

# BILAN DE LA CONCERTATION

—  
Concertation préalable décidée au titre de l'article L 121-8 II

Dates de la concertation

Du 21 septembre 2021 au 20  
octobre 2021

Anne Marie CHARVET

Kate WALERY



commission  
nationale du  
débat public



## Sommaire

Avant-propos .....	3
Synthèse.....	3
Les enseignements clef de la concertation .....	3
Les principales demandes de précisions et recommandations des garantes .....	3
Introduction.....	4
Le projet, objet de la concertation .....	4
La saisine de la CNDP .....	9
Garantir le droit à l'information et à la participation .....	10
Le travail préparatoire des garantes .....	11
Les résultats de l'étude de contexte .....	11
L'élaboration du dispositif de concertation : périmètre, calendrier, modalités d'information, de mobilisation et de participation .....	13
Avis sur le déroulement de la concertation .....	17
Le droit à l'information a-t-il été effectif ?.....	17
Le droit à la participation a-t-il été effectif ?.....	18
Synthèse des arguments exprimés.....	19
Synthèse des observations et propositions ayant émergé pendant la concertation .....	19
Évolution du projet résultant de la concertation .....	23
Demande de précisions et recommandations aux responsables des projets .....	24
Précisions à apporter de la part des responsables de projets .....	24
Recommandations des garantes pour garantir le droit à l'information et à la participation du public suite à cette concertation.....	24
Liste des annexes.....	27

## Avant-propos

Le présent bilan est rédigé par les garantes de la concertation préalable. Il est communiqué par les garantes dans sa version finale le 19 novembre 2021 sous format PDF non modifiable aux responsables des projets pour publication sans délai par leurs soins, sur le site dédié aux projets (art. R121-23 du Code de l'Environnement). <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>

Ce bilan a également été remis à cette même date à la Commission nationale du débat public.

Les responsables des projets publieront de leur côté sous deux mois leur réponse à ce bilan ; réponses qui seront transmises à la CNDP par leurs soins (R.121-24 CE).

## Synthèse

### Les enseignements clef de la concertation

#### › Déroulé de la concertation

- Un vif intérêt de la population sur des projets dont ils avaient très peu connaissance.
- Une faible participation en présentiel qui peut s'expliquer par l'absence de pratique de la concertation aggravée par le choix du lieu des réunions.
- La décision de réaliser un stade provisoire a apaisé les inquiétudes des supporters de football.
- L'Espace Création a été intégré à l'opération globale (intervention des garantes).
- Cette concertation a été une expérience nouvelle pour Nîmes car à l'évidence une telle procédure n'est pas une pratique courante

#### › Contenu des échanges

- Les échanges ont été globalement cordiaux pendant la préparation avec une disponibilité et une réactivité de la SAS Nemaud meilleures que celles de la ville de Nîmes. La partie logistique de la concertation a été assurée par Nemaud.
- Pas de contestation réelle sur l'opportunité du projet, tant sur la reconstruction du stade in situ que sur le nouveau quartier.
- Les interventions des maîtres d'ouvrage pendant les réunions publiques et ateliers ont été d'égale qualité.

### Les principales demandes de précisions et recommandations des garantes

Le tableau ci-dessous présente les thèmes des principales demandes de précisions et recommandations que les garantes formulent à la fin de la concertation préalable, et dont les détails figurent dans la partie « Demande de précisions et recommandations aux responsables des projets », à partir de la page 24 dans ce document. Les responsables des projets, lorsqu'ils vont publier leurs réponses à ce bilan avec les enseignements de la concertation, sont invités à répondre à ces différents points. Le tableau qui a été transmis aux maîtres d'ouvrage afin qu'ils puissent répondre se trouve en annexe 1 de ce bilan.

## Tableau des demandes de précisions et recommandations

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

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

*2. Tendre vers un véritable écoquartier, démarche engagée par Nemaup*

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

*4. Sécurité publique des espaces mixtes du nouveau quartier : répartition des compétences*

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

*6. Envisager sur le quartier des Costières un quota de logements sociaux*

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

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

*2. La SAS Nemaup 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*

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

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

## Introduction

### Le projet, objet de la concertation

Le club de football professionnel Nîmes Olympique loue le stade des Costières à la ville de Nîmes qui ne répond plus non seulement aux exigences actuelles de sécurité mais aussi à celles de son homologation pour les matchs de Liges 1 et 2. La ville de Nîmes n'ayant pas les moyens de le rénover, a décidé de le vendre à la SAS Nemaup (dont le président est le même que le club professionnel de football). Cette dernière considère qu'une restructuration lourde du stade répondant aux critères de la Fédération Française de Football professionnel, s'avère impossible.

Pour financer la reconstruction du stade et pour conforter les finances du club professionnel, la SAS Nemaup monte une opération immobilière qui consiste à construire un nouveau quartier sur le site des Costières. Le terrain vendu par la ville, d'une superficie de 13 ha environ, permet de réaliser un nouveau stade et un nouveau quartier (programme détaillé dans le dossier de concertation).

Pour assurer la continuité de l'activité du club de football, il est nécessaire de construire un stade provisoire avant la démolition du stade des Costières. La ville met à disposition de la SAS Nemaup un terrain sur le site de la ZAC du mas des Vignoles.

Le stade des Costières, en plus du club professionnel de football, héberge aussi des clubs sportifs et associations socio-culturelles ; il est donc nécessaire de les relocaliser dans la ville avant de démolir le dit stade. Pour ce faire, la ville de Nîmes doit réaliser une Halle des sports pour reloger les clubs sportifs ; celle-ci sera construite à proximité du stade provisoire sur la ZAC du mas des Vignoles. Elle devra aussi réhabiliter l'Espace Création, situé rue des Amoureux pour reloger les associations socio-culturelles.

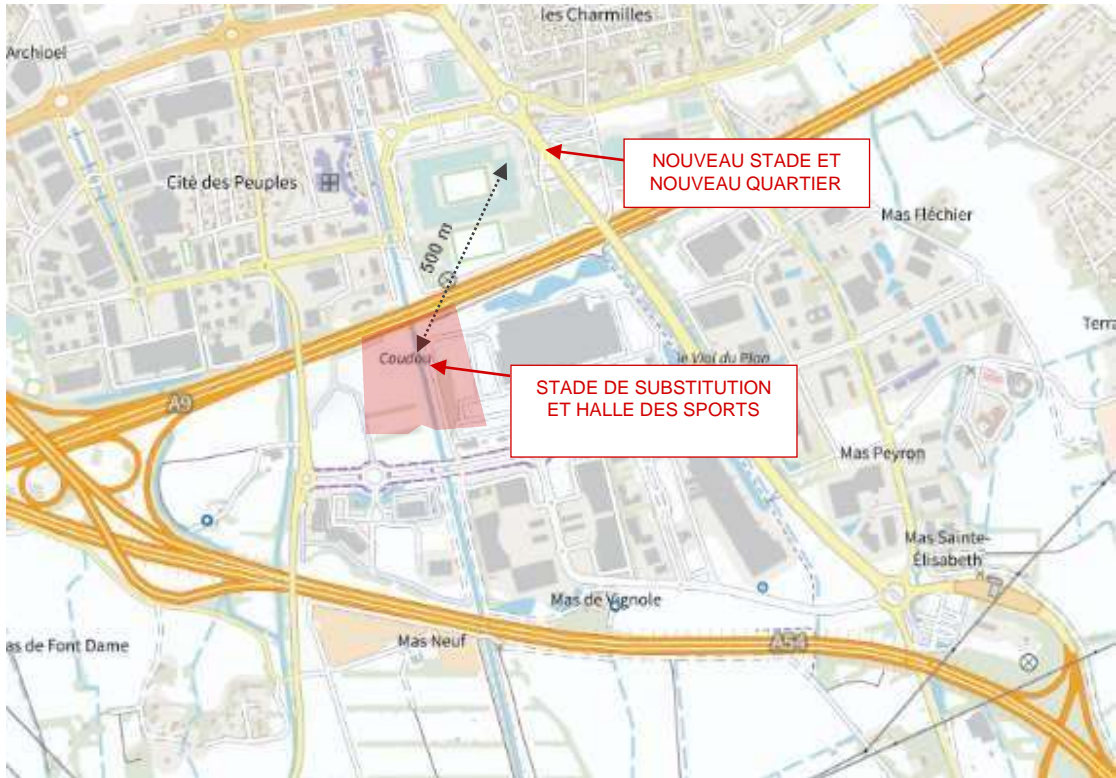
- **Responsables des projets et décideurs impliqués :**

Ces projets sont portés par deux maîtres d'ouvrage :

- La société SAS NEMAU, représentée par M. Rani ASSAF, réalisera le nouveau stade, un nouveau quartier et le stade de substitution sur fonds propres et prêts bancaires.
- La ville de Nîmes, représentée par son maire M. Jean Paul FOURNIER, réalisera la halle des sports et la réhabilitation de l'Espace Création.

- **Plan de situation**

Localisation du nouveau stade, du nouveau quartier, du stade de substitution et de  
La halle des sports



- **Implantation du futur stade et du nouveau quartier**

Le stade des Costières aujourd'hui



Demain un stade compact et  
Un nouveau « quartier »



## • Objectifs du projet

Le projet global 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 à Nîmes (qui sera donc démoli). Un stade provisoire, sera construit sur la ZAC du mas des Vignoles qui permettra de répondre à l'urgence, pour le club et de disposer d'un stade homologué afin de continuer de disputer des matchs à domicile durant les travaux.
- 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 réhabilitation du bâtiment « Espace Création », pour accueillir 4 associations hébergées au stade des Costières.

## • Caractéristiques du projet

Un projet global complexe car il comprend en fait 5 projets dont 3 en maîtrise d'ouvrage privée (SAS Nema) et 2 en maîtrise d'ouvrage publique (ville de Nîmes), avec des états d'avancement et des échéances différentes.

1. Construction d'un nouveau stade, (site des Costières) sur 33 000 m<sup>2</sup>, avec 15 000 places couvertes, des tribunes très verticales et un traitement acoustique destiné à protéger l'environnement immédiat des nuisances sonores. Ce stade, espace actif 365 jours/an, abritera de multiples activités, notamment des espaces de réception pour les entreprises, un hôtel 4 étoiles, des espaces de loisirs type fitness, etc. Le projet intègre aussi la réalisation de 2 parkings couverts (1100 places environ), qui compléteront les 1500 places de parkings extérieurs existants. (MO : SAS Nema)
2. Réalisation d'un nouveau quartier (site des Costières) sur 60 000 m<sup>2</sup> qui accueillera environ 1 000 résidents et 1 000 salariés (MO : SAS Nema). Ses caractéristiques principales :
  - Une mixité d'activités : bureaux, cabinets médicaux, commerces et services de proximité, hôtel, école d'enseignement supérieur,
  - Des logements (dont résidences pour étudiants et seniors),
  - Une organisation des immeubles (R+6) en îlots sur un socle piétonnier avec des placettes végétalisées,
  - Un aménagement paysager en toiture terrasse pour les résidents,
  - Les espaces de ce futur quartier seront pour certains accessibles à tous et d'autres privés.
3. Construction d'un stade provisoire (site de la ZAC du mas des Vignoles) de 9 300 places environ, sur 3 ha. Il sera conforme aux dernières normes du football professionnel et assurera la continuité du football professionnel à Nîmes pendant la durée des travaux du nouveau stade (entre 3 et 6 ans) et accueillera 19 matchs/an. Il est prévu d'utiliser les parkings existants de la zone commerciale les soirs de match. (MO : SAS Nema)
4. Construction d'une halle des sports (site de la ZAC du mas des Vignoles) pour assurer la continuité de l'accueil des clubs sportifs résidant actuellement au stade des Costières. Elle abritera une salle omnisport équipée d'un mur d'escalade et de gradins, un espace dédié à la gymnastique artistique avec gradins (1 800 m<sup>2</sup>) une salle d'armes, une salle de combat ainsi qu'une salle polyvalente destinée à accueillir expositions et manifestations (1 000 m<sup>2</sup>) Des places de stationnement pour le personnel et le public sont prévus. (MO : ville de Nîmes).

5. Réhabilitation de l'Espace Création, situé 56 rue des Amoureux, permettra le relogement des associations socio-culturelles résidant actuellement au stade des Costières. La surface disponible à aménager est de 650 m<sup>2</sup>. (MO : ville de Nîmes).

- **Alternatives mises au débat**

Aucune alternative pour la reconstruction du stade des Costières n'a été mise en débat pendant la concertation et aucune question n'a été posée par le public. Néanmoins, dans le dossier de concertation il est expliqué et justifié les choix suivants ;

- Reconstruire le stade de football plutôt que de le rénover,
- Reconstruire le stade de football à son emplacement actuel.

- **Coût**

1. Le coût global de cette opération pour la SAS Nemaud est de **250 millions € TTC** décomposés comme suit :

- Acquisition de l'actuel stade des Costières : 8 M€ HT
- Réalisation du stade provisoire : 8 M€ HT
- Nouveau quartier et nouveau stade : 196 M€ HT dont :
  - Logements : 80 M€ HT
  - Bureaux, 35 M€ HT
  - Equipements sportifs : 50 M€ HT
  - Equipements culturels et de loisirs : 8 M€ HT

2. Le coût global de cette opération pour la ville de Nîmes est de **24 Millions € TTC**, répartis ainsi pour la partie travaux :

- Fouilles archéologiques : 2,9 M€ HT
- Halle des sports : 12 M€ HT
- Aménagements extérieurs : 3 M€ HT
- Réhabilitation de l'Espace Création : 2,4 M€ HT

- **Contexte du projet**

Un contexte particulièrement complexe car le projet est porté par deux maîtres d'ouvrage, un privé et un public qui sont dépendants l'un de l'autre pour la réalisation de leurs projets respectifs.

La ville de Nîmes a décidé de céder le stade des Costières à la SAS Nemaud par délibération du CM en date du 6/07/2019 pour un montant de 8 millions € (estimation de France Domaine à 4 millions €). Elle s'engage aussi à reloger tous les clubs et associations hébergées au stade des Costières.

Cependant, le stade des Costières ne pourra pas être démoli tant que le stade provisoire et la future Halle des sports ne seront pas en fonctionnement. Le projet de la Halle est donc lié juridiquement et financièrement à l'opération du nouveau stade. En l'absence de nouveau projet de stade et si le stade n'était plus vendu par la ville à la SAS Nemaud, le projet de la Halle des sports ne serait pas réalisé et les clubs et associations présentes continueraient à évoluer au stade des Costières.

L'interdépendance de ce montage a généré des tensions par moment liées à l'actualité de la vie locale : la ville de Nîmes a demandé aux garantes de suspendre leur mission le 4 juin 2021 et n'a repris que le 21 juin. Le contentieux entre les deux maîtres d'ouvrage était le devenir du centre de formation de football. Même si les deux maîtres d'ouvrage œuvrent à la réalisation de leur projet respectif, nous avons constaté que c'est la SAS Nemaud qui a « porté » la préparation et la mise en œuvre de la concertation.



- **Calendrier du projet**

2019 : signature de la promesse de vente du stade des Costières à la SAS Nemaud par la ville de Nîmes

2019/2020 : Etudes sur le projet

2020 : Dépôt du permis de construire du stade provisoire

2021 : Concertation, dossiers et autorisations administratives dont dépôt du permis de construire du nouveau stade et du nouveau quartier

2022 : mise en service du stade provisoire en juillet

2024 : mise en service de la halle des sports + Espace Création en septembre

2023/2025 : Travaux puis livraison du nouveau stade et d'une partie du nouveau quartier

2026 : Livraison du solde du nouveau quartier et démolition-démontage du stade provisoire

- **Schéma décisionnel**

Mis à part le stade provisoire qui a obtenu le permis de construire et dont les fouilles archéologiques ont commencé, les autres projets dépendent des diverses autorisations administratives nécessaires dont les prochaines étapes sont les suivantes :

**Stade provisoire :**

Fouilles archéologiques en cours, jusqu'en novembre 2021. Permis de construire accordé le 7/07/2021.

**Stade des Costières et nouveau quartier :**

- › Date prévisionnelle du dépôt du PC du stade et du nouveau quartier : mi-décembre 2021
- › Date prévisionnelle du dépôt du dossier environnemental : mi-octobre 2021
- › Date prévisionnelle de l'enquête publique : 2e trimestre 2022

**Halle des sports :**

- › Dépôt prévisionnelle du dépôt du PC : fin décembre 2021
- › Dépôt prévisionnelle du dépôt du dossier environnemental : Fin décembre 2021
- › Date prévisionnelle de l'enquête publique : septembre 2022

Le calendrier prévisionnel affiché est dépendant des délais d'instruction des autorisations administratives listées ci-dessus. Il semble peu réaliste que celui-ci soit respecté.

## La saisine de la CNDP

- **Contexte de la concertation**

Il est clair qu'il n'y a eu pas de processus participatif en place avant la désignation des garantes pour aucun des maîtres d'ouvrage. Il n'y a pas eu de scénarios alternatifs de localisation même si les maîtres d'ouvrage l'ont justifié dans le dossier de concertation.

- **Décision d'organiser une concertation**

Par décision lors de la séance plénière du 3 février 2021, la CNDP a décidé d'organiser une concertation préalable selon l'article L121-8 du code de l'Environnement et a désigné Mesdames Anne Marie CHARVET et Catherine WALERY comme garantes de la concertation.

## Garantir le droit à l'information et à la participation

« Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques, et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement » - Article 7 de la charte de l'environnement.

La Commission nationale du débat public est l'autorité indépendante chargée de garantir le respect du droit individuel à l'information et à la participation sur les projets ou les politiques qui ont un impact sur l'environnement. Il s'agit d'un droit constitutionnel, qui est conféré à chacune et à chacun.

Afin de veiller au respect de ces droits, la CNDP nomme des tiers-garantes neutres, qui ont pour rôle de garantir au nom de l'institution la qualité des démarches de concertation mises en œuvre par les porteurs de projet. Les attentes précises pour cette mission ont été formulées dans la lettre de mission des garantes qui se trouve en annexe de ce bilan.

### • Le rôle des garantes

Une garante est une personne inscrite sur la liste nationale des garants, neutre et indépendante, nommée par la CNDP pour garantir une concertation, c'est-à-dire pour garantir le droit à l'information et le droit à la participation selon le Code de l'Environnement. L'absence de conflit d'intérêt est un prérequis indispensable à la désignation d'un garant. Pour chaque nouveau dispositif dans les territoires, la CNDP mandate un. ou plusieurs garants pour garantir la qualité du dispositif participatif autonome de l'institution et dans le respect de ses principes ; à savoir l'indépendance vis-à-vis des parties prenantes, la neutralité par rapport au projet, la transparence de l'information, l'argumentation des points de vue, l'égalité de traitement et l'inclusion de tous les publics concernés. Chaque tiers garant est lié. à la CNDP par une lettre de mission rendue publique qui leur présente leur rôle ainsi que les attentes de la CNDP vis-à-vis du responsable du projet. A l'issue de la concertation, les garantes rédigent un bilan qui est transmis aux porteurs de projet, à la CNDP et à tous les acteurs.

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.

# Le travail préparatoire des garantes

## Les résultats de l'étude de contexte

### 1 - Le périmètre de la concertation

Les deux sites concernés par le projet sont sur la commune de Nîmes. Cependant nous avons élargi le périmètre de la concertation aux territoires des Costières, Camargue et Vaunage qui sont la partie sud de Nîmes Métropole car leurs habitants soutiennent activement l'équipe professionnelle de football et se déplacent pour venir voir les matchs.

Le public concerné par la Halle des sports est principalement Nîmois.

### 2 - Les acteurs interviewés

Pour bien appréhender le contexte, nous avons interviewés un grand nombre d'acteurs (35 environ) que nous avons classés en 5 familles :

- › Acteurs institutionnels
- › Acteurs collectivités territoriales
- › Acteurs environnement
- › Acteurs sportifs et socio-culturels
- › Acteurs de la société civile.

Les chambres consulaires n'ont pas répondu à nos sollicitations par contre certaines étaient présentes à la réunion d'ouverture de la concertation.

Vous trouverez une synthèse de ces entretiens en annexe 5.

### 3 - Les thématiques identifiées pour la concertation

Nous avons identifié 6 thématiques à aborder durant la concertation :

- › L'opportunité générale du projet
- › L'aménagement urbain de Nîmes et ses contraintes environnementales (risques inondation, zone humide, etc.)
- › Le football à Nîmes et son rôle social
- › La mobilité pour accéder aux sites
- › L'insertion du nouveau quartier et la gestion des espaces publics/privés
- › La relocalisation des clubs et associations présentes actuellement au stade des Costières.

### 4 - Les publics ciblés

Au-delà des publics concernés directement par les projets, nous avons voulu impliquer la population vivant autour du stade des Costières qui n'était pas informée du projet et les habitants non nîmois qui sont supporters de l'équipe professionnelle.

Le public des jeunes n'a pas été spécifiquement ciblé même s'ils assistent en nombre aux matchs de football ; nous avons rencontré l'ensemble des clubs supporters. Nous n'avons pas eu non plus d'actions spécifiques vers les jeunes qui utilisent le stade des costières actuellement ; ce sont essentiellement les dirigeants des clubs, entraîneurs et présidents d'associations qui ont été ciblés

### 5 - Les enjeux identifiés

Les principaux enjeux à traiter sont les suivants :

- › La mobilité : les accès TC, le stationnement, l'accessibilité en « modes actifs »
- › L'environnement : les risques inondations, le traitement de la zone humide
- › Une évaluation précise des besoins en équipements publics du nouveau quartier au vu de l'apport d'habitants et d'emplois.

- › Une vigilance particulière pour l'implantation des nouveaux commerces, qu'ils soient complémentaires à ceux existants et non concurrentiels.
- › Une relocalisation satisfaisante à l'Espace Création pour les associations socio-culturelles
- › Une information transparente sur le montage financier du projet porté par Nemaü..

## 6 - L'information sur le projet

Elle nous est apparue très inégale suivant les projets :

- › Concernant le projet de la ville, pas de concertation récente (des réunions avec les utilisateurs du stade des Costières qui dataient de plus d'un an) et peu d'informations dans la presse municipale sur l'ensemble du projet.
- › Concernant le projet de Nemaü, une plus grande information principalement sur le stade qui s'est faite par l'intermédiaire des clubs de supporters.

Au vu de nos entretiens, nous avons constaté que l'information n'était pas une pratique courante à Nîmes. Certains acteurs avaient une information partielle du projet et aucun n'avait vraiment conscience de l'interdépendance des projets de la ville de Nîmes et de la SAS Nemaü.

## 7 - Les attentes des acteurs

Les attentes sont différentes selon les projets :

- › Les supporters du club sont ceux qui se sont exprimés le plus et le Président a pris le temps de les rencontrer depuis le début de notre mission. Ils ont exprimé leurs souhaits et le Président s'est engagé à les associer à la finalisation du projet du stade.
- › Des attentes fortes en matière d'accessibilité et de stationnement sur le site du mas des Vignoles ont été exprimées.
- › Les associations socio-culturelles ont exprimé leur volonté d'être associées au projet de réhabilitation de l'Espace Création dès que l'architecte sera choisi par la ville de Nîmes
- › Sur le nouveau quartier, il y a eu une demande d'information précise de la part des entreprises, et artisans locaux sur les surfaces d'activités qui vont être créées car il semble qu'il y en ait peu sur la ville de Nîmes intra-muros.
- › L'autre demande concerne pour l'implantation des nouveaux commerces, qu'ils ne soient pas concurrentiels avec ceux existants tant dans le quartier mais également ceux installés en centre-ville.
- › Une attente forte des habitants à la fois du quartier des Costières tout comme ceux aux alentours, demandent que soient anticipés les besoins futurs liés au nouveau quartier en matière de services publics.

## 8 - La mise à disposition d'information et d'études

Nous avons eu à lire de nombreux documents pour bien appréhender le contexte du Projet et les causes des blocages administratifs avec les procédures en cours, notamment :

- Les comptes rendus des réunions avec la Préfecture et la DDTM,
- Les notes juridiques de Maître Charrel,
- Le dossier « au cas par cas » produit par la SAS Nemaü pour le stade provisoire,
- L'expertise « Zone Humide »,
- La note sur les secteurs de compensation écologique pour la Zone Humide du mas des Vignoles.
- Etc.

## L'élaboration du dispositif de concertation : périmètre, calendrier, modalités d'information, de mobilisation et de participation

Nous avons tenu trois réunions avec les deux maitres d'ouvrage pour définir le dispositif de concertation:

### Réunion du 5/03/2021

Rappel du rôle des garants, demande de documents pour bien comprendre le contexte juridique, urbain, financier, état d'avancement des autorisations administratives, éléments à mettre en avant dans le dossier de concertation, importance d'approfondir les alternatives au projet, ossature du dossier de concertation à établir, et imposer qu'il n'y aura qu'un seul dossier pour les deux maitres d'ouvrage avec deux parties distinctes pour la concertation au titre du code de l'environnement et celle au titre du code de l'urbanisme (mise en compatibilité du PLU).

### Réunion du 20/04/2021

Nous demandons que la concertation soit repoussée à l'automne du fait des élections régionales. Dès lors, nous avons commencé à bâtir les contours des modalités de la concertation :

- Constitution d'une équipe projet unique
- Elaboration du dossier de concertation et prévoir également un dossier de synthèse,
- Réalisation d'une exposition dans les lieux ouverts au public (hôtel de ville, services techniques et stade des Costières et pendant les réunions publiques et les ateliers)
- Organisation d'une conférence de presse + prévoir une information publique de la concertation 15 jours avant
- Choix des personnalités qui devront être présentes (les 2 MO + personnes ressources)
- Les garantes produiront un déroulé de la concertation pour la prochaine réunion.

### Réunion du 18/05/2021

- Point sur le dossier de concertation : les garantes demandent des compléments substantiels, notamment pour démontrer la cohérence de l'aménagement urbain dans le secteur des Costières et l'insertion du projet dans le tissu urbain, ainsi que la justification de la notion « D'écoquartier » qui est un label officiel.
- Elles exigent aussi un plan masse du site du mas des Vignoles intégrant le stade provisoire (MO Nemaud) et la Halle des sports (MO ville de Nîmes).
- Un point d'avancement est fait sur les procédures en cours pour le stade provisoire (procédure « Au cas par cas », dossier loi sur l'eau, fouilles archéologiques, PC, etc.)
- Définition du périmètre de la concertation (ville de Nîmes + sud Gard),
- Planning de la concertation : validation de 2 réunions plénières + 2 ateliers avec pour chacun 2 tables rondes (demandés par les garantes car les MO étaient défavorables) ;
- Précisions sur la logistique à prévoir (plan média, salles, enregistrements, animation, etc.)
- Présentation de l'équipe projet, mais toujours incomplète pour la ville de Nîmes
- Les garantes demandent à voir les 2 vidéos prévues (une produite par Nemaud pour le nouveau quartier et le stade et une prévue par la ville de Nîmes pour la halle des sports).
- Les garantes demandent aussi que soit intégré dans le projet global l'Espace Création qui hébergera les associations socio-culturelles.

Nous avons mené les entretiens des acteurs (35 environ) sur 2 mois entre mars et mai principalement par visioconférence et téléphone du fait du Covid. La synthèse de ces entretiens nous a permis de cerner plus précisément les sujets qui préoccupaient et les thématiques à aborder. C'est la raison pour laquelle nous avons imposé la tenue d'ateliers et de tables rondes.

Durant cette période de préparation de la concertation, nous avons aussi dû nous informer (lecture de dossiers et examen approfondi des textes législatifs), demander des précisions sur les procédures administratives en cours (notamment pour le stade provisoire), et que nous soient communiqués tous les documents y afférents. Cela nous a permis de constater des lacunes, causes des blocages, notamment avec les services de l'Etat. C'est la raison pour laquelle nous avons organisé une réunion en visioconférence avec Madame la Préfète et le Directeur Départemental des Territoires pour trouver une solution.

La majorité des difficultés rencontrées s'explique par la présence de 2 maitres d'ouvrage dont l'investissement pour cette concertation a été inégal. La SAS Nemaou a été le moteur et a porté la mise en place de la concertation, la ville de Nîmes étant en retrait, sans interlocuteur décisionnaire tant pour la concertation proprement dite que pour la communication. Les maitres d'ouvrage n'ont pas jugé opportun, comme nous le proposons, de confier une mission « AMO concertation » commune pour ce projet.

Un conflit ville de Nîmes / Nemaou à propos du Centre de formation a contraint de suspendre les relations de travail pendant 3 semaines (juin 2021).

La délibération du conseil municipal du 3/07/2021 sur les modalités de la concertation n'a pas pris en compte les observations faites par les garantes. Les dates de la concertation tout comme celles des réunions publiques et ateliers n'ont pas été précisées.

- **Les recommandations des garantes concernant les modalités d'information, de mobilisation et de participation**

#### **Le dossier de concertation et sa synthèse**

Il faut rappeler que le dossier de concertation est doublement commun aux deux maitres d'ouvrage, tant au niveau du code de l'Environnement que celui du code de l'Urbanisme (mise en compatibilité du PLU).

Il nous a fallu plusieurs allers-retours pour finaliser le dossier de concertation et obtenir des compléments indispensables, notamment :

- Illustrer la mise en cohérence de l'aménagement urbain dans le secteur des Costières en produisant un plan d'aménagement d'ensemble,
- Indiquer les opérations immobilières récentes et projetées autour du nouveau quartier,
- Préciser ce qui est public et privé dans les aménagements extérieurs,
- Préciser la programmation des logements et commerces,
- Préciser l'accessibilité tous modes des sites des Costières et de la ZAC du mas des Vignoles, le fonctionnement des déplacements TC et du stationnement,
- Supprimer le qualificatif de « écoquartier » dans la mesure où ce nouveau quartier ne répond pas actuellement au cahier des charges du label national,
- Produire un plan masse du site du mas des Vignoles intégrant le stade provisoire et la halle des sports,
- Ordonner et articuler le dossier de concertation entre les différents projets - dans le temps et dans l'espace - dans un souci de compréhension et de transparence,
- Intégrer dans le dossier de concertation (et donc dans le projet global), l'Espace Création qui n'était pas évoqué dans la saisine de la CNDP,
- Rédiger une partie spécifique pour la « mise en compatibilité du PLU », concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme.
- Etc.

#### **La mise à disposition d'information et d'études**

Nous avons eu à lire de nombreux documents pour bien appréhender le contexte du Projet et les causes des blocages administratifs avec les procédures en cours, notamment :

- Les comptes rendus des réunions avec la Préfecture et la DDTM,
- Les notes juridiques de Maître Charrel,
- Le dossier « au cas par cas » produit par la SAS Nemaou pour le stade provisoire,
- L'expertise « Zone Humide »,
- La note sur les secteurs de compensation écologique pour la Zone Humide du mas des Vignoles
- Etc.

### **Le calendrier de la concertation**

Compte tenu des élections régionales au printemps dernier, des contraintes dues à la pandémie et des vacances d'été, nous avons fait le choix de repousser la concertation à l'automne. Elle a été fixée par les maîtres d'ouvrage du 20 septembre au 19 octobre 2021. Lors de la réunion du 31 août, la ville de Nîmes a souhaité la déplacer du 21 septembre au 20 octobre, du fait de « l'indisponibilité » du Maire pour la réunion d'ouverture. Cette demande a été acceptée par la SAS Nemaud et les garantes. Pour autant le Maire n'a pas assisté à la réunion d'ouverture de la Concertation, ni à la conférence de presse. Les dates des ateliers ont dû être modifiées aussi au dernier moment du fait de l'indisponibilité du Président du club Nîmes Olympique...

### **Le périmètre de la concertation**

Nous avons demandé à élargir le périmètre à l'aire d'influence à la « zone de chalandise » du club Nîmes Olympique. Le périmètre comprend donc la ville de Nîmes mais aussi les territoires des Costières, Camargues et Vaunage qui sont la partie sud de Nîmes Métropole.

### **Les modalités d'information sur le projet**

- Le dossier de concertation des maîtres d'ouvrage, consultable sur le site internet commun dédié au projet.
- Deux registres (1 au Stade des Costières + 1 aux Services Techniques de la Ville de Nîmes) mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture au public.
- Une synthèse du dossier : => dépliant synthèse en 5.000 exemplaires destiné à être distribué
- Une exposition composée de 5 panneaux
- Une bande dessinée en 200 exemplaires (à disposition à la réunion d'ouverture et aux ateliers)
- Une maquette du nouveau quartier et du nouveau stade des Costières
- Un film produit par la SAS Nemaud sur la présentation du futur stade des Costières et sur le nouveau quartier et un autre film sur le projet de la halle des sports, produit par la ville qui seront projetés à la réunion d'ouverture et à l'introduction des deux ateliers.

### **Les modalités d'information et de communication sur la concertation**

Les actions de communication validées par les garantes :

- › Les actions prévues dans la presse : => Conférence de presse le 10/09/21, parutions dans le Midi Libre (presse locale)
- › La publicité de la concertation préalable :
  - Affichage de la délibération du 03/07/21 à l'hôtel de ville
  - Un avis administratif annonçant au moins 15 jours avant son ouverture, la date du démarrage de la concertation et celle de sa clôture avec le calendrier de son déroulement,
  - Cet avis, affiché aux emplacements réservés à cet effet à l'hôtel de ville et devant faire aussi l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département du Gard,
  - Communication sur les billets de match de foot,
  - Articles +information concertation dans le journal Midi Libre,
  - Site internet commun entre Nemaud et la Ville de Nîmes,
  - Site internet de la ville de Nîmes
  - Site internet du projet de stade et du nouveau quartier
  - Distribution du dépliant synthèse de la concertation (tractage)
  - Affichage de l'avis de concertation préalable sur les panneaux d'affichage de la ville
  - Journal municipal « Vivre Nîmes »
  - Plateforme d'information Vivre.nîmes.fr
  - Réseaux sociaux (Facebook + Instagram)

### **Les modalités de mobilisation**

Les maitres d'ouvrage n'ont eu aucune action spécifique pour aller « chercher » des publics diversifiés

Les garantes ont pris sur elles d'informer individuellement les acteurs interviewés et rencontrés. Elles ont aussi imposé la participation de personnes ressources pour la tenue des ateliers.

### **Les modalités de participation**

Outre les réunions plénières d'ouverture (le 21/09/2021) et de clôture (le 20/10/2021) de la Concertation, les garantes ont demandé la tenue de 2 ateliers thématiques avec 2 tables rondes spécifiques pour chaque atelier malgré les réticences des maitres d'ouvrage :

- Atelier 1, « Nîmes Ville de sport » avec deux tables rondes : « sport professionnel, jauge du stade, etc. » et « Relocalisation des clubs et associations hébergées au stade des Costières »
- Atelier 2, « Ces projets, une opportunité pour Nîmes » avec deux tables rondes « Environnement et mobilité » et « insertion du nouveau quartier dans la ville »

Il a été demandé de s'inscrire préalablement aux ateliers pour y participer. Ces ateliers sont prévus au stade des Costières.

Deux permanences sont prévues les jeudi 23 septembre et 7 octobre après midi, avec un registre papier à disposition et l'exposition installée.

Concernant la tenue des réunions plénières, celles-ci devaient se tenir initialement à l'Hotel C. Suites, à proximité du centre-ville et desservi par les transports en commun. Or les maitres d'ouvrage ont changé le lieu de façon unilatérale et ont « imposé » le Mas Merlet (à plus de 5 km du centre-ville) malgré l'opposition des garantes qui avaient demandé un lieu proche du centre-ville et desservi par les TC avec une capacité minimum de 150/200 places.

- **La prise en compte des recommandations par les responsables du projet**

#### **Le dispositif de concertation effectif a été le suivant :**

Information sur la concertation dans Midi libre, la Lettre M, Objectif Gard (détails de parution en annexe 4)

---

Articles sur les projets dans Midi Libre, France Info Gard, la Lettre M, la Gazette (détails de parution en annexe 6)

---

Interview du président du club Nîmes Olympique dans « Via Foot »

---

Une conférence de presse le 15/09/2021

---

Information de la concertation sur les panneaux lumineux « Clear Channel »

---

Articles dans le journal Vivre Nîmes de septembre et octobre

---

Affichage de l'avis de la concertation préalable sur les panneaux d'affichage en mairie centrale et aux services techniques

---

Article dans le journal municipal Vivre Nîmes de septembre et octobre

---

Affichage d'une vidéo sur les sucettes numériques de la ville (15 au 30/9 et 15 au 20/10)

---

Plateforme d'information Vivre nîmes.fr

---



---

Informations sur les réseaux sociaux Facebook + Instagram (20/09 – 28/09 – 5/10 – 16/10 – 18/10)

---

Un dépliant (5000 exemplaires), synthèse du dossier de concertation distribué à la réunion d'ouverture, aux 2 ateliers et mis à disposition sur les lieux d'exposition

---

Une bande dessinée (200 exemplaires), distribuée à la conférence de presse et mise à disposition à la réunion d'ouverture

---

Une exposition de 5 panneaux, en place en permanence au stade des Costières, à chaque réunion, atelier et permanence ainsi qu'aux services techniques de la ville de Nîmes

---

Une maquette du nouveau quartier et du futur stade des Costières exposée à chaque réunion et durant les permanences

---

1 réunions d'ouverture et 1 réunion de clôture (21/09 et 20/10)

---

2 permanences d'une demi-journée au stade des Costières (30/09 et 7/10)

---

2 ateliers thématiques avec 2 tables rondes pour l'atelier « Nîmes, ville de sport » et une seule table ronde pour l'atelier « Ces projets, une opportunité pour Nîmes » par manque de participants (28/09 et 5/10)

---

Deux registres papier à disposition au stade des Costières et aux services techniques

---

## Avis sur le déroulement de la concertation

La CNDP garantit deux droits complémentaires pour l'ensemble des citoyens, le droit d'accéder aux informations et le droit de participer aux décisions, pour tous les projets, plans et programmes qui ont un impact significatif sur l'environnement. En France, ces droits sont constitutionnels, il s'impose à tous les responsables de projet, sans restriction. En d'autres termes, les porteurs de projet ne choisissent pas librement de permettre, ou non, la participation du public ; au contraire, ils sont tenus par la loi de permettre aux publics d'exercer leurs droits.

### Le droit à l'information a-t-il été effectif ?

- › Les documents produits pour la concertation étaient complets et clairs pour la présentation des projets. Cependant, le dossier de concertation étant important (plus de 80 pages sans compter les annexes), son accessibilité a été peut-être un frein pour le public. Il était consultable en ligne et mis à disposition en format papier lors des réunions, ateliers et permanences.

La présentation des films lors des réunions (avec possibilité de les visionner sur le site internet) a permis un accès à l'information plus facile (mais moins complète)

La plaquette de synthèse était bien faite. On peut regretter son manque de diffusion (uniquement à disposition lors des réunions, ateliers permanences et expositions), elle n'a pas été distribuée dans des lieux ciblés.

- › Durant les permanences et ateliers, l'exposition, la maquette du projet, le dossier de concertation, les plaquettes de synthèse et la bande dessinée étaient disponibles pour le public.
- › Concernant les alternatives, elles n'ont pas été vraiment détaillées. La démarche du maître d'ouvrage a été de justifier et argumenter son choix. Le thème de « l'aménagement du territoire » avec toutes ses composantes n'a pas été la priorité de la ville de Nîmes. Les maîtres d'ouvrage n'ont pas jugé utile d'élargir la réflexion à une autre échelle que celles de leurs projets.

- Il faut regretter et souligner que **l'information dans la presse n'ait pas été faite 15 jours avant** comme demandé mais seulement le 9 septembre de manière partielle à l'occasion d'un articlesur le projet dans la presse locale qui donnait l'information de la concertation sans donner l'adresse du site internet ni préciser qu'il y aurait des ateliers.

La « réelle » information a été faite par le communiqué de presse envoyé le 15 septembre avec une information effective dans la presse le 16 septembre pour une concertation qui commençait le 21 septembre !

Par contre l'information durant la concertation (dans les journaux et sur les réseaux sociaux) a été régulière et satisfaisante.
- Les deux réunions publiques se sont tenues au Mas Merlet à plus de 5 km du centre-ville et sans accessibilité par les TC. Les garantes étaient très défavorables à ce lieu et ont demandé à la ville la mise à disposition d'une salle proche du centre-ville mais elle n'a pas donné suite au prétexte qu'aucune salle n'était disponible ou adéquate.
- L'information tardive dans la presse et le choix du lieu des réunions plénières expliquent sans doute la faible participation du public en présentiel. A noter qu'il était demandé le pass sanitaire pour participer aux réunions mais personne ne s'est vu refuser l'entrée. Quant au dossier de concertation, il a été mis en ligne sur le site internet le 13 septembre, mais il n'y a pas eu d'information spécifique pour le faire savoir.
- Le site internet a été bien utilisé par le public (nombreuses questions et quelques contributions détaillées ci-dessous), ce qui n'est pas le cas des registres papier. (Questions / réponses jointes en annexe 8).
- Il n'y a pas eu d'actions d'informations spécifiques de la part des maitres d'ouvrage pour mobiliser un public particulier et les habitants des quartiers autour du secteur des Costières. Seul le Président de Nîmes Olympique a eu des réunions ciblées, les supporters, peu de temps avant la concertation. Ils étaient donc très présents durant la concertation (réunions + site internet) et c'est le public qui a posé le plus de questions. Les associations socio-culturelles étant aussi présentes car elles manquaient d'informations sur le devenir de leur relocalisation.

## Le droit à la participation a-t-il été effectif ?

### **La mobilisation du public**

150 personnes se sont déplacées, ce qui est peu pour un projet aussi important et symbolique pour Nîmes. Le public sportif a été le plus représenté et s'est largement exprimé. Les élus de l'opposition ont été présents à toutes les réunions et sont intervenus. Les clubs et associations hébergées actuellement au stade des Costières ont aussi participé. Les représentants des commerçants et artisans sont intervenus et ont déposé une contribution. Cependant, il est à regretter l'absence de la population nîmoise, notamment les habitants des quartiers environnants qui ne se sont pas déplacés. Par manque d'information ou parce que la concertation n'est pas une pratique courante à Nîmes ...

La durée de la concertation nous a paru suffisante et les dates choisies pour les réunions n'appellent pas d'observations particulières. Par contre le lieu des réunions en plénière était inapproprié.

Les maitres d'ouvrage n'ont pas souhaité de débats mobiles et il n'y a eu ni diffusion de tracts, ni boitage.

Il est à souligné que les maitres d'ouvrage n'ont pas pris un AMO concertation. Si la SAS Nemaou avait un prestataire pour les documents de communication et l'organisation matérielle des réunions, la ville de Nîmes est restée en retrait. L'organisation matérielle de la concertation a été assurée par la SAS Nemaou qui était notre seule interlocutrice.

Le site internet a bien fonctionné (6000 connexions environ) et les maitres d'ouvrage ont répondu à toutes les questions posées sur le site et individuellement par mail dans des délais très corrects. Il y a eu 135 questions/contributions exprimées au total entre le site internet et les réunions en présentiel.

Nous avons prévu 2 tables rondes pour l'atelier « ces projets, une opportunité pour Nîmes ». Du fait du faible nombre de participants, nous avons convenu de regrouper les deux tables rondes.

Les ateliers qui se sont tenus au stade des Costières, ont été perturbés par la présence d'une fête foraine qui occultait la visibilité de l'entrée et son accès. Les garants n'ont pas été informés de cet événement.

Un projet sportif (reconstruction du stade + stade provisoire + halle des sports) qui a mobilisé l'essentiel du public.

### **Les dispositifs d'échanges**

Les documents produits par les maîtres d'ouvrage ont permis une information correcte sur les projets. Pendant les réunions, le public a demandé des précisions et explications supplémentaires et a exprimé des désaccords sur certains choix faits et son inquiétude sur des sujets importants. Les maîtres d'ouvrage et les personnes ressources ont été présentes en nombre et qualité à toutes les réunions et ateliers pour répondre au public. Leur participation a apporté un plus incontestable.

Lors de la réunion de clôture, un important travail complémentaire d'information a été produit par chaque maître d'ouvrage. Chacun a présenté une synthèse des questions et apporté des réponses appropriées à celles posées pendant les réunions et sur le site internet. De même ils ont relevé les sujets qui restent à approfondir et qui nécessiteront un partenariat avec les publics et les collectivités concernés.

Certains sujets soulevés par le public ont mis en difficulté les maîtres d'ouvrage, ils seront abordés plus loin. Ces échanges les ont « obligés » à les prendre en compte.

**Nous proposerons plusieurs chantiers à ouvrir.**

### **Quelques chiffres clefs de la concertation :**

---

150 personnes ont participé en présentiel à la concertation, réparties ainsi : 70 à la réunion d'ouverture et 50 à la réunion de clôture. Atelier « Nîmes, ville de sport » : 20 personnes, Atelier « Ces projets, une opportunité pour Nîmes » : 11 personnes.

---

135 questions posées, en présentiel au cours des réunions et ateliers, et par le biais du site internet

---

3 contributions : les élus de l'opposition, l'Office du commerce et de l'artisanat de la ville de Nîmes et l'association des commerçants de la Coupole des halles

---

Répartition des questions par projet : 35 questions posées sur le nouveau quartier ; 70 questions posées sur le nouveau stade + provisoire, 20 questions posées sur la halle des sports ; 10 questions posées l'Espace création

---

6000 connexions sur le site internet environ

---

Pas de questionnaires remplis car non mis à disposition du public malgré la demande des garantes.

---

## **Synthèse des arguments exprimés**

### **Synthèse des observations et propositions ayant émergé pendant la concertation**

Nous avons comptabilisé, tous moyens d'expression confondus 135 questions auxquelles les maîtres d'ouvrage ont répondu. Compte tenu de la complexité du projet qui est composé de cinq entités indépendantes (nouveau stade, stade provisoire, halle des sports, Espace Création et nouveau quartier) sur trois sites différents, nous avons fait le choix de classer les observations du public et les propositions des maîtres d'ouvrage par équipement plutôt que par thématique.

En effet selon les équipements, les Publics ne sont pas les mêmes et les thématiques n'ont pas la même importance (opportunité du projet, enjeux environnementaux, socio-économiques ou aménagement du territoire). Plus de la moitié des interventions ont porté sur le nouveau stade, ce qui montre que le public l'a ressenti comme élément central du projet.

### **Le nouveau stade**

La majeure partie des questions et interventions ont été faites par des supporters du club de football. Néanmoins quelques citoyens ont soulevé la question de la rénovation du stade plutôt que sa démolition

et ce pour des raisons économiques. La SAS Nemaou et le président du club Nîmes Olympique (NO) ont développé trois arguments principaux :

- Le stade actuel n'est plus homologué pour accueillir des matchs de Ligue Professionnelle. 6 points de non-conformité dont 4 majeurs ont été relevés par la FFF. Seule la perspective du stade provisoire a permis de proroger cette homologation pendant 1 an.
- Le stade est vétuste et ne peut pas être raisonnablement restructuré pour être mis au niveau des attentes d'aujourd'hui (normes de la Ligue Professionnelle de Football et standards du fonctionnement des clubs professionnels). Une rénovation majeure ne répondrait pas à l'objectif n°1 du projet qui est d'apporter une source de revenus stable et indépendante de l'aléa sportif.
- La ville et le Club ne sont pas en mesure d'assumer le coût d'une restructuration lourde ; c'est la réalisation du quartier adjacent qui permettra de financer le stade.

› **Le stade est-il conçu pour d'autres événements que le football ?**

Il a été évoqué par le public d'une part la possibilité de matchs de rugby, d'autre part l'organisation de grands concerts de musique. Le président du club de Nîmes Olympique (NO) a répondu que l'enceinte est conçue pour accueillir uniquement des matchs de football.

Les sujets suivants ont été abordés principalement par les clubs de supporters et les réponses et engagements ont été pris par le Président de NO.

› **Les accès au stade et le stationnement les soirs de match,**

- Il y aura 1 900 places de stationnements soit plus qu'aujourd'hui.
- Les arrivées et les départs seront étalés en proposant une offre élargie de services aux spectateurs
- Les mobilités actives seront favorisées avec des parcs à vélos, des « offres ad hoc », etc.

› **La jauge du stade**

Les clubs de supporters et les habitants de Nîmes souhaitent une jauge plus importante, reflétant l'image qu'ils ont de « Nîmes, ville de foot » Elle ne sera que de 15 000 places environ. La SAS Nemaou justifie son choix par :

- Une zone d'attraction restreinte entre Marseille et Montpellier
- 7 688 spectateurs en moyenne ces 10 dernières années (hors Covid) et 11 853 les années lorsque le club jouait en Ligue 1
- L'effet « nouveau stade » induira une progression de fréquentation de l'ordre de 20%
- Le souhait assumé de Nemaou est de privilégier un stade plein avec de l'ambiance à un stade à moitié vide qui, en outre, serait difficilement finançable.

› **L'organisation des tribunes et l'aménagement du stade**

Les associations de supporters souhaitent « coconstruire » certains espaces dédiés dans l'enceinte du nouveau stade. Le Président répond que ça ne peut s'envisager que dans le cadre de relations apaisées. Dès l'ouverture du stade provisoire, les tribunes seront sectorisées afin d'appliquer une politique tarifaire différenciée.

› **Les clubs sportifs qui utilisent actuellement les terrains de sport contigus au stade des Costières s'interrogent sur leur disparition. La ville de Nîmes affirme qu'ils seront compensés par :**

- Des réfections et nouvelles créations de terrains de sport, l'homologation d'un stade pour les féminines qui évoluent en D2, l'amélioration de l'éclairage du stade Marcel Rouvière et la réhabilitation des stades Jean Bouin et St Stanislas.
- Un engagement fort de la ville pour développer des terrains de football en synthétique qui permettra de remplacer les aires de jeux actuelles du terrain de l'annexe des Costières (15 à 16h/hebdo)

› **Les liens qui lieront financièrement la SAS Nemaou avec Nîmes Olympique**

Les supporters du club de football s'inquiètent d'une vente éventuelle du club et de son fonctionnement futur

indépendamment de la SAS Nemaou.

La SAS Nemaou précise que le club sera sécurisé au travers d'un bail commercial long terme, ce qui fait que :

- Il n'y aura pas d'augmentation de ses charges d'exploitation du stade
- 100% des revenus liés à l'enceinte sportive iront directement au club
- Le club pourra en tirer des revenus stables et non dépendants de l'aléa sportif

### **Le stade provisoire**

Le public sportif de Nîmes souhaite vivement la pérennisation de ce stade provisoire. La ville de Nîmes a clairement dit que celui-ci sera démonté à l'issue de sa période d'utilisation.

A la question complémentaire, le stade peut-il être démonté et remis ailleurs ? la SAS Nemaou précise que seules les tribunes pourront être démontées et donc déplacées. Les constructions en dur seront démolies.

### **La Halle des sports**

Les principaux thèmes abordés par le Public sont les suivants :

#### › **Accessibilité au site**

Le Public et les clubs ont soulevé la difficulté d'accès au site quel que soit le mode de déplacement et en particulier la mauvaise desserte en transports en commun. Ils ont souligné aussi la difficulté d'accès aux heures d'activités des clubs car il faut traverser une zone commerciale fortement fréquentée.

#### Accessibilité piétons/cyclistes

- La ville de Nîmes s'engage à sécuriser les déplacements à l'échelle de la ZAC : trottoirs, passages piétons, pistes cyclables, éclairage public
- Le Conseil Départemental et la Ville mènent une étude pour créer une piste cyclable sur la route de Générac (accès ouest direct sur la Halle)

#### Accessibilité en transports en commun

Nîmes Métropole s'engage à :

- Réfléchir à une desserte de la zone par une ligne structurante en 2022
- Modifier le tracé de la ligne 8 pour une meilleure connexion avec le centre-ville
- Augmenter les fréquences de bus sur certains horaires

#### › **Performances énergétiques du bâtiment**

Ce thème a été abordé principalement par le groupe politique Europe Ecologie les Verts (EELV). L'architecte a donné les précisions suivantes :

- C'est un bâtiment labellisé E3C1
- Les toitures seront équipées de panneaux photovoltaïques
- La façade sera revêtue d'un voile métallique : c'est un parti pris architectural, donc il n'y a pas de murs végétalisés
- La structure sera en aluminium avec une réverbération maîtrisée
- La double façade créera une ventilation
- En termes d'énergie, la géothermie a été choisie : réduction, voire suppression du besoin en climatisation

#### › **Aménagements extérieurs de la Halle**

Aux demandes du groupe EELV et à la réaction du public aux images du film de présentation, l'architecte a apporté quelques précisions :

- Ces aménagements sont peu précisés car le maître d'œuvre des espaces extérieurs n'est pas encore désigné,
- Plantations : les essences seront plus locales que les palmiers présentés dans le film

- Parkings : certaines aires de stationnement seront perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie (respect PPRI + AE)

› **Sécurité aux abords de la Halle**

Les parents des jeunes sportifs se sont inquiétés des risques d'insécurité du fait de la proximité des surfaces commerciales. La ville de Nîmes a répondu qu'il y aurait une vigilance particulière des pouvoirs publics sur ce secteur dès l'ouverture du bâtiment et qu'elle mettrait en place une vidéosurveillance.

› **Ouverture de la Halle les jours de match**

Les clubs sportifs se sont inquiétés du fonctionnement de l'équipement les jours de match ; La ville de Nîmes a précisé que les activités seront maintenues les jours de match de Nîmes Olympique. Néanmoins des difficultés d'accès et de stationnement seront à prévoir les soirs de match pendant 3 saisons. Il faudra donc inciter à utiliser les TC pour accéder dans la zone des Vignoles (y compris pour les usagers de la zone commerciale).

› **Demande d'intégration d'une piste de roller**

Le club de rollers qui évolue actuellement à l'extérieur du stade des Costières s'interrogeait sur sa relocalisation autour de la halle des sports. Ce n'est pas envisageable techniquement, la ville étudie sa relocalisation dans un autre lieu.

### **L'Espace Création**

Le manque d'information sur ce projet s'est ressenti à travers l'ensemble des questions posées par les associations concernées par cette relocalisation. Cela s'explique par le fait que le maître d'œuvre de la réhabilitation du bâtiment n'est pas encore désigné (prévu en mars 2022). La ville de Nîmes s'est engagée à organiser des rencontres régulières entre les futurs utilisateurs du bâtiment et le maître d'œuvre pour la mise au point du projet.

Deux points en particulier ont été évoqués par les associations :

- › **La sécurité du quartier** : la ville précise qu'il n'y a pas de problème d'insécurité aujourd'hui pour les activités existantes à l'espace Création.
- › **L'accessibilité au site** : la desserte en transports en commun est très bonne. Concernant l'offre en stationnement, la ville de Nîmes cherche à l'améliorer ; des négociations sont en cours pour l'achat d'une parcelle mitoyenne.

### **Le nouveau quartier**

C'est le projet qui a suscité le plus d'interventions de la part des groupes politiques d'opposition et des acteurs professionnels.

› **Demande d'informations plus précises sur la programmation du nouveau quartier**

Plusieurs publics se sont exprimés. Ils se sont interrogés sur la notion de mixité affichée et s'il y aurait des logements sociaux.

- La SAS Nemaud rappelle que ce projet affiche une diversité programmatique intergénérationnelle, culturelle et socio-économique
- A la demande de logements sociaux dans le nouveau quartier, une réponse négative a été exprimée publiquement par le Maire de Nîmes.

De plus, les associations de commerçants et artisans ont exprimé leurs craintes (contributions en annexe 9) concernant les surfaces d'activités prévues. La SAS Nemaud précise qu'il est prévu 5 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités répartis sur 20 à 30 cellules. Un plan de commercialisation sera fait pour répondre aux besoins du nouveau quartier et des quartiers voisins. Nemaud s'engage à rencontrer les associations professionnelles au moment de la finalisation de cette partie du projet.

› **Capacité d'accueil des enfants dans les écoles existantes et besoins en équipements publics**

Les élus de l'opposition et des habitants du quartier s'inquiètent des besoins des futurs habitants en matière d'équipements scolaire et de services publics. La ville de Nîmes informe de deux chantiers en cours :

- Une étude pour l'agrandissement de l'école Capouchiné
- Travailler sur la redéfinition de la carte scolaire

En ce qui concerne le besoin éventuel en équipements publics, aucune réponse concrète n'a été donnée.

#### › **La démarche environnementale du projet**

Ce sujet a été principalement évoqué par le groupe EELV mais aussi par quelques professionnels, d'autant que l'architecte a présenté son projet comme exemplaire en matière de développement durable. Il est demandé d'aller plus loin dans la démarche. L'architecte de l'opération a précisé que :

- C'est un projet de reconstruction de la ville sur elle-même, sans consommation foncière et sans artificialisation des sols supplémentaires et recentrant en centre-ville de l'habitat, de l'activité et des loisirs
- Le projet est « éco-conçu » de façon à améliorer le confort d'été et d'hiver tout en limitant les consommations énergétiques : protection solaire, isolation renforcée, végétalisation importante contre les îlots de chaleur, etc.
- Un réseau de chaleur mutualisé permettra, à partir d'une source d'énergie majoritairement renouvelable, de mutualiser et partager les besoins mais aussi d'améliorer les performances énergétiques du quartier.
- Les mobilités actives seront favorisées par des partenariats à venir.
- La végétation présente sur le site sera préservée autant que possible ; in fine le projet présentera davantage d'arbres et de quantité de végétalisation mais aussi plus de biodiversité.
- Les toitures intermédiaires seront végétalisées
- Une évaluation du projet est en cours pour prétendre au référentiel « Quartier Durable d'Occitanie ».

#### › **Le financement du projet et interface public/privé**

- Les projets du nouveau stade, du nouveau quartier et du stade provisoire sont des projets 100% privés financés par un apport de fonds propres importants de Nemaup et par des crédits bancaires.
- La ville n'apporte ni garantie financière, ni subventions
- La cession du stade des Costières portera sur le stade et ses parkings adjacents (promesse de vente signée en juillet 2019 avec la ville de Nîmes)

Cette opération immobilière inquiète d'une part les élus d'opposition, ils acceptent difficilement la vente du stade par la ville à la SAS Nemaup, foncier rare en centre-ville, d'autre part les sportifs qui vivent mal la « privatisation du football » alors que Nîmes est historiquement une ville de football.

La ville de Nîmes rappelle qu'elle n'avait pas les moyens de rénover ou reconstruire le stade des Costières. La SAS Nemaup rappelle que la cession du stade des Costières portera sur le stade et ses parkings adjacents (promesse de vente signée en juillet 2019 avec la ville de Nîmes). Elle précise les implications de chacun des partenaires (public et privé) :

- Les projets du nouveau stade, du nouveau quartier et du stade provisoire sont des projets 100% privés financés par un apport de fonds propres importants de Nemaup et par des crédits bancaires.
- La ville n'apporte ni garantie financière, ni subventions.

### **Évolution du projet résultant de la concertation**

Pas d'évolution des projets durant la phase de concertation mais peut être une nouvelle pratique pour les porteurs de projet, à savoir une population intéressée qui découvre l'ampleur de ces projets et qui est demandeuse à être informée de façon régulière et être associée jusqu'à la réalisation totale des projets.

Il n'y a pas eu vraiment d'alternative crédible présentée si ce n'est que la ville rénove le stade des Costières et ne vende pas le foncier à Nemaup (quelques questions dans ce sens). Or la ville de Nîmes a confirmé qu'elle n'avait pas les moyens financiers pour le faire.

Néanmoins les porteurs des projets se sont engagés auprès de la population et des associations concernées à continuer le dialogue, notamment avec les associations relocalisées à l'Espace Création, avec les clubs de supporters du Nîmes Olympique, avec les associations de commerçants du centre-ville et avec les futurs utilisateurs de la Halle des sports pour améliorer l'accessibilité.

Lors de l'atelier « Ces projets, une opportunité pour Nîmes », la SAS Nemaou a évoqué la possibilité de mettre en place une **maison du projet** pour poursuivre le dialogue et l'information de ces projets.

## Demande de précisions et recommandations aux responsables des projets

Ce que dit la loi sur le principe de reddition des comptes : « Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation. » (L121-16 CE) Concrètement, suite à la publication du bilan de la concertation par les garantes le responsable du projet ou la personne publique responsable de l'élaboration du plan ou du programme décide du principe et des conditions de la poursuite du plan, du programme ou du projet. Il précise, le cas échéant, les principales modifications apportées au plan, programme ou projet soumis à la concertation. Il indique également les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation. Le bilan de la concertation et les enseignements tirés par le responsable du projet doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation et ces documents font donc partie des dossiers d'enquête publique ou de participation publique par voie électronique.

### Précisions à apporter de la part des responsables de projets

Globalement les porteurs de projet ont apporté des réponses tant aux questionnements des garants qu'à ceux de la population durant la concertation. Pour autant, certaines de ces réponses n'ont pas été complètement satisfaisantes. Les points essentiels :

- › Le devenir de l'espace libéré par la démolition du stade provisoire
- › Les actions envisagées pour améliorer et fluidifier l'accès dans la ZAC du mas des Vignoles
- › La gestion des espaces extérieurs du nouveau quartier (ruelles, terrasses, parkings extérieurs), et l'accès du public aux services proposés, etc.
- › Une expertise sur les besoins du nouveau quartier et des quartiers environnants en matière d'équipements publics, complémentaires aux équipements scolaires envisagés.

### Recommandations des garantes pour garantir le droit à l'information et à la participation du public suite à cette concertation

#### Les suites à donner

- › **Accessibilité, stationnement et TC sur le site du mas des Vignoles**

Le point faible du dossier : cela résulte d'un manque d'anticipation et de coordination entre les 3 collectivités concernées, (ville de Nîmes, Nîmes Métropole et Conseil départemental).

Nous préconisons la mise en place d'un groupe de travail pour organiser, planifier, répartir les futurs travaux et programmer la répartition financière en fonction des domaines de compétence dans la mesure où aucune étude de faisabilité n'a encore été réalisée :

- Transports en commun
- Modes actifs
- Parkings (publics/privés et convention avec les parkings des commerces sur le site des Vignoles).



› **Tendre vers un véritable écoquartier**

Si la maîtrise d'œuvre du nouveau quartier a eu une démarche de développement durable, le maître d'ouvrage ne peut prétendre en l'état à une labellisation fortement revendiquée par la population.

A l'issue de la concertation, la SAS Nemaud s'est engagée à obtenir le label «quartier durable d'Occitanie» (QDO). Il s'agira d'être vigilant quant au respect de cet engagement.

› **Définir les modalités d'accès aux lieux ouverts au public : services de proximité, restaurants, etc. dans le nouveau quartier**

Une convention devra définir les conditions d'accès du public (ouverture/fermeture) aux services proposés ainsi que les modalités de surveillance.

› **Sécurité publique des espaces mixtes**

A ce jour, bien que des réunions aient eu lieu entre polices d'état et municipale, un arrêté ou une convention devra définir qui aura la légitimité d'intervenir pour assurer l'ordre public sur les parvis piétonniers et passages couverts.

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

Cette question n'a pas été anticipée mais a été relevée lors des réunions publiques. La ville s'est engagée à produire une étude portant sur les besoins en classes supplémentaires.

Nous recommandons d'élargir la réflexion avec l'inspection académique et la Chambre des métiers sur les besoins complémentaires de services publics pour le nouveau quartier et ses environs.

› **Envisager sur le quartier des Costières un quota de logements sociaux**

Le maire de Nîmes a clairement exprimé son refus de réaliser de nouveaux logements sociaux dans ce quartier. Or plusieurs interventions ont demandé que soit remise à l'ordre du jour cette question. En ce qui nous concerne, la réalisation de logements sociaux dans ce quartier améliorerait la mixité sociale.

› **Produire un business plan par la SAS Nemaud**

Le Président R. Assaf n'a pas produit de document présentant un business plan tant pour la réalisation de son projet que pour l'équilibre financier de l'ensemble de son opération. Ceci est d'autant plus gênant que les bénéfices de son opération doivent permettre le financement du club Nîmes Olympique.

### **Association du public après la concertation préalable**

› **Concertation renforcée pour la réhabilitation de l'Espace Création**

Dès la désignation du maître d'œuvre en mars 2022, nous préconisons que la ville organise des réunions régulières avec les futurs utilisateurs pour la mise au point du programme et le suivi de l'avancement du projet de réhabilitation.

› **Concertation avec les commerçants du Centre-ville, les artisans et la Chambre des Métiers sur les nouveaux commerces et activités**

Les commerçants et artisans (contributions et réunions publiques) ont demandé expressément d'être associés à la superficie des locaux, à leur nombre et à la nature des futurs espaces qualifiés de « Commerces de proximité ».

Dans la mesure où aucune information précise n'a été communiquée à ce jour, ils revendiquent des réunions de concertation pour définir plus précisément la nature de ces activités et leur complémentarité avec ceux existant à proximité et en centre-ville.

Nous recommandons la présence des associations locales de commerçants, de la Chambre des métiers et de l'artisanat.

› **Associer les clubs de supporters pour les lieux dédiés au football dans l'enceinte du stade**

Les différents échanges avec le président du club ont permis d'instaurer un dialogue avec les clubs de supporters qui ont exprimé plusieurs souhaits, notamment la création d'un musée, de locaux dédiés, un accès privilégié aux tribunes, une boutique etc. Le Président devra honorer les engagements pris en atelier et réunions publiques au travers de réunions régulières avec les clubs de supporters.

› **Mettre en place une « maison du projet », lieu de dialogue entre les porteurs de projets et la population**

Au vu des questionnements évoqués ci-dessus le maître d'ouvrage délégué Opalia a proposé de créer une « Maison du Projet », lieu d'information privilégié et dédié aux différentes rencontres, réunions de concertation. Nous préconisons que cette proposition soit retenue et mise en place rapidement.

## Liste des annexes

- **Annexe 1 : Tableau des demandes de précisions et recommandations des garantes**
- **Annexe 2 : Désignation des garantes par la CNDP + lettre de mission**
- **Annexe 3 : Délibérations du conseil municipal de Nîmes**
- **Annexe 4 : Plaquette de synthèse du dossier de concertation**
- **Annexe 5 : Synthèse des entretiens des acteurs interviewés**
- **Annexe 6 : Tableau récapitulatif des supports d'information et de communication parus dans les médias + avis d'information de la ville de Nîmes + certificat d'affichage**
- **Annexe 7 : Communiqué de presse officiel**
- **Annexe 8 : Questions et réponses évoquées pendant la concertation**
- **Annexe 9 : Trois contributions**

