

Nîmes, le 21 septembre 2023

**Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole**

**Projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté du « Marché Gare »  
sur le territoire de la commune de Nîmes**

**Arrêté n° 30-2023-09-21-00001**

déclarant d'utilité publique (D.U.P.) le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) du « Marché Gare », approuvant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare » et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nîmes.

**Le préfet du Gard,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'ordre national du Mérite,**

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

**Vu** le code de l'environnement ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code des relations entre le public et l'administration ;

**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 prévus par le code de l'environnement ;

**Vu** le schéma de cohérence territoriale (SCoT) sud Gard ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

**Vu** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Jérôme BONET en qualité de préfet du Gard ;

**Vu** la délibération du 07 novembre 2015 du conseil municipal de la commune de Nîmes Métropole décidant de confier une mission à maîtrise d'Ouvrage à la SPL AGATE, afin de conduire les études préalables à la création d'une ZAC sur le secteur élargi Marché Gare, Mas des Rosiers et Mas des Juifs ;

**Vu** la délibération du 06 février 2017 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole décidant notamment de transférer les ZAE de Marché Gare et Mas des Rosiers (Loi NOTRE) ;

**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 les accompagner et piloter les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur dit du Marché Gare ;

**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 les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel ;

**Vu** la délibération n°2020-01-062 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'ensemble 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 d'autorisation environnementale au profit 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 toute enquête parcellaire complémentaire éventuellement nécessaire ;

**Vu** le dossier de déclaration d'utilité publique comprenant notamment :

- le dossier de la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- le dossier d'autorisation environnementale ;
- le dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare » ;
- le dossier de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes ;
- le dossier d'enquête parcellaire ;

**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 pour conduire l'enquête publique ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°30-2023-01-19-00001 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique 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.

**Vu** les pièces constatant que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été publié, affiché en mairie de Nîmes et inséré dans deux journaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci ;

**Vu** les dossiers mis à la disposition du public en mairie de Nîmes pendant 31 jours consécutifs, soit du mercredi 15 février 2023, à 9 heures au vendredi 17 mars 2023 à 17 heures, ainsi que sur le site internet [https : - https://www.registre-dematerialise.fr/4343](https://www.registre-dematerialise.fr/4343)

**Vu** le registre déposé pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie de Nîmes – service foncier – 152, avenue Robert Bompard – 30033 Nîmes cedex 9 ;

**Vu** le registre dématérialisé ouvert à l'adresse URL <https://www.registre-dematerialise.fr/4343> ainsi que la possibilité de déposer des observations par courrier électronique à l'adresse mail [enquete-publique-4343@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4343@registre-dematerialise.fr) pendant toute la durée de l'enquête publique ;

**Vu** le dossier et registre assortis du rapport d'enquête et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice précisant qu'elles sont « favorables sans réserves » tant à la déclaration d'utilité publique du projet, à l'autorisation environnementale, à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Nîmes, à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare » sur la commune de Nîmes, à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet sur la commune de Nîmes, déposés en préfecture le 07 avril 2023 ;

**Vu** la lettre du 12 avril 2023 de Madame la préfète au président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole lui communiquant le rapport d'enquête et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice et invitant le conseil communautaire à délibérer sur l'intérêt général du projet par une déclaration de projet et à adopter un document qui expose les motifs et considérants justifiant l'utilité publique du projet ;

**Vu** la lettre du 12 avril 2023 de Madame la préfète au maire de Nîmes lui communiquant le rapport d'enquête et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice et invitant le conseil municipal à délibérer sur l'ensemble du projet et notamment au regard des incidences environnementales notables de celui-ci, et à émettre un avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes du 8 juillet 2023 se prononçant et émettant un avis favorable sur la réalisation du projet de création d'une zone d'Aménagement Concerté du Marché Gare et notamment sur les incidences environnementales, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes du 26 juin 2023 se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet, sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en concordance du lotissement du « Marché Gare » avec ledit projet et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation sur la commune de Nîmes ;

**Considérant** que l'enquête publique est close depuis le vendredi 17 mars 2023, soit depuis moins d'un an à la date du présent arrêté ;

**Considérant** que l'opération projetée requiert la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes et la mise en concordance du cahier des charges du lotissement "Marché Gare ;

**Sur** proposition du secrétaire général de la préfecture du Gard,

## **A R R E T E**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

Est déclaré d'utilité publique, conformément aux motifs et considérations tels qu'exposés en annexe au présent arrêté et soumis à enquête publique, le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté du "Marché Gare" sur la commune de Nîmes au bénéfice du concédant la communauté d'agglomération Nîmes Métropole et au bénéfice du concessionnaire la SPL AGATE.

### **ARTICLE 2 :**

La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté, ou de dix ans dans l'éventualité de sa prorogation. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans ce délai.

### **ARTICLE 3 :**

Est approuvée la proposition de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes telle que figurant dans le dossier soumis à enquête publique.

### **ARTICLE 4 :**

Est mis en concordance, tel que figurant dans le dossier soumis à enquête publique et en annexe au présent arrêté, le cahier des charges du lotissement "Marché Gare", dans le cadre des dispositions de l'article L. 442-13 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 5 :**

La mairie de Nîmes procédera à l'affichage du présent arrêté pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

En outre, une copie du présent arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gard.

### **ARTICLE 6 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication soit d'un recours gracieux auprès du préfet du Gard, soit d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'Intérieur et des Outre-mer.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes, soit :

- directement, en l'absence de recours préalable, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification ;
- à l'issue d'un recours préalable, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

## **ARTICLE 7 :**

Les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice en s'adressant à la mairie de Nîmes – services Techniques – 152, avenue Robert Bompard – 30 000 Nîmes. Ces documents sont également consultables sur le site internet des services de l'État dans le Gard ([www.gard.gouv.fr](http://www.gard.gouv.fr)), rubrique « publications – enquêtes publiques ».

## **ARTICLE 8 :**

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le directeur départemental des territoires et de la mer, le président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, le maire de la commune de Nîmes et le directeur général de la Société Publique Locale AGATE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

**Le préfet,**

Pour le préfet,  
le secrétaire général



Frédéric LOISEAU

VU pour être annexé à  
mon arrêté de ce jour  
Nîmes, le 21 SEP. 2023

Pour le préfet,  
le secrétaire général

Frédéric LOISEAU



## SPL AGATE / NIMES METROPOLE

REQUALIFICATION  
DU SECTEUR  
« MARCHÉ  
GARE », NIMES  
(30)



EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT  
DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE  
REQUALIFICATION DU SECTEUR « MARCHÉ GARE » A  
NIMES

## **I. PREAMBULE**

Le secteur du Marché Gare à Nîmes est un site en mutation et en devenir. Ancien Marché d'Intérêt National, il a su garder une vocation agroalimentaire dominante, 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.

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'Echange 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 Pôle d'échanges Multimodal (PEM).

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

Dans le cadre de l'élaboration du projet de requalification du secteur « Marché Gare » une concertation a été engagée. Les objectifs poursuivis et les modalités de celle-ci ont été définis et adoptés par délibération en conseil communautaire le 14 mai 2018.

Au regard des objectifs de Nîmes Métropole, exprimés au sein du dossier de concertation et pendant la réunion publique, les fondements et le programme d'intérêt général et d'utilité publique du projet n'ont pas été remis en cause.

Au contraire, les citoyens ont exprimé leur souhait de voir la collectivité travailler sur la requalification de ce site emblématique.

Ainsi, la concertation préalable engagée par Nîmes Métropole a permis de fournir à la population tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension du projet d'aménagement et son évolution.

La majorité des remarques issues de la concertation avec la population ont été prises en compte et sont venues enrichir la conception du projet (notamment sur les sujets concernant les accès à la Zone d'Activités Economiques, les continuités piétonnes, la réhabilitation des bâtiments et le cadre de vie général).

Par délibération en date du 3 février 2020, le conseil communautaire de Nîmes Métropole a approuvé le bilan de concertation relatif au projet de requalification du secteur « Marché Gare » et a autorisé :

- l'engagement de toutes les procédures règlementaires et les marchés publics nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet de requalification du secteur « Marché Gare » ;



- le dépôt du dossier de demande d'autorisation environnementale comprenant notamment un volet hydraulique, une étude naturaliste et l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du d'impact sur l'environnement du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- la réalisation d'un dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

Il est à rappeler que par suite du transfert de compétences intervenu avec la loi NOTRe, Nîmes Métropole est gestionnaire, notamment des ZAE du Marché Gare et du Mas des Rosiers depuis 2017 et que par délibération en date du 3 février 2020, le conseil communautaire de Nîmes Métropole a confié la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur de la ZAE du Marché Gare à la SPL AGATE, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain, Nîmes Métropole et la SPL Agate ont co-déposé, en date du 30 novembre 2021, l'ensemble des dossiers nécessaires à la bonne réalisation de l'opération de requalification de la ZAC communautaire du Marché Gare, comprenant les dossiers de demande d'autorisation environnementale, de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU, d'enquête parcellaire et de mise en concordance du lotissement du « Marché Gare ».

Par décision n° E22000109/30 du Président du Tribunal Administratif de Nîmes en date du 14 novembre 2022, une commissaire enquêtrice a été désignée pour mener la procédure d'enquête publique du projet.

Par arrêté du 19 janvier 2023, la Préfète du Département du Gard, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à :

- la déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L.181-1 du Code de l'Environnement ;
- la mise en compatibilité du PLU ;
- à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare » ;
- la cessibilité des parcelles nécessaires.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 15 février 2023 à 9 heures au vendredi 17 mars 2023 à 17 heures.

Madame la commissaire enquêtrice a rendu des avis favorables sans réserve :

- 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.

Le conseil communautaire doit au terme de l'enquête publique adopter un document qui expose les motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet.

## **II. RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET DE REQUALIFICATION DU SECTEUR** **« MARCHÉ GARE »**

La ZAE du Marché Gare a su garder une vocation agro-alimentaire dominante liée à son passé de Marché d'Intérêt National au cœur de l'Ouest nîmois, poumon économique de la ville et de l'agglomération nîmoise. Toutefois, elle a subi de nombreuses transformations et dégradations qui nuisent aujourd'hui à son image et à son fonctionnement. Ses grandes caractéristiques sont :

- une implantation en entrée de ville, entre deux axes de transports structurant, la route de Montpellier (RN113) et les voies ferrées (ligne de Sète à Tarascon et ligne Nîmes au Grau du Roi) ;
- une visibilité de l'autoroute A9 (la Languedocienne) ;
- une zone d'activités avec 450 emplois principalement dans une filière agroalimentaire porteuse ;
- un foncier et une occupation du bâti permettant une reconversion progressive ;
- la présence de constructions industrielles porteuses d'identité (halles aux bestiaux, abattoirs et château d'eau) ;
- des bâtiments vieillissants, des espaces extérieurs dégradés et des réseaux obsolètes (assainissement) ;
- un site fortement imperméabilisé et concerné par le risque inondation (débordements des ruissellements en amont des voies ferrées).

Depuis sa création, le secteur Marché Gare n'a pas connu de réaménagement majeur malgré son fort potentiel économique. Le tissu urbain, pauvre en espace public, en accès et à l'insalubrité des nombreux bâtiments, entraîne une image peu valorisante de la zone qui peine à se maintenir face à la concurrence directe des Marchés d'intérêt National (MIN) régionaux des villes comme Avignon, Cavaillon ou Montpellier.

**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).**

Cela passe notamment par :

- la transformation des anciennes Halles aux Bestiaux, des Abattoirs et quai des expéditions ;
- un aménagement organisé autour de la création d'une façade urbaine et paysagère sur la RN113 et d'une interface Nord-Sud ;
- la mise en place d'une trame viaire affirmant l'axe de desserte principal – RN113/PEM – en voie urbaine et la prise en compte des flux PL par la création d'un second accès dédié.

Les études préalables ont permis de valider un schéma d'aménagement, élaboré dans un souci de cohérence d'ensemble et porté par plusieurs principes conducteurs d'aménagement :

- conception d'un quartier présentant une programmation économique cohérente et complémentaire ;
- développement d'une mobilité durable en lien avec le futur PEM pour favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture (TC et modes doux) ;

- prise en compte du risque hydraulique pour une bonne gestion des eaux de ruissellement (construction sur pilotis, désimperméabilisation, intégration des ouvrages hydrauliques à l'espace public, végétalisation) ;
- réutilisation de nombreux bâtiments existants pour une économie des ressources et une valorisation patrimoniale ;
- renforcement de la trame verte (plantations de haute tige, réseau hydraulique aérien végétalisé) pour favoriser le confort d'été et la biodiversité.

Le programme prévisionnel de l'opération, tenant compte des orientations fixées au sein des documents de planification en vigueur (SCoT Sud Gard, projet Nîmes Métropole 2030 et PDU de Nîmes Métropole), envisage une programmation mixte et équilibrée sur environ 23 ha :

- 35 000 m<sup>2</sup> de SDP dédié au secteur agro-alimentaire ;
- 60 000 m<sup>2</sup> de SDP dédié au pôle tertiaire, dont 15 000m<sup>2</sup> d'ilots évolutifs ;
- 8 400 m<sup>2</sup> de petits locaux artisanaux ;
- 3 000 m<sup>2</sup> de SDP dédié à du petit commerce ;
- la reconquête et la reconversion de bâtiments patrimoniaux (Anciennes Halles, château d'eau et Abattoirs) donnant lieu à 7 000 m<sup>2</sup> pour des Tiers-Lieux.

### III. LES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

#### ❖ LE DEVELOPPEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE DYNAMIQUE

Le projet de la future ZAC vise une relance économique du territoire du Marché Gare, avec pour objectif la création d'emplois. 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 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 Economique (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).

#### ❖ LA REQUALIFICATION URBAINE ET PAYSAGERE 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 permettent de garantir une continuité du couvert végétal favorisant la biodiversité, le rafraichissement du quartier et la rétention des eaux pluviales.

#### **❖ L'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 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, événementiels, 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.

## ❖ ASSURER LA SECURITE 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 multiformes, en contribuant à l'organisation d'un environnement de vie plus sûr et agréable.

De plus, 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.

## ❖ 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 valoriser 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.

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

- Conserver la végétation existante (strate arborée notamment) 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.

**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 d'aménagement aura un impact limité sur le climat local (conditions de vent, ensoleillement, régime d'évapotranspiration). 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.

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.

Les ombres portées et la végétation pourront en partie engendrer des îlots de fraîcheur en fonction de l'heure et de la période de l'année.

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).

Cette démarche est portée activement par la maîtrise d'ouvrage (SPL AGATE / Nîmes Métropole) en collaboration avec l'animateur QDO (EODD) et l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Ainsi, le projet n'est pas de nature à modifier notablement le climat local, et contribuera à la création

d'îlots de fraîcheur en été, qui participent de la résilience au changement climatique en réduisant la vulnérabilité à de futurs épisodes caniculaires.

Ainsi, les motifs et considérations ci-dessus exposés justifient l'utilité publique du projet de création de la ZAC du Marché Gare à Nîmes.

Vu pour être annexé à  
mon arrêté de ce jour  
Nîmes, le 21 SEP 2023

Pour le préfet,  
le secrétaire général

Frédéric LOISEAU



## SPL AGATE / NIMES METROPOLE

REQUALIFICATION  
DU SECTEUR  
« MARCHÉ  
GARE », NIMES  
(30)



RAPPORT DE SYNTHÈSE PORTANT SUR L'INTERET  
GENERAL DU PROJET DE REQUALIFICATION DU  
SECTEUR « MARCHÉ GARE » A NIMES

24/05/2023



## SOMMAIRE

<b>1. CADRE JURIDIQUE : DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET DE REQUALIFICATION DU SECTEUR « MARCHÉ GARE »</b>	<b>6</b>
<b>4. PRISE EN CONSIDERATION DE L'ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION (ERC) .....</b>	<b>7</b>
4.1 POINT SPECIFIQUE SUR LA VULNERABILITE DU PROJET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE .....	7
4.2 SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET ET MESURES ERC .....	7
<b>5. PRISE EN CONSIDERATION DES IMPACTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU15</b>	
<b>6. PRISE EN CONSIDERATION DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AINSI QUE DES AVIS FORMULES DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION INTER-ADMINISTRATIVE</b>	<b>17</b>
6.1 AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....	17
6.2 AUTRES AVIS FORMULES .....	17
<b>7. RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, A LA CESSIBILITE, A LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE, APPROUVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT .....</b>	<b>18</b>
<b>8. LES MOTIFS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION.</b>	<b>19</b>
8.1 L'INTERET GENERAL PUBLIQUE DU PROJET DANS LE CONTEXTE GENERAL DU PROJET PORTE OUEST	19
8.2 L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET A TRAVERS LES TRAVAUX PROJETES .....	19

## **1. CADRE JURIDIQUE : DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

D'après l'article L. 126-1 du Code de l'environnement (extraits) :

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique (...) l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés (...) et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. (...) »

## 2. PREAMBULE

Le secteur du Marché Gare à Nîmes est un site en mutation et en devenir. Ancien Marché d'Intérêt National, il a su garder une vocation agroalimentaire dominante, 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.

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'Echange 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 Pôle d'échanges Multimodal (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.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de requalification du secteur « Marché Gare » une concertation a été engagée. Les objectifs poursuivis et les modalités de celle-ci ont été définis et adoptés par délibération en conseil communautaire le 14 mai 2018.

Au regard des objectifs de Nîmes Métropole, exprimés au sein du dossier de concertation et pendant la réunion publique, les fondements et le programme d'intérêt général du projet n'ont pas été remis en cause.

Au contraire, les citoyens ont exprimé leur souhait de voir la collectivité travailler sur la requalification de ce site emblématique.

Ainsi, la concertation préalable engagée par Nîmes Métropole a permis de fournir à la population tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension du projet d'aménagement et son évolution.

La majorité des remarques issues de la concertation avec la population ont été prises en compte et sont venues enrichir la conception du projet (notamment sur les sujets concernant les accès à la Zone d'Activités Economiques, les continuités piétonnes, la réhabilitation des bâtiments et le cadre de vie général).

Par délibération en date du 3 février 2020, le conseil communautaire de Nîmes Métropole a approuvé le bilan de concertation relatif au projet de requalification du secteur « Marché Gare » et a autorisé :

- l'engagement de toutes les procédures réglementaires et les marchés publics nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet de requalification du secteur « Marché Gare » ;
- le dépôt du dossier de demande d'autorisation environnementale comprenant notamment un volet hydraulique, une étude naturaliste et l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du d'impact sur l'environnement du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- la réalisation d'un dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

Il est à rappeler que par suite du transfert de compétences intervenu avec la loi NOTRe, Nîmes Métropole est gestionnaire, notamment des ZAE du Marché Gare et du Mas des Rosiers depuis 2017 et que par délibération en date du 3 février 2020, le conseil communautaire de Nîmes Métropole a confié la réalisation

de l'opération d'aménagement du secteur de la ZAE du Marché Gare à la SPL AGATE, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain, Nîmes Métropole et la SPL Agate ont co-déposé, en date du 30 novembre 2021, l'ensemble des dossiers nécessaires à la bonne réalisation de l'opération de requalification de la ZAC communautaire du Marché Gare, comprenant les dossiers de demande d'autorisation environnementale, de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU, d'enquête parcellaire et de mise en concordance du lotissement du « Marché Gare ».

Par décision n° E22000109/30 du Président du Tribunal Administratif de Nîmes en date du 14 novembre 2022, une commissaire enquêteur a été désignée pour mener la procédure d'enquête publique du projet.

Par arrêté du 19 janvier 2023, la Préfète du Département du Gard, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à :

- la déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- l'autorisation environnementale requise au titre de l'article L.181-1 du Code de l'Environnement ;
- la mise en compatibilité du PLU ;
- à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Marché Gare » ;
- la cessibilité des parcelles nécessaires.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 15 février 2023 à 9 heures au vendredi 17 mars 2023 à 17 heures.

Madame la commissaire enquêteur a rendu des avis favorables sans réserve :

- 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.

A l'issue de cette enquête publique, et en vue de l'obtention des différents arrêtés préfectoraux (autorisation environnementale, DUP valant mise en compatibilité du PLU, et mise en concordance du cahier des charges du lotissement, cessibilité) préalables à la mise en œuvre du projet, l'organe délibérant de Nîmes Métropole est invité à se prononcer, par une déclaration de projet au sens de l'article L126-1 du code de l'environnement, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

### 3. RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET DE RÉQUALIFICATION DU SECTEUR « MARCHÉ GARE »

La ZAE du Marché Gare a su garder une vocation agro-alimentaire dominante liée à son passé de Marché d'Intérêt National (MIN) au cœur de l'Ouest nîmois, poumon économique de la ville et de l'agglomération nîmoise. Toutefois, elle a subi de nombreuses transformations et dégradations qui nuisent aujourd'hui à son image et à son fonctionnement. Ses grandes caractéristiques sont :

- une implantation en entrée de ville, entre deux axes de transports structurant, la route de Montpellier (RN113) et les voies ferrées (ligne de Sète à Tarascon et ligne Nîmes au Grau du Roi) ;
- une visibilité de l'autoroute A9 (la Languedocienne) ;
- une zone d'activités avec 450 emplois principalement dans une filière agroalimentaire porteuse ;
- un foncier et une occupation du bâti permettant une reconversion progressive ;
- la présence de constructions industrielles modernes porteuses d'identité (halles aux bestiaux, abattoirs et château d'eau) ;
- des bâtiments vieillissants, des espaces extérieurs dégradés et des réseaux obsolètes (assainissement) ;
- un site fortement imperméabilisé et concerné par le risque inondation (débordements des ruissellements en amont des voies ferrées).

Depuis sa création, le secteur Marché Gare n'a pas connu de réaménagement majeur malgré son fort potentiel économique. Le tissu urbain, pauvre en espace public, en accès et à l'insalubrité des nombreux bâtiments, entraîne une image peu valorisante de la zone qui peine à se maintenir face à la concurrence directe des MIN régionaux des villes comme Avignon, Cavillon ou Montpellier.

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).**

Cela passe notamment par :

- la transformation des anciennes Halles aux Bestiaux, des Abattoirs et quai des expéditions ;
- un aménagement organisé autour de la création d'une façade urbaine et paysagère sur la RN113 et d'une interface Nord-Sud ;
- la mise en place d'une trame viaire affirmant l'axe de desserte principal – RN113/PEM – en voie urbaine et la prise en compte des flux PL par la création d'un second accès dédié.

Les études préalables ont permis de valider un schéma d'aménagement, élaboré dans un souci de cohérence d'ensemble et porté par plusieurs principes conducteurs d'aménagement :

- conception d'un quartier présentant une programmation économique cohérente et complémentaire ;
- développement d'une mobilité durable en lien avec le futur PEM pour favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture (TC et modes doux) ;
- prise en compte du risque hydraulique pour une bonne gestion des eaux de ruissellement (construction sur pilotis, désimpermeabilisation, intégration des ouvrages hydrauliques à l'espace public, végétalisation) ;
- réutilisation de nombreux bâtiments existants pour une économie des ressources et une valorisation patrimoniale ;
- renforcement de la trame verte (plantations de haute tige, réseau hydraulique aérien végétalisé) pour favoriser le confort d'été et la biodiversité.

Le programme prévisionnel de l'opération, tenant compte des orientations fixées au sein des documents de planification en vigueur (SCoT Sud Gard, projet Nîmes Métropole 2030 et PDU de Nîmes Métropole), envisage une programmation mixte et équilibrée sur environ 23 ha :

- 35 000 m<sup>2</sup> de SDP dédié au secteur agro-alimentaire ;
- 60 000 m<sup>2</sup> de SDP dédié au pôle tertiaire, dont 15 000m<sup>2</sup> d'ilots évolutifs ;
- 8 400 m<sup>2</sup> de petits locaux artisanaux ;
- 3 000 m<sup>2</sup> de SDP dédié à du petit commerce ;
- la reconquête et la reconversion de bâtiments patrimoniaux (Anciennes Halles, château d'eau et Abattoirs) donnant lieu à 7 000 m<sup>2</sup> pour des Tiers-Lieux.

## **4. PRISE EN CONSIDERATION DE L'ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION (ERC)**

### **4.1 POINT SPECIFIQUE SUR LA VULNERABILITE DU PROJET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Les effets du changement climatique attendus concernent essentiellement la hausse des températures et la fréquence et la sévérité accrues des épisodes pluvieux méditerranéens.

Le projet va s'appuyer sur un ancrage local pour favoriser la pratique des modes actifs et l'utilisation des transports en commun, afin de diminuer l'impact carbone des trajets domicile / travail. Le projet prévoit ainsi l'aménagement de nouveaux accès modes doux et un réseau dédié au sein du site, notamment la constitution d'un pôle d'échange multimodal.

De plus, 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.

Par ailleurs, le projet prend en compte le risque hydraulique via une gestion adaptée des eaux de ruissellement permise par la désimperméabilisation des sols, la place des végétaux, des constructions sur pilotis et l'intégration des ouvrages hydrauliques à l'espace public.

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 travail avec des dispositifs bioclimatiques, des protections solaires, et des expositions lumineuses.

### **4.2 SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET ET MESURES ERC**

Les impacts et les mesures associées sont présentés de façon synthétique et classés par thèmes dans les tableaux suivants.

4.2.1 SYNTHÈSE DES EFFETS DU PROJET ET DES MESURES ASSOCIÉES EN PHASE D'EXPLOITATION

Thème	Sous-thème	Impacts	Niveau	D/I	P/T	Mesures	E	R	C	S	Effets résiduels				
MILIEUX PHYSIQUES	Sol	Production de déblais.	FAIBLE	D	T	Réutilisation des déblais en remblais Export des sols pollués vers un centre de stockage adapté	✓	✓	✓	✓	NEGLIGEABLE				
		Imperméabilisation temporaire des sols (base vie, zone de stockage, accès).	FAIBLE	D	T	Installations positionnées sur des surfaces minéralisées	✓	✓	✓	✓	✓	NEGLIGEABLE			
		Déversement accidentel d'huiles ou fuel en dehors des zones étanches utilisées pour l'entretien des engins.	FAIBLE	D	T	« Base Vie » rattachée au réseau d'eaux usées. Eaux de ruissellement collectées et gérées sur site via le réseau d'eaux pluviales existant. Décauteur et une recirculation sont présents pour récupérer les eaux de lavage. Aires de lavage définies afin d'éviter la production de boues. Dans le cas où des toupies à béton seraient lavées des puits de décantation seraient installés. Déversement interdit d'hydrocarbures, d'huile ou de lubrifiant dans les eaux souterraines et superficielles, collectés par un récupérateur agréé pour leur recyclage. Aucun rejet d'eaux souillées par des laitances de ciments et bétons réalisés aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales. Engins de chantier conforme avec les normes actuelles et en bon état d'entretien, et régulièrement contrôlés. Aires de stationnement des engins aménagées pour permettre de capter une éventuelle fuite d'hydrocarbures. Bac étanche mobile systématiquement utilisé pour piéger les éventuelles écoulements d'hydrocarbures. Dans le cas où sol souillé décapage et évacuation de ceux-ci par une entreprise agréée. Installation de fossés temporaires avant chaque phase de terrassement. Présence d'un kit anti-pollution (produits absorbants). Utilisation de produits nocifs ou toxiques proscrite sauf en l'absence d'équivalent moins nocif, l'utilisation d'huiles végétales à haut taux de biodégradabilité sera favorisée. Dispositions seront prises pour limiter l'envol de poussières vers les riverains.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	NEGLIGEABLE

Thème	Sous-thème	Impacts	Niveau	D/I	P/T	Mesures	E	R	C	S	Effets résiduels	
MILIEUX PHYSIQUES		Production de matières en suspension à travers l'érosion des sols décapés.	<b>FAIBLE</b>	D	T	« Base Vie » rattachée au réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Eaux de ruissellement collectées et gérées sur site. Décanteur des boues de lavage, évacuations des boues décantées et réutilisation des eaux. Définitions d'aires de lavage.	✓				<b>NEGLIGEABLE</b>	
		Apport accidentel d'hydrocarbures, notamment des zones de stationnement des engins de chantier (vidanges, fuites).	<b>FAIBLE</b>	D	T	Dans le cas de lavage de toupies à béton, installation de puits de décantation et mise en œuvre d'un traitement adapté des eaux. Déversements d'huiles et hydrocarbures interdits dans eaux souterraines et superficielles. Ces produits seront collectés par un récupérateur agréé pour leur recyclage. Aucun rejet d'eau souillées par des laitances de ciments et bétons ne sera fait aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales. Engins de chantier conformes aux normes actuelles, en bon état d'entretien, et seront régulièrement contrôlés. Aires de stationnement des engins aménagées pour capter une éventuelle fuite d'hydrocarbures. Installation d'un bac étanche mobile dans le cas de déversement accidentel d'hydrocarbures. Retrait et évacuation des sols et matériaux souillés dans le cas de déversement accidentel par une entreprise agréée. A chaque phase de terrassement création de fossés pour isoler la zone de chantier et gérer les eaux de ruissellements amont. Un kit anti-pollution (produits absorbants) présent en permanence. Interdiction d'utilisation de produits nocifs ou toxiques. Dispositions pour limiter l'envol de poussières vers les riverains.	✓				<b>NEGLIGEABLE</b>	
			Apport accidentel de particules fines depuis la zone de travaux, notamment lors des phases de mouvements de terre.	<b>FAIBLE</b>	D	T		✓				<b>NEGLIGEABLE</b>
			Pollutions liées aux matériaux utilisés et aux pollutions provenant des zones de stockage des matériaux.	<b>FAIBLE</b>	D	T		✓				<b>NEGLIGEABLE</b>
	MILIEU HUMAIN	Emissions de chaleur et radiation	Consommation d'énergie primaire des engins et de la base vie.	<b>FAIBLE</b>	D	T	Engins de chantier conforme avec les normes actuelles et en bon état d'entretien, et régulièrement contrôlés.	✓				<b>NEGLIGEABLE</b>
			Création d'emplois directs et indirects	<b>POSITIF</b>	D/I	T	Sans objet.					<b>NEGLIGEABLE</b>
	Eaux superficielles et souterraines	Dérangement des activités en place.	<b>FAIBLE</b>	D	T	Information auprès des entreprises du secteur.	✓				<b>NEGLIGEABLE</b>	



Thème	Sous-thème	Impacts	Niveau	D/I	P/T	Mesures	E	R	C	S	Effets résiduels
MILIEU HUMAIN	Riverains	Dérangement des riverains.	<b>FAIBLE</b>	D	T	Communication auprès des acteurs locaux en amont et pendant le chantier (panneaux, lettres d'informations). Enregistrement des plaintes et interrogations de la part des riverains dans un recueil.	✓				NEGLIGEABLE
	Réseau existants	Consommation d'eau et d'électricité et production d'eaux usées.	<b>FAIBLE</b>	D	T	Utilisation des réseaux existants.	✓				NEGLIGEABLE
	Accessibilité et trafic	Nuisances supplémentaires (bruit ambiant) en raison de l'augmentation du trafic	<b>FAIBLE</b>	D	T	Stationnement des engins et des véhicules des intervenants du chantier en dehors de l'espace public. Régulation de la circulation sur la RN113 selon les flux de livraison. Travaux de jour, selon des créneaux horaires déterminés et durant les jours ouvrés. Engins de chantier aux normes réglementaires en matière d'émissions sonores. Interdiction de circulation des engins de chantiers et autres véhicules lourds sur les voies de desserte du site durant les heures de pointe. Balisage du chantier au niveau des entrées et sorties de camions et d'engins.	✓	✓	✓	✓	NEGLIGEABLE
SANTÉ ET CADRE DE VIE	Qualité de l'air	Emission poussières.	<b>FAIBLE</b>	D	T	Limitation des emprises et arrosage des zones de chantier. Engins de chantier conforme avec les normes actuelles et en bon état d'entretien, et régulièrement contrôlés.	✓				NEGLIGEABLE
		Emissions polluants atmosphériques.	<b>FAIBLE</b>	D	T	Engins de chantier conforme avec les normes actuelles et en bon état d'entretien, et régulièrement contrôlés.					NEGLIGEABLE
	Niveaux sonores et vibrations	Nuisances sonores et vibratoires vis-à-vis des riverains.	<b>FAIBLE</b>	D	T	Stationnement des engins et des véhicules des intervenants du chantier en dehors de l'espace public. Régulation de la circulation sur la RN113 selon les flux de livraison. Travaux de jour, selon des créneaux horaires déterminés et durant les jours ouvrés. Engins de chantier aux normes réglementaires en matière d'émissions sonores. Interdiction de circulation des engins de chantiers et autres véhicules lourds sur les voies de desserte du site durant les heures de pointe. Balisage du chantier au niveau des entrées et sorties de camions et d'engins.	✓	✓	✓	✓	NEGLIGEABLE

Thème	Sous-thème	Impacts	Niveau	D/I	P/T	Mesures	E	R	C	S	Effets résiduels	
SANTÉ ET CADRE DE VIE	Gestion des déchets	Production de déchets BTP.	FAIBLE	D	T	Evacuation dans des filières dédiées.		✓			NEGLIGEABLE	
		Production de déchets industriels banaux.	FAIBLE	D	T	Guide de bonnes pratiques de gestion des déchets de chantier. Surveillance des BSD.		✓			✓	NEGLIGEABLE
	Risques naturels	Obstacle au libre écoulement des eaux.	FAIBLE	D	T	Veille relative à l'absence de création d'obstacle à l'écoulement des eaux		✓				NEGLIGEABLE
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES		Augmentation notable du trafic sur le secteur et en particulier sur la RN113 soumise au TMD	FAIBLE	D	T	Stationnement des engins et des véhicules des intervenants du chantier en dehors de l'espace public.		✓				NEGLIGEABLE
						Régulation de la circulation sur la RN113 selon les flux de livraison.		✓				
	Travaux de jour, selon des créneaux horaires déterminés et durant les jours ouvrés.		✓									
						Engins de chantier aux normes réglementaires en matière d'émissions sonores.		✓				
						Interdiction de circulation des engins de chantiers et autres véhicules lourds sur les voies de desserte du site durant les heures de pointe.		✓				
						Balisage du chantier au niveau des entrées et sorties de camions et d'engins.		✓				

Effet : Direct (D) / Indirect (I) ; Permanent (P) / Temporaire (T)

Mesure : Evitement (E) / Réduction (R) / Compensation (C) et de Suivi (S)

#### 4.2.2 SYNTHÈSE DES EFFETS DU PROJET ET DES MESURES ASSOCIÉES EN PHASE EXPLOITATION

Thème	Sous-thème	Impacts	Niveau	D/I	P/T	Mesures	E	R	C	S	Effets résiduels
MILIEUX PHYSIQUES	Géologie et topographie	Modification du contexte topographique.	FAIBLE	D	P	Gestion des déblais-remblais.		✓			NEGLIGEABLE
						Stationnement en sous-sol très limité.		✓			
	Sols	Découverte de sols pollués.	Imperméabilisation des sols.	FAIBLE	D	P	Implantation des bâtiments en fonction de la topographie du site.		✓		
Caractérisation des sols et évacuation des sols pollués vers des filières de traitement adaptées.								✓			
			POSITIF	D	P	A terme, la requalification du secteur conduira à une végétalisation des sols à hauteur de 38 % de sa surface, contre 14 % aujourd'hui. Par ailleurs, le présent projet intègre une volonté de désimperméabilisation des sols portant à 46 % les surfaces imperméabilisées du secteur, contre 86 % initialement.					POSITIF

Thème	Sous-thème	Impacts	Niveau	D/I	P/T	Mesures	E	R	C	S	Effets résiduels
MILIEUX PHYSIQUES	Ressources en eau	Consommation supplémentaire d'eau	FAIBLE	D	P	Desserte en DN150 et 200 de la ZAC avec raccordement sur le réseau eau potable le plus proche. Alimentation par l'eau pompée dans le champ captant située sur les communes de Comps et de Beaucaire à la confluence du Gardon et du Rhône et traité sur l'unité de production d'eau potable de Nîmes. Arrosage des espaces verts en valorisant les eaux épurées issues de l'usine de potabilisation d'eau localisée sur le site ou en utilisant les eaux du canal BRL. Le choix des essences locales et peu consommatrices d'eau devrait réduire la consommation d'eau.	✓	✓			NEGLIGEABLE
		Eaux usées	Production d'eaux usées d'origine industrielle (agro) et domestique (tertiaire)	FAIBLE	D	P	Desserte en DN200 et DN300 et en fonte de la ZAC avec raccordement sur le réseau eaux usées le plus proche. Traitement des effluents collectés sur la STEP de Nîmes Ouest d'une capacité de 220 000 EH.	✓	✓		NEGLIGEABLE
	Eaux superficielles	Soustrait une partie de la ZAC à la ZI du PPRI de Nîmes et désimperméabilise 11 630 m <sup>2</sup> à travers la création de noues enherbées	FAIBLE	D	P	Création de 1410 ml de noues enherbées, d'un bassin paysager de 1215 m <sup>3</sup> et augmentation de la capacité de stockage du bassin du Mas de Viglier. Implantation des bâtiments projetés avec élévation du plancher par rapport au TN, surface maximale de remblai indiquée dans les fiches de lots (zone agro-alimentaire) et construction sur pilotis ou vide sanitaire (zone tertiaire).	✓	✓		POSITIF	
	Eaux souterraines	Pas d'impact sur les captages et un impact faible sur les conditions d'écoulement de la nappe	FAIBLE A NUL		P	Le projet n'a pas d'impact sur les périmètres de protection des captages d'eau potable (projet en dehors) mais un impact faible sur les circulations souterraines en raison de la présence de fondation peu profonde.	✓				NEGLIGEABLE
MILIEUX PHYSIQUES	Géologie et topographie	Consommation d'énergie de 22,2 GWh, principalement sous forme d'électricité.	FAIBLE	D	P	Scénarios d'alimentation en énergies renouvelables (boucle d'eau tempérée avec valorisation de la chaleur fatale et géothermie, pompes à chaleur, solaire et chaufferie biomasse, extension du réseau de chaleur).	✓	✓			NEGLIGEABLE
	Climat et radiation	Emissions de GES.	FAIBLE	D	P	Aménagement sobres, valorisation des matériaux de démolition, désimperméabilisation et végétalisation du site. Prescriptions environnementales ambitieuses définies au sein du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUE).	✓	✓			NEGLIGEABLE
		Création d'îlots de chaleur.	FAIBLE	D	P	La conception du quartier se base sur des formes urbaines permettant la circulation de certains vents et pas de rues canyon non aérées, une palette végétale résistante (espèces végétales locales, nécessitant peu ou pas d'arrosages), une orientation des bâtiments et disposition intérieure des pièces selon leurs usages, des matériaux urbains et bâtis à fort albédo, fortement végétalisés, des solutions de rafraîchissement naturel dans les bâtis (adiabatique, free-cooling). »	✓				POSITIF

Thème	Sous-thème	Impacts	Niveau	D/I	P/T	Mesurés	E	R	C	S	Effets résiduels		
MILIEU HUMAIN	Population, économie et équipements publics	Création d'emplois directs	POSITIF	D	P	Sans objet.					POSITIF		
	Réseau existants	Consommation d'eau et production d'électricité et d'eaux usées.	POSITIF	D	P	Requalification réseaux, notamment de certaines dessertes. Valorisation des eaux d'épuration de la société BRL pour l'arrosage		✓			NEGLIGEABLE		
SANTÉ ET CADRE DE VIE	Accessibilité et trafic	Modification du réseau routier et augmentation du trafic routier.	FAIBLE	D	P	Développement des modes doux sur le secteur (piétons et cycles) La Z.A.C. du Marché Gare à Nîmes devrait générer un trafic Véhicules Léger et Poids Lourds (VL + PL) deux sens compris entre 770 véhicules en heure de pointe du soir et 745 véhicules en heure de pointe du matin. Ce volume peut être qualifié de significatif au regard des flux recensés ACTUELLEMENT en entrée/sortie du Marché Gare, compris entre 235 véhicules en heure de pointe du soir et 270 véhicules en heure de pointe du matin (globalement triplement des circulations).		✓				NEGLIGEABLE	
						Ce trafic doit être relativisé au regard des volumes comptés sur l'axe RN113 (proches de 2 850 véh/h deux sens) et analysé en termes d'impact sur le ou les carrefours de raccordement sur cette Route Nationale.							
		Augmentation des besoins en stationnement.	FAIBLE	D	P	Desserte en transports en commun et sécurisation des accès aujourd'hui identifiés comme accidentogènes »		✓					
						Promotion du covoiturage et étalement des pointes pour lisser le trafic.			✓				NEGLIGEABLE
	Qualité de l'air	Augmentation du trafic et des émissions atmosphériques.	FAIBLE	D	P	Mesures d'étalement des pointes pour lisser le trafic (programmation visant une complémentarité d'usages de jour -horaires de bureaux - comme de nuit - activités agroalimentaires, fonctionnement de tiers lieux - tous les jours de la semaine)			✓			NEGLIGEABLE	
						Piégeage des polluants du végétal Mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'air. Utilisation de matériaux sains.		✓	✓	✓		NEGLIGEABLE	
	Niveaux sonores et vibrations	Augmentation des nuisances sonores pour les riverains mais également pour les futurs usagers de la ZAC.	FAIBLE	D	P	Circulation fixée à 50 km/h.			✓			NEGLIGEABLE	
						Sans objet.							POSITIF
	Gestion des déchets	Eclairage respectueux de l'environnement et marquant l'identité du quartier Marché Gare.	Production de déchets économiques assimilés à des DM.	FAIBLE	D	P	Gestion des déchets intégrer à la conception à travers une localisation et un dimensionnement adaptés des points d'apports sur voie publique et mise en place de zones de collecte au sein des lots.				✓		NEGLIGEABLE

Thème	Sous-thème	Impacts	Niveau	DI	P/T	Mesures			E	R	C	S	Effets résiduels
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Risques naturels	Aléa retrait gonflement des argiles.	MODERE	D	P	Réalisation d'une étude géotechnique. Identifiant le risque de retrait-gonflement des argiles et proposant une ébauche dimensionnelle des ouvrages.			✓				FAIBLE
		Vulnérabilité au risque inondation.	MODERE	D	P	Réalisation des travaux par temps sec.			✓				
	Risques technologiques	Traitement des sols pollués.	FAIBLE	D	P	Réseau de noues adapté. Gestion de la transparence du bâti sur les îlots à vocation tertiaire. Mise en place d'un mur en gabion le long de la RN113. Evacuation des sols pollués vers un centre de traitement adapté.			✓	✓	✓	✓	NEGLIGEABLE

Effet : Direct (D) / Indirect (I) ; Permanent (P) / Temporaire (T)

Mesure : Evitement (E) / Réduction (R) / Compensation (C) et de Suivi (S)

## 5. PRISE EN CONSIDERATION DES IMPACTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le PLU de Nîmes en vigueur affiche une volonté de renouvellement urbain du secteur Saint-Césaire et du secteur Porte Ouest, intégrant le secteur Marché Gare, notamment à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Intensification urbaine et TCSP ».

Toutefois, le zonage et le règlement actuels du PLU ne sont pas totalement adaptés au projet de requalification du secteur Marché Gare. Il est donc nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet. Celle-ci a pour objectif de requalifier la zone d'activités économiques du Marché Gare, notamment à travers :

- 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'emplacement réservé 147C, situé dans le périmètre d'opération et destiné initialement à la réalisation d'un bassin de rétention par la Ville de Nîmes.

Plus précisément, la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme vise :

- La création d'un nouveau secteur V UEi à vocation tertiaire (d'une surface d'environ 11,38 ha) par division de la zone V UEa à vocation agroalimentaire existante. Cette dernière est donc réduite d'autant, passant d'une surface de l'ordre de 21,54 ha à 10,16 ha.
- La modification du caractère de la zone V UEa au sein du règlement écrit afin d'affirmer la vocation agroalimentaire du secteur en interdisant le commerce sous conditions, l'hôtellerie et la destination d'habitation. Par ailleurs, les informations relatives à la servitude d'attente de projet (SAP) n°1 sont supprimées.
- La création de la zone V UEi à vocation tertiaire au sein du règlement écrit. Ce secteur est destiné à recevoir des activités de services, de commerces, d'artisanat, d'hôtellerie, d'activités culturelles et sportives, d'établissements d'enseignement. Sont précisés dans ce secteur, sur le plan de zonage, des polygones d'implantation, numérotés de 2 à 5, renvoyant vers des dispositions spécifiques.
- La modification de plusieurs articles encadrant l'urbanisme au sein des zones VUE, notamment :
  - l'article V UE3 relatif aux accès et voiries, afin d'interdire l'accès privatif depuis la RN113, dans les secteurs VUEa et VUEi.
  - l'article V UE7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La réglementation proposée s'attache à permettre la réalisation du projet et à modeler les futures formes urbaines, en maîtrisant mieux la continuité et la discontinuité des constructions.
  - l'article V UE9 relatif à l'emprise au sol. La règle générale en secteur VUEa est adaptée à un objectif de densification. Ainsi, l'emprise au sol de ce secteur reprend la règle de la zone VUE, de 70% d'emprise au sol. Une adaptation est nécessaire pour le secteur VUEi en

raison de sa spécificité, relative à la présence d'un bâti patrimonial à valoriser et à une emprise au sol importante de certains bâtiments existants.

- l'article V UE11 relatif à l'aspect extérieur des constructions afin de garantir une intégration architecturale et paysagère du site.
  - l'article V UE12 relatif au stationnement dans l'optique de limiter les reports sur l'espace public.
  - L'article V UE13 relatif aux espaces libres et aux plantations, afin de mettre l'accent sur le végétal.
  - L'article V UE16 dédié aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales pour anticiper les évolutions à venir en matière de réglementation thermique et énergétique et environnementale.
- la modification de la zone *non aedificandi* de 25 m de part et d'autre de la RN 113 au droit de la zone VUE pour permettre le traitement paysager de la frange Nord du boulevard, et ainsi renforcer la place des piétons et des cycles.
  - la suppression de l'emplacement réservé 147 C, destiné à recevoir, pour le compte de la ville de Nîmes, un bassin de retenue à l'angle de la route de Montpellier et de la voie SNCF. Même si la surface dédiée à cet emplacement réservée, de l'ordre de 0,6 ha, n'est pas artificialisée dans le cadre du projet, elle ne fait pas non plus l'objet de l'aménagement d'un bassin d'orage. En effet, le projet de requalification du secteur Marché Gare, intègre dans sa conception le risque inondation inhérent au secteur. Ainsi, le projet permet de compenser la totalité du volume avec une marge de 1 422 m<sup>3</sup>, à travers la création de 1 410 ml de noues, d'un bassin central présentant une capacité de stockage de 1 215 m<sup>3</sup> ainsi que l'agrandissement du bassin existant du Vigier, permettant d'avoir un volume de stockage supplémentaire de 2 400 m<sup>3</sup>.

## **6. PRISE EN CONSIDERATION DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AINSI QUE DES AVIS FORMULES DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION INTER-ADMINISTRATIVE**

### **6.1 AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

En date du 8 juin 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la Préfecture du Gard (30) pour avis sur un projet de requalification du secteur « Marché Gare » à Nîmes au titre des articles L. 122-14 et R. 122-27 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un projet.

L'autorité environnementale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 09 septembre 2022, ayant donné un avis tacite favorable sur le projet.

### **6.2 AUTRES AVIS FORMULES**

En date du 14 février 2022, le dossier de demande d'autorisation environnementale déposé le 30 novembre 2021, a fait l'objet d'un courrier de demande de compléments de la part de la préfecture du Gard reposant sur l'examen du dossier par les services instructeurs et les instances associées. Il était ainsi demandé de régulariser le dossier sur le volet IOTA ainsi que sur les questions soulevées dans les avis de Nîmes Métropole / eau et de l'agence régionale de santé.

Le 16 mai 2022, Nîmes Métropole et la SPL Agate ont adressé un mémoire en réponse aux demandes de compléments répondant à l'ensemble des demandes formulées. C'est donc sur la base du dossier initial accompagné de ce dossier complémentaire qu'a été saisie l'autorité environnementale, ayant conduit à la formulation de leur avis susmentionné.

Ainsi, outre l'avis tacite favorable de la MRAE en date du 09 septembre 2022, le projet a fait l'objet de divers avis favorables :

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



## **7. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, A LA CESSIBILITE, A LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE, APPROUVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT**

Au titre de l'enquête publique qui s'est déroulée du mercredi 15 février au vendredi 17 mars 2023, le Commissaire enquêteur a rendu, au terme de son rapport et de ses conclusions :

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

## 8. LES MOTIFS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

### 8.1 L'INTERET GENERAL DU PROJET DANS LE CONTEXTE GLOBAL DU PROJET PORTE OUEST

Le projet de restructuration du quartier Marché Gare correspond à des phases du projet **Porte Ouest de Nîmes** qui constitue lui-même une **opération phare du projet Nîmes Métropole 2030** ayant pour objectif d'élargir et d'intensifier le cœur d'agglomération.

Le projet Porte Ouest de Nîmes s'appuie notamment sur le prolongement d'un **axe de transport en collectif en site propre (TCSP)** selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est, de la ligne Diagonal (T2), reliant entre autres la Gare Centrale et le CHU, cette ligne a été livrée et inaugurée.

Par ailleurs, le projet Porte Ouest de Nîmes s'accompagne d'un **renouvellement urbain** opéré le long du TCSP ligne 2.

Enfin, une **voie de désenclavement** du quartier Nîmes Gare en lien avec le projet de contournement Nîmes Ouest (CONIM) devrait être réalisée à l'horizon 2030.

Avec un programme d'accueil ambitieux, la « Porte Ouest » apporte une réponse aux enjeux de revitalisation du tissu économique existant portée par la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, et participe au renouvellement et à la production de logements du territoire.

La requalification du Marché Gare de Nîmes s'inscrit donc pleinement dans le **renouvellement urbain** à long terme du secteur, dont elle est le premier secteur opérationnel. Ce renouvellement urbain et économique s'appuiera sur un décroisement physique permis par la mise en place d'un nouveau maillage viaire et d'une nouvelle structuration paysagère et hydraulique. Il s'appuie ainsi sur les orientations urbaines suivantes :

- une programmation économique valorisant la filière agroalimentaire productive à l'ouest de la zone et favorisant la création d'un pôle tertiaire (services associés) à proximité du PEM de Saint-Césaire à l'est ;
- une différenciation des flux routiers avec la création d'un accès spécifique aux poids-lourds en parallèle de la requalification de l'accès existant pour les autres modes ;
- un aménagement organisé autour de la création d'un front urbain et paysager, support de modes doux, sur la RN 113 et de la mise en place d'un axe urbain nord-sud, dans le prolongement du Mas des Rosiers ;
- la reconversion des bâtiments patrimoniaux comme vecteurs d'identité de l'opération et supports d'innovation programmatique.

### 8.2 L'INTERET GENERAL DU PROJET A TRAVERS LES TRAVAUX PROJETES

#### 8.2.1 RENOUELER ET RENFORCER L'ECONOMIE

La ZAC du Marché Gare bénéficie d'une situation privilégiée pour le développement des activités économiques. La proximité de la RN113, de la voie ferrée et des autoroutes A9 et A54 offrent une accessibilité renforcée au site lui permettant de rayonner à l'échelle locale et régionale. Cette localisation avantageuse se combine à un potentiel foncier fort.

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 évolutifs pour favoriser la résilience du site, un espace événementiel, de l'économie créative, et des commerces.

L'accueil de ces nouvelles entreprises permettra la création de nouveaux 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.

### 8.2.2 QUALIFIER L'ENTREE OUEST DE NIMES

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.

### 8.2.3 VALORISER LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

L'architecture unique des bâtiments agroalimentaires datant de la création du Marché d'intérêt National en 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 8<sup>ème</sup>, 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, événementiels, 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.

### 8.2.4 TRANSFORMER LE SECTEUR EN QUARTIER DURABLE

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 CHU 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 en transports en commun dédié au sein du site. La constitution d'un pôle d'échanges multimodal (PEM) en lien avec la halte Saint-Césaire repositionnée aura pour effet d'encourager largement 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, 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 travail avec des dispositifs bioclimatiques, des protections solaires, et des expositions lumineuses.

#### **8.2.5 ASSURER LA SECURITE 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 multiformes, en contribuant à l'organisation d'un environnement de vie plus sûr et agréable.

De plus, 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.

Ainsi, le projet présente un bilan très largement positif et l'intérêt général de cette opération est pleinement justifié et démontré.

C'est donc sur la base de la présente Déclaration de Projet que le conseil communautaire est amené à se prononcer sur l'intérêt général de l'opération, conformément à l'article L126-1 du Code de l'Environnement et à l'article L122-1 du Code de l'Expropriation