

SAS
NEMAU

Concertation conjointe



Projet de nouveau stade de football, de nouveau quartier, de stade de substitution, de Halle des Sports

Réponses apportées par les maîtres d'ouvrage du projet suite à la concertation préalable et au bilan de la concertation produite par les garantes et transmis le 19 novembre 2021

JANVIER 2022



SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
2	DEROULEMENT DE LA CONCERTATION	5
2.1	Cadre et objectifs	5
2.1.1	Une concertation commune et une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Nîmes	5
2.1.2	Les garantes de la concertation désignées par la Commission Nationale du Débat Public	6
2.1.3	Le périmètre de la concertation	6
2.2	Modalités de la concertation	7
2.2.1	Pour s'informer sur le projet	7
2.2.2	Pour participer et faire part de son avis	8
2.3	Bilan de la concertation et ses suites	8
3	RECOMMANDATIONS EMISES PAR LES GARANTES	10
3.1	Suites à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé de réponse	Erreur ! Signet non défini.
3.2	Recommandations portant sur les modalités d'association du public et sur la prise en compte des interventions des participants	Erreur ! Signet non défini.
4	CONCLUSION	16

1 INTRODUCTION



Pour rappel, le projet consiste en :

- la création d'un nouveau stade de football pour le club Nîmes Olympique et d'un nouveau quartier, sur l'exacte emprise du stade actuel des Costières (qui sera donc démoli) à Nîmes ainsi que d'un stade de substitution, provisoire, situé à environ 500 mètres sur la ZAC du Mas de Vignoles. Le stade de substitution permettra de répondre à l'urgence, pour le club, de disposer d'un stade homologué afin de continuer de disputer des matchs à domicile durant les travaux ; ces équipements sont portés par la SAS NEMAU ;
- la création d'une Halle des Sports destinée à relocaliser différentes pratiques sportives et associatives qui sont notamment présentes aujourd'hui dans le stade des Costières. La Halle des Sports est portée par la Ville de Nîmes ;
- la réhabilitation, par la Ville de Nîmes, du bâtiment « Espace Création » pour accueillir à terme 4 associations également usagères du stade des Costières.

Le projet est conçu de manière globale, avec le souhait d'être exemplaire dans sa réalisation.

Le nouveau stade et le nouveau quartier ont deux objectifs :

- doter le club Nîmes Olympique d'un stade de nouvelle génération, répondant aux normes et obligations réglementaires et fédérales. Une ultime prorogation d'un an a été accordée en juin 2021 avec la perspective de mise en service du stade de substitution en 2022. Le nouveau stade permettra au club de pérenniser son projet sportif et de maîtriser son outil de travail afin de développer ses ressources ;
- accompagner le nouveau stade d'un ensemble immobilier, sous la forme d'un nouveau quartier qui comprendra notamment des commerces de proximité, bureaux, hôtels, restaurants, résidences pour seniors et étudiants. Cet ensemble créera des emplois, participera au développement de l'économie locale et apportera au Nîmes Olympique les revenus complémentaires, essentiels pour le financement du projet de nouveau stade et donc la pérennisation de ce club professionnel.

La livraison du nouveau quartier et du nouveau stade est envisagée de manière échelonnée entre 2025 et 2026.

Les deux maîtres d'ouvrage, Nemaup et Ville de Nîmes, ont organisé conjointement et volontairement une concertation préalable au dépôt des demandes d'autorisation (hormis pour le stade provisoire qui a fait l'objet d'un dépôt anticipé ainsi qu'il est précisé dans le dossier de concertation).

Cette concertation s'est tenue sous l'égide de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) du 21 septembre au 20 octobre 2021 et a donné lieu à la publication, le 19 novembre 2021, d'un bilan de la concertation préalable rédigé par les garantes nommées par la CNDP.

Les maîtres d'ouvrage ont pris connaissance de ce bilan et disposent de deux mois, à partir de la publication du bilan, pour faire connaître les

suites qu'ils souhaitent donner au projet. C'est dans ce cadre que les maîtres d'ouvrage apportent leur réponse à travers le présent document.

A destination du public, ce document doit permettre à tout un chacun de prendre connaissance des enseignements tirés par les maîtres d'ouvrage de cette phase de concertation préalable.

L'ensemble de la documentation et notamment le bilan des garantes de la concertation et le présent document sont consultables sur le site dédié à la concertation du projet : <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>

2 DEROULEMENT DE LA CONCERTATION



2.1 CADRE ET OBJECTIFS

2.1.1 Une concertation commune et une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Nîmes

Le cadre réglementaire de la concertation

La concertation était organisée au titre :

- du code de l'urbanisme. Selon l'article L103-2 dudit code, la concertation associe « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées »
- du code de l'environnement, qui indique dans son article L121-15-1 : « La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable ».

La SAS NEMAU et la Ville de Nîmes ont organisé conjointement la concertation avec le public, ouverte à tous, sur le projet d'ensemble comprenant la création d'un nouveau stade de football pour le club Nîmes Olympique, d'un nouveau quartier, d'un stade de substitution et d'une Halle des Sports. La concertation était organisée en vertu des dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

La SAS NEMAU et la Ville de Nîmes s'étaient fixé les objectifs suivants pour la concertation :

- permettre au public de disposer d'une information actualisée, pédagogique et accessible, pour une vision complète sur le projet et sur ses différents enjeux ;
- permettre à chacun de s'exprimer et de débattre sur le projet.

Le Conseil municipal de Nîmes a délibéré le 19 décembre 2020 sur l'engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général pour le projet, compte tenu de l'importance et la portée du projet pour la Ville.

En janvier 2021, la SAS NEMAU et la Ville de Nîmes ont procédé à une publication des objectifs et des caractéristiques essentielles du projet en indiquant leur décision de ne pas saisir la Commission Nationale du Débat Public selon les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'environnement. Cet avis est paru le 25 janvier 2021 dans le *Midi Libre* et dans *Libération*.

Dans le même temps, afin d'assurer une bonne information et participation du public, la SAS NEMAU et la Ville de Nîmes ont sollicité conjointement la Commission Nationale du Débat Public en vue de la désignation d'un ou de garant(s).

2.1.2 Les garantes de la concertation désignées par la Commission Nationale du Débat Public

Lors de sa séance plénière du 3 février 2021, la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) a, au vu des courriers de demande de la SAS NEMAU et de la Ville de Nîmes, désigné Mme Anne-Marie CHARVET et Mme Catherine WALERY garantes de la concertation préalable sur le projet.

Les garantes ont pour mission de veiller notamment :

- à la qualité, l'intelligibilité et la sincérité des informations diffusées ;
- aux caractéristiques et à la pertinence des outils d'expression du public ;
- à la possibilité de poser des questions et d'obtenir des réponses appropriées de la part des maîtres d'ouvrage.

Les garantes sont neutres, indépendantes, impartiales, ne donnent jamais d'avis sur le fond du projet mais facilitent le déroulement du processus de concertation. Elles représentent la CNDP et portent ses valeurs que sont l'indépendance, la transparence, la neutralité, l'argumentation et l'équivalence de traitement.

Dans ce cas précis, les garantes avaient pour mission d'être particulièrement attentives aux points suivants :

- Nécessité de discuter de l'opportunité et des alternatives du projet.
- Le projet du nouveau stade est-il équivalent à une réhabilitation du stade des Costières en termes de faisabilité économique et de soutenabilité environnementale ?
- Traiter les enjeux concernant l'insertion territoriale dans le quartier, du quartier dans le reste de la ville, les impacts environnementaux et socio-économiques du projet, le fonctionnement et la gestion du futur stade, le montage financier du projet et l'usage final du nouveau stade.
- S'assurer de la disponibilité et de l'implication dans les échanges de la part des deux maîtres d'ouvrage.
- S'assurer que la concertation permettra d'élargir le débat sur la politique d'aménagement de la ville et la stratégie actuelle sur les grands équipements sportifs.
- Quelle place donner aux acteurs privés dans la planification urbaine et quelles implications pour les habitants ?
- Faut-il développer la réalisation de grands équipements par des partenariats public/Privé ou favoriser la réalisation d'équipements sportifs de quartier ?
- Ne pas segmenter les types de publics et amener les maîtres d'ouvrage à engager un dialogue avec tous les acteurs.
- Rendre lisible l'imbrication des 2 concertations pour le public, celle au titre du code de l'environnement (les projets) et celle au titre du code de l'urbanisme pour la mise en compatibilité du PLU.

2.1.3 Le périmètre de la concertation

Le périmètre de la concertation comprend Nîmes et le territoire de 4 communes du sud de Nîmes : Vaunage, Garrigues, Costières et Camargue.

2.2 MODALITES DE LA CONCERTATION

La concertation préalable s'est déroulée sur une durée de 30 jours, du 21 septembre au 20 octobre 2021.

2.2.1 Pour s'informer sur le projet

Plusieurs supports ont été préparés et remis :

- le dossier conjoint de concertation ;
- la plaquette de synthèse ;
- le site internet dédié à la concertation : <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>
- le site internet du projet de stade et de quartier <http://stade-nemausus.fr> ;

MAQUETTE PHYSIQUE DU NOUVEAU STADE
ET DU NOUVEAU QUARTIER



- le site internet de la Ville de Nîmes www.nimes.fr ;
- la maquette physique du nouveau stade et du nouveau quartier (photo ci-contre) ;
- des présentations du projet en bande-dessinée et en vidéo.

Ces supports ont été diffusés et disponibles :

- lors de la réunion publique ;
- sur le site dédié à la concertation : <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>
- sur les sites <http://stade-nemausus.fr> et www.nimes.fr ;
- aux Services Techniques de la Ville de Nîmes, 152 avenue Robert Bompard à Nîmes ;
- aux côtés du registre papier au stade des Costières.



2.2.2 Pour participer et faire part de son avis

Plusieurs canaux de participation ont été mis à disposition du public et plus ou moins utilisés :

- une réunion publique d'ouverture le 21 septembre 2021 à 18h00 au Mas Merlet, 903 chemin du Mas de Sorbier à Nîmes ;
- deux ateliers thématiques au Stade des Costières, 123 Avenue de la Bouvine à Nîmes :
 - 28/09/21 : atelier « Environnement, mobilité et insertion dans la ville »
 - 05/10/21 : atelier « Nîmes, ville de sport »
- une réunion publique de clôture le 20 octobre 2021 à 18h00 au Mas Merlet, 903 chemin du Mas de Sorbier à Nîmes ;
- le formulaire en ligne sur le site de la concertation pendant toute la durée de la concertation ;
- le registre papier à disposition au stade des Costières, où se sont tenues deux permanences les 30 septembre et 7 octobre 2021, de 14h00 à 18h00, ainsi qu'aux Services Techniques de la Ville de Nîmes, au 152 avenue Robert Bompard à Nîmes.

La retranscription des réunions et ateliers est disponible sur le site de la concertation ainsi qu'en annexe du bilan des garantes.

2.3 BILAN DE LA CONCERTATION ET SES SUITES

Le Bilan de la concertation a été établi par les garantes de la concertation et transmis simultanément à la Ville de Nîmes et la SAS NEMAU le 19 novembre 2021.

Sur les modalités d'information sur le projet, ces dernières ont déploré une faible participation au regard de l'ampleur du projet (150 personnes se sont déplacées) et que les efforts pour « aller chercher » le public n'aient pas été plus importants.

Les garantes ont néanmoins indiqué que l'information durant la concertation (dans les journaux et sur les réseaux sociaux) a été régulière et satisfaisante et que les supports d'information étaient de qualité.

La Ville et la SAS NEMAU soulignent néanmoins que leurs meilleurs efforts ont été déployés pour assurer une large information du public concernant l'existence de cette concertation, et qu'elles ne peuvent néanmoins être responsables d'un certain manque de mobilisation de la part de la population s'expliquant probablement par le contexte sanitaire.

Les garantes ont regretté le choix du lieu où se sont déroulées les réunions d'ouverture et de clôture à 5 km de Nîmes. Il est à noter que, d'après la dernière enquête mobilité, environ 75% des habitants de l'agglomération possèdent une voiture, que le site est desservi par deux lignes de bus et qu'il est à 15 minutes en vélo de Nîmes.

En outre, les deux ateliers, avec moins de participants, ont pu être organisés au stade des Costières, avec une parfaite accessibilité.

In fine, aucun participant ne s'est plaint du choix des lieux de concertation.

Les garantes ont jugé que globalement, les porteurs de projet ont apporté des réponses tant aux questionnements des garants qu'à ceux de la population durant la concertation.

3 RECOMMANDATIONS EMISES PAR LES GARANTES



Les réponses aux recommandations des garantes ont été apportées lors du conseil municipal du 18 décembre 2021 et ont fait l'objet d'un vote à la majorité ; la délibération est annexée au présent document.

Les champs du tableau ci-dessous sont issus de l'annexe n°1 du Bilan de la concertation transmis par les garantes de la concertation. Constatant qu'il y avait un décalage entre ce tableau et celui des demandes de précisions et recommandations de la page 4 du bilan de la concertation (cf page précédente), nous avons pris la liberté d'ajouter [en bleu](#) les champs manquants.

Ces éléments sont issus de la délibération du Conseil Municipal du 18/12/2021 de la Ville de Nîmes approuvant le bilan de la concertation.

Demande de précisions et recommandations	Réponse des maîtres d'ouvrage	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris
Suites à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé de réponse :			
1	Espace Création : rencontres entre les associations concernées et l'architecte pour affiner le programme et le suivi du chantier	<i>Demande prise en compte</i>	<p data-bbox="972 954 2078 1050">2022</p> <p data-bbox="972 959 2078 1050">La Ville précise qu'elle a prévu de poursuivre la concertation des associations concernées une fois que le maître d'œuvre du projet aura été désigné. Elle rencontrera à nouveaux les futurs usagers afin d'affiner le projet et de satisfaire au mieux les besoins exprimés.</p> <p data-bbox="972 1086 2078 1145">L'appel d'offres pour la désignation du maître d'œuvre lancé par la Ville conduira à sa désignation au premier trimestre 2022 et le déroulement de sa mission pourra, ainsi, s'effectuer d'ici fin 2022.</p>

2	Halle des sports : amélioration du réseau de TC, des stationnements (convention avec surfaces commerciales) et de l'accessibilité en modes actifs pour accéder sur le site	<i>Demande prise en compte</i>	Dès 2022 et jusqu'à la livraison de la Halle des Sports et du stade provisoire	<p>La Ville souscrit à la proposition de mise en place d'un groupe de travail associant la Ville, Nîmes Métropole et le Département sur la question des accès en transports en commun et en mode actif au site de la ZAC du Mas de Vignoles, support de la Halle des Sports et du stade provisoire, et sur la question du stationnement à l'échelle de la ZAC.</p> <p>La Ville portera par ailleurs en 2022 cette problématique dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan de Mobilité qui remplacera à terme le Plan de Déplacements Urbains de Nîmes Métropole approuvé en 2007.</p>
3	Nouveau quartier et nouveau stade : modalités d'accès aux services proposés et répartition des missions polices d'Etat/municipale	<i>Sujets pris en comptes dans la conception du projet</i>	ACCES : déjà pris en compte SECURITÉ : Les mesures seront définitivement arrêtées par la commission de sécurité publique lors de l'instruction du permis (2022)	<p>ACCES : La Ville de Nîmes et la SAS NEMAU indiquent que le libre accès du public au site sera garanti dans la mesure où le nouveau quartier sera libre d'accès et non clôturé, à l'exception des cœurs d'ilots résidentiels purement privés, constituant des cours privées.</p> <p>SECURITÉ : La question de la sécurité publique de l'ensemble du projet a fait l'objet d'une étude de sécurité publique (ESP), conformément aux dispositions légales, et en totale collaboration avec les services de l'Etat concernés. Dans ce cadre, il est confirmé que la sécurité du site est à la fois assurée par des sociétés privées et par les services de police, tant municipale que nationale, parfaitement habilités à intervenir conjointement sur les espaces libres pour la circulation publique. Les règles habituelles de compétence en matière de polices nationale et municipale s'appliquent sur ces espaces.</p>
4	Nouveau quartier et nouveau stade : produire un business plan par la SAS Nemauf	<i>Demande prise en compte</i> <i>Le contenu de la colonne « Moyens mis en place pour tenir les engagements pris » a valeur, pour l'heure, de complément apporté en matière</i>		<p>Concernant les modalités de financement, comme développé dans le dossier de concertation (p. 21 en particulier), le modèle économique retenu pour le projet a pour objet et pour effet d'apporter au Nîmes Olympique les revenus complémentaires essentiels pour le financement du projet de nouveau stade et donc la pérennisation de ce club professionnel.</p> <p>Sur la base d'un important apport financier de Monsieur ASSAF via la SAS NEMAU tant sur les études déjà réalisées que sur le portage financier, le nouveau stade (d'un coût d'environ 70M€ HT) pourra être financé exclusivement par des fonds privés (apport + financement bancaire structuré et validé par des organismes bancaires), sur la base d'un business plan couvert par le secret des affaires pour des raisons évidentes de concurrence entre notamment ces organismes mais également pour ne pas divulguer la structure de coûts de manière à ne pas affaiblir sa position de négociation avec ses prospects.</p>

		de modalité de financement	<p>Grâce à un tel financement, le coût du stade ne sera plus supporté par la ville tant pour sa construction que pour son entretien et ses nécessaires évolutions comme les dernières années ont pu le démontrer.</p> <p>Le Club du Nîmes Olympique pourra ainsi bénéficier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un loyer maintenu à un niveau bas malgré un équipement sportif de haut niveau, - De la propriété commerciale du stade « outil de travail » du club par le biais d'un bail commercial lui assurant la pérennité dans le temps, - Des recettes liées à l'exploitation 365 jours par an et pas seulement les jours de matchs de l'ensemble des surfaces affectées par le bail. <p>Un tel équipement dédié au Club permet l'amélioration de la qualité du grand public et des entreprises dans le stade, engendrant une augmentation de la fréquentation et des revenus liés à la billetterie ; Le club bénéficiera de l'exploitation de l'ensemble des activités et capacités de réception dans le bâtiment du stade</p> <p>C'est ainsi 100% de la recette de l'espace stade et des surfaces qui lui sont associés qui seront dédiés au financement complémentaire du club en plus des seules recettes de billetterie et droits audiovisuels pouvant être très variables (ou pas payées compte tenu de la récente faillite du média titulaires des droits pour les saisons précédentes).</p> <p>D'ailleurs, l'analyse comparative des autres clubs professionnel de football et de rugby montre que plusieurs millions d'euros de recettes peuvent être généré par l'activité de réceptif du stade (soir de match et hors soir de match).</p> <p>Le club Nîmes Olympique tirera différents bénéfices de cette situation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les coûts investis dans la construction du stade ne pèseront pas sur son budget ; - le club n'ayant pas à supporter d'endettement (le remboursement des emprunts qui auraient été nécessaires pour construire le stade) ; - il pourra tirer le maximum de revenus de son exploitation ; - il disposera de revenus pérennes qui contribueront à son autofinancement et à son développement; - il sera protégé par son bail commercial : notamment, en cas d'éventuelle revente de l'ensemble immobilier ou du club, l'entité Nîmes Olympique garde quoiqu'il arrive le bail commercial avec ses conditions avantageuses : loyer modéré et exploitation complète de l'outil. <p>En synthèse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le loyer du stade est maintenu très bas car le financement de l'équipement est principalement couvert par le quartier - le club bénéficiera de revenus complémentaires grâce à une exploitation complète de l'outil les soirs de match et hors soir de match.
--	--	----------------------------	---

5	Nouveau quartier : associer les commerçants du centre-ville et la Chambre des métiers à la programmation des futurs locaux d'activité	<i>Demande prise en compte</i>	2022 – 2023 pour la mise en place d'un processus de réflexions avec Nîmes Métropole et l'ensemble des parties prenantes	<p>La SAS Nemaou a rencontré l'association Cœur de Nîmes représentant les commerçants du centre-ville en présence des représentants de la ville.</p> <p>Lors de cette réunion, chacun a pu apprécier le caractère local et de proximité du plan commercial proposé et s'est félicité de la présence d'un commerce de pied d'immeuble orienté vers la proximité ; offre aujourd'hui notoirement insuffisante dans le quartier.</p> <p>L'association de commerçants a noté que ce nouveau quartier vient en prolongation du centre-ville et l'enjeu est de connecter au mieux le futur quartier du stade avec le cœur de ville par le renforcement des modes de circulation doux (pistes cyclables, etc...) mais également des actions commerciales communes.</p> <p>Une réflexion avec Nîmes Métropole et l'ensemble des parties prenantes sera menée à ce sujet.</p>
6	Nouveau stade : associer les clubs de supporters pour la définition de locaux qui leur seront affectés	<i>Demande prise en compte</i>	2022	<p>Comme évoqué lors de la concertation, certains espaces dédiés à l'activité football pourront être co-construits entre l'exploitant du stade, c'est-à-dire le club de football Nîmes Olympique, et les associations de supporters dans le cadre de relations apaisées.</p> <p>Compte-tenu du calendrier des études, cette phase devrait se dérouler sur le dernier trimestre 2022.</p>
7	Tendre vers un véritable éco quartier, démarche engagée par Nemaou	<i>Questions environnementales prise en compte au travers du au travers du référentiel Quartier Durable d'Occitanie</i>	Une première évaluation performancielle pour le premier trimestre 2022.	<p>Le porteur de projet NEMAOU a indiqué en concertation que son projet est en cours d'évaluation au travers du référentiel Quartier Durable d'Occitanie (QDO), plus local et adapté aux spécificités que le référentiel Eco Quartier qui est national.</p> <p>A ce titre, la société NEMAOU s'est rapprochée de l'association professionnelle Envirobat Occitanie, à l'initiative de la démarche QDO et cofinancée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie, la direction régionale de l'ADEME, le Fond Européen de Développement Régional, la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.</p> <p>Cette première phase vise à inscrire officiellement son projet au sein de la démarche et établir une première évaluation performancielle pour le premier trimestre 2022.</p>

8	Etudier les besoins du nouveau quartier en matière d'équipements publics complémentaires	<i>Demande prise en compte</i>	Dès 2022 jusqu'à livraison du projet	<p>La Ville précise que le secteur du stade des Costières est particulièrement bien doté en matière de services et d'équipements publics ou d'intérêt public, qu'ils soient sportifs, médicaux ou administratifs et que le collège et le lycée de secteur sont en capacité d'intégrer les futurs élèves.</p> <p>Elle ajoute que les services du Département (compétence collège) et de la Région (compétence lycée) seront rencontrés en temps voulu pour une présentation et une prise en compte du projet dans leur fonctionnement futur, tout comme l'inspection académique.</p> <p>La Ville indique également que des réflexions sont en cours pour l'extension d'un groupe scolaire du secteur pour permettre la création de classes supplémentaires.</p> <p>Par ailleurs, comme suggéré par les garantes, la réflexion en matière d'équipements publics sera également élargie avec les acteurs et partenaires de la Ville : chambre de métiers, département, communauté d'agglomération, services sociaux, etc...</p> <p>En tout état de cause, la Ville et la SAS NEMAU resteront à l'écoute de l'expression des besoins de la population.</p>
9	Envisager sur le quartier des Costières un quota de logements sociaux	<i>Demande à l'étude</i>	2022	Le porteur de projet prend en compte cette observation et procède à l'étude de la possibilité d'intégration d'une quote-part de logements sociaux dans l'opération.
Recommandations portant sur les modalités d'association du public et sur la prise en compte des interventions des participants				
10	Concertation renforcée pour la réhabilitation de l'Espace Création	<i>Cf réponse ligne 1</i>		
11	Travailler avec les commerçants du Centre-ville, les artisans et la chambre des métiers sur les nouveaux commerces et activités	<i>Cf réponse ligne 5</i>		

12	Associer les clubs de supporters pour les lieux dédiés au football dans l'enceinte du stade Etc	<i>Cf réponse ligne 6</i>		
13	Mettre en place une maison du projet, lieu de dialogue entre les porteurs de projet et la population	<i>Demande prise en compte</i>	2022	<p>La société NEMAU a confirmé son intention de mettre en place une maison du projet à partir de la phase d'enquête publique globale qui se déroulera pendant l'instruction du permis de construire.</p> <p>Prévisionnellement, cette enquête se déroulera au 1er semestre 2022.</p>

4 CONCLUSION



Les maîtres d'ouvrage se sont attachés à organiser une concertation préalable dans les meilleures conditions compte-tenu du contexte sanitaire.

Le processus a pu se dérouler entièrement en présentiel, offrant l'opportunité à tous de s'exprimer lors des réunions publiques en complément des outils mis à disposition : site internet dédié ou encore au travers des registres mis à disposition en mairie ou sur le site de l'exposition au stade des Costières.

La concertation a été bénéfique et a permis de confirmer l'opportunité du projet et de faire ressortir les thématiques importantes pour le public.

Les maîtres d'ouvrage engagent la suite des projets par le dépôt des autorisations de construire en tenant compte des réponses apportées au bilan des garantes dans le cadre du présent document.

Annexe : DELIBERATION DU 18/12/2021 - Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

Accusé de réception en préfecture
030-213001894-20211218-2021-07-038-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

DATE DE : 24 DEC. 2021
PUBLICATION
ASSEMBLÉES
CONSEIL MUNICIPAL

Rapporteur : M. Julien Plantier

UAU N° 2021 - 07 - 038

UAU N° 2021 - 07 - 038

République Française



CONSEIL MUNICIPAL REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS SEANCE DU 18/12/2021

L'an deux mille vingt et un le samedi dix-huit décembre à huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Nîmes régulièrement convoqué le vendredi dix décembre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Jean-Paul FOURNIER, Maire.

OBJET DE LA DELIBERATION

Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

Présents :

M. FOURNIER Maire;

M. PLANTIER, Mme ROULLE, M. COURDIL, Mme VENTURINI, Mme WOLBER, Mme ORLAY-MOUREAU, Mme GARDEUR BANCEL, M. SCHIEVEN, M. GOURDEL, M. PASTOR, M. RAINVILLE Adjoints;

M. TAULELLE, M. VALADE, M. PROUST, M. BONNE, Mme MOUTON, M. CAMPELLO, Mme PROHIN, Mme LEBLOND, Mme MENUT, M. FERRIER, M. BOUGET, Mme ROUVERAND, M. BERKANI, M. GILLET, M. CARRIERE Conseillers Municipaux;

Absents excusés :

M. DOUAIS (donne pouvoir à M. GOURDEL), Mme BOURGADE (donne pouvoir à Mme ROULLE), M. FLANDIN (donne pouvoir à M. FOURNIER), Mme BARBUSSE (donne pouvoir à Mme PROHIN), Mme DE GIRARDI (donne pouvoir à M. PASTOR), M. TIBERINO (donne pouvoir à M. COURDIL), Mme MAY (donne pouvoir à Mme ORLAY-MOUREAU), Mme SOLANA (donne pouvoir à Mme MOUTON), Mme BOISSIERE (donne pouvoir à Mme ORLAY-MOUREAU), Mme JEHANNO (donne pouvoir à Mme PROHIN), M. ESCOJIDO (donne pouvoir à Mme WOLBER), Mme TOURNIER BARNIER (donne pouvoir à M. CARRIERE), M. ANGELRAS (donne pouvoir à Mme LEBLOND), Mme REY-DESCHAMPS (donne pouvoir à M. PASTOR), Mme THOMAS (donne pouvoir à M. CAMPELLO), Mme JOUVE-SAMMUT (donne pouvoir à M. RAINVILLE), M. PIO (donne pouvoir à M. PLANTIER), Mme BUTEL (donne pouvoir à M. SCHIEVEN), M. BELHAJ (donne pouvoir à M. BONNE), Mme CHELVI-SENDIN (donne pouvoir à M. CARRIERE), Mme FAYET (donne pouvoir à M. BOUGET), M. BASTID (donne pouvoir à M. BOUGET), Mme BERNEDE (donne pouvoir à M. FERRIER), Mme GIACOMETTI (donne pouvoir à M. FERRIER), M. LACHAUD (donne pouvoir à Mme ROUVERAND), M. JACOB (donne pouvoir à M. BERKANI), Mme GARDET (donne pouvoir à M. GILLET), Mme PONCE-CASANOVA (donne pouvoir à Mme ROUVERAND), M. DETREZ (donne pouvoir à Mme MENUT), Mme LACAMBRA (donne pouvoir à Mme LEBLOND)
Mme GUERIN-GRAIL (absente excusée), M. PROCIDA (absent excusé)

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal :	059
Nombre de membres en exercice :	059
Nombre de membres présents :	027
Nombre de procurations :	30

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

1. CONTEXTE GENERAL

Un projet concerté

Par délibération en date du 19 décembre 2020, la Ville de Nîmes a engagé la procédure de déclaration d'intérêt général et l'organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU afin de permettre la réalisation d'un nouveau stade de football, la réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, la réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et la création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes.

La délibération susmentionnée fixe le contexte général dans lequel s'inscrit cette procédure et fixe les objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet.

En janvier 2021, la SAS NEMAU et la Ville de Nîmes ont procédé à une publication des objectifs et des caractéristiques essentielles du projet de nouveau stade de football, de nouveau quartier, de stade de substitution et de halle des sports.

Conformément aux dispositions des articles L.121-8 et L.121-15-1 du code de l'environnement et des articles L.103-2 et L.300-2 du code de l'urbanisme, la Ville de Nîmes et la SAS NEMAU ont décidé d'organiser conjointement une concertation sur l'ensemble de ce projet. Et dans ce cadre, elles ont décidé d'informer la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) de leur souhait de ne pas la saisir aux fins d'organisation sous son égide de la concertation relative à ce projet mais néanmoins de solliciter la désignation de garants désignés par elle.

En effet, afin d'assurer une bonne information et participation du public, les deux porteurs de projet ont sollicité la CNDP pour cette désignation afin que la concertation respecte les conditions définies aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du Code de l'environnement.

Ainsi, lors de sa séance plénière du 3 février 2021, la Commission nationale du débat public (CNDP) a, au vu du courrier de demande de la SAS NEMAU et de la Ville de Nîmes, désigné Mme Anne-Marie CHARVET et Mme

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

Catherine WALERY garantes de la concertation préalable sur le projet.

Les modalités relatives à la concertation et à la participation du public ont été définies en collaboration avec les garantes et approuvées par délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2021.

La concertation préalable s'est déroulée sur une durée de 30 jours, du 21 septembre au 20 octobre 2021.

Pour s'informer sur le projet, plusieurs supports ont été mis à disposition :

le dossier conjoint de concertation,
la plaquette de synthèse du dossier de concertation,
le site internet dédié à la concertation : <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>,
le site internet du projet de stade et de quartier : <http://stade-nemausus.fr>,
le site internet de la Ville de Nîmes : www.nimes.fr,
la maquette physique du nouveau stade et du nouveau quartier,
des présentations des projets en vidéo.

Ces supports ont été diffusés et disponibles :

lors des réunions publiques,
sur le site dédié à la concertation : <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>,
sur les sites <http://stade-nemausus.fr> et www.nimes.fr.

Le dossier conjoint de concertation était également disponible aux services techniques de la ville de Nîmes, 152, av. Robert Bompard et au stade des Costières accompagné de registres papiers d'observations du public.

Pour participer et faire part de son avis, plusieurs canaux ont été prévus :

une réunion publique d'ouverture le 21 septembre 2021 à 18h00 au Mas Merlet, 903 chemin du Mas de Sorbier à Nîmes,
deux ateliers thématiques au Stade des Costières, 123 Avenue de la Bouvine à Nîmes,
une réunion publique de clôture le 20 octobre 2021 à 18h00 au Mas Merlet, 903 chemin du Mas de Sorbier à Nîmes,
le formulaire en ligne sur le site de la concertation : <https://concertation-stade-halle-nimes.fr>,

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

deux permanences au stade des Costières les 30 septembre et 7 octobre 2021, de 14h00 à 18h00

le registre papier de recueil d'observations du public mis à disposition au stade des Costières et aux Services Techniques de la Ville de Nîmes, 152 avenue Robert Bompard à Nîmes.

Teneur générale du bilan des garantes de la concertation

Le Bilan de la concertation a été établi par les garantes de la concertation et transmis simultanément à la Ville de Nîmes et la SAS NEMAU le 17 novembre 2021.

Sur les modalités d'information sur le projet, ces dernières ont déploré une faible participation au regard de l'ampleur du projet (150 personnes se sont déplacées) et que les efforts pour « aller chercher » le public n'aient pas été plus importants.

Les garantes ont néanmoins indiqué que l'information durant la concertation (dans les journaux et sur les réseaux sociaux) a été régulière et satisfaisante et que les supports d'information étaient de qualité.

La Ville et la SAS NEMAU soulignent néanmoins que leurs meilleurs efforts ont été déployés pour assurer une large information du public concernant l'existence de cette concertation, et qu'elles ne peuvent néanmoins être responsables d'un certain manque de mobilisation de la part de la population s'expliquant probablement par le contexte sanitaire.

Les garantes ont jugé que globalement, les porteurs de projet ont apporté des réponses tant aux questionnements des garants qu'à ceux de la population durant la concertation.

Les garantes ont assorti leur bilan des demandes de précisions et des recommandations suivantes :

Suites à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé de réponse complète

Amélioration de l'accessibilité, du stationnement et des TC sur le site du mas des Vignoles

Tendre vers un véritable écoquartier, démarche engagée par Nemaus
Modalités d'accès du public aux services de proximité du nouveau quartier

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

Sécurité publique des espaces mixtes du nouveau quartier : répartition des compétences
 Etudier les besoins du nouveau quartier en matière d'équipements publics complémentaires.
 Envisager sur le quartier des Costières un quota de logements sociaux
 Produire un business plan

Recommandations portant sur les modalités d'association du public après la concertation, sur la gouvernance des projets, sur la prise en compte des avis des participants.

La ville de Nîmes est invitée à renforcer la concertation pour la réhabilitation de l'Espace Création.

La SAS NemaU est invitée à répondre aux demandes des commerçants du Centre-ville, des artisans et de la Chambre des métiers de participer à la définition du cahier des charges des nouveaux commerces et activités du nouveau quartier.

Les maîtres d'ouvrage sont invités à mettre en place ensemble une « maison du projet », lieu de dialogue avec la population.

La SAS NemaU est invitée à associer les clubs de supporters à la programmation des lieux dédiés au football dans l'enceinte du stade.

Le bilan de la concertation établi par les garantes est annexé à la présente délibération.

Réponses de la Ville de Nîmes et de la SAS NEMAU aux demandes de précisions et aux recommandations des garantes de la concertation

Suites à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé de réponse complète

Amélioration de l'accessibilité, du stationnement et des TC sur le site du mas des Vignoles

La Ville souscrit à la proposition de mise en place d'un groupe de travail associant la Ville, Nîmes Métropole et le Département sur la question des accès en transports en commun et en mode actif au site de la ZAC du Mas de Vignoles, support de la Halle des Sports et du stade provisoire, et sur la question du stationnement à l'échelle de la ZAC.

La Ville portera par ailleurs en 2022 cette problématique dans le cadre de

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

l'élaboration du nouveau Plan de Mobilité qui remplacera à terme le Plan de Déplacements Urbains de Nîmes Métropole approuvé en 2007.

Par ailleurs, la Ville rappelle qu'en accord avec Nîmes Métropole, il a été inscrit dans le dossier de concertation que :

- dans le cadre de la restructuration du réseau TANGO pour le rendre plus performant, le secteur de la Halle des Sports et du stade provisoire sera desservi à l'horizon septembre 2022 par une des lignes structurantes du réseau avec une fréquence attractive,
- lors d'événements sportifs importants, la ligne de tram-bus T1 et la ligne structurante desservant la Halle des Sports et le stade provisoire verront leurs offres renforcées, avec une amplitude de desserte adaptée aux matchs ainsi que la mise en place de véhicules plus capacitaires selon les besoins.

Ces dispositions permettront de garantir une offre adaptée quelle que soit l'ampleur des manifestations.

Enfin, la Ville rappelle que le stade provisoire à vocation à être déconstruit une fois le nouveau stade mis en service. La question en matière de déplacements et d'accessibilité ne concernera alors plus que la Halle des Sports, la Ville ne portant à l'heure actuelle aucun projet sur le tènement du stade provisoire une fois que ce dernier sera démantelé.

Tendre vers un véritable éco quartier, démarche engagée par NemaU

Le porteur de projet NEMAU a indiqué en concertation que son projet est en cours d'évaluation au travers du référentiel Quartier Durable d'Occitanie (QDO), plus local et adapté aux spécificités que le référentiel Eco Quartier qui est national.

A ce titre, la société NEMAU s'est rapprochée de l'association professionnelle Envirobat Occitanie, à l'initiative de la démarche QDO et cofinancée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie, la direction régionale de l'ADEME, le Fond Européen de Développement Régional, la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

Cette première phase vise à inscrire officiellement son projet au sein de la démarche et établir une première évaluation performancielle pour le premier trimestre 2022.

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

Modalités d'accès du public aux services de proximité du nouveau quartier

La Ville de Nîmes et la SAS NEMAU indiquent que le libre accès du public au site sera garanti dans la mesure où le nouveau quartier sera libre d'accès et non clôturé, à l'exception des cœurs d'îlots résidentiels purement privés, constituant des cours privées.

Sécurité publique des espaces mixtes du nouveau quartier : répartition des compétences

La question de la sécurité publique de l'ensemble du projet a fait l'objet d'une étude de sécurité publique (ESP), conformément aux dispositions légales, et en totale collaboration avec les services de l'Etat concernés. Dans ce cadre, il est confirmé que la sécurité du site est à la fois assurée par des sociétés privées et par les services de police, tant municipale que nationale, parfaitement habilités à intervenir conjointement sur les espaces libres pour la circulation publique. Les règles habituelles de compétence en matière de polices nationale et municipale s'appliquent sur ces espaces.

En ce qui concerne les délais, le dossier d'instruction est en cours de finalisation avec les services compétents et les mesures seront définitivement arrêtées par la commission de sécurité publique lors de l'instruction du permis.

Etudier les besoins du nouveau quartier en matière d'équipements publics complémentaires.

La Ville précise que le secteur du stade des Costières est particulièrement bien doté en matière de services et d'équipements publics ou d'intérêt public, qu'ils soient sportifs, médicaux ou administratifs et que le collège et le lycée de secteur sont en capacité d'intégrer les futurs élèves.

Elle ajoute que les services du Département (compétence collège) et de la Région (compétence lycée) seront rencontrés en temps voulu pour une présentation et une prise en compte du projet dans leur fonctionnement futur, tout comme l'inspection académique.

La Ville indique également que des réflexions sont en cours pour l'extension d'un groupe scolaire du secteur pour permettre la création de

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

classes supplémentaires.

Par ailleurs, comme suggéré par les garantes, la réflexion en matière d'équipements publics sera également élargie avec les acteurs et partenaires de la Ville : chambre de métiers, département, communauté d'agglomération, services sociaux, etc...

En tout état de cause, la Ville et la SAS NEMAU resteront à l'écoute de l'expression des besoins de la population.

Envisager sur le quartier des Costières un quota de logements sociaux

Le porteur de projet prend en compte cette observation et procède à l'étude de la possibilité d'intégration d'une quote-part de logements sociaux dans l'opération.

Produire un business plan

Concernant les modalités de financement, comme développé dans le dossier de concertation (p. 21 en particulier), le modèle économique retenu pour le projet a pour objet et pour effet d'apporter au Nîmes Olympique les revenus complémentaires essentiels pour le financement du projet de nouveau stade et donc la pérennisation de ce club professionnel.

Sur la base d'un important apport financier de Monsieur ASSAF via la SAS NEMAU tant sur les études déjà réalisées que sur le portage financier, le nouveau stade (d'un coût d'environ 70M€ HT) pourra être financé exclusivement par des fonds privés (apport + financement bancaire structuré et validé par des organismes bancaires), sur la base d'un business plan couvert par le secret des affaires pour des raisons évidentes de concurrence entre notamment ces organismes mais également pour ne pas divulguer la structure de coûts de manière à ne pas affaiblir sa position de négociation avec ses prospects.

Grâce à un tel financement, le coût du stade ne sera plus supporté par la ville tant pour sa construction que pour son entretien et ses nécessaires évolutions comme les dernières années ont pu le démontrer.

Le Club du Nîmes Olympique pourra ainsi bénéficier :

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

D'un loyer maintenu à un niveau bas malgré un équipement sportif de haut niveau,
De la propriété commerciale du stade « outil de travail » du club par le biais d'un bail commercial lui assurant la pérennité dans le temps,
Des recettes liées à l'exploitation 365 jours par an et pas seulement les jours de matchs de l'ensemble des surfaces affectées par le bail :
Un tel équipement dédié au Club permet l'amélioration de la qualité du grand public et des entreprises dans le stade, engendrant une augmentation de la fréquentation et des revenus liés à la billetterie ;
Le club bénéficiera de l'exploitation de l'ensemble des activités et capacités de réception dans le bâtiment du stade
C'est ainsi 100% de la recette de l'espace stade et des surfaces qui lui sont associés qui seront dédiés au financement complémentaire du club en plus des seules recettes de billetterie et droits audiovisuels pouvant être très variables (ou pas payées compte tenu de la récente faillite du média titulaires des droits pour les saisons précédentes).

D'ailleurs, l'analyse comparative des autres clubs professionnel de football et de rugby montre que plusieurs millions d'euros de recettes (7 à 12) peuvent être générés par l'activité de réceptif du stade (soir de match et hors soir de match)

Le club Nîmes Olympique tirera différents bénéfices de cette situation :

- les coûts investis dans la construction du stade ne pèseront pas sur son budget ;
- le club n'ayant pas à supporter d'endettement (le remboursement des emprunts qui auraient été nécessaires pour construire le stade) ;
- il pourra tirer le maximum de revenus de son exploitation ;
- il disposera de revenus pérennes qui contribueront à son autofinancement et à son développement ;
- il sera protégé par son bail commercial : notamment, en cas d'éventuelle revente de l'ensemble immobilier ou du club, l'entité Nîmes Olympique garde quoiqu'il arrive le bail commercial avec ses conditions avantageuses : loyer modéré et exploitation complète de l'outil.

En synthèse :

- le loyer du stade est maintenu très bas car le financement de l'équipement est principalement couvert par le quartier
- le club bénéficiera de revenus complémentaires grâce à une exploitation complète de l'outil les soirs de match et hors soir de

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

match.

Recommandations portant sur les modalités d'association du public après la concertation, sur la gouvernance des projets, sur la prise en compte des avis des participants.

La ville de Nîmes est invitée à renforcer la concertation pour la réhabilitation de l'Espace Création

La Ville précise qu'elle a prévu de poursuivre la concertation des associations concernées une fois que le maître d'œuvre du projet aura été désigné. Elle rencontrera à nouveaux les futurs usagers afin d'affiner le projet et de satisfaire au mieux les besoins exprimés.

L'appel d'offres pour la désignation du maître d'œuvre lancé par la Ville conduira à sa désignation au premier trimestre 2022 et le déroulement de sa mission pourra, ainsi, s'effectuer d'ici fin 2022.

La SAS NEMAU est invitée à répondre aux demandes des commerçants du Centre-ville, des artisans et de la Chambre des métiers de participer à la définition du cahier des charges des nouveaux commerces et activités du nouveau quartier.

La SAS Nemaou a rencontré l'association Cœur de Nîmes représentant les commerçants du centre-ville en présence des représentants de la ville.

Lors de cette réunion, chacun a pu apprécier le caractère local et de proximité du plan commercial proposé et s'est félicité de la présence d'un commerce de pied d'immeuble orienté vers la proximité ; offre aujourd'hui notoirement insuffisante dans le quartier.

L'association de commerçants a noté que ce nouveau quartier vient en prolongation du centre-ville et l'enjeu est de connecter au mieux le futur quartier du stade avec le cœur de ville par le renforcement des modes de circulation doux (pistes cyclables, etc...) mais également des actions commerciales communes.

Une réflexion avec Nîmes Métropole et l'ensemble des parties prenantes sera menée à ce sujet.

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

Les maîtres d'ouvrage sont invités à mettre en place ensemble une « maison du projet », lieu de dialogue avec la population

La société NEMAU a confirmé son intention de mettre en place une maison du projet à partir de la phase d'enquête publique globale qui se déroulera pendant l'instruction du permis de construire.

Prévisionnellement, cette enquête se déroulera au 1^{er} semestre 2022.

La SAS NEMAU est invitée à associer les clubs de supporters à la programmation des lieux dédiés au football dans l'enceinte du stade.

Comme évoqué lors de la concertation, certains espaces dédiés à l'activité football pourront être co-construits entre l'exploitant du stade, c'est-à-dire le club de football Nîmes Olympique, et les associations de supporters dans le cadre de relations apaisées.

Compte-tenu du calendrier des études, cette phase devrait se dérouler sur le dernier trimestre 2022.

Le bilan de la concertation établi par les garantes est annexé à la présente délibération.

2. ASPECTS JURIDIQUES

A l'issue de la concertation unique et conjointe de la Ville et de la SAS NEMAU, la présente délibération a pour objet pour les parties de dresser leur propre bilan au regard de celui des garantes à travers les réponses apportées ci-dessus aux observations et préconisations formulées.

Au surplus, le projet de nouveau stade et de nouveau quartier nécessite une légère adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) nécessitant sa mise en compatibilité. Il fera l'objet d'un dossier spécifique présenté aux personnes publiques associées en vue de déclarer d'intérêt général cette opération et de mettre en compatibilité les dispositions du PLU.

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

En l'état du bilan ainsi établi par les garantes et des enseignements et réponses aux recommandations des garantes, la Ville confirme l'intérêt général de cette opération afin de poursuivre les procédures d'instruction des autorisations nécessaires à sa réalisation.

Le projet de nouveau stade et de nouveau quartier ainsi que la mise en compatibilité du PLU sont soumis à évaluations environnementales en vertu de l'article L.122-1 du Code de l'environnement et, pour la partie code de l'urbanisme, à l'article R. 104-13. Dans ce cadre, une procédure d'enquête publique unique sera diligentée conformément aux dispositions des articles R. 104-38 du code de l'urbanisme et R. 122-27 du code de l'environnement.

La présente délibération fait office de réponse des porteurs du projet au bilan de la concertation transmis par les garantes. Ainsi qu'en dispose l'article R.121-24 du code de l'environnement, elle sera publiée sur le site internet de la concertation (<http://concertation-stade-halle-nimes.fr>) dans un délai de 2 mois à compter de la date de publication du bilan sur le même site internet.

Elle sera également adressée à la CNDP.

3. ASPECTS FINANCIERS

Aucune incidence financière.

Après l'avis de la Commission des Finances,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

Décide à LA MAJORITE

ABSTENTION(S) : Les progressistes

CONTRE : Groupe des Elus du Rassemblement National, Nîmes Citoyenne à Gauche

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

ARTICLE 1 : De prendre acte du bilan de la concertation établi par les garantes et de tirer les enseignements de cette concertation préalable en répondant aux interrogations et recommandations des garantes par les actions décrites ci-dessus.

Pour la Ville de Nîmes :

- Amélioration de l'accessibilité, du stationnement et des TC sur le site du mas des Vignoles,
- Etudier les besoins du nouveau quartier en matière d'équipements publics complémentaires,
- Renforcer la concertation pour la réhabilitation de l'Espace.

Pour la SAS NEMAU :

- Tendre vers un véritable éco quartier, démarche engagée par Nemauf,
- Envisager sur le quartier des Costières un quota de logements sociaux,
- Répondre aux demandes des commerçants du Centre-ville, des artisans et de la Chambre des métiers de participer à la définition du cahier des charges des nouveaux commerces et activités du nouveau quartier,
- Associer les clubs de supporters à la programmation des lieux dédiés au football dans l'enceinte du stade.

Pour la Ville de Nîmes et la SAS NEMAU :

- Modalités d'accès du public aux services de proximité du nouveau quartier,
- Sécurité publique des espaces mixtes du nouveau quartier : répartition des compétences,
- Mettre en place ensemble une « maison du projet », lieu de dialogue avec la population.

ARTICLE 2 : De décider de poursuivre la procédure de déclaration d'intérêt général du projet en vue de la mise en compatibilité du PLU.

ARTICLE 3 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder aux formalités nécessaires et notamment en matière de mise à disposition du public du bilan de la concertation.

ARTICLE 4 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à poursuivre la procédure de déclaration d'intérêt général en vue de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

OBJET : Procédure de déclaration d'intérêt général des projets conjoints de création d'un nouveau stade de football, de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières et de réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et de création d'une nouvelle Halle aux Sports portée par la Ville de Nîmes - Bilan des garantes de la Commission Nationale du Débat Public - Approbation du bilan de la concertation préalable - Mise en compatibilité du P.L.U.

ARTICLE 5 : Les conséquences financières de cette délibération sont traduites dans les documents budgétaires de référence.

Le Maire de Nîmes
Jean-Paul FOURNIER