

BILAN DE LA CONCERTATION ANNEXES

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

Dates de la concertation

Du 21 septembre 2021 au 20
octobre 2021

Anne Marie CHARVET

Kate WALERY



Annexe 1

**Tableau des demandes de précisions et
recommandations des garantes**

Réponses à apporter par les responsables de projets suite à la concertation préalable

Demande de précisions et recommandations JJ/MM/AAA	Réponse des maîtres d'ouvrage JJ/MM/AAA	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus JJ/MM/AAA	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris JJ/MM/AAA
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			
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			
Nouveau quartier et nouveau stade : modalités d'accès aux services proposés et répartition des missions polices d'Etat/municipale			
3.Nouveau quartier et nouveau stade : produire un business plan par la SAS Nema			
4.Nouveau quartier : associer les commerçants du centre-ville et la Chambre des métiers à la programmation des futurs locaux d'activité			
5. Nouveau stade : associer les clubs de supporters pour la définition de locaux qui leur seront affectés			

Recommandations portant sur les modalités d'association du public et sur la prise en compte des interventions des participants			
1.Concertation renforcée pour la réhabilitation de l'Espace Création			
2. Travailler avec les commerçants du Centre-ville, les artisans et la chambre des métiers sur les nouveaux commerces et activités			
3.Associer les clubs de supporters pour les lieux dédiés au football dans l'enceinte du stade <i>Etc.</i>			
4.Mettre en place une maison du projet, lieu de dialogue entre les porteurs de projet et la population			

Annexe 2

**Désignation des garantes par la CNDP
Lettre de mission**

SÉANCE DU 3 FEVRIER 2021

DÉCISION N° 2021 / 13 / STADE DE NÎMES / 1

PROJET DE CONSTRUCTION DU NOUVEAU STADE DE NÎMES (30)

La Commission nationale du débat public,

- vu le code de l'environnement en ses articles L. 121-1 et suivants, notamment le II de l'article L.121-8
- vu le courrier de saisine et le dossier annexé en date du 18 janvier 2021 de Monsieur Julien PLANTIER, représentant le Maire de Nîmes et le courrier de saisine et le dossier annexé en date du 21 janvier 2021 de Monsieur Rani ASSAF, Président de la SAS NEMAU et son courrier du 2 février 2021, demandant conjointement la désignation d'un garant pour le projet de construction du nouveau stade de Nîmes, en application de l'article L. 121-8 II, et selon les modalités des articles L. 121-16 et L. 121-16-1,
- vu le document de positionnement de la CNDP du 4 novembre 2020 sur les principes, formes et modalités du débat public pendant le confinement Covid-19,

après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

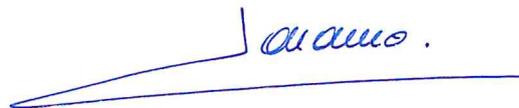
Article 1 :

Mesdames Anne-Marie CHARVET et Catherine WALERY sont désignées garantes de la concertation préalable sur le projet de construction du nouveau stade de Nîmes.

Article 2 :

La présente décision sera publiée au Journal officiel de la République française.

La Présidente



Chantal JOUANNO

LA PRESIDENTE

Paris, le 4 février 2021

Mesdames,

Lors de sa séance plénière du 3 février 2021, la Commission nationale du débat public (CNDP) vous a désignées garantes du processus de concertation préalable pour le projet de construction du nouveau stade de football « Nemausus », et de son nouveau quartier, de construction d'un stade de substitution au stade des Costières et d'une halle aux Sports à Nîmes, porté par la SAS NEMAU et la Ville de Nîmes. Ces derniers ont souhaité inscrire volontairement leur projet dans la catégorie 12 « *Equipements culturels, sportifs, scientifiques ou touristiques* » de l'article R.121-2 du Code de l'environnement. Les MO ont donc sollicité la CNDP pour désigner un.e garant.e au titre du L.121-8-II.

Je vous remercie d'avoir accepté cette mission d'intérêt général sur ce projet aux forts enjeux environnementaux et socio-économiques et je souhaite vous préciser les attentes de la CNDP pour celle-ci.

Votre désignation et la concertation préalable respectent les dispositions du II de l'article L.121-8 du Code de l'environnement. Comme le précise cet article, les projets concernés « *sont rendus publics par leur maître d'ouvrage, qui en publie les objectifs et caractéristiques essentielles et indique sa décision de saisir ou de ne pas saisir la Commission nationale du débat public* ». Cet avis a été publié le 25 janvier 2021 dans le Midi Libre et Libération et le MO a souhaité ne pas saisir la CNDP. Par conséquent, « *il précise également les modalités de concertation qu'il s'engage à mener dans l'hypothèse où la commission ne serait pas saisie. **Il en informe la Commission nationale du débat public.** La concertation préalable ainsi menée par le maître d'ouvrage **respecte les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1*** »

Les MO n'ayant pas saisi la CNDP mais sollicité une désignation de garant, le même article précise en outre que « *pour ces projets, la commission peut être saisie par, dix mille ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant en France ; Dix parlementaires ; Un conseil régional, un conseil départemental, un conseil municipal ou un établissement public de coopération intercommunale ayant une compétence en matière d'aménagement de l'espace, territorialement intéressés ; ou une association agréée au niveau national en application de l'article L. 141-1. Cette saisine, accompagnée des motivations de la demande, intervient **dans un délai de deux mois à compter du moment où ces projets sont rendus publics** par le maître d'ouvrage. ».*

Mme Catherine WALERY et Anne-Marie CHARVET

Garantes de la concertation préalable

Projet de nouveau stade de football, de nouveau quartier, de stade de substitution, de Halle des Sports (Nîmes)

Conformément à ces dispositions, le droit d'initiative est donc ouvert jusqu'au 24 mars 2021.

Rappel des objectifs de la concertation préalable :

Le champ de la concertation est particulièrement large. Il est important que l'ensemble des parties prenantes ait connaissance des dispositions légales. L'article L121-15-1 du Code de l'environnement précise bien que la concertation préalable permet de débattre :

- De l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques du projet ;
- Des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire ;
- Des solutions alternatives, y compris pour un projet, de l'absence de mise en œuvre ;
- Des modalités d'information et de participation du public après concertation préalable.

Cette lettre de mission vise à vous aider dans l'exercice de vos fonctions, notamment en rappelant à vos interlocuteurs ces exigences légales.

Votre rôle et mission de garantes : défendre un droit individuel, prescrire, conseiller, servir de recours, rendre compte

Dans le cadre de l'article L.121-8-II du Code de l'environnement, la définition des modalités de concertation revient au seul maître d'ouvrage. La CNDP ne peut légalement les valider, néanmoins vous devez rendre publiques vos préconisations et leur prise en compte par le maître d'ouvrage.

Votre rôle n'est ainsi pas réduit à celui d'observatrices du dispositif de concertation. **Vous êtes prescriptrices des modalités de la concertation** : charge au maître d'ouvrage (MO) de suivre vos prescriptions ou non. Vous n'êtes pas responsables des choix du maître d'ouvrage mais de la qualité de vos prescriptions et de la transparence sur leur prise en compte.

Votre analyse précise du contexte, de la nature des enjeux et des publics spécifiques vous sera d'une grande aide. **Il est important que vous puissiez aller à la rencontre de tous les acteurs concernés** (notamment supporters, riverains, usagers des espaces publics, associations sportives et environnementales, formations politiques locales, acteurs institutionnels, etc.) **afin d'identifier avec précision les thématiques et les enjeux souhaitables de soumettre à la concertation**. La qualité de vos préconisations dépend de la qualité et du temps consacré à cette étude de contexte.

À compter de votre nomination et jusqu'au démarrage du processus de concertation, il vous appartient d'accompagner et de guider le MO dans l'élaboration du dossier de concertation afin qu'il respecte le droit à l'information du public, c'est-à-dire les principes d'accessibilité, de transparence, de clarté et de complétude des informations mises à disposition du public.

L'article L.121-16 du Code de l'environnement dispose que le public doit être informé des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concerné(s) par la concertation au minimum 15 jours avant le début de cette dernière. Il vous appartient de veiller au respect de ce délai nécessaire pour que le public puisse se préparer à la concertation, à la pertinence du choix des lieux et espaces de publication afin que le public le plus large et diversifié soit informé de la démarche de concertation. **Ces dispositions légales sont un socle minimal à respecter.**

Éléments de contexte issus de l'instruction et des échanges préalables avec le MO

S'agissant spécifiquement du projet dont vous êtes garants, j'attire votre attention sur plusieurs points auxquels la concertation du grand public doit permettre de répondre :

- Les deux maîtres d'ouvrage (« MO ») ont saisi la CNDP tardivement par rapport aux exigences du droit à l'information et à la participation car un permis de construire précaire pour le stade de substitution a été déposé en mai 2020.. Au-delà du calendrier resserré, les MO semblent peu préparés à la nécessité de discuter de l'opportunité et des alternatives au projet, qui sont rarement évoquées dans le dossier de saisine. Pour autant, le code de l'environnement précise bien que la concertation doit permettre au public de questionner l'opportunité du projet. Par exemple : est-ce que le projet du nouveau stade est équivalent à une réhabilitation du stade des Costières en termes de faisabilité économique et soutenabilité environnementale ? La construction d'un nouveau stade est-elle suffisante au club pour conserver sa place en Ligue 1 ? Vous devez veiller attentivement à ce que le MO respecte ce droit et clarifie au plus tôt dans la concertation les marges de manœuvre qu'il identifie pour le public. Pour rappel, vous êtes tenues d'inscrire dans votre bilan, le cas échéant, les difficultés que vous aurez rencontrées et les éventuels manquements au droit.
- Le projet emporte plusieurs enjeux concernant l'insertion territoriale du stade 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, l'usage final du nouveau stade, la place du club Nîmes Olympique en Ligue 1, etc. Je vous invite à amener le MO à la plus grande transparence et intelligibilité sur ces différents points. Le public est en droit de demander au MO de réaliser toute étude qu'il jugerait nécessaire à sa compréhension du projet et à ses contributions éclairées. En outre, la co-saisine implique une disponibilité et une implication dans les échanges de la part des deux MO.
- Au regard des enjeux urbains et de l'implication de la Ville de Nîmes, la concertation préalable doit permettre d'élargir les débats sur la politique d'aménagement de la ville et la stratégie actuelle sur les grands équipements sportifs : quelle est la vision territoriale derrière ce projet ? Quelle place donnée aux acteurs privés dans la planification urbaine et quelles implications pour les habitants ? Quel type de projet est prévu après le démontage du stade de substitution ? Faut-il développer la réalisation de grands sportifs par des partenariats privés-publics ou favoriser la réalisation d'équipements sportifs « de quartier » ? Autant de questions que le public pourra légitimement se poser. Il s'agira de bien identifier et de mobiliser les différents publics concernés, en leur permettant d'échanger lors des rencontres, et ainsi de croiser les échelles territoriales.
- Ne pas segmenter les types de publics est d'autant plus important que le projet semble déjà cristalliser des conflictualités locales et régionales qui seront libres d'intervenir pendant la concertation. Il est important que vous ameniez le MO à engager un dialogue avec tous ces acteurs. Cela est d'autant plus important que le MO a choisi de demander directement à la CNDP la désignation de garant, sans la saisir.
- Enfin, la réalisation du nouveau stade et du nouveau quartier implique la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nîmes qui, conformément à la loi pour la simplification de l'action publique ("ASAP »), est soumise à une concertation préalable au titre du code de l'urbanisme. Elle sera faite par la ville de Nîmes en parallèle de celle menée au titre du code de l'environnement. Il est nécessaire que vous rendiez le plus lisible possible l'imbrication de ces 2 concertations pour le public, sachant que les MO envisagent actuellement de les présenter via deux dossiers séparés.

Conclusions de la concertation préalable

Il s'agit enfin d'élaborer votre **bilan**, dans le mois suivant la fin de la concertation préalable, présentant la façon dont elle s'est déroulée. Ce bilan, dont un canevas vous est transmis par la CNDP, comporte

une synthèse des observations et propositions présentées, la méthodologie retenue pour mener la concertation, votre appréciation indépendante sur la qualité de la participation menée par le MO et, le cas échéant, mentionne les évolutions du projet qui résultent de ce processus. **Il met l'accent sur la manière dont le MO a pris en compte – ou non – vos prescriptions.** Ce bilan, après avoir fait l'objet d'un échange avec l'équipe de la CNDP, est transmis au MO qui le publie sans délai sur son site ou, s'il n'en dispose pas, sur celui des préfectures concernées par son projet, plan ou programme (art. R.121-23 CE). Ce bilan est joint au dossier d'enquête publique.

La concertation préalable s'achève avec la **transmission à la CNDP de la réponse faite par le MO** demandes de précisions et aux recommandations contenues dans votre bilan, dans les deux mois suivants la publication de ce dernier (art. R.121-24 CE). Cette réponse écrite à la forme libre doit être transmise à la CNDP, aux services de l'Etat et publiée sur le site internet du MO. Je vous demande d'informer le MO du fait que, dans le cadre de l'article L.121-16-2 du code de l'environnement, il a la possibilité de faire appel à la CNDP pour garantir une participation continue du public entre sa réponse à votre bilan et l'ouverture de l'enquête publique. Cette nouvelle phase de participation se fondera pour partie sur vos recommandations et les engagements du MO.

La CNDP vous confie donc une mission de prescription à l'égard du MO et des parties prenantes afin de veiller aux principes fondamentaux de la participation. **Nous parlons donc là d'une procédure qui doit respecter des droits conférés au public par l'article L.120-1 CE, qui reprend la Constitution. La défense de ces droits est sous votre garantie, au nom de la CNDP.**

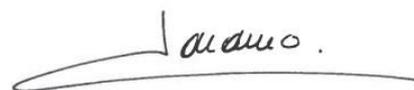
Pour tout cela, la CNDP vous indemnise et vous défraie selon des montants fixés dans l'arrêté du 29 juillet 2019. La charge de l'organisation matérielle de la concertation revient au MO.

Relations avec la CNDP :

Il est nécessaire que nous puissions conserver un contact étroit afin que vous nous teniez informés régulièrement du bon déroulement de la concertation (qualité du dossier, définition des modalités de concertation, qualité des réponses apportées, sujets principaux et points de conflit potentiel). Le bureau se tient à votre disposition, notamment en cas de difficulté particulière liée à la concertation.

Enfin, de manière à vous permettre la meilleure prise en main de votre mission, votre présence est requise à une journée d'échanges avec la CNDP et d'autres garant.e.s. Cette journée sera l'occasion d'aborder dans le détail les différentes étapes de la concertation que vous allez garantir, et bien sûr, de nous poser toutes vos questions. Nous reviendrons vers vous dans les jours suivants.

Vous remerciant encore pour votre engagement au service de l'intérêt général, je vous prie de croire, Mesdames, en l'assurance de ma considération distinguée.



Chantal JOUANNO

Annexe 3

**Délibérations du Conseil Municipal de la
ville de Nîmes**

DATE DE :
PUBLICATION **29 DEC. 2020**
ASSEMBLEES
CONSEIL MUNICIPAL
UAU N° 2020 - 08 - 031

Accusé de réception en préfecture
030-213001894-20201219-2020-08-031-DE
Date de télétransmission : 28/12/2020
Date de réception préfecture : 28/12/2020
République Française



CONSEIL MUNICIPAL

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SEANCE DU 19/12/2020

L'an deux mille vingt le samedi dix-neuf décembre à huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Nîmes régulièrement convoqué le vendredi onze 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

Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

Présents :

M. FOURNIER Maire;

M. PLANTIER, Mme ROULLE, Mme WOLBER, M. BOISSIER, Mme GARDEUR BANCEL, Mme BOURGADE, M. FLANDIN, M. GOURDEL, Mme DE GIRARDI, M. PASTOR Adjoints;

M. ANGELRAS, Mme PROHIN, Mme LEBLOND, Mme FAYET, Mme GIACOMETTI, M. BOUGET, Mme ROUVERAND, M. PROCIDA, Mme PONCE-CASANOVA Conseillers Municipaux;

Absents excusés :

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

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal :	059
Nombre de membres en exercice :	059
Nombre de membres présents :	020
Nombre de procurations :	35

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

1. CONTEXTE GENERAL

Le Stade des Costières, situé au sud de Nîmes dans la ZAC Esplanade Sud, supprimée en date du 21 novembre 2020, constitue un équipement sportif majeur de Nîmes et est, depuis son inauguration, le 15 février 1989, le terrain de jeu de Nîmes Olympique.

Il héberge la Direction des Sports ainsi qu'une salle de réception et de multiples activités sportives dans des locaux adaptés. Ce stade, propriété de la Ville de Nîmes, fait notamment l'objet d'une Convention d'occupation du Domaine Public au profit de la Société Anonyme Sportive Professionnelle « Nîmes Olympique ».

Le Club Nîmes Olympique a accédé à la Ligue 1 de football en 2018, ce qui n'était plus arrivé depuis 25 ans, suscitant ainsi l'ambition de son propriétaire, Monsieur Rani ASSAF, de donner au Club les moyens de poursuivre cette évolution et de continuer à susciter l'engouement des Nîmois.

Dès Septembre 2017, Monsieur ASSAF, propriétaire du club résident, sollicite Monsieur le Maire afin de lui présenter son projet de démolition du stade existant et de construction sur son périmètre d'un nouvel équipement. Au regard de la vétusté du stade due à une évolution très forte des réglementations de stade de football et des dépenses d'entretien de plus en plus importantes qu'il suscite, et afin de permettre son adaptation aux perspectives de Nîmes Olympique, un accord a été trouvé entre la Ville et Monsieur ASSAF pour cette cession au prix de HUIT MILLIONS D'EUROS (8.000.000 €).

Le futur stade, d'une capacité d'accueil maximale de 15 100 personnes, sera accompagné d'un programme de construction de locaux à vocation tertiaire (bureaux), de services (polyclinique, logements étudiants, résidences hôtelières) et commerciale (restaurants, commerces de proximité ou liés au sport), ainsi que de logements.

Afin de permettre à Nîmes Olympique de disputer des matchs à domicile durant les travaux, l'acquéreur envisage de réaliser la construction d'un stade provisoire et démontable à proximité immédiate, sur une partie de l'îlot 7 de la ZAC du Mas de Vignoles, qui sera mis à disposition par la Ville au travers d'une AOT.

L'équipement actuel est aussi le siège de différentes pratiques sportives et

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

associatives, notamment : la société d'Escrime, les associations Nîmes Lutte, Radio amateur, les Allobroges, Gym Nîmes Costières, le Rythmique Club NM, le Billard club de Nîmes, l'Echiquier nîmois, le Scrabble nîmois, ainsi que la salle des Costières.

Celles-ci seront relocalisées pour la plus grande partie sur l'îlot 7 de la ZAC de Vignoles en façade de l'avenue Claude Baillet, avec la construction d'un nouvel équipement de Halle sportive, qui verra le jour en Septembre 2023 (initialement prévu en Septembre 2022, retardé compte tenu notamment du contexte sanitaire). Cet îlot permettra également d'accueillir les fêtes foraines et l'actuel marché hebdomadaire des Costières.

Par délibération en date du 6 juillet 2019, le Conseil municipal de la Ville de Nîmes a approuvé le principe de la désaffectation, du déclassement et de la cession du Stade des Costières à Monsieur Rani ASSAF au droit duquel la SAS NEMAU vient se substituer.

Compte tenu de l'avancement de son projet, la SAS NEMAU a sollicité l'accord de la Ville de Nîmes pour que soit organisée une concertation commune au titre du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Le projet porté par la SAS NEMAU consiste, d'une part, en la démolition de l'actuel stade de football des Costières et la construction d'un stade de football homologué par la Ligue Professionnelle de Football.

Le nouveau stade olympique sera inséré dans un quartier de type « écoquartier », moderne, durable et exemplaire en terme de mixité : toutes les composantes d'un quartier vivant, dynamique et durable sont réunies en un même lieu à l'architecture remarquable comprenant :

Dans l'enveloppe proprement dite du stade : outre le stade, un centre d'affaires, des commerces de proximité, des commerces ludiques et un hôtel de standing.

Dans le quartier : des logements collectifs, des bureaux, une résidence seniors, une résidence étudiants, une école supérieure, un hôtel 2*, des commerces de proximité et des cabinets médicaux.

Le projet induit, d'autre part, la construction d'un stade provisoire implanté au sein de la ZAC Mas de Vignoles, destiné à permettre au club de football Nîmes Olympique de poursuivre les rencontres sportives induites par le classement du club en Ligue 1 de football.

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

L'implantation de ce stade provisoire prend en compte l'implantation de la nouvelle Halle aux Sports réalisée par la Ville de Nîmes, permettant la relocalisation des activités associatives de l'actuel Stade des Costières, ainsi que de parkings qui pourront accueillir les fêtes foraines et marchés.

Le projet de nouveau stade, de quartier, de stade provisoire porté par la SAS NEMAU est soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L.122-1 du Code de l'environnement. En outre, en vertu de l'article L.121-8-II, le projet de la SAS NEMAU doit être rendu public et peut être soumis à concertation en application des articles L.121-15-1 et L.121-17 dudit code.

Ce projet nécessite en outre une légère adaptation des règles de hauteur du PLU de la Commune impliquant la possibilité de mettre en œuvre la procédure de sa mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général. Compte tenu de la nature, l'importance et la portée de ce projet pour la Ville de Nîmes, il y a lieu de reconnaître l'intérêt général attaché à cette opération de sorte que la procédure de mise en compatibilité puisse être lancée, notamment par la saisine des personnes publiques associées à la modification des règles d'urbanisme.

En outre, font l'objet d'une concertation préalable les projets de renouvellement urbain. Le projet porté par la SAS NEMAU, compte tenu des éléments transmis, sans être un projet de renouvellement urbain au sens strict, peut relever des modalités de concertation définies tant à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi qu'en dispose l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, pour les projets de travaux soumis à permis de construire, la concertation visée à l'article L. 103-2 du même code peut être réalisée, avec l'accord de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis, à l'initiative du maître d'ouvrage.

Enfin, en vertu du dernier alinéa de l'article L. 121-15-1 du Code de l'environnement, issu de l'article 39 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite « ASAP », applicable « aux procédures engagées après la publication de la présente loi » (art. 148 - IV), « Lorsque le projet est soumis en partie à concertation obligatoire au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de la présente section, le maître d'ouvrage peut faire le choix, avec l'accord de l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à concertation au

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

titre de la présente section selon les modalités prévues aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du présent code. Cette concertation tient lieu de concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme ».

Compte tenu de toutes ces dispositions combinées, une concertation conjointe est organisée préalablement au dépôt du permis de construire du nouveau Stade des Costières et du nouveau quartier :

- au titre du Code de l'urbanisme tant en ce qui concerne l'opération dont la SAS NEMAU est maître d'ouvrage, qu'en vue de la mise en compatibilité du PLU compte tenu de l'intérêt général de l'opération et son lien avec le projet de construction de la Halle aux Sports ;
- au titre du Code de l'environnement pour le projet dont la SAS NEMAU est maître d'ouvrage et soumis à évaluation environnementale.

2. ASPECTS JURIDIQUES

Objectifs poursuivis au titre du Code de l'urbanisme

Les objectifs poursuivis et proposés à la concertation visent notamment :

Le développement du quartier dans lequel est implanté l'actuel Stade des Costières, en permettant la création, dans un seul et même quartier renouvelé, d'immeubles à usage de logements collectifs, de résidence Séniors, de commerce de proximité, de restaurants, d'hôtel, de bureaux, de cabinets médicaux. Le développement de ce quartier devra permettre de compléter les offres dont disposent les habitants actuels et futurs autour du stade.

La recherche d'une démarche environnementale de qualité, permettant de reconstruire la ville sur elle-même en intégrant de la nature dans la ville. L'objectif est de favoriser le développement de la faune et de la flore dans un environnement urbanisé. Une attention forte sera donnée aux enjeux de développement durable sur tous les volets du projet urbain (consommation d'énergie et approvisionnement en énergie, performances énergétiques des bâtiments...).

Le développement d'une offre immobilière de bureaux et de locaux d'activités, cohérente avec les besoins de la Ville.

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

Le développement d'une offre en matière de logements collectifs, de logements adaptés aux personnes âgées.

Le développement d'une offre hôtelière, au sein d'un quartier en plein renouveau.

Le développement de locaux récréatifs, permettant une activité en dehors des jours de matchs du club Nîmes Olympique.

Le développement d'une structure adaptée, la Halle aux Sports, à la pratique sportive mais aussi à la vie associative, au sein de la ZAC du Mas de Vignoles située dans une zone géographique privilégiée où se développe un important pôle économique.

La création de parkings qui pourront accueillir les fêtes foraines ainsi que le marché hebdomadaire.

Concernant les **modalités de la concertation**, et conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, la concertation associera, durant toute la durée d'élaboration des projets, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les mesures de mise en œuvre de cette concertation sont déterminées de sorte à pouvoir être conduites de manière conjointe avec le porteur de projet.

Objectifs et modalités de la concertation au titre du Code de l'environnement

Les objectifs de la concertation réalisée au titre du Code de l'environnement, conjointement avec celle réalisée au titre du Code de l'urbanisme, visent le projet de la SAS NEMAU comportant le nouveau stade, le nouveau quartier et le stade provisoire sur un terrain situé au sein de la ZAC du Mas de Vignoles, qui permettra au club Nîmes Olympique de continuer à jouer les matchs joués au domicile dudit club selon les normes de la Ligue, en attendant l'achèvement du nouveau stade.

En vertu du Code de l'environnement, 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

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

Les éléments présentés au public et les modalités de leur participation sont donc établis de manière conjointe tels précisés ci-après.

Les modalités de concertation conjointes

Conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage porteur du projet a décidé d'informer la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) de son souhait de ne pas la saisir aux fins d'organisation de la concertation. Dès lors, et afin d'assurer une bonne information et participation du public, il a sollicité la CNDP en vue de la désignation d'un garant afin que la concertation respecte les conditions définies aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du Code de l'environnement.

Pour l'information du public, et de manière conjointe et coordonnée par la SAS NEMAU, les éléments suivants seront mis à disposition pendant la phase de concertation préalable :

Un dossier de concertation « Code de l'urbanisme » qui présente le projet, ses enjeux, les acteurs du projet, les objectifs de la concertation pour la Ville de Nîmes et comprenant :

La présente délibération,
Un plan de situation des projets,
Un plan des périmètres étudiés,
Les extraits du PLU applicable.

Un dossier de concertation « Code de l'environnement » qui comprend :

Une description des objectifs et des principales caractéristiques du projet, entendu au sens de l'article L. 122-1 ainsi que des équipements qui sont créés ou aménagés en vue de sa desserte ;

Une présentation des enjeux socio-économiques,

Le coût estimatif du projet,

L'identification des impacts significatifs sur l'environnement ou l'aménagement du territoire,

Une description des différentes solutions alternatives, y compris l'absence de mise en œuvre du projet.

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

Le site Internet du projet, qui le présente sur ses 3 volets (arène de nouvelle génération pour le Nîmes Olympique, quartier moderne soucieux de l'environnement, développement économique et emploi), disposant déjà de sa foire aux questions : <http://stade-nemausus.fr>.

Pour la participation du public pendant la phase de concertation, il est prévu : une réunion publique au moins; compte tenu de la période de crise sanitaire, cette réunion pourra avoir une jauge limitée mais fera l'objet d'une diffusion en ligne et en direct pour permettre à un large public de participer grâce à des réponses qui pourront être apportées en direct à un panel de questions en plus de celles posées dans la salle ;

Une possibilité pour le public et les acteurs de remettre une contribution formalisée en ligne (formulaire) ;

Un registre papier sera mis à disposition au stade des costières (angle sud-ouest).

Pour l'information et la participation du public après la période de concertation, il est prévu un formulaire de questions en ligne et des réunions pouvant être organisées à la demande des personnes intéressées.

Concernant la **durée de la concertation**, elle aura une durée d'un mois, en début d'année 2021.

Les mesures de publication sont les suivantes :

La présente délibération sera affichée à l'Hôtel de Ville, qui constitue déclaration d'intention au sens de l'article L.121-18 du Code de l'environnement ;

Deux avis administratifs annonceront 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. Ces avis seront affichés aux emplacements réservés à cet effet à l'Hôtel de Ville et feront l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département du Gard ; les avis ainsi publiés vaudront publicité de la déclaration d'intention au sens de l'article L.121-18 du Code de l'environnement ;

Les dossiers de concertation seront mis à la disposition du public à la Mairie de Nîmes, 1 place de l'Hôtel de Ville, 30000 NIMES, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Ces dossiers pourront également être consultés sur le site Internet de la Ville de Nîmes à l'adresse suivante :

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

<https://www.nimes.fr/index.php?id=5058>, comme sur celui du projet (<http://stade-nemausus.fr>).

Le bilan de la concertation conjointe, établi par le garant, sera présenté, pour approbation, au Conseil municipal de la Ville de Nîmes et sera rendu public par sa mise à disposition à l'accueil du public, sa mise en ligne sur le site Internet de la Ville, du porteur de projet et de la CNDP.

3. ASPECTS FINANCIERS

La concertation ainsi menée en application du Code de l'environnement à l'initiative de la SAS NEMAU, les frais liés à l'organisation de la concertation sont pris en charge par celle-ci.

La Ville prendra en charge pour sa part les frais liés aux formalités réglementaires liées à la concertation au titre du Code de l'urbanisme.

Après l'avis des Commissions,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

Décide à L'UNANIMITE

ABSTENTION(S) : *Nîmes Citoyenne à Gauche*

ARTICLE 1 : Compte tenu de l'intérêt général du projet de la SAS NEMAU, la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec celui-ci est approuvée.

OBJET : Réalisation d'un nouveau stade de football, réalisation de constructions de logements, bureaux et commerces associés aux Costières, réalisation d'un stade provisoire portés par la SAS NEMAU, et création d'une nouvelle Halle aux Sports par la Ville de Nîmes - Engagement de la procédure de déclaration d'intérêt général et organisation d'une concertation conjointe avec la SAS NEMAU porteuse du projet

ARTICLE 2 : Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation organisée conjointement avec la SAS NEMAU au titre du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement sont approuvés. La Commission Nationale du Débat Public sera informée de l'organisation d'une concertation respectant les articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du Code de l'environnement et saisie d'une demande de désignation d'un garant.

ARTICLE 3 : La présente délibération vaut déclaration d'intention au sens de l'article L.121-18 du Code de l'environnement.

ARTICLE 4 : Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à procéder aux formalités nécessaires et notamment de publication permettant le lancement de la concertation sur le projet.

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



Le Maire de Nîmes

Jean-Paul FOURNIER

16 JUIL. 2019

S-J N° 2019 - 04 - 026

Republique Française



CONSEIL MUNICIPAL

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SEANCE DU 06/07/2019

L'an deux mille dix-neuf le samedi six juillet à huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Nîmes régulièrement convoqué le vendredi vingt-huit juin 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

Approbation du principe de la Désaffectation, Déclassement et Cession du STADE DES COSTIERES à M. Rani ASSAF

Présents :

M. FOURNIER Maire;

M. PROUST, Mme ROULLE, Mme BOURGADE, M. BURGOA, M. TIBERINO, M. ANGELRAS, M. FLANDIN, M. GOURDEL, Mme PONGE, M. PLANTIER, M. VALADE, M. PASTOR, Mme DELBOS, Mme BOISSIERE, Mme GARDEUR BANCEL, Mme DE GIRARDI, M. TAULELLE, Mme FOURQUET, M. DELRAN **Adjoints;**

M. FILIPPI, M. FEYBESSE, M. BAZIN, M. RAYMOND, M. SOULAS, Mme JEHANNO, M. LACHAUD, Mme CREPIN, Mme BLACHON-AGUILAR, Mme PONCE-CASANOVA, M. ROLLAND C, Mme BORDES, Mme ENRIQUEZ BOUZANQUET, M. CHAZE, Mme DOYEN, M. JACOB, Mme GARDET, M. GILLET, Mme FAYET, M. SEGUY, M. BASTID, Mme BERNIE-BOISSARD, Mme DUMAS, M. FABRE-PUJOL, Mme MAKRAN, Mme ARNEGUY **Conseillers Municipaux;**

Absents excusés :

Mme BARBUSSE (donne pouvoir à M. PLANTIER), Mme TOURNIER BARNIER (donne pouvoir à Mme ROULLE), Mme ROUVERAND (donne pouvoir à M. RAYMOND), Mme CHELVI-SENDIN (donne pouvoir à Mme GARDEUR BANCEL), M. GELLY (donne pouvoir à M. JACOB), Mme DE-VIDO (donne pouvoir à Mme DOYEN)
Mme BOUSQUET (absente excusée), M. PROCIDA (absent excusé), M. ROLLAND O (absent excusé)

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal :	055
Nombre de membres en exercice :	055
Nombre de membres présents :	046
Nombre de procurations :	06

OBJET : Approbation du principe de la Désaffectation, Déclassement et Cession du STADE DES COSTIERES à M. Rani ASSAF

1. CONTEXTE GENERAL

Le Stade des Costières, situé au sud de Nîmes dans la ZAC Esplanade Sud, constitue un équipement sportif majeur de Nîmes et est, depuis son inauguration, le 15 février 1989, le terrain de jeu de Nîmes Olympique.

Il héberge la Direction des Sports ainsi qu'une salle de réception et de multiples activités sportives dans des locaux adaptés. Ce stade, propriété de la Ville de Nîmes, fait notamment l'objet d'une Convention d'occupation du Domaine Public au profit de la Société Anonyme Sportive Professionnelle « Nîmes Olympique ».

Dès septembre 2017 M. Assaf propriétaire du club résident sollicite Mr le Maire afin de lui présenter son projet de démolition du stade existant et de construction sur son périmètre d'un nouvel équipement. Au regard de la vétusté du stade due à une évolution très forte des réglementations de stade de football et des dépenses d'entretien de plus en plus importantes qu'il suscite, et afin de permettre son adaptation aux perspectives de Nîmes Olympique, désormais présent en ligue 1 ce qui n'était pas arrivé depuis 25 ans, un accord a été trouvé entre la Ville et M. Assaf pour cette cession au prix de HUIT MILLIONS D'EUROS (8.000.000 €).

Le futur stade, d'une capacité d'accueil maximale de 15 100 places assises sera accompagné d'un programme de construction de locaux à vocation tertiaire (bureaux), de services (polyclinique, logements étudiants, résidence hôtelières) et commerciale.

Afin de permettre à Nîmes Olympique de disputer des matchs à domicile durant les travaux, l'acquéreur envisage de réaliser la construction d'un stade provisoire et démontable à proximité immédiate, sur une partie de l'îlot 7 de la ZAC du Mas de Vignolles.

L'équipement actuel est aussi le siège de différentes pratiques sportives et associatives, notamment : la société d'Escrime, les associations Nîmes Lutte, Radio amateur, les Allobroges, Gym Nîmes Costières, le Rythmique Club NM, le Billard club de Nîmes, l'échiquier Nîmois, le Scrabble nîmois, ainsi que la Salle des Costières.

Celles-ci seront relocalisées pour la plus grande partie sur l'îlot 7 en façade de l'avenue Claude Baillet avec la construction d'un nouvel équipement de Halle Sportive, qui verra le jour avant septembre 2022.

Ce bâtiment abritera la salle des manifestations de la ville ainsi que les

OBJET : Approbation du principe de la Désaffectation, Déclassement et Cession du STADE DES COSTIERES à M. Rani ASSAF

associations Nîmes Lutte, Radio amateur, les Allobroges, Gym Nîmes Costières, le Rythmique Club NM, la Société d'escrime ainsi qu'une salle de musculation et des salles de réunions.

L'ensemble des associations et la direction des sports seront toutes relocalisés avant septembre 2022.

L'immeuble relevant actuellement du Domaine Public, cette cession qui prendra d'abord la forme d'une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive de déclassement nécessite au préalable que le bien soit désaffecté puis déclassé.

La présente délibération a donc pour objet:

- d'approuver le principe de la désaffectation du stade des Costières et d'en fixer le délai,
- de fixer le prix de la vente au montant de huit (8) millions d'euros,
- d'autoriser la signature d'une promesse synallagmatique de vente qui fixera la date d'effet de la désaffectation au plus tard au 31 octobre 2022,
- d'autoriser la signature de l'acte authentique de vente après que soient levées les conditions suspensives et après une décision explicite de déclassement.

2. ASPECTS JURIDIQUES

La présente délibération comportant l'autorisation de signer une promesse de vente portant sur des immeubles du domaine public, les dispositions de l'article L3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques reproduites ci-dessous sont applicables :

« Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse ».

« A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public ».

« La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire ».

OBJET : Approbation du principe de la Désaffectation, Déclassement et Cession du STADE DES COSTIERES à M. Rani ASSAF

Les nécessités de service public liées notamment à la poursuite des activités sportives (football et autres activités) exercées au sein du stade pendant le temps nécessaire à leur relocalisation dans des équipements susceptibles de les accueillir justifient que la date de désaffectation du stade soit différée.

En application de l'article L2241-1 du CGCT, toute cession d'immeuble donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ; à ce titre, les précisions suivantes sont apportées :

- l'acte de vente devra intervenir au plus tard le 31 octobre 2022,
- l'acquéreur versera la somme de 400 000€ séquestrée en la comptabilité du notaire, afin de garantir le défaut de signature de l'acte authentique par l'acquéreur alors que toutes les conditions suspensives sont remplies.
- la vente est affectée de conditions suspensives dont les plus importantes sont:
 - .l'absence de tout droit de préemption, priorité ou préférence ;
 - .l'obtention d'un arrêté de permis de construire devenu définitif permettant la réalisation du programme de construction projeté et de toutes les autorisations administratives indispensables,
 - .l'obtention d'une convention de jouissance de l'ilot 7 de la ZAC du Mas de Vignolles afin d'y réaliser le stade provisoire, et d'un permis de construire devenu définitif d'un stade provisoire et autorisation d'ouverture ;
 - .l'obtention de financements selon des modalités figurant dans la promesse de vente ;
 - . l'obtention d'un rapport pollution/amiante/radioactivité concluant à l'évacuation des terres en classe ISDI,
 - . les clauses suspensives usuelles en la matière au regard des règles d'urbanisme, de la situation hypothécaire, des servitudes et contraintes, concernant notamment les fouilles archéologiques.

La désaffectation et déclassement effectifs seront subordonnés à l'absence de motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté (art.L3112-4 du CG3P) qui imposerait le maintien dudit bien dans le domaine public de la commune.

La consultation de la Direction Départementale des Finances Publiques, France Domaine, encadrée par les articles L 3221.1 et R 3221.6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, a été effectuée

3. ASPECTS FINANCIERS

Un accord est intervenu entre la commune de Nîmes et Mr Rani Assaf en date du 24 juin 2019 pour l'aliénation pour partie d'une superficie d'environ 132803 m2 de l'immeuble cadastré section ER 403-490-638-495-489-488-498 et HY 276 et 157 moyennant le prix de HUIT MILLIONS D'EUROS (8 000 000 €) payable en

OBJET : Approbation du principe de la Désaffectation, Déclassement et Cession du STADE DES COSTIERES à M. Rani ASSAF

totalité au jour de la signature de l'acte de vente . La vente ne sera pas soumise à TVA ; s'agissant de la vente d'un immeuble bâti, la ville ne souhaite pas opter pour son assujettissement à la TVA.

Un document d'arpentage établi par géomètre définira le parcellaire.

Ce prix est conforme à l'avis de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques, France Domaine en date du 29 mars 2019, lequel a évalué l'équipement à un montant de cinq (5) millions d'euros.

Tous les frais relatifs à cette vente sont à la charge de l'acquéreur.

Vu l'avis de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques en date du 29 mars 2019,

Après l'avis de la Commission des Finances,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

Décide à L'UNANIMITE

ABSTENTION(S) : M^{me} BERNIE-BOISSARD Catherine, M. FABRE-PUJOL Alain

Ne participe(nt) pas au vote : Front de Gauche

ARTICLE 1 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente et l'acte authentique de vente qui en sera la conséquence dès lors que les conditions suspensives stipulées dans la promesse seront levées, des immeubles cadastrés, pour partie, section ER 403-490-638-495-489-488-498 et HY 276 et 157 sis Zac Esplanade Sud, avenue de la Bouvine, au profit de M. Rani Assaf ou de toute société contrôlée directement ou indirectement par M. Assaf ou de toute filiale au sens de l'article L233-1 et L233-3 du code de commerce, moyennant le prix de HUIT MILLIONS D'EUROS (8 000 000 €), tout avenant à la promesse et toutes pièces, documents et actes nécessaires à la bonne fin de l'opération.

ARTICLE 2 : De décider du principe de la désaffectation des immeubles cités à l'article 1, considérant que la désaffectation effective et le déclassement devra intervenir le 31 octobre 2022 au plus tard.

Rapporteur : M. Julien Plantier

S-J N° 2019 - 04 - 026

OBJET : Approbation du principe de la Désaffectation, Déclassement et Cession du STADE DES COSTIERES à M. Rani ASSAF

ARTICLE 3 : Les conséquences financières de cette délibération sont traduites dans les documents budgétaires de référence.


Le Maire de Nîmes
Jean-Paul FOURNIER
ASSEMBLÉE
CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
030-213001894-20210703-2021-04-015-DE
Date de télétransmission : 12/07/2021
Date de réception préfecture : 12/07/2021

13 JUL. 2021
DATE DE :
PUBLICATION
ASSEMBLEES
CONSEIL MUNICIPAL

FIN N° 2021 - 04 - 015

République Française



CONSEIL MUNICIPAL

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SEANCE DU 03/07/2021

L'an deux mille vingt et un le samedi trois juillet à huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Nîmes régulièrement convoqué le vendredi vingt-cinq juin 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

Définition des modalités de la concertation dans le cadre de la 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

Présents :

M. FOURNIER Maire;

M. PLANTIER, Mme ROULLE, M. COURDIL, Mme VENTURINI, Mme WOLBER, Mme ORLAY-MOUREAU, Mme GARDEUR BANCEL, M. DOUAIS, M. FLANDIN, Mme BARBUSSE, M. SCHIEVEN, M. GOURDEL, M. TIBERINO, Mme MAY, M. TAULELLE, Mme SOLANA, M. PASTOR Adjoints;

Mme BOISSIERE, Mme JEHANNO, M. VALADE, M. ESCOJIDO, Mme TOURNIER BARNIER, M. BONNÉ, Mme REY-DESCHAMPS, Mme THOMAS, Mme MOUTON, M. CAMPELLO, M. PIO, Mme PROHIN, Mme BUTEL, M. BELHAJ, Mme CHELVI-SENDIN, Mme LEBLOND, Mme FAYET, M. BASTID, Mme MENUT, Mme BERNEDE, M. FERRIER, M. BOUGET, Mme ROUVERAND, M. BERKANI, M. JACOB, M. CARRIERE, M. DETREZ, Mme LACAMBRA Conseillers Municipaux;

Absents excusés :

Mme BOURGADE (donne pouvoir à M. FOURNIER), Mme DE GIRARDI (donne pouvoir à M. TIBERINO), M. ANGELRAS (donne pouvoir à Mme GARDEUR BANCEL), M. PROUST (donne pouvoir à M. CAMPELLO), Mme JOUVE-SAMMUT (donne pouvoir à Mme PROHIN), Mme GIACOMETTI (donne pouvoir à M. FERRIER), M. LACHAUD (donne pouvoir à Mme ROUVERAND), Mme GUERIN-GRAIL (donne pouvoir à Mme ROUVERAND) M. BOISSIER (absent excusé), M. PROCIDA (absent excusé), Mme GARDET (absente excusée), M. GILLET (absent excusé), Mme PONCE-CASANOVA (absente excusée)

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal :	059
Nombre de membres en exercice :	059
Nombre de membres présents :	046
Nombre de procurations :	08

OBJET : Définition des modalités de la concertation dans le cadre de la 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

délibération du 19 décembre 2020 engageant la procédure d'intérêt général.

Les modalités de concertation conjointes

Conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage porteur du projet a décidé d'informer la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) de son souhait de ne pas la saisir aux fins d'organisation de la concertation. Dès lors, et afin d'assurer une bonne information et participation du public, il a sollicité la CNDP en vue de la désignation d'un garant 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 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.

Pour l'information du public, et de manière conjointe et coordonnée par la SAS NEMAU, les éléments suivants seront mis à disposition pendant la phase de concertation préalable :

- Un dossier de concertation « Code de l'urbanisme » qui présente le projet, ses enjeux, les acteurs du projet, les objectifs de la concertation pour la Ville de Nîmes et comprenant :
 - La présente délibération ainsi que la délibération du 19 décembre 2020 engageant la procédure de déclaration d'intérêt général,
 - Un plan de situation des projets,
 - Un plan des périmètres étudiés,
 - Les extraits du PLU applicable permettant de visualiser les règles devant être mises en compatibilité avec le projet.
- Un dossier de concertation « Code de l'environnement » qui comprend :
 - Une description des objectifs et des principales caractéristiques du projet, entendu au sens de l'article L. 122-1 ainsi que des équipements qui sont créés ou aménagés en vue de sa desserte ;
 - Une présentation des enjeux socio-économiques,
 - Le coût estimatif du projet,
 - L'identification des impacts significatifs sur l'environnement ou l'aménagement du territoire,
 - Une description des différentes solutions alternatives, y compris

OBJET : Définition des modalités de la concertation dans le cadre de la 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

l'absence de mise en œuvre du projet.

Un site internet commun qui comprendra le dossier de concertation complet, des liens permettant de se rendre sur le site internet du projet de Stade Nemausus et à la page dédiée à la halle des sports sur le site de la Ville de Nîmes ainsi qu'un formulaire pour poser des questions ou émettre des observations sur l'ensemble des projets.

Pour la participation du public pendant la phase de concertation,

En plus des éléments susmentionnés il est prévu :

- 2 réunions publiques. Compte tenu de la période de crise sanitaire, ces réunions pourront avoir une jauge limitée mais feront l'objet d'une diffusion en ligne et en direct pour permettre à un large public de participer grâce à des réponses qui pourront être apportées en direct à un panel de questions en plus de celles posées dans la salle ;
- 2 ateliers participatifs.
- Une possibilité pour le public et les acteurs de remettre une contribution formalisée en ligne (formulaire sur le site internet dédié) ;
- Un registre papier sera mis à disposition au stade des Costières et aux services techniques de la Ville de Nîmes (152 Avenue Robert Bompard) ;
- Pour les personnes ne pouvant pas s'informer et participer via internet, des permanences seront prévues pour recueillir les avis et répondre aux questions relatives au projet.

Pour l'information et la participation du public pendant la période de concertation, il est prévu un formulaire de questions en ligne auxquelles des réponses seront apportées par l'équipe projet.

Concernant les dates et la **durée de la concertation**, elle aura une durée d'un mois, entre les mois de septembre et octobre 2021, sous réserve du planning des procédures mises en place et telles que mentionnées dans le dossier de concertation et le document de synthèse à la disposition de toutes les personnes qui souhaitent le consulter et le conserver.

Les **mesures de publication** sont les suivantes :

- La présente délibération sera affichée à l'Hôtel de Ville, qui constitue déclaration d'intention au sens de l'article L.121-18 du Code de l'environnement ;

OBJET : Définition des modalités de la concertation dans le cadre de la 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

- Deux avis administratifs annonceront 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. Ces avis seront affichés aux emplacements réservés à cet effet à l'Hôtel de Ville et feront l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département du Gard ; les avis ainsi publiés vaudront publicité de la déclaration d'intention au sens de l'article L.121-18 du Code de l'environnement ;
- Les dossiers de concertation seront mis à la disposition du public au stade des Costières et aux services techniques de la Ville de Nîmes (152 Avenue Robert Bompard) aux heures habituelles d'ouverture au public.
- Ces dossiers pourront également être consultés sur le site Internet dédié au projet à l'adresse suivante : <http://stade-nemausus.fr/>

Le bilan de la concertation conjointe, établi par les garantes, sera porté à la connaissance du public par le site Internet communs aux 2 porteurs des projets, le site de la Ville, celui de NEMAU et de la CNDP.

3. ASPECTS FINANCIERS

La concertation ainsi menée en application du Code de l'environnement à l'initiative de la SAS NEMAU, les frais liés à l'organisation de la concertation sont pris en charge par celle-ci.

La Ville prendra en charge pour sa part les frais liés aux formalités réglementaires liées à la concertation au titre du Code de l'urbanisme.

Après l'avis de la Commission des Finances,

Ne prend pas part au vote : M. BOISSIER

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

Décide à L'UNANIMITE

Rapporteur : M. Julien Plantier

FIN N° 2021 - 04 - 015

OBJET : Définition des modalités de la concertation dans le cadre de la 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

ARTICLE 1 : D'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation organisée conjointement avec la SAS NEMAU au titre du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement. La Commission Nationale du Débat Public sera informée des modalités d'organisation de la concertation respectant les articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du Code de l'environnement.

ARTICLE 2 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à procéder aux formalités nécessaires et notamment la publication permettant le lancement de la concertation sur le projet.

ARTICLE 3 : Les conséquences financières de cette délibération sont traduites dans les documents budgétaires de référence.


Le Maire de Nîmes
ASSEMBLÉES
Jean-Paul FOURNIER

Annexe 4

**Plaquette de synthèse du dossier
De concertation**



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

SAS NEMAU

En partenariat avec la Ville de Nîmes



SYNTHÈSE DU DOSSIER DE CONCERTATION

SEPTEMBRE 2021

En quoi consiste le projet ?

Une opération globale au service du sport et d'une rénovation urbaine

Le projet comprend :

- 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 ; ces équipements ont pour vocation de développer les ressources financières du club et seront portés par la SAS NEMAU ;
- la construction temporaire d'un stade de substitution, situé à environ 500 mètres sur la ZAC du Mas de Vignoles. Le stade provisoire répondra à l'urgence, pour le club, de disposer d'une enceinte homologuée afin de continuer de disputer des matchs à domicile durant les travaux ; cet équipement sera porté par la SAS NEMAU sur une emprise foncière mise à disposition par la ville ;
- 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 des associations également usagères du stade des Costières.

Les projets de stades et du nouveau quartier sont des projets entièrement privés, et ne mobilisent donc pas d'argent public.

La SAS NEMAU et la Ville de Nîmes collaborent étroitement sur les différentes dimensions du projet. Elles organisent conjointement la concertation avec le public, qui se tient du 21 septembre au 20 octobre 2021 (voir en page 4).

Les maîtres d'ouvrage

- La **SAS NEMAU** est maître d'ouvrage du nouveau stade, du nouveau quartier et du stade provisoire. La SAS NEMAU est présidée par M. Rani ASSAF, également président et actionnaire majoritaire du club Nîmes Olympique depuis 2015.
- La **Ville de Nîmes** est maître d'ouvrage du projet de Halle des Sports et du projet des aménagements extérieurs sur le site de la ZAC du Mas de Vignoles. Elle instruira les dossiers de permis de construire des différents équipements, autorisera l'implantation du stade provisoire et mettra en œuvre la procédure de déclaration préalable permettant l'adaptation des règles d'urbanisme au projet.

Pour en savoir +

Le dossier conjoint de concertation présente le projet dans tous ses détails. Il est téléchargeable sur <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>



Où en sommes-nous ?

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



L'essentiel sur le projet

L'enceinte des Costières aujourd'hui ne répond plus aux exigences du football professionnel moderne

Géré aujourd'hui comme une entreprise, le club Nîmes Olympique a assuré son maintien en Ligue 1 entre 2018 et 2021 et jouera en Ligue 2 pour la saison 2021-2022.

Le club a néanmoins besoin de ressources complémentaires pour rester compétitif. Le développement de ces ressources n'est pas possible dans l'actuel stade des Costières, qui souffre d'importantes carences, sans possibilité de restructuration lourde.

Le stade dispose depuis juin 2021 d'une ultime dérogation d'un an pour les matchs professionnels et ne pourra suivre les évolutions réglementaires projetées (éclairage, bancs de touche, espaces d'accueil, orientation du terrain).

L'état de vétusté du stade dû à son ancienneté, sa conception datée, les surcoûts d'exploitation engendrés et le coût très élevé d'une rénovation (ne pouvant pour autant pas résoudre l'ensemble des problématiques) ont conduit à privilégier un projet de stade neuf, sur l'emplacement de l'actuel stade des Costières, proche du centre-ville et particulièrement bien desservi par les transports en commun. Une reconstruction de la ville sur elle-même dans une logique de densification, sans consommation foncière.

Les objectifs du projet : un projet adapté au football moderne, qui offre l'opportunité d'une rénovation urbaine

LE NOUVEAU STADE permettra de doter le club Nîmes Olympique d'un stade de nouvelle génération, répondant aux normes et obligations réglementaires et fédérales. Le club pourra ainsi pérenniser son projet sportif et maîtriser son outil de travail (le stade) afin de développer ses ressources.

LE NOUVEAU QUARTIER (commerces de proximité, bureaux, hôtels, résidences étudiants et seniors, etc.) répondra au besoin en logements et surfaces d'activité de l'agglomération, créera des emplois, contribuera au développement de l'économie locale et apportera au Nîmes Olympique les revenus complémentaires, essentiels pour le financement du nouveau stade et la pérennisation du club.

LE STADE PROVISOIRE assurera la continuité du football professionnel à Nîmes pendant le temps des travaux du nouveau stade (entre 3 et 6 ans). Il sera lui-même homologué pour le championnat de France de football professionnel.

LA HALLE DES SPORTS permettra, avant la désaffectation et la vente du stade des Costières par la Ville de Nîmes, de reloger les associations sportives et culturelles présentes aujourd'hui dans le stade des Costières, qui rejoindront ainsi un équipement public moderne et polyvalent.

La réalisation de ces projets : bras de levier pour étendre et améliorer le stationnement et les accès en transports en commun, déjà bien dimensionnés

Le stade et le quartier des Costières bénéficient aujourd'hui d'une desserte en transport en commun qui répond déjà aux besoins des jours de match aujourd'hui ; elle sera adaptée pour le futur stade et la halle des sports ainsi que pour le nouveau quartier. De plus, l'offre de stationnement sera complétée (+ 75 % par rapport à la situation actuelle) afin de répondre aux différents besoins : jours de matchs et nouvelles activités présentes dans le stade et dans le quartier.

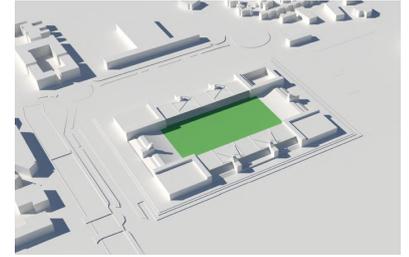
La Halle des Sports et le stade provisoire seront accessibles via quatre lignes de bus à moins de 500 m ; l'arrêt de tram-bus se situant à 800 m. La desserte de ce secteur sera améliorée à l'horizon septembre 2022 dans le cadre de la restructuration du réseau TANGO. Un renfort de fréquence des lignes structurantes sera également prévu lors d'événements dans le stade provisoire ou la halle des sports.

Du point de vue stationnement, un parking de 100 places prévu avec la halle des sports et un parking public de 300 places à l'étude à l'est du site.

Pour faciliter l'accès aux différents sites, 350 places sont disponibles dans les parkings-relais connectés à la ligne T1 du « tram-bus ».

UN NOUVEAU STADE ET UN NOUVEAU QUARTIER, EN RESTANT SUR LE SITE ACTUEL

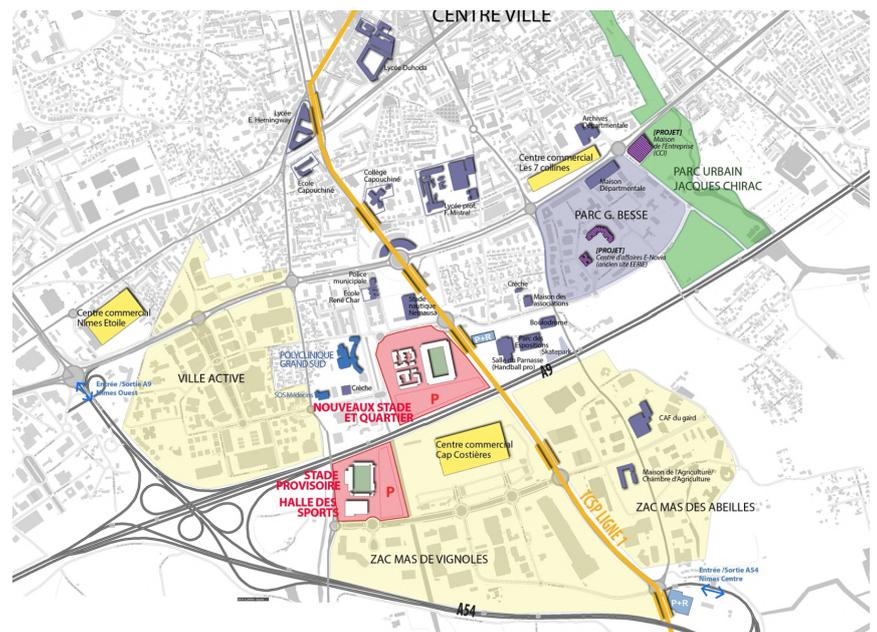
Le stade des Costières aujourd'hui : un stade très étendu



Demain avec le projet : la conception permet d'implanter sur un même espace, en changeant l'orientation de l'aire de jeu, un stade compact et un quartier adjacent ; le tout sans consommation foncière



LA SITUATION DES FUTURS ÉQUIPEMENTS



Les caractéristiques des équipements

LE NOUVEAU STADE

Équipement ultramoderne et connecté, il proposera 15 000 places couvertes. Il sera doté de l'ensemble des structures de loges, salons et espaces de réception pour accueillir les spectateurs et les VIP dans les meilleures conditions. Ses tribunes très verticales donneront une vision optimale sur le jeu et en feront un véritable « chaudron ». Le nouveau stade permettra de répondre en tous points aux dernières exigences des instances du football professionnel.



LE NOUVEAU QUARTIER



Il proposera une mixité inédite d'activités (bureaux, logements pour toutes les périodes de la vie, dont résidences pour étudiants et seniors, cabinets médicaux, commerces et services de proximité destinés aux résidents et avoisinants, hôtel 4 étoiles, école d'enseignement supérieur) et génératrice d'emplois. Il sera organisé en îlots, sur un socle piétonnier, avec des placettes végétalisées et arborées.

LE STADE PROVISOIRE

Doté de 9 300 places, il sera visible depuis l'autoroute A9, aux couleurs du Nîmes Olympique. Il accueillera 19 matchs par an. Conçu en modules préfabriqués, sans fondation profonde, il permettra de restituer un terrain conforme à l'état initial à la Ville, à la fin de la période d'occupation.



LA HALLE DES SPORTS

Ce nouveau complexe sportif tient compte des besoins précis des utilisateurs et des exigences des fédérations sportives. La Halle des Sports accueillera une salle omnisports, des espaces de gymnastique, une salle d'armes, une salle de combat ainsi qu'une salle polyvalente destinée à accueillir expositions et manifestations.

Les enjeux environnementaux : une attention particulière aux effets sur les milieux naturels et le cadre de vie des habitants

Les mesures visant à réduire l'ensemble des incidences du projet (mesures dites « ERC » d'évitement, réduction ou compensation) seront détaillées dans les demandes d'autorisation environnementale unique propres à chaque projet : le nouveau stade avec le quartier d'une part, et la halle des sports d'autre part. Cela concerne l'air, les eaux souterraines comme superficielles (dont le risque inondation), les nuisances acoustiques ou lumineuses, les moyens de transport et de desserte et le milieu naturel et la biodiversité.

Le projet du stade provisoire a fait l'objet d'une demande d'examen « au cas par cas » au terme duquel l'Autorité Environnementale a décidé que ce projet serait dispensé d'étude d'impact. Des mesures « ERC » ont également été mises en œuvre sur ce projet et notamment une compensation écologique est prévue sur le site du Mas Neuf (12 hectares), dont la Ville de Nîmes est propriétaire, situé à proximité au sud de l'îlot 7.

L'ensemble des contraintes réglementaires seront respectées pour l'ensemble des projets.

Les états initiaux et diagnostics réalisés depuis plus d'une année sur ces zones d'étude démontrent des enjeux faibles à modérés. En effet, La zone d'étude du nouveau stade et du nouveau quartier est très anthropisée – elle est déjà occupée par le stade des Costières et son parking.

Les terrains d'étude du stade de substitution et de la Halle des Sports ne correspondent pas à un milieu naturel ou agricole. Il s'agit de terrains en friche d'une ZAC, donc prévus pour être totalement urbanisés à l'image des autres lots de la zone, isolés par le réseau routier local.

Chiffres clés

33 000 m²

Surface de plancher du projet de stade

60 000 m²

Surface de plancher du projet de nouveau quartier

6 500 m²

Surface de plancher du projet de Halle des Sports

15 000

places dans le futur stade

1 500

emplois durant les travaux

1 000

emplois à terme

212 millions € HT

Nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution (SAS NEMAU)

20,3 millions € HT

Fouilles archéologiques, Halle des Sports, relocalisation des associations (Ville de Nîmes)

8 millions €

Vente du stade par la Ville à la SAS NEMAU



La concertation : du 21 septembre au 20 octobre 2021

Le cadre et les objectifs de la concertation

Pour une bonne information et participation du public

La SAS NEMAU et la Ville de Nîmes organisent 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, d'une Halle des Sports et la réhabilitation de l'Espace Création. La concertation est organisée en vertu des dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

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 (CNDP) en vue de la désignation d'un ou de garant(s) (voir ci-contre).

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- permettre au public de disposer d'une information actualisée, objective, pédagogique et accessible, pour une vision complète et argumentée sur le projet et sur ses différents enjeux techniques, environnementaux, d'aménagement du territoire et socio-économiques ;
- permettre à chacun de s'exprimer librement et de débattre sur le projet et d'apporter les réponses validées.



Les rendez-vous de la concertation, ouverts à tous

Pour découvrir le projet et contribuer

Pour s'informer

- le dossier conjoint de concertation
- la présente 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 sont diffusés et disponibles :

- lors de la réunion publique (voir ci-dessous)
- sur les sites <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>, <http://stade-nemausus.fr> et www.nimes.fr
- aux services techniques de la ville de Nîmes, 152, av. Robert Bompard et au stade des Costières sur des registres papiers avec pages numérotées destinées à cet effet

Pour participer et faire part de son avis

- 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 Av. de la Bouvine à Nîmes
- deux permanences au stade des Costières les 30 septembre et 7 octobre 2021, de 14h00 à 18h00
- le formulaire en ligne sur le site de la concertation
- le registre papier à disposition au stade des Costières ainsi qu'aux Services Techniques de la Ville de Nîmes, 152 avenue Robert Bompard à Nîmes
- une réunion publique de clôture* le 20 octobre 2021 à 18h00 au Mas Merlet, 903 chemin du Mas de Sorbier à Nîmes

**Toutes les mesures sanitaires seront prises pour garantir la distanciation physique. Le port du masque et la présentation d'un « pass sanitaire » valide seront obligatoires.*

Le mot des garants

« Les garants s'engagent conformément à la Charte d'éthique et de déontologie à :

- **Mettre en œuvre** les orientations générales, les directives et les recommandations méthodologiques de la CNDP,
- **Cœuvrer** avec impartialité, équité et intégrité,
- **Veiller à assurer** à l'ensemble du public une information complète, objective, honnête et accessible,
- **Favoriser** l'expression du public et contribuer à ce qu'il obtienne les réponses aux questions posées,
- **Veiller** au respect de chacun et refuser toutes incivilités,
- **Collaborer** et faire en sorte que tous les moyens – humains, matériels, financiers – soient mis en œuvre par les maîtres d'ouvrage afin que les opérations soient présentées et explicitées pour une accessibilité à tous les publics,
- **Faire preuve** par leur attitude et leurs prises de parole d'indépendance par rapport à toutes les parties prenantes.

Par décision en date du 03 février 2021, Mme Anne-Marie CHARVET et Mme Kate WALERY ont été désignées en qualité de garants suite à la co-saisine de la CNDP par les maîtres d'ouvrages SAS NEMAU et Ville de Nîmes. Elles ont pour mission d'organiser la concertation pour les projets du nouveau stade des Costières, d'un nouveau quartier, d'un stade de substitution, d'une halle de sports à Nîmes. »



MAQUETTE PHYSIQUE DU NOUVEAU STADE ET DU NOUVEAU QUARTIER

Et après la concertation ?

Une fois la concertation préalable terminée, les garants établiront un bilan sous un mois.

Celui-ci sera transmis à la Commission Nationale de Débat Public, à la Préfecture et aux maîtres d'ouvrage qui auront 2 mois pour tirer les enseignements de la concertation.

Le bilan sera aussi publié sur les sites internet de la CNDP, des porteurs de projet et de l'État pour une information complète du public.

Annexe 5

Synthèse des entretiens d'acteurs

THEMES EVOQUES LORS DES ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS – Mai 2021

Thèmes évoqués	Expression des Acteurs
<p><u>1. Opportunité générale du projet</u></p> <p>‣ Constructibilité du site -----→</p> <p>‣ Stade provisoire -----→</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le stade est un bâtiment emblématique et symbolique pour les Nîmois, pourquoi ne pas le mettre en conformité plutôt que le démolir ? - Comment est pris en compte le PPRI sur les 2 sites ? - Pendant la démolition, quelle gestion prévue pour la présence d'amiante et les déchets ? - Pourquoi ne pas garder le stade de substitution pour les clubs et associations sportives de la ville ?
<p><u>2. Aménagement de Nîmes</u></p> <p>‣ Aménagement urbain----- →</p> <p>‣ Risques inondation et zone humide -----→</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'une vision globale de l'aménagement prévu, quels sont les autres projets autour des Costières (entrée de ville la +importante) ? Comment les projets sur les 2 sites sont insérés dans leur environnement ? - Quels impacts de ces nouveaux projets dans le fonctionnement de la ville ? - Les vieux nîmois sont inquiets de la transformation de la ville : bétonisation et impact environnemental. - Explicitation des aménagements prévus pour tenir compte de ces éléments, quel MO supportera le cout des travaux à évaluer ? - Quels aménagements pour prendre en compte ces éléments ?
<p><u>3. Le foot à Nîmes</u></p>	<p>Lieu fédérateur et de mixité sociale, pas assez pris en compte dans le projet.</p>

<p>› Le centre de Formation-----→</p> <p>› Le stade propriété privée ----→</p> <p>› La jauge -----→</p> <p>› Les supporters -----→</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les récentes déclarations du Président inquiètent, y compris les familles des jeunes qui pratiquent en amateur - Crainte que la reconstruction du stade passe au second plan/opération immobilière. Forme juridique et estimation à inclure dans le futur bail en cas de revente. - Clauses suspensives et restrictives pouvant être opposées au club. - Au-delà de la demande des clubs de supporters, le stade est aussi un lieu de mixité sociale important, la jauge doit permettre à la population/aux familles d'aller au stade et que ça ne soit pas réservé qu'aux supporters. - Beaucoup regrettent que la jauge du nouveau stade soit inférieure à la jauge « officielle » du stade actuel, voire supérieure - Inquiétude du statut du stade en cas de revente du club. Y a-t'il une clause spécifique dans la promesse de vente de la ville ? Est-il prévu des clauses contractuelles dans la promesse de vente protégeant notamment le nombre de matchs ? - Les clubs de supporters demandent un lieu réservé dans le futur stade
<p>4. La mobilité pour accéder aux sites</p> <p>› <u>accès</u> -----→</p> <p>› desserte TC -----→</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ZAC : Itinéraire très encombré le soir et le we - Accessibilité de la halle en modes actifs ? - Précisions, tracés et cout des travaux pour les accès au stade et au nouveau quartier, qui en supportera les couts, quel MO ? - Pourquoi pas une passerelle au-dessus de l'A9 entre les Costières et la halle ? Evoquée par plusieurs acteurs - ZAC : pas d'accès en TC (les jeunes qui s'entraînent au stade des Costières les utilisent aujourd'hui) et accès dangereux en

<p>› stationnement -----></p>	<p>modes actifs. Quels sont les extensions de TC et les aménagements cyclables prévus ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement prévu est-il suffisant au stade des Costières et règle-t-il le problème actuels du stationnement insuffisant de la clinique et comment empêcher le stationnement dans les quartiers environnants les soirs de match ? - Inquiétude pour se garer à l'Espace Création (futur lieu d'accueil des associations socio-culturelles hébergées aujourd'hui) - Dde d'infos sur le stationnement du stade provisoire et de la halle des sports, compte tenu de la zone humide - Est-il prévu un stationnement sécurisé pour les 2 roues ?
<p>5. Le nouveau quartier</p> <p>› Lien avec les quartiers -----></p> <p>› Les logements-----></p> <p>› Les équipements -----></p> <p>› Les commerces -----></p> <p>› Les espaces privés/publics ---></p> <p>› L'éco-quartier -----></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Comment ce nouveau quartier sera intégré dans les quartiers pavillonnaires environnants ? - Comment sera organisée la circulation dans et autour du nouveau quartier ? - Quel type de logements est-il prévu ? Le PLH a-t-il été pris en compte ? - L'apport de population ne nécessitera-t-il pas des équipements supplémentaires (écoles, crèche, etc. ?). Cet aspect a-il été étudié avec la ville - Les commerces prévus seront-ils en concurrence ou complémentaires avec ceux existants ? - Comment ce quartier « privé » sera ouvert au public ? Les espaces publics actuels seront-ils privatisés ? - Label Eco quartier/quartier durable ? nécessité de précisions.

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**



AVIS DE CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC

Objet : Projet de nouveau stade de football, de nouveau quartier, de stade de substitution et de halle des sports

21 septembre – 20 octobre 2021

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 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.

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 (CDNP) en vue de la désignation d'un ou de garant(s).

Ainsi, lors de sa séance plénière du 3 février 2021, la **Commission nationale du débat public a, au vu du courrier 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.**

Par délibération en date du 3 juillet 2021, la Ville de Nîmes a défini les modalités de la concertation dans le cadre de la 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 des Sports portée par la Ville de Nîmes.

Les modalités relatives à la concertation et à la participation du public ont été définies en collaboration avec les garantes de la concertation.

Durée et modalités de la concertation préalable du public :

La concertation préalable se déroulera sur une durée de 30 jours, du 21 septembre au 20 octobre 2021.

Pour s'informer sur le projet, plusieurs supports sont prévus :

- 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 seront diffusés et disponibles :

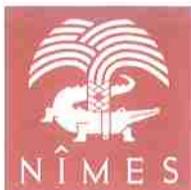
- lors des réunions publiques (voir ci-après) ;
- sur le site dédié à la concertation : <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>
- sur les sites <http://stade-nemausus.fr> et www.nimes.fr ;

Le dossier conjoint de concertation sera 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 (cf. ci-après).

Pour participer et faire part de son avis, plusieurs canaux sont 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>
- 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

Le présent avis sera affiché en Mairie centrale et aux Services Techniques, 152 avenue Robert Bompard au plus tard quinze jours avant l'organisation de la concertation préalable et durant toute la durée de cette concertation.



ANNEE	N°	DATE
2021	142	02/11/2021

Direction de l'Administration Générale

☎ 04 66 76 70 91

N/Réf : CTB/CB/SJ

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de la Ville de NÎMES, soussigné certifie avoir procédé à l'affichage à l'Hôtel de Ville(*) du (ou des) document(s) désigné(s) au tableau ci-dessous et pour la durée sollicitée par le demandeur :

<u>NATURE ET DATE</u>	<u>OBJET DU DOCUMENT</u>	<u>ORGANISME</u>
Avis de concertation préalable avec le public	Portant sur le projet de nouveau stade de football, de nouveau quartier, de stade de substitution et de halle des sports	MAIRIE DE NÎMES Direction de l'Urbanisme

Date d'affichage : du 06 septembre au 20 octobre 2021 inclus

(*) complément d'affichage dans les lieux suivants : Services Techniques, 152 avenue Robert Bompard

En foi de quoi, le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

P/Le Maire de Nîmes,
et par délégation,

Christine TOURNIER BARNIER

Conseillère Municipale déléguée à l'Administration Générale

Date d'expédition :



DATE D'AFFICHAGE
LE : 06/09/21

Dir. Administration Générale
Service Accueils

AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE AVEC LE PUBLIC

Objet : Projet de nouveau stade de football, de nouveau quartier, de stade de substitution et de halle des sports

21 septembre – 20 octobre 2021

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 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.

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 (CDNP) en vue de la désignation d'un ou de garants(s).

Ainsi, lors de sa séance plénière du 3 février 2021, la Commission nationale du débat public a, au vu du courrier 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.

Par délibération en date du 3 juillet 2021, la Ville de Nîmes a défini les modalités de la concertation dans le cadre de la 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 des Sports portée par la Ville de Nîmes.

Les modalités relatives à la concertation et à la participation du public ont été définies en collaboration avec les garantes de la concertation.

Durée et modalités de la concertation préalable du public :

La concertation préalable se déroulera sur une durée de 30 jours, du 21 septembre au 20 octobre 2021.

Pour s'informer sur le projet, plusieurs supports sont prévus :

- 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 seront diffusés et disponibles :

- lors des réunions publiques (voir ci-après) ;
- 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 sera également disponible aux services techniques de la ville de Nîmes, 152, av. Robert Bompard et au stade des Costières accompagnés de registres papiers d'observation du public (cf. ci-après)

Pour participer et faire part de son avis, plusieurs canaux sont 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>
- deux permanences au stade des Costières les 30 septembre et 7 octobre 2021, de 14h00 à 18h00
- le registre papier de recueil d'observation du public mis à disposition au stade des Costières et aux Services Techniques de la Ville de Nîmes, 152 avenue Robert Bompard à Nîmes

Le présent avis sera affiché en Mairie centrale et aux Services Techniques, 152 avenue Robert Bompard au plus tard quinze jours avant l'organisation de la concertation préalable et durant toute la durée de cette concertation.

CONCERTATION NIMES - SUPPORTS DE COMMUNICATION

Date	Objet	Support	Commentaires
09-sept	Article+ info concertation	Midi Libre	Lieu non précisé pour les Ateliers Site internet non donné
13-sept	Ouverture du site internet	Site internet	
15-sept	Conférence de Presse	Communiqué de presse	Communiqué distribué à la conférence de presse
16-sept	Article +info concertation	Midi Libre	Période de concertation +adresse du site internet
16-sept	Interview 1er adjoint	La Gazette	Pas d'information sur la Concertation
18-sept	Info concertation	Billet de match	Période de concertation +adresse du site internet
21-sept	Mise en ligne du dossier de concertation	Site internet	
21-sept	Article	Midi Libre	Article détaillé sur le projet mais pas d'info sur la concertation
21-sept	Article	France info Gard	Période de la concertation uniquement
21-sept	Article +info concertation	La lettre M	Info complète sur la concertation
22-sept	Info concertation	Panneaux lumineux "clear channel"	Période de concertation +adresse du site internet
23-sept	Article	La Gazette	Adresse du site Internet en fin d'article
24-sept	encart publicitaire	Midi Libre	Uniquement période de la concertation + adresse site internet
30-sept	info concertation	Objectif Gard	Info ciblée sur la maquette, l'exposition les registres et l'Atelier du 5/10
08-oct	encart publicitaire	Midi Libre	Uniquement période de la concertation + adresse site internet
08-oct	Interview Opalia	Midi Libre	Ciblé sur le nouveau quartier et le stade
21/09 20/10	Panneaux exposition	Réunions - ateliers permanences	5 panneaux au stade des Costières et aux services techniques de la ville
16-oct	info concertation	Réseaux sociaux ville de Nîmes	Information de la réunion de cloture du 20 septembre
17-oct	info interview de R.Assaf	Midi Libre	interview sur Via Foot
21/09 20/10	Avis officiel de la concertation préalable	Panneaux affichage mairie centrale +services techniques	Toutes les informations sur la concertation
sept + oct	Article+ info concertation	Journal municipal "Vivre Nîmes"	
15 au 30/09 15 au 20/10	Vidéo	Sucettes numériques de la ville	
Octobre	Article+ info concertation	Plateforme d'information vivre.nimes.fr	
20/09 au 18/10	Article+ info concertation	Réseaux sociaux: facebook + Instagram	Facebook: info concertation les 20/09, 28/09, 5/10, 16/10 et 18/10 Instagram: article le 28/09

Annexe 7

Communiqué de presse officiel

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 15 SEPTEMBRE 2021

La SAS NĒMAU et la VILLE de NÎMES organisent conjointement une concertation préalable du 21 septembre au 20 octobre 2021 pour le projet de nouveau stade de football, de son quartier d'accompagnement et d'une halle des sports.



Un projet exemplaire en tous points qui fera référence d'un point de vue sportif, urbain, et environnemental ; offrant une visibilité nationale et une dynamique économique exceptionnelle à l'ensemble du territoire.

- 1. Une maîtrise de son outil de travail :** le stade est la structure d'accueil essentielle pour organiser le spectacle : « L'analyse de la structure des revenus des clubs fait apparaître la place prépondérante du stade comme source de revenus. » (rapport Besson, 2008).

Pour maîtriser au mieux son outil de travail, pouvoir l'adapter constamment et librement aux attentes des spectateurs ainsi que celles de la Fédération Française de Football (FFF) et de la Ligue, sans pour autant peser sur le budget des collectivités, une entreprise de spectacle privée, telle qu'un club de football, doit être propriétaire de son stade.

Or, le stade des Costières aujourd'hui ne répond plus aux exigences actuelles du sport de haut niveau (notamment l'accueil des sportifs et spectateurs). Il ne peut pas, par ailleurs, faire l'objet d'une restructuration lourde (orientation pelouse, tribunes non couvertes, vestiaires exigus).

- 2. Être financièrement autonome :** l'objectif est que les coûts d'investissement ne pèsent pas sur le budget du club : la vente et la location des surfaces en dehors du stade doivent ainsi permettre de financer la construction de ce dernier.

De cette manière, le club n'aura pas à supporter le poids de la dette de l'équipement qu'il exploite et pourra ainsi en tirer un maximum de revenus stables et non dépendants de l'aléa sportif.

Pour ce faire, la SASP Nîmes Olympique bénéficiera d'un bail commercial long terme et sécurisant qui ne viendra pas augmenter ses charges d'exploitation de stade alors que ses revenus liés à l'enceinte sportive pourront être substantiellement améliorés par une meilleure offre du public et une exploitation quotidienne des espaces en dehors des jours de matchs (réception, restaurants, futsal, etc.).

- 3. Une expérience client renforcée :** en disposant d'une enceinte moderne et ouverte 365 jours par an, l'ensemble des utilisateurs pourront bénéficier de moments privilégiés où l'ambiance marquera les esprits.

Les soirs de matchs, les spectateurs pourront profiter du stade plusieurs heures avant le coup de sifflet et durant les 90 minutes. L'esprit « chaudron » agrémenté de tous les services d'accompagnement (boissons, restauration, etc.) rendront les rencontres inoubliables.

Cette expérience débutera dès la construction du stade de substitution sur le site de la ZAC du Mas de Vignoles mis à disposition par la ville (à proximité du stade actuel) qui permettra une substantielle montée en gamme tant pour les joueurs que pour les spectateurs. En effet, il disposera de tout le confort d'une enceinte moderne et sera conforme aux derniers référentiels institutionnels dès la saison 2022-2023.



Il n'était pas envisageable, compte-tenu du délai d'édification du futur stade et de son quartier d'accompagnement, de délocaliser les matchs du Nîmes Olympique durant plusieurs années dans une métropole voisine.

- 4. La sécurité publique améliorée lors des matchs :** l'organisation actuelle de matchs au stade des Costières nécessite la mobilisation de moyens de police et de sécurité privée très importants. Le projet permettra de répondre aux attentes, dans ce domaine, des services de la Préfecture et des obligations réglementaires et fédérales.

- 5. Reconstruire la ville sur la ville :** l'agglomération nîmoise ne dispose pas de terrain capable de recevoir un tel équipement qui aurait nécessité une forte consommation de terres agricoles ou naturelles, entraîné une augmentation de la circulation, de la pollution, dégradé des conditions de vie, dévitalisé le centre-ville...

Le projet du cabinet Valode et Pistre est un exemple remarquable de « densification douce » : sur le même foncier et une même emprise bâtie, on remplace un stade vétuste et utilisé quelques soirs par an par un outil moderne, ouvert toute l'année avec une offre complète et un quartier adjacent qui viendra soutenir le développement économique et démographique de la ville de Nîmes.

Une **densification raisonnée** au travers d'une reconstruction de la ville sur la ville qui permettra à tous les utilisateurs du stade de conserver leurs habitudes et, pour les futurs occupants, de favoriser l'utilisation des **transports en commun déjà bien présents** sur le site actuel du stade des Costières (tram-bus, bus).

Un projet **vertueux du point de vue environnemental**, par son approche d'écoconception, le recyclage foncier qu'il opère en centre-ville, près des transports, mais également par la mise en œuvre d'un réseau d'énergie centralisé mutualisant les besoins énergétiques en chaud et froid avec un très haut niveau de performance et majoritairement **alimenté par des sources d'énergie renouvelable**.

6. **Une architecture emblématique** : véritable signature en entrée de ville de l'un des plus grands architectes français : Valode et Pistre qui permettra de perpétuer l'œuvre urbaine millénaire de la ville.

Pour ce faire, Denis Valode a imaginé **une interprétation contemporaine de la ville méditerranéenne**, avec ses places largement végétalisées et ombragées, ses passages couverts ; organisée autour d'espaces publics libérés de tout véhicule et propices à une déambulation apaisée et à l'échange.

Un projet d'une **diversité programmatique remarquable** : intergénérationnelle, culturelle et socio-économique. Véritable lieu de vie conciliant habitats résidentiels, équipements sportifs et de loisirs, commerces de proximité et services.



7. **Un projet avec une forte dimension économique** : un investissement majeur de **plus de 250 millions d'euros exclusivement financés sur des fonds privés** dans un contexte de relance économique pour le territoire.

Les projets de stades et du nouveau quartier sont des **projets entièrement privés**, et ne mobilisent donc pas d'argent public. En effet, la « densification douce » sur l'emprise du stade actuel permettra de financer l'ensemble de l'opération **sans affecter les fonds propres du club, ni faire appel à la subvention publique**.

Un **recentrage d'une partie des activités** de l'agglomération au plus près du cœur de la ville-centre : hôtels, bureaux, espaces de séminaire et congrès, ... avec une **création nette de 1.000 emplois** environ à terme et 1.500 pendant la phase de construction.

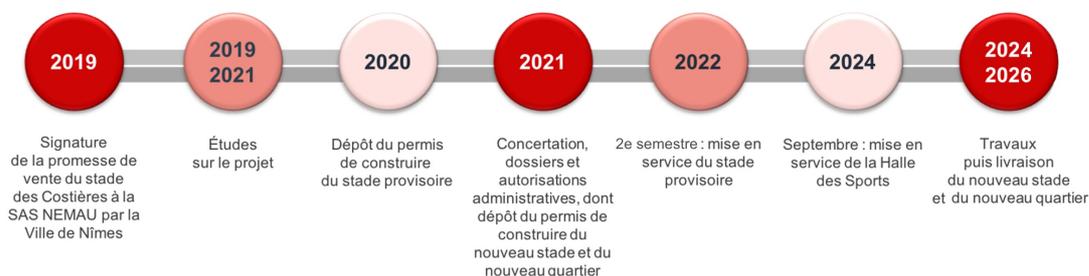
8. **Une relocalisation des activités sportives** actuellement présentes sur le stade des Costières. Avant la démolition de ce dernier, la Ville porte **un projet de création d'une Halle des Sports**. Installé à proximité du stade provisoire au Mas de Vignoles, ce nouveau complexe sportif de 6.500 m² permettra d'accueillir l'ensemble des activités dans **un bâtiment flambant neuf à partir de septembre 2024**. Un préalable à la désaffectation et à la vente du Stade des Costières.

Pour ce projet, confié à l'agence nîmoise A+ Architecture, **la Ville va investir 12 M€ HT**. Il sera accompagné de la **réhabilitation du bâtiment « espace Création »** sur 650 m² pour accueillir, à terme, des associations également usagères du stade des Costières.

La Halle des Sports sera **implantée sur un site central** à l'échelle de la commune, connectée à deux sorties d'autoroute A9 et A54 et qui bénéficie d'une desserte de tous les transports en commun.



9. **Un planning ambitieux** pour permettre au club de retrouver au plus vite une enceinte moderne et attractive



Pour **s'informer, participer et faire part de son avis**, la SAS NĒMAU et la Ville de Nîmes ont mis en place :

- un site internet dédié à la concertation : <http://concertation-stade-halle-nimes.fr>
- 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 Av. de la Bouvine à Nîmes
- deux permanences au stade des Costières les 30 septembre et 7 octobre 2021, de 14h00 à 18h00
- le registre papier à disposition au stade des Costières ainsi qu'aux Services Techniques de la Ville, 152 avenue Robert Bompard à Nîmes
- une réunion publique de clôture* le 20 octobre 2021 à 18h00 au Mas Merlet

*Toutes les mesures sanitaires seront prises pour garantir la distanciation physique. Le port du masque et la présentation d'un « pass sanitaire » valide seront obligatoires.

Annexe 8

**Questions et Réponses posées
Pendant la concertation**

CONCERTATION PREALABLE NIMES – QUESTIONS/REPNSES

1 - Espace Création

1. Réunion d'ouverture du 21/09/21

Question 1

Intervention – Jean-Michel Huguet, Secrétaire du Billard Club :

Je m'interroge sur l'Espace Création, puisqu'on voit que les plans sont assez élaborés sur le stade et la halle des sports mais je ne vois pas de plans concernant l'Espace Création. Est-ce que les plans sont faits ? Pouvez-vous me renseigner là-dessus ?

Julien Plantier, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

L'Espace Création sera intégré dans les ateliers. Il ne s'agit pas du même type de travaux, pour la Halle des sports c'est une création alors que pour l'Espace Création il s'agit d'une rénovation.

Je ne sais pas si l'équipe d'œuvre a été désignée, c'est pour cette raison que nous ne connaissons pas forcément la manière donc cela va être implanté mais c'est quelque chose que l'on va rajouter dans le cadre d'un atelier. Mais cela ne sera pas aussi précis que pour la Halle des sports.

Nous serons sur une même période de livraison, mais nous avons un peu plus de temps pour réaliser les travaux dans le cadre de la rénovation que dans le cadre de la création.

Jean-Michel Huguet, Secrétaire du Billard Club :

Donc il n'y a pas encore de projet de dessiné ?

Julien Plantier, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Dessiné non, mais en tout cas on connaît les surfaces qui vont occuper les 650 m² de cet Espace Création.

Je me tourne vers mes services : est-ce qu'on est en capacité de proposer une sorte d'esquisse au moins dans le cadre de ce mois qui arrive de concertation, à minima sur les ateliers sportifs ? Si c'est possible on le fait. Sinon vous savez déjà quels seront les occupants et vous savez déjà quelle sera la superficie occupée de l'espace total. Cela me semble, ce n'est peut-être pas suffisant à votre égard, un minimum pour déjà vous projeter par rapport à cette superficie que vous occuperez au sein de cet espace.

Jean-Yves est-ce que cela est possible ou pas ?

Jean-Yves Wozniak, Directeur Général des Services Techniques de la Ville de Nîmes :

Aujourd'hui on a un dessin fait par la Ville sur lequel on a déjà positionné les associations.

Julien Plantier, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Est-ce que cela a été vu avec les associations ?

Jean-Yves Wozniak, Directeur Général des Services Techniques de la Ville de Nîmes :

On a pris en compte les besoins par rapport à la surface. Nous avons même eu un échange avec le Billard Club pour avoir un auvent supplémentaire devant. Donc il y a bien eu des échanges effectivement par rapport à cela. On est sur ces points-là aujourd'hui.

2. Atelier du 5/10/21

Question 2

Christian SIMONIN –BILLARD CLUB NIMOIS - Association relocalisée à l'Espace Création :

Multiplés questions sur l'ensemble du projet concernant l'organisation, les infrastructures intérieures et extérieures portant sur la sécurité et l'accessibilité aux transports en commun.

Au niveau du stationnement : est-il possible d'avoir accès au parking du gymnase des Olivier ?

Quelle date est prévu la délocalisation ?

L'association ne cache pas qu'il lui tarde de quitter les locaux actuels par rapport à plusieurs dysfonctionnements.

Jean-Yves WOZNIAK - Directeur Général des Services Techniques :

- Le site aujourd'hui est occupé par l'école des beaux-arts.

La sécurité y est assurée à tous points de vue même si l'apparence extérieure du bâtiment paraît désuète.

Il n'y a pas non plus de problème concernant la fréquentation.

-L'extérieure sera amélioré mais sans changement.

-L'Espace Création peut accueillir toutes les associations prévues sur ce site.

-Le début des consultations du choix de l'architecte commencera à la fin de cette année et le choix sera fait en Février/Mars 2022.

-Concernant le stationnement, le rachat du terrain de la maison témoin permettra d'offrir davantage de place de parking.

-Pour les transports en commun, il y a autant de desserte à l'espace création qu'à la Halle des sports.

-La livraison est prévue pour Mars/Avril 2024.

Farid HADJAZ - Directeur du service des sports :

-Concernant le parking des oliviers il n'y a pas de possibilité de stationnement. C'est un complexe sportif ouvert au collège. Malgré des travaux d'aménagement supplémentaires en cours, les quelques places de parking existantes vont être strictement réservées aux enseignants.

L'achat de l'espace de proximité de la maison témoin va créer une zone de stationnement plus importante.

-Faire remonter les dysfonctionnements à la Mairie pour faire intervenir les entreprises.

Question 3

Jean-Michel HUGUET :

Est-ce que l'architecte sera choisi en fonction de nos besoins ?

Quand l'architecte aura été choisi, continuez-vous à échanger avec nous sur l'évolution du projet ?

Est-ce que le délai annoncé est définitif ou y-a-t-il possibilité d'avancer ces délais ?

Jean-Yves WOZNIAK - Directeur Général des Services Techniques :

-L'architecte sélectionné en réponse au programme demandé.

Il procèdera à la répartition des clubs et dessinera l'intérieur en fonction des demandes et besoins de chacun tout en s'adaptant aux surfaces existantes.

-Les échanges continueront pour toujours définir au mieux les besoins et la façon dont les choses vont s'organiser.

-La date de livraison est Mars / Avril 2024, ce n'est pas possible avant car nous avons la contrainte de l'occupation des lieux par les beaux-arts. La réhabilitation doit donc se planifier aux moments des vacances scolaires.

Nathalie BARON ALDIN - Direction de la construction/Service équipement :

Nous continuerons à vous associer au projet.

Question 4

Catherine WALERY Garante de la concertation :

Vous avez annoncé la réhabilitation et la mise en service de l'espace création pour Mars/Avril 2024, est-ce compatible avec la démolition du stade des Costières prévu avant Septembre 2024 ?

Jean-Yves WOZNIAK - Directeur Général des Services Techniques :

La livraison de la halle des sports est prévu pour septembre 2024, avec une démolition du stade des costières dans la continuité 2024.

Farid HADJAZ - Directeur du service des sports :

La désaffectation du stade des Costières se fera prévisionnellement à la fin de la saison sportive 2024.

Question 5

Denis COSTE - Association SCRABBLE NIMOIS Association relocalisée à l'Espace Création :

M.COSTE remercie la Ville pour son accueil et regrette que son association ne soit pas relogée au niveau de la Halle des Sports.

En effet, il évoque ses inquiétudes sur l'espace Création concernant la sécurité aux abords de l'espace création, du parking et de la desserte des transports en commun.

Jean-Yves WOZNIAK - Directeur Général des Services Techniques :

-Intégrer une salle spécifique pour le scrabble à ce moment-là de la procédure n'est pas possible car le programme est déjà défini.

-Pour les transports en commun, il y a autant de desserte à l'espace création qu'à la Halle des sports.

Farid HADJAZ - Directeur du service des sports :

-Dès le début, les clubs choisis pour basculer à l'Espace Création ont été cités, et mis au courant. Des visites ont été programmées afin de définir le nombre de m2 nécessaires et l'aménagement des lieux en concertation avec les associations.

-Les espaces sportifs de la Ville sont sécurisés avec de la vidéosurveillance.

Le gymnase des Oliviers, le city stade, et le collège à proximité, sont des installations qui reçoivent en permanence des activités sportives. Aucun incident n'est à déplorer sur cette installation. Il n'y a pas d'inquiétude à avoir sur ce site.

Question 6

Yves COSTA-Association L'ÉCHIQUIER NIMOIS Association relocalisée à l'Espace Création :

M. COSTA a les mêmes inquiétudes que ces collègues président d'associations sur l'accès aux transports en commun et à la sécurité du site.

-La réponse concernant la sécurité a été faite par Jean-Yves WOZNIAK en même temps que pour le BILLARD NIMOIS à savoir que le site est sécurisé.

-Pareil que pour le SCRABBLE NIMOIS il y a autant de desserte à l'espace création qu'à la Halle des sports.

Question 7

Hervé MALBOS - CLUB DE GYMNASTIQUE LES ALLOBROGES NIMOIS - Association relocalisée à la HALLE DE SPORTS :

La HALLE des SPORTS restera-t-elle ouverte quand il y aura des matchs de NIMES OLYMPIQUE ?

L'entretien des locaux actuels et du matériel sportif jusqu'à la livraison en 2024 sera-t-il maintenu malgré la destruction des Costières ?

Farid HADJAZ - Directeur du service des sports :

-L'activité des associations sera maintenue les jours de match du NÎMES OLYMPIQUE. Néanmoins cela risque d'entraîner des difficultés de parking.

Une autre organisation sera à prévoir, il sera peut-être préférable d'utiliser les transports en commun ces jours-là.

Nous ne savons pas quel jour auront lieu les matchs que ce soit ligue 1 ou ligue 2 (19 match/an).

-Concernant l'entretien, les travaux du quotidien continueront.

Nous devons trouver le bon équilibre sur le fonctionnement qui permettra de maintenir une activité dite "normale" durant ces 3 ans.

-Concernant le mobilier sportif : seul le mobilier en très bon état sera déménagé et le restant sera changé à ce moment-là.

D'ici le déménagement, s'il y a du mobilier sportif à renouveler, l'engagement sera fait dans l'activité courante.

De plus, suite aux dégâts provoqués par les inondations dans certaines salles un renouvellement partiel du matériel sportif est déjà prévu.

Question 8

Denis LANOY - Citoyens membre du PCF :

Questions concernant l'impact sur le fonctionnement simultané de l'école des beaux-arts en tenant compte de leurs installations, de leurs équipements assez lourd (pour exemple l'Ateliers de gravure) et les associations sportives ?

Est-ce que l'école des beaux-arts est partenaire du projet ?

Jean-Yves WOZNIAK - Directeur Général des Services Techniques :

-Concernant le fonctionnement avec l'école des beaux-arts, le projet leur a été présenté.

Le recensement des surfaces, ainsi que les activités prévues sur ce lieu ont été pris en compte pour réhabiliter les lieux en fonction de leurs besoins.

La totalité du bâtiment va profiter d'une réhabilitation conséquente.

Des interventions sont d'ores et déjà prévues sur la toiture pendant les vacances scolaires.

-Le calendrier des travaux à venir va leur être présenté.

Nathalie BARON ALDIN - Direction de la construction/Service équipement :

-Les locaux impactés ont été vus avec l'école des beaux-arts.

Concernant leur stockage, les ateliers et machines déjà en place, rien ne sera déplacé néanmoins les surfaces seront optimisées.

Question 9

Norbert VIVES - Association ROLLER NIMES -Association relocalisée à la HALLE DES SPORTS :

M. VIVES souhaite savoir si au niveau de la HALLE DES SPORTS, il a été envisagé un anneau extérieur pour le roller, ou sinon ou pourra-t-il poursuivre cette activité ?

Ce dernier a pris contact avec M. HADJAZ pour lui demander l'autorisation d'accès au skate Park.

Jusqu'à la livraison de la HALLE DES SPORTS, sera-t-il toujours possible d'utiliser cet anneau ?

Il en profite également pour signaler, qu'en plus des détritiques en tous genres, son association subit à l'heure actuelle des runs automobiles et des rodéos, sur le stade des Costières.

Farid HADJAZ - Directeur du service des sports :

-Concernant l'accès au skate Park ce n'est pas possible parce que des nouveaux travaux sont envisagés et que de toute façon cette installation n'est pas adaptée au roller.

-Les espaces de stationnement ou les voies réservées aux pompiers peuvent être une solution mais au moment présent rien n'est arrêté.

Il faut savoir que lors des matchs de Nîmes Olympique, il ne sera pas possible d'accéder à cet espace.

Jean-Yves WOZNIAK - Directeur Général des Services Techniques :

-le club peut profiter de l'espace des Costières jusqu'à la livraison.

-Dans la conception du bâtiment de la Halle des SPORTS, une voie complètement sécurisée et fermée est prévue pour les livraisons et les secours.

Cet espace sera étudié afin de vérifier s'il peut satisfaire à leur demande sachant que le revêtement étant neuf la piste sera de bonne qualité.

-La livraison est prévue pour l'été 2024.

Question 10

Magali YANG – Association MK TAEKWONDO Association relocalisée à la HALLE DES SPORTS :

Mme YANG souhaite savoir si la taille de la salle de combat à la Halle des sports sera équivalente à la salle actuelle ?

Et suivant sa taille, est-ce qu'il est prévu une division possible pour doubler l'utilisation ?

Farid HADJAZ - Directeur du service des sports :

-La salle de combat est de meilleure qualité en espace, en vestiaires, en bureau associatif.

Cette Halle est conçue pour accueillir des manifestations d'envergure.

La taille de la salle 14/24 mètres soit 336 m².

Cet espace pourra permettre de faire deux espaces distincts.

Nathalie BARON ALDIN - Direction de la construction/Service équipement:

-Depuis les parties communes, il y aura un espace vitré pour l'attente des parents.

CONCERTATION PREALABLE NIMES – QUESTIONS/REPONSES

2 - Halle des sports

3. Réunion d'ouverture du 21/09/21

Questions 1

Intervention – Sibylle Jannekeyn :

Je voudrais m'adresser à Monsieur Gilles GAL pour savoir si la Halle des Sports était un bâtiment qui avait été conçu à énergie positive.

Gilles Gal, Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports :

Le bâtiment sera classé E3C1 pour être précis. On cherche l'équilibre et on ne sera pas à énergie positive, on sera E3C1.

Sibylle Jannekeyn :

Qu'est-ce-que cela veut dire exactement E3C1 ?

Gilles Gal, Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports :

Concernant les performances énergétiques précises là-dessus, nous serons à -20% sur la RT2012. Il s'agit de normes très strictes appliquées aujourd'hui. Donc on applique la norme.

Sibylle Jannekeyn :

Écoutez, moi je ne suis pas ingénieur, je ne connais pas ces termes. En simplifiant, est-ce-que le bâtiment produira suffisamment d'énergie pour être autonome ou pas ?

Gilles Gal, Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports :

Non, le bâtiment ne sera pas complètement autonome.

Sibylle Jannekeyn :

Et ce n'est pas possible de le rendre autonome ?

Gilles Gal, Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports :

Sur des ensembles comme ça avec autant de volume normalement au début on ne devait même pas les climatiser. Donc pour le confort, grâce à la géothermie nous avons pu quand même amener de la fraîcheur et du confort pour tous les utilisateurs.

Mais avoir une autonomie complète au niveau énergétique c'est très compliqué sur de tels volumes.

Jean-Yves Wozniak, Directeur Général des Services Techniques de la Ville de Nîmes :

Par rapport aux panneaux photovoltaïques il y a un souci sur les bâtiments : si on les classifie en énergie ou bâtiment durable on ne peut pas développer de panneaux photovoltaïques. Donc dans le projet présenté par Gilles GAL il y a un petit volet de panneaux photovoltaïques qui, ultérieurement, sera développé et agrandi de façon à ce que le bâtiment soit à énergie positive. Mais on ne peut pas le classer au départ, on ne peut pas le faire au départ avec la réglementation. C'est une aberration mais c'est comme ça.

Question 2

Intervention – Stéphane Renassan

Dans le même ordre d'idée, je voulais poser une question par rapport à la durabilité de cet équipement. On a la chance d'habiter dans une ville où les romains nous ont légué des monuments de 2000 ans d'âge et là on entend, et moi ça m'attriste, qu'un bâtiment de 25 ans comme le stade des Costières est devenu vétuste et doit être détruit.

Est-ce que la Halle des Sports rentre aussi dans ce triste concept d'obsolescence programmée du bâti ou est-ce que vous êtes capable de me dire quelle est sa durabilité de vie ?

Gilles Gal, Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports :

Nous sommes très attachés à la durabilité et au choix des matériaux dans ce sens. Ne serait-ce qu'avec le béton, nous faisons tout pour ne pas revêtir le béton car nous connaissons la limite des enduits de façade, des peintures, etc. Nous prêchons pour le béton brut qui va vieillir naturellement et se patiner. C'est ce que nous proposons aujourd'hui pour les façades. Tous les soubassements, pour un bon vieillissement, seront laissés en béton brut sans aucun revêtement dessus. Ce sera du béton brut, traité (architectonique) qui va se patiner naturellement.

Concernant les vitrages il n'y a aucun problème de durée de vie.

Ensuite, tout ce qui est construction bois il n'y a aucun problème non plus, y compris les murs extérieurs (voiles d'élévation) qui sont traités avec des pare-pluie.

Reste ensuite le drapé. Pour garantir sa durée de vie, il faut le traiter complètement en aluminium, y compris l'ossature, pour qu'il n'y ait aucun point de rouille et que pendant les travaux également, en cas de coup de meuleuse un peu hasardeux c'est sûr que derrière cela entraîne des points de rouille et ensuite un vieillissement prématuré. Donc aujourd'hui on est sur de l'aluminium dans la masse et une ossature en aluminium également. C'est donc une pérennité qui est vraiment aujourd'hui assurée. Il ne peut pas y avoir de fissure, d'entrée d'eau, etc. Nous avons été très vigilants là-dessus.

A question de la matérialité du faitage, la réponse pour la pérennité c'est de choisir l'aluminium.

Intervention dans le public :

Bravo pour ce magnifique projet, ce drapé c'est vraiment superbe.

Gilles Gal, Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports :

Pour ce drapé, nous démarrons les études, nous allons réaliser un prototype chez nous pour expérimenter tout cela. Cela va dans le sens de ma réponse. Nous allons réaliser ce prototype dans notre jardin pour le mettre au point pendant la conception et le faire valider par tous les organismes, le bureau de contrôle, etc. pour que la préconisation technique dans l'appel d'offres qui sera lancé avant l'année prochaine nous aurons pu faire les essais nécessaires.

Question 3

Intervention – Laurent Thomas, Paysagiste

Vous nous avez présenté 2 superbes bâtiments, la halle aux sports et le stade. Et vous nous parlez de bâtiments compacts. Pouvez-vous nous expliquer la différence entre un bâtiment compact et un bâtiment ordinaire ?

Gilles Gal, Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports :

Pour la halle, je dirais que c'est pareil. Pour le rendre compact, si vous vous rappelez, on est venu loger la partie salle de sports de combat et la salle d'escrime au-dessus de la salle polyvalente donc son rez-de-chaussée et son R+1. Et l'ensemble du RDC et du R+1 correspond à la double hauteur des salles de gymnastique qui, elles, ont une hauteur plus importante. Donc on a vraiment compacté pour éviter l'étalement sur l'emprise du terrain.

4. Site internet 29/09/21

Question 4

Lors de la réunion de présentation du nouveau stade et de la halle des sports, il n'y avait manifestement aucun projet présenté. En tant que président du Billard Club, je souhaiterai avoir plus de visibilité sur nos prochains locaux (implantation intérieure et look extérieur) ainsi que les possibilités de stationnement. Je participerai à la table ronde n° 2 du 5 octobre où j'espère en savoir plus.

Projet de réponse :

La consultation pour retenir le maître d'œuvre sera lancée d'ici la fin de l'année 2021 avec un choix définitif fin février /début Mars 2022. Les aménagements intérieurs ou l'aspect extérieur du bâtiment seront connus au plus tôt à l'été 2022. Pour le stationnement, il y a une négociation qui va être engagée avec les propriétaires de la parcelle mitoyenne à l'espace création afin de créer un parking sur cette partie de terrain.

Question 5

La création d'un espace en plein air, adapté à la pratique du roller et éclairé (cours roller enfants, adultes et familles, courses, stages, animations, ...), pour remplacer la piste roller du stade des Costières qui va disparaître, est-elle envisageable dans le projet ? Association sportive Roller Lib à Nîmes.

Projet de réponse :

La création d'un espace en plein air adapté à la pratique du roller n'est pas envisageable dans le projet. La ville fera une recherche de solution sur un espace adapté à cette pratique, et la relocalisation de cette piste avant la démolition du stade.

Question 6

Pourquoi prévoir de planter des palmiers alors que ceux-ci sont voués à être attaqués par le papillon ravageur et donc systématiquement traités? Il existe bien d'autres essences locales qui ne nécessitent pas de traitement et offrent plus d'ombre.

Projet de réponse :

Le projet a évolué depuis la réalisation du film de présentation de la Halle des sports : Il n'est plus prévu de planter des palmiers.

Question 7

Prévoyez-vous de faire des parkings perméables (en caillebotis et herbe) afin de redonner au sol son rôle de tampon et participer au risque de réduction des inondations ?

Projet de réponse :

Les projets de nouveau stade et de halle des sports se situent dans des zones soumises à un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). A ce titre, les services de l'Etat s'assurent, au travers d'une autorisation environnementale, que les projets respectent bien les exigences en termes de perméabilité des sols et de rétention afin de maîtriser au mieux le risque inondation.

Les projets prévoient donc des zones perméables (notamment de stationnement) afin d'améliorer la situation par rapport à l'actuel stade des Costières et en accord avec le PPRI.

Question 8

Prévoyez-vous de créer des pistes cyclables enfin correctes au moins jusqu'à la halle et dans l'idéal jusqu'à la Bastide ?

Projet de réponse :

La voie qui mène à la bastide est une route départementale qui a fait l'objet d'une réflexion par les services du Conseil Départemental en y intégrant une piste cyclable. A ce jour, la programmation des travaux n'est pas connue. En ce qui concerne la desserte en piste cyclable de la halle des sports, il y a une piste cyclable de part et d'autre de l'avenue Claude Baillet irrigant de ce fait ce nouveau bâtiment. De plus cette avenue est connectée à la voie BHNS de la ligne T1 permettant ainsi de relier le centre-ville.

5. Atelier 1 – 28/09/21

Question 9

Intervention – Denis LANOY – Secrétaire du Parti Communiste Français

Donc ma question est bien la même, c'est à dire l'accessibilité en transport urbain sur ce site.

Parce qu'il y a forcément, qui dit pratique sportive amateur dit clubs amateurs, pour permettre aux enfants et adolescents de pouvoir participer aux activités sportives en temps hors scolaire, il y a des problèmes d'accessibilité aux lieux.

Parce que soit on imagine que ce sont les parents qui amènent et viennent chercher etc., et donc on a une sur-exploitation de l'espace par les automobiles dans un endroit qui est déjà extrêmement congestionné, surtout les jours de grands afflux dans les zones commerciales à proximité.

Donc y a-t-il quelque chose de spécifique de prévu par la Métropole en ce qui concerne les transports urbains ? Sachant que l'arrêt de bus le plus proche de la future halle des sports est à peu près à 800 mètres. Il y a me semble-t-il tout un tas de questions à se poser.

Hugo PONTHEUX – Responsable Stratégie et Développement, Nîmes Métropole

Sur la partie transport, effectivement vous disiez l'arrêt à 800m c'est la station T1 qui effectivement est la plus éloignée par rapport à la halle des sports. Pour le coup, il s'agit d'une ligne qui dessert très bien le stade des Costières aujourd'hui et ce sera toujours le cas dans le projet final.

Concernant la halle des sports, on a aujourd'hui une étude qui est en cours pour le réseau de 2022. 2022 c'est la mise en place de la ligne T2, il y a des travaux qui sont en cours, vous êtes bien au fait de cela.

Par rapport à ça, on a une réflexion sur la réorganisation du réseau, et dans cette réflexion, considérant les flux et l'étude précédente sur les besoins de déplacement des habitants de la métropole, on se rend compte qu'il y a un besoin de desserte sur la partie sud de la Ville, notamment le Mas de Vignoles, qui est assurée par la T1, mais des besoins qu'il y a depuis d'autres secteurs de la ville.

Donc aujourd'hui on a un arrêt qui est devant l'opération, qui est l'arrêt Coudoux. Ce n'est pas un arrêt révolutionnaire, il est desservi par des lignes qui viennent de l'extérieur et puis la ligne 8 qui, elle, dessert les quartiers Valdegour et Pissevin. L'arrêt Coudoux est vraiment devant le site. Cet arrêt aujourd'hui est desservi par des lignes qui ont des fréquences qui sont assez relatives, en tout cas par rapport aux besoins que vous exprimez.

Nous, la réflexion que l'on a dès 2022, c'est améliorer l'offre avec une modification notamment sur la ligne 8 actuelle. On ne connaît pas encore la modification de la configuration de cette ligne mais en tout cas on sait qu'on a un besoin d'améliorer la fréquence et de modifier son itinéraire pour la connecter autrement avec le centre-ville.

Donc les réflexions sont en cours et les choses vont émerger dans les mois qui suivent. On est sur le réseau 2022 donc c'est quelque chose qu'on doit préparer, nous, à partir de 2022 justement.

Denis LANOY – Secrétaire du Parti Communiste Français

Oui, il me semble. Je m'interroge sur la ligne 8 qui part d'un quartier, cela veut dire qu'il n'y a pas de véritable liaison avec le centre-ville.

Hugo PONTHEUX – Responsable Stratégie et Développement, Nîmes Métropole

Aujourd'hui la configuration de la ligne ne permet pas de connecter avec le centre-ville et on est en train de réfléchir à comment arriver à justement bien connecter cette zone avec le centre-ville.

Question 10

Intervention – Sébastien AMAYON, Supporter Nîmes Olympique :

Je ne fais pas partie d'une association mais on n'a pas parlé des associations qui sont en place ici. Au niveau de la halle des sports, est-ce qu'il y aura un accueil total de ces associations ou elles seront délocalisées partiellement ?

Jean-Yves WOZNIAK – Ville de Nîmes, Directeur Général des Services Techniques

Il y a une partie des associations qui ne seront pas relogées au niveau de la nouvelle halle des sports.

Une partie sera relogée à ce qu'on appelle l'Espace Création. Ce sont le billard, les échecs, radio amateur et scrabble.

Question 11

Intervention – André BRUSTON, Président de l'ASPIC (Association pour la Prospective et les Initiatives Collectives) :

Peut-être une dernière question.

Je reviens sur la question des populations concernées. D'une certaine manière, le système de transport et la mobilité, enfin la mobilité d'abord et le système de transports ensuite, pour un quartier comme celui-ci peut être tout à fait lié à sa proximité au stade. Et dans la pratique, s'il y a des populations qui sont touchées par la proximité du stade, et que ça intéresse, ils vont avoir peut-être des relations aux modes de transport très différentes d'une autre population d'un autre quartier. Les besoins peuvent être spécifiques.

Comme les besoins du stade sont spécifiques en matière d'accès.

Et notamment pour les accès externes, y compris de l'agglomération, et je m'inquiète par conséquent un peu de la possibilité d'un accès rapide à la gare de Feuchères, et aux transports de type TER sur la région, si on veut qu'à la fois le stade et le quartier disposent d'accès rapides parce qu'en ce qui concerne l'emploi, les choses sont claires, aujourd'hui le TER sur Feuchères représente un mode d'accès à l'emploi tout à fait déterminant sur Nîmes (si on prend les statistiques de fréquentation, les statistiques de navetteurs vers l'emploi).

Donc une liaison du quartier et du stade à la gare de Feuchères est essentielle, parce que si viennent aussi des équipes, des amateurs qui viennent sur ce stade, dont on espère qu'il ait un certain rayonnement qui dépasse les limites de l'agglomération de Nîmes, enfin si j'ai bien compris, ça veut dire qu'il faut y accéder. Et que l'accès par Feuchères est infiniment plus rapide et plus performant que si on dit qu'il y aura des TGV et qu'ils passeront par Nîmes Pont du Gard n'en parlons plus.

Non, ça n'est pas possible. Je vous invite à re-réfléchir sur cette question de l'accès direct stade / quartier / Feuchères.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Si on regarde sur la carte on n'est pas très loin. C'est la gare historique centrale de Nîmes. Elle fait l'objet des études de réflexion sur le sujet.

Hugo PONTHEUX – Responsable Stratégie et Développement, Nîmes Métropole

Pour répondre à Monsieur sur la connexion avec la gare et la future halle, comme je le disais tout à l'heure aujourd'hui on n'a pas de liaison directe. On a des liaisons indirectes qui existent. On a la ligne 8, mais il faut qu'on arrive à réorganiser le réseau pour que cette ligne ait une connexion centre-ville et puisse assurer le besoin dont vous parlez aujourd'hui.

Les réflexions sont en cours, en tout cas on sait qu'on a des besoins avec la connexion au centre-ville mais il ne faut pas qu'on oublie, pour reprendre les propos de Monsieur tout à l'heure, qu'il y a des besoins dans différents quartiers de la ville. Il n'y a pas que le centre-ville qui a besoin d'aller à la halle des sports. On a des quartiers aussi aux alentours, donc comment on arrive à articuler finalement tous ces besoins-là qui sont plus ou moins éloignés de la halle.

Ce sont des réflexions qu'on a déjà aujourd'hui pour le futur réseau et qui vont s'étoffer aussi quand on va approcher de l'échéance, quelque part le réseau va évoluer, la population évolue. Monsieur Plantier le disait encore tout à l'heure, le long de la ligne T2 il y a une nouvelle logique de fonctionnement de l'immobilier, donc il y a des choses qui vont faire évoluer aussi le réseau de transport, donc on va accompagner ça du mieux possible avec l'organisation du réseau en tant que tel.

Question 12

Intervention – Sibylle JANNEKEYN – Responsable Europe Écologie Les Verts :

Je voudrais revenir sur la halle des sports.

Dans votre projet, vous l'habillez d'un voile métallique qui décore la façade, le toit. Je reviens à ma petite idée de tout à l'heure. Ce voile métallique j'imagine qu'il va refléter la lumière, donc il va refléter le soleil, donc ça va être en lui-même un énorme îlot de chaleur.

Donc je me demande là aussi pourquoi ne pas essayer d'intégrer des façades végétalisées, des toits végétalisés, et des revêtements absorbants la chaleur ?

Gilles GAL – Architecte Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports

Disons que traiter des façades avec les matériaux tels que vous l'énoncez c'est assez compliqué en termes de pérennité.

En toiture c'est quand même un bâtiment qui est assez industriel, ce sont des toitures étanchées qui abritent la halle des sports, donc c'est obligatoirement des toitures qui sont techniques.

On pourrait les arborer évidemment mais il y a un surcoût. On l'avait évoqué la fois d'avant, les toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques qui vont produire de l'électricité. On va réduire par rapport à la norme RT 2012 les consommations de 40%.

On s'est réservé également en toiture la possibilité d'accroître la surface des panneaux photovoltaïques pour arriver à une consommation qui serait équivalente par rapport à la production d'énergie.

Après en façade, ça n'est pas notre réponse. Et de toute façon on n'en avait pas besoin sur le plan de l'énergie.

Ce que je peux vous dire, c'est que le matériau c'est de l'aluminium, ce n'est pas de l'acier. Il y aura une réverbération qui sera maîtrisée. Ensuite, par rapport aux ondulations de la façade, on va rechercher un petit peu tout ça pour renvoyer le soleil avec cette teinte claire et ne pas éblouir le quartier.

Par contre, sur le plan thermique pour le bâtiment lui-même ce sera très favorable au bâtiment. Sa consommation sera réduite aussi par le fait qu'il y aura une double façade qui créera une ventilation et le bâtiment ne sera pas en surchauffe grâce au fait qu'on rejettera les UV vers l'extérieur sans éblouir et sans surchauffer l'environnement.

Question 13

Norbert VIVES – Comité de quartier Villeverte – Association Sportive Roller Lib Nîmes :

Qu'est-ce qui est prévu au niveau sécurité sur le stade des Costières, son environnement, l'environnement autour de la halle des sports ?

Parce-que pas plus tard que tout à l'heure, nous, on occupe la partie de l'anneau roller qui longe l'autoroute, où les auto-écoles par exemple font des cours, et là il y a des runs sur le parking. J'ai été obligé d'appeler la police.

Tous les habitants des quartiers environnants, j'ai vu il y a quelques mois un article sur Midi Libre où tous les habitants se plaignent de ces rodéos en pleine nuit... Est-ce que vous intégrez un dispositif de sécurité autour du stade et autour de la halle des sports ?

Jean-Yves WOZNIAK – Ville de Nîmes, Directeur Général des Services Techniques

Par rapport à la question de la halle des sports, ce qu'il faut savoir c'est qu'en tant que Maître d'Ouvrage public on a des obligations lorsqu'on construit ce type de bâtiment, par rapport à la surface, d'être accompagné par un Assistant Maîtrise d'Ouvrage sur la sécurité publique.

Donc, effectivement, ce volet-là est abordé avec ce bureau d'études.

En en plus, au niveau des accès de la halle, aujourd'hui on a une voie pompier qui fait le tour et qui sera gérée par un contrôle d'accès.

On ne pourra pas prendre une voiture comme ça peut se faire autour des Costières et faire le tour.

Aujourd'hui, et dans le projet futur, il y a vraiment une prise de conscience sur la sécurité autour du bâtiment. Il y aura sûrement de la vidéo-surveillance.

Mais on a cette obligation-là, avec cet Assistant Maîtrise d'Ouvrage, d'aborder la question de sécurité au niveau de la halle, et donc des aménagements qui seraient mise en œuvre pour protéger et veiller à la bonne sécurité et au fonctionnement du bâtiment.

6. Site internet 11/10/21

Question 14

Bonjour, je y'aura t'il des navette de bus ou de tram les soir de match pour se qu'il vienne hors Nîmes style village ?

Comment accéder au stade par passerelle ou autre part? et y'aura t'il des animations d'avant match soit sur le parvis stade ou a l'intérieur ??

Pourrons ton nous garer vers le stade ??

Projet de réponse :

La Métropole de Nîmes, qui gère le réseau de transports en commun, va amorcer une réflexion en 2022 sur le redéploiement du réseau de transports afin de répondre au mieux aux attentes de la population de l'agglomération.

Les accès au site du nouveau stade seront préservés comme aujourd'hui. Les accès dans le stade ont été conçus majoritairement sous le parvis afin d'améliorer les conditions d'accueil des spectateurs et préserver la quiétude du quartier. Un parking d'environ 1.900 places (soit 25% de places en supplément) permettra d'accueillir les spectateurs qui privilégient la voiture. Le site profite également d'une excellente accessibilité en transports en commun, notamment via le Trambus, ligne 1.

En ce qui concerne le stade provisoire, celui-ci sera accessible via l'avenue Claude Baillet. La zone commerciale est dotée de plusieurs arrêts de bus et trambus et dispose de places de stationnement en nombre. Le maître d'ouvrage dispose d'une convention de stationnement avec le centre commercial Carré Sud pour bénéficier de ses 1.500 places.

7. Site internet 15/10/21

Question 15 (question 33 dans nouveau stade)

cette concertation porte sur le projet de nouveau stade et la halle des sports ,alors qu'elle devrait le faire sur le projet de vendre le stade actuel par la ville à mr assaf

on nous met devant un fait accompli alors que la question de la vente de ce bien public municipal n'a jamais fait l'objet d'une concertation

Projet de réponse (à soumettre à la ville) :

La ville de Nîmes, propriétaire actuel du stade des Costières, et la société Nemaù, porteur du projet de nouveau stade, ont signé une promesse de vente le 30 juillet 2019.

Cette promesse de vente a été débattue est soumise au vote du Conseil Municipal le 6 juillet 2019 et a recueilli l'unanimité du Conseil.

La procédure de concertation préalable porte, quant à elle, sur l'élaboration précise d'un projet qui doit être un minimum défini en amont.

6 - Site internet 21/10/21

Question 16

Comment comptez-vous assurer la sécurité des personnes pour se rendre à la nouvelle halle qui se retrouve très éloigné du cœur de ville: - en vélo, le trajet est allongé de presque 2 km par rapport au Parnasse, il faut par ailleurs traverser l'autoroute, les voies de Tram Bus ne sont pas sécurisées pour les vélos. - à pied, comme pour le vélo on s'éloigne du cœur de ville, la halle des sports se trouve à 800m du premier arrêt du Tram Bus, il faudra traverser des ronds-points (entrée de Casino), le trajet sera-t-il éclairé? Est-il prévu d'étendre la plage horaire des Tram Bus pour les activités qui se terminent à 22h? L'installation de la halle dans une zone commerciale à l'écart de la ville ne risque-t-elle pas d'obliger finalement les utilisateurs à s'y rendre en voiture?

Réponse :

Bonjour, Nous estimons les retombées économiques à plus de 1.000 emplois directs, non délocalisables après livraison et 1.500 emplois en phase de construction. En outre, le Maître d'Ouvrage a volontairement souhaité promouvoir l'insertion sociale en réservant une part des heures de travail générées à la réalisation d'une action d'insertion par l'activité économique. L'objectif étant de permettre à des personnes sans emploi du territoire, rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières, de bénéficier de contrats de travail facilitant leur insertion. De façon plus macro, selon le baromètre Ernst&Young, l'activité sportive et commerciale des 43 clubs du football professionnel français a généré 35 000 emplois et un chiffre d'affaires de plus de 7,5 milliards d'euros pour la saison 2015-2016. La livraison de l'ensemble est planifiée fin 2026-début 2027 selon le planning actuel. Comme souvent, sur ces grands projets, le planning pourra évoluer.

7 – Réunion de clôture 20/10/21

Question 17

Intervention – Vincent DELOBEL, Président du Club Alpin de Nîmes :

Juste un point concernant le mur d'escalade. Nous avons le plaisir de découvrir cela dans la vidéo. Ce sport est maintenant un sport olympique. Vous savez que les deux murs au Parnasse commencent à vieillir un petit peu. Les villages voisins investissent également en murs.

Je voudrais savoir si vous avez des dimensions, la largeur ou le nombre de voies de ce mur, est-ce qu'il peut être doublé ?

Gilles GAL, Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports :

Il fait 7,5 m de long. Le doubler c'est difficile dans le lieu où il est implanté à ce jour.

Farid HADJAZ, Directeur du Service des Sports Ville de Nîmes :

Effectivement il y a un mur d'escalade prévu dans cette nouvelle Halle des Sports, mais il ne vient pas en remplacement de l'existant.

Ce qui a contribué vraiment à la réflexion sur la création des activités sportives au sein de la future Halle des Sports, c'est le remplacement et le déménagement des activités existantes au sein du Stade des Costières.

Donc effectivement, il y a une paroi qui permettra la pratique de l'escalade mais elle ne vient pas remplacer celles du Parnasse.

Du coup il y aura une pratique qui sera partagée entre plusieurs associations, un local de rangement évidemment de façon ponctuelle, mais comme il s'agit d'un mur qui sera à l'intérieur de la salle omnisport, il ne pourra pas être uniquement affecté à la pratique de l'escalade.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Du coup c'est un plus pour le développement de la pratique.

Farid HADJAZ, Directeur du Service des Sports Ville de Nîmes :

Oui, ce n'est pas un remplacement.

Question 18

Intervention : Bruno FERRIER, Conseiller Municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » :

Pour revenir à l'accessibilité, des réponses ont été apportées. Une petite question sur le pont de la route de Générac saturé, comme tout le monde le sait, les mercredis et les week-ends, pour accéder à Cap Costières et tous les commerces.

Qu'est-ce que vous avez prévu avec le Département ? Parce qu'à ce jour je crois que rien n'a été encore co-organisé.

Vous avez mis en place le projet, il est là, il est beau, il n'y a pas de problème, mais en termes d'accessibilité on voit les choses après. Donc ça c'est un petit peu problématique, parce qu'on a tous

les jours, pour ceux qui habitent le quartier, le pont de la route de Générac et le pont de la route de Caissargues, des embouteillages au quotidien ; le mercredi et le samedi c'est encore pire.

En termes d'accessibilité, je trouve que la réponse, même si vous avez bien dit qu'en 2022 vous alliez mettre en place une consultation, sans doute avec le Département, mais il est dommage qu'aujourd'hui on n'ait pas une réponse fixe, parce que c'est névralgiquement nécessaire.

On va y envoyer des enfants, on va y envoyer des parents, sur un axe qui est complètement saturé.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Alors ça n'est pas forcément une concertation, avec le Département. S'agissant des deux routes, la route de Caissargues vous n'êtes pas sans savoir qu'il y a aussi une volonté de la part de nos collectivités de développer le transport en commun.

C'est aussi pour cette raison qu'il n'y a qu'une seule voie qui est réservée aux véhicules automobiles et qu'il y a deux voies dédiées au TCSP.

Donc là-dessus je pense qu'on peut aussi se féliciter d'encourager la pratique des transports en commun.

S'agissant de la route de Générac, l'idée c'est que l'on puisse envisager la création d'une piste cyclable.

En fait aujourd'hui, si ça n'est pas prévu c'est que, le temps que les travaux se fassent, ça va nous permettre d'avoir ces deux ans pour travailler avec le Département sur ce sujet.

Là-dessus, j'ose espérer que la majorité Départementale sera à nos côtés par rapport à cela, au même titre que les autres entrées pénétrantes.

C'est là-dessus que l'on attend que le Département puisse nous accompagner.

Question 19

Intervention – Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Vous les mettez devant le fait accompli.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Le fait accompli ça serait si dans deux mois on inaugurerait la Halle des Sports. Je veux bien tout entendre, mais je vais quand même rappeler le calendrier : on est sur une livraison 2024, c'est à dire dans deux ans et demi.

Je pense que d'ici à deux ans et demi, on aura travaillé avec nos collègues du département et que des choses seront mises en place. Ça serait irresponsable de notre part de vous dire qu'on va créer cet équipement public sans envisager les questions d'accessibilité et de sécurité, et notamment par rapport à la route.

Donc là-dessus évidemment le département va être sollicité en ce sens pour travailler sur cette question.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Pour compléter mes propos, je suis certain que les services du département ont déjà été sollicités par les services de la Ville sur cette question. Là-dessus il n'y a pas de débat, je me tourne vers mes agents (...) c'est déjà le cas.

Jean-Paul FOURNIER, Maire de Nîmes, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Je voudrais dire à Messieurs FERRIER et BOUGET qu'il faut être un peu positif parce que je vois votre conférence de presse et vous êtes négatifs sur la totalité de la conférence. Il y a eu beaucoup d'erreurs dans votre conférence de presse de ce matin.

Pour la vente du stade il y a eu une estimation des Domaines à 4 M€ et on en a obtenu 8 M€. Il faut le rappeler plutôt que dire n'importe quoi ; il faut aller au fond des choses.

Intervention – Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Vous les mettez devant le fait accompli.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Le fait accompli ça serait si dans deux mois on inaugurerait la Halle des Sports. Je veux bien tout entendre, mais je vais quand même rappeler le calendrier : on est sur une livraison 2024, c'est à dire dans deux ans et demi.

Je pense que d'ici à deux ans et demi, on aura travaillé avec nos collègues du département et que des choses seront mises en place. Ça serait irresponsable de notre part de vous dire qu'on va créer cet équipement public sans envisager les questions d'accessibilité et de sécurité, et notamment par rapport à la route.

Donc là-dessus évidemment le département va être sollicité en ce sens pour travailler sur cette question.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Pour compléter mes propos, je suis certain que les services du département ont déjà été sollicités par les services de la Ville sur cette question. Là-dessus il n'y a pas de débat, je me tourne vers mes agents (...) c'est déjà le cas.

Jean-Paul FOURNIER, Maire de Nîmes, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Je voudrais dire à Messieurs FERRIER et BOUGET qu'il faut être un peu positif parce que je vois votre conférence de presse et vous êtes négatifs sur la totalité de la conférence. Il y a eu beaucoup d'erreurs dans votre conférence de presse de ce matin.

Pour la vente du stade il y a eu une estimation des Domaines à 4 M€ et on en a obtenu 8 M€. Il faut le rappeler plutôt que dire n'importe quoi ; il faut aller au fond des choses.

Question 20

Intervention – Colin DELPRAT, Journaliste La Gazette de Nîmes :

Monsieur PLANTIER il y a une grande salle de réception à l'intérieur des Costières. Quelle est la solution de replis prévue par la Mairie, notamment pour le banquet des aînés ou les autres événements qui y étaient organisés ?

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Le banquet des aînés est organisé au Parc des Expositions et pas dans la salle d'exposition du stade des Costières.

Et sachez qu'il y a une salle de réception prévue dans la cadre de cette Halle des Sports d'une dimension de 1.000 m².

Gilles GAL – Agence A+ Architecture, Architecte de la Halle des Sports

C'est une salle polyvalente de 1.000 m² avec un parvis spécifique.

Farid HADJAZ, Directeur du Service des Sports Ville de Nîmes :

Elle sera plus grande que la salle actuelle, il y aura un espace dédié aux vestiaires, une buvette, un espace pour la régie technique, on change de gamme.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

C'est une salle très utilisée sur des lotos ou des réunions politiques, pour diverses manifestations. Là aussi il y aura quelque chose de prévu.

CONCERTATION PREALABLE NIMES – QUESTIONS/REPONSES

3 - Nouveau Quartier

8. Réunion d'ouverture du 21/09/21

Question 1

Intervention : Maïté Fusa

Je découvre le projet qui est absolument splendide, je dois le dire.

Je suis très contente d'entendre parler d'éco-quartier. Néanmoins j'ai quand même une question très importante qui concerne l'emprise du nouveau stade et du nouveau quartier qui reste sur ce qui existe aujourd'hui. Que deviennent les arbres ? Nous avons des dizaines d'arbres actuellement autour du stade. Que deviennent-ils ? Est-ce qu'ils restent ? Est-ce qu'ils disparaissent ? C'est une première question.

La deuxième question c'est, quand on parle d'éco-quartier, la conception est intéressante, par contre moi dans votre projet je trouve que déjà il y a peu d'ombrières, il y a peu de végétalisation et il y a peu d'arbres. Par contre, il y a beaucoup de minéral encore une fois. Même si le minéral a ses bons côtés, mais quelque part il est quand même aussi très chaud. Et même si l'on a fait en sorte qu'il reste à l'ombre, cela reste quand même de la pierre qui chauffe au soleil. Et de ce côté-là, au niveau de la qualité et des matériaux qui sont prévus dans le concept de l'éco-quartier, le matériau en lui-même est tout aussi important que le nom d'éco-quartier.

Je vous remercie.

Benoit RIVET, Agence Valode & Pistre, Architecte du nouveau stade et du nouveau quartier :

Merci pour votre question.

Effectivement, le premier sujet sur les arbres, c'est un sujet qui est primordial. Quand on arrive on est marqués par ces platanes, ces dizaines de platanes. Nous les avons comptés, je crois qu'il y en a 270. Il y a évidemment une étude phytosanitaire, certains ne sont pas en bon état et ils seront remplacés. D'autres seront impactés par des réseaux mais notre objectif, évidemment, c'est d'en conserver le plus possible.

Nous en replanterons aussi beaucoup.

Maïté Fusa

Est-il possible, pour ceux qui seront impactés de les enlever et de les replanter ? Ça se fait. Des techniques existent, on les connaît aujourd'hui. On est plus obligés de détruire un arbre et d'en planter un autre. Aujourd'hui on peut enlever un arbre, y compris des très gros, pour le déplacer le temps des travaux et ensuite le remettre ailleurs.

Un arbre qui a 50 ans vous comprenez bien qu'il n'a pas du tout le même impact qu'un joli arbre que vous allez planter qui aura un maximum de 5 ans pour avoir une chance de prendre et de vivre.

Benoit RIVET, Agence Valode & Pistre, Architecte du nouveau stade et du nouveau quartier :

Denis VALODE, le fondateur de l'agence, est vraiment un botaniste éclairé. Couper un arbre c'est vraiment quelque chose qui l'ennuie fortement. Évidemment, si nous pouvons les déplacer nous le ferons.

Maïté Fusa

Est-ce que cela est déjà prévu dans le budget ou pas ? Parce-que si cela n'est pas prévu, cela ne se fera pas.

Cyrill MEYNADIER, Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage délégué du nouveau Stade et du nouveau quartier :

C'est une pratique qui est chez nous courante. Je suis Cyrill Meynadier, le Président de la société OPALIA, qui conseille M. Rani ASSAF sur le développement de son projet.

C'est une méthode que nous avons déjà mis en place sur une opération située sur les hauts de Nîmes, pour OPALIA, sur laquelle nous avons transplanté des chênes.

C'est un dispositif que l'on connaît, qui n'est pas forcément des plus onéreux, et que l'on met systématiquement en place. Sur ce sujet-là il n'y a pas de problématique.

Comme vous pouvez le voir (image à l'écran), sur l'ensemble de la parcelle la majorité des arbres, du moment qu'ils ne seraient pas malades évidemment, seront préservés. Nous allons même en ajouter, car à l'intérieur, ce qu'on a du mal à percevoir sur l'image, l'ensemble des cœur d'îlots seront végétalisés.

Il y a un apport en végétaux, qu'on ne peut peut-être pas déceler là, encore qu'on voit bien que sur la terrasse du 3^{ème} niveau on est relativement dense en plantation. Nous allons avoir un support végétal très fort.

Benoit Rivet, Agence Valode & Pistre, Architecte du nouveau stade et du nouveau quartier :

Pour compléter, nous allons intégrer énormément de jardinières à l'intérieur même. Nous en avons toute une bande au 4^{ème} étage, on la distingue un peu sur l'image. On intègre dès l'origine des jardinières. Toutes les terrasses qui sont à l'intérieur du quartier et sur lesquelles on peut aller vont être végétalisées.

Question 2

Intervention – Steve Beca

Au niveau du stationnement, vous n'avez pas évoqué le sujet. Le quartier va grossir et cela risque de poser des problèmes aux habitants et aux restaurateurs.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Je suis désolé, on a pas du tout évoqué le stationnement.

Aujourd'hui déjà autour du stade des Costières il y a 1.600 places de stationnement qui existent déjà et qui vont rester, on ne les touche pas.

Pour le nouveau quartier il y aura 700 places de stationnement en sous-sol dédiées pour la vie du quartier, les logements, les bureaux, etc.

A côté de cela, comme on doit surélever la pelouse du stade d'1,30 m pour des raisons de PPRI, on en a profité pour mettre 450 places de stationnement semi-enterrées en dessous du stade.

Donc le nombre de places de stationnement est augmenté par rapport aux places qui sont disponibles actuellement.

Anne-Marie Charvet, Garante CNDP :

Deuxièmement, que l'on soit aussi très clair, au regard des contraintes du PPRI et des parkings en sous-sol, à combien très précisément s'établira la hauteur du nouveau quartier. Et ensuite par rapport à l'ensemble Stade, quelle est sa hauteur. Pour que, au cours de l'atelier, par rapport aux questions qui pourraient être posées, aux propositions ou observations qui pourraient être faites ou aux critiques, parce qu'il faut s'attendre à tout, et c'est normal, on puisse répondre correctement et clairement et que cela soit ensuite repris ensuite dans le dossier définitif.

Question 3 : écoquartier

Enfin, concernant la notion d'éco-quartier, je me permets de faire un aparté avec ma collègue Mme Walery. La notion d'éco-quartier c'est un label très précis qui répond à des critères tout aussi précis. On l'a ici utilisé, on a déjà eu l'occasion de l'évoquer ensemble lors de nos réunions préparatoires. Ici on n'est pas vraiment dans ce critère et dans les critères qui répondent à l'éco-quartier. On va dire, pour être très clair car on se doit de dire

les choses, que l'on peut appeler par facilité ce nouveau type de quartier éco-quartier par facilité car il s'en rapproche mais cela n'en est pas un. Sauf à répondre différemment.

Là aussi, je pense que pour que cela soit très clair, à l'occasion de l'atelier, il faudra préciser ce que signifie un éco-quartier et ensuite ce que vous allez faire, qui est tout à fait novateur d'ailleurs, on ne le conteste pas, mais qui s'inscrit aussi dans une logique très précise. Là encore dans un souci d'éclairer totalement et clairement la population sur le sujet.

Cyrill MEYNADIER, Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage délégué du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Si on peut juste apporter une précision à votre commentaire. Nous n'avons pas encore déposé le permis de construire du stade définitif, nous sommes encore en train de réaliser les études. Le souhait du Maître d'Ouvrage est de réaliser une démarche d'éco-quartier et au bout des études nous verrons si, à ce moment-là, nous répondons aux critères du Label éco-quartier. Mais nous serons bien dans une démarche d'éco-quartier. Souvent la problématique des labels est qu'ils sont régis par des industriels qui, parfois, font de la surenchère de prix qui sont difficilement gérables. Nous prendrons l'engagement, à la demande de Rani Assaf, de pouvoir atteindre l'ensemble des calculs et à ce moment-là nous verrons si nous pouvons payer le Label. Si nous ne pouvons pas le payer, nous aurons quand même réalisé la totalité de la démarche.

Anne-Marie Charvet, Garante CNDP :

Si vous me permettez un clin d'œil, je crois qu'il ne faut pas avoir honte, bien au contraire, de ce que vous avez fait.

Alors que ce soit un éco-quartier ou pas, peu importe. Ce qui est important c'est d'être novateur, de faire un projet bien intégré par rapport à l'existant et effectivement de répondre également, dans un souci d'éclaircissement et de connaissance parfaite de ce que les habitants et vous-même en tant que Maître d'Ouvrage, vous allez offrir à la population in fine.

Je crois qu'il ne faut pas s'enfermer dans la case éco-quartier car finalement, on ne sait plus ce que ce terme représente.

Explicitez bien l'objectif dans lequel vous êtes et après peu importe si il s'appelle éco-quartier ou autrement.

Intervention : Clément Lebert, Architecte

Je rebondis un peu sur la réflexion sur l'éco-quartier. Ce que je trouve intéressant dans ce projet, au-delà de la qualité du projet en lui-même et de l'architecture, c'est la notion de reconstruction de la ville sur la ville, qui est une des bases de l'éco-quartier ; c'est à dire optimiser les surfaces déjà bâties, déjà imperméabilisées, et là on a un superbe exemple.

Et c'est tout à fait étonnant je trouve d'arriver à la place d'un stade construit il y a 30 ans, quand il y avait de la place car, vous l'avez rappelé, on était à la campagne, depuis la ville a rattrapé et a suivi finalement le développement de l'axe Foster, à refaire un stade et apporter une richesse de programmes et de bâtiments qui créent un bout de la ville et va redonner de la qualité et continuer le développement de la ville.

Je pense que c'est un projet dont on va tous profiter. Au-delà de cette notion d'éco-quartier et de développement durable, au-delà des économies d'énergie, il y a aussi cette démarche essentielle à la base.

Question 4

Intervention : Bruno Ferrier, Conseiller Municipal

Pour en finir, est-ce que vous avez fait un impact économique ? Parce-que, vous nous avez présenté un projet fort ambitieux, et après tout, tout se discute. Mais il me semble qu'autour de ce stade il y a des commerces qui existent. Ces commerçants-là, est-ce que vous les avez contactés ? Est-ce que vous avez fait avec eux une étude de marché ? Je pense qu'avec un on ne peut pas faire deux. Donc ça fera peut-être ½ et ½ mais en attendant les commerces qui sont implantés depuis des années sont là, ils existent, et je pense qu'il faudrait aussi entreprendre avec eux une possibilité d'intégrer pourquoi pas vos commerces.

C'est ce que je voulais dans un premier temps, au nom de notre groupe, et au nom du conseil municipal puisqu'il est uni ici, quoi qu'on en dise, commencer à vous dire.

Julien Plantier, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Vous évoquez la question des commerces aux alentours, je crois qu'on en a parlé en introduction avec les Garantes, ce mois de concertation va servir à cela, pour évoquer ce projet, pour que les gens puissent se l'approprier, à la fois le projet porté par la ville et le projet porté par la SAS Nema.

Donc j'invite l'ensemble des acteurs à participer aux ateliers et à participer à cette concertation par écrit ou par voie numérique par rapport à cela. Bien sûr que c'est une question que l'on s'est posée au sujet de l'augmentation des commerces de proximité mais cela montre aussi l'attractivité de notre territoire.

Aujourd'hui il est clair que c'est un projet ambitieux pour le territoire, d'origine privée (près de 250 millions d'euros qui seront engagés sur le territoire), cela va aussi servir l'emploi direct et indirect. Est-ce que l'on pouvait laisser passer cette opportunité ? Oui ou non ? On verra comment cela se passera par la suite, mais en tout cas d'un point de vue économique il est clair que c'est un projet qui va dans le bon sens au niveau de l'attractivité et de la dynamique du territoire.

Rani Assaf, Président de Nema, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Par rapport à la circulation autour du stade provisoire, vous dites que cela rentre en conflit avec les commerces (Carré Sud, Géant Casino, ...) mais n'oubliez pas que nous, on joue soit à 19h00 soit à 21h00 et c'est que 19 soirs par an. Et en Ligue 1 les matchs se jouent le dimanche. Il peut y avoir un match à 15h00 (une fois par an), c'est moins que les 3 semaines d'achats de Noël.

Pour revenir sur les parkings autour du stade des Costières, ils font partie de l'emprise acquise par Nema qui a besoin d'exploiter les parkings pour le stade.

Pour revenir sur les commerces, n'oubliez pas qu'il y aura 1.000 nouveaux résidents dans le quartier, 14.000 m² de bureaux qui amèneront environ 1.200 à 1.300 personnes qui travaillent et qui utiliseront les restaurants le midi. Nous créons un vrai quartier qui aura besoin de commerces de proximité, une petite superette, etc. Nous ne créons pas un centre commercial, nous créons un vrai quartier.

Question 5

Intervention – Eric Rodier, Président du GEIQ Nîmes (Groupement d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification)

M. Assaf, au travers de ses maîtres d'ouvrage délégué, a fait appel à nous sur le sujet de l'insertion sur l'ensemble du stade et tout ce qui va se faire autour. Je trouve que ça, c'est une bonne chose socialement, car dans les projets que va lancer M. Assaf avec ses maîtres d'ouvrages délégués, ça se fait automatiquement dans les marchés lancés par les villes, conseils généraux ou régionaux ou autre organisme public. Les privés ne sont pas obligés de quoi que ce soit ; ils ont toutefois décidé de faire appel à nous, GIEQ, ce qui nous fait bien plaisir et ils vont mettre des clauses dans les futurs marchés qu'ils vont lancer en appel d'offres pour que les entreprises répondent avec l'insertion sur les jeunes et moins jeunes en requalification. Merci de nous avoir écoutés et de le mettre dans le futur projet.

Intervention – David Gallo, Elu Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), également membre du GEIQ :

Doublement merci. Déjà merci de nous apporter ce quartier ; moi je voulais rebondir surtout sur les commerces et l'opportunité de créer un lieu de vie pour les artisans. Un quartier de 1.000 habitants, ce n'est pas négligeable donc je pense, très honnêtement, qu'il y a quelque chose à faire.

Moi je voulais juste savoir combien vous avez prévu de locaux commerciaux et artisanaux ? Je pense qu'il y a beaucoup de petits entrepreneurs et de petits artisans qui souhaitent s'installer. Il ne faut pas trop se voiler la face, c'est quand même une zone, autour de cette piscine, où il n'y a pas vraiment de commerces de proximité à l'inverse de ce qui a été dit par l' élu à la ville précédemment, à part la « Ville Active ». Mais la plupart des

artisans ne s'installent pas dans ces zones commerciales. Ils recherchent plutôt les villages ou plutôt le cœur de ville, des petits commerces à prix réduit. Là, il y a possibilité de créer vraiment un pôle d'activité avec une économie qui ne sera pas négligeable et très attractive d'ailleurs parce que quelle belle image !

Rani Assaf, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Pour répondre à votre question, il y aura 4.500 m² de surfaces commerciales, hors restauration.

Cyrill Meynadier, Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage délégué du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Il y aura entre 20 et 30 cellules pour vous dire qu'on sera vraiment sur de petites activités et on fera un plan de « merchandising » comme on le fait d'habitude pour aller chercher précisément les besoins en commerce sur notre quartier mais aussi pour les quartiers avoisinants. Il y aura vraiment un travail de couture qui sera fait à ce niveau-là. Il est hors de question de faire concurrence à qui que ce soit mais il est question d'équiper le quartier de commerces de proximité.

David Gallo :

Juste pour rebondir, il y a quand même une forte demande des petits artisans donc c'est vraiment une réelle opportunité et nous, dans le métier de l'artisanat, ce qu'il manque c'est justement le parking, on en a parlé tout à l'heure à savoir qui allait avoir la charge des parkings. Nous réellement, on s'en fout, l'essentiel, c'est que les parkings soient gratuits pour les clients de nos artisans. Donc rien que ça, c'est une carte de visite complémentaire et vraiment un argument de vente pour l'artisanat. Donc merci.

Question 6

Intervention – Laurent Thomas, Paysagiste

Vous nous avez présenté 2 superbes bâtiments, la halle aux sports et le stade. Et vous nous parlez de bâtiments compacts. Pouvez-vous nous expliquer la différence entre un bâtiment compact et un bâtiment ordinaire ?

Benoît Rivet, Agence Valode & Pistre, Architecte du nouveau stade et du nouveau quartier :

Je vais vous répondre. En fait, c'est l'économie de terrain qui était importante. Les bâtiments sont suffisamment proches. On ne va pas utiliser, consommer, de l'espace en fait puisqu'on va reconstruire sur nous-même en fait, sur le stade. Et donc a essayé de rester dans cette enceinte-là. C'est ce qui donne ce projet compact. Et je vais laisser Gilles compléter sur la partie halle.

2 - Site internet 29 09 21

Question 7

Bonjour j'aurai quelque question : 1 er , Sur la photo de présentation en bas en voit un terrain de jeu , je voudrais savoir si il aura bien des terrain de jeu pour les enfants , 2 éme Sur la photo de présentation en il y a 2 hôtel marquer , es il aura bien 2 hôtel , 3 éme je voudrai savoir ou sera situe la piscine en ne la voit pas sur la photo es quand pour regarder le match aussi depuis la piscine , 4 éme , ces plutôt sportif dans 20 ans en ai en d1 le club joue tous les matchs a guichet fermée , le président a 5000 demande supplémentaire part match pour assister au match , es que le toit du stade est demontable pour rajouter des tribune supplémentaire , es que ça étai étudié . merci .

Projet de réponse :

1/ Il est effectivement envisagé de réaliser des terrains de sport, en lien avec les activités de loisirs présentent au sein du stade. Des aires de jeux pour enfant seront installées au cœur des jardins suspendus en toiture des bâtiments du quartier faisant face à la piscine Nemausa.

2/ Il est bien prévu, à ce stade de développement du projet, deux hôtels de gamme 2* et 4*.

3/ La piscine que l'on voit dans le film est implantée en toiture du stade et sera gérée par l'hôtel 4*. Il ne sera probablement pas possible de voir le match depuis la piscine ; des discussions sont en cours avec la Ligue Professionnelle de Football à ce sujet.

4/ La jauge du stade s'établit autour de 15.000 places. Il n'est pas possible d'augmenter celle-ci car la géométrie du stade et les normes de sécurité incendie (nombre d'issues de secours, type d'établissement recevant du public, etc.) ne permettent pas de loger davantage de rangées. En outre, comme l'a rappelé M. Assaf lors de la réunion d'ouverture, la jauge du stade a été établie en fonction de la réalité de la zone de chalandise du Nîmes Olympique. En effet, l'agglomération nîmoise est coincée entre Montpellier, d'un côté, et Marseille de l'autre ce qui réduit considérablement le rayonnement du club à l'échelle régionale. Le club s'adresse ainsi à un bassin de population de 230.000 à 250.000 personnes au plus. Il n'y a donc pas de logique à réaliser un stade surdimensionné et qui soit ainsi insoutenable financièrement et sans ambiance avec des tribunes à moitié vides.

L'analyse de la fréquentation passée permet d'établir quelques statistiques :

- la fréquentation moyenne s'établit à 7 688 spectateurs ces 10 dernières années (hors 2021) ;
- la fréquentation moyenne des saisons pendant lesquelles le club était en Ligue 1 s'établit à 11 853 spectateurs ;
- une seule rencontre en 10 ans a attiré plus de 15 400 personnes (en 2019, l'année de la remontée en Ligue 1).

3 Site internet 8/10/21

Question 8

Un projet sur papier glacé, présenté comme très vertueux, qui va créer des centaines d'emplois, s... Trop beau pour être vrai peut-être.

En attendant, c'est une concentration de béton qui m'effraie. Et un montage à 2 maîtres d'ouvrage, l'un privé, l'autre public. Je suppose que le MO public apportera sa garantie financière pour les prêts que va contracter le MO privé. Donc, si l'opération immobilière se passe bien, M. ASSAF fait un bon coup. Et si ça se passe mal, c'est le contribuable qui paye.

Projet de réponse :

Bonjour, le projet du nouveau stade et du nouveau quartier est un projet 100% privé porté par la SAS NEMAU et qui n'est pas financé avec de l'argent public. Le contribuable nîmois n'est pas mis à contribution pour la réalisation de cette opération.

NEMAU, le porteur de projet ne bénéficiera pas de garantie financière publique et se financera avec un apport conséquent de fonds propres en plus de un ou plusieurs crédits bancaires.

Le Maître d'Ouvrage public, quant à lui, à la charge de la réalisation du projet distinct de halle des sports.

4 Site internet 11/10/21

Question 9

Un projet sur papier glacé, présenté comme très vertueux, qui va créer des centaines d'emplois...

Trop beau pour être vrai peut-être.

En attendant, c'est une concentration de béton qui m'effraie. Et un montage à 2 maitres d'ouvrage, l'un privé, l'autre public. Je suppose que le MO public apportera sa garantie financière pour les prêts que va contracter le MO privé. Donc, si l'opération immobilière se passe bien, M. ASSAF fait un bond coup. Et si ça se passe mal, c'est le contribuable qui paye.

Projet de réponse :

Bonjour, le projet du nouveau stade et du nouveau quartier est un projet 100% privé porté par la SAS NEMAU et qui n'est pas financé avec de l'argent public. Le contribuable nîmois n'est pas mis à contribution pour la réalisation de cette opération.

NEMAU, le porteur de projet ne bénéficiera pas de garantie financière publique et se financera avec un apport conséquent de fonds propres en plus de un ou plusieurs crédits bancaires.

Le Maître d'Ouvrage public, quant à lui, à la charge de la réalisation du projet distinct de halle des sports.

5 Atelier 1 – 28/09/21

Question 10

Intervention – Sibylle JANNEKEYN – Responsable Europe Écologie Les Verts :

Moi je voulais demander quelque chose. Dans ce film de présentation, Monsieur VALODE parle trois fois d'éco-quartier. Il annonce donc que c'est une éco-quartier. Or nous savons depuis la dernière réunion, depuis la première réunion de concertation, que ce ne sera pas un éco-quartier. Que l'on va tendre vers un éco-quartier. Donc ma question c'est pourquoi ne pas faire un éco-quartier et rendre ce projet vraiment superbe et tout à fait en accord avec tout ce qui se passe actuellement au niveau environnemental pour essayer de faire vraiment un projet nouveau et performant sur Nîmes ? Donc faire vraiment un éco-quartier ? C'était ma première question.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Concernant la notion d'ECOQUARTIER, effectivement il est encore très tôt pour pouvoir parler de label. Quand on emploie le terme éco-quartier on veut signifier qu'on va aller vers une démarche qui ira vers une certification qui, à l'heure actuelle, n'est pas connue. On travaille de très près avec la Ville, puisque la Ville est en train d'initier une démarche QDO (Quartier Durable Occitanie) qui est une démarche participative environnementale qui s'applique au pourtour méditerranéen et qui est très efficiente car elle fait participer la population.

On ne veut pas rentrer trop tôt dans un processus figé qui fixerait des objectifs qui nous amèneraient parfois dans des impasses. Nous souhaitons nous donner du temps pour pouvoir réfléchir à cette partie-là. Et donc pouvoir choisir la démarche qui nous convient le plus et qui saura valoriser au mieux le projet.

Évidemment, quand on construit à notre époque un ouvrage de cette qualité, on est contraint à toutes les obligations environnementales mais il est évident aussi qu'on a envie d'aller vers ce sujet-là pour permettre à notre dossier d'être en phase avec les attentes de notre époque.

Qui plus est la grosse moitié de l'ouvrage va être gardée en propriété, et quand on garde la propriété on a intérêt à valoriser son patrimoine.

Ce que nous avons voulu signifier, peut-être de façon maladroite, c'est que nous visions une démarche qui devra nous amener vers un résultat ambitieux mais pour le moment nous n'avons pas précisément choisi le label envisagé.

Intervention – Sibylle JANNEKEYN – Responsable Europe Écologie Les Verts :

Je peux rajouter quelque chose ?

Pourquoi ne pas tendre vers le mieux, le plus ? Vous parlez de démarche d'éco-quartier, c'est très très bien, mais pourquoi n'essayez-vous pas de tendre vers l'éco-quartier dès le départ ?

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution

Simplement parce qu'il y a plusieurs labels qui définissent plusieurs objectifs avec plusieurs orientations. A l'heure actuelle, il ne nous ait pas apparu évident que l'un puisse prendre le pas sur l'autre. On veut

se donner le temps de pouvoir réellement traiter le sujet, notamment on aura un volet environnemental très fort puisqu'on va produire notre propre énergie sur site.

Question 11

Intervention – Sébastien AMAYON, Supporter Nîmes Olympique :

Il m'a semblé entendre qu'il y avait une association de protection des platanes autour des Costières. Qu'en est-il ?

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Pas à notre connaissance. Si ce n'est que l'on peut rassurer tout le monde, les platanes resteront, pour autant qu'ils ne soient pas malades. Nous ferons un diagnostic évidemment de chacun des arbres.

Nous n'intervenons pas sur le parking si ce n'est pour le rénover, les arbres bien entendus seront préservés, ils participent à la qualité du site.

Quand on a la capacité de récupérer des arbres de cette ancienneté, on se doit de tout faire pour les garder.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

On va apporter en plus de la protection des arbres déjà existants, des plantations supplémentaires : dans le cadre du futur projet sur les places intérieures du quartier, sur la promenade plantée située sur la toiture des bâtiments en face de la piscine olympique ; mais aussi au droit des aménagements extérieurs notamment au droit du stade annexe actuel qui recevra un traitement paysager d'accompagnement. Évidemment, les nouvelles plantations n'auront jamais des arbres du même âge que ceux du stade actuel.

Pour autant, nous avons l'habitude de développer un partenariat avec la société BRL (Compagnie du Bas Rhône Languedoc), qui a la particularité d'être un des rares pépiniéristes de la région disposant d'une ancienneté (60 ans) lui permettant de proposer des sujets de taille conséquente. On va essayer de renouveler ce partenariat. Notamment en ce qui concerne la transplantation d'arbres. C'est un sujet que nous avons déjà mis en œuvre sur notre opération au nord de Nîmes et qui a été un franc succès.

Anne FIOROTTO – Responsable Pôle Hydraulique et Environnement SERI :

Je compléterais juste en disant que pendant toute la durée du chantier il y aura un accompagnement écologique avec un écologue qui sera là justement pour s'assurer que pour les arbres et les platanes, par les petits travaux ou le passage des engins, il n'y ait pas d'impact. On aura aussi un sujet, dès qu'on a des travaux, sur les plantes envahissantes. On a vraiment des mesures d'accompagnement et des mesures de réduction sur tout le volet environnemental.

Question 12

Intervention – André BRUSTON, Président de l'ASPIC (Association pour la Prospective et les Initiatives Collectives) :

Dans les 20 points qui correspondent aux exigences du ministère de la transition écologique sur ce genre d'équipement, que l'on appelle label ou pas ce n'est pas le problème, il y a une série qui correspond en fait à la qualité des modes de vie et à la compétence sociale de l'agencement et de l'aménagement lui-même.

En fait, vous parlez dans vos documents à un moment de mixité. Pour l'instant, nous ne sommes pas suffisamment renseignés sur ce que sera la stratégie, en tout cas sur la nature du logement, sur la position dans l'échelle des prix à l'échelle du marché du logement Nîmois, sur la capacité des différents types de population à y accéder, pour pouvoir dire qu'il y aura ou qu'il n'y aura pas une projection de type mixité sociale et développement durable. Or ça fait partie pour l'instant, cela peut paraître bizarre, mais cela fait partie aussi des règles de compétence des éco-quartiers.

Pour nous, c'est d'autant plus important que cela rejoint immédiatement le thème qui était celui d'un des deux ateliers sur l'insertion du quartier dans la Ville, et pour nous l'insertion dans le quartier cela ne peut être qu'à la fois une insertion urbaine, mais en même temps une insertion sociale, et même économique et sociale.

Donc il y a là, effectivement, un vrai pan de réflexion qui nous serait très utile à nous, associations, parce que dans la pratique sur Nîmes c'est devenu rare d'entendre quelque chose qui tente d'insérer des populations à l'intérieur de la ville. Tout le monde sait que la Ville de Nîmes est une ville à fractures socio-spaciales, grosso-modo, pour aller vite.

C'est effectivement une des villes dans lesquelles l'opposition entre les quartiers difficiles et la logique du centre-ville est la plus grande. Donc en construisant quelque chose qui n'est pas tout à fait du centre-ville au sens de l'hyper-centre mais qui est du centre-ville au sens à la fois de sa position géographique et surtout de ce que l'on peut en attendre d'un point de vue de la fréquentation et des populations, nous serons évidemment, en tant qu'Association, extrêmement attentifs à ce qu'il y ait une réponse dans la manière de conduire la stratégie y compris de vente du logement, puisque c'est de vente de logements dont vous nous avez parlé.

Nous aimerions avoir quelques précisions là-dessus s'il vous plaît.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Quand on parle de mixité, on parle d'abord d'une composition urbaine qui agrège plusieurs types de programmes, qui amène et mélange plusieurs types de population.

On va avoir une résidence seniors, on va avoir un campus de 3^{ème} cycle puisqu'on a une très belle école d'arts appliqués qui va installer une partie de son école sur site avec ses logements, on va avoir aussi toute une partie pôle médical, on va avoir aussi une partie bureaux avec le siège social d'une très importante société locale qui va s'implanter.

On va avoir aussi, et je réponds à la question de l'animation commerciale, du commerce de proximité. Ce sont tous nos pieds d'immeubles qui vont pouvoir recevoir des petits artisans et commerçants locaux qui amèneront une vraie vie de quartier.

Une question s'était faite jour lors de la réunion publique sur la démarche que l'on menait par rapport à ces commerces-là. On va avoir évidemment une analyse de ce qui est déjà sur site, on va la corrélérer à la population qui en dépend aux besoins qui se feront jour (évidemment que s'il y a déjà un pressing, on ne mettra pas un 2^{ème} pressing par exemple).

Donc on va avoir cette composition-là au niveau des commerces, et on va essayer de travailler pour avoir vraiment une complémentarité sur l'offre existante et l'offre à créer par rapport au besoin du futur quartier.

On est vraiment sur du pied d'immeuble et du commerce de proximité.

Cyрил MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

En gros, on va avoir :

Une résidence seniors qui va faire entre 80 et 100 logements, là aussi on est en train de travailler avec nos partenaires habituels puisque cela va être une véritable résidence gérée par un professionnel de la chose. On est en train de déterminer par rapport à la population Nîmoise quel est le besoin qu'on a par rapport aux appartements.

Sur le campus, on a une école qui fera environ 3.000 m² avec environ 250 logements, pour environ 10% du volume

Sur le bureau qui reçoit le siège social on va être sur un volume d'environ 10.000 m², soit environ 10%.

Le centre médical va représenter environ 3 à 4%.

Et on va avoir une part de logements pour laquelle nous n'avons pas encore défini quelle était précisément la stratégie de cible commerciale, qui va peser environ 30% de l'ensemble.

Sur cette partie-là, qui est celle qui vous intéresse particulièrement, nous allons réaliser une analyse fine des besoins et surtout de l'endroit où on doit mettre l'ensemble des éléments.

L'objectif est de disséminer les cages d'escaliers sur l'ensemble du développé du futur quartier (hors périmètre du stade) afin de favoriser les échanges entre toutes les composantes du quartier. On va mixer évidemment le positionnement de cages d'escaliers pour pouvoir avoir de la mixité programmatique entre les seniors, les étudiants, et essayer de faire de l'intergénérationnel de façon très pratique.

Le propre d'un quartier neuf, c'est qu'il va mettre un peu de temps à vivre et à pouvoir prendre ses habitudes et on va essayer d'anticiper tout cela en fabricant des proximités qui rendront la chose plus facile.

Alors il s'avère qu'OPALIA vient de livrer une opération en entrée de Ville à côté de Montpellier, qui s'appelle Prado Concorde, avec l'Agence VALODE & PISTRE, où on a travaillé cette mixité, ces différents types de produits à la cage d'escalier, avec des pieds d'immeubles où on a pu recréer, à l'entrée de Castelnau-Le-Lez vraiment une mixité et un quartier tout neuf qui permet de faire une greffe urbaine entre le centre-ville et le nouveau quartier.

Et c'est ce que l'on va essayer de reproduire ici en ayant une composition vraiment très fine.

Julien PLANTIER – 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Juste un point, je ne vais pas évoquer le projet en tant que tel qui est porté par la SAS Nemaou. Mais pour répondre à Monsieur qui a une appréciation globale à l'échelle de la Ville par rapport aux distinctions que l'on peut faire entre les différentes formes d'habitat et l'origine sociale de la population.

Il y a un constat que vous évoquez, mais on voit nous, au niveau de l'urbanisme, qu'on a aujourd'hui un changement de pratique et de comportement à la fois des opérateurs économiques et donc de de promotion immobilière, mais aussi des habitants, qui est de plus en plus de mixité.

Je vous donne un exemple extrêmement concret et précis avec le développement de la ligne T2 du trambus entre l'est et l'ouest de la ville, qui sont 2 entrées de ville. A l'ouest, qui est proche des quartiers Pissevin et Valdegour, à l'est le Mas de Mingue et le Chemin Bas d'Avignon. On voit aujourd'hui fleurir tout au long de ce tracé, notamment sur ces quartiers, dits des quartiers sensibles et populaires, un certain nombre d'opérations d'ordre privé avec des logements en accession libre ou en accompagnement au niveau de l'accession qui vont permettre une vraie mixité.

Il y a aussi le projet ANRU qui va occuper le territoire Nîmois et qui va aussi permettre à la fois de proposer beaucoup plus de mixité d'un point de vue social mais aussi au niveau du recyclage et terme de copropriété, et qui va permettre d'éclater un petit peu l'habitat et qui va permettre d'avoir un habitat beaucoup plus diffus et qui viendra, je pense, contredire un petit peu ce constat que vous faites aujourd'hui.

Question 13

André BRUSTON, Président de l'ASPIC (Association pour la Prospective et les Initiatives Collectives) :

Merci de me répondre.

Ce que j'ai dit correspond aussi à un souci urbain et d'urbanisme. Dans un quartier qui est nouveau, et qui prétend, d'une manière ou d'une autre, être dans la ville et pas en marge de la ville, suppose qu'effectivement, et notamment, la pratique pédestre y trouve toute sa place ; et la pratique pédestre entre le quartier et ses zones immédiates.

Si vous prenez le plan que vous avez, par exemple il y a une rue centrale au cœur du quartier et qui débouche sur le boulevard, mais elle ne traverse par le boulevard. Donc en fait, il n'y a pas de lien direct entre votre quartier et les autres zones de Nîmes qui sont immédiatement limitrophes.

Donc il y a à traiter, et là je me retourne vers l'agence d'urbanisme cela va de soi, ou vers nos amis du ministère, il y a une responsabilité immédiate des aménageurs du quartier cela va de soi, mais il y a tout autant une responsabilité immédiate des aménageurs urbains qui ont à prendre en charge un quartier dont il faudra qu'on puisse le traverser sans cesse. Ce ne sont pas les habitants qui à eux tout seul doivent créer l'urbanité correspondante, ce sont les habitants de Nîmes qui ont peut-être une petite chance d'urbaniser ce quartier s'il est réellement accessible à tous et notamment en terme pédestre.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce sont des remarques très judicieuses.

Sachez que le propre d'une concertation c'est quand même de la démarrer à un moment donné et qu'au moment où on la démarre on n'a pas forcément fini toutes les études.

Pour autant, sur ce dossier, avec l'ensemble des services de la Ville, on mène depuis maintenant plus de 8 mois les études pour pouvoir notamment traiter l'ensemble de ces problématiques-là.

On a notamment évoqué une passerelle au-dessus du cadereau pour pouvoir améliorer la desserte avec la polyclinique, on a imaginé une série de trottoirs qui prolongent l'ensemble de la déambulation le long du boulevard avec un passage de l'autre côté, du côté de la piscine qui est en train de se regarder.

Donc effectivement, cela fait partie des sujets, sans trahir les services de la Ville, qu'on est en train de regarder, et immanquablement on rattachera le quartier.

Le seul endroit où on aura peut-être une problématique du côté du Parnasse parce-que là on a la 2x2 voies qui monte et qui fait un obstacle physique. Encore qu'au droit du passage du trambus on a quand même une traversée qui peut se travailler.

Ce sont évidemment des sujets qu'il faut que l'on arrive à appréhender. Mais chez OPALIA on a une particularité, c'est que je suis géographe urbain, donc cette problématique je la mets vraiment au cœur de toutes mes interventions.

C'est un sujet que l'on a souvent traité avec VALODE & PISTRE qui est particulièrement établi sur la donnée urbaine.

Cela fait vraiment partie des sujets que l'on regarde en premier.

Question 14

Sibylle JANNEKEYN – Responsable Europe Écologie Les Verts :

Tout à l'heure j'ai employé un terme qui n'était pas bon. J'ai parlé de peinture mais il ne faut pas parler de peinture, je crois qu'il faut parler de revêtement : revêtement de sol, de façade etc.

Je sais qu'à Lyon ils ont mis en place ces revêtements et effectivement ça enlève je crois 15 degrés par rapport aux revêtements traditionnels.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Effectivement les revêtements modernes apportent de vrais solutions à la gestion du rayonnement solaire, par exemple la toiture du stade sera de couleur très claire justement pour gérer ce genre de problématique notamment.

C'est tout ce travail-là que l'on fera. On a un cabinet environnemental, qui nous suit sur toute la partie bâtie, .

Benoit RIVET – Architecte Agence Valode & Pistre, Architecte du nouveau stade et du nouveau quartier :

Au sujet de l'Architecture même, l'effet de chaleur aussi on peut lutter en favorisant la circulation d'air. Même au cœur des quartiers on a créé des porches qui vont favoriser justement des courants d'air pour éviter l'échauffement.

Jean-Marie LAFOND – Direction de l'Environnement DREAL :

J'ai une question qui me vient et là c'est le citoyen qui pose la question.

Quand je vois les surfaces et ces questions de consommation d'énergie, la question qui me vient c'est est-ce que vous avez étudié la question de pouvoir mettre tout autour du nouveau stade des panneaux photovoltaïques ? Ces parties-là paraissent tout à fait adaptées à ça sachant que, alors là je mets ma casquette Direction de l'environnement, on nous soumet de plus en plus de parcs photovoltaïques dans des espaces naturels, sur des zones agricoles, en forêt même, etc.

Ce qu'on répond maintenant à chaque fois en tant qu'autorité environnementale c'est d'essayer d'abord de regarder, alors on s'adresse aux communes, etc., si vous ne pouvez pas les implanter sur

des espaces déjà construits, urbanisés, dégradés, etc., et là j'en vois un très beau. Il y a sans doute une raison.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

La présence ou pas de panneaux photovoltaïques fera l'objet d'une importante réflexion lors de la fabrication de l'étude d'alimentation énergétique pour le permis de construire. Mais il est d'ores et déjà évident que nous aurons un développé de panneaux sur le projet. Nous avons fait le choix de protéger les arbres du parking extérieur, nous n'aurons donc pas la possibilité d'en développer sur cette partie-là.

En revanche, la toiture du stade est un lieu se prêtant particulièrement bien à ce genre de dispositif énergétique.

Question 15

Intervention – Denis LANOY – Secrétaire du Parti Communiste Français

Et j'ai une autre question cette fois sur les Costières qui a à voir aussi avec la question environnementale.

Vous l'avez dit vous-même, vous ne savez pas encore quelle stratégie au niveau de la vente des logements et des commerces vous avez. Je pose la question, y a-t-il prévu des équipements à terme, ou est-ce que c'est envisagé, des équipements publics tels que des crèches, des espaces réservés à ce genre d'équipement public, qui par ailleurs peuvent être gérés par des associations ?

Parce que vous avez dit une entreprise avec des bureaux avec une forte emprise, on peut imaginer que ça peut être intéressant pour le personnel de cette entreprise d'avoir accès à une crèche, ça peut être intéressant pour les familles qui vont s'installer.

Vous avez parlé tout à l'heure dans la présentation, ça a été dit à plusieurs reprises, vous avez l'ambition de créer une ville dans la ville. Qui dit ville dans la ville dit un certain nombre de services dont on n'a jamais parlé.

Or il y a la question par exemple des écoles qui va se poser à terme, selon les stratégies effectivement développées, les gens que vous visez pour être les nouveaux acquéreurs ou les nouveaux locataires de ces logements.

Il y a tout un tas de questions qui ne sont pas posées, à mon sens, sur un certain nombre de services publics dont on peut espérer qu'ils soient présents dans un quartier finalement éloigné d'un certain nombre de services publics.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Pour la deuxième question, en pied d'immeuble nous aurons une composition d'usages différents (j'ai parlé de commerces mais il y aura aussi des artisans, des services de proximité).

La crèche est un exemple parfait. Oui il pourra y avoir des crèches. Et je dis « des » puisqu'on est sur des initiatives privées, on peut partir de la micro-crèche à la crèche classique. On va déterminer ça notamment avec le siège social de l'entreprise qui va s'implanter et qui va forcément créer un besoin auquel on devra répondre.

C'est quelque chose qui est fondamental pour nous. Un quartier ne peut vivre que du moment qu'il est équipé avec un certain nombre de services.

Quand on dit services, on peut imaginer des services publics, mais pas que. L'ensemble des prestations données par le service public peuvent être aussi données par le service privé. Je pense notamment au stationnement, puisqu'on peut d'ores et déjà dire qu'il y aura des poches de stationnement pour pouvoir recevoir du public mais gérées par le biais d'une société privée. On peut se servir d'une partie du parc de stationnement pour pouvoir donner du service.

Il y aura du service d'accompagnement sur du lavage peut-être, sur de l'entretien, etc. Tous ces services-là d'accompagnement qui font qu'un quartier est réellement ce qu'il est, comme on l'a mis en place sur l'opération dont je vous parlais tout à l'heure à Castelnau-le-Lez. On a la crèche, on peut avoir des locaux qui reçoivent des associations, on sera prêts à accueillir l'ensemble des initiatives du moment quelles ont une réalité économique.

Jean-Yves WOZNIAK – Ville de Nîmes, Directeur Général des Services Techniques

Sur les écoles, effectivement il y a une réflexion aujourd'hui par rapport à l'urbanisation du quartier Capouchiné qui se densifie aussi, donc on est en train de regarder au niveau de cette école-là pour agrandir l'école.

Et automatiquement regarder aussi le découpage scolaire puisqu'aujourd'hui on a, au sud, René Char et au nord, Capouchiné et on est en train de regarder ce que cela signifie par rapport à ce quartier-là et voir comment cette carte scolaire peut être redécoupée pour que cela puisse absorber effectivement les enfants qui viendraient se loger dans ce nouveau quartier.

Mais aujourd'hui déjà, dans un premier temps, sur l'école Capouchiné il y a une réflexion d'agrandissement de l'école.

Denis LANOY – Secrétaire du Parti Communiste Français

Cela répond en partie à ma question. Parce que la question effectivement, vous avez bien fait d'interpeler la ville, c'est que dans ce genre de projet on attend, en tant que citoyen, que la ville soit impliquée dans toutes les réflexions. Parce qu'il y a des attentes, et parce qu'un stade intégré, je comprends bien les arguments de M. Bourdin, il y en a mais avec des services publics. Et je pense ne pas être le seul, en tant que citoyen, à trouver que cela manque de réflexion publique sur ce projet. Mais ça a bien été dit, il s'agit de créer une ville dans la ville mais c'est une remarque.

Question 16

Intervention – Sibylle JANNEKEYN – Responsable Europe Écologie Les Verts :

Je voudrais revenir sur le nouveau quartier. Comme le disait Monsieur Lanoy sur les services publics, est-il possible de songer à une agence postale ?

Et puis je voulais parler aussi sur les logements multi-générationnels. Est-ce que vous avez pensé à intégrer des logements accessibles aux personnes handicapées, et aller au-delà du quota obligatoire ?

Parce que je sais qu'il y a un grand manque, aussi bien chez les jeunes que chez les moins jeunes de logements accessibles aux personnes en situation de handicap.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Sur la banque postale il n'y a pas de problème à priori, ce sera avec plaisir qu'on les accueillera. Quand on fera le tour des besoins, si jamais ils ont cette volonté pourquoi pas.

Sur les logements, et leur capacité à évoluer, sachez que l'ensemble de notre production prend en compte le vieillissement des usagers. Alors il y a deux choses quand on parle de ça.

Soit on parle de la norme et on applique la norme handicapés qui est très technique et très administrative, et qui manque de fonctionnalité.

Soit on conçoit des logements évolutifs, formes des pièces, agencement des unes par rapport aux autres, voir l'adaptation de l'installation électrique. C'est une démarche que nous avons l'habitude d'initier avec des ergothérapeutes, ce sont des gens qui sont spécialisés dans ce processus.

Chez OPALIA, l'ensemble de la production est couvert par des spécialistes de cet ordre-là.

La norme handicapés nous amène à faire des wc de 4 m² qui ne servent à rien, sachant que le pouvoir d'achat n'a pas suffisamment évolué pour pouvoir prétendre agrandir les appartements, on réduit les surfaces des pièces de vie au détriment des surfaces dites utilitaires.

Nous essayons d'aller au-delà de ce processus-là pour créer des appartements qui puissent faire évoluer les gens dans leur appartement.

Et c'est avec plaisir que l'on pourra vous accueillir quand on aura vraiment avancé sur le sujet pour vous montrer que sur le même plan on aura plusieurs aménagements possibles pour rendre l'appartement réversible.

Intervention – Sibylle JANNEKEYN – Responsable Europe Écologie Les Verts :

Il faut que le quartier soit accessible aussi aux personnes handicapées.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Les règles et les textes officiels en France sont particulièrement bien aboutis pour faire de telle sorte que chaque nouvelle opération qu'elle qu'en soit sa taille soit accessible. Nous serons bien entendu dans cette pratique qui doit permettre à toutes les personnes atteintes d'un handicap de pouvoir vivre comme les autres.

Question 17

Intervention – André BRUSTON, Président de l'ASPIC (Association pour la Prospective et les Initiatives Collectives) :

Bien entendu on ne peut pas tout dire à l'avance, ceci étant dit, la stratégie de vente de logements revient à strier une catégorie de population de couche moyenne et suivant les prix plus ou moins supérieure. Et donc, forcément, avec les rapports aux voyages et aux accès, qui sont spécifiques et auxquels il faudra, d'une manière ou d'une autre, réfléchir.

On n'échappera pas au fait que ce quartier aura, d'une manière ou d'une autre, une certaine place dans la structure socio-spaciale de l'agglomération.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Sachez que tous les mois on est en relation avec la ville et la Métropole. On a des réunions mensuelles de travail qui permettent d'évoquer l'ensemble des sujets.

Et pour rebondir sur ce que vous venez de dire, il ne m'étonnerait pas qu'il y ait une maison du projet qui soit rapidement créée pour évoquer tous ces sujets.

Tous les projets qui sont dans ce genre de format en disposent. Nous pourrions y recevoir l'ensemble des personnes qui le souhaiteront pour pouvoir évoquer avec eux l'ensemble des sujets.

Intervention – Alain LORGEAS – Comité de quartier de Pissevin :

L'idée de la maison du projet me paraît très intéressante parce que nous avons, dans le cadre de l'ANRU, une maison de projet sur Pissevin et je crois qu'elle a son rôle, parce que la population peut à toute heure venir voir le projet.

Moi je pense personnellement que ce projet peut être intéressant dans l'ensemble de la ville, cela risque d'attirer une population et Nîmes en a bien besoin.

Voilà ce que je voulais dire.

Question 18

Norbert VIVES – Comité de quartier Villeverte – Association Sportive Roller Lib Nîmes :

Qu'est-ce qui est prévu au niveau sécurité sur le stade des Costières, son environnement, l'environnement autour de la halle des sports ?

Parce-que pas plus tard que tout à l'heure, nous, on occupe la partie de l'anneau roller qui longe l'autoroute, où les auto-écoles par exemple font des cours, et là il y a des runs sur le parking. J'ai été obligé d'appeler la police.

Tous les habitants des quartiers environnants, j'ai vu il y a quelques mois un article sur Midi Libre où tous les habitants se plaignent de ces rodéos en pleine nuit... Est-ce que vous intégrez un dispositif de sécurité autour du stade et autour de la halle des sports ?

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Concernant le stade, effectivement on a tous constaté cela pas plus tard que vendredi soir en partant du match.

Ce que l'on peut vous annoncer c'est que l'ensemble du périmètre du stationnement va être géré par le privé, puisque la parcelle va complètement être privée.

On n'a pas les mêmes contraintes à faire accepter les règlements que la Mairie.

Donc on va être particulièrement attentifs ; il est hors de question d'imaginer qu'il y ait des runs organisés dans un quartier avec des enfants à côté, ce n'est pas possible.

Après on aura un processus sécuritaire au niveau du stade, puisque le stade est une enceinte particulière en termes de normes de sécurité.

Rani ASSAF, lors de la réunion publique a rappelé qu'on doit à chaque fois qu'on est dans des matchs un peu sensibles (en tout cas en Ligue 1) avoir une à une et demi-compagnie de CRS à disposition pour pouvoir sécuriser le site.

En termes de budget (puisque chaque intervention de la force publique est payée par le club) il n'est plus possible d'imaginer mobiliser de tels moyens d'autant que les forces publiques sont suffisamment utilisées par ailleurs.

Notre futur stade va permettre de pouvoir revenir à une sécurisation des matchs de football plus simple, plus facile avec un périmètre de sécurité qui sera beaucoup plus facile à gérer.

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Je vais compléter la réponse à cette question. Je me présente, je suis Fabien BONICEL, l'associé de Rani ASSAF.

Le sujet de la sécurité est clé pour Monsieur ASSAF. D'abord sur le stade comme le dit Mr Meynadier, parce que le stade des Costières pose d'énormes problèmes par sa conception très évasée. Donc Monsieur ASSAF s'est attaché à revoir complètement les flux de circulation sur le stade et l'enceinte de sécurité.

Il y aura, les soirs de matchs, une enceinte de sécurité totalement protégée. On va éviter les débordements avec beaucoup moins de moyens de police comme vient de l'expliquer Cyrill MEYNADIER. Ça c'est pour la sécurité du stade les soirs de matchs avec des flux qui sont séparés de ceux du quartier. Les gens vont arriver dans des entrées sous le stade de façon totalement autonome du quartier.

Ça fait partie des engagements et des leitmotiv très forts de M. ASSAF. Quand il est arrivé Président du Nîmes Olympique il a vu le problème de sécurité du stade du stade des Costières les soirs de matchs et ça c'est plus possible pour des tas de raisons, pour le confort des spectateurs, pour l'organisation du spectacle, etc.

Ce dossier fait évidemment l'objet, avec les services de l'état, d'une commission de sécurité et donc d'études approfondies avec les services de l'état les services de police que nous avons rencontré dans cette salle même. C'est pour vous dire que c'est un enjeu clair et important.

En dehors des soirs de matchs, il y a la gestion du quartier et des parkings. Nous aurons dans la société NemaU, une société de gestion de l'ensemble du patrimoine immobilier, vous savez qu'il y a une grande partie qui va être louée. Donc il y aura des équipes qui vont gérer l'ensemble de ces immeubles pour s'assurer du bon entretien mais aussi de la sécurité. Nous allons mettre en place des sociétés de gardiennage avec des gens sur des scooters qui tourneront sur les parkings pour éviter justement les incivilités. Nous, nous aurons l'occasion d'avoir nos propres services de gardiennage en renfort, on ne se substitue pas à la police municipale ou nationale. C'est bien dans cet ordre-là qu'on s'inscrit mais on aura une présence sur place qui sera très dissuasive.

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Privé ne veut pas dire payant. Regardez, prenons l'exemple de Carré Sud. Carré Sud, c'est le centre commercial qui est juste de l'autre côté de la rue que tous les Nîmois connaissent. Il y a un énorme parking adjacent au stade provisoire et tous les parkings sont gratuits.

Il y aura des parkings payants, il y aura des poches de parkings gratuits selon les usages. On n'a pas encore bien défini ce qui était payant et ce qui était gratuit mais en tout cas c'est sécurisé.

Anne-Marie CHARVET, Garante CNDP :

Dans la mesure où on a vu dans la présentation de la partie urbanistique ces passages pour desservir les rez-de-chaussée, mais également les accessibilités, moi je voudrais savoir comment justement, en termes de sécurité, le gardiennage va se répartir ? Est-ce que vous y avez déjà réfléchi ? Est-ce qu'il va y avoir des accords, des conventions, entre la partie ville et la partie appartements, halle aux sports ?

Parce qu'il va y avoir des passages du public. Public au sens recevant du public, c'est pas pour autant qu'ils auront un statut de voie publique.

Donc moi c'est sur cette question précise, voie publique / voie privée / usage public sur des espaces publics / usage public sur des emprises qui appartiendraient au privé... C'est une question assez complexe parce qu'il faut qu'en amont les choses soient clairement définies pour que justement il n'y ait pas d'ambiguïté, parce que même pour la sécurité publique il y en a certaines qui relèvent de la police municipale et d'autres qui relèvent de la police d'état. Donc si je comprends bien vous aurez encore beaucoup d'autres réunions avec la police et la gendarmerie, et les pompiers mais également avec la ville et les services préfectoraux qui coordonnent les différents services de l'état en la matière.

Ça c'est un point qu'il faudrait, pas arrêter parce que c'est trop tôt, mais qui devrait être maintenu en fin de réunion de clôture pour que vous puissiez indiquer de façon précise les modalités de votre organisation future pour aboutir à une clarification sur ce sujet.

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

C'est un sujet fondamental vous l'avez dit pour l'ensemble des citoyens. Et pour vous rassurer, il est fondamental en tant que porteur de projet. Parce-que, je le redis, nous gardons la moitié des immeubles en portefeuille, et aujourd'hui, la sécurité c'est l'argument pour nos locataires, pour nos Clients, ce sont des Clients qui vont recevoir eux-mêmes du public, c'est l'argument n° 1. Un endroit qui n'est pas sécurisé ne se loue pas, ne reçoit pas du public.

Alors ensuite, quel est le lien avec les forces de police ? Avec les forces de police municipale, avec la Mairie, avec l'Etat ? A ce stade, nous n'avons pas défini ce qui serait rétrocédé au domaine public ou gardé en privé. Peut-être qu'il y aura des parties rétrocédées au domaine public, ou peut-être pas. On n'en a pas parlé avec la Mairie. Ça va faire partie des discussions qu'il faudra que l'on ait. En tout état de cause, au-delà des services de gardiennage que nous mettrons en place avec nos moyens privés (société de gestion dont j'ai parlé), il faudra évidemment que la société de gestion, comme je l'ai fait pour d'autres sites, ait le contact direct avec les services de police, qu'elle soit municipale ou nationale, pour avoir des interventions rapides en cas de problème. La rapidité d'exécution c'est clé pour la sécurité.

Anne-Marie CHARVET, Garante CNDP :

Un dernier mot en tant que constat, nous avons beaucoup souffert, au niveau des villes notamment, qui ont fait des centres-villes totalement piétonnisés, c'est à dire avec plus rien le soir, là aussi c'est une équation que vous aurez à résoudre.

Parce qu'il y a sécurité, voirie publique, voirie privée et il y a aussi que ça ne devienne pas un ghetto fermé, c'est à dire complètement mort parce que ce serait contradictoire avec votre projet.

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Alors là, vous allez exactement dans le thème du pourquoi il faut des pieds d'immeubles qui rendent les quartiers vivants et pas des cités dortoirs. Quelques restaurants qui ouvrent le soir, de l'activité tout au long de la semaine.

Vous savez, la sécurité déjà, quand on gère le Nîmes Olympique on a un Monsieur sécurité qui parle énormément avec les services de la Préfecture et les services de la Ville. C'est David Guichard pour le Nîmes Olympique et il est évident que ce Monsieur sécurité chez nous va rester et va même avoir ses

compétences étoffées puisqu'il va avoir le stade à gérer, mais en plus du stade il aura le reste du quartier.

Question 19

Intervention – Denis LANOY – Secrétaire du Parti Communiste Français

J'ai une question par rapport à ce qui vient d'être dit puis une interrogation par rapport à ce que Monsieur Bonicel nous a annoncé. Vous nous avez expliqué que l'accès au stade se ferait par un souterrain.

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui, par les côtés les parkings étant semi-enterrés.

Denis LANOY – Secrétaire du Parti Communiste Français

Vous connaissez, malheureusement, la pluviométrie dans ce pays. Vous connaissez aussi la zone sur laquelle le stade est implanté. C'est une zone qui pose problème, inondable. Donc cette question m'interroge. D'un seul coup faire des passages souterrains, j'attends une réponse.

Et puis tout à l'heure il y a eu des interrogations sur la possibilité de la mixité sociale. Tout ce que Monsieur Bonicel nous a rapporté, il me semble, allait à l'inverse de ce questionnement. Lorsque j'entends dire que les loyers sont là pour payer et rembourser l'emprunt, c'est ce que vous avez dit je crois, et que ça suppose donc que ces loyers soient élevés

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Non je n'ai pas dit ça, je n'ai pas dit élevés.

D'ailleurs ça ne sera pas le cas, les loyers sont totalement adaptés en fonction des types d'activités. Et nous allons même proposer des loyers pour recevoir des activités qui, usuellement ne sont pas dans des zones commerciales premium parce qu'elles sont sur des niveaux locatifs beaucoup trop élevés.

Il n'empêche que ce sont des Clients qui ont les mêmes besoins de sécurité. Je vous ai dit qu'on avait besoin de Clients, mais je ne vous ai pas dit que les loyers seraient élevés.

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Les logements ne sont pas gardés, ils sont vendus. Je parle des loyers des locaux d'activités.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Sur l'élément économique, comme on a pu l'expliquer le jour de la réunion publique, ce qui va être gardé en patrimoine par la SAS Nemaup représente principalement de l'activité autour du stade.

Ce sont des loyers, qui sont des revenus, qui seront travaillés avec Monsieur Bonicel et qui seront conformes au marché de Nîmes. Ne nous leurrons pas, on n'est pas à Lyon ni à Lille. Ils vont être conformes en rapport qualité/prix aux Clients que nous avons en face de nous.

On a cet équilibre entre garder des loyers pour payer de la dette et vendre un certain nombre d'actifs immobiliers et, dans la vente de ces actifs immobiliers, il y a les logements.

Les logements seront forcément sur la base du marché actuel sur des gammes de produits que l'on mettra en place et des sujets sur lesquels on devra répondre.

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Je précise que la vente des logements c'est pour diminuer la dette, ça ne va pas dans la poche des actionnaires. La marge servira à diminuer la dette, ça participe au financement de l'ensemble.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Par rapport à l'accès du stade, le sujet a été de déconnecter complètement la vie du quartier de la vie du stade les soirs où le stade reçoit un match. Donc on a séparé les flux. Pour pouvoir les séparer, on a essayé vraiment de centraliser les accès sur les côtés du stade.

Et en fait, pour la gestion de l'inondabilité, on a dû, conformément au règlement du PPRI, surélever la pelouse d'1,30 m au-dessus de ce qu'elle est à l'heure actuelle. Cela veut dire qu'on crée un ½ niveau.

Et dans l'espace de ce ½ niveau, il nous a semblé plus favorable, justement pour protéger les soirs de pluie, les spectateurs qui se présenteront au stade, de les mettre dans un certain confort d'accès au stade, de pouvoir les protéger en les faisant passer via le dessous du stade. Ils vont arriver sur une sorte de plateforme de laquelle on va avoir des escalators qui pourront les amener directement aux tribunes.

On aura un véritable parcours Client comme on peut l'avoir dans des espaces ludiques de qualité où on va pouvoir réellement accompagner le spectateur en lui proposant une série d'expériences dès les premiers mètres. Il sera complètement protégé, ce qu'on n'a pas à l'heure actuelle.

Fabien BONICEL, Associé de la société NEMAU, Maître d'ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Pour répondre à votre question un peu mieux Monsieur, je suis peut-être allé un peu vite. On ne passe pas dessous pour remonter, on ne va pas creuser évidemment, ce serait une ineptie sur le plan hydraulique, je vous rejoins.

Vous voyez l'accès en tribunes, il est simplement couvert. A cause de la surélévation liée aux contraintes hydrauliques du terrain de l'ensemble du quartier qui est posé sur une dalle comme l'a expliqué Cyrill Meynadier.

Et on profite de cette ouverture pour faire des contrôles d'accès à cet endroit-là plutôt que de les faire au milieu du quartier avec la gestion des flux que cela entraîne.

Je précise également que les jours d'alertes orage ou inondations, il n'y a pas de matchs. Les matchs sont annulés par la Préfecture, et ils ont raison, et même par la Ligue parce-que la pelouse n'est pas jouable. Donc des deux côtés, on ne peut pas jouer, un jour de forte pluie à Nîmes la pelouse n'est pas jouable.

Le football doit se jouer à l'extérieur, c'est une obligation réglementaire, on ne peut pas couvrir. On a vu passer la question « est-ce-qu'on peut couvrir ? », non on n'a pas le droit. Si on joue au foot dans une salle c'est du futsal. Et du coup on prend la pluie et la pelouse s'engorge et on ne peut pas jouer.

Et la Mairie et la Préfecture de toute façon interdisent les matchs ces soirs-là. Donc on est très sensibles à ça, ça arrive malheureusement de temps en temps à Nîmes.

Anne FIOROTTO – Responsable Pôle Hydraulique et Environnement SERI :

9. Je voulais juste compléter pour rassurer tout le **monde**.

Ce projet est soumis à une autorisation environnementale unique, avec un dossier d'autorisation Loi sur l'eau, dans lequel il y aura une modélisation hydraulique. Dans ce passage dont on vous parle, il y a des transparences. C'est à dire qu'au cas où on a un événement exceptionnel et qu'on a vraiment de l'eau qui arrive sur le parking, on sait jouer de la transparence via cette modélisation pour évacuer l'eau. L'eau ressortira et rejoindra le cadereau lors de sa décrue.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce qui n'est pas à l'heure actuelle le cas, puisque le stade fait complètement barrage. C'est d'ailleurs pour ça qu'il y a des gros problèmes d'inondation sur la partie stationnement.

Ce problème sera réglé par le biais de ces transparences et par le gros travail que l'on fera sur les bassins de rétention au sud du stade.

Jean-Marie LAFOND – Direction de l'Environnement DREAL :

Pour compléter, effectivement le projet est soumis à autorisation environnementale. C'est à dire qu'il y a une étude préalable avec des modélisations, etc qui vont permettre d'arriver à un certain nombre de dispositions, de prescriptions qui seront arrêtées par le Préfet. Donc ça donnera quand même obligation de faire.

Effectivement il y a une forme de transparence ou de meilleure transparence hydraulique, de compensation des zones imperméabilisées. Notamment Madame le disait, les parkings seront perméables à l'eau, donc effectivement l'eau pourra s'infiltrer plus facilement pour éviter les accumulations, etc.

En général ce sont des choses qui sont plutôt bien faites, et nécessaires dans le contexte qu'on connaît, urbain et malgré tout en bas, quand même, en bas d'un bassin versant à proximité de zones humides, etc. avec le cadereau à côté. Tout cela va être regardé de près par les services de l'Etat.

Question 20

Intervention – Sibylle JANNEKEYN – Responsable Europe Écologie Les Verts :

Vous venez de répondre aux problèmes d'inondabilité à propos de l'entrée du stade. Mais qu'est-ce qu'il en est pour les boutiques et pour les logements des rez-de-chaussée ?

Est-ce que tout ça sera surélevé ? Ou est-ce que ce sera au même niveau que le niveau actuel ? Puisque la zone est inondable.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Comme vous pouvez le voir, l'ensemble de la plateforme du nouveau quartier sera 1,30 m au-dessus de ce qu'on connaît à l'heure actuelle.

On sera nettement supérieur à ce qui existe actuellement. A l'heure actuelle, il faut savoir que dans le classement du PPRI qui référence l'ensemble des fois où l'eau est arrivée au droit du parking, c'est arrivé très peu souvent. Donc on va être 1,30 m au-dessus. On a pris en compte les modélisations que nous demande de prendre en compte la Préfecture avec les nouveaux événements et donc les nouveaux calculs.

Question 21

Intervention – Corinne GIACOMETTI – Conseillère Communautaire – Élu(e) Ville de Nîmes

Moi j'ai juste une question concernant les logements. Est-ce qu'une part sera réservée aux bailleurs sociaux ?

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

J'ai pu répondre en début d'intervention, mais je répète, il n'y a pas de problème. On n'a pas encore déterminé quels étaient les types de logements qui seraient abordés dans le thème qui va être le nôtre.

Question 22

Intervention – Sibylle JANNEKEYN – Responsable Europe Écologie Les Verts :

Est-ce qu'il est possible d'insister, comme l'a fait Madame GIACOMETTI et comme l'a fait Monsieur BRUSTON, pour demander qu'il y ait des logements sociaux. Que ce ne soit pas qu'une mixité intergénérationnelle mais qu'il y ait une mixité sociale.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Sur un sujet comme le nôtre, ça fait partie d'une réflexion globale que la ville doit mener pour l'ensemble de la métropole. Puisqu'il ne vous aura pas échappé que maintenant avec les nouveaux SCOT on a une partie des logements sociaux qui doivent être réalisés à l'extérieur de la ville pour éviter de les concentrer à l'intérieur de la ville.

Et c'est dans le cadre des relations que la ville a avec la Préfecture pour établir précisément quelles sont les parties qui vont être construites à l'intérieur et à l'extérieur. Donc cela fait parties des études qui dépassent le cadre de ce projet. C'est pour cela que je vous dis qu'à l'heure actuelle on n'est pas établis et aboutis là-dessus.

Il peut ne pas y avoir de logements sociaux tel qu'on l'entend à l'heure actuelle puisqu'il y en a à proximité et peut-être qu'il faut arriver à trouver des mixités. Et peut-être que cette mixité-là se trouve sur de la primo-accession, sur du logement intermédiaire, il y a différents types de logements et de capacités à faire venir des populations.

6 Atelier 2 – 5/10/21

Question 23 (répertoriée aussi dans nouveau stade)

Intervention – Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Est-ce que c'est compliqué de réunir le financement privé pour ce grand projet ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

C'est compliqué dans le sens où, en fait, le financement ce sont les banques, et les banques pour faire un financement elles vous demandent un business plan. Elles demandent quels sont vos revenus, combien vous voulez d'argent pour construire le projet et combien vous êtes capables de rembourser, dette plus intérêts, par an.

Aujourd'hui, on a un beau fichier Excel qui fonctionne, mais il faut le traduire dans la pratique et les concrétiser.

Il faut commercialiser les bureaux, il faut commercialiser les logements, il faut commercialiser tout l'espace sport et annexes dans le stade (le fitness, le badminton, etc...), la restauration, et il faut que la restauration tourne.

Et accessoirement, côté club, on a un business plan lié au réceptif, on en a un peu parlé à la première réunion : dans la tribune présidentielle, tout le chiffre d'affaires qu'on veut générer pour le club, c'est facile sur le papier. Maintenant, il faut le réaliser.

Question 24

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Une inquiétude que l'on peut avoir, c'est l'aspiration de tout un secteur d'activité de la ville. L'activité de la ville, dans cette structure qui sera quand même avec une structure privée, que ce soit dans le nouveau quartier, ou dans le stade. Et donc, est-ce que vous avez échangé avec les commerçants, les restaurateurs, les quartiers de la ville ? Est-ce que c'est eux que vous allez cibler en premier pour savoir s'ils viennent s'installer dans le quartier et dans le stade ? Est-ce que d'autres peuvent arriver ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Alors généralement, les premiers qui viennent s'installer, ce sont les gens qui sont déjà installés dans la ville. Concrètement ce sont les restaurateurs qui sont là.

N'oubliez pas qu'on est en ville. Qu'on ne recrée pas le débat des commerces de périphérie. On ne fait pas un centre commercial, ce n'est ni Carré Sud, ni Casino ni Ville Active. On est en ville.

Vous allez avoir plus de 1.000 habitants qui vont être nouveaux dans ce quartier. Entre la résidence seniors, la résidence pour étudiants, les appartements, vous allez avoir plus de 1.000 habitants qui vont vivre ici.

Vous allez avoir 15.000 m² de bureaux au total. Et vous allez avoir dans ces 15.000 m² probablement 1.200 à 1.300 personnes qui travailleront ici en journée, en plus des habitants. Donc on va créer un nouveau quartier. C'est un vrai nouveau quartier à Nîmes. À partir de là, les commerces de proximité

qu'on va créer ils ne vont pas venir vampiriser d'autres commerces. Parce que on crée des commerces de proximité pour le quartier qu'on crée.

Question 25

Vincent BOUGET – Elu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Dernière question, parce que je n'ai pas bien compris la réponse que vous avez faite au Monsieur. Vous avez dit « normalement, on construit le quartier et le nouveau stade en même temps ». Donc ça veut dire qu'il y a toujours une exception.

Est ce qu'on peut envisager, parce que on n'a pas encore bien commercialisé le quartier, qu'on construit le stade quand on a fini de commercialiser le quartier et qu'on reste à jouer sur le stade provisoire ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Non, parce qu'en fait, pour un tas de raisons, votre prêt bancaire, est unique. C'est-à-dire qu'on n'aura pas un prêt bancaire pour faire que le quartier. Le stade ne se paye pas lui-même, il se paye par le quartier, donc vous ne pouvez pas faire l'un sans l'autre.

Aujourd'hui, je vais être très transparent. Il y a un sujet, moi qui me pose problème, c'est qu'à cause du délai, il y a des clients pour les bureaux qui sont pressés, et les délais aujourd'hui qu'on leur annonce ne sont pas compatibles avec leurs besoins, c'est mon seul sujet.

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

J'ai compris que le quartier finance le stade. Mais est-ce que vous avez chiffré les bénéfices attendus ? Parce que dans le business plan il y des bénéfices attendus sur la réalisation du projet immobilier dans son ensemble.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui, alors je vais être très simple. Je mets au total un peu moins de 30 M€ de ma poche au travers de la SAS NEMAU, que cette dernière récupère au bout de 17 ans. Et à partir de la 17e année, ça rapporte 5% par an à NEMAU. Donc le taux de rendement est de 5% à partir de la 17ème année, mais il faut déjà au bout des 17 ans que NEMAU récupère les 30 M€. Et je ne compte pas l'argent que j'ai mis dans le club. Parce que le club ne supporte pas le coût de la construction.

A Bordeaux, c'est 7 M€ / an le loyer. Et ils ont demandé un décalage de paiement du loyer sur 3 ou 4 ans dans le cadre du projet de reprise et ça a été voté par la Métropole.

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Après on aura un débat, mais on ne l'aura pas maintenant, philosophique, sur : est-ce que les entreprises doivent payer la formation de ceux qui vont travailler dans l'entreprise et pour l'entreprise.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Il faut qu'elle la paye, mais il faut que les gens qui embauchent payent aux gens qui ont fait la formation. Il faut que les indemnités de formation payées à la fédération soient colossales. Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Et enfin la question du rapport entre public et privé qui est quand même la grosse question politique de ce projet.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Là, on ne sera pas d'accord. L'expérience des 60 dernières années a montré que c'était le privé qui créait et pas le public. Les plus gros succès d'entreprises sur la planète ils sont aux États-Unis. Malheureusement, ils ne sont pas en Europe.

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

C'est votre monde effectivement.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Non, ce n'est pas mon monde, c'est le vrai. Regardez, est ce qu'en Europe on est capables de sortir des boîtes comme Google, Facebook, SpaceX, Tesla ? Non. Pourquoi ?

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Mais aujourd'hui, sans le Public et sans ce que la ville va mettre en place pour scolariser les enfants qui habiteront ici et tout ce qui est service public, ce projet, à moins de vouloir vraiment faire un quartier vraiment très haut de gamme, ...

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Si vous voulez qu'on parle école privée contre école publique on le fera un autre jour.

Question 26

Intervention – Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators)

Juste deux questions. La première, qui va concerner plus la construction, que ce soit stade provisoire, stade définitif, quartier, est ce que vous allez favoriser les entreprises locales ?

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution

Sur les entreprises consultées, évidemment que les entreprises locales seront consultées. Il y a des corps de métier qui nécessitent d'avoir une certaine logistique, notamment le gros-œuvre. Là, ce sera plutôt les grosses divisions nationales qui ont leur implantation locale. On va passer par ces entreprises-là. Et après on va avoir, vu la taille du projet, le planning qui est le nôtre, un découpage en plusieurs parties de chantier et on donnera accès à tous les plombiers, les électriciens et les carreleurs du coin.

Ensuite, et on en a parlé lors de la réunion d'ouverture, on va pouvoir introduire une clause d'insertion qui va permettre d'aider les jeunes d'ici à trouver du travail plus facilement et pouvoir s'initier au monde de l'entreprise. Ce qui n'est pas une obligation, c'est une démarche tout à fait volontariste de Rani ASSAF.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Juste pour vous donner une idée sur les bureaux d'études avec lesquels on travaille aujourd'hui, 70 à 80% sont des entreprises locales. Sur les bureaux d'études fluides, structure, etc. ce sont des bureaux locaux.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators)

Au moins que le projet profite aussi à ceux qui vivent et ceux qui en profiteront au final derrière.

7- Site internet – 21/10/21

Question 27

Qu'elles seront les retombées économiques pour les Nîmois et Nîmoises ? a quelle date sera livrée le projet dans sa totalité ?

Réponse :

Bonjour, Nous estimons les retombées économiques à plus de 1.000 emplois directs, non délocalisables après livraison et 1.500 emplois en phase de construction. En outre, le Maître d'Ouvrage a volontairement souhaité promouvoir l'insertion sociale en réservant une part des heures de travail générées à la réalisation d'une action d'insertion par l'activité économique. L'objectif étant de permettre à des personnes sans emploi du territoire, rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières, de bénéficier de contrats de travail facilitant leur insertion. De façon plus macro, selon le baromètre Ernst&Young, l'activité sportive et commerciale des 43 clubs du football professionnel français a généré 35 000 emplois et un chiffre d'affaires de plus de 7,5 milliards d'euros pour la saison 2015-2016. La livraison de l'ensemble est planifiée fin 2026-début 2027 selon le planning actuel. Comme souvent, sur ces grands projets, le planning pourra être revu.

Question 28

Contribution du groupe Europe Ecologie Les Verts de Nîmes En premier lieu, le groupe Europe Ecologie Les Verts de Nîmes s'oppose fermement à l'emploi du terme EcoQuartier dans tous les documents, plaquette, vidéos, films... de présentation de ce projet. Le label ÉcoQuartier répond à l'objectif fixé par l'article 7 de la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Un projet bénéficie de ce label s'il met en œuvre les 20 engagements du référentiel ÉcoQuartier pour intégrer toutes les dimensions d'un aménagement durable dans son projet ; ce qui n'est pas le cas de ce projet. Ainsi, depuis juin 2020, le label ÉcoQuartier dans sa première étape, écoQuartier en projet, est obtenu si les 4 conditions suivantes sont remplies : • Rencontre entre le porteur de projet et le correspondant ville durable du département pour une présentation de la démarche ÉcoQuartier et pour envisager les modalités du partenariat • Signature de la Charte ÉcoQuartier par le porteur de projet, et dépôt de la charte signée sur la plateforme ÉcoQuartier La Charte expose les grands principes de la démarche ÉcoQuartier, les textes fondateurs de l'urbanisme et de l'aménagement durable, les 20 engagements du référentiel ÉcoQuartier et les quatre étapes de labellisation ÉcoQuartier. • Création d'une fiche opération sur la plateforme ÉcoQuartier et remplissage à minima des champs des quatre premiers onglets de cette fiche par le porteur de projet • Communication par le correspondant ville durable du département d'une note de contexte territorial au porteur de projet, et dépôt de cette note sur la plateforme ÉcoQuartier. La Charte EcoQuartier n'ayant pas été signée par les porteurs du projet présenté, celui-ci ne peut, en aucune façon, utiliser le terme d'EcoQuartier. Europe Ecologie Les Verts regrette que les porteurs de ce projet n'aient pas signé la Charte EcoQuartier, garante d'un projet véritablement qualitatif et s'inscrivant dans une démarche de ville durable. Mais il n'est certainement pas encore trop tard pour que cette démarche en vue d'obtenir ce label soit encore entreprise. Les porteurs de ce projet vont-ils s'inscrire dans cette démarche ? En deuxième lieu, le groupe Europe Ecologie Les Verts de Nîmes regrette que la Ville de Nîmes n'ait pas intégré dans son acte de vente, l'obligation de construction de logements

sociaux, signifiant ainsi son attachement à la mixité sociale, élément indispensable du vivre-ensemble. Puisque l'acte de vente du terrain du stade actuel n'a pas encore été signé, le groupe Europe Ecologie Les Verts de Nîmes demande à la ville de Nîmes d'y ajouter une obligation de construction de logements sociaux. La ville de Nîmes va-t-elle avoir la volonté politique d'ajouter cette condition à la vente du terrain du stade et ainsi à la création d'un nouveau quartier nîmois ? Sans réponse positive à ces deux questions, le groupe Europe Ecologie Les Verts de Nîmes est défavorable à ce projet de nouveau quartier, présenté de façon mensongère comme un EcoQuartier et qui au final n'est qu'une opération financière immobilière sans volonté d'inscrire ce geste architectural dans une perspective de quartier écologique et durable. Nîmes, le 20 octobre 2021 Sibylle Jannekeyn Secrétaire nimes@eelv.fr

Réponse :

Bonjour, Concernant le label EcoQuartier et comme indiqué en réunion publique, c'est un abus de langage pour faire comprendre de façon simple l'ambition environnementale de notre projet. Au départ, le mot éco-quartier, association du préfixe « éco » (raccourci du mot « écologie ») et du substantif « quartier », désignait un quartier écologique. L'Etat en a fait un label en 2009 mais le concept et la terminologie datent des années 90. Il nous semble regrettable que l'attachement à la notion de label comme vous le faites passe sous silence l'ensemble de la démarche extrêmement vertueuse de ce projet. L'absence d'étiquetage écologique n'empêche pas d'apporter une forme d'intelligence : 1. ce projet est exemplaire de la reconstruction de la ville sur elle-même : diminution de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, densification de la ville, positionnement au plus près des nœuds de transport et d'activités sont autant de vertus cardinales de la ville durable. Vous ne le soulignez pas ; or il s'agit de l'un des fondements de vos propositions électorales. Savez-vous, en contrepartie, qu'un projet peut tout à fait être labellisé éco-quartier et s'installer au milieu d'espaces naturels ou très déconnectés des services (transports en commun ou gare, école, alimentation, santé) ? 2. Une réflexion poussée a été menée dès la conception des différents programmes de façon à améliorer le confort, été et comme hiver, tout en limitant les consommations énergétiques : protection solaire, isolation renforcée, végétalisation importante contre les îlots de chaleur, etc. 3. Le mix énergétique est en cours de réflexion au travers d'un réseau de chaleur mutualisé à tout le programme et qui permet, à partir d'une source énergétique majoritairement renouvelable (géothermie, photovoltaïque...), de mutualiser et partager les besoins et améliorer les performances de l'ensemble du quartier. 4. Les mobilités actives seront favorisées par des partenariats à venir sur le sujet et des réflexions communes menées avec la ville. Sur ce sujet de labellisation, il ne nous semble donc pas que l'EcoQuartier soit l'alpha et l'omega du développement durable. Rudy Ricciotti, célèbre architecte connu pour son franc-parler dit de ce label : « Ecoquartier est un terme abominable. L'annonce est plus importante que le contenu (...). C'est un slogan politique approximatif adossé à peu d'expertise et à beaucoup de cynisme. La culture bobo est le client symptomatique de ce genre d'astronomique démagogie. » Nous sommes totalement en phase avec les grands objectifs de développement durable soutenus par la notion d'éco-quartier, nous partageons toutefois largement le constat de M. Ricciotti sur le référentiel lui-même et préférons une approche pragmatique et intelligente du sujet. Vous aurez noté, lors de la réunion publique, que le projet est toutefois en cours d'évaluation au travers du référentiel Quartier Durable d'Occitanie (QDO) qui est plus local et adapté aux spécificités territoriales (comme QDM pour la région PACA par exemple) et qui pourrait être plus adapté à notre contexte précis. Sur le volet logements sociaux, comme indiqué là aussi en réunion publique, la réflexion est menée non plus à l'échelle de l'îlot mais à l'échelle de l'agglomération pour éviter

la concentration dans des quartiers tel que l'on peut le constater actuellement sur l'ensemble du territoire français. Cette réflexion n'est pas aboutie pour l'heure ; il y aura de la diversité d'activités, de typologies de logements, de populations, etc. Enfin, pour rappel, l'ensemble du conseil municipal a voté unanimement l'approbation de la promesse de vente du stade entre la ville et la société Nemaui le 6 juillet 2019.

8- Réunion de clôture – 20/10/21

Question 29

Intervention – Valérie BENIER, Présidente Office du Commerce :

Je vois que vous proposez 700 places dédiées au quartier. Cela signifie 700 logements ou 350 ? Puisqu'il me semble qu'il faut 2 places de parking par logement.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Il y a 350 logements classiques, 90 logements seniors et 220 logements étudiants.

Valérie BENIER, Présidente Office du Commerce :

Donc tout ce monde-là va être sur les 700 places de parking, c'est ça ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Oui, en plus des bureaux.

Question 30

Valérie BENIER, Présidente Office du Commerce :

J'ai une autre question qui n'a rien à voir avec le logement.

Concernant les commerces de proximité, restaurants, ... est-ce qu'il est possible d'avoir le détail de ce que vous entendez par commerces de proximité ? Le nombre de cellules, le nombre de m² par cellule ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Il y a 5.000 m² au total de commerces, hors restaurants.

Valérie BENIER, Présidente Office du Commerce :

Ça paraît beaucoup pour des commerces de proximité pour 350 logements.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Vous aurez le détail quand on se rencontrera.

Question 31

Intervention – Sibylle JANNEKEYN, Responsable Europe Écologie Les Verts :

Je voulais m'adresser à Monsieur FOURNIER et Monsieur PLANTIER.

Je voulais savoir, puisque l'acte de vente définitif n'est pas encore signé, s'il était possible de rajouter une condition de logements sociaux dans ce nouveau quartier qui va être créé pour qu'il y ait une mixité sociale ?

Jean-Paul FOURNIER, Maire de Nîmes, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Des logements sociaux on en a beaucoup, puisqu'on a plus de 25% de logements sociaux. On est au-delà de ce qui est permis, donc il n'y aura pas de logements sociaux.

Question 32

Intervention – Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Au moins la réponse est claire Monsieur le Maire. Je ne suis pas sûr qu'on soit d'accord sur le chiffre mais on en reparlera, ce n'est pas le lieu.

C'est un gros projet pour la ville personne ne le conteste, et je comprends très bien la logique de Monsieur ASSAF. On peut la partager ou pas, mais je la comprends.

Mais on a l'impression que la Ville du coup s'est retrouvée piégée et court derrière.

Est-ce qu'il y a eu une étude d'impact économique sur l'ensemble du tissu économique Nîmois avec la création de ce quartier, puisque la question porte essentiellement sur le quartier et sur les espaces qui n'appartiendront pas à la gestion du Nîmes Olympique sur le stade ?

Parce-que vous avez dit 5.000 m² de commerces, je crois, hors restaurants. Est-ce qu'il y a une étude d'impact ?

A un moment donné Monsieur le Maire, vous l'avez tous noté, vous avez dit qu'il n'y aurait pas de commerces supplémentaires sur ce quartier-là pour ne pas fragiliser le centre-ville.

Jean-Paul FOURNIER, Maire de Nîmes, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Tout à fait et je le maintiens. Il n'y aura pas de commerces en dehors des restaurants et de l'hôtellerie.

Il n'y aura pas de commerces sur ce quartier, c'est clair. Je ne veux pas qu'il y ait de commerces en dehors de ce qui est hôtel et restaurant.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Je m'inscris en faux par rapport au fait de dire que la ville est piégée. Franchement, on ne peut pas laisser dire ça.

Aujourd'hui il y a un projet qui nous a été présenté, d'initiative privée. A partir du moment où il y a un potentiel d'acheteur c'est qu'il y a un potentiel de vendeur.

La ville de Nîmes n'a été piégée ni de près ni de loin par rapport à cela.

La ville de Nîmes est là pour accompagner des démarches et des initiatives. Le club du Nîmes Olympique est le club fanion de la ville de Nîmes. Depuis le début de ce projet il y a eu une volonté de la part de Jean-Paul FOURNIER en tant que Maire de Nîmes, et de l'équipe municipale, de protéger les intérêts du club par rapport à son histoire.

Et je pense que le fait qu'il y ait la notion de bail commercial qui lie la SAS NEMAU et le club du Nîmes Olympique est une marque forte par rapport à la protection du club.

Et il y a aussi la volonté de doter le club du Nîmes Olympique d'un outil qui va être polyvalent, à la fois par rapport aux revenus, parce qu'aujourd'hui il est clair, et c'est là-dessus qu'il y a des différences, qu'il est tout à fait envisageable qu'un club de sport professionnel soit propriétaire de sa structure.

Rappelez vous le passage de la Ligue 2 à la Ligue 1 il y a quelques années. Il a fallu en 3 mois mettre aux normes une enceinte sportive qui n'était pas du tout adaptée à la Ligue 1. Et je remercie encore une fois, et Monsieur le Maire l'a fait à plusieurs reprises, les équipes municipales qui ont travaillé

d'arrache-pied pendant la trêve estivale pour éviter que le club du Nîmes Olympique aille jouer dans une autre ville.

Demain l'idée c'est que l'on puisse à la fois avoir un projet sportif, un projet économique, parce qu'aujourd'hui, excusez-mois du terme, mais 220 M€ qui vont être injectés sur le territoire ce n'est pas de la poudre aux yeux.

Quand j'entends ici ou là qu'il n'y aura pas de retombées économiques sur le territoire, c'est se moquer du monde.

Il va y avoir des emplois directs et indirects qui vont être créés. Je crois là-aussi par rapport aux commerces, et on entend les inquiétudes par rapport aux commerces du centre-ville, qu'il va y avoir des rencontres qui vont être organisées avec les représentants des commerces du centre-ville pour envisager, au cas par cas, la notion de surface commerciale et la notion d'ensemble global.

Aujourd'hui, pour préciser les propos de M. le Maire, et c'est écrit noir sur blanc, ce sera des commerces de proximité, c'est clair, net et précis. Il y a eu un engagement de la part de l'équipe municipale dans le cadre du renouvellement en mars dernier, il n'y aura pas d'extension de zone commerciale périphérique du type Carré Sud, Cap Costières ou Family Village.

Les commerces de proximité qui seront présents sur ce projet seront complémentaires de l'offre qui est déjà adaptée sur le secteur du centre-ville. On ne peut pas être plus clair.

Donc je remercie le porteur de projet d'organiser cette réunion avec l'office du commerce. J'invite à ce que des représentants de la ville de Nîmes puissent y participer, je pense que notre collègue Valentine WOLBER, en charge de la redynamisation du centre-ville pourra y participer aussi pour que l'on ait un regard attentif.

C'est très clair, Monsieur le Maire a été extrêmement vigilant depuis le début et le sera jusqu'à la fin de ce dossier.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

On parle de mettre une superette bio, une boulangerie, des commerces de ce type-là. Ce sont des commerces de quartier, on fait un quartier de la ville. On n'est pas de l'autre côté de l'autoroute.

Question 33

Intervention – Sibylle JANNEKEYN, Responsable Europe Écologie Les Verts :

Je note avec satisfaction, mais aussi avec tristesse, que ce projet n'est plus présenté comme un éco-quartier, puisque ce n'était pas le cas car un éco-quartier correspond à un label précis avec une signature d'une charte écologique, etc.

Je note qu'on ne présente plus ce quartier comme un éco-quartier, donc je le note avec satisfaction puisque c'était une présentation mensongère. Mais je suis aussi triste parce que cela veut dire que ce ne sera pas un éco-quartier.

Donc ma question c'est pourquoi ne voulez-vous pas signer la charte écologique pour que ce nouveau quartier s'inscrive dans une perspective de ville durable, écologique et sociale pour Nîmes ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d’Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Vous avez posé la même question sur le site web.

La réponse sera publiée ce soir, on vous a préparé une réponse assez longue.

Pour résumer, le terme éco-quartier date des années 90, le label est arrivé dans les années 2000, donc il y a un précédent sur l’utilisation du terme.

Et dans la réponse que je vous invite à aller lire on vous dit tout le bien que l’on pense des labels. On préfère faire des « trucs » concrets et pas des labels. C’est notre choix.

Sibylle JANNEKEYN, Responsable Europe Écologie Les Verts :

Si vos « trucs » concrets correspondent à un label, autant avoir le label.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d’Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Lisez la réponse complète que l’on vous fait sur le site, vous pourrez la lire demain matin, on va la publier ce soir.

Question 34

Intervention – Maïté FUSA, Europe Écologie Les Verts :

L’avantage du label éco-quartier c’est que l’on s’inscrit véritablement dans une volonté, dans une démarche écologique. Aujourd’hui plus personne n’ignore que de toute façon le « mur climatique » on y va tous et qu’il faut le prendre en considération. Et l’avantage de la construction sous le label éco-quartier c’est que l’on prend tout cela en considération.

Par exemple, le projet de la Halle des Sports il est joli esthétiquement parlant. Aujourd’hui on va faire une très jolie façade en aluminium alors que la logique voudrait que l’on y intègre plutôt de la végétalisation. Pourquoi est-ce qu’aujourd’hui quand on fait des constructions neuves on ne prend pas en considération le fait qu’il fait déjà chaud, qu’il va faire de plus en plus chaud ? Il faut prévoir tout cela. Et ce n’est pas en plantant quelques « vrais » arbres, j’ai beaucoup aimé tout à l’heure cette explication, que l’on va changer les choses.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d’Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Lisez notre réponse, on parle d’isolation, de production de chaleur sur site, de la végétalisation de la terrasse pour apporter des ombrages, ... Tout est détaillé dans notre réponse.

Question 35

Intervention – Daniel Kohen, Secrétaire de l’Office du Commerce et de l’Artisanat Cœur de Nîmes :

Nous on est soucieux du commerce de centre-ville vous le savez.

Il y a un autre volet qui n’a pas été évoqué, ça concerne le stade provisoire et ce qui se passe après sa démolition.

Là cela s'adresse plutôt à la ville, puisque le terrain appartient à la ville. Que se passera-t-il après la démolition du stade provisoire, étant donné qu'aujourd'hui c'est une surface qui est estampillée surface commerciale ?

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Il n'est pas question de créer une zone commerciale, c'est très clair.

Aujourd'hui il y a vocation à ce que cela soit des places de stationnement pour l'utilisation de la Halle des sports, et c'est aussi le lieu d'implantation du marché du lundi (partie textile et objets) et le lieu d'implantation de la fête foraine.

CONCERTATION PREALABLE NIMES – QUESTIONS/REPONSES

4 - Nouveau stade + stade provisoire

10. Réunion d'ouverture du 21/09/21

Question 1

Intervention – Alain Lorgeas, Comité de quartier de Pissevin

Je souhaiterais savoir la hauteur du stade et la hauteur des bâtiments d'à-côté. Est-ce-que les bâtiments vont dépasser le stade ou pas ? Parce-que là on ne le voit pas très bien.

Benoit Rivet, Agence Valode & Pistre, Architecte du nouveau stade et du nouveau quartier :

C'est une bonne question aussi.

Aujourd'hui, en fait il y a deux hauteurs : la hauteur de la terrasse plantée qui est de 18 mètres, et la hauteur des couvertures des tribunes qui est en fait la hauteur maximale du projet et qui est de 24 mètres.

Les bâtiments qui sont en rez-de-chaussée plus 6 niveaux pour les plus hauts seront à la même hauteur que la couverture du stade.

Anne-Marie Charvet, Garante CNDP :

Si vous me permettez M. Assaf, de vous faire, non pas une suggestion mais une préconisation, dans la perspective de l'atelier. Il serait intéressant pour bien que ce soir clair pour tout le monde, que d'une part on dise clairement quelle est la hauteur actuelle du stade des Costières.

Question 2

Intervention : Bruno Ferrier, Conseiller Municipal

M. Assaf on ne découvre pas le projet puisque vous avez eu la gentillesse de nous recevoir avec M. Bouget et M. Bastide au mois de juin et on vous en remercie parce que jusqu'à lors c'était assez l'omerta.

Donc on ne reviendra pas sur le positionnement politique car aujourd'hui avec ce beau projet M. Assaf, vous allez être le propriétaire de l'un des patrimoines Nîmois les plus enviés, celui du Nîmes Olympique.

On parle du quartier mais il y a aussi un club historique qui fait partie de l'histoire et du patrimoine Nîmois. Donc, en ce sens, on vous souhaite bon vent et une bonne réconciliation avec les supporters car nous en avons tous besoin. C'est un message que je vous fais passer là, et je crois qu'entre gens de bonne volonté il va falloir qu'on se mette autour d'une table et aller tous au stade, 2.000 spectateurs aux Costières ça n'est pas normal, même avec le Covid.

Pour revenir au projet, il y a une chose qui, parmi les choses que nous avons notées, qui apparaît et qui ne fait pas partie du débat, c'est le stade annexe.

Ce stade annexe est occupé tous les dimanches par des clubs de régionale avec une spécificité particulière, c'est à dire qu'il faut un grillage, des vestiaires et dans les projets qui nous ont été montrés, plus ou moins précisément bien sûr, nous ne savons pas si ce stade annexe a été relocalisé quelque part. Car aujourd'hui, si on enlève le stade annexe il ne restera que le stade Jean Bouin pour accueillir des matchs de régionale. Sauf si M. Assaf nous prête ses stades à la Bastide.

Ensuite au niveau du stade provisoire, vous avez parlé d'une entrevue sur les transports, mais entre le T1 qui s'arrête à 50 mètres du stade aujourd'hui et le trajet que l'on aura à faire il y a de sérieux progrès à faire. Qui plus est, s'il y a des matchs le samedi, avec la zone qui est surpeuplée, les parkings sont surpeuplés, la route de Générac qui n'est pas adaptée pour recevoir autant de monde... On construit quelque chose, il faut se projeter

au niveau de la structure, le pont de Générac n'est plus adapté, on le voit tous entre Ville Active et Carré Sud tous les samedis c'est la panique. Alors mettez-y un match en plus, vous conviendrez avec moi que cela va être la panique.

Cette panique, autant l'organiser. Est-ce qu'il est prévu, et je pense connaître la réponse, un agrandissement du pont et une amélioration de cette desserte ?

Quant au stade provisoire, pouvez-vous nous garantir M. Plantier qu'il restera provisoire ? Parce qu'on entend de tout et il serait dommage de découvrir que le provisoire perdure. Même si cela va être un joli stade mais qui pourrait profiter à un ballon qui ne serait pas essentiellement rond. Donc pourquoi pas mais dans ce cas-là disons les choses de suite et ne faisons pas croire aux Nîmois qu'on fait du provisoire.

Ensuite les parkings qui vont être gardés autour, font-ils partie du projet de Nemaù ou est-ce que c'est la ville qui va devoir les gérer ? Quand on voit le parking des Costières et encore pire celui du Parnasse, il y a des travaux de réfection à faire et cette question se pose. Donc est-ce que ça fait partie du projet de M. Assaf ou est-ce que ça sera à la charge de la ville ?

Julien Plantier, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

M. Ferrier est en forme ce soir, cela me rassure pour le conseil municipal de samedi matin.

Par rapport à vos questions relatives à la ville de Nîmes, bien évidemment la question du terrain annexe a été posée. Je pense M. Ferrier que vous devriez un petit peu réviser les différentes réalisations qui ont été faites précédemment par municipalité. Il y a la création d'un terrain synthétique sur le secteur du Mas de Mingue qui a été inauguré dernièrement. Il y a aussi la rénovation du terrain numéro 4 de Marcel Rouvière qui a été réalisée dernièrement et qui accueille aussi des compétitions de niveau régional. Donc il y a une vraie montée en gamme par rapport à un terrain synthétique, et cela rejoint ce que je disais en introduction, à partir du moment où l'on propose des équipements sportifs de qualité, derrière on voit très bien qu'il y a un vrai attrait par rapport à cette discipline-là et je pense aussi à la transformation du stade des Amandiers en terrain synthétique, cela représente quand même trois équipements structurants pour le football amateur. C'est aussi pour nous une priorité au niveau de la politique sportive et donc il est clair que les clubs qui sont aujourd'hui résidents sur les terrains annexes seront redéployés sur ces terrains-là.

Il en est de même pour le terrain Jean Bouin. Je suis certain que notre collègue Laurent Boissier, Adjoint au Sport, aura aussi d'autres idées de transformation de terrains naturels en synthétique, nous savons que c'est l'avenir.

Donc sur l'accueil de compétitions régionales cela sera aussi le cas.

Sur la question du stade provisoire, c'est très clair, c'est un stade provisoire. Aujourd'hui, au niveau du droit et de la légalité, comment voulez-vous que la ville devienne propriétaire d'un stade provisoire qui n'a pas été fait par le même Maître d'Ouvrage.

Ce stade provisoire, comme évoqué par le porteur de projet, c'est un stade qui sera démonté à l'issue de sa période d'utilisation. Personne n'a vendu quoi que ce soit sur une potentielle transformation de ce stade provisoire en stade permanent. C'est très clair.

Rani Assaf, Président de Nemaù, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Par rapport à la circulation autour du stade provisoire, vous dites que cela rentre en conflit avec les commerces (Carré Sud, Géant Casino, ...) mais n'oubliez pas que nous, on joue soit à 19h00 soit à 21h00 et c'est que 19 soirs par an. Et en Ligue 1 les matchs se jouent le dimanche. Il peut y avoir un match à 15h00 (une fois par an), c'est moins que les 3 semaines d'achats de Noël.

Pour revenir sur les parkings autour du stade des Costières, ils font partie de l'emprise acquise par Nemaù qui a besoin d'exploiter les parkings pour le stade.

Question 3

Intervention – Régis Thibaut, Citoyen :

Je voudrais revenir sur le cœur du réacteur du projet qui est totalement, pour le moment, occulté bien que vous ayez tenu une réunion, M. Plantier et M. Assaf sur la capacité du stade. Sachez que, si demain, on joue en 1^e division avec ce stade-là, on sera les 20^e au niveau de la capacité. Sachez que si on joue en Ligue 2, on sera les 14^e au niveau capacité.

Alors si votre objectif, M. Assaf, est de jouer en Ligue 2, très bien. Mais en Ligue 1, on sera les derniers de Ligue 1.

Pour rester sur ce problème de capacité, dans la dernière conférence que vous avez tenue et qui a été accessible sur internet, tant M. Plantier que M. Assaf, vous avez dit que la capacité était limitée par la hauteur du stade. Alors je voudrais savoir que vous m'expliquiez quelque chose : la hauteur des arènes de Nîmes, c'est 21m. La hauteur des arènes d'Arles, c'est 21m. La tour Gehry construite par Maja Hoffmann (NDLR : Fondation Luma à Arles), à quelques centaines de mètres de deux monuments caractéristiques du monde romain, tant les arènes que le théâtre antique, fait 56m. Comment vous expliquez que la Ville de Nîmes et M. Assaf vous ne vous soyez pas battus pour augmenter la capacité du stade. Merci.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Alors la hauteur est liée au PLU, le Plan Local d'Urbanisme. On ne peut pas monter à 50m sinon on est beaucoup plus haut que les arènes et tout ce qui existe dans Nîmes. Je ne pense pas que les ABF seraient d'accord. L'autre sujet que l'on a c'est que chaque mètre cube de béton que vous coulez coûte de l'argent. Et moi, je suis désolé, c'est un projet d'initiative privée, je ne vais pas dépenser mon argent pour rien.

C'est-à-dire que quand on dimensionne un stade, on ne le dimensionne pas par rapport au fantasme, ni par rapport au match du siècle qu'on va jouer une fois tous les trois ans ou quatre ans contre le PSG. L'année dernière quand le PSG est venu, on a mis 3.500 spectateurs dans le stade alors que la jauge était à 5.000. On n'a même pas réussi à le remplir. A Nîmes, un stade de 15.000 places par rapport au bassin de population, c'est largement suffisant.

Revenons sur les données des gens qui venaient soi-disant au stade, les autres années. On remonte en arrière 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, jusqu'en 2010 puisque j'ai retrouvé les chiffres jusqu'en 2010. Tout le monde, ceux qui vont au stade, avant il n'y avait même pas de douchettes au stade ; les douchettes ce sont les appareils avec lesquels on vérifie les billets.

En fait, on était incapable de dire si les abonnés à qui on a vendu des abonnements venaient au match ou non. On les comptait systématiquement. On émettait des invitations et on ne savait pas si les invitations étaient utilisées ou pas utilisées, on les comptait comme des spectateurs. Vous avez les collectivités qui achetaient à l'époque, heureusement que ça a changé depuis, des quantités faramineuses de places et pareil, les places qui étaient vendues aux collectivités, on ne savait pas si elles étaient utilisées ou pas utilisées, on les comptait. Donc en fait on disait, tiens ce match là on fait 7.000 spectateurs ; en réalité, on était plutôt 3.000 / 3.500 / 4.000 mais personne n'avait même le chiffre. Moi, tout ce que je sais, c'est que quand j'ai repris le club, il y avait 30% des billets émis qui étaient des invitations. 30% ! Donc c'est facile de dire il faut 15.000 ce n'est pas vrai ! Les vrais chiffres à Nîmes c'est, quand vous faites, en Ligue 2, 7.000 / 8.000 spectateurs, vous êtes vraiment contents. 7.000 / 8.000 spectateurs payants. Mais moi, je ne peux pas mettre de l'argent, autant de millions, et augmenter encore les places alors qu'on ne va pas les remplir. Je préfère être vraiment franc avec vous ; on n'a pas besoin d'un stade de 25.000 places à Nîmes. Et regardez les villes où on a fait des stades surdimensionnés, regardez les problèmes qu'ils ont aujourd'hui. Bordeaux, pourquoi ils ont tous ces problèmes-là aujourd'hui ? Vous savez combien il pèse dans le budget du club, le stade ?

Intervention dans le public :

Il est à l'extérieur à Bordeaux, comme à Lyon.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Oui, il est à l'extérieur mais combien, à Bordeaux, le stade combien il pèse dans le budget du club ? 7 millions d'euros de loyer par an.

Intervention dans le public :

Un gouffre.

Le problème à Bordeaux et à Lyon, il ne vient pas du placement du stade ? Qu'on n'aura pas à Nîmes ? Parce que à Bordeaux et à Lyon, les stades sont à l'extérieur ; celui-là il est à l'intérieur.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Mais votre population elle va venir de Nîmes. Pas de la ville de Nîmes, heureusement qu'il y a des gens qui viennent des alentours. De toute façon pour votre bassin de population à Nîmes, vous êtes coincés : d'un côté vous avez Marseille, et de l'autre côté, Montpellier. Les Montpelliérains ne viendront pas à Nîmes tant que le club existera de l'autre côté. Et de l'autre côté, à partir d'Arles, ils vont aller voir les matchs à Marseille. Et ça, c'est une réalité. Et derrière vous avez la montagne et dans la montagne, par définition, il n'y a pas beaucoup d'habitants. Ça c'est la géographie donc votre bassin de population, c'est une agglomération de 230 / 250.000 personnes donc vous vous adressez à un public de 250.000 personnes.

Cyrill Meynadier, Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage délégué du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Quelques chiffres de fréquentation que nous indiqués dans l'étude :

- les chiffres de fréquentation sur les 10 dernières années hors 2021 s'établissent à 7.680 spectateurs
- la fréquentation moyenne des saisons pendant lesquelles le club était en Ligue 1, s'établit à 11.850 spectateurs
- et une seule rencontre en 10 ans a attiré plus de 15.400 personnes, c'était en 2019.

Donc en fait, la jauge du stade a été notamment calculée aussi, en plus des contraintes qu'indiquait Rani Assaf, sur la base des chiffres de fréquentation clairement constatés.

Intervention dans le public :

Est-ce que ces chiffres bas venaient de la vétusté du stade ?

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Oui, justement. Les 7.000 ou 8.000 c'est probablement lié en partie à la vétusté du stade. Vous, vous pensez qu'on va les doubler ? Je l'espère ; alors-là ce serait un problème de riche si y arrive.

Moi, mon objectif c'est effectivement d'arriver à 13.000 / 14.000 spectateurs à chaque match mais vraiment à chaque match.

Intervention dans le public :

Oui, un stade rempli est plus beau qu'un stade à moitié vide.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Donc je veux un stade rempli à chaque match. Et je pense que notre moyenne, elle est à 13.000 / 14.000. Pas plus. Alors oui, c'est sûr, avec le PSG on sera à guichets fermés. C'est un match par an quand vous êtes en Ligue 1. Un match par an.

Mais on ne va pas construire le stade pour un match par an. On ne sait pas faire. Chaque fois qu'on rajoute un siège, c'est entre 2.500 et 3.000 euros. Donc chaque fois que vous rajoutez un siège dans le stade, c'est entre 2.500 et 3.000 euros. Juste de construction.

Donc imaginez ces 2.500 ou 3.000 euros que vous rajoutez, en 10 ans, à 10€ la place ou 15€/place puisqu'on me demande de remettre la place à 10€. Ces places supplémentaires vous allez les vendre donc à 10€ puisque vous en avez beaucoup. Si vous les vendez à 10€, regardez combien de match vous devez la remplir.

Question 4

Intervention – Francis Lamazère, Chef d'entreprise à Aimargues, fan des crocos depuis le stade Jean Bouin, partenaire du club et Président du Stade Olympique Aimarguais :

D'abord, une petite remarque personnelle : je trouve ce projet extraordinaire et je trouve que la ville de Nîmes a une chance inouïe d'avoir quelqu'un qui projette ça et une municipalité qui suit ça. Donc sur ce sujet-là, je crois qu'on n'a pas trop de leçons à recevoir de beaucoup de gens. C'est mon avis personnel.

Ma 1^e question, c'est l'accueil des entreprises, d'une manière générale, l'accueil des entreprises c'est un petit apéritif, un petit soda et un petit four. Une petite couverture, pourquoi pas. Moi, j'imagine peut-être que, avec ce projet ambitieux, économique extraordinaire, est-ce qu'il ne pourrait pas y avoir plus au niveau des entreprises dans des relations inter-entreprises, dans des relations plus professionnelles en impliquant à la fois la ville de Nîmes, que j'adore, mais également les villages que j'adore. Donc effectivement, il pourrait y avoir quelque chose ; ce projet pourrait tirer vers le haut au niveau des entreprises. Ça c'est ma 1^e question : s'il y a quelque chose de prévu ?

Et ma 2^e question, si vous le permettez, en tant que Président de ce modeste club qui joue en Régional 2 à Aimargues, la tête de gondole c'est le Nîmes Olympique. Il y a quelques fuyants qui s'en vont à Montpellier mais il n'y en a pas beaucoup. Donc nous sommes très très très Nîmes Olympique. Est-ce que le club a pour ambition d'aider nos gamins à rêver un petit peu sur les matchs ? Les inviter à participer à des rencontres ; bref, les impliquer dans cette démarche-là avec notre tête de gondole qui est le Nîmes Olympique ?

Rani Assaf, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Pour répondre sur la 2^e question, quand on aura le stade définitif avec un vrai contrôle d'accès et des tourniquets, on fera quelque chose qui est orienté vers la jeunesse. Aujourd'hui, on ne peut pas parce qu'aujourd'hui, ça c'est un autre sujet, quand j'ai repris le club, quand j'ai regardé les chiffres de la billetterie en plus des 30% d'invitations, j'avais quasiment 1/3 des ventes qui étaient des tarifs réduits parce qu'il n'y a aucun contrôle et que vous faites confiance juste à vos stadiers et ça, ça ne peut pas fonctionner. Donc ça on fera un effort dessus surtout qu'on a un drame, ce n'est pas le sujet aujourd'hui, mais on a un drame dans le football parce qu'il y a plusieurs études qui le montrent : les jeunes entre 15 et 20 ans, vous avez moins de 15% qui s'intéressent au football. Vous avez une vraie coupure, aujourd'hui les jeunes ne s'identifient plus dans ce sport-là pour un tas de sujets dont un qui est que la jeunesse ne s'identifie plus dans les valeurs du foot et s'orientent vers d'autres sports ce qui est un drame pour nous parce qu'on perd nos clients de demain.

Et pour revenir sur le sujet des entreprises, on ne l'a pas détaillé ici mais justement on va créer un vrai outil de travail formidable dans la tribune présidentielle où on aura un vrai accueil pour les entreprises et on va surtout pouvoir différencier, c'est-à-dire faire différentes catégories de réception. Il y a des gens qui veulent des super loges, qui coûtent très cher et il y a des gens qui veulent juste pouvoir venir et avoir accès à un lieu où ils peuvent rencontrer d'autres gens, d'autres entreprises. Aujourd'hui, malheureusement, aux Costières, on a qu'une seule offre et elle est dramatique, on peut accueillir que 130 ou 140 personnes et on fait avec les moyens du bord et je m'en excuse d'avance car même moi, je sais que ce n'est pas parfait, très loin d'être parfait.

Question 5

Intervention – Cyril Roure, Président du groupe de supporters Nemausus 2013 :

Je voulais déjà dire, au nom des supporters, on est tous d'accord ici pour reconnaître qu'on a besoin d'un nouveau stade et d'un outil pour pouvoir accueillir de beaux matchs et de belles rencontres du Nîmes Olympique. Pour remplir un stade à 13.000 ou 14.000 spectateurs comme vous le dites, il faut un projet sportif. Aujourd'hui, le projet sportif, nous on ne le connaît pas, on ne nous annonce rien, on ne nous parle pas de sportif, on ne nous parle de rien donc ce serait bien de nous parler du projet sportif.

Et ma 2^e question, vous avez pu dire que le stade des Costières était vétuste, qu'il n'avait pas été entretenu. Vous dites que le Nîmes Olympique va avoir l'exploitation du stade pendant 365 jours / an ; j'aimerais savoir qui va payer les frais d'entretien du stade, au niveau pelouse, au niveau entretien, ... si ça incombera au Nîmes Olympique ou si ça incombera à la société Nemaou ?

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Alors c'est simple, s'il y a un locataire et un propriétaire, toutes les charges du locataire sont pour le locataire et celles du propriétaire pour le propriétaire. Donc tout ce qui est spécifique à l'exploitation, c'est clairement le club donc la pelouse, oui c'est le club. C'est son métier. La preuve c'est qu'aujourd'hui, ce qu'on a fait aux Costières, moi quand je suis arrivé, la 1^e chose que j'ai demandée c'est que j'ai récupéré la gestion de la pelouse. Malgré les coûts associés.

Alors on n'est pas là pour parler du sportif aujourd'hui mais pour faire court, il ne vous aura pas échappé que, dans le sport professionnel, pour faire des résultats, c'est le budget. C'est avant tout le budget. Regardez les clubs de Ligue 1 – c'est un tout petit peu moins vrai en Ligue 2 – mais en Ligue 1, le classement c'est un peu le classement de l'argent sauf pour, tous les ans, 1 ou 2 accidents. Or aujourd'hui, c'est quoi notre problème à Nîmes ? On n'a pas d'autres revenus hors droits télé. On en a très très peu et on ne peut pas les développer parce qu'on n'a pas l'outil pour les développer. Ce n'est pas la billetterie, honnêtement – prenez une feuille et mettez 40.000 spectateurs à 10€ et regardez ce qu'ils vous rapportent par match x19 et regardez ce que vous rapportent les clients qui payent 350 ou 400€ / match. Et c'est ceux-là qu'il faut augmenter car ce sont ceux-là qui font évoluer nos revenus. On n'arrête pas de nous dire, vous n'essayez pas de développer les sponsors donc les partenaires qui font de la publicité. Mais ces partenaires, ils vont faire de la publicité sur quoi ? On va les associer avec quoi ? Je n'ai même pas de loge à leur offrir pour qu'ils viennent avec leurs entreprises et qu'ils soutiennent le club. Regardez ce que fait le rugby à Montpellier, on aimerait bien tendre vers ça mais ça prend du temps, beaucoup de temps.

On parlait aussi du sportif et bien regardez la Bastide, c'est encore arrivé la semaine dernière. Tout le monde m'est tombé dessus quand j'ai dit que je ne voulais plus mettre les gamins à la Bastide parce qu'ils dormaient dans une zone rouge mais regardez ce qui est arrivé la semaine dernière. 3,5 jours sans électricité à la Bastide suite aux inondations. 3,5 jours ! Heureusement que les gamins étaient en internant et qu'ils ne sont plus à la Bastide.

Question 6

Intervention – Baptiste, Porte-parole du groupe de supporters Gladiators :

Je voulais surtout réagir sur le fait que vous avez dit qu'il y a un noyau de 3.000 à 3.500 amoureux de Nîmes et que vous vouliez que tous les matchs soient à 11 ou 13.000 personnes. Sur votre dernière conférence de presse vous avez dit que vous comptiez travailler sur ça donc ma question c'est comment travailler sur ça et avec qui ? Et est-ce qu'une réflexion sur la politique tarifaire permettrait de regagner ce public-là et notamment sur les jeunes, vous avez dit qu'il y en a un paquet qui ne s'intéressait plus.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Il ne vous a pas échappé qu'aux Costières, on n'a que 3 tarifs. Aujourd'hui, les tribunes ne sont pas segmentées donc vous ne pouvez pas dire, dans la Sud, que je vends les côtés moins chers que la centrale. C'est quelque chose nous allons pouvoir mettre en place dès le stade provisoire donc là on va pouvoir segmenter les tribunes et on pourra dire on vend moins cher sur les côtés parce que ce n'est pas la même vue. Deuxièmement, il faut attirer un nouveau public : ce qu'on ne voit pas c'est qu'il y a encore 10 ans ou 15 ans en arrière, vous n'aviez que 5 ou 6 chaînes de télé en France, vous n'aviez pas internet, il n'y avait pas beaucoup de loisirs. Les gens aujourd'hui, vous avez le noyau dur mais au-delà de ce noyau dur, comment allez-vous chercher les gens ? Vous êtes en concurrence avec les cinémas, regardez les cinémas ce qu'ils ont fait il y a 15 ans : les grands complexes, les CGR, les Ciné-Cité, etc. Ils ont changé complètement leur approche pour attirer les gens chez eux. Ils viennent et ils se restaurent avant l'aller voir le film où ils restent après le film pour manger. Il faut qu'on arrive aussi, en fait, à attirer un public familial. Pour attirer un public familial, moi le premier, je suis désolé aujourd'hui, je n'amène pas

mes enfants au stade. Et vous savez pourquoi, on en a parlé tous les deux. Parce qu'il y a des mots que je ne veux pas que mes filles entendent. Ce n'est juste pas possible donc il faut que, collectivement, les amoureux du club, on fasse en sorte que, si vous voulez que le club survive pour les 40-50 prochaines années en tant que club professionnel de haut niveau, il va falloir à un moment qu'on fasse autre chose. Et justement si, à Nîmes, on arrive à faire ce autre chose avant les autres et bien ce sera chapeau parce qu'on aura été les précurseurs. Pour une fois, si on pouvait être les premiers à faire plutôt que les autres, ce serait vraiment bien. Il faut qu'on arrive à attirer d'autres gens, un public familial, qui a envie de venir voir les matchs. Alors effectivement, pour venir en famille, il est hors de question que les gamins payent les prix qu'ils payent aujourd'hui. Ça, je suis d'accord avec vous à 100%. Il n'y a pas de sujet là-dessus.

Question 7

Intervention – M. Huguet, Contribuable Nîmois

Je voudrais revenir à la genèse du projet et à ce que disait M. Assaf quand il était dans le stade et qu'il se gelait parce que je vois que M. Bourdin a dit que le stade n'allait plus être homologué. Je ne pense pas que ce soit le cas parce que, dans le monde, il y a 2 ans au moins, les fédérations sportives qui préparent la Coupe du Monde : les Îles Féroé, Malte, ... ils n'ont pas un stade, même comme le Nîmes Olympique et pourtant ils font la Coupe du Monde. Ils reçoivent de grandes équipes, donc je pense que notre stade, il est bien. Il a été rénové pour 620.000 € par la Mairie en 2018. M. Fournier a déclaré : « le stade est aux normes de la Ligue 1 » et depuis, on aurait pu faire des améliorations... est-ce que ça a été chiffré la rénovation du stade ? Parce que je vois que la ville va dépenser 24 millions d'euros pour la halle des sports, que nous vendons ce stade pour 8 millions d'euros. Alors, nous le vendons, enfin la ville le vend. Il y a une promesse de vente. J'aimerais savoir où en est la promesse de vente ? Parce que là vous déposez un permis que vous avez eu mais vous n'avez pas le terrain

Vous déposez un permis pour le stade provisoire, si vous n'avez pas le permis pour le stade définitif, comment vous faites ? Comment on fait, plutôt ? Parce qu'apparemment les permis sont accordés sans instruction maintenant, vous êtes sûr de l'avoir. Vous ne l'avez pas, vous n'avez même pas le stade encore. Je n'ai pas vu la vente du stade parce que le déclassement, la déclassification n'est pas faite. Pour 8 millions d'euros, vous avez un terrain incroyable ! Est-ce que le terrain est compris avec le stade ? Nous le stade on l'a payé 38 millions d'euros, j'ai calculé que ça me fait 1.000 euros de ma poche. Et là je m'y retrouve pas dans ces comptes alors je suis désolé, puisque là personne a rien dit, tout le monde est que les professionnels qui vont tirer profit, sans doute, de ça. Les supporters, je suis pas sûr ; mais moi je suis vraiment sceptique de tout ça.

Julien Plantier, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Juste sur le volet urbanisme et sur la question de la vente du stade : oui, aujourd'hui il y a encore un compromis qui existe entre la ville de Nîmes et la SAS Nemaou. Par rapport au prix de vente, sachez que c'est passé en conseil municipal, c'est quelque chose qui est extrêmement réglementé. Il y a eu une estimation qui a été faite par France Domaine, spécialisé dans les estimations des ventes de biens publics qui était à 5,1 millions et la vente s'est faite à 8 millions d'euros donc à partir du moment où s'était au-dessus et où il y avait une variation potentielle, donc là-dessus ça a été vu.

Sur la question de l'instruction du permis de construire, je me permets, Monsieur, de vous signaler que bien évidemment, comme toute demande de permis de construire, il y a une instruction qui est faite en bonne et due forme et qui respecte une réglementation et une procédure administrative bien en amont. Donc oui, aujourd'hui il y a un permis de construire qui a été accepté dans le cadre du stade provisoire sur un terrain municipal, encore aujourd'hui sur le stade provisoire. Il n'y a pas de débat là-dessus,

après sur le volet de la rénovation et de savoir si le stade est homologué, je vais laisser la parole au Président.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Pour répondre à l'ensemble des points que vous avez soulevés, sur l'homologation du stade, aujourd'hui on a une dérogation sur les vestiaires, on a une dérogation sur l'éclairage parce que l'éclairage, on est E2 « moins ». Il y a 4 points sur la pelouse où on n'y arrive pas malgré les travaux qui ont été faits par la mairie parce que l'éclairage vertical, avec 4 poteaux dans le coin si vous n'utilisez pas de la LED, c'est juste impossible. On ne peut pas venir sur la toiture des Costières et mettre de l'éclairage parce que là vous mettez du poids et si vous mettez du poids et comme la toiture tient complètement à l'arrière ça fait un bras de levier et on a un problème de charge. Je reviens sur le sujet des vestiaires, qui est un point très important, on ne peut pas pousser les murs. Je ne vois pas comment vous faites pour agrandir les vestiaires aux Costières. C'est juste pas possible.

M. Huguet :

Excusez-moi mais qui s'est plaint de tout ça ? Est-ce que ce sont les spectateurs ? Les joueurs ?

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

C'est le règlement. Il y a la Fédération. On l'a mis en annexe (NDLR : du dossier de concertation). On a mis en annexe du gros rapport, le rapport de la Fédération. On a une commission qui vient tous les 10 ans pour l'homologation du stade. Regardez, il est en annexe en toute transparence. Vous avez le rapport de la Fédération qui a été fait en 2019.

M. Huguet :

Dernière chose, je trouve que pour un projet comme ça, la ville aurait pu organiser un referendum pour demander l'avis à la population et ça n'a pas été fait, c'est le seul jour où on peut s'exprimer.

Question 8

Intervention – Fulcran FEZARD, Président de la société d'escrime de Nîmes :

Je voulais tout d'abord vous féliciter pour les 2 projets. La halle des sports par la ville et puis le stade. En tant que résident depuis 30 ans aux Costières, on voit bien que les salles étaient très très abimées. Je voulais juste porter une précision sur ce qui a été dit sur la capacité du stade parce que je trouve qu'on annonce des informations qui sont, certes, basées sur des chiffres, des chiffres réels on va dire, mais qu'il faut pondérer dans les 2 sens quand on parle, par exemple, de Lyon ou Bordeaux, qui ont des stades, notamment Bordeaux ou Lille, des stades que je trouve surdimensionnés et comme l'a dit très justement M. Plantier, la nouveauté apporte forcément une attractivité plus forte pour les sports dits amateurs. Dans la licence, dans l'adhésion des sportifs. On le voit aussi dans le public dans les équipements sportifs, dans les enceintes. On le voit que ce soit un stade neuf ou un stade rénové, toutes les capacités moyennes ont forcément augmenté. On le voit avec Rennes, on le voit avec Lille, même si c'est surdimensionné. Donc le nouveau stade, forcément, va attirer plus de monde parce que plus de confort. Alors oui, on a parlé des affluences moyennes, moi celle que je retiendrai c'est celle de la remontée en Ligue 1 parce que je pense que si vous faites ce stade-là, c'est parce que vous avez l'ambition d'y être ou alors je pense que vous vous êtes trompés de projet. Mais si on prend l'année de la remontée, je crois qu'il y avait 12.000 – 12.500 abonnés.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

11.800

Fulcran FEZARD :

Bon 12.000. 12.000 dans un stade qui était maximisé à 15.800 du fait des normes et 2 tribunes quand même qui n'étaient pas couvertes.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

Sur les 15.800, il y 1.000 places visiteurs.

Fulcran FEZARD :

Donc ça fait un peu moins. Ça veut dire que ça laisse 3.000 places à des gens qui n'ont pas l'abonnement dans un stade qui avait 2 tribunes non couvertes et qui n'était pas équipé ou mal équipé en buvettes et en toilettes, on en a parlé donc je pense que si on arrive à faire venir 12.000 personnes, 12.000 abonnés.

Rani Assaf, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade et du nouveau quartier :

La plupart sont venus pour voir le PSG.

Fulcran FEZARD :

Non, c'est faux. Moi j'étais abonné et on était tous abonnés

11. Site internet 29/09/21

Question 9

À faire un nouveau stade, même si cela aurait coûté beaucoup plus cher, pourquoi ne pas avoir choisi de faire un stade totalement couvert ? Cela aurait eu un confort pour les supporters, mais aussi il aurait pu servir pour d'autres événements.

Projet de réponse :

Ce stade n'a pas vocation à accueillir d'autres événements que des matchs de football. En effet, avec une jauge similaire, les Arènes de Nîmes restent le lieu de prédilection pour l'organisation de spectacles sur l'agglomération.

Concernant la couverture du stade, l'ensemble des tribunes seront couvertes, contrairement au stade des Costières. L'aire de jeu, quant à elle, ne sera pas couverte. En effet, les couvertures de terrains vont à l'encontre d'une bonne qualité de pelouse ; cette dernière nécessite un apport de lumière naturelle important pour effectuer une bonne photosynthèse. Dans les stades où la pelouse est mal éclairée du fait de la présence d'une couverture ou de tribunes très présentes, il est nécessaire de recourir à des systèmes de luminothérapie permettant une bonne tenue du gazon, ce que nous souhaitons éviter.

Question 11

À faire un nouveau stade, même si cela aurait coûté beaucoup plus cher, pourquoi ne pas avoir choisi de faire un stade totalement couvert ? Cela aurait eu un confort pour les supporters, mais aussi il aurait pu servir pour d'autres événements.

Projet de réponse :

Ce stade n'a pas vocation à accueillir d'autres événements que des matchs de football. En effet, avec une jauge similaire, les Arènes de Nîmes restent le lieu de prédilection pour l'organisation de spectacles sur l'agglomération.

Concernant la couverture du stade, l'ensemble des tribunes seront couvertes, contrairement au stade des Costières. L'aire de jeu, quant à elle, ne sera pas couverte. En effet, les couvertures de terrains vont à l'encontre d'une bonne qualité de pelouse ; cette dernière nécessite un apport de lumière naturelle important pour effectuer une bonne photosynthèse. Dans les stades où la pelouse est mal éclairée du fait de la présence d'une couverture ou de tribunes très présentes, il est nécessaire de recourir à des systèmes de luminothérapie permettant une bonne tenue du gazon, ce que nous souhaitons éviter.

Question 12

Où sera situé le musée du Nîmes Olympique dans ce nouveau stade ? Les supporters, légitimes et connaisseurs de l'histoire (pas n'importe lesquels), pourront-ils être consultés afin de le "construire" (dans son contenu) bénévolement et en accord avec le NO ?

Juan Sebastián Verón

Projet de réponse :

Le club occupera la tribune présidentielle (tribune est, face au Parnasse). Il est prévu d'y installer un musée et boutique du club qui retracera l'histoire du club. Une co-construction de cet espace est tout à fait envisageable sous l'égide du Nîmes Olympique dans le cadre de relations apaisées entre le club et les associations de supporters.

Question 13

De nombreuses fresques sont réalisées partout en France dans de nombreux stades, à l'initiative des groupes de supporters (Caen, Nantes, Marseille, Paris...). Laissez-vous cette possibilité aux Gladiators pour réaliser la leur en accord avec le Club ? Nîmes regorge de talentueux graffeurs, malheureusement ces deux univers ne se sont jamais rencontrés : ne serait-il pas temps de les joindre ?

Projet de réponse :

Il est tout à fait envisageable de dédier un ou plusieurs pans de murs à la réalisation de fresques (tunnel d'accès ou musée du club par exemple) dans un cadre de relations apaisées et constructives entre tous.

Question 14

Peu d'images de l'intérieur du stade ont été dévoilées. Plusieurs clubs (Lens, Schalke, Barcelone...) ont personnalisé leur entrée des vestiaires à la pelouse pour personifier encore plus leur enceinte et la rendre plus vivante. Pourrait-on envisager une chose similaire dans ce nouveau stade (thème : Arènes, Gladiateurs, Crocodiles... ?) Les supporters pourraient là aussi être mis à contribution et participer à cette idée.

Stanislas Golinski

Projet de réponse :

Les entrailles du stade n'ont pas fait l'objet de vue d'artiste à ce niveau d'avancement du projet. La zone d'entrée sur la pelouse pourra être décorée dans la limite de ce qu'autorise la Ligue qui impose un certain nombre de contraintes dans la présentation de ces espaces (zone mixte, couloir d'entrée sur le terrain, etc.).

Question 15

En complément du musée du Nîmes Olympique, pourra-t-on visiter le stade une fois par semaine par exemple comme cela se fait à l'étranger et dans plusieurs stades français ? La frise chronologique disponible au Stade des Costières n'est jamais visible pour le grand public. Les supporters du NO pourront-ils enfin profiter pleinement au quotidien de leur second "lieu de vie" ?

Projet de réponse :

Le stade sera accessible et vivant 365 jours / an au travers de l'espace bodega en terrasse qui permettra de déambuler et se restaurer avec vue sur la pelouse ou encore par ses loges et salons de réception qui accueilleront des événements toute l'année.

La frise chronologique pourra être reprise dans le cadre du musée / boutique du club.

En ce qui concerne des visites une fois par semaine, cette activité pourra être proposée dès lors qu'un public suffisamment nombreux est présent.

Question 16

Le stade a-t-il été conçu de sorte à ce qu'il puisse être agrandi éventuellement un jour ? Si oui, sur quelle tribune ?

Projet de réponse :

La jauge du stade s'établit autour de 15.000 places. Il n'est pas possible d'augmenter celle-ci car la géométrie du stade et les normes de sécurité incendie (nombre d'issues de secours, type d'établissement recevant du public, etc.) ne permettent pas de loger davantage de rangées.

En outre, comme l'a rappelé M. Assaf lors de la réunion d'ouverture, la jauge du stade a été établie en fonction de la réalité de la zone de chalandise du Nîmes Olympique. En effet, l'agglomération nîmoise est coincée entre Montpellier, d'un côté, et Marseille de l'autre, ce qui réduit considérablement le rayonnement du club à l'échelle régionale. Le club s'adresse ainsi à un bassin de population de 230.000 à 250.000 personnes au plus. Il

n'y a donc pas de logique à réaliser un stade surdimensionné et qui soit ainsi insoutenable financièrement et sans ambiance avec des tribunes à moitié vides.

L'analyse de la fréquentation passée permet d'établir quelques statistiques :

- la fréquentation moyenne s'établit à 7 688 spectateurs ces 10 dernières années (hors 2021) ;
- la fréquentation moyenne des saisons pendant lesquelles le club était en Ligue 1 s'établit à 11 853 spectateurs ;
- une seule rencontre en 10 ans a attiré plus de 15 400 personnes (en 2019, l'année de la remontée en Ligue 1).

Question 17

L'accessibilité au parcage visiteur a peu été évoqué dans ce projet. L'architecte en a-t-il bien pris conscience dans sa réalisation (accès, sortie, arrivée au stade, distance avec les plus virulents supporters du NO...) ?

Projet de réponse :

La sécurité est au cœur de nos préoccupations depuis le début de la conception de ce projet. Le parcours des visiteurs fait l'objet d'une attention particulière et a été conçu selon les dernières normes et recommandations. Une zone de parcage pour les cars visiteurs est prévue au sud du stade avec accès direct et sécurisé à la tribune visiteurs sans contact avec les supporters nîmois.

Question 18

Les supporters les plus avertis du Nîmes Olympique (donc pas les Nemausus 2013 ou le CCS) pourront-ils être consultés dans le processus de personnalisation du stade (intérieur et extérieur) ?

Projet de réponse :

Il est tout à fait envisageable de dédier un ou plusieurs pans de murs à la réalisation de fresques (tunnel d'accès ou musée du club par exemple) dans un cadre de relations apaisées et constructives entre tous.

Question 19

Le stade de l'OL possède une allée des supporters. Une initiative similaire peut-elle être envisagée pour le NO ? Idem pour une statue pour Kader Firoud par exemple ou un Hall of Fame avec les signatures/empreintes des plus grands personnages du Club ?

Projet de réponse :

Bonjour, merci pour votre proposition très intéressante que nous allons étudier avec intérêt.

Un espace musée / boutique est imaginé dans la tribune présidentielle et permettra de rendre hommage aux grands noms du club.

Question 20

Comment ont été pensés et imaginés les vestiaires svp ? Peu d'infos là-dessus.

Projet de réponse :

Les vestiaires seront conformes aux dernières normes fédérales en la matière. La décoration de ceux-ci n'est pas arrêtée à ce niveau d'avancement du projet.

Question 21

L'architecture du projet ne me paraît pas permettre la possibilité d'un stade évolutif dans sa capacité. Il me semble que ça limite les ambitions du Nîmes Olympique.

Projet de réponse :

La jauge du stade s'établit autour de 15.000 places. Il n'est pas possible d'augmenter celle-ci car la géométrie du stade et les normes de sécurité incendie (nombre d'issues de secours, type d'établissement recevant du public, etc.) ne permettent pas de loger davantage de rangées.

En outre, comme l'a rappelé M. Assaf lors de la réunion d'ouverture, la jauge du stade a été établie en fonction de la réalité de la zone de chalandise du Nîmes Olympique. En effet, l'agglomération nîmoise est coincée entre Montpellier, d'un côté, et Marseille de l'autre, ce qui réduit considérablement le rayonnement du club à l'échelle régionale. Le club s'adresse ainsi à un bassin de population de 230.000 à 250.000 personnes au plus. Il n'y a donc pas de logique à réaliser un stade surdimensionné et qui soit ainsi insoutenable financièrement et sans ambiance avec des tribunes à moitié vides.

L'analyse de la fréquentation passée permet d'établir quelques statistiques :

- la fréquentation moyenne s'établit à 7 688 spectateurs ces 10 dernières années (hors 2021) ;
- la fréquentation moyenne des saisons pendant lesquelles le club était en Ligue 1 s'établit à 11 853 spectateurs ;
- une seule rencontre en 10 ans a attiré plus de 15 400 personnes (en 2019, l'année de la remontée en Ligue 1).

Question 22

Ce n'est pas une question mais une information. J'étais ingénieur au service des sports de la Ville de Nîmes et j'ai suivi le chantier de construction du stade des Costières de 1986 à son inauguration le 15 février 1989. A cette époque le Maire de Nîmes et Président de Nîmes Olympique Jean BOUSQUET était pressé de voir l'inauguration du stade avant les élections municipales et législatives dont il était candidat. Les gradins du stade ont été réalisés sur des buttes de terre armée. Le tassement du sol naturel surchargé par le poids des buttes devait prendre un délai de 6 à 9 mois. Délai incompatible avec les dates d'élection. Pour réduire ce délai à 1 mois les bureaux d'études ont fait réaliser sous les buttes: Une couche drainante plus des drains verticaux de 8 mètres de profondeur disposés tous les 4 mètres. Cela représente 48 km de drains verticaux sur la surface des buttes. La pression des buttes agissait comme sur une éponge en faisant remonter l'eau de la nappe phréatique vers la couche drainante et ainsi évacuée. Ce système a permis d'atteindre le but désiré. Tassement maxi obtenu en 1 mois. Il existe encore un tassomètre témoin à l'Est de la tribune Sud bouché par un bouchon plastique. Quand aux bâtiments ils sont fondés sur des pieux de 8 mètres de profondeur reliés par des longrines béton. J'ai assuré ensuite la maintenance du Stade des Costières pendant 19 ans avec les moyens qui mettaient accordés.

Projet de réponse :

Bonjour et merci pour votre témoignage sur l'histoire de ce beau stade ; une prouesse technique comme vous le rappelez.

Question 23

La création d'un espace en plein air, adapté à la pratique du roller et éclairé (cours roller enfants, adultes et familles, courses, stages, animations, ...), pour remplacer la piste roller du stade des Costières qui va disparaître, est-elle envisageable dans le projet ? Association sportive Roller Lib à Nîmes.

Projet de réponse :

La création d'un espace en plein air adapté à la pratique du roller n'est pas envisageable dans le projet. La ville fera une recherche de solution sur un espace adapté à cette pratique, et la relocalisation de cette piste avant la démolition du stade.

Question 24

Le projet prévoit-il la gestion de la circulation et le stationnement les soirs de match afin que nous ne soyons plus systématiquement impactés par ceux-ci (le foot est le seul sport à se permettre de gêner tout un quartier de façon régulière...). De même pour limiter le volume sonore des supporters ?

Projet de réponse :

Concernant le volet circulation, des études de trafic sont en cours. En tout état de cause, l'objectif avec ce nouveau stade est d'étendre les plages d'arrivée et de départ des spectateurs en offrant des prestations avant, pendant et après match. Ainsi, le lissage des départs permettra une meilleure fluidité du réseau routier.

Le projet prévoit également la réalisation de 1.100 places supplémentaires pour limiter la gêne dans les quartiers avoisinants. Enfin, la Métropole de Nîmes a engagé un processus de redéploiement des dessertes en transports en commun sur l'agglomération afin de coller au mieux aux besoins en déplacement futurs.

Concernant le volet acoustique, la maîtrise de l'acoustique est fondamentale pour nous, à 2 titres :

1. protéger le quartier nouvellement construit et les riverains des nuisances sonores
2. conserver l'animation sonore à l'intérieur de l'enveloppe afin de favoriser l'ambiance

Il est donc prévu de fermer latéralement les tribunes en partie haute et de traiter la sous-face de la couverture des tribunes afin de réverbérer le son à l'intérieur du stade et non le diffuser vers l'extérieur.

Une modélisation acoustique permettra de s'assurer de la tenue de ces objectifs.

Question 25

Prévoyez-vous de faire des parkings perméables (en caillebotis et herbe) afin de redonner au sol son rôle de tampon et participer au risque de réduction des inondations ?

Projet de réponse :

Les projets de nouveau stade et de halle des sports se situent dans des zones soumises à un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). A ce titre, les services de l'Etat s'assurent, au travers d'une autorisation environnementale, que les projets respectent bien les exigences en termes de perméabilité des sols et de rétention afin de maîtriser au mieux le risque inondation.

Les projets prévoient donc des zones perméables (notamment de stationnement) afin d'améliorer la situation par rapport à l'actuel stade des Costières et en accord avec le PPRI.

3 - Site internet 11/10/21

Question 26

Etes-vous certains que le stade actuel ne sera plus homologué pour la saison prochaine à cause des conclusions de l'audit ?

Projet de réponse :

L'audit réalisé par la Commission Fédérale des Terrains et Installations Sportives de la FFF fait ressortir 6 non-conformités dont 4 majeures.

En mars 2021, le club a été sommé de désigner le stade qui accueillerait les compétitions professionnelles du Nîmes Olympique ; le stade des Costières n'étant plus homologué à compter de juin 2021.

Après de nombreuses discussions avec la commission fédérale, cette dernière a accepté de proroger l'homologation pour une année seulement avec la perspective du stade provisoire et en modifiant l'implantation des bancs de touche qui étaient dangereux pour les joueurs (travaux réalisés dans le courant de l'été 2021).

Il est donc primordial de réaliser au plus vite le stade de substitution afin d'offrir une solution de repli au club.

Question 27

Bonjour, je y'aura t'il des navettes de bus ou de tram les soir de match pour se qu'il vienne hors Nîmes style village ?

Comment accéder au stade par passerelle ou autre part? et y'aura t'il des animations d'avant match soit sur le parvis stade ou a l'intérieur ?? Pourrons ton nous garer vers le stade ??

Projet de réponse :

La Métropole de Nîmes, qui gère le réseau de transports en commun, va amorcer une réflexion en 2022 sur le redéploiement du réseau de transports afin de répondre au mieux aux attentes de la population de l'agglomération.

Les accès au site du nouveau stade seront préservés comme aujourd'hui. Les accès dans le stade ont été conçus majoritairement sous le parvis afin d'améliorer les conditions d'accueil des spectateurs et préserver la quiétude du quartier. Un parking d'environ 1.900 places (soit 25% de places en supplément) permettra d'accueillir les spectateurs qui privilégient la voiture. Le site profite également d'une excellente accessibilité en transports en commun, notamment via le Trambus, ligne 1.

En ce qui concerne le stade provisoire, celui-ci sera accessible via l'avenue Claude Baillet. La zone commerciale est dotée de plusieurs arrêts de bus et trambus et dispose de places de stationnement en nombre. Le maître d'ouvrage dispose d'une convention de stationnement avec le centre commercial Carré Sud pour bénéficier de ses 1.500 places.

Question 28

Y'aura t'il le logo du NO sur le stade de football sa serais tellement beau de voir notre blason ou logo sur le stade ? Combien d'écran y'aura t'il dans le stade avec les animations des joueurs quand il marque un but ?

Projet de réponse :

Nous réfléchissons à identifier le stade avec des logos ou des enseignes ultérieurement ; cette réflexion n'est pas aboutie à ce jour. Nous projetons d'installer 2 écrans géants dans l'enceinte définitive.

Question 29

En 2018 la ville a dépensé 620 000 euros pour mettre le stade des costières en conformité, d'autres travaux étaient prévus pour améliorer l'éclairage déjà dans les normes et l'amener à 1500 lux ; à cette date le mr le maire déclarait que nîmes était prêt , pour la ligue 1 et mr tourreau qu'on ne peut pas rêver mieux

Dans votre dossier vous affirmez que le stade ne pourra pas suivre les évolutions réglementaires projetées : l'éclairage , les bancs de touche, les espaces d'accueil l'orientation du terrain et qu'une rénovation structurelle du stade coûterait très cher (je viens de lire le témoignage de l'ingénieur de la ville qui a été témoin de la qualité de la conception et de la construction de l'ouvrage, ce que vous avez confirmé !)

Pouvez-vous nous donner le coût de la restructuration du stade qui justifierait sa démolition, ainsi que les conclusions de la commission d'inspection qui a relevé quelques non conformités peu importantes que l'on retrouve dans de nombreux stades de D1 et D2, par exemple la mauvaise orientation du stade qui est un des principaux arguments de la démolition , ce qui me semble insensé , beaucoup de stades de D1 étant dans ce cas , par exemple stasbourg , monaco, metz... soit 8 en D1 et autant en D2 ? Il est dit que le stade ne sera plus homologué en 2021 suite à la visite de la commission en 2019, pouvez-vous nous préciser le coût d'une rénovation structurelle du stade ?

Projet de réponse :

Si vous lisez bien la contribution de l'ancien ingénieur au service des sports de la Ville de Nîmes qui a suivi le chantier de construction du stade, vous noterez que celui-ci parle d'un stade effectivement bien conçu techniquement compte-tenu des contraintes qui étaient les siennes (principalement le délai). Pour autant, la conception fonctionnelle du stade est datée et non-évolutive à cause justement de la technique des buttes en terre armée employée pour gagner du délai de réalisation.

Enfin, ce Monsieur conclut sa contribution ainsi : « J'ai assuré ensuite la maintenance du Stade des Costières pendant 19 ans avec les moyens qui mettaient accordés. » Donc sans investissement important pendant 30 ans.

Concernant les non-conformités, la commission fédérale en a relevé quatre majeures contrairement à ce que vous affirmez ; l'ensemble du rapport a été mis à la disposition du public dans le cadre de la concertation.

Enfin, ce n'est pas l'orientation de l'aire de jeu qui, seule, induit une démolition et une reconstruction mais plutôt que personne ne peut financer une restructuration majeure de cet équipement qui, pour autant, ne permettrait pas de régler certains défauts majeurs de ce stade, dont l'orientation. Celle-ci, orientée Est-Ouest, n'est pas compatible avec un calendrier de matchs se jouant en fin d'après-midi et pose de nombreux soucis d'équité sportive et de qualité de retransmission télévisuelle.

En effet, les projets de restructuration de stades comparables au stade des Costières ces dernières années font apparaître des budgets de l'ordre de 80 à 100 millions d'euros :

Strasbourg : 100 millions d'euros (M€) pour un stade de même génération qui avait déjà reçu une première rénovation, il y a 10 ans, à hauteur de 20 M€ ; Metz : 80 M€ ; Nantes : 82 à 104 M€.

En outre, le stade, en cas d'importants travaux de rénovation, devrait faire l'objet d'une mise en conformité avec les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), imposant notamment la surélévation des niveaux rez-de-chaussée et donc la surélévation intégrale du stade.

Dès lors, dans ces conditions, qui pourrait financer un tel investissement de dizaines de millions d'euros ?

Le propriétaire du stade, la Ville de Nîmes, n'a pas acté l'intention de rénover son équipement dans un contexte d'économie pour les collectivités territoriales et de professionnalisation du football qui ne doit plus dépendre du denier public. Le club Nîmes Olympique, de son côté, ne peut supporter et ne saurait

La seule solution passe par un projet, à terme, de rénovation urbaine associant un investissement lié à un nouveau stade à des investissements permettant de diminuer le poids de la dette, à l'image du nouveau stade de Lyon mais dans une logique plus urbaine, de reconstruction de la ville sur elle-même, sans consommation foncière et en centre-ville.

4 - Atelier 1 - 28/09/21

Question 30

Intervention – Sébastien AMAYON, Supporter Nîmes Olympique :

Au niveau du site du stade des Costières, quand il va y avoir la reconstruction, est-ce-que des fouilles préventives seront prévues à l'endroit du parking ou elles ont déjà été faites auparavant ?

Benoit RIVET – Architecte Agence Valode & Pistre, Architecte du nouveau stade et du nouveau quartier :

Dans le projet on a reconstruit le stade vraiment sur lui-même. L'emprise de tout le projet est sur l'emplacement exact du stade actuel. Le parking, tout ce qui est autour, ne sera pas du tout impacté.

Cyrill MEYNADIER – Président d'OPALIA, Maître d'Ouvrage Délégué du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

De façon pratique, sur l'emprise actuelle qui va recevoir le projet de la SAS NEMAU, il va y avoir un permis de construire, et à ce titre là l'INRAP sera consultée pour savoir si par rapport aux travaux qu'elle a déjà initiés préalablement, lors de la construction du stade actuel, s'il y a lieu de faire des d'autres fouilles. L'INRAP fera des prescriptions au niveau du permis de construire que nous suivrons à la lettre, comme la Ville les suit au niveau du stade provisoire.

Jean-Marie LAFOND – Direction de l'Environnement DREAL :

En complément sur ce volet archéologie, alors ce n'est pas ma partie au niveau de la DREAL puisque ça dépend de l'INRAP et de la DRAC, mais la question est posée aussi sur le stade provisoire et là pour le coup on part de zéro puisqu'il n'y a pas de bâtiment existant. Et là il y a déjà des fouilles.

5 - Site internet 15/10/21

Question 31

Avant toute chose merci pour ce projet magnifique et énorme qui permettra je l'espère d'aider le club à rester en Ligue 1 comme le disait Jean Jacques Bourdin.

C'est du jamais vu en France tout ce qu'il y a dans le stade ça rapportera beaucoup au NO. Mais quelques choses me chagrinent, la capacité du stade

Certes Aujourd'hui 15.000 places c'est suffisant mais pour le NO avec l'engouement qu'il peut y avoir, avec la pérennisation du club en L1 et peut être le voir évoluer plus haut, les 15.000 places ne risquent pas d'être un frein sur l'évolution du club s'il doit y avoir dans l'élite ? Il faudrait le prévoir, genre par chance une coupe d'Europe ou un très bon parcours en championnat pendant plusieurs saisons. La capacité limitera l'ascension du club au plus haut niveau.

Les gens sont supporters et le deviennent aussi en voyant le club au haut niveau et Montpellier n'est pas une ville de foot on est pas bloqué par eux.

Voilà je pense comme beaucoup qu'à faire un stade avec un si beau projet à côté c'est dommage de baisser la jauge si vous comptez avoir un minimum d'ambition pour le club. Je vous mal au club jouer un top 10 en L1 avec un stade de 15.000 places, je cherche mais je ne trouve pas.

À titre de comparaison même si il n'y a pas la même histoire St Etienne est une ville de 150.000 habitants, collé à Lyon plus de 450.000 et pourtant ils ont un stade de 42.000 places.

Voilà mon observation en espérant que cela soit peut en compte lors de la réalisation du stade, vraiment !

Projet de réponse :

Tout d'abord, merci pour votre soutien, c'est en effet tout l'enjeu du projet : fournir au Club les ressources nécessaires à son développement sportif.

Concernant la capacité du futur stade, cette jauge à 15.000 places est un compromis établi aussi objectivement que possible. Il ne faut pas voir dans la jauge du stade un indicateur de l'ambition du club mais au contraire un indicateur de saine gestion pour aller loin et durablement.

Comme l'a rappelé M. Assaf lors de la réunion d'ouverture, la jauge du stade a été établie en fonction de la réalité de la zone de chalandise du Nîmes Olympique. En effet, l'agglomération nîmoise est coincée entre Montpellier, d'un côté, et Marseille de l'autre ce qui réduit considérablement le rayonnement du club à l'échelle régionale. Le club s'adresse ainsi à un bassin de population de 230.000 à 250.000 personnes au plus. Il n'y a donc pas de logique à réaliser un stade surdimensionné et qui soit ainsi insoutenable financièrement (chaque place coûtant entre 2.500 et 3.000 euros d'investissement) et sans ambiance avec des tribunes à moitié vides.

Concernant la comparaison avec St Etienne, il est tout à fait exact que « les Verts », comme Lens par exemple, ont une fréquentation historiquement forte. Ils sont en effet capables de mobiliser 22.000 spectateurs en moyenne, en Ligue 2.

Regardons l'exemple de Reims au sein d'une communauté d'agglomération de 300.000 personnes et sans grand concurrent hormis Paris à 150 km. Le Stade Auguste Delaune est relativement récent (2008) a disposé d'une jauge de 21.000 places. Malgré plusieurs saisons dans l'élite, la fréquentation moyenne s'est établie à 11.700 spectateurs depuis 2008.

Pour rappel, concernant le Nîmes Olympique, la jauge des Costières n'a jamais été un frein au développement de la fréquentation avec 7.688 spectateurs en moyenne ces 10 dernières années dont 11.853 spectateurs les années en Ligue 1.

L'effet nouveau stade a entraîné une augmentation de la fréquentation de l'ordre de 31% en Allemagne et 18% en France (source : Thèse de Jérémie Moulard). Ainsi, la fréquentation moyenne pourrait progresser, à Nîmes, entre 10.000 et 15.000 spectateurs par an selon les résultats sportifs.

Surdimensionner un stade qui se retrouve peu fréquenté est préjudiciable à l'ambiance. Sur 13 stades récemment rénovés ou bâtis, le remplissage moyen lors des matchs de l'équipe résidente a baissé entre l'ancien stade (72 %) et le nouveau stade (65 %) car, si la fréquentation a bien progressé, elle n'est pas à la hauteur du nombre de places proposées.

Il s'agit également d'un souci économique, la Ligue de Football Professionnel sanctionnant financièrement les clubs dont le taux de remplissage des tribunes face aux caméras est faible. Et bâtir des places qui seront sous-employées entraîne des surcoûts d'investissement et d'exploitation. La Banque des Territoires titrait en 2019 : « Les nouveaux grands stades n'ont pas tenu leurs promesses » en jugeant sévèrement les projets récents qui pèchent majoritairement par trois aspects :

- le surdimensionnement des stades : d'où la volonté de conserver un équipement compact dans lequel la ferveur pourra pleinement s'exprimer ;
- l'accès à l'équipement (exemples : Nice, Bordeaux, Lyon) : d'où la volonté de rebâtir le stade à son emplacement, en limite de centre-ville et proche d'un nœud de transports et d'autoroutes ;
- les partenariats public-privé (PPP), qualifiés de « toxiques à moyen terme pour les finances publiques » : d'où la volonté de réaliser un projet 100 % privé.

Enfin, la recette « billetterie » (supporters, grand public & entreprises confondus) ne pèse que 9% des revenus d'un club (source : DNCG). Ce n'est pas elle qui est déterminante pour construire le budget du club.

Question 32

Suite à la construction du stade ,le Nimes olympique sera lié par un bail commercial. Peut-on connaître les grandes lignes de ce bail ?

Projet de réponse :

Le bail commercial est extrêmement protecteur pour le locataire, en l'occurrence le Nîmes Olympique, et lui garantit la jouissance et l'exploitation du bien loué, ici le stade, sur une période longue et dans des conditions déterminées dans le bail.

Le propriétaire ne peut ni résilier, ni expulser le locataire sauf à proposer un local aux conditions similaires ce qui est impossible en l'espèce.

Les surfaces qui seront données à bail concernent toute l'enceinte sécurisée du stade les soirs de matchs : loges, tribunes, salons, toiture terrasse du stade ainsi que les vestiaires, PC sécurité, etc. L'hôtel, les bureaux et locaux de loisirs ne font pas partie des surfaces louées au club.

L'ensemble des revenus tirés de l'exploitation de ces locaux les soirs de matchs mais aussi tous les autres jours de l'année iront directement au club.

A titre de comparaison, aujourd'hui le Nîmes Olympique loue le stade des Costières au match et, outre le fait que les installations sont vétustes et ne permettent pas de générer suffisamment de chiffre d'affaires, le club ne peut pas exploiter le stade 345 jours par an.

Question 33

cette concertation porte sur le projet de nouveau stade et la halle des sports ,alors qu'elle devrait le faire sur le projet de vendre le stade actuel par la ville à mr assaf

on nous met devant un fait accompli alors que la question de la vente de ce bien public municipal n'a jamais fait l'objet d'une concertation

Projet de réponse (à soumettre à la ville) :

La ville de Nîmes, propriétaire actuel du stade des Costières, et la société Nemaou, porteur du projet de nouveau stade, ont signé une promesse de vente le 30 juillet 2019.

Cette promesse de vente a été débattue est soumise au vote du Conseil Municipal le 6 juillet 2019 et a recueilli l'unanimité du Conseil.

La procédure de concertation préalable porte, quant à elle, sur l'élaboration précise d'un projet qui doit être un minimum défini en amont.

Question 34

vous déclarez qu'il faut rehausser le stade des costieres alors que ce stade n'a jamais été inondé,pouvez vous mindiquer sur quoi s'appuient votre affirmation

vous donnez comme exemples de projets tres couteux les stades de metz et nantes ,or il n'y a rien de comparable avec nimes concernant metz qui refait un stade avec 5000 places enplus...et nantes ou un projet de destruction reconstruction avait été étudié avant que la ville choisisse une renovation pour la coupe du monde de rugby pour un cout de 7 millions d'euros ;vous pouvez lire ces informations sur internet tres facilement

Projet de réponse :

Le sujet du risque inondation est très technique. Pour en donner une approche simplifiée, le règlement du PPRI impose de surélever les planchers des rez-de-chaussée au-dessus du niveau des « plus hautes eaux ». Ce niveau est issu de modèles de calculs élaborés réalisés par les services de l'Etat ; que l'on constate historiquement une inondation ou non. Dans notre cas d'espèce, en cas d'extension et de rénovation, les planchers réaménagés doivent être calés au-dessus du niveau des plus hautes eaux.

Concernant les rénovations de stade, en effet beaucoup de documentation est disponible en ligne.

Nous vous invitons à lire le dossier de concertation pour le stade de Nantes où deux alternatives avaient été étudiées : une démolition/reconstruction pour 200 M€ et une rénovation/ restructuration pour 100 M€.

Le projet que vous évoquez pour la Beaujoire en vue de la coupe du monde de rugby 2023 porte sur 13 M€ et non 7 (5 M€ en 2019 et 2 M€ supplémentaires en 2020/2021) et concerne une rénovation très partielle du stade : écrans géants, contrôle d'accès, cabinet médical et studio TV. Ce n'est absolument pas une rénovation complète ; la comparaison n'est donc pas pertinente ! Les 12 M€ investis à Nantes relèvent en réalité du bon entretien de l'équipement mais ne permettent pas de répondre à l'objectif premier de notre projet : générer des ressources pour le club.

La rénovation du stade de Metz est tout à fait comparable à la situation de Nîmes avec ce même objectif de se diversifier hors matchs dans l'événementiel et l'hébergement d'entreprises. Le cœur de leur projet n'est pas vraiment de créer davantage de places (5.000 places supplémentaires « seulement ») mais de créer 15.000 m² de locaux exploitables toute l'année (club affaires, salles de séminaires, locaux de coworking, auditorium, etc.).

Enfin, nous le rappelons, ni la ville, ni le club, n'ont aujourd'hui les ressources financières pour réaliser une rénovation à plusieurs dizaines de millions d'euros qui, en outre, ne réglerait pas l'ensemble des problématiques (risque inondation, orientation de la pelouse...). Seule la réalisation d'un quartier concomitamment avec la réalisation d'un nouveau stade sont soutenables financièrement.

6 - Atelier 2 – 5/10/21

Question 35

Intervention – Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Est-ce que c'est compliqué de réunir le financement privé pour ce grand projet ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

C'est compliqué dans le sens où, en fait, le financement ce sont les banques, et les banques pour faire un financement elles vous demandent un business plan. Elles demandent quels sont vos revenus, combien vous voulez d'argent pour construire le projet et combien vous êtes capables de rembourser, dette plus intérêts, par an.

Aujourd'hui, on a un beau fichier Excel qui fonctionne, mais il faut le traduire dans la pratique et les concrétiser.

Il faut commercialiser les bureaux, il faut commercialiser les logements, il faut commercialiser tout l'espace sport et annexes dans le stade (le fitness, le badminton, etc...), la restauration, et il faut que la restauration tourne.

Et accessoirement, côté club, on a un business plan lié au réceptif, on en a un peu parlé à la première réunion : dans la tribune présidentielle, tout le chiffre d'affaires qu'on veut générer pour le club, c'est facile sur le papier. Maintenant, il faut le réaliser.

Question 36

Intervention – Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

J'ai une 2^{ème} question. Vous avez dit que la façon de recruter va évoluer dans les prochains mois ? Est-ce-que vous pouvez développer ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce qui va évoluer, c'est que quand vous allez vous retrouver avec une limitation du nombre de joueurs professionnels dans les clubs et sur la masse salariale. Ça va changer parce que mécaniquement, en fait, en France il y aura moins de joueurs professionnels.

Donc concrètement, dans les prochaines années l'offre risque d'être supérieure à la demande. Et quand vous avez une offre qui est supérieure à la demande, normalement, les montants de transferts chutent.

Question 37

Intervention – Arnaud ROLLET – Père d'un joueur au centre de formation du Nîmes Olympique :

Je vais vous poser une question, mais sans vouloir polémiquer, et vous allez voir, je vais arriver à votre projet, indirectement ou directement. J'ai une question générale qui est : quelle place le centre de formation a-t-il pour vous dans le projet sportif, mais aussi dans le projet immobilier que vous portez ?

Donc je développe un petit peu par rapport au projet sportif, mais ce n'est peut-être pas le sujet du jour. Sur ce projet sportif, est-ce que vous comptez sur le centre de formation, ses cadres, ses pensionnaires pour alimenter le groupe professionnel et pour développer un projet pour les Nîmois ?

Effectivement ça fait un peu écho à ce que vous venez de dire sur les contrats de recrutement à venir.

Et plus particulièrement sur le projet immobilier, on a compris qu'il s'agissait d'un modèle économique qui assurait les ressources de la SASP. Est-ce que le centre de formation rentre dans ce modèle économique, et est-ce qu'il sera bénéficiaire de ces ressources aussi pour lui assurer sa pérennité ?

Autre élément, et là c'est vraiment lié au projet urbain, notamment celui du nouveau quartier : on connaît les contraintes du site actuel de la Bastide, notamment pour l'hébergement. Est-ce qu'on peut imaginer qu'une partie de la surface de plancher du nouveau quartier puisse accueillir cet hébergement du centre de formation, voire devenir un lieu de vie pour les jeunes qui sont formés et pour l'ensemble des membres du club, à l'image du centre de la Diagonale à Monaco où il y a un projet immobilier qui est un lieu de vie pour les jeunes joueurs du club et qui est à 100 m du stade.

Je trouve que cette référence est assez intéressante, toutes proportions gardées. Donc voilà, quelle est la place du centre de formation dans le projet global sportif ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce projet-là n'a rien à voir avec le centre de formation. Le centre de formation, c'est un autre volet de la vie du club.

J'ai un problème ; je ne suis pas d'accord avec le modèle français de la formation. On ne doit pas demander pas aux entreprises de former, on doit demander aux écoles de former. Or, aujourd'hui en France, la manière dont est organisé le football professionnel, j'insiste sur le football professionnel, c'est qu'on demande aux entreprises de former leurs salariés. Ça n'existe dans aucun autre métier en France.

Dans les autres métiers, vous avez des écoles de commerce, vous avez des écoles d'ingénieurs, vous avez des universités, etc. Vous allez étudier dans les universités, vous allez étudier dans les écoles de commerce, vous allez étudier dans les écoles d'ingénieurs, et après vous cherchez du travail dans une entreprise. Et dans le foot, non. Moi je pense qu'à l'origine ça aurait dû être deux mondes séparés, ce qui existe en fait aux Etats-Unis et qui marche très bien.

Aujourd'hui, le débat n'est pas là, je ne vais pas essayer de changer le système français à moi tout seul. Je n'y arriverai pas, j'ai déjà assez de sujets à gérer comme ça.

A partir de là, je pars d'un constat : je ne peux pas, je l'ai déjà dit à la précédente réunion, régler 30 ans d'inertie dans ce club en si peu de temps. La professionnalisation des clubs en France a commencé il y a 25 ans, on a complètement raté le train à Nîmes. Je ne peux pas régler ça d'un coup de baguette magique en 5 ans.

On a dépensé 4,5 M€ entre l'achat et la rénovation de la Bastide pour aller mettre un centre de formation en pleine zone rouge (inondation). C'est une aberration. On l'a encore vécu il y a une semaine, on en a pour je ne sais combien de centaines de milliers d'euros de dégâts, on ne va même pas pouvoir se faire rembourser. On a une pelouse synthétique qui est morte, on ne sait même pas comment la faire réparer, on n'a pas d'argent. Il y en a pour 150.000 €.

Je ne peux pas tout faire. Aujourd'hui, mon focus, c'est de sauver l'équipe professionnelle, parce qu'avoir un centre de formation sans équipe professionnelle ça ne marche pas. Donc déjà, il faut d'abord sauver le club professionnel. Si on ne veut faire que de la formation, on revient club amateur, on joue en national et là oui, on peut avoir de la formation pour l'équipe.

Moi, ma priorité pour les 5 prochaines années, c'est de tenir à bout de bras l'équipe professionnelle, avec mes moyens, parce-que je n'ai pas les moyens de tout faire. Je tiens le professionnel à bout de bras jusqu'à ce qu'on ait les ressources qui permettent de refaire les fondations du club professionnel.

La première question qu'il faut se poser c'est : est-ce qu'on veut à Nîmes un club de football professionnel ? Un club de football professionnel c'est un club qui joue en Ligue 1 et en Ligue 2. En Ligue 2, il faut à peu près 9 M€ de budget pour survivre. Avec 9 M€ vous vivez dans les 10 premières places grosso modo. Si vous voulez aller en ligue

1, il faut 30 M€. Ça c'est factuel. Aujourd'hui, pour ce qui est des revenus du club, même en Ligue 1, hors droits télé, on arrive péniblement à faire 4 M€.

Donc, à partir de là, il faut faire les choses dans l'ordre. Aujourd'hui, oui je vous le dis clairement et franchement, la formation au Nîmes Olympique n'est pas ma première priorité. Et de toute façon, mettez-vous à la place des parents, vous êtes parent d'un enfant. Vous auriez eu le choix aujourd'hui d'avoir votre enfant entre Montpellier, Toulouse et Nîmes. Quand vous voyez les structures qu'ils ont à Montpellier ou à Toulouse, vous le mettez à Nîmes ?

Arnaud ROLLET – Père d'un joueur au centre de formation du Nîmes Olympique :

Moi je le mets à Nîmes par rapport au groupe dans lequel il est, par rapport à l'environnement, à ses camarades de jeux, par rapport également à une philosophie de jeu. Ce n'est pas simplement l'aspect infrastructure quantitatif. Je parlais de lier le projet de jeu, le projet économique.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

A partir du moment où on est un club professionnel, si le but de la formation d'un club professionnel c'est de former des joueurs pour aller après jouer dans l'équipe d'élite il faut choisir les meilleurs. Ça veut dire qu'il faut qu'à Nîmes on ait tous les ans 2 ou 3 joueurs qui aient le niveau pour jouer dans l'équipe professionnelle. Mais aujourd'hui est-ce qu'objectivement on est capables d'avoir ça ? On a le 4^{ème} ou 5^{ème} choix sur les joueurs en France.

Il y a plein de joueurs qu'on a envie d'avoir à Nîmes, mais ils ne viennent pas chez nous. Il faut être vraiment francs là-dessus, il ne faut pas se cacher. On ne les a pas, les super bons joueurs de chaque tranche d'âge, on ne les a pas à Nîmes.

Tout ce que j'ai dit, c'est que je ne veux plus de l'agrément. Pourquoi je ne veux plus de l'agrément ? L'agrément m'oblige à signer entre 20 et 25 contrats aspirants et stagiaires. L'agrément m'oblige à avoir des entraîneurs à plein temps alors qu'en réalité ils travaillent entre 16h et 18h par semaine.

Il m'oblige aussi à avoir un kiné, un docteur etc. à plein temps ou mi-temps, ça dépend des postes. Donc j'ai dit non, je ne veux pas. Je ne peux pas tenir le cahier des charges que m'impose la fédération.

On fait de la formation comme on en a envie ; et la première chose dont moi j'avais envie c'était de sortir les enfants de la Bastide pour qu'ils aillent dormir dans un internat, et qu'ils ne dorment plus à la Bastide. On a bien fait de le faire, puisque pas plus tard qu'il y a trois semaines, on est restés 3,5 jours sans électricité avec les inondations.

Donc maintenant, si par un coup de baguette magique on peut déménager avec je ne sais quel argent ; Si vous avez là 5 ou 6 M€ à remettre pour déménager le centre de formation dites le moi, moi je ne les ai pas. Aujourd'hui on n'a même pas de terrain en bon état pour l'entraînement des professionnels. J'ai rendez-vous la semaine prochaine pour voir si on ne va pas déménager les professionnels. Et je vous le dis clairement, ma priorité, et pourtant je ne voulais pas ouvrir ce front-là à court terme, je vais tout faire pour que dans les prochains 24 mois les professionnels aillent s'entraîner, et qu'ils aient un centre d'entraînement ailleurs qu'à la Bastide. Parce que ça n'est pas normal qu'une équipe professionnelle ne puisse pas s'entraîner pendant 4 jours parce que les terrains sont complètement inondés. Ça c'est la réalité.

Donc oui il faut probablement faire de la formation. Quand on va avoir la limitation sur le nombre de joueurs professionnels, ce sera le nombre de joueurs professionnels hors formation. Donc là, effectivement, pour compléter l'effectif vous avez intérêt à avoir des joueurs formés en club et un maximum de nombre de joueurs formés au club. Mais aujourd'hui, honnêtement, à court terme, non, on ne peut pas. Je ne peux pas tout faire en même temps.

Arnaud ROLLET – Père d'un joueur au centre de formation du Nîmes Olympique :

Les temporalités finalement ne sont pas décalées. Si vous voulez effectivement reprendre en main le centre de formation et intégrer une partie de ses activités dans le nouveau quartier, c'est possible aussi.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce n'est pas le rôle d'une entreprise d'héberger des enfants de 15 ans, 16 ans, 17 ans. Ils sont très bien en internat. Ce n'est pas notre rôle. Donc les enfants, soit ils sont chez leurs parents quand les parents vivent à Nîmes soit, si on veut ramener des enfants qui vivent ailleurs, ils vont dans un internat.

Je ne veux plus d'hébergement au centre. Je ne veux pas prendre cette responsabilité, ce n'est pas notre métier.

Question 37

Intervention – Ludovic BERTRAND – Enseignant :

Je suis étonné de votre conception de la formation. Vous dites que pour faire une bonne formation il faut prendre les meilleurs. Mais le principe de la formation, c'est justement de former les joueurs.

Il y a de très bons centres de formation en France, par exemple à Lorient, je ne pense pas qu'ils aient un budget très haut. Ils les forment, comme disait Monsieur, selon une conception qui peut être propre à chaque club, avec des formateurs particuliers. Ce n'est pas forcément parce qu'ils sont très bons à 13 ou 14 ans qu'ils seront très bons à 18 ou 19 ans. Et inversement.

Le principe de la formation, c'est de prendre des joueurs que l'on pense bons, et c'est parce qu'on les forme qu'ils deviendront excellents. Et parce qu'on les forme bien. Et ça dans votre logique ça n'apparaît pas.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Il faut quand même un minimum de talent au départ. Pour faire des super bons joueurs de Ligue 1, il y a énormément d'écrémage au départ. Regardez objectivement ces 10 dernières années combien de joueurs sont sortis d'ici, et ceux qui sortent d'un club comme Lyon ou comme Paris pour aller jouer ailleurs. Et à un moment, il faut voir quel est le coût pour le club.

Ludovic BERTRAND – Enseignant :

Lorient ils n'ont pas un budget faramineux et ils ont un bon centre de formation.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Même la DTN (Direction Technique Nationale) qui est venue au mois de juin, commence à dire qu'il y a trop de centres de formation en France.

Aujourd'hui vous avez 37 centres agréés, c'est trop. 37 avec en moyenne 20 contrats aspirants et stagiaires par club, regardez le volume que ça fait. Et regardez le taux de renouvellement de joueurs dont vous avez besoin en France avec le nombre d'apport de joueurs étrangers. Vous mettez combien de personnes sur le carreau ? 70% ? 80% ?

On ne voit pas le drame à l'inverse ; tous ces enfants que l'on envoie dans les centres de formation et qui derrière n'ont pas de travail. Est-ce qu'il n'y a pas aussi un sujet là-dessus ?

Aujourd'hui on vous dirait : vous allez dans une école d'ingénieurs, il y a 50 enfants par classe et sur ces 50, il y en a 3 qui vont trouver du travail et les autres ne pourront pas être ingénieurs. Donc le taux d'échec est de 80 à 85 %. C'est choquant ou pas ? C'est exactement ce que l'on fait dans le football aujourd'hui. Au niveau des 18 / 19 ans la formation ne devrait pas être gérée par les clubs. Il faudrait qu'il y ait une formation dans le parcours universitaire et scolaire, comme ça se fait dans d'autres sports amateurs.

Intervention – Ludovic BERTRAND – Enseignant :

Vous avez dit que le mercato allait être de plus en plus compliqué, donc justement, comment on va faire ? Il n'y aura pas de joueurs de chez nous.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Les joueurs vont tourner à la fin de leur contrat. Aujourd'hui, le gros du marché cet été ça a été des fins de contrats et le prêt de joueurs. Le football en Europe s'est pris une sacrée tornade et son modèle va changer. Sinon la moitié des clubs vont exploser. Et au-delà de ça, le football intéresse de moins en moins de gens ; il y a une perte d'audience à la télé depuis 10 ans, y compris pour la coupe d'Europe.

Question 38

Intervention – Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Je voudrais parler dans un premier temps de la construction des stades, du provisoire et du futur. J'aimerais savoir, sur le phasage de la construction, comment ça va s'imbriquer avec la construction du quartier et les conditions du remplissage du quartier.

Ma question est : est-ce que le stade provisoire peut devenir définitif ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Le stade provisoire va démarrer le plus tôt possible. C'est-à-dire dès que les fouilles seront terminées. En ce moment il y a les fouilles de l'INRAP, on sait déjà qu'ils ont pris 2 semaines de retard, quand il pleut, ils ne peuvent pas fouiller.

Le stade provisoire est entièrement financé sur mes fonds propres. Donc ça va coûter à peu près 10 M€. Je paye de A à Z. Je prends 100% du risque de dépenser 10 M€ alors qu'on ne déposera le permis de construire du stade définitif que fin décembre.

Alors pourquoi le stade provisoire vite ? Parce qu'on ne peut vraiment plus jouer ici. Et celui qui dit le contraire, il vient avec moi en réunion, devant la commission de la Ligue et il va jouer des claquettes pour leur expliquer comment on va continuer à jouer ici. Ça fait 3 ans qu'on joue des claquettes.

Donc première chose, on fait le stade provisoire le plus tôt possible. Est ce qu'on va jouer 2 ans, 3 ans aux 4 saisons dans le stade provisoire ? Je ne sais pas, idéalement 3 ans, objectivement, je pense qu'on fera 4 ans. voire même 5 ans.

Question 39

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Donc est-ce qu'on peut savoir pourquoi cette incertitude là-dessus ? Sur cette période ? Car dans la plaquette il y a marqué entre 3 et 6 ans.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Alors justement. En fait pour le stade provisoire, le but, c'est d'y être l'année prochaine, au plus tôt. C'est à dire soit dès la reprise, soit à la mi-saison. N'oubliez pas qu'il y a la Coupe du monde au Qatar l'année prochaine, donc la trêve hivernale va être beaucoup plus longue.

Donc soit on attend la trêve hivernale et on déménage dans la trêve hivernale, soit on y est dès l'été. Là honnêtement, si l'INRAP prend trop de retard on n'y sera jamais pour l'été. On déménage là-bas pour la trêve hivernale. Le stade sera homologué, avec 9.000 places couvertes, ce qui est plus de places couvertes qu'à l'heure actuelle.

Le club, à court terme, il a ce qu'il faut. Par contre, il n'a toujours pas les sources de revenus. Parce que là-bas, pour le réceptif par exemple, on n'aura pas tout ce qu'on aura dans le stade définitif dédié au club. Mais on va avoir beaucoup mieux en revenus et réceptif qu'à l'heure actuelle.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Le stade provisoire ça va être pire alors s'il y a moins de places.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Non il y aura plus de places au stade provisoire qu'ici.

Dans la partie « réceptif » il y aura un meilleur accueil dans le stade provisoire que ce qu'on a ici aujourd'hui.

Donc on fait le stade provisoire, on va jouer là-bas. Ce sera mieux que les Costières, on règle nos problèmes vis-à-vis de la Ligue et tous les autres problèmes de sécurité aussi. Aujourd'hui on met 140 stadiers par match. Juste pour gérer les contrôles d'accès, etc, parce que c'est un stade provisoire.

Avant la démolition des Costières et la reconstruction à la place, on ne maîtrise pas à 100% le calendrier nous-mêmes. Pourquoi ? Parce que on est dépendant de la réalisation de la halle des sports. Tant que la halle des sports n'est pas réalisée on ne peut pas détruire les Costières.

Aujourd'hui donc on nous annonce pour l'instant 2024 pour la fin de la réalisation de la halle des sports. Si la halle des sports n'arrive qu'en 2024 ça veut dire qu'on ne pourra détruire ici qu'en 2024, ça veut dire qu'on ne pourra construire à la place d'ici qu'à partir de 2024. A priori il nous faut 2 ans de construction ici.

Pour revenir sur la question des financements, on a déjà parlé aux banques et on a un accord de principe, mais il faut travailler, il faut commercialiser.

Aujourd'hui, en pré-commercialisation (vous parlez aux gens mais rien n'est signé) on est à 60%. Pour 60% de ce qu'on veut faire, on a déjà le preneur. Donc je ne suis pas très inquiet sur la partie financement. Il y a encore du travail, mais on va y arriver.

Une fois que l'on a fait ça, on construit tout. Moi mon but c'est que le club revienne ici. Pourquoi ? Parce-que c'est uniquement quand il sera revenu ici qu'on aura un outil qui va permettre au club de générer, hors sponsoring, juste avec la vie de l'enceinte qu'il loue avec le bail commercial (on en a parlé à la 1ère réunion) ses 7 à 8 M€ de revenus hors jours de match.

Et tant qu'on n'a pas ça, avec quel argent voulez-vous qu'on joue le haut niveau de la Ligue 2 ou en Ligue 1 ?

Question 40

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Je ne voulais pas vous amener sur cette piste-là. C'était juste pour savoir comment ça allait se passer dans la construction des stades. Entre 3 et 6 ans, donc c'est soumis au calendrier, si je comprends bien, de la Mairie.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

On travaille avec la Mairie pour voir en fait s’il y a un moyen d’accélérer la livraison de la halle des sports ou de faire quelque chose qui soit partiel, c’est à dire est-ce qu’il y a des hébergements intermédiaires à trouver.

Moi, mon rêve, si ça ne tenait qu’à moi, on démarrerait toutes les constructions demain. Moi aussi je suis impatient, on y est depuis 2017, nous. Moi, mon objectif, ce n’est pas le stade provisoire.

Mon objectif, si je devais faire le schizophrène, Président du Nîmes Olympique, mon premier objectif c’est le stade provisoire parce-que ça m’enlève une grosse épine du pied qui est l’homologation du stade dans lequel je joue. En tant que Président actionnaire du Nîmes Olympique, c’est plutôt le stade définitif parce que ça m’enlève la pression financière qui pèse sur moi à titre personnel d’aller renflouer le club tous les 2 ou 3 ans pour le tenir en vie.

Question 41

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Je demandais si le projet en lui-même du nouveau stade ici était conditionné également au fait de trouver des banques pour trouver de l’argent et également la commercialisation de tous les locaux ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

De toute façon la banque ne prête pas de l’argent si vous n’avez pas un taux de commercialisation qui couvre votre dette.

Mais aujourd’hui, sur cette partie on est confiants. Avec ce qu’on a pré-commercialisé, et le peu qu’il nous reste à pré-commercialiser, on a un accord de principe, on a même la banque leader. Quand vous levez 200 millions d’euros de dettes, ce n’est pas une seule banque qui prend le risque, vous avez une banque chef de file qui va ensuite syndiquer votre prêt sur plusieurs banques pour que chacun prenne un bout du risque. Et la banque chef de file on l’a.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Donc la construction à la fois du quartier et du stade se fera de manière synchrone ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Normalement oui.

Le risque c’est que, imaginez demain il n’y a pas la halle des sports. On fait quoi ?

Mais honnêtement, je ne vois pas une seconde la Mairie, et quand je dis la Mairie j’inclus aussi l’opposition, ne pas faire la halle parce que c’est dans l’intérêt de tout le monde que le projet se fasse.

Si la Mairie ne fait pas la halle des sports, on peut jouer dans le stade provisoire mais on se retrouve avec un gros « caillou » ici qui ne sert plus à rien.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

C'était pour évaluer les risques que vous prenez en faisant ce projet.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Moi le risque que je prends c'est de mettre mes 10 M€ dans le stade provisoire, plus les 4 millions que j'ai déjà dépensés (architectes, bureaux d'études, avocat, ...). C'est mon risque mais je pense que c'est un risque calculé parce que je n'imagine pas une seconde que ce projet n'aille pas au bout. Parce que c'est l'intérêt de la ville, l'intérêt du club et mon intérêt aussi. Il faut être réaliste. Le Nîmes Olympique aurait pu mourir en 2014, je pèse mes mots.

Question 42

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

J'ai une question sur les équipements qui vont nous intéresser, nous, supporters. Sur les équipements, les accès pour les supporters les plus fervents, est-ce qu'il y a la possibilité d'avoir une tribune qui sera dédiée pour eux ou pour l'instant ce n'est pas encore étudié ? Est-ce qu'une tribune sera réservée pour les supporters ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui, il y a même eu des échanges avec les GN (nota : les Gladiators) sur le type de siège que vous vouliez.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Oui je suis au courant mais c'était pour le partager avec la table ronde.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Donc oui, il y aura une tribune puisqu'on leur a même demandé ce qu'ils voulaient comme type de sièges, s'ils préféraient des bancs, des sièges normaux ou des sièges sans dos. Et on est arrivé à la conclusion qu'il fallait des sièges sans dos.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Parce que la plupart du temps on est debout.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

On ne peut pas faire les places debout parce que dans tous les cas on sera obligés de mettre des barres anti-déferlement. Donc il y aura des barres anti-déferlement.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Concernant cette tribune, je ne sais pas si ça sera la tribune nord et comment elle s'appellera.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce sera la sud.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Vous avez prévu la sud ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui parce qu’au nord il y a la tribune visiteurs donc vous ne pouvez pas être à côté. Je parle pour le stade provisoire.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Et pour le définitif ce sera l’inverse, on sera au Nord ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Concernant la sectorisation dans le stade provisoire, on pourra parler aussi peut être du stade définitif, est-ce qu’il est prévu des tribunes populaires avec une tarification adaptée.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui, celle où vous êtes.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Est-ce que cela sera ouvert ? Il y aura plusieurs secteurs dans la même tribune ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Alors il y aura 2 secteurs dans la tribune Sud, 3 secteurs à l’est et 3 secteurs à l’Ouest. Et au Nord un seul secteur puisque c’est le parcage visiteurs.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Donc il y aura 2 tarifs là où on sera ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Pourquoi vous avez choisi de faire deux tarifs ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Parce que y aura un tarif avec siège sans dos, et un tarif avec sièges avec dos.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Et pour le stade de définitif ? Vous parliez à l’époque de strapontins, est-ce que c’est toujours d’actualité ? Il y aura aussi 2 tarifs là-dessus ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Non il n’y aura pas de strapontins.

Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators) :

Donc sur la capacité de 13.500 places à 15.000 places avec les strapontins ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Il n’y aura que des sièges fixes avec une capacité totale juste en dessous des 15.000 places.

Intervention – Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Vous avez évoqué tout à l’heure 7 à 8 M€ de revenus hors match par an. A partir de quand il y aura ces revenus pour le club ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Alors la SAS NEMAU, qui fait le projet, va avoir un bail commercial avec la SASP Nîmes Olympique. Et donc le Nîmes Olympique aura l’exploitation de l’enceinte du stade. Ce qu’on appelle enceinte du stade, c’est toute la partie qui est sécurisée les soirs de match. Donc la partie où vous avez besoin d’un billet pour rentrer les soirs de match. Cette partie-là, le club l’exploitera 365 jours par an. Ça exclut les bureaux qu’il y aura dans le bâtiment du stade, la partie sport, fitness, etc. et ça exclut l’hôtel.

Par contre, tout le réceptif que l’on va avoir, la terrasse avec restaurant, plus les salons événementiels, ça c’est dans l’enceinte du stade, les loges aussi. C’est simple, partout où il faudra un billet pour rentrer le soir de match, ça fait partie de l’enceinte sécurisée.

Question 43

Intervention – Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Vous avez évoqué une tarification spéciale. Est-ce que vous avez projeté la hauteur des tarifs dans ces tribunes ? On peut avoir une tarification différentielle mais à un niveau plus ou moins élevé.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Alors attention, quand j’ai parlé du business plan j’ai parlé de celui de Nemaui. Il n’y a pas de business plan du club. La tarification du club, c’est après. Les tarifs ne sont pas fixés, ni le plus bas, ni le plus haut.

Sachant que mon objectif c’est de maximiser les revenus du club, mais l’enjeu ce n’est pas la billetterie. Honnêtement, savoir si c’est 10, 15 ou 20 € la place, ça n’est pas ça que l’on regarde. Ce que l’on regarde c’est le « panier moyen » complet par spectateur, c’est à dire qu’est-ce qu’il consomme dans le stade.

Parce que là où on gagne de l’argent c’est quand on vend à manger et à boire. Mon objectif il est là, c’est pour ça aussi qu’on veut une nouvelle enceinte. Si vous arrivez à accueillir des gens qui viennent manger avant, qui font leur déjeuner ou leur dîner dans le stade, là vous pouvez faire des efforts sur la billetterie pour les attirer, ne serait-ce que pour manger.

Question 44

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Sur le loyer que le club va payer à la société Nemaui, est-ce que c’est déjà chiffré ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui, c'est 1,2 M€ par an dans le business plan. C'est un loyer indexé, ne revenez pas dans 6 ans en disant c'est 1,2 M€ ; c'est indexé. Voilà, il faut imaginer qu'aujourd'hui, et c'est public, en Ligue 1, on paye à peu près 19.000 € par match, c'est de la location au match. Et c'est 9.000 € environ au match en Ligue 2 la location des costières aujourd'hui.

A côté de ça, vous rajoutez le coût de la sécurité par match, qui varie les bons jours à 40.000 € et les mauvais jours à plus de 200.000 €, surtout en Ligue 1. Je compte : société privée plus le coût de la police, puisqu'on paye la police. Alors on ne paye pas la police municipale, merci la Mairie. Par contre, la police nationale et les CRS, on les paye, et très cher.

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Donc ce n'est pas le même niveau, parce qu'il faudrait compter la sécurité dans le nouveau stade.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Dans le nouveau stade on aura besoin de beaucoup moins de sécurité. C'est lié à la conception du stade. Regardez : aujourd'hui ici on n'a pas de tourniquets. On avait regardé l'année de la montée en Ligue 1, on voulait installer des tourniquets et faire une vraie enceinte sécurisée pour le stade :

1/ on ne pouvait pas faire l'enceinte sur le parvis parce que ça empêchait de faire le marché ;

Et 2/ on a voulu mettre les tourniquets à l'intérieur, on a fait faire l'étude par l'APAVE ça a été refusé parce qu'on n'avait pas assez d'unités de passage pour les sorties de secours. Parce que les sorties se font par le même endroit. Résultat, on n'a pas pu mettre les tourniquets.

Vincent BOUGET – Elu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental :

Donc vous dites, ce que ça va coûter au club en location ça sera du même niveau qu'aujourd'hui quand on loue les Costières avec la sécurité.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui c'est ça. Et la différence c'est qu'en échange de ça, le Club a une exploitation 365 jours par an. Là, aujourd'hui on loue le stade au match.

Question 45

Intervention – Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Imaginons que les résultats du Nîmes Olympique d'ici la construction du stade soient mauvais, que le Club tombe en national, est-ce que ça remettrait en cause votre volonté de construire ce quartier et ce projet ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

On a un problème, ça dépend combien d'années on reste en national, parce qu'au bout de 2 ans, on a plus de statut professionnel.

Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Donc ça remet les choses en cause ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Dans le sens où s’il n’y’a plus de club professionnel, je ne sais pas avec qui je vais passer un contrat commercial. C’est un risque à prendre. Le problème, c’est que ça ne dépend pas de moi, ce n’est pas moi qui cours sur la pelouse.

Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Mais c’est vous le Président.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Justement, en fait, statistiquement, le foot dépend de votre budget. C’est comme ça, statistiquement, ça dépend de votre budget. Aujourd’hui, je tiens le club à bout de bras. Parce qu’à Nîmes aujourd’hui, on ne peut pas faire un gros budget. Aujourd’hui, on n’a même pas, surtout depuis qu’on est redescendu en Ligue 2, les revenus pour financer un club de Ligue 2. Il faut en être conscient. Le Nîmes Olympique vit au-dessus de ses moyens depuis je ne sais pas combien de dizaines d’années.

L’erreur de M. Gazeau, et je le dis franchement, ça a été d’être tombé dans le piège de racheter la Bastide. Il a acheté un paquebot qu’il ne pouvait pas financer. C’est pour ça qu’il a vendu le club. Et les chiffres sont têtus, le club ne pouvait pas supporter les 2,5 M€ qu’il s’est rajouté avec la Bastide. Vous n’êtes pas d’accord ? Mais pourquoi vous n’êtes pas d’accord ? Je peux vous ressortir les comptes du club sur les années 2011, 2012, 2013.

Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Mais c’est l’entretien de la Bastide non, ce n’est pas l’achat ? Parce que c’était gratuit la Bastide.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Mais c’était tout sauf gratuit. Il a eu 2,5 M€ de subventions de la région et environ 1 M€ de la ville. Et il y a eu les travaux derrière de construction du bâtiment sur pilotis. Aujourd’hui, on a encore 450.000 € par an d’amortissement sur la Bastide. Et à côté de ça, effectivement le coût d’entretien annuel de la Bastide, entre la pelouse, l’électricité, l’eau, le gaz. L’électricité l’hiver, vous montez à 10.000 € par mois. Elle est tout sauf gratuite.

Intervention – Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Sur ce point-là je peux vous rejoindre, on avait été les seuls d’ailleurs à dire que c’était une bêtise de vendre le terrain de la Bastide.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Sur le ton de l’humour : « Moi je suis d’accord pour le revendre à la Mairie. »

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Vous avez envisagé, parce que ce projet-là aurait pu se faire ailleurs, la possibilité de le faire ailleurs ? Là c’est le fait qu’il y ait des réseaux de transport. Ce qu’il n’y aura pas pour la halle des sports et le stade provisoire. Il n’y aura pas de réseau de transport efficace alors que l’arrêt du T1 du trambus est vraiment devant le stade. D’où l’apport du Public parfois. Mais est-ce qu’à d’autres endroits ce projet était envisagé, envisageable, en discussion ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

On a envisagé aller ailleurs. Dans la pratique, c’était impossible de le faire ailleurs pour une raison très simple : c’est que dès que vous sortez de la ville, le prix au mètre carré chute tellement qu’en fait, ce que vous construisez

à côté ne vous permet pas de payer le stade. Le coût du béton est le même que vous vouliez du béton dans le centre de Nîmes ou que vous le vouliez Manduel, c'est exactement le même prix.

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Donc vous avez bluffé la ville.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Non, moi je n’ai pas parlé à la ville d’aller m’installer à Manduel. C’est juste que je n’ai pas démenti. Mais honnêtement, tous les clubs, regardez Bordeaux, depuis qu’ils ont leur stade en périphérie, regardez Lyon... Lyon est obligé de mettre des bus payés par le club pour aller chercher les supporters, pour les amener. Il faut que le stade du club reste dans la ville.

Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Les réseaux publics aident de ce point de vue-là.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui, mais surtout la densité de la population. Le cœur de l’agglomération ça reste quand même Nîmes. Ça aurait été beaucoup plus facile de construire ailleurs d’un point de vue temps et délai. C’est quand même compliqué de dire que voulez reprendre un terrain. Parce que là, il faut quand même voir, on achète 8 M€ le stade, derrière il y a 5 M€ de coût de démolition, donc avant d’avoir commencé à faire quoi que ce soit ici, vous avez dépensé 13 M€, juste pour mettre le terrain à vide.

Question 46

Intervention – Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Pour générer des revenus supplémentaires est-ce que vous envisagez d’organiser autre chose que du football dans ce stade définitif ? En sport, en spectacle ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

On l’a déjà dit à la première réunion. Le spectacle, ça n’est même pas la peine d’y penser. Au début, je voulais. Ma première question avait été : combien ça coûte de rajouter un toit ouvrant pour le stade ? Quand j’ai vu le prix, le toit à lui tout seul coûte plus cher que le stade.

Et en fait, on s’est rendu compte qu’il n’y a pas de marché, c’est à dire qu’il y a très peu de concerts à plus de 15.000 spectateurs en France, et généralement quand ils viennent, ils vont à Marseille et les groupes qui viennent à Nîmes, ils veulent le cachet des Arènes, donc vous n’allez pas aller concurrencer les Arènes. Et autre sport, encore moins parce que vous avez le sujet de de la pelouse.

Question 47

Intervention – Arnaud ROLLET – Père d’un joueur au centre de formation du Nîmes Olympique :

À ce sujet, je voulais poser la question des pelouses, quel type de pelouse est envisagé sur le stade provisoire et le définitif ? Hybride ou pelousé ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce sera hybride renforcé de type 2. J'ai une grosse étude là-dessus de 30 pages sur les pelouses. C'est type 2 en tout cas (ie : Fibres libres injectées dans le substrat après sa mise en place).

Arnaud ROLLET – Père d'un joueur au centre de formation du Nîmes Olympique :

Donc une pelouse plutôt pérenne qu'on ne va pas changer tous les ans.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce sera hybride, tout le monde fait de l'hybride maintenant. Même pour le stade provisoire.

Question 48

Arnaud ROLLET – Père d'un joueur au centre de formation du Nîmes Olympique :

Et j'ai vu sur certains documents qu'il y avait des installations qui étaient au Sud du stade. De type sportif quand on regarde le plan masse. Qu'est-ce que c'est ? Est-ce que c'est privé ? Ça sera annexé aux activités du stade ou est-ce que se sera public ?

Et puisque le sujet c'est à la fois une ville de sport et un volet sportif au niveau du stade, il y a la notion de sport pour tous. Est-ce qu'il y a des espaces qui seront en accès libre comme les city stades, pour qu'effectivement on renforce peut-être l'attractivité du site sur des pratiques non commerciales, mais qui peuvent aussi profiter quand même au commerce comme la restauration, mais en tout cas faire renforcer la notion de lieu de vie par des espaces sportifs, des parcours urbains, des city stades. Ce n'est pas prévu ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Ce que vous avez vu, les petits terrains que vous avez vus au sud, ils vont être gérés avec les activités ludiques, donc le foot de salle à l'intérieur, badminton et autres. La seule partie qui est semi publique, c'est au nord, les jardins au 4ème étage qui sont accessibles mais à la copropriété. Il n'y aura pas de lieu public ouvert à tous en loisir. Après, si d'un point de vue commercial, ça a du sens pour attirer des gens, on le fera, mais ça, ce n'est plus dans mon domaine, ça sera la partie commerciale.

Question 49

Intervention – Gaël RIGAL – Supporter Nîmes Olympique (Gladiators)

J'avais 2 questions tout à l'heure sur le travail des entreprises locales, mais une question sur la sectorisation à laquelle vous n'avez pas répondu, sur la sectorisation du stade définitif.

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d'Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui il y en aura une mais honnêtement je ne sais pas combien de secteurs. Si la question est combien de secteurs je n'en sais rien aujourd'hui, mais oui il y en aura.

Question 50

Intervention – Norman JARDIN – Journaliste OBJECTIF GARD :

Ma question n'est pas sur le projet mais tout est lié au Nîmes Olympique.

Vous avez évoqué tout à l'heure votre souhait de délocaliser les entraînements du Nîmes Olympique. Est-ce que vous avez déjà des pistes pour entraîner ? Des stades qui seraient prêtés ? Des terrains que vous souhaitez ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Non, on va construire et probablement sortir de Nîmes.

Intervention – Vincent BOUGET – Élu municipal groupe « Nîmes Citoyenne à Gauche » et départemental

Et là ce sera définitif ? Ce sera un centre d’entraînement nouveau, définitif ?

Rani ASSAF – Président SAS NEMAU, Maître d’Ouvrage du projet de nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution :

Oui. Ce n’était pas mon but d’ouvrir ce front-là maintenant, mais franchement là ça a été la goutte d’eau.

7 – Site internet – 21/10/21

Question 51

bonjour vous écrivez que l'audit de la commission fait apparaître 6 non-conformités dont 4 majeures : pouvez-vous préciser quelles sont ces 4 dernières vous affirmez aussi qu'en mars 2021 le club a été sommé de désigner un stade remplaçant les costières celui-ci n'étant plus homologué en juin 2021 ; sans stade provisoire il n'y aurait pas eu d'homologation? pouvez-vous nous fournir le PV de cette réunion très importante en examinant les PV des commissions du classement des terrains des installations et de l'éclairage du 22 juillet 2021 à propos du stade de Nîmes il n'y a rien qui confirme vos propos ; les rapports sur d'autres stades de Ligue 1 sont tout à fait comparables à celui de Nîmes sans aucune sanction prévue! je reviens sur la question de l'orientation du stade: ceci est une préconisation en cas de construction nouvelle, il y a de nombreux stades orientés comme à Nîmes: Stasbourg, Metz, Monaco... c'est très facile à vérifier! concernant le risque d'inondation, le stade est surélevé et se retrouve en zone bleue seul les parkings autour sont en rose, voir le PPRI il n'y a aucune raison de détruire ce stade, cette opinion est partagée par beaucoup de personnes et notamment par M. Bousquet qui était maire et président du club

Réponse :

Bonjour Monsieur, Vous ne pouvez remettre en doute les faits mais, pour autant, la Fédération Française de Football a émis 6 non-conformités en février 2019 dont les 4 suivantes, classées majeures : l'éclairage, les bancs de touche, la zone de dégagement et zone libre et l'espace médical. Le rapport était joint au dossier de concertation. Concernant l'orientation du stade, c'est effectivement une préconisation qui a pour but de garantir l'équité du jeu lors des matchs en après-midi. Nous reprenons d'ailleurs bien cela dans le dossier de concertation, page 39 : « orientation du terrain : aujourd'hui le terrain est orienté Est-Ouest ; il est recommandé d'orienter les terrains près de l'axe Nord-Sud. » Au sujet du PPRI, je vous renvoie aux échanges précédents. La zone bleue est une zone d'aléas modérés. La démolition/reconstruction du stade s'impose à nous car un projet de rénovation seul de plusieurs dizaines de millions d'euros ne saurait être financé par la ville dans un contexte de baisse des dotations de l'Etat et nous considérons, pour notre part, que ce n'est pas aux pouvoirs publics d'investir dans l'outil de travail d'une entreprise privée de spectacle. Le club n'a quasiment aucune capacité d'emprunt et ne saurait financer le projet ; seule la réalisation du quartier permet de financer la future enceinte du Nîmes Olympique (je vous renvoie là aussi à notre réponse précédente ainsi qu'au dossier de concertation).

Question 52

Monsieur Assaf, j'aurai des questions à vous poser vu que je m'intéresse au sport nîmois, j'ai appris que vous allez faire un nouveau centre de formation pour les professionnels, es quand pourrez-vous avoir les filles de Nîmes métropole dans le nouveau centre de formation. Vu que le centre de formation actuelle est invendable vu qu'il est classé en zone rouge, es que vous pouvez faire une donation pour 1 euro au rugby club nîmois vu qu'il cherche des terrains avec l'accord de la mairie. Vous faites un très grand projet important qui pourra changer l'avenir du sport et celui des clubs nîmois je l'espère beaucoup, es que vous allez présenter votre projet au président de l'USAM qui est président de la Inh, RCNG, volley ball, basket ball, hockey sur glace pour que le sport nîmois évolue et sur ne demande plus des subventions de la mairie. J'ai appris que le stade qui aura un foot-salle, il aura des tribunes pour les spectateurs ? es que ça sera sous la bannière des couleurs

de Nîmes olympiques un club de foot salle professionnel sera créé comme il a à Beaucaire ? , moi je m'en fou de la ligue 1 après en verra , je veux que ce club soit structuré dans tous les domaines , quand arrêter de rigoler de ce club en France et de vous même , j'espère que ce projet de stade va amener au club et au sport nîmois des gros sponsors et des investisseurs qui pourront apporter un plus au club quand je voit quand en les arènes , jardin de la fontaine et la maison carré en a de beau monument , j'espère quand pourra voir de beau club grâce à votre projet .En ces votre communication ces votre point faible , ça pourra venir votre point fort avec ce projet. Je voudrais savoir combien de temps va durer la démolition du stade des Costières et vous aller commencer par quel partie du stade .

Réponse :

Bonjour, Il n'est pas à l'ordre du jour d'intégrer une équipe féminine à date ; nous nous concentrons sur la sauvegarde et la pérennisation de l'équipe professionnelle. Il en est de même pour le centre de formation et d'entraînement. Concernant le futsal, c'est pour l'instant une idée d'activité de loisirs qui nous semble pertinente au sein de notre projet ; rien n'est signé. Ce sera probablement géré par un opérateur spécialisé donc pas par le Nîmes Olympique qui n'a pas vocation à accueillir un club professionnel de futsal pour l'heure. L'objet de ce projet est notamment, comme vous le dites, d'attirer des sponsors, des entreprises qui vont générer des revenus pour le club. Les références architecturales du projet, comme l'indique Denis Valode, l'architecte du projet, proviennent bien de ce fabuleux patrimoine romain. Enfin, la démolition devrait durer environ 6 mois à compter de la désaffectation et du déclassement du stade. La méthode et le phasage du chantier ne sont pas encore déterminés.

Question 53

Bonjour, J'ai tout d'abord 2 questions : - le stade va t-il être équipé d'un éclairage extérieur spectaculaire qui illuminera l'enceinte en rouge et blanc par exemple les soirs de match comme c'est le cas au vélodrome ou à l'allianz Arena ? (ou comme le sont les arènes lors des illuminations de Noël) - Avez-vous déjà sélectionné le nom du stade ? En espérant qu'il fasse référence à l'histoire de la ville en perpétuant le nom « Stade des Costières » ou une connotation romaine (exemple « Nemausus Arena » ou « Coliseum ») L'idée de faire appel à des artistes bénévoles pour créer des fresques sur le club et ses supporters dans certains travées et couloirs de tribunes est très intéressante ! Ça égayerait bien plus que le gris béton habituel ... Enfin, je tiens à souligner à mon sens quelques choix très positifs de votre part qui j'espère seront bien visibles sur l'ouvrage finalisé : - tribunes très verticales pour renforcer la sensation d'arène et de grande enceinte par rapport à la capacité réelle et une très bonne visibilité proche du terrain pour tous les spectateurs - toits des tribunes avec réverbération acoustique pour renforcer l'ambiance - architecture inspirée de la romanité avec arcades qui s'inscrit parfaitement dans l'identité de Nîmes sur le long terme. En veillant à ce que le rendu final ressemble aux pierres romaines et nous donne une enceinte monumentale et ne fasse pas imitation « cheap ». Merci pour cette concertation et ce beau projet !

Réponse :

Bonjour, Merci pour vos encouragements et votre contribution. Pour répondre à vos questions : 1. Le stade disposera d'un éclairage en façade en effet de façon à souligner les arcatures qui structurent et dessinent l'enveloppe du stade. Le projet d'éclairage n'a pas été conçu à date mais portera la même ambition que l'architecture qu'il viendra sublimer la nuit. 2. Le choix du nom du

stade n'est pas arrêté. M. ASSAF avait indiqué par le passé qu'il ne souhaitait pas de « naming » sur le stade.

Question 54

bonjour vous repondez de façon biaisée: je dis qu'il n'y a aucune raison de parler de stade inondable dans l'état actuel du stade qui est hors eaux ,vous évoquez cela en parlant de rénovation lourde ,rénovation qui n'a aucune raison d'être puisque le stade est en dans un très bon état structurel,qu'il est en conformité avec les demandes de la fédération ,que seuls des travaux d'entretien que la ville aurait du faire depuis longtemps sont en cause ; le gel de ces travaux sous prétexte de démolition du stade ,c'est assez cynique comme posture

Réponse :

Bonjour, Notre réponse est extrêmement factuelle: les cartes de zonage et d'aléas du PPRI montrent bien que l'ensemble est en zone inondable. Encore une fois, ce zonage n'est pas établi en fonction de vos constatations mais par les services de l'Etat. Nous vous retournons le compliment car les faits sont têtus : le stade est vétuste et connaît des problématiques structurelles relevées par un bureau d'étude spécialisé. Nul doute que votre connaissance du stade vous permette d'affirmer le contraire... Il n'est pas non plus en conformité avec les demandes de la Fédération mais vous ne semblez pas, là non plus, l'entendre. Le projet de démolition du stade date de 2017, les sujets de vétusté ne datent, malheureusement pas de cette date. Enfin, et nous le répétons à chaque réponse mais vous éludez ce sujet : personne, ni la ville, ni club ne peuvent porter et financer un projet permettant de générer des revenus stables pour le club. Nous vous renvoyons à nos précédents échanges.

Question 55

encore une remarque: vous dites que la rénovation du stade coûterait des dizaines de millions d'euros! donnez nous un devis ,c'est la moindre des choses pour une affaire aussi grave que la destruction de ce stade vous rajoutez que cela ne réglerait pas le risque inondation,ce qui est faux car je suis nimois et le stade n'a jamais été inondé, ni l'orientation du stade ce qui n'est pas un problème mais seulement une recommandation en cas de construction nouvelle ,je le redis il y a 16 stades des ligue 1 et 2 orientés comme celui de nîmes ,monaco par exemple ou Starsbourg,il suffit d'aller sur google maps ... a bientôt

Réponse :

Bonjour, Nous n'avons pas développé plus avant le projet de rénovation sachant pertinemment qu'il n'a pas de viabilité économique. Vous vous doutez bien qu'il ne suffit pas d'appeler une entreprise pour demander un devis à cette échelle-là. Il faut engager des architectes, bureaux d'études et autres maîtres d'œuvre pour établir un programme et un projet avant d'estimer puis de faire chiffrer les travaux. Cette première phase nécessiterait plusieurs centaines de milliers d'euros d'investitions et études. A titre d'information, les sommes engagées à date sur le projet qui vous est soumis ont déjà dépassé les 4 millions d'euros. Nous n'avons pas souhaité engager plus en détail la réflexion sur la rénovation ne sachant pas trouver un équilibre économique in fine ; Nous vous avons communiqué les chiffres d'autres projets similaires, libre à vous de les consulter. Vous avez pu voir, à Nantes, que la seule rénovation des écrans géants et du contrôle d'accès coûtait la bagatelle de 7 M€. Pour revenir au risque inondation et à l'orientation, nous vous renvoyons à nos réponses précédentes que nous vous invitons à lire.

8 – Réunion de clôture– 20/10/21

Question 56

Intervention – Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Cette concertation porte sur le projet du futur quartier et du stade de la société NEMAU, et celui de la Halle des Sports de la ville de Nîmes. Il n'est pas question de la destruction du stade actuel qui aurait dû être l'objet d'une consultation citoyenne organisée par la Mairie.

Cette démolition n'est pas justifiée par la Mairie mais par NEMAU, qui le fait avec des arguments contestables. Pourquoi cette inversion des rôles ? Voir « Vivre à Nîmes », l'organe de la ville de Nîmes page 188. La Ville évite de se mettre dans la position du démolisseur de cet ouvrage et préfère parler de la construction de la Halle des Sports qui remplacera les salles occupées par diverses associations détruites en même temps que le stade.

Je demande à M. PLANTIER, rapporteur du projet, qui était adjoint aux sports de 2014 à 2020, puis 1^{er} Adjoint depuis l'an dernier, de justifier la promesse de vente signée par la Ville pour la vente du stade à NEMAU de gré à gré, et le principe de déclassement en vue de sa démolition par la société NEMAU.

Cette promesse de vente à 8 M€ pour un terrain de 13 ha très bien placé représente une perte financière pour la ville énorme. Celle-ci perdant aussi un stade et devant construire cette Halle des Sports (autour de 20 M€) et l'Espace Création (2 M€), les fouilles, et je peux continuer.

Suite à l'idée de M. ASSAF de créer le 1^{er} club en France entièrement autonome, celui-ci a convaincu la Mairie de lui vendre le stade, ce qui doit entraîner sa déclassification.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

C'est votre question ?

Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

J'en ai fait des tonnes, parce que j'aimerais que l'on me justifie la destruction du stade.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Cette question sera évoquée juste après par le porteur de projet, la SAS NEMAU.

Question 57

Intervention – Dimitri PIALAT, Responsable du groupe de supporter Gladiators :

Moi j'ai une question qui en fait deux. Les réponses peuvent être simples ou non.

Au vu des faibles affluences actuelles (environ 2.000 spectateurs), des aléas sportifs (je pense notamment à une descente du club), la construction du stade définitif pourrait-elle être remise en cause ? Et le stade provisoire pourrait-il devenir le stade définitif ?

C'est une question, ça peut être oui ou non.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Réponse simple, c'est non.

Question 58

Intervention – Christophe, Groupe de supporter Gladiators :

J'ai une question sur la conclusion de cet atelier, du fait qu'on ait entendu les gens.

Dans mon métier j'ai du mal à faire une conclusion avant que ce soit terminé, alors qu'on dit que la concertation va se terminer ce soir à minuit.

Du coup je ne sais pas si ça fait partie des mœurs, du coup ça m'interroge.

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Ce n'est pas fini encore.

Christophe, Groupe de supporter Gladiators :

On peut contribuer jusqu'à minuit mais on fait la conclusion ce soir. C'est le calendrier qui...

Question 59

Rani ASSAF, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Tout d'abord, je vais essayer de répondre aux questions de M. HUGUET : pourquoi on ne garde pas les Costières, pourquoi c'est un projet d'initiative privée, et pourquoi la Mairie vend et à ce prix-là.

Je vais reprendre ce que j'ai dit lors de la réunion d'ouverture. Quand je suis arrivé, j'ai fait un état des lieux de la situation du club et je me suis rendu compte qu'on ne pouvait pas continuer comme ça pour un club professionnel, à jouer dans un club vétuste comme les Costières.

Après il y avait deux solutions : soit aller voir la Mairie et les collectivités et prendre de l'argent public pour rénover le stade qui sert exclusivement à une entreprise privée. Parce que la SASP Nîmes Olympique est une entreprise privée.

Ce n'est pas ma conception de l'utilisation de l'argent public. Moi je pense que l'argent public ne doit pas servir à financer le privé.

Donc, à l'inverse, on a travaillé pour essayer de trouver une solution : c'est le privé qui s'autofinance pour résoudre les problèmes du privé. Le projet est né de là.

Effectivement, la première chose qu'on avait regardé c'est si on pouvait rénover les Costières mais c'est très compliqué. On a un premier problème lié à la conception du stade, c'est que les tribunes sont en terre armée, c'est à dire que vous avez l'impression que le stade est grand, mais en fait il n'y a aucun espace dedans car les tribunes sont remplies de terre.

On n'a pas assez de locaux pour l'activité du club. Vous verrez tout à l'heure le nombre de m² de locaux qui vont être mis à la disposition du club pour les exploiter 365 jours par an.

A partir de là, on est partis sur ce projet d'initiative privée, de dire il faut détruire les Costières et reconstruire, et c'est le quartier qui permet de financer le projet.

Encore une fois, je n'ai pas les moyens de financer le projet, personne n'a les moyens de venir financer un stade qui coûte environ 85 M€.

C'est le quartier qu'on fait à côté qui permet de financer le stade et on fait d'une pierre plusieurs coups parce qu'on crée un quartier, on reprend le même foncier et on fait une densification (on va revenir sur ce sujet dans les autres questions).

Voilà pour répondre à votre première question.

Après pourquoi 8 M€, c'est très simple.

Au départ, il y a une évaluation qui est faite par les Domaines. Ils ont mis un an pour évaluer le stade. Ça n'est pas moi qui l'ait évalué, ni la Mairie, c'est France Domaines. La Mairie a saisi France Domaines Gard, le dossier est remonté au niveau national, il y a une équipe au niveau national, qui n'a rien à voir avec le Gard, qui s'est déplacée sur le site, et c'est elle qui a évalué le stade à 4,9 M€. Et la Mairie a très bien négocié en fait.

Intervention – Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Le terrain fait 13 ha quand même.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Mais le terrain n'est pas constructible.

Les parkings sont en zone rouge, on ne peut pas construire sur les parkings.

On a aussi un coût de démolition ensuite d'environ 5 M€. Donc pour avoir un foncier sur lequel vous pouvez construire ça coûte 13 M€.

La Mairie va construire 17 M€ d'équipements sportifs à côté. C'est vrai, mais ce que vous oubliez, c'est que l'on va payer une taxe d'aménagement de 6 M€.

Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Alors pourquoi ce n'est pas vous qui payez pas la Halle des sports puisque vous détruisez les équipements du stade ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Parce que c'est une commande publique ; ce ne serait pas légal.

Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Oui mais vous détruisez le stade de foot.

Vous avez dit que ça coûtait trop cher de rénover. Donnez-nous un devis.

Vous dites que le stade est inondable, est-ce que vous l'avez vu inondé ? Jamais il n'a été inondé. Il est surélevé le stade.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

C'est le PPRI. On n'a jamais dit que le stade était inondable.

On a dit qu'à cause du PPRI, on a l'obligation de surélever encore plus le stade d'1,30 m.

Le PPRI c'est Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Question 60

Intervention – Sibylle JANNEKEYN, Responsable Europe Écologie Les Verts :

Que veut dire « kop » ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d’Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

C’est le virage dans lequel se trouvent les « ultras ».

Question 61

Intervention – Christophe, Groupe de supporter Gladiators :

Sur le bail, au bout des 25 ans, qu’est-ce qui se passe ? Est-ce que c’est reconductible ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d’Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Ce n’est pas 25 ans un bail commercial, c’est 12 ans renouvelable et si vous ne voulez pas renouveler c’est considéré comme une éviction. Donc on est obligés de le renouveler ou de trouver un lieu de remplacement.

Question 62

Intervention – Christophe, Groupe de supporter Gladiators :

Un lieu égal. On ne peut pas dire demain au Nîmes Olympique vous allez à Marseille.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d’Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Non ils ne pourront pas aller à Jean Bouin, ça ne marchera pas.

Question 63

Intervention – Frédéric PRADES, Journaliste Midi Libre :

Vous parlez des parkings, aussi bien pour les riverains que pour les visiteurs.

Ces parkings seront gratuits ou payants ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d’Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Ils seront payants.

Les parkings du quartier seront privés. Les appartements seront vendus avec leur place de parking.

Les autres parkings seront probablement payants. Avec peut-être une gratuité pour les commerçants sur une formule (1h ou 2h gratuite).

Frédéric PRADES, Journaliste Midi Libre :

Donc payant jour de match comme jour sans match ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d’Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Oui.

Question 64

Intervention – Boris BOUTET, Journaliste Objectif Gard :

Concernant l'accueil du public, est-ce que les abonnements seront de retour pour le stade provisoire et le définitif ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Cela dépendra de la situation sanitaire et d'autres critères à voir.

Boris BOUTET, Journaliste Objectif Gard :

C'est à dire ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Il y aura probablement des abonnements mais peut-être pas dans toutes les tribunes.

Boris BOUTET, Journaliste Objectif Gard :

Ça dépendra de vos relations avec les associations de supporters ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Voilà.

Question 65

Intervention – Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Tout à l'heure j'étais hors sujet, est-ce que maintenant je peux poser mes questions ?

Pourquoi faut-il détruire le stade pour les petites malfaçons qui ont été constatées par la Ligue ?

Expliquez-moi parce que la Ligue ne dit pas du tout ça.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

On ne détruit pas le stade juste à cause des malfaçons.

Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Ah si, c'est écrit noir sur blanc.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

C'est un ensemble d'éléments, ce n'est pas un seul élément Monsieur.

Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Alors donnez-moi l'ensemble des éléments.

Rani ASSAF, Président de Nemaup, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

On vous les a donnés, c'était sur le site.

Question 66

Intervention – Frédéric PRADES, Journaliste Midi Libre :

Vous expliquez que plusieurs milliers de m² (je ne me souviens plus le nombre de m² vous avez évoqué) seront uniquement dévolus à Nîmes Olympique 365 jours par an dont le terrain. Envisagez-vous de mettre à disposition le terrain ou de le louer pour d'autres manifestations sportives, si toutefois vous étiez sollicité ? Pour du rugby par exemple, pour diversifier vos actions en termes de sport sur ce terrain.

Rani ASSAF, Président de Nemaup, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Aujourd'hui ça n'est pas prévu. Mon problème c'est l'état de la pelouse.

Ça ne sera pas NEMAUP qui louera l'enceinte du stade, ça sera le club Nîmes Olympique.

Si je remets ma casquette de Président du club, je ne suis pas sûr d'avoir envie de le louer, c'est trop de problèmes et de contraintes pour garder en bon état la pelouse pour le foot.

Question 67

Intervention – Boris BOUTET, Journaliste Objectif Gard :

Monsieur ASSAF est-ce que vous pouvez rappeler le prix d'achat du stade provisoire, seulement le stade provisoire en lui-même ?

Rani ASSAF, Président de Nemaup, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

On n'achète pas le stade provisoire. C'est un terrain qui est mis à disposition par la Mairie, et donc on loue le terrain et on construit par-dessus. Mais on n'achète pas le terrain, il reste à la Mairie.

Boris BOUTET, Journaliste Objectif Gard :

Mais l'enceinte en elle-même elle a un coût. Et vous allez la revendre à l'issue.

Rani ASSAF, Président de Nemaup, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

On ne sait pas si on pourra la revendre, mais il y en a pour un peu moins de 10 M€.

Boris BOUTET, Journaliste Objectif Gard :

Vous l'achetez 10 M€ et vous espérez la revendre au même prix j'imagine à l'issue.

Rani ASSAF, Président de Nemaup, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Mais non, on ne sait pas si on peut la revendre. En fait vous parlez de la structure des tribunes ? Alors les tribunes coûtent beaucoup moins cher que ça.

Ce qui coûte cher c'est l'éclairage, la pelouse, tous les bâtiments qu'il faut construire à côté (toilettes, vestiaires, ...). C'est ça qui coûte ; la partie tribunes c'est 3 M€.

Question 68

Intervention – Monsieur THIBAUT – Citoyen

Est-ce que ce stade provisoire peut servir dans un cadre de formation ou de centre d'entraînement dans le futur ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Encore une fois, nous aujourd'hui on a un permis provisoire, c'est un permis précaire d'une durée maximale de 10 ans et nous on démonte au bout de 6 ans.

Monsieur THIBAUT – Citoyen

Et on ne peut pas le remettre ailleurs après démontage ?

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Si les tribunes peuvent être démontées et remises ailleurs.

Les bâtiments en dur seront détruits.

Question 69

Intervention – Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

En 2018 quand Nîmes est monté en première division, Monsieur PLANTIER a dit « le stade est certes ancien mais conforme aux exigences de la Ligue de foot ». Vous l'avez dit ou non ?

Julien PLANTIER, 1er Adjoint au Maire – Délégué à l'urbanisme, Maître d'Ouvrage de la Halle des Sports :

Oui sinon on n'aurait pas joué

On va le répéter une nouvelle fois, ce n'est pas seulement une question d'homologation par rapport à la Ligue.

Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Alors ça c'est nouveau. Vous prétendez que la fédération vous a écrit pour dire que le stade ne serait plus homologué après juin 2020.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

L'homologation d'un stade est donnée pour 10 ans. La révision de la dixième année est intervenue en 2020. En 2020 ils sont passés, le rapport est public, il est publié sur notre site. Vous avez pu le consulter et constater qu'il y a 6 réserves majeures dans le rapport.

Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Il n'y a pas 6 réserves majeures.

Ça fait partie du projet tout ça, ce n'est pas moi qui l'invente. J'ai lu le projet, j'ai lu l'histoire de la ligne de touche, qu'il faudrait démolir une tribune pour déplacer une ligne de touche.

Tous les autres stades en France ont les mêmes problématiques puisque les normes ont évolué. Si dans votre maison vous devez refaire l'électricité vous ne la refaites pas tous les jours.

Pour un stade il y a des normes, on les applique. Par exemple l'orientation nord-sud, sur 20 stades en 1^{ère} division, il y en a 8 qui sont est-ouest, Monaco, Strasbourg, Saint Etienne, Montpellier, Nîmes. On ne va pas les démolir pour ça.

C'est un prétexte comme l'histoire des inondations.

Denis HUGUET, Contribuable Nîmois :

Je ne peux pas m'exprimer, à chaque fois on me coupe la parole et on ne me répond jamais.

Je demande combien coûte une restructuration du stade pour le rénover, refaire les toilettes qui ne sont pas bien.

Est-ce que les supporters se plaignent du stade actuel ? Est-ce que les joueurs se plaignent ?

Intervention – Christophe, Groupe de supporter Gladiators :

On a besoin d'un peu de confort mais on n'est peut-être pas représentatifs.

Intervention – Dimitri PIALAT, Responsable du groupe de supporter Gladiators :

Nous on ne remet pas en cause la nécessité d'avoir cet outil de travail. On est plutôt en désaccord, on le sait, sur la politique supporteriale et la façon de communiquer, mais ça reste pour nous, les supporters, je parle au nom des Gladiators, un formidable outil de travail.

Question 70

Intervention – Christophe, Groupe de supporter Gladiators :

On a vu tout à l'heure que les parkings seraient sûrement payants. Quid des personnes handicapées qui ont des petites bourses ? Est-ce que ce sera payant pour eux ou pas et comment cela se passe de manière pratique dans ces conditions-là ?

Moi je suis encore jeune, je peux encore marcher mais il y en a qui ont des difficultés.

Rani ASSAF, Président de Nemauf, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Il y aura des accès et des accueils handicapés beaucoup mieux que ce que l'on a aujourd'hui.

Aujourd'hui on a un ascenseur et on espère juste qu'il ne va pas tomber en panne quand des gens sont dedans.

Tout est payant, à un moment il faut que quelqu'un paye, il n'y a rien de gratuit.

Soit c'est le club qui accueille gratuitement, soit il y a d'autres moyens aussi de le faire.

Christophe, Groupe de supporter Gladiators :

Nous on a le choix parce que physiquement on peut, certains peut-être pas. C'est juste à garder à l'esprit.

Rani ASSAF, Président de Nemaou, Maître d'Ouvrage du nouveau Stade, du nouveau quartier et du stade de substitution :

Je prends note, on fera des tarifs adaptés. Mais au moins on aura un vrai accueil handicapé, pas ce que l'on a aujourd'hui, et beaucoup plus de places qu'aujourd'hui.

Annexe 9

Trois contributions :

- **Elus de l'opposition**
- **Association des commerçants de la Coupole des halles**
- **Office du Tourisme et de l'Artisanat de Nîmes**

Concertation - Stade – nouveau quartier – Halle des sports

- **Les raisons**
 - Evolution du football professionnel. Crise des droits télé. Besoin pour les clubs professionnels de dégager des revenus propres avec des activités annexes. Besoin de partenariats (mais pourquoi n'y en a-t-il pas beaucoup aujourd'hui). Football spectacle comme dit JJ Bourdin. Rani Assaf prend cette voie, avec une rupture avec la formation. Ce n'est pas forcément la nôtre.
 - Manque d'entretien criant du stade des Costières depuis 20 ans. Il est anormal de voir un équipement public de 30 ans s'être dégradé de la sorte.
- **La véritable genèse : Assaf a bluffé la municipalité pendant la pré-campagne municipale en faisant croire/laissant croire qu'il allait construire un stade ailleurs, en lien avec l'ancien président de Nîmes Métropole (conséquence de la guerre Lachaud/Fournier).** Rani Assaf l'a clairement dit lors de l'atelier de concertation du 12.10.2021. Or l'achat et la construction stade en périphérie n'était pas rentable (dixit Rani Assaf). La municipalité a pris peur et s'est finalement couchée, en choisissant une nouvelle fois privatiser l'espace public, un équipement public...
 - A aucun moment ne nous est parvenu un chiffrage des travaux du stade, un autre scénario permettant de garder une maîtrise publique du stade. Les chiffres annoncés pour la rénovation sont très hauts par rapport aux rénovations de stade.
- **Le projet urbain a des aspects séduisants : reconstruction de la ville sur elle-même et densification douce. Mais il pose de vraies questions de fond. Voilà ce que nous pouvons dire à l'issue des réunions de concertation.**
 - C'est bel et bien un quartier privé (sécurité, gestion des parkings payants...) dont l'équilibre financier doit beaucoup à son emplacement et aux équipements publics (de transport) présents. Rente de situation qui vaut bien plus que le prix de vente du stade actuel (8 millions). La collectivité qui vend n'a pas son mot à dire sur le projet (et d'ailleurs elle ne dit rien)
 - Le quartier est assez replié sur lui-même. Il vit pour lui-même. Peu d'interaction avec l'environnement extérieur.
 - C'est un quartier haut de gamme. Il nous a été dit qu'il n'y avait pas de logements sociaux prévus. La mixité annoncée n'est pas sociale mais seulement intergénérationnelle.
 - Il y a un risque réel pour activités économiques du centre-ville car plutôt on peut penser que c'est plutôt un déplacement des activités que l'arrivée ou l'installation de nouvelles. Aucun audit n'a été fait sur l'impact sur les commerces existants aux alentours et au centre-ville (alors que le maire s'était engagé à ne pas le fragiliser). On annonce la création de 1000 emplois, c'est peut-être juste le déplacement de 1000 emplois à l'intérieur de la ville (ou de l'agglomération).
 - L'utilisation du terme « éco-quartier », qui est un des arguments importants, a été relevé comme étant abusive par les garantes de la concertation.

- **Nouveau Stade :**
 - Des interrogations sur viabilité économique des ressources annexes destinées au club. Quelle pratique nouvelle pour les supporters de Nîmes Olympique ? Quelle fréquentation ?
 - La capacité pose toujours problème... La capacité est calculée en fonction des contraintes techniques et financières.
 - Les parkings seront gérés par la société NEMAU... payants ?
 - La ville se prive d'un outil municipal pour accueillir d'autres manifestations (rugby par exemple)

- **Le stade provisoire et la Halle des sports (projet séduisant et sans doute plus confortable que les salles actuelles des Costières mais...) :**
 - Malgré la rumeur, le stade provisoire resterait provisoire comme l'a clairement dit le 1er adjoint. Mais peut-il dire autre chose quand on sait que le permis n'est que provisoire. Il ne serait pourtant pas absurde de récupérer cet équipement.
 - Véritable problème d'accessibilité et de stationnement
Aucune vision en termes de mobilités et de transports de la part de la Ville et de l'Agglo : « on verra après ». La T1 se retrouve bien loin... On pose donc un équipement et on pense aux réseaux ensuite (c'est souvent le cas avec la municipalité : cf Védelin, Mas Lombard...)
Fort risque de perturbation les jours de matchs en pleine zone commerciale (il y a des matchs le samedi après-midi parfois). Le pont de la route de Générac sous-dimensionné, le parking prévu est sous-dimensionné malgré une volonté de passer un accord avec Cap Costières (qui rappelons le ferme à 21 heures)
 - **En réalité, il n'y a pas de lien avec le nouveau stade et son quartier avec la coupure de l'autoroute. La disparition du tunnel prévu dans le projet initial et l'absence de pont au-dessus de l'autoroute font qu'il n'y plus d'articulation entre les deux sites. En fait ce sont des espaces séparés... pourquoi alors avoir maintenu la Halle des Sports sur cet espace ?**

- **Espace création :** il faut régler la cohabitation avec ateliers de l'ESBAN, qui soit dit en passant attendait depuis longtemps qu'il y ait des travaux sur l'espace...

- **La concertation a le mérite d'exister mais plus qu'une concertation associant les avis des uns et des autres, cela a été plutôt un jeu de questions-réponses, le projet étant déjà bien ficelé.** La participation a été faible car sans doute pas vraiment voulue : lieu excentré, manque de communication... Dommage, car c'est un gros dossier pour la ville et qui concerne toute la ville dans toutes ses dimensions.

En résumé,

- **Un quartier privé que la collectivité devra gérer d'une manière ou d'une autre, aucune vision de l'équipe municipale, qui après avoir bradé le stade des Costières a fait partiellement et dans l'urgence face à ce poker menteur du président de Nîmes olympique. Les absents et peut-être les perdants sont les Nîmois à qui l'on ne montre pas tout et notamment le projet immobilier dans toutes ses dimensions.**
- **Un projet important mais finalement pas pensé dans son ensemble.**
- **Un stade privé qui ne se remplira pas seulement parce qu'il y a des restaurants mais parce qu'il y a un projet sportif dans le club, projet sportif que l'on est bien en peine de voir aujourd'hui.**

Office du commerce et de
l'artisanat de la ville de Nîmes

Nîmes, le 18 octobre 2021

Objet : Concertation projet nouveau stade et réserves concernant les surfaces commerciales

Madame, Monsieur

Nous avons étudié attentivement le dossier de concertation concernant le projet de construction du nouveau stade du Nîmes Olympique ainsi que du stade provisoire.

En ma qualité de présidente de l'Office du Commerce et de l'Artisanat Cœur de Nîmes, soucieuse de la protection et de la dynamisation du commerce en centre-ville, je tiens à vous faire part de ma vive inquiétude concernant la mise en place de surfaces commerciales dans le cadre de ce projet.

En effet, s'il n'est pas fait mention du détail de ces surfaces dans le dossier de concertation, il est spécifié dans le compte rendu de la première réunion de concertation du 21 septembre 2021 une surface totale commerciale de 4500 m², hors restauration (réponse de M. Rani Assaf à une question de M. David Gallo).

Compte tenu de la destination initiale des commerces dits de « proximité » cette surface nous paraît surdimensionnée au regard des 1000 nouveaux résidents ainsi que des 1000 personnes qui travailleront à terme sur le site. Par ailleurs, il est précisé que ces commerces se répartiront sur 20 à 30 cellules, ce qui représente entre 150 et 225 m² par cellule, surface bien éloignée d'un commerce de proximité.

Cela nous laisse à penser que la destination de ces commerces ira bien au-delà d'un usage de « proximité » et sera à même de déstabiliser l'équilibre fragile du commerce de centre-ville, contrairement ce qui est affirmé par le dossier de concertation page 27 : « Ces commerces pourront intéresser les proches environs, qui n'ont pas accès à cette offre aujourd'hui. Leur vocation de proximité permettra de ne pas déstabiliser le centre-ville de Nîmes, en pleine revitalisation, ni les grands pôles commerciaux de la ville. »



**Office du commerce et de
l'artisanat de la ville de Nîmes**

Par ailleurs, en ce qui concerne le projet de stade provisoire, érigé sur le lot 7 de la ZAC Mas de Vignoles, rien n'est précisé à l'issue du démontage du stade concernant le terrain, qui comme précisé au dossier de concertation page 31 est constitué par « une assiette de 6 hectares destinée à accueillir 30 000 m² de commerces initialement ». Par conséquent, rien n'empêche après démontage de consacrer ces surfaces à une extension du centre commercial Cap Costières, mitoyen de ce terrain, ce qui serait de nature à déstabiliser encore une fois le commerce de centre-ville, mis à mal depuis de nombreuses années consécutivement à la construction des centres commerciaux en périphérie.

Par conséquent, je vous serai gré de bien vouloir nous certifier l'absence de tout projet commercial autre que les commerces de proximité uniquement nécessaire aux besoins des résidents et personnes travaillant sur le site, en ce qui concerne le nouveau quartier du stade et le stade de substitution.

Je veux croire que la Ville de Nîmes sera extrêmement vigilante sur ces différents points dans les autorisations qu'elle aura à délivrer, conformément à la promesse faite pendant la campagne électorale de 2020 d'un « refus catégorique de nouvelles grandes surfaces en périphérie » et suis bien évidemment prête à vous rencontrer afin de pouvoir échanger sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Valérie Benier
Présidente Cœur de Nîmes

Association des commerçants de La Coupole des Halles
22 Bd Gambetta 30000 Nîmes

Association Cœur de Nîmes
Bd Gambetta 30000 Nîmes

Hôtel de Ville
1 Place de l'Hôtel de Ville
30000 Nîmes

12/10/2021 2021-044902-00

Destinataire : MOUNIS Sylvie Courrier VILLE



Lettre recommandée AR

A Nîmes le 6 octobre 2021

Objet : Concertation – Stade Nemausus

Monsieur le Maire,

Nous avons pris connaissance du projet de nouveau quartier adossé au futur stade Nemausus dans le cadre de la concertation en cours.

En nos qualités de Président de l'Association des Commerçants de la Coupole de Nîmes et de Présidente de l'Association Cœur de Nîmes, nous souhaitons vous manifester notre inquiétude quant à la présence potentielle de commerces au sein de cette opération.

Nous ne pouvons croire en effet que la municipalité puisse soutenir un projet susceptible d'accroître davantage le déséquilibre commercial et économique existant entre le centre-ville et la périphérie.

Nous tenons d'autre part à vous faire part de notre crainte concernant le foncier occupé par le stade temporaire, pour lequel le dossier de concertation précise qu'il présente « une assiette de 6 hectares destinée à accueillir 30.000 m² de commerce initialement ».

Ce foncier étant mitoyen du centre-commercial Cap Costières, nous vous alertons sur le fait que le développement de nouvelles surfaces commerciales au sein de la ZAC du Mas de Vignolles viendrait porter gravement atteinte au commerce de centre-ville déjà lourdement impacté par les opérations précédentes (Cap Costières, Carré Sud, Family Village, ...).

Par conséquent, nous vous saurions gré de bien vouloir nous certifier l'absence de tout projet commercial autre que commerces de proximité, restauration et services en pied d'immeuble sur les trois composantes du projet : nouveau stade, nouveau quartier et stade de substitution (y compris devenir du foncier après démontage de la structure temporaire).

Nous sommes bien évidemment prêts à vous rencontrer afin de pouvoir échanger à ce sujet.

En espérant que vous nous entendrez, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Valérie BENIER
Présidente de l'Association Cœur de Nîmes

Stéphane SAN FILIPPO
Président de l'Association des Commerçants de la Coupole des Halles

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to Valérie Benier.

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to Stéphane San Filippo.

