Ouest de la Ville, le futur écoquartier urbain métropolitain du renouvellement de la Porte Ouest de Nîmes, dont fait partie le Marché Gare, est l'un des 3 secteurs stratégiques de développement de Nîmes Métropole identifié dans le SCoT Sud Gard, le Projet Nîmes Métropole 2030, le Plan de Mobilité en cours d'élaboration et le PLU de la ville de Nîmes.</i></p> <p><i>Ce secteur de 80 ha à très fort potentiel de requalification urbaine conjugue à la fois des enjeux de développement économique, d'habitat mais aussi de mobilités compte tenu de son positionnement au sein d'axes lourds de circulation routière et ferroviaire en relation avec Montpellier et Alès.</i></p> <p><i>Celui-ci se compose de plusieurs secteurs opérationnels, dont notamment celui du Marché Gare, dont la programmation économique a donné lieu à de nombreux avis favorables des différentes collectivités et établissements publics consultés, à savoir :</i></p> <p><i>Avis favorable de la MRAE en date du 09 septembre 2022,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Avis favorable de la ville de Nîmes en date du 7 février 2022</i> • <i>Avis favorable du SCOT en date du 21 janvier 2022</i> • <i>Avis favorable de la direction régionale des affaires culturelles d'Occitanie et notamment de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gard en date du 18 mars 2022 et de la DDT, service aménagement territorial sud et urbanisme du 15 mars 2022</i>

- *Avis favorable du président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du 22 mars 2022.*

En effet, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, définissant les règles avec lesquelles les documents inférieurs doivent être compatibles (PLU, PLUi, PLH, PDU...), énonce des prescriptions et des recommandations quant à la bonne intégration du quartier Marché Gare pour :

- ***maintenir et adapter les espaces agricoles aux enjeux du territoire**, le DOO recommande de maintenir l'activité de la zone du Marché Gare en partie pour de l'agro-alimentaire fonctionnant étroitement avec les espaces de productions agricoles locaux du Sud Gard ;*
- ***protéger, revaloriser, repeupler, réactiver... les cœurs de ville**. Des secteurs stratégiques de renouvellement urbain, pouvant bénéficier d'investissement sans consommation foncière supplémentaire, ont été identifiés parmi lesquels le marché gare ;*
- ***bâtir une stratégie économique à 2030**, le DOO énonce comme prescription générale de faire de certains espaces économiques des lieux particulièrement positionnés autour de l'agro-alimentaire, notamment autour du projet de requalification du marché gare ;*
- ***développer une offre en transport en commun performante** : le SCoT fixe l'objectif d'optimiser les équipements structurants (LGV, contournement Nîmes-Montpellier, aéroport) en saisissant les opportunités de création nouvelles dessertes, notamment par le déplacement de la halte ferroviaire de Saint-Césaire sur le site du Marché Gare et la création de la halte ferroviaire « Hoche Université » au nord-est de Nîmes. Le Marché Gare est alors identifié comme pôle d'échanges multimodaux de niveau 2 (PEM2).*

Par ailleurs, le projet de requalification du Marché Gare répond également à l'un des axes du PLU de la Commune de Nîmes, affirmé dans son PADD, de faire de Nîmes « une ville centre attractive et fédératrice en assurant le développement économique de la ville et de l'agglomération » qui souffrent d'un taux de chômage important et d'une forte concurrence des territoires voisins. Cette attractivité doit être assurée dans tous les segments de l'économie, en privilégiant les localisations dans les sites existants, en améliorant l'image et l'accessibilité des ZAE. En effet, « la Ville souhaite que soient créées les conditions favorables au développement de l'emploi relevant à la fois de l'économie présentielle et de l'économie de production en privilégiant les localisations dans les sites existants. En effet, des investissements importants ont été réalisés au cours des dernières années en matière d'offre foncière pour des activités tertiaires (Parc Georges Besse, Mas des Abeilles), commerciales (Mas de Vignoles) ou de production (KM Delta, ZAC de Valdegour). Il s'agit désormais de veiller à la rentabilisation de ces sites notamment par la densification, mais aussi de favoriser les mutations et le renouvellement des zones anciennes ou relativement récentes en entrées de ville : Saint-Césaire, Route de Montpellier, Marché Gare, Ville Active, Mas Chalvidan, Grézan. »

Enfin, la programmation économique du Marché Gare a fait l'objet d'une concertation réglementaire qui s'est tenue du 8 septembre 2018 au 20 décembre 2019 inclus et dont le

bilan tiré par délibération du conseil communautaire du 03 février 2020, a permis de mettre en perspective les thèmes suivants pour lesquels la programmation économique a été confortée :

- *L'amélioration et la sécurisation du schéma viaire, le développement des liaisons modes doux et des transports en commun et la desserte de ce secteur,*
- *La garantie d'une qualité architecturale et paysagère de la future zone d'activités économiques et l'amélioration du traitement de l'entrée de ville le long de la RN113,*
- *La valorisation du cadre de vie du secteur via notamment une gestion quotidienne de proximité optimisée,*
- *La mise en œuvre d'une programmation économique cohérente et complémentaire sur le secteur,*
- *Le montage opérationnel envisagé dans le cadre de la requalification de secteur du Marché Gare, nouveau périmètre d'intervention.*

*Enfin, il convient de rappeler que la programmation se veut **mixte, adaptable et équilibrée** ; la part d'offre tertiaire ne correspond qu'à la moitié du projet envisagé et de surcroît, une partie de cette programmation est conçue comme étant mutable, avec 15 000 m² d'ilots évolutifs conçus pour s'adapter aux enjeux de demain.*

- **Sur l'artificialisation des sols**

Le projet prend place dans un contexte urbanisé totalement dépourvu d'activité agricole. Il n'y a donc pas d'enjeu particulier vis-à-vis de l'activité agricole.

Par ailleurs, le projet de requalification du Marché Gare va contribuer à une revégétalisation des sols du secteur. En effet, La SPL Agate et Nîmes Métropole souhaitent aménager un quartier végétalisé qui s'appuie sur deux grandes orientations :

- *la réintroduction de la nature dans le secteur :*
 - *Espaces verts plantés ;*
 - *Stationnement paysagé : fosses de plantation, exigeant un arbre pour 5 places, regroupés au sein d'un même espace pour optimiser la valeur écologique ;*
 - *Toitures végétalisées sur les lots tertiaires ;*
 - *Un quart des lots privés, hors bâtiments, dédiés aux espaces verts.*
- *L'articulation avec les enjeux de biodiversité :*
 - *Aménagement qualitatif dans le choix de la palette végétale ;*
 - *Essences adaptées au climat local : arbitrage entre le besoin en eau et la capacité d'évapotranspiration.*

A terme, la requalification du secteur conduira à une végétalisation des sols à hauteur de 38 % de sa surface, contre 14 % aujourd'hui.

Le projet prévoit également la conservation d'une grande partie des arbres existants qui ont fait l'objet d'un diagnostic phytosanitaire.

Par ailleurs, le présent projet intègre une volonté de désimperméabilisation des sols portant à 46 % les surfaces imperméabilisées du secteur, contre 86 % initialement.

En synthèse, en considérant les espaces verts pleine terre et les zones en eau végétalisées une surface désimperméable de 64706m² peut être calculée.

Catégories		Typologie principale	Exemple de revêtement, d'aménagement...	Etat initial	Projet
Espaces verts	Pleine terre	Pleine terre multi-strates végétales (haute)	haie vive, bosquet, bois	18 216	21 663
		Pleine terre multi-strates végétales (basse)	prairie fleurie variée, massifs de fleurs		17 905
		Pleine terre d'une seule strate végétale	pelouse, monoculture, sol nu	12 869	5 918
Zones en eau		Espace dédié à l'infiltration de l'eau	noue, fossé engazonné ou planté, bassin d'infiltration couvert ou aérien		19 220
				230 000	220 818
				31 085	64 706
				13,5	29,3

- **Concernant la Banque Alimentaire**

Concernant le devenir de la Banque Alimentaire, il convient de préciser dans un premier temps que l'association est propriétaire de locaux qu'elle utilise pour ses activités au sein de l'ancienne Halle aux Bestiaux, bâtiment vétuste qui présente de nombreux désordres nécessitant d'importants travaux de mises aux normes ; cela étant dit, au regard de l'utilité sociale de cette association caritative qui connaît des besoins malheureusement grandissants, un accompagnement personnalisé et spécifique est conduit en partenariat avec l'association afin de l'aider dans sa relocalisation.

- **Sur la programmation des restaurants et sur la définition du tiers lieu**

L'évaluation environnementale évoque le sujet à plusieurs reprises :

- **Page 42 : 1.1.1 Valoriser le patrimoine industriel : L'architecture unique des bâtiments agroalimentaires datant de la création du Marché d'intérêt National (MIN) - (1959) - constitue un patrimoine rare à valoriser. Les halles aux bestiaux, les abattoirs, le château d'eau et le quai des expéditions, conçus notamment par MM. Chausse, Agniel et Fournier, architectes à Paris 8ème, représentent les bâtiments totems du site. Leurs implantations et leurs orientations organisent la nouvelle trame urbaine. Les cônes de vue et les circulations sur le site sont ordonnés par ces bâtiments. Ils sont plus que jamais les icônes du Marché Gare, mémoires du passé industriel.**

Leur réhabilitation permet de créer des tiers-lieux innovants, ouverts au plus grand nombre : espaces créatifs, culturels, associatifs, évènementiels, commerciaux et de restaurations.

- **Page 133 : Des lieux d'intensité recentrés : L'axe central entre l'entrée nord et le PEM offre un mail piéton planté sur lequel s'organise une façade commerciale. Cette avenue s'articule avec le mail patrimonial, l'esplanade évènementielle et l'espace tiers lieux. L'ensemble de ces lieux regroupés et articulés entre eux forment les lieux de convivialité, de restauration et de commerce du Marché Gare. La semaine l'avenue centrale et l'ancien abattoir regroupe l'animation du quartier qui se délocalise sur l'espace tiers-lieux et l'esplanade évènementielle le soir et le week-end.**

- **Concernant les études de trafic**

Les études de modélisation du trafic réalisés en 2018, et intégrées dans l'évaluation environnementale, ont démontré l'absence de congestion du trafic induit par le projet MARCHÉ GARE sur le trafic de la RN113. A ce titre, le projet a reçu un avis favorable de la DIRMED, gestionnaire de la voirie, sur le dossier d'opportunité.

	<p><i>Concernant l'actualisation des études de circulation : les volumes de trafic relevés sur la RN113 en 2018, voirie d'accès au projet du Marché Gare, ont été comparés aux valeurs de trafic 2022 communiquées par la DIRMED, sans mise en évidence d'évolutions majeures en valeur journalière et horaire.</i></p> <p><i>La prise en compte des trafics de l'année 2020, et dans une moindre mesure ceux de 2021, n'est pas viable sur le plan méthodologique au regard des contraintes de déplacements générées par la crise sanitaire (confinements...).</i></p> <p><i>Ainsi, il est prématuré de prendre en compte et d'évaluer l'impact des événements internationaux et des coûts de l'énergie sur les conditions de circulation et formuler ainsi des hypothèses qui soient partagées par l'ensemble des acteurs gestionnaires de voirie (y compris d'ailleurs sur des pratiques de mobilité découlant de la mise en place du télétravail).</i></p> <p><i>La gestion circulaire de la RN113 a fait l'objet d'un complément d'étude en septembre 2022 afin d'identifier le fonctionnement de cet axe, en intégrant l'impact du CONIMES. Au-delà du projet du Marché Gare, une réflexion plus globale est probablement à mener sur le devenir de la RN113 en entrée Ouest de Nîmes.</i></p> <p><i>Ces derniers éléments ne sont pas de nature à remettre en cause le schéma d'accessibilité et de desserte de la ZAC du Marché Gare.</i></p> <p><u>Remarques de la Commissaire Enquêtrice :</u></p> <p>La SPL AGATE répond de façon argumentée aux différents points soulevés.</p> <p><i>Pour les autres aspects, il convient de se référer aux réponses apportées à la question 16 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p>
<p>10</p>	<p>Observations Mr JAOUED AF</p>
	<p><i>Il convient de se référer aux réponses apportées à la question 11 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p>
<p>11 et 13</p>	<p>BRL, direction de l'aménagement et patrimoine</p>
	<p><i>S'agissant de l'incessibilité et l'inaliénabilité de la parcelle KL 308, il est à préciser qu'il s'agit d'une emprise partielle, qui des dires même de la société est insusceptible de remettre en cause l'exploitation de la station de traitement d'eau potable. Nul doute qu'une solution sera trouvée avec BRL et la SPL AGATE.</i></p> <p><i>Pour les autres aspects abordés, il convient de se référer à la réponse apportée à la question 11 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p>
<p>12</p>	<p>Observations Mr Fabien BOSC</p>

	<p><i>Il convient de se référer à la réponse apportée à la question 12 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p>
14	<p>Observations Mr PRONESTI Joseph Président de la Banque Alimentaire du Gard</p>
	<p><i>Concernant le devenir de la banque alimentaire, il convient de préciser dans un premier temps que l'association est actuellement située dans des locaux qui ne sont plus adaptés à leur contrainte et process ; des travaux lourds doivent être engagés pour rénover ce bâtiment, qui ne trouve par exemple pas d'assureur de la copropriété compte tenu de l'état de vétusté du bien. En tant que propriétaire de 695 m² de locaux et 334 m² de parking, l'association a donc l'obligation de participer financièrement à ces travaux lourds de réhabilitation. C'est une des raisons pour laquelle le service des Domaines a estimé le bien en l'état, en raison des sujétions techniques évoquées plus haut.</i></p> <p><i>En effet, le bâtiment des halles (1959) n'a pas été entretenu pendant des décennies du fait de l'absence de vie de la copropriété, ce qui conduit à son état bâti actuel inquiétant. Diverses études techniques prouvent la forte dégradation des bétons, avec des préconisations de travaux d'urgence pour le bâtiment, dont le coût à court terme s'élève à 3 917 696.40 € TTC (le montant s'élève à 6 191 949, 60 € TTC pour la reprise totale de la coque à long terme). Dans l'hypothèse d'une reprise totale de la structure, la quote-part de la banque alimentaire serait de 660 061 € TTC.</i></p> <p><i>Suite à la nomination d'un syndic constitution d'une nouvelle copropriété début 2022, ce dernier a présenté les conclusions de cette étude en assemblée générale de copropriété réunie le 29 juin 2022.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le même syndic tente depuis plusieurs mois de désigner un assureur pour ladite copropriété, mais le manque d'entretien résultant de la situation décrite plus haut conduit les différentes compagnies à refuser d'assurer le bâtiment, ce qui pourrait engendrer des situations dramatiques en cas de sinistre, et préjudiciables en termes de responsabilités pour la SPL et Nîmes Métropole, propriétaires de la majorité des halles. D'où la nécessité de réaliser ces travaux en urgence.</i></p> <p><i>Cela étant dit, au regard de l'utilité sociale de cette association caritative qui connaît des besoins malheureusement grandissants, un accompagnement personnalisé et spécifique est naturellement conduit en partenariat avec l'association afin de l'aider dans sa relocalisation.</i></p> <p><i>Concernant les relocalisations d'activités en place, comme évoqué plus haut, la SPL AGATE accompagne les sociétés pour des transferts ou évictions d'activité. Dans ce cadre, la SPL AGATE travaille depuis plusieurs années avec l'association et lui a formulé différentes propositions tenant compte de leurs besoins, déclinées de 2021 à 2023 (KM Delta à NIMES, deux locaux à MANDUEL, des locaux à Nîmes Bastide).</i></p> <p><i>Ces différentes propositions n'ont à ce jour pas reçu d'avis favorable de la banque alimentaire pour les raisons suivantes invoquées par l'association : coûts trop élevés,</i></p>

	<p><i>locaux trop petits et pour certains trop éloignés.</i></p> <p><i>Concernant le sujet de la “spoliation” évoquée en l'espèce dans la contribution, la maîtrise d'ouvrage insiste sur la recherche d'accompagnement et de dialogue qui est mise en place depuis de nombreuses années et qui dépassent les obligations légales en la matière :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>• Afin d'aider l'association à stocker des denrées alimentaires (ses locaux actuels étant trop exigus), Nîmes Métropole a mis à disposition via son aménageur 360 m² de locaux à titre gratuit sur Marché Gare (de septembre 2021 à septembre 2022), pour lequel la BAN a été exonérée de payer la taxe foncière, l'eau et l'électricité (sommes exonérées évaluées à 35 000 euros).</i><i>• Nîmes Métropole et la SPL AGATE ont accompagné la banque alimentaire pour la constitution du dossier de subvention relatif à l'appel à projet 2020-2021- Plan de soutien aux associations de lutte contre la pauvreté ; suite à de nombreux échanges et un investissement lourd des services de Nîmes Métropole et de la SPL AGATE, la banque alimentaire n'y ayant pas donné suite.</i> <p><i>Pour les autres aspects abordés, il convient de se référer aux réponses apportées aux questions 1, 2, 4 et 5 de Madame la Commissaire Enquêtrice.</i></p> <p><u>Remarques de la Commissaire Enquêtrice :</u></p> <p>La SPL AGATE est consciente de l'utilité sociale de cette association caritative qui connaît des besoins malheureusement grandissants et propose un accompagnement personnalisé et spécifique conduit en partenariat avec l'association afin de l'aider dans sa relocalisation.</p>
15	<p>Observations Mr DARDEL Bernard pour l'Association ASPIC.</p>
	<p><i>Le secteur du Marché Gare à Nîmes est un site en mutation et en devenir. Ancien Marché d'Intérêt National, il a su se maintenir comme un lieu central de l'industrie locale (notamment dans la culture locale) mais a subi de nombreuses transformations / dégradations qui nuisent aujourd'hui à son image mais surtout à son fonctionnement. C'est un secteur à forts enjeux pour le territoire de l'agglomération Nîmoise, qui est identifié au sein des documents de planification en vigueur SCoT Sud Gard, Plan de Déplacements Urbains de Nîmes Métropole en vigueur et Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nîmes comme stratégique.</i></p> <p><i>Le quartier du Marché Gare s'inscrit dans la dynamique de transformation de la Porte Ouest de Nîmes et s'articule avec de nombreux projets qui vont contribuer à redéfinir le fonctionnement et l'image de ce secteur de la ville :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>• le projet de déplacement de la halte ferroviaire de Saint-Césaire et sa transformation en Pôle d'Echange Multimodal,</i><i>• le projet de création d'un nouvel échangeur autoroutier sur la commune de Milhaud et la réalisation du contournement Ouest de Nîmes (CoNIM),</i>

- *le projet de création d'un barreau de liaison entre la RN113 et la ZI Saint-Césaire,*
- *le projet de prolongement de la ligne T2 Diagonal et son raccordement au futur PEM.*

Afin d'engager la revitalisation de ce secteur, Nîmes Métropole souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur ce secteur dit du « Marché Gare » (23 ha) afin de permettre sa requalification et l'implantation de nouvelles entreprises et services.

Contexte de l'opération

Situé en entrée Ouest de la Ville, le futur écoquartier urbain métropolitain du renouvellement de la Porte Ouest de Nîmes est l'un des 3 secteurs stratégiques de développement de Nîmes Métropole, identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard en vigueur, le Plan de Mobilité en cours d'élaboration et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Nîmes.

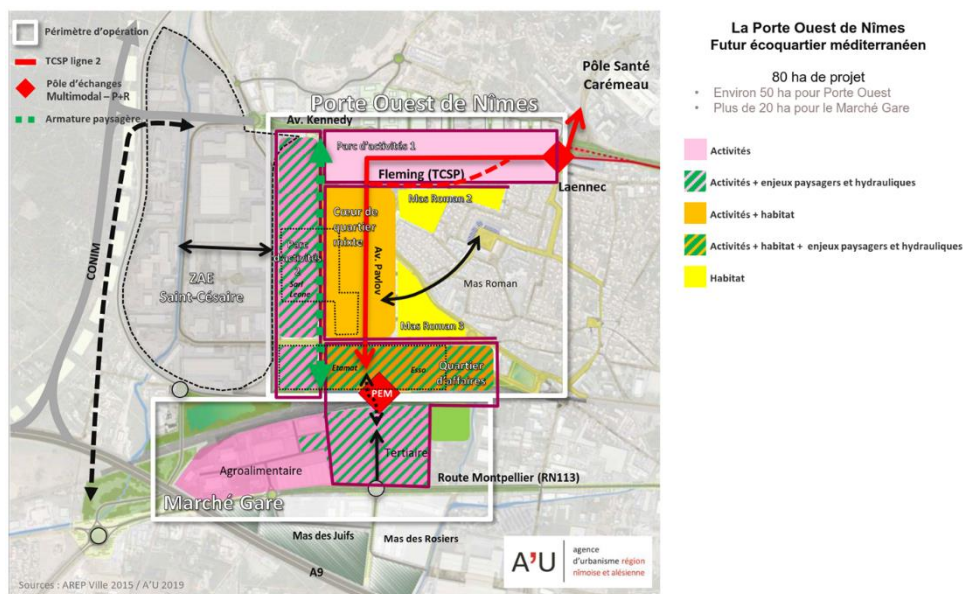
Ce secteur de 80 ha à très fort potentiel de requalification urbaine conjugue à la fois des enjeux de développement économique, d'habitat mais aussi de mobilités, compte tenu de son positionnement au sein d'axes stratégiques de circulation routière et ferroviaire en relation avec Montpellier et Alès. Celui-ci se compose de plusieurs secteurs opérationnels, dont notamment celui du Marché Gare, qui s'étend sur 23 ha.

Principale zone d'emploi de Nîmes Métropole avec 12 500 emplois dans le commerce, l'artisanat, la logistique, l'agroalimentaire et la santé (dont 6 000 emplois sur le pôle du Centre Hospitalier Universitaire -CHU- de Nîmes), la Porte Ouest constitue également une porte d'entrée du cœur d'agglomération, connectée aux « étoiles » autoroutière et ferroviaire nîmoises.

Ce secteur compte de nombreux projets stratégiques :

- *le développement du pôle santé du CHU de Nîmes,*
- *le renouvellement urbain des grands ensembles Pissevin et Valdegour,*
- *le projet de création d'un pôle d'échanges multimodal (TER / TCSP) à partir du déplacement de la halte ferroviaire de Saint-Césaire,*
- *le projet de réalisation du Contournement routier Ouest de Nîmes (CoNim) assurant la liaison entre la RN113 et RD40.*

Afin d'engager la revitalisation du secteur, Nîmes Métropole souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur « Marché Gare » (23 ha) afin de permettre sa requalification et l'implantation de nouvelles entreprises et services, pour créer un nouveau quartier durable et attractif, véritable pôle de vie pour les habitants de l'agglomération nîmoise.



Source : Agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne, 2020

Figure 2 : Présentation du projet Porte Ouest de Nîmes

Projets en interaction directe avec la ZAC Marché Gare

Ainsi, le Marché Gare, projet structurant de l'agglomération, est intimement lié à des projets connexes conduits par d'autres maitrises d'ouvrage, à savoir la halte ferroviaire, le prolongement T2, le Conîmes et la requalification de la RN113.

Concernant la halte ferroviaire, à ce jour l'étude préliminaire multipartenariale réunissant l'État, la Région, Nîmes Métropole, sous l'égide de la SNCF Gares et Connexions Occitanie prévoit une mise en service de la halte en 2030. Pour anticiper et rendre possible ce déplacement, une réserve foncière a été constituée sur le Marché Gare. Cette future halte ferroviaire repositionnée sera connectée à la T2 prolongée sur l'avenue Pavlov, constituant ainsi un trait d'union entre le Marché Gare et le futur quartier actif durable de la Porte Ouest via une passerelle dédié aux modes actifs. Les études urbaines programmées détermineront l'échéance de réalisation du projet.

Le Conim, dont un des objectifs est de capter les flux de transit, prévu à horizon 2028, permettra de limiter l'impact du trafic sur le quartier de la Porte Ouest qui pourra ainsi se déployer en un quartier actif durable apaisé.

Concernant le réaménagement de la RN113 en un boulevard urbain, il est prévu dans un premier temps l'aménagement des carrefours d'accès au quartier et la réserve foncière pour un élargissement de la RN113 le long de la zone Marché Gare à horizon 2025. Cet aménagement constitue une première étape d'un réaménagement plus global de la RN113.

Remarques de la Commissaire Enquêtrice :

La SPL AGATE répond de façon argumentée aux différents points soulevés.

16	Observations Mr ANThERIEU Bernard. Bénévole (et administrateur) de la Banque Alimentaire du Gard. (16).
	<i>Se référer à l'observation formulée en réponse à la contribution n°14.</i>
17	Observations Mr BARRE, membre de l'association « Les commerçants du marché gare ».
	<p><i>Nombre des allégations contenues dans cette contribution sont inexactes.</i></p> <p><i>A titre d'exemple, les différents diagnostics socio-économiques (Etude Juridique et Foncière, SEGAT, février 2021) et habitations (Diagnostic social des Familles, Citémétrie, déc. 2022) réalisés à l'échelle du Marché Gare indiquent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- d'une part, que les destinations effectives des locaux concernent en priorité des activités liés à du stockage et entreposage, donc non compatibles avec l'activité future du Marché Gare et peu créatrice d'emploi (ce qui n'est pas compatible avec le nombre d'emplois évoqué par le contributeur).</i><i>- D'autre part il résulte du diagnostic social des familles réalisé début 2023 que la grande majorité des logements évoqués (18) ne sont pas des logements de fonction ; cet état de fait est contraire au règlement du PLU et procureur de revenus pour les propriétaires qui les ont détournés de leur usage.</i> <p><i>Ce sujet étant d'autant plus sensible que le site du MARCHE GARE est non seulement soumis à des risques inondation, mais a connu également un départ de feux en aout 2020 qui aurait pu avoir des conséquences dramatiques, sans compter les accidents de circulation, infractions, dépôts sauvages et vols relevés sur le secteur.</i></p> <p><i>Du fait de ces éléments précités, l'agglomération de Nîmes Métropole ambitionne une refonte d'ampleur du quartier du Marché Gare afin de développer une programmation génératrice d'emplois d'avenir, via une densification bâtie conjuguée à une révégétalisation du site porteuse d'une réduction du risque inondation</i></p> <p><i>Pour répondre à la contestation du contributeur relative à l'utilité publique du projet, il est rappelé que les motifs la justifiant sont amplement développés aux pages 72 et suivantes du dossier de DUP disponible notamment en ligne et au siège durant l'enquête publique.</i></p> <p><u>Remarques de la Commissaire Enquêtrice :</u> La SPL AGATE reprend différents points inexacts et rappelle le danger potentiel des lieux ainsi que l'ambition de l'agglomération de Nîmes Métropole pour ce quartier.</p>

Pour les autres aspects abordés, il convient de se référer aux réponses apportées aux questions 1 à 6 de Madame la Commissaire Enquêtrice.

Nîmes le 04 avril 2023.

SPL AGATE, Bertrand PELAIN, directeur général délégué

III. ANNEXES

ANNEXE 1 Extrait de la Politique de confidentialité de Préambules

« 3. MODERATION D'UNE OBSERVATION

Le dépôt d'une observation peut faire l'objet d'une modération a priori par un système de détection de mots clefs tendancieux ou à posteriori. Ainsi, conformément à la loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique, les observations considérées à caractère manifestement illicite seront rendues inaccessibles du public.

Cette modération ne remet pas en cause la bonne prise charge dans son intégralité.

Seront considérés comme non publiables au public les propos suivants :

• portant atteinte au respect des bonnes mœurs, à l'ordre public, aux lois et réglementations en vigueur, aux droits d'autrui, • diffamatoires envers des tiers ou en cas d'usurpation d'identité, • violents ou incitant à la violence, injurieux, obscènes, offensants, discriminatoires, racistes ou xénophobes, pornographiques, pédophiles, révisionnistes ou négationnistes. • contenant des informations personnelles concernant des tiers, des contenus commerciaux ou publicitaires, des marques déposées ou des éléments ne respectant pas la propriété intellectuelle. »

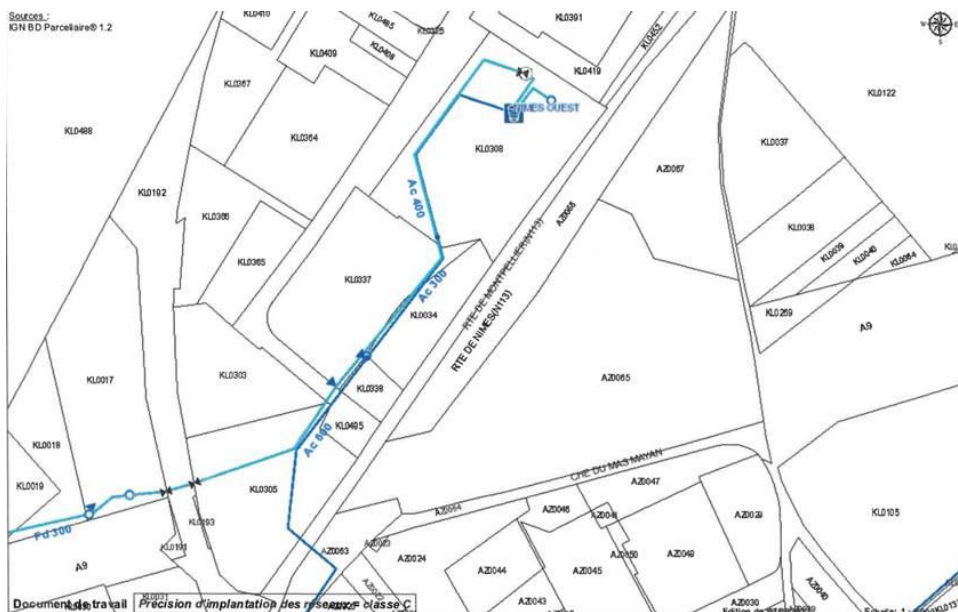
Annexe 2

Superposition des plans BRL et ARTELIA

Plans ARTELIA (on s'aperçoit que les canalisations sont au même endroit)



Plans BRL



1^{ère} Partie – Tome 1

PRÉSENTATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

PRÉAMBULE

PRÉSENTATION DU PROJET

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

**ANALYSE DES OBSERVATIONS
PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

2^{ème} Partie – Tome 2

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE LA COMMISSAIRE
ENQUÊTRICE**

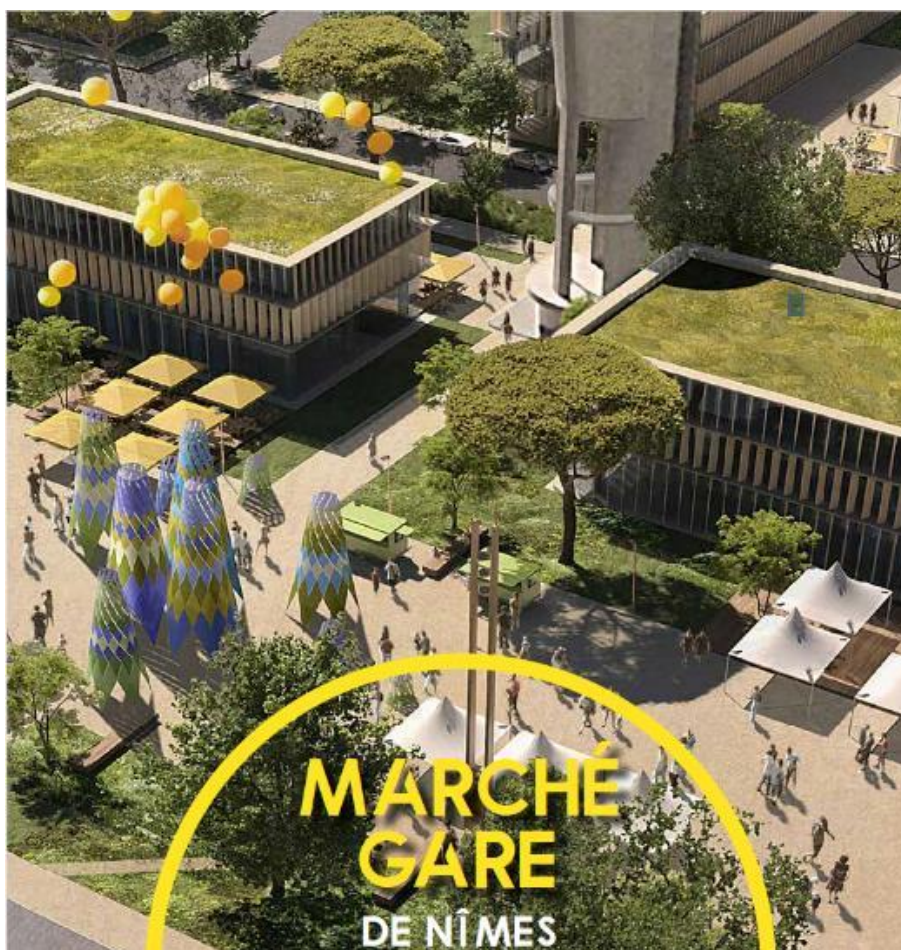
ANNEXES

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mercredi 15 février 2023 au vendredi 17 mars 2023 inclus.

Concernant :
L'ENQUÊTE PUBLIQUE préalable

- ✚ à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes,
- ✚ à l'autorisation environnementale,
- ✚ à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes,
- ✚ à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare »,
- ✚ à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.



CONCLUSIONS **2ème Partie - Tome 2**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DE LA COMMISSAIRE
ENQUÊTRICE

3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-joint, la présente Enquête Publique concerne l'Enquête Publique préalable :

- **à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes,**
- **à l'autorisation environnementale,**
- **à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes,**
- **à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare »,**
- **à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.**

Contexte et objectifs du projet.

Cette enquête porte sur la ZAC du « Marché Gare ». Le projet de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole s'inscrit dans le renouvellement urbain et économique du secteur pour une nouvelle structuration paysagère et hydraulique.

L'objectif de ce projet est de conforter la filière agro-alimentaire, créer un nouveau pôle d'activités tertiaires, un village associatif et créatif, un tiers lieu hébergé dans l'ancienne halle aux bestiaux et abattoirs reconvertis ainsi que la réalisation d'une esplanade événementielle. Le tout desservi par une offre de transport collectif en lien avec le futur Pôle d'Échange Multimodal (PEM).

Le périmètre d'étude est décomposé en trois sous-ensembles :

- La ZAE (Zone d'Activités Économiques) de « Marché Gare », à dominante d'activités agro-alimentaires,
- Une partie de la ZAE « Mas des Rosiers », dont les possibilités d'évolution sont très limitées en raison des contraintes de constructibilité imposées par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation),
- Le secteur dit du « Mas des Juifs ».

Pour cette opération de requalification, la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole entend poursuivre les objectifs suivants :

- La requalification et la modernisation de la ZAE de « Marché Gare » aujourd'hui en perte d'attractivité,
- La création d'une vitrine le long de la route nationale 113 avec le développement de Nouvelles activités économiques et services complémentaires aux activités présentes sur le site,
- Le réaménagement des accès à la RN113.

La Commissaire Enquêtrice a tenu ses permanences à la mairie de Nîmes – service foncier – 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex

- le mercredi 15 février 2023, de 9 heures à 12 heures (jour d'ouverture de l'enquête) ;

- le jeudi 23 février 2023, de 14 heures à 17 heures ;
- le lundi 6 mars 2023, de 9 heures à 12 heures ;
- le vendredi 17 mars 2023, de 14 heures à 17 heures (jour de clôture de l'enquête).

L'Arrêté de la Préfecture du Gard n° 30-2023-01-19-00001 du 19 janvier 2023, a prescrit l'organisation d'une Enquête Publique préalable et la décision n°E22000109/30 du 14 novembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes a désigné la commissaire enquêtrice, Madame Brigitte BELLACICCO, pour conduire l'enquête publique.

Aucun incident n'est à déplorer durant cette Enquête Publique.

Les observations du public ont pu être transmises sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse suivante : <http://www.registre-dematerialise.fr/4343>

Par courrier électronique à l'adresse mail suivante : enquete-publique-4343@registre-dematerialise.fr

Ainsi que sur le registre papier et par courrier.

Avant cette Enquête Publique, des concertations ont eu lieu de 2018 à 2022 avec le public, les principaux représentants du monde économique du « Marché Gare », les services de l'État, la Région, l'ADEME, la Banque des Territoires, l'AUDRNA et les acteurs du quartier.

Du 22 novembre au 22 décembre 2022, il y a eu une mise en place d'une PPVE (Participation du Public par Voie Électronique). Le site dédié au projet a été consulté par 1 395 visiteurs uniques, dont 287 ont téléchargé au moins un document, entre le 22 novembre et le 22 décembre 2022.

De nombreux articles de journaux locaux et nationaux ont informé la population sur le projet Marché Gare :

05/01/2023 – Midi Libre, 04/01/2023 - Midi libre, 12/12/2022 – Midi Libre et Arthur Loyd, 29/11/2022 – Les Échos, 18/11/2022 – La Gazette, 14/03/2022 – Magazine Nîmes Métropole, France Bleu et Midi Libre, 14/03/2022 – France Bleu, 05/2022 – Objectif Gard, 11/02/2022 – Envirobat, 18/12/2021 – Midi Libre, 02/10/2021 – Midi Libre, 26/08/2021 – La Gazette, 30/07/2021 – Magazine FPI Impulse, 26/06/2021 – Midi Libre, 02/06/2021 – Vivre Nîmes, 21/05/2021 – La Gazette, 04/12/2020 – Le Moniteur, 03/2021 – Objectif Gard, 27/09/2021 – Midi libre, 25/11/2020 – 3 Occitanie, 20/04/2018 – Midi Libre.

Il y a eu 17 contributions durant cette Enquête Publique :

- 11 contributions sur le registre électronique
- 2 contributions par courriel
- 2 contributions par courrier
- 2 contributions sur le registre papier

Essentiellement trois thèmes ont mobilisé les habitants :

Le devenir des locataires des appartements.

Le devenir des commerçants ou associations demeurant sur le site.

Les différents aménagements prévus afin de faciliter les déplacements.
(Modes doux et transports en commun).

Après avoir :

- Étudié le dossier présenté pour l'Enquête Publique.
- Examiné les remarques portées à sa connaissance.

Vu :

- Les différents codes et textes officiels concernés par le projet présenté.
- L'Arrêté de la Préfecture du Gard n° 30-2023-01-19-00001 du 19 janvier 2023, a prescrit l'organisation d'une Enquête Publique préalable et la décision n°E22000109/30 du 14 novembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes a désigné la commissaire enquêtrice, Madame Brigitte BELLACICCO, pour conduire l'enquête publique.

4. AVIS MOTIVÉS

Je conclus cette Enquête Publique, en l'état actuel du dossier, de l'examen des observations présentées ainsi que des informations reçues.

Le dossier présenté au public est bien fourni et permet une bonne compréhension des modifications et de leurs implications.

- La publicité à propos de l'Enquête Publique a été bien faite :
 - Affichages :
 - Sur le marché gare, 3214 ROUTE DE MONTPELLIER, 30900 NIMES - aux endroits ci-joint (PJ)
 - Dans les locaux de Nîmes Métropole, aux lieux d'accueil du public (Colisée 2 et 3) - 3 Rue du Colisée, 30900 Nîmes
 - Dans les locaux de la mairie de Nîmes (en mairie centrale : 1 Pl. de l'Hôtel de ville, 30000 Nîmes - et au service foncier de la ville de Nîmes : 152, avenue Robert Bompard - 30033 Nîmes cedex 9.
 - D'un point de vue dématérialisé :
 - Sur le site de la préfecture : [https://www.gard.gouv.fr/index.php/Publications/Enquetes-publiques/\(offset\)/30](https://www.gard.gouv.fr/index.php/Publications/Enquetes-publiques/(offset)/30)
 - Sur le site de la ville de Nîmes : <https://www.nimes.fr/habitat/urbanisme-reglementation/enquetes-publiques-et-concertations-prealables.html>
 - Sur le site de la SPL AGATE : Présentation de l'enquête publique du Marché Gare | SPL AGATE (spl-agate.com)
 - Publication de l'arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique dans deux journaux : (Midi Libre et La Gazette).
 - Dans la rubrique « annonces légales » du journal « La Gazette » n° 1234 du 26 janvier au 1^{er} février 2023.
 - Dans la rubrique « annonces officielles et légales » du journal « Midi Libre » du jeudi 26 janvier 2023.
 - Dans la rubrique « annonces légales » du journal « La Gazette » n° 1234 du 16 février au 22 février 2023.
 - Dans la rubrique « annonces officielles et légales » du journal « Midi Libre » du jeudi 16 février 2023.

Les observations du public ont pu être transmises sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse suivante : <http://www.registre-dematerialise.fr/4343>

Par courrier électronique à l'adresse mail suivante : enquete-publique-4343@registre-dematerialise.fr

Ainsi que sur le registre papier et par courrier.

L'avis d'ouverture d'Enquête publique a été publié sur le site internet

Le dossier d'Enquête Publique était disponible sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4343> et consultable, 24 heures sur 24, pendant toute la durée de l'enquête.

Ces sites pouvaient être consultés sur un poste informatique prévu à cet effet, dans les locaux de Nîmes- Service Foncier- 152 avenue Robert Bompard, 30033 Nîmes cédex 9, aux jours et heures d'ouverture du service.

Les réponses données par la SPL AGATE aux observations sont appropriées et permettent de bien comprendre les différentes mesures prises pour répondre aux inquiétudes ou aux recommandations des personnes qui se sont exprimées.

La SPL AGATE a développé et argumenté toutes ses réponses de façon claire, technique et a décliné les moyens utilisés pour parvenir au résultat demandé.

Dans le cas où la réponse ne correspondait pas à la demande, la SPL AGATE a énoncé précisément les problèmes rencontrés et a expliqué, en détaillant, les mesures de compensation mises en œuvre pour répondre au plus près à l'attente exprimées.

La SPL AGATE a pris la peine de répondre à toutes les observations formulées même lorsque celles-ci ne concernaient pas explicitement l'objet de la présente enquête.

4.1. Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes,

- ❖ Le site est en déclin, avec des problématiques de sécurité, de dégradation de la voirie, d'insalubrité et de délabrement de bâtiments, non rénovés depuis plusieurs années.
- ❖ L'état très dégradé de certains bâtiments, dont la SPL AGATE s'est déjà rendue propriétaire, l'a d'ores et déjà conduite à commencer les travaux de démolition à l'Est du site, autour du château d'eau.
- ❖ Outre un état dégradé du site, son accès au Sud est dangereux.
- ❖ Dans le cadre du diagnostic SURE de la RN113, le giratoire percé du Marché Gare au Sud de l'entrée du site est identifié comme étant une Zone d'Accumulation d'Accidents (ZAAC).
- ❖ Le projet prévoit de réaménager le carrefour principal d'entrée au Sud du Marché Gare, en partenariat avec la DIRMED, gestionnaire de la voirie, et de créer un deuxième accès dédié aux poids lourds afin de rendre les futurs accès plus fonctionnels et sécurisés.
- ❖ Ces nouveaux espaces inclusifs permettent au Marché Gare de devenir un lieu de destination pour l'ensemble des habitants de l'agglomération Nîmoise et de la région. Ils s'inscrivent dans le processus de métropolisation de Nîmes en offrant des lieux de rencontre et d'expression sociale, culturelle, sportive, dont l'attractivité pourra alimenter les parcours touristiques et de loisirs de Nîmes.
- ❖ La requalification du Marché Gare de Nîmes s'inscrit pleinement dans le renouvellement urbain à long terme du secteur.
- ❖ Si certains bâtiments sont dans un état dégradé, le château d'eau, les halles aux bestiaux, les abattoirs et le bâtiment des expéditions, qui constituent des bâtiments patrimoniaux, ne seront pas démolis par le projet mais réhabilités.
- ❖ Ce projet permettra le développement d'une zone d'activité économique dynamique, la requalification urbaine et paysagère du quartier, l'amélioration de la qualité de vie urbaine et d'assurer la sécurité du secteur, tout en prenant en compte le respect et la protection de l'environnement.
- ❖ Maintien d'une activité agro-alimentaire comprenant des macro-lots existants ou à réaliser.
- ❖ Aménagement de locaux voués à des activités associées à l'agro-alimentaire (petits producteurs, transformateurs) ainsi que des locaux tertiaires.
- ❖ Repositionnement de la gare de Saint Césaire, aménagement d'un pôle d'échanges multimodal, doté d'un parking-relais relié à la gare par une passerelle piétonne.
- ❖ Ce projet prévoit la création de 700 emplois.

- ❖ Ce projet est en cohérence avec le Projet de Développement et d'aménagement Durables (PADD).
- ❖ Le projet de requalification du Marché Gare de Nîmes est en cohérence avec les objectifs du (Schéma de Cohérence Territoriale) SCoT Sud Gard.
- ❖ Le projet s'inscrit dans les objectifs prévus au schéma directeur dans le cadre des 2 opérations « Marché Gare » et « Mas des Rosiers/ Mas des Juifs ».
- ❖ Avis tacite favorable de la MRAE en date du 09 septembre 2022.
- ❖ Avis favorable de la ville de Nîmes en date du 7 février 2022.
- ❖ Avis favorable du SCOT en date du 21 janvier 2022.
- ❖ Avis favorable du directeur départemental des territoires et de la mer en date du 17 mars 2021 et 15 mars 2022.
- ❖ Avis favorable de la direction régionale des affaires culturelles d'occitanie et notamment de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gard en date du 18 mars 2022.
- ❖ Avis favorable du président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du 22 mars 2022.
- ❖ Avis favorable émis par le comité syndical du syndicat mixte SCOT Sud Gard en date du 24 mars 2022.
- ❖ Avis favorable de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie en date du 9 septembre 2022.
- ❖ Lors de la réunion du 25 mai 2022, les PPA (Personnes Publiques Associées), c'est-à-dire :
 - ✚ La Préfecture.
 - ✚ La commune de Nîmes.
 - ✚ La Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.
 - ✚ DDTM : SER, (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), (Syndicat des Énergies Renouvelables).
 - ✚ DDTM : SATSU, (Service Aménagement Territorial Sud et Urbanisme).
 - ✚ DDTM : SHC, (Construction et Habitat).
 - ✚ Le Conseil Départemental du Gard.
 - ✚ SCoT Sud Gard (Schéma de Cohérence Territorial).
 - ✚ ARS Languedoc Roussillon. Délégation territoriale de Gard, (Agence Régionale de Santé).
 - ✚ DREAL Occitanie.
 - ✚ EPTB Vistre Vistrenque, (Établissement Public Territorial de Bassin).
 - ✚ UDAP Gard.
 - ✚ Chambre de Commerce et d'Industrie de Nîmes.
 - ✚ Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard.
 - ✚ Chambre d'Agriculture du Gard.
 - ✚ SPL Agate
 - ✚ Bureau d'étude DUP.

✚ AUDRNA, (Agence d'Urbanisme De la Région Nîmoise et Alésienne).

✚ BRGE Préfecture, (Bureau de la Règlementation Générale et de l'Environnement).

ont émis un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée du Marché Gare à Nîmes ainsi qu'à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement.

- ❖ La création du Pôle d'Échange Multimodal près de la Gare Saint Césaire dans la ZAC du Marché Gare répond aux enjeux du PDU (Plan de Déplacements Urbains) de Nîmes Métropole.
- ❖ La ZAC du Marché Gare répond aux attentes exprimées dans le Projet de Nîmes Métropole 2030.
- ❖ Ce projet a obtenu un avis favorable du Maire de Nîmes, Jean Paul Fournier en date du 7 février 2022.
- ❖ Le Conseil Communautaire a décidé à l'unanimité d'approuver les objectifs poursuivis pour ce projet :
 - ✚ La requalification et la modernisation de la ZAE de Marché Gare, aujourd'hui en perte d'attractivité.
 - ✚ La création d'une vitrine le long de la route nationale 113 avec le développement de nouvelles activités présentes sur le site.
 - ✚ Le réaménagement des accès à la RN 113.
 - ✚ La transformation du secteur Ouest du Marché Gare en lien avec l'arrivée du Pôle d'Échange Multimodal (PEM).
- ❖ Ce projet s'inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Intensification urbaine et TCSP (Transport Collectif en Site Propre) ».
- ❖ Le projet s'inscrit dans cette OAP thématique, dont l'objectif est de favoriser une intensification urbaine de qualité, sous forme de renouvellement urbain et propice à la mixité urbaine.
- ❖ Le projet de ZAC du Marché Gare, en créant un Pôle d'Échange Multimodal autour de la Gare Saint Césaire, répond à l'objectif de développement des interfaces multimodales, qui ont, selon le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT Sud Gard, « pour ambition d'assurer une rupture de charge confortable et lisible entre les différents modes de transport, et donc de favoriser la mobilité locale ».
- ❖ Le contour des zones urbaines et leur réglementation associée ont été revus (dans le cadre de la révision du PLU) pour faciliter la mise en œuvre de cet objectif d'intensification urbaine tout en veillant au respect du PPRi (Plan de Prévention du Risque inondation) et à la qualité urbaine ».
- ❖ La ZAC du Marché Gare répond aux attentes exprimées dans le Projet de Nîmes Métropole 2030.
- ❖ L'aménagement de la ZAC « Marché Gare » est lié à différents projets connexes conduits par d'autres maîtrises d'ouvrage, à savoir la halte ferroviaire, le prolongement T2, le Conîmes et la requalification de la RN113 qui vont permettre le lien avec le reste de la ville.
- ❖ Le projet de réhabilitation de l'ancien Marché Gare de Nîmes a été reconnu Quartier Durable Occitanie niveau Argent en phase Conception en décembre 2021.

- ❖ Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, dans sa délibération n°2018-03-043 du 14 mai 2018, a approuvé les objectifs poursuivis par le projet de restructuration et de réaménagement du secteur dit « du Marché Gare » sur la commune de Nîmes et décidé d'engager la concertation préalable à la création de la ZAC et d'en fixer les objectifs et les modalités.
- ❖ Le projet de la future ZAC vise une relance économique du territoire du Marché Gare, avec pour objectif la création d'emplois (environ 1500).
- ❖ Ce projet permet la réhabilitation du secteur.
- ❖ La requalification du site donne lieu au réaménagement de deux carrefours d'entrée uniques. Des aménagements qui sécurisent les entrées et les sorties sur la RN113. Depuis ces carrefours un système de voie en boucle permet de desservir l'ensemble des lots. La vitesse est limitée à 30 km/h pour apaiser le quartier et faciliter la circulation cycle.
- ❖ La mixité de la programmation économique articulée autour de l'activité agro-alimentaire en lien avec le PAT (Projet Alimentaire Territorial) de Nîmes Métropole en cours d'élaboration.
- ❖ Les objectifs du projet sont que ces nouveaux espaces inclusifs permettent au Marché Gare de devenir un lieu de destination pour l'ensemble des habitants de l'agglomération Nîmoise et de la région. Son intérêt dépasse largement les limites du quartier. Ces éléments présentent un caractère d'Utilité Publique.
- ❖ Après avoir approuvé les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel aux termes de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, suivant délibération n°2020-0-061 du 3 février 2020, Nîmes Métropole a délibéré le même jour (n°2020-01-062) sur la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAE du Marché Gare et le fait de confier cette opération à la SPL AGATE dans le cadre d'une concession d'aménagement.

❖ En conséquence :

4.2. Avis de la commissaire enquêtrice:

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE

À LA déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes.

LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE



BELLACICCO BRIGITTE

4.3. Autorisation Environnementale pour le projet de la ZAC du “Marché Gare”.

Le site est en déclin, avec des problématiques de sécurité, de dégradation de la voirie, d'insalubrité et de délabrement de bâtiments, non rénovés depuis plusieurs années.

Vis-à-vis des effets potentiels sur l'environnement naturel et humain, le respect de l'intégralité des dispositions réglementaires applicables et la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de suivi permettent de garantir un aménagement du secteur « Marché Gare » dans le respect des règles environnementales, urbanistiques et sanitaires.

Aujourd'hui, le site est en grande partie minéral et recouvert d'enrobé, soumis à de forts aléas inondation. Le projet a pour vocation de transformer la zone en réactivant son sol tout en préservant les arbres existants. Les aménagements privilégieront la perméabilité et la pleine terre, tant sur l'espace public que sur l'espace privé. Le sol perméable constituera la base de la gestion hydraulique et des plantations, fer de lance d'une véritable reconquête végétale, avec à terme environ 30% de surface perméable et 30% de surface de pleine terre sur le site (soit un doublement par rapport à la situation actuelle). Ce foisonnement a pour objectif de développer la biodiversité, de favoriser le rafraîchissement naturel du site, d'augmenter la canopée et les espaces ombragés sur le site.

Par ailleurs, dans une recherche d'économie circulaire, les matériaux inertes issus des démolitions des bâtiments du site seront réemployés dans l'aménagement, en revêtement de sol, en fond de forme de voiries ou encore dans les systèmes de drains de noues.

Enfin, il sera recherché pour l'ensemble des constructions une neutralité carbone avec l'utilisation de matériaux biosourcés, naturels et locaux. L'architecture sobre favorisera la qualité des espaces de travaux avec des dispositifs bioclimatiques, des protections solaires, et des expositions lumineuses.

- ❖ Le projet prévoit l'aménagement de nouveaux accès modes doux et la constitution d'un pôle d'échange multimodal en lien avec la halte Saint-Césaire.
- ❖ La création du Pôle d'Échange Multimodal près de la Gare Saint Césaire dans la ZAC du Marché Gare répond aux enjeux du PDU de Nîmes Métropole.
- ❖ Le projet veut donner lieu à une véritable reconquête végétale pour atteindre environ 40% de surface végétalisée, favorisant ainsi la biodiversité, le rafraîchissement naturel du site et l'infiltration des eaux de pluies.
- ❖ La stratégie environnementale retenue dans la conception prend en compte les phénomènes d'ICU (Îlot de Chaleur Urbain).
- ❖ Conformité des installations au PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation).
- ❖ Ce projet a reçu un Avis Favorable de Natura 2000.
- ❖ Le secteur d'étude s'inscrit dans le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Vistre Nappes Vistrenque et Costières » approuvé par arrêté préfectoral le 14 avril 2020.
- ❖ Ce projet a reçu un Avis favorable du syndicat mixte du SCoT Sud Gard sur le dossier d'autorisation environnementale et le projet de dossier de création de la ZAC du marché Gare en date du 21 janvier 2022.

- ❖ Le projet participera à la réduction de la surchauffe urbaine (effet d'îlot de chaleur urbain) en réduisant de manière importante les surfaces imperméabilisées minérales et en développant de nouvelles surfaces végétalisées.
- ❖ Le projet Marché Gare est engagé dans la démarche Quartiers Durables Occitanie (QDO), qui se déploie en lien avec le label Écoquartier (20 engagements), avec des thématiques plus adaptées aux spécificités méditerranéennes : gestion de l'eau, confort estival, biodiversité).
- ❖ Dans le cadre d'une économie circulaire, les matériaux disponibles sur site (déblais, matériaux de démolition, déposes) seront réemployés sur site ou valoriser dans des filières locales.
- ❖ La prise en compte du risque hydraulique permet une bonne gestion des eaux de ruissellement avec une forte désimpermeabilisation – surface perméable/ semi-perméable – de près de 53 % du site.
- ❖ Aucun de ces bâtiments n'est impacté par des hausses de hauteurs d'eau.
- ❖ Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) a été approuvé et est opposable à ce jour à toutes les décisions dans le domaine de l'eau.
- ❖ La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 09 septembre 2022. Avis tacite favorable.
- ❖ Ce projet a reçu un Avis favorable de la ville de Nîmes en date du 7 février 2022.
- ❖ Maintien d'une activité agro-alimentaire comprenant des macro-lots existants ou à réaliser.
- ❖ Aménagement de locaux voués à des activités associés à l'agro-alimentaire (petits producteurs, transformateurs) ainsi que des locaux tertiaires.
- ❖ Repositionnement de la gare de Saint Césaire, aménagement d'un pôle d'échanges multimodal, doté d'un parking-relais relié à la gare par une passerelle piétonne.
- ❖ Le projet s'inscrit dans les objectifs prévus au schéma directeur dans le cadre des 2 opérations « Marché Gare » et « Mas des Rosiers/ Mas des Juifs ».
- ❖ L'ensemble des constructions recherchera à minimiser son impact carbone avec l'utilisation de matériaux biosourcés, naturels et locaux.
- ❖ L'ancrage local de ce projet doit favoriser la pratique des modes actifs et l'utilisation des transports en commun pour diminuer l'impact carbone des trajets domicile / travail.
- ❖ Ce projet est en cohérence avec le Projet de Développement et d'aménagement Durables (PADD).
- ❖ Les bâtiments qui pouvaient l'être ont été conservés afin de limiter les démolitions - reconstructions.
- ❖ Le bassin de rétention situé au Sud coté Mas des Juifs a été repositionné à l'ouest sur un secteur présentant moins d'enjeux environnementaux afin de respecter la séquence ERC (Éviter- Réduire- Compenser).
- ❖ Après recensement des différentes espèces animales du site, l'enjeu majeur (enjeu local fort) concerne la présence d'une colonie d'Hirondelles rustiques présente au niveau d'un bâtiment (6 nids occupés en 2020). 1 à 16 individus observés en transit/alimentation, plusieurs couples nicheurs, 29 nids observés dont 6 occupés en 2020. La construction d'un habitat, en compensation, est prévue dans le projet.

- ❖ Le projet MARCHE GARE s'inscrit dans un contexte de transition énergétique et de sobriété carbone, en anticipant les changements environnementaux à venir.
- ❖ Ce projet va :
 - Favoriser l'aménagement de modes doux de transport et la constitution d'un pôle d'échange multimodal en lien avec la halte Saint-Césaire,
 - Redonner la place à la végétation en préservant les arbres et en désimperméabilisant les sols,
 - Convenir d'une gestion adaptée des eaux de ruissellement,
 - Intégrer des équipements correctement dimensionnés pour gérer les risques d'inondation,
 - Diversifier les formes urbaines et valoriser le patrimoine existant.
- ❖ Les enjeux environnementaux sont globalement faibles.
- ❖ Le projet d'aménagement est compatible avec les documents cadres en vigueur et opposables.

❖ En conséquence :

4.4. Avis de la Commissaire Enquêtrice:

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE

**À l'Autorisation Environnementale pour le projet de la ZAC du
"Marché Gare".**

LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE



BELLACICCO BRIGITTE

4.5. Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes.

- ❖ Vu la décision n°E22000109/30 du 14 novembre 2022 du président du tribunal administratif de Nîmes.
- ❖ Vu l'Arrêté de la Préfecture du Gard, n° 30-2023-01-19-00001 du 19 janvier 2023.
- ❖ Vu l'avis favorable argumenté émis sur l'Utilité Publique du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes par la Commissaire Enquêtrice.
- ❖ Cette Enquête Publique a duré 31 jours, allant du mercredi 15 février 2023 au vendredi 17 mars 2023 inclus.
- ❖ L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident constaté durant son déroulement.
- ❖ Lors de la réunion du 25 mai 2022, les PPA (Personnes Publiques Associées), ont émis un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée du Marché Gare à Nîmes.
- ❖ La mise en compatibilité du PLU apporte des changements uniquement sur le règlement de la zone V UE, correspondant aux zones d'activités mixtes, et au secteur V UEa correspondant spécifiquement au Marché Gare.
- ❖ Ce projet n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement.
- ❖ La mise en compatibilité du PLU est en cohérence avec :
 - Le Projet de Développement et d'aménagement Durables (PADD),
 - Les objectifs du (Schéma de Cohérence Territoriale) SCoT Sud Gard,
 - Le projet de Territoire de Nîmes Métropole 2030,
 - Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Nîmes Métropole et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « intensification urbaine et TCSP » (Transport Collectif en Site Propre).
- ❖ Le projet s'inscrit dans les objectifs prévus au schéma directeur dans le cadre des 2 opérations « Marché Gare » et « Mas des Rosiers/ Mas des Juifs ».
- ❖ Ce projet a reçu un Avis favorable de la ville de Nîmes en date du 7 février 2022.
- ❖ Ce projet a reçu un Avis favorable du SCOT en date du 21 janvier 2022.
- ❖ Le dossier de mise en compatibilité du PLU est complet et compréhensible par le public.
- ❖ La procédure de Déclaration d'Utilité Publique vauX Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme.

La Commissaire Enquêtrice a émis un avis favorable argumenté sur l'utilité publique du projet qui vaut mise en compatibilité du PLU.

❖ En conséquence :

4.6. Avis de la Commissaire Enquêtrice:

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE

À la mise en compatibilité du PLU de la commune de Nîmes dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet de la Z.A.C du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes.

LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE



BELLACICCO BRIGITTE

4.7. Mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare ».

Le lotissement « Marché Gare » est essentiellement réservé aux activités agro-alimentaires et aux activités qui lui sont liées, datant du 9 décembre 1993, et doit être mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme de Nîmes en vigueur, en application de l'article L. 442-13 du Code de l'Urbanisme.

Le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des colotis (c'est-à-dire les propriétaires).

C'est un document de droit purement privé, établi de manière contractuelle. Il n'est pas obligatoire. Il permet de fixer les règles internes du lotissement en ce qui concerne l'implantation des immeubles, l'interdiction de construire sur certaines parties du lot, la destination des constructions, les règles précises d'urbanisme concernant éventuellement les clôtures et les plantations, etc.

Les deux rôles principaux du cahier des charges sont donc de fixer les droits et les obligations des colotis et de régir la vie collective en lotissement.



Aux termes de l'article L.442-13 du Code de l'urbanisme, la déclaration d'utilité publique peut emporter modification des documents régissant le lotissement à la condition qu'une enquête publique conjointe soit organisée.

« La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents. »

La décision portant modification du cahier des charges du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement.

Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables dès la publication régulière de l'arrêté de mise en concordance.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Marché Gare » avec le PLU, lui-même mis en compatibilité, sera donc réalisée par la déclaration d'utilité publique.

- ❖ Le dossier présenté au public est bien fourni et permet une bonne compréhension des modifications et de leurs implications.
- ❖ La publicité à propos de l'Enquête Publique a été bien faite.
- ❖ Aucun incident n'est à déplorer durant cette Enquête Publique.
- ❖ Il n'y a eu aucune observation à propos de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Marché Gare » avec le PLU.
- ❖ Lors de la réunion du 25 mai 2022, les PPA (Personnes Publiques Associées), c'est-à-dire :
 -  La Préfecture.
 -  La commune de Nîmes.

- ✚ La Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.
- ✚ DDTM : SER, (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), (Syndicat des Énergies Renouvelables).
- ✚ DDTM : SATSU, (Service Aménagement Territorial Sud et Urbanisme).
- ✚ DDTM : SHC, (Construction et Habitat).
- ✚ Le Conseil Départemental du Gard.
- ✚ SCoT Sud Gard (Schéma de Cohérence Territorial).
- ✚ ARS Languedoc Roussillon. Délégation territoriale de Gard, (Agence Régionale de Santé).
- ✚ DREAL Occitanie.
- ✚ EPTB Vistre Vistrenque, (Établissement Public Territorial de Bassin).
- ✚ UDAP Gard.
- ✚ Chambre de Commerce et d'Industrie de Nîmes.
- ✚ Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard.
- ✚ Chambre d'Agriculture du Gard.
- ✚ SPL Agate
- ✚ Bureau d'étude DUP.
- ✚ AUDRNA, (Agence d'Urbanisme De la Région Nîmoise et Alésienne).
- ✚ BRGE Préfecture, (Bureau de la Règlementation Générale et de l'Environnement).

ont émis un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée du Marché Gare à Nîmes ainsi qu'à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement.

- ❖ L'arrêté déclarant l'utilité publique du projet emporte mise en concordance du cahier des charges du lotissement, après enquête publique, dans le cadre des dispositions de l'article L442-13 du code de l'urbanisme.

La Commissaire Enquêtrice a émis un avis favorable argumenté sur l'utilité publique du projet qui vaut mise en compatibilité du PLU et mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Marché Gare » avec le PLU.

❖ En conséquence :

4.8. Avis de la Commissaire Enquêtrice:

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE

**À la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du
« Marché Gare » sur la commune de Nîmes.**

LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE



BELLACICCO BRIGITTE

4.9. Cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident.

La publicité à propos de l'Enquête Publique a été bien faite.

- ❖ L'objet de l'Enquête Parcelaire est de déterminer les parcelles à exproprier dans le périmètre de la DUP.
- ❖ L'objet de l'Enquête Parcelaire est d'identifier les propriétaires concernés par le projet.
- ❖ Tous les propriétaires ont été identifiés et informés par courriers Recommandés avec Accusés de Réception.
- ❖ Les obligations du code de l'expropriation ont été satisfaites.
- ❖ Les notifications d'expropriation des propriétaires dont les tentatives de remises par huissier infructueuses ou non-retour d'accusés de réception de courrier recommandé ou dont les ayant droits sont inconnus, ont été affichés en mairie conformément à l'article R.131-6 du code l'expropriation.
- ❖ Tous les autres propriétaires concernés ont reçu la notification d'expropriation accompagnée des documents règlementaires, soit par courrier recommandé, soit par huissier, dans les délais fixés par le code de l'expropriation.
- ❖ Tous les autres propriétaires concernés ont eu la possibilité de consulter le dossier d'enquête mis à la disposition du public dans les locaux de Nîmes- Service Foncier- 152 avenue Robert Bompard, 30033 Nîmes cédex 9, aux jours et heures d'ouverture du service durant toute la durée de l'enquête publique, soit du mercredi 15 février 2023 à 9 heures au vendredi 17 mars 2023 à 17 heures.
- ❖ Tous les autres propriétaires concernés ont eu la possibilité, à compter du premier jour de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, de consigner leurs observations soit, sur le registre mis à disposition du public au siège de l'enquête, soit sur le registre numérique dédié, soit par courriel ou courrier postal.
- ❖ Les notifications d'ouverture d'enquête publique et les pièces jointes réglementaires de l'enquête parcellaire ont été notifiées individuellement de la manière suivante :
 - 10 significations par huissier de justice, soldées par 7 remises à domicile et 3 procès-verbaux de recherche infructueuse ;
 - 2 significations par courrier avec retour de l'accusé de réception ;
 - 2 acquisitions attestées par acte notarié depuis la date d'arrêté d'ouverture d'enquête, l'une du 29 novembre, l'autre du 1er décembre 2022 ;
- ❖ Le dossier a été déclaré complet par les services de l'État et pouvant être soumis à l'enquête publique en l'état.
- ❖ L'enquête parcellaire est conforme au périmètre de la DUP, et les parcelles strictement nécessaires à l'exécution du projet.
- ❖ Le rapport concernant l'utilité publique du projet explicite l'avis sur l'opération nécessitant l'expropriation.
- ❖ Considérant l'avis favorable donné à la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet.

❖ En conséquence :

4.10. Avis de la Commissaire Enquêtrice:

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE

À la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE



BELLACICCO BRIGITTE