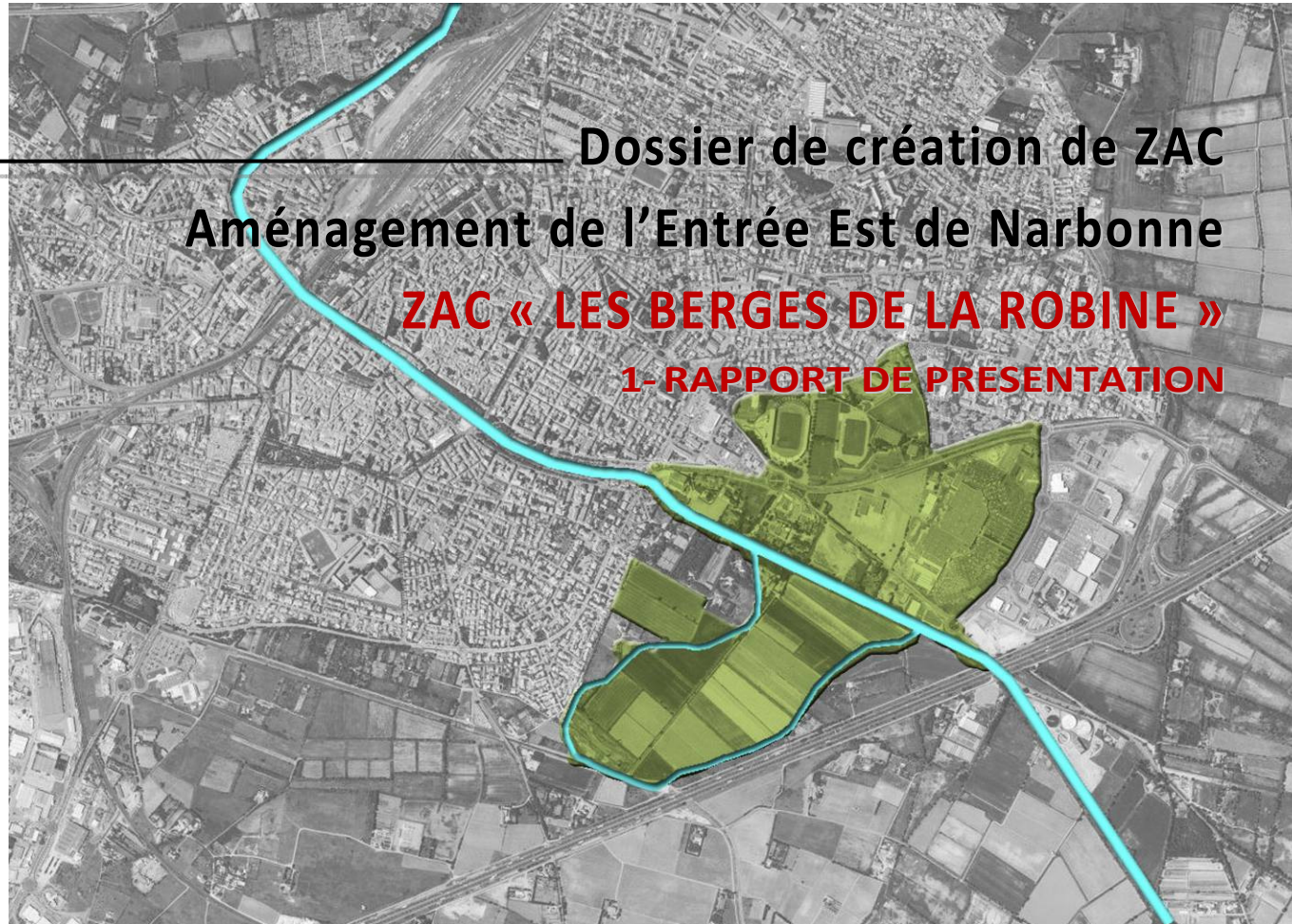


VILLE DE NARBONNE (AUDE)



Agence **RAYSSAC**
ARCHITECTES

Agence **RAYSSAC**-Architectes-Urbanistes
2 rue des Remparts 11100 Narbonne

AZUR environnement
SOCIETE D'ETUDES EN SAN, AMENAGEMENT ET ENVIRONNEMENT

AZUR Environnement-BET Hydraulique
29, rue des Cysteriens 11100 Narbonne



BET Gaxieu-BET VRD
1 bis Place des Alliés 34555 Béziers

HORIZON
CORAJOU - SALLIOT - TABORDA

Atelier **CORAJOU-SALLIOT-TABORDA**
23 rue Sébastien Mercier 75015 Paris

SNC-LAVALIN

SNC LAVALIN-BET Energies Renouvelables
78 Chemins des Sept Deniers 31024 Toulouse

Sommaire

I. Préambule	3
1. Contenu du dossier de création :	6
2. Concertation préalable :	6
II. Objet de l'opération	7
1. Répondre aux enjeux socio-démographiques	7
2. Un projet d'aménagement global sur un site en entrée de ville	8
III. Justification de l'opération	9
1. Répondre aux besoins des populations en matière d'habitat.....	9
2. Une urbanisation maîtrisée dans un secteur maîtrisé.....	12
3. Mise en valeur, gestion et protection du patrimoine humain et naturel.....	13
4. Poursuivre un développement cohérent du territoire communal	13
IV. Description de l'état du site et de son environnement	18
V. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	19
1. Le projet apporte une réponse aux besoins sociaux- économiques	19
2. Le projet permet la requalification d'une entrée de ville.....	19
3. Le projet s'appuie sur des équipements existants	20
4. Le projet permet la mise en valeur des infrastructures existantes	20
5. Le projet permet d'assurer les continuités paysagères	20
VI. Eléments du programme prévisionnel	21
1. Les grands axes d'aménagement.....	21
2. Présentation du Plan de masse de référence	22
3. Présentation du périmètre ZAC	24
4. Présentation du programme global.....	26
5. Les types d'habitats envisagés.....	26
6. Les espaces naturels et les équipements publics	27
7. Programme prévisionnel des constructions	30

I. Préambule

Le présent rapport de présentation constitue une pièce du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Entrée Est » sur le territoire de la Ville de Narbonne, dans le département de l'Aude (11).

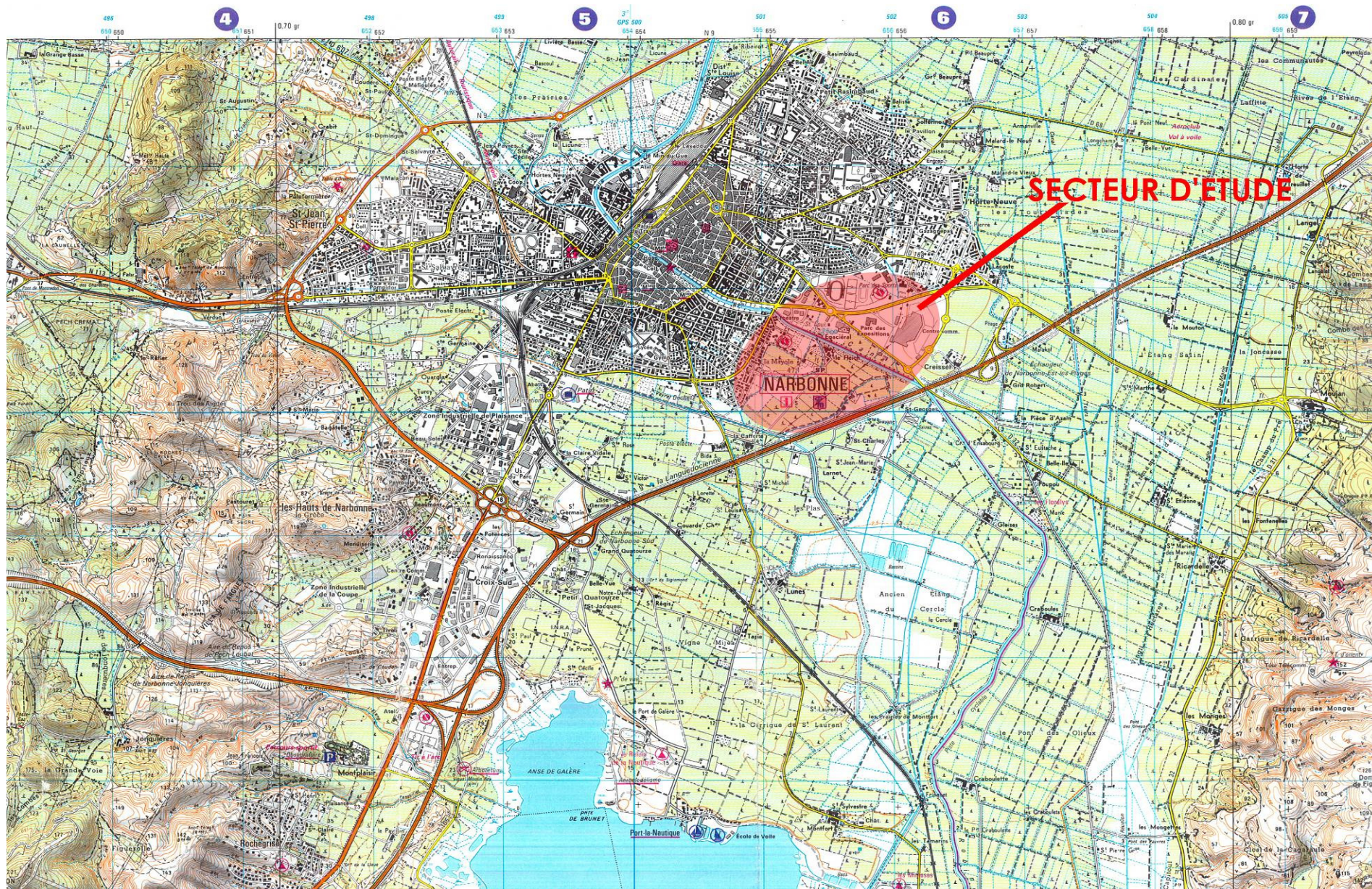
La ZAC est un outil opérationnel mis à la disposition des communes pour aménager leur territoire en leur conférant l'initiative et le suivi de l'élaboration des dossiers.

Le site retenu pour la création de la ZAC se situe à l'Est de la Ville de Narbonne, de part et d'autre du Canal de la Robine et entre la zone commerciale « Bonne source » et le théâtre.

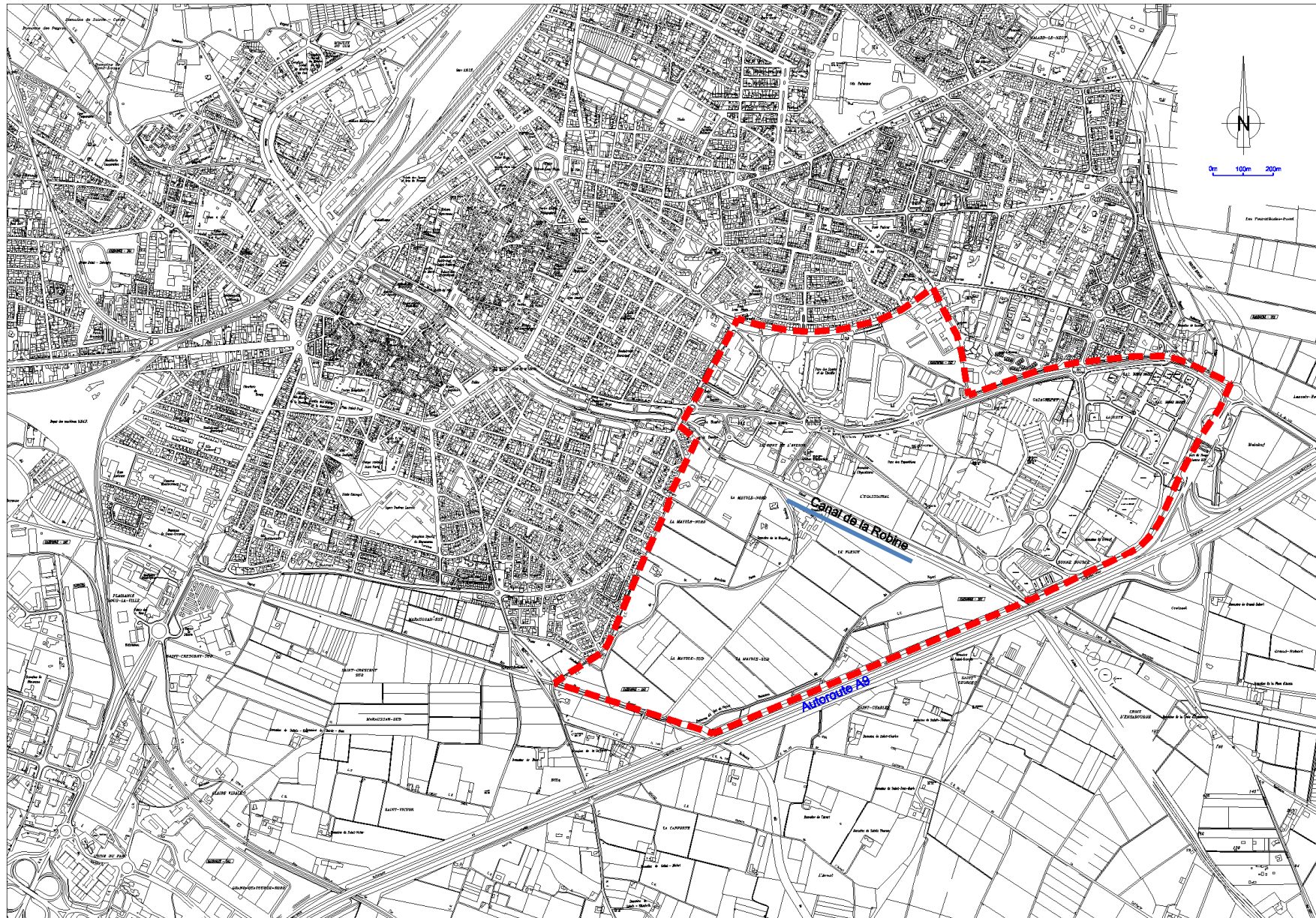
Le périmètre de la ZAC, d'une superficie de 66 hectares, se compose de deux parties :

- La partie au Nord du Canal (16 ha, ne comprenant pas l'emplacement du futur musée de la romanité) est délimitée :
 - o Par l'avenue Hubert Mouly au Nord ;
 - o Par le centre commercial à l'Est ;
 - o Par le théâtre à l'Ouest.

- La partie au Sud du Canal (50 ha) est délimitée par la Boucle de la Reculade et du Rec du Veyret. Elle comprend également les terrains menant au Boulevard de la Mayolle à l'Ouest de la Reculade.



Plan de situation



Périmètre de réflexion

1. Contenu du dossier de création :

La Zone d'Aménagement Concerté nécessite la constitution d'un **dossier de création**.

Selon l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, ce dossier de création comprend :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ;

Le dossier de création précise également si la taxe locale d'équipement sera ou non exigible dans la zone.

Selon l'article R. 311-6 du Code de l'Urbanisme, ce dossier précise le mode de réalisation de l'aménagement.

Selon l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, le **rapport de présentation** :

- expose l'objet et la justification de l'opération ;
- comporte une description du site et de son environnement ;
- indique le programme global des constructions ;
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et d'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

2. Concertation préalable :

Une délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2009 a décidé d'ouvrir la concertation du public préalable à la création d'une ZAC à l'entrée Est de Narbonne.

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation, avec pour objectif d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, ont été définies.

La concertation s'est déroulée comme suit :

- l'organisation d'une réunion publique sur le projet (24 Février 2011)
- la mise à disposition du public, à l'accueil de la direction générale des services techniques de la commune, d'un dossier comprenant les études réalisées pendant toute la phase d'élaboration du projet et d'un cahier d'observations. Ce dossier est régulièrement actualisé avec les pièces issues des études préalables, quelques articles de la presse locale y sont insérés.
- le dossier qui concerne la ZAC a été mis à disposition sur le site Internet de la ville au mois de mai 2009 et régulièrement mis à jour au gré de l'avancée des études préalables.

II. Objet de l'opération

1. Répondre aux enjeux socio-démographiques

La Région Languedoc Roussillon connaît une forte croissance démographique. Narbonne est concernée par cette évolution et est confrontée à une forte demande de logements. La croissance constatée ces dernières années sur l'agglomération narbonnaise est de 1,62%/an. La ville souhaite accompagner cette croissance.

Elle répond à cette demande notamment en densifiant les secteurs urbanisés et non en étendant sa superficie constructible, s'inscrivant ainsi dans une démarche économe du territoire. Ce souhait de densification a conduit à considérer les différents quartiers en prolongement du cœur de ville.

Dans ce contexte, la ville de Narbonne mène aujourd'hui une réflexion sur le développement urbain du **secteur de l'entrée Est de la commune**.

Cette étude s'inscrit dans le cadre du Grenelle de l'environnement et a pour objectif de répondre aux enjeux du développement constant de sa démographie.

Des études préalables ont été menées, elles ont permis de définir les lignes de force d'un projet de qualité respectueux du patrimoine et garant d'une continuité urbaine avec les quartiers existants, le Canal de la Robine et les espaces naturels contigus.

Les aménagements ont pour vocation la création d'une zone d'habitat, de commerces et de bureaux cohérente tout en laissant une place importante aux espaces publics et naturels et permettant d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale.

2. Un projet d'aménagement global sur un site en entrée de ville

Le secteur objet de la réflexion couvre environ 180 ha et comprend pour moitié des espaces urbanisés et urbanisables (partie nord du Canal) situés à la fois en entrée Est de la ville de Narbonne et à proximité du centre ville, mais aussi des espaces en zone agricole (au Sud) à surface équivalente.

Il est situé entre deux pôles d'activités majeurs de la ville que sont la zone commerciale Bonne Source et le centre ville, importants pôles générateurs d'emplois, de commerces et par conséquent de déplacements.

Il s'inscrit en continuité directe de l'urbanisation existante, composée principalement de quartiers mixtes habitat/équipements de proximité (écoles, commerces,...).

Il se démarque des autres quartiers limitrophes par une rupture de densité bâtie et une vocation principale aujourd'hui d'accueil d'équipements structurants (sportif, santé, culturel, économique...).

En outre, le secteur de prospection est traversé par le Canal de la Robine, classé au Patrimoine Mondial de l'Humanité, il représente une véritable armature paysagère sur laquelle s'est construite la ville depuis ses origines. La valorisation des espaces naturels agricoles en proximité directe des berges du canal est importante, de manière à offrir aux habitants des espaces naturels dans la ville.

Aussi la situation géographique en entrée de ville confère au site de très bonnes dessertes viaires.

Cette entrée de ville fait aujourd'hui état d'un très faible développement urbain le long du boulevard Hubert Mouly.

III. Justification de l'opération

Le projet d'urbanisation de ce secteur se justifie dans un premier temps au regard du contexte démographique qui nécessite l'augmentation des capacités résidentielles à l'échelle du territoire de la commune.

Dans un deuxième temps il s'agit de poursuivre un développement cohérent du territoire en maintenant une logique d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine naturel, dans un secteur urbanisable bien équipé, situé à proximité du centre ville.

Le projet se justifie par la nécessité de restructurer un secteur en manque d'identité qui pourtant soulève des enjeux propres aux entrées de villes en termes de qualité des formes et des fonctions urbaines.

Par ailleurs, une étude préalable d'urbanisme (intitulée Etude d'Urbanisme – Secteur Théâtre – Polyclinique – Stade) a été réalisée par le cabinet SCE en 2009 : elle confirme la cohérence du positionnement du projet dans ce secteur, au regard de l'évolution urbaine de la ville. Cette étude confirme donc les orientations du PADD du PLU de Narbonne.

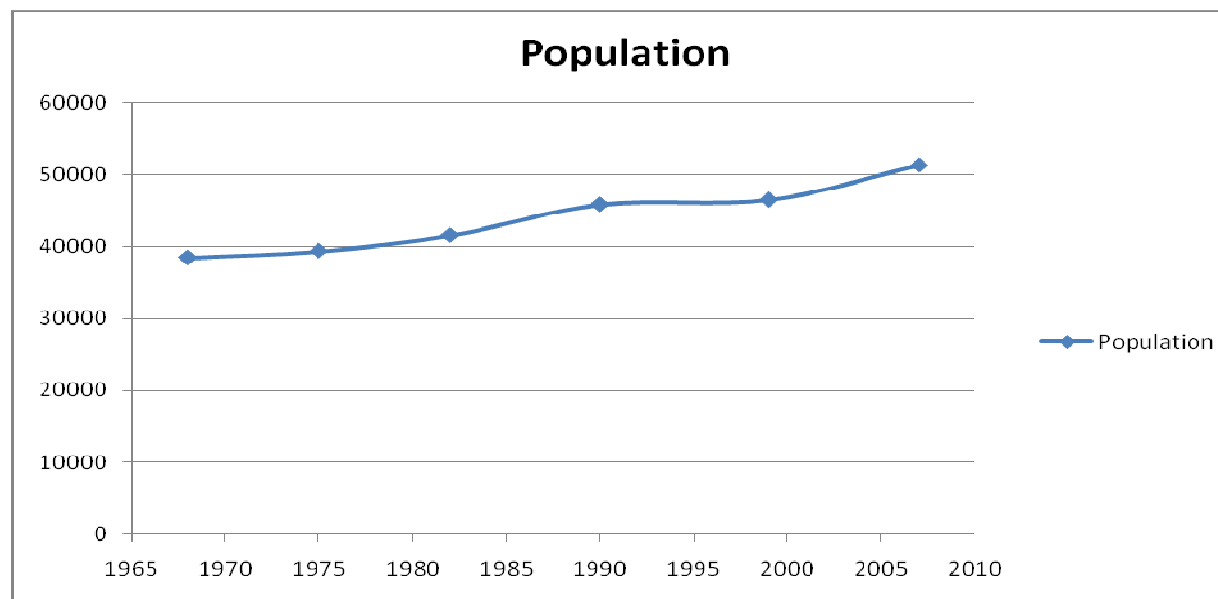
1. Répondre aux besoins des populations en matière d'habitat.

Les ambitions de l'opération se justifient tout d'abord au regard de la **croissance soutenue et dynamique** de la commune.

- L'évolution de la population de la commune de Narbonne est donnée dans le tableau suivant :

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	38 441	39 342	41 565	45 849	46 506	51 306

Source Insee 2007



Une croissance démographique liée à l'apport migratoire et au regain du solde naturel.

L'analyse de l'évolution de la population de la commune montre :

- Une croissance soutenue de **8%** entre **1968 et 1982**
- Un rythme renforcé de plus de **10%** entre **1982 et 1990**
- Un ralentissement de ce rythme avec une augmentation de moins de **2%** entre **1990 et 1999**
- un rythme de nouveau très fort de plus de **10%** entre **1999 et 2007**

Narbonne est une ville en constante évolution démographique. Afin de poursuivre son développement la ville a besoin de conquérir les espaces non aménagés en milieu urbain. Elle doit soutenir sa croissance démographique tout en développant des équipements et des services accompagnants les nouveaux besoins.

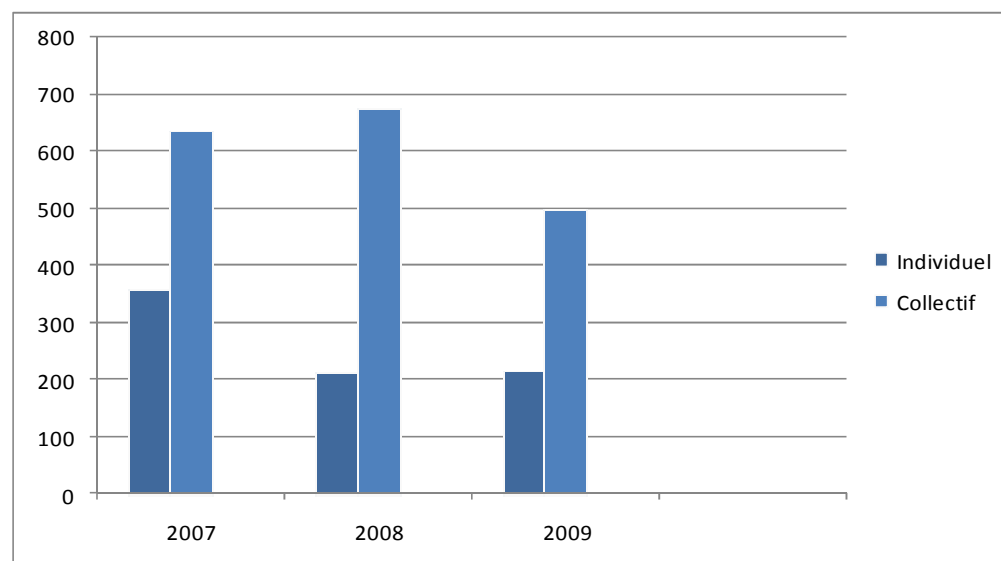
- L'évolution du parc immobilier de la commune de Narbonne depuis 1968 est présentée dans le tableau suivant :

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	12 251	13 506	15 481	18 177	20 903	24 301
Résidences secondaires	1 251	1 496	2 831	4 005	4 655	4 994
Logements vacants	765	1 448	1 462	2 462	1 864	1 612
Total	14 267	16 460	19 774	24 644	27 422	30 907

Source Insee 2007

L'évolution du nombre de logements par catégories de résidence montre :

- la plus forte augmentation, +16%, du parc de résidences principales entre 1999 et 2007 ;
- une baisse de la vacance de près de 16% ;
- un rythme annuel de construction de logements en forte hausse ;
- une part conséquente de logements collectifs produits ces dernières années.



Evolution de la construction de l'individuel et du collectif 2007 2009 (Source SITADEL 2009)

Par ailleurs, **le parc immobilier est très largement occupé par des locataires**, environ 51 %. Le futur développement du parc de logements devra donc dans la mesure du possible, se faire dans un respect de mixité (accession à la propriété, locatif, logements sociaux...).

Enfin, l'évolution de la population par tranche d'âge et par catégorie socioprofessionnelle montre **un vieillissement progressif de la population**. Ceci s'explique par un taux de mortalité en baisse mais aussi par un désir de venir s'installer en ville à proximité des commodités et profiter des atouts de la ville en matière de mobilité, qualité de vie, sécurité et renforcement des liens sociaux. Cette tendance confirme le besoin d'un développement respectant la mixité sociale.

Dans un souci d'optimiser l'occupation de l'espace et compte tenu des besoins de la ville en logements (700 logements par an), les opérations d'aménagement sur ce secteur prévoiront du logement collectif et « intermédiaire » garantissant ainsi la mixité urbaine et sociale.

2. Une urbanisation maîtrisée dans un secteur maîtrisé

Le secteur de l'entrée Est offre de grandes opportunités pour urbaniser sans pour autant étendre la ville. En effet, sa situation au sein du contexte urbain est propice au développement et à la densification.

Les éléments naturels (topographie et hydrologie) et les infrastructures routières ont guidé l'évolution de l'urbanisation de Narbonne. La logique de cette organisation urbaine et son rapport privilégié avec les espaces naturels est perceptible sur l'ensemble du territoire.

Au regard des préoccupations environnementales, la commune ne souhaite plus se développer sur les mêmes formes que dans les décennies précédentes. La ville est donc amenée à réfléchir à une forme d'urbanisme différente : requalification des friches, restructuration urbaine, conquête des espaces épargnés par les risques naturels....

La zone dispose de **nombreux équipements de qualité** pour la pratique du sport, des loisirs, des activités culturelles ou même des activités commerciales :

- le théâtre, scène nationale ;
- les abords du Canal de la Robine ;
- le Parc des Sports et de l'Amitié ;
- le Parc des Expositions ;
- le pôle universitaire ;
- la ZAC Bonne Source et ses nombreux commerces.
- l'école primaire et maternelle Léon Blum

En outre, un **équipement culturel majeur** va s'implanter sur ce secteur, il s'agit du **Musée de la Romanité**, porté par la Région Languedoc Roussillon.

L'ensemble de la zone, comme tout secteur urbain, est très **bien desservi par les réseaux**, qui seront renforcés :

- voiries ;
- alimentation en eau potable ;
- assainissement des eaux usées ;
- électricité.

*-L'importance des réserves foncières constructibles de la ville dans cette zone permet d'envisager une densification des espaces urbains de ce secteur pour de l'habitat collectif.
-L'urbanisation du secteur de l'entrée Est apparaît comme une solution durable pour la commune de par sa position stratégique et ses nombreux équipements présents sur la zone.*

3. Mise en valeur, gestion et protection du patrimoine humain et naturel.

Le Canal de la Robine est une véritable armature paysagère et historique, élément structurant qui traverse la commune du Nord au Sud et notamment le périmètre de la ZAC. La ville a toujours pris appui sur ce canal dans son évolution urbaine, aujourd'hui la logique de cette organisation et de son rapport privilégié avec le cadre naturel est perceptible sur l'ensemble du territoire.

L'urbanisation du secteur implique de prendre en considération les relations du bâti avec le Canal de la Robine et les espaces naturels existants.

4. Poursuivre un développement cohérent du territoire communal

Le projet d'urbanisation se justifie au regard de la poursuite d'un développement cohérent du territoire.

La loi SRU du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème " Habiter, se déplacer... vivre la Ville " qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

- Dans le cadre de cette loi, **la ville de Narbonne s'est dotée d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 12 Juillet 2006.**

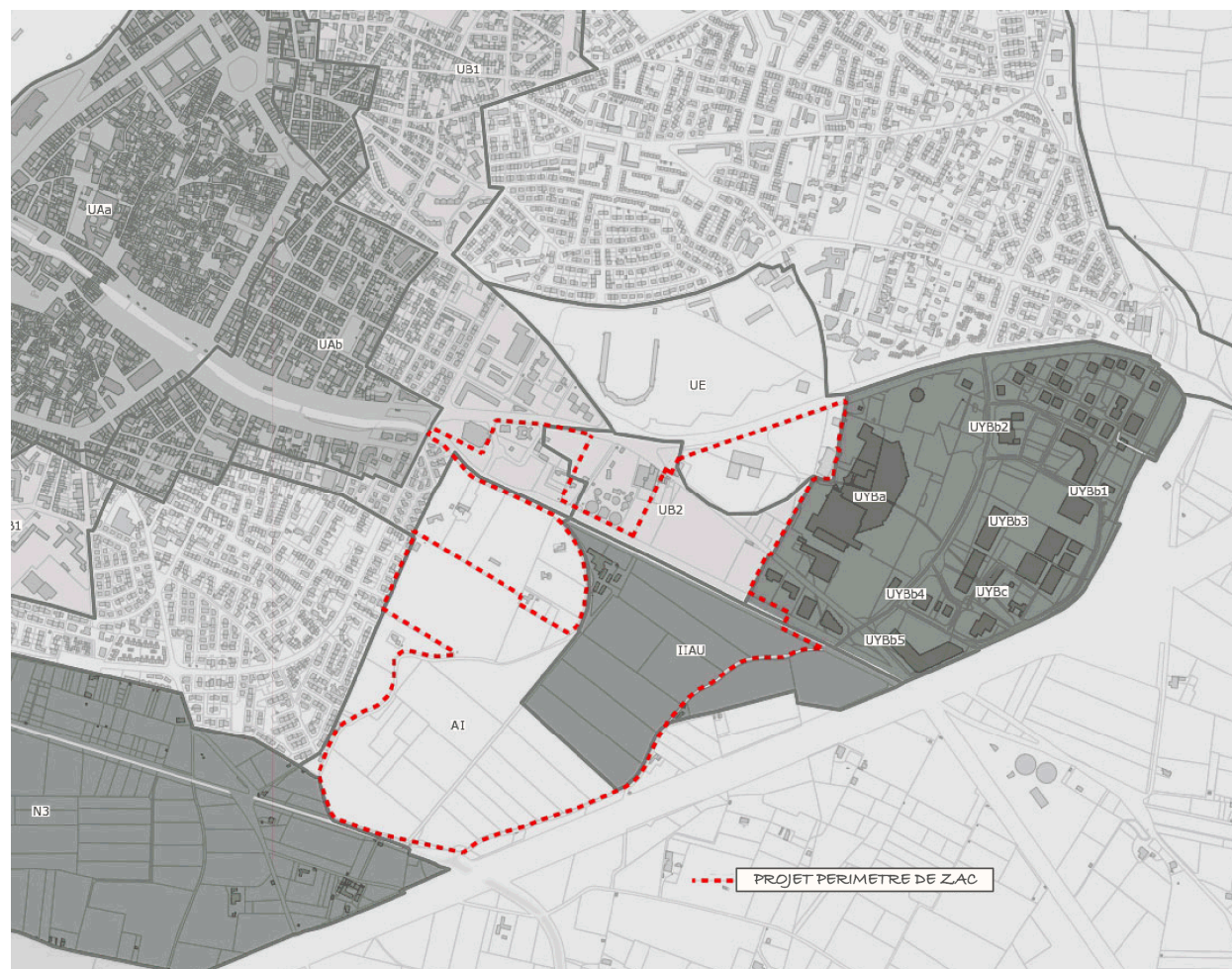
La ZAC doit être en cohérence avec les objectifs du PLU.

Les objectifs du PLU retranscrits dans le PADD sont les suivants :

- Affirmer un projet d'aménagement urbain et cohérent ;
- Accompagner la densification de certains quartiers des premières et secondes couronnes ;

- Préserver et valoriser l'identité paysagère ;
- Diversifier le potentiel économique ;
- Conforter la mixité urbaine et sociale ;
- Faciliter les déplacements et limiter la pollution.

Le quartier dit « du théâtre » dans le PLU, correspondant au secteur de la ZAC, est défini comme un quartier à développer prioritairement dans le PADD et prend en compte ses grands objectifs.



Extrait du zonage sur le périmètre de ZAC

La majorité du projet est référencée dans le règlement du PLU :

- en zone **UB1** pour les constructions nouvelles : zone vouée à être densifiée autour du centre ancien comprenant de l'habitat collectif et individuel, des commerces et activités où les constructions pour une bonne part sont en ordre continu voire à l'alignement.

- en zone **UB2** pour les constructions nouvelles: zone vouée à être densifiée autour du théâtre comprenant de l'habitat collectif et individuel, des commerces et activités où les constructions pour une bonne part sont en ordre continu voire à l'alignement.

-en zone **UE** : il s'agit d'une zone principalement réservée à l'implantation d'équipements publics.

-en zone **IIAU** pour les zones naturelles : C'est une zone d'urbanisation future, dont l'ouverture est contrainte par le PPRI, et dont la vocation et le schéma d'aménagement ne sont pas définis. Cette zone ne pourra être ouverte que par voie de révision du Plan Local d'Urbanisme. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

-en zone **A1** : Zone agricole.

L'aménagement de la zone nécessitera un règlement d'urbanisme approprié qui sera écrit dans le cadre d'une procédure de révision PLU.

Deux options sont possibles pour adapter son document d'urbanisme et répondre au projet :

- ✓ La commune a lancé sa première révision générale par une délibération du 17 septembre 2009. En effet, une nouvelle politique d'urbanisme est mise en œuvre qui se traduit notamment par deux réflexions importantes sur le secteur Est de la ville et sur Narbonne-Plage.

Les principaux objectifs de cette révision sont :

- créer les conditions afin de favoriser la solidarité en matière d'habitat pour en particulier faciliter la création de logements sociaux ;
- maîtriser le développement de la ville en limitant l'étalement urbain ;
- adapter le PLU pour prendre en compte les nouveaux projets et les difficultés révélées depuis son application au quotidien ;
- renforcer la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité.

Le projet de ZAC pourrait être intégré dans cette révision générale du PLU tout en respectant les grands objectifs.

- ✓ La commune a aussi la possibilité d'utiliser la procédure de révision simplifiée pour adapter le PLU actuel au projet, tout en respectant le PADD. Cette option, encadrée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, est une procédure accélérée de révision des documents d'urbanisme (POS/PLU). Selon l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le champ d'application de cette procédure, appliquée aux PLU approuvés, peut avoir pour objet :

- un projet d'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité.

Le projet de ZAC pourrait donc tout à fait justifier le lancement d'une procédure de révision simplifiée du PLU.

Le choix de la procédure réglementaire se fera en fonction des avancées du projet mais également des avancées de la révision générale du PLU.

- **Le SCOT de la Narbonnaise** a été approuvé le 30 novembre 2006.

La mise en place d'un SCOT sur le territoire permet la création d'une véritable planification urbaine stratégique.

- Le **PADD** fixe les six objectifs stratégiques suivants :

- Valoriser un territoire pluriel en s'appuyant sur la géographie et l'histoire comme éléments structurants du projet.
- Pérenniser l'armature des espaces naturels et agricoles en préservant les espaces naturels à forte valeur patrimoniale, et en facilitant le fonctionnement naturel des zones inondables
- Impulser un nouveau souffle dans l'économie de la Narbonnaise
- Favoriser l'accès pour tous aux logements et aux fonctions urbaines en développant une offre de logements diversifiée et équilibrée socialement
- Structurer durablement le système de déplacement : sous-tendre le développement urbain par des axes structurants, vecteurs privilégiés de transports en communs.

Privilégier les modes « doux » et l'articulation entre les modes de déplacement, ...

- Favoriser un développement urbain assurant une gestion économe du territoire :
 - Maîtriser la croissance démographique
 - Maîtriser la consommation foncière
 - Un projet qui se module selon les spécificités et les potentialités du territoire.

- Le **DOG** (Document d'Orientations Générales) rappelle l'importance pour les projets d'aménagements de prendre en compte le potentiel de renouvellement et de réinvestissement des tissus urbains. Il précise également que, l'espace disponible étant de plus en plus rare, des potentialités doivent systématiquement être recherchées dans les tissus urbains existants.
- La ville de Narbonne a pour vocation de former un axe à caractère urbain, caractérisé par une offre complète de services et d'équipements et un développement économique, mixte et résidentiel.

Le projet de ZAC permet, entre autres :

- De valoriser un secteur en manque d'identité, en s'appuyant sur le Canal de la Robine qui constitue un élément structurant du projet,
- De préserver des espaces naturels et agricoles avec l'aménagement d'un parc paysager,
- De proposer une offre de logements diversifiée grâce à la mixité de l'habitat envisagé sur la zone,
- De maîtriser la consommation foncière en favorisant la densité urbaine,
- D'exploiter la potentialité d'une zone qui se situe dans un secteur urbanisable bien équipé, à proximité du tissu urbain existant,
- De privilégier les modes de déplacement doux, en particulier grâce au Canal de la Robine, véritable axe central des mobilités douces,
- D'impulser un souffle dans l'économie, d'une part en générant de l'activité lors des travaux de construction et d'autre part en créant des commerces et des bureaux.

En ce sens, le projet d'aménagement présenté dans ce dossier de création répond aux objectifs stratégiques du SCOT.

- Le **Programme Local de l'Habitat de la Narbonnaise a été** arrêté par délibération du Conseil Communautaire en octobre 2007.

Le PLH (2007-2012) est dès lors devenu le document pivot de la définition intercommunale de l'habitat en proposant une réponse à l'ensemble des besoins en logements constatés sur le territoire.

Les trois priorités du Programme Local de l'Habitat sont les suivantes :

- Rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire
- Développer et diversifier l'offre afin de répondre à l'ensemble des besoins des habitants
- Mobiliser et valoriser le parc de logements existants

De plus, le PLH de la Narbonnaise prévoit actuellement une production de 650 logements par an sur le territoire communautaire (NB : ce document est en cours d'actualisation avec une révision à la hausse des objectifs de production).

Le programme de ZAC permettra d'offrir une diversité des logements (logements sociaux, logements locatifs, accession à la propriété...) à l'échelle de la commune, pour une population diversifiée qui souhaite se sédentariser. En répondant ainsi aux différents segments du marché de l'habitat, la ZAC est compatible avec deux des principales priorités du PLH. Avec la création de 1000 logements environ, la ZAC Entrée Est permettra de répondre en partie à la production nécessaire de logements sur le territoire communautaire.

- Enfin, une réflexion a été lancée par le Grand Narbonne sur l'élaboration d'un PDU. La desserte (infrastructures, cheminement doux...) sera organisée sur la zone dans le respect des premiers objectifs du PDU.

IV. Description de l'état du site et de son environnement

L'ensemble des considérations traitées dans cette section est issu de l'étude d'impact présentée dans le dossier de création. Il en reprend l'analyse de façon plus synthétique.

Le bilan de la description du site actuel est présenté dans le tableau ci-après.

	Thème	Description
Milieu physique	Climat	Climat méditerranéen
	Topographie	Topographie relativement plate avec une altitude moyenne de l'ordre de 3.70 à 5 m NGF
	Géologie / Pédologie	Sol alluvionnaire - Formation de type contacts plaines fluviales et littorales
	Hydrogéologie	Présence de la nappe à faible profondeur
	Hydrographie	4 exutoires existants sur le site dont le Canal de la Robine
	Paysage	Paysage urbain, présence du Canal de la Robine
	Zones AOC	0 % de la surface du projet
	Zones d'intérêt environnemental	Site à plus de 500m de zones d'intérêts environnementales : présence de la ZPS n° FR 911 2007 (site Natura 2000, Directive oiseaux) - L'autoroute joue le rôle de barrière.
	Faune / Flore	Diversité floristique réduite - Aucune espèce végétale rare ou menacée n'a été identifiée. Aucun site de nidification directement observé - Trois espèces chassables de mammifères : le chevreuil, le sanglier, le lièvre une seule espèce reptile observée : le lézard des murailles
	Risques naturels	Site en zone inondable par les crues du Rec du Veyret : PPRI approuvé le 08/09/2008
Milieu humain	Foncier	85 % des terrains appartenant à la ville dans la partie au nord du Canal - Terrains privés au sud du Canal
	Urbanisme	Zones UE, UB1, UB2, IIAU et A1 - Présence de nombreuses servitudes dont la protection des monuments historiques et classé à l'inventaire du patrimoine mondial de l'UNESCO
	Patrimoine culturel	Présence de nombreux sites archéologiques et de monuments classés à l'intérieur de la zone Arrêté de prescriptions de fouille – Diagnostic archéologique complémentaire à effectuer
	Réseaux	Réseaux secs, humides et de transports présents sur la zone d'étude
	Activité, usages et loisirs	Présence de plusieurs équipements à proximité et dans la zone d'étude (Parc des Sports, Parc des Expositions, Théâtre, projet du Musée de la Romanité)
	Nuisances sonores	Voies bruyantes de catégorie 1 à 4 dans la zone d'étude ou à proximité
	Risques industriels	Proximité d'axes routiers de transport de matières dangereuses

Tableau 1 : Bilan de la description de l'état initial

V. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Les orientations spatiales et urbaines s'inscrivent dans la volonté de développer le secteur Est de la ville telle que définie dans le PADD du PLU.

En plus de son positionnement stratégique en entrée de ville qui en fait un secteur à développement prioritaire, le projet a été retenu car il implique :

- Une volonté de préciser la vocation et de restructurer l'organisation de la zone d'étude ;
- La possibilité de développer le maillage viaire et des modes doux ;
- La volonté de hiérarchiser les équipements et les espaces publics existants pour optimiser l'occupation du site ;
- La possibilité de transition entre le secteur d'étude et les quartiers limitrophes (zone commerciale, quartiers résidentiels...),
- L'intention de favoriser les déplacements doux nord-sud vers la Robine, le centre ville, les équipements sportifs, les autres quartiers alentours... ;
- La mise en valeur du Canal de la Robine classé au patrimoine de l'Humanité ;
- La nécessité de préserver des espaces naturels du site et de les valoriser.

1. Le projet apporte une réponse aux besoins sociaux- économiques

Ce secteur de la ville a fait l'objet d'une étude préalable assurée par le cabinet SCE. Cette étude a mis en évidence d'importantes potentialités de ce secteur pour organiser un développement de la ville, avec comme objectifs prioritaires :

-**Créer un quartier** de ville **dense, structuré** selon un principe de composition urbaine tourné vers le canal

-Imaginer un **mode de vie de qualité**, à la fois novateur, durable et identitaire, qui réponde aux **enjeux de la croissance démographique** de la Narbonnaise.

Le projet apporte une réponse aux besoins en logements, avec une offre diversifiée en adéquation avec les priorités définies dans le PLH de la Narbonnaise.

De plus, le projet prévoit la création de commerces et de bureaux, impulsant ainsi un souffle dans l'économie locale. Enfin, cette impulsion est renforcée par la création d'un hôtel sur la zone qui permet de pallier la carence en hôtellerie de qualité sur la ville.

2. Le projet permet la requalification d'une entrée de ville

Le projet d'aménagement du quartier de la Robine est l'occasion d'une **réorganisation des espaces publics** et de **l'entrée Est de la ville** de Narbonne.

C'est à partir des structures viaires existantes que sont construites de nouvelles relations qui équilibrent, d'une part, les besoins de déplacements individuels et collectifs de développement urbain et d'espaces de loisirs et d'autre part, la nécessité de réconcilier les développements urbains et les différents modes de déplacement.

3. Le projet s'appuie sur des équipements existants

Le projet vient s'insérer dans un secteur riche en équipements de qualité (entre autres : le théâtre, les abords du Canal de la Robine, le Parc des Sports et de l'Amitié, le Parc des Expositions, la zone commerciale Bonne Source, le pôle universitaire, le projet du Musée de la Romanité).

De par sa conception, il assure la création de liens entre le futur quartier et ces équipements. Par ailleurs, sa situation centrale lui confère un rôle fédérateur de ces équipements, assurant ainsi un lien entre les équipements eux-mêmes.

4. Le projet permet la mise en valeur des infrastructures existantes

Dans un souci de développement durable, il a été retenu la volonté de conserver au maximum les infrastructures et les équipements existants sur le site. L'objectif est de les requalifier en leur apportant de la valeur ajoutée plutôt que de les dévoyer, démolir ou reconstruire :

- Requalification de l'avenue Hubert Mouly en boulevard urbain ;
- Requalification de l'ancienne route de Gruissan en voie de desserte inter-quartiers.

5. Le projet permet d'assurer les continuités paysagères

Le projet s'appuie sur un tracé d'espaces publics au dessin rigoureux perpendiculaires au Canal de la Robine.

Des transparences hydrauliques nécessaires à la préservation des quartiers périphériques en cas de crue exceptionnelle du Rec de Veyret ont inspiré le projet. Ces espaces, ouverts aux piétons, assurent les continuités paysagères.

Le Canal est un élément paysager fort qui compose l'axe central des mobilités douces et permet en complément du transport fluvial de relier le projet de ZAC à l'ensemble des quais, des cours et des Barques.

VI. Éléments du programme prévisionnel

Les enjeux mis en évidence au cours de l'analyse du site dans son contexte urbain et paysager, en matière de déplacements, et au regard des potentialités et contraintes naturelles ont guidé le parti d'aménagement.

1. Les grands axes d'aménagement

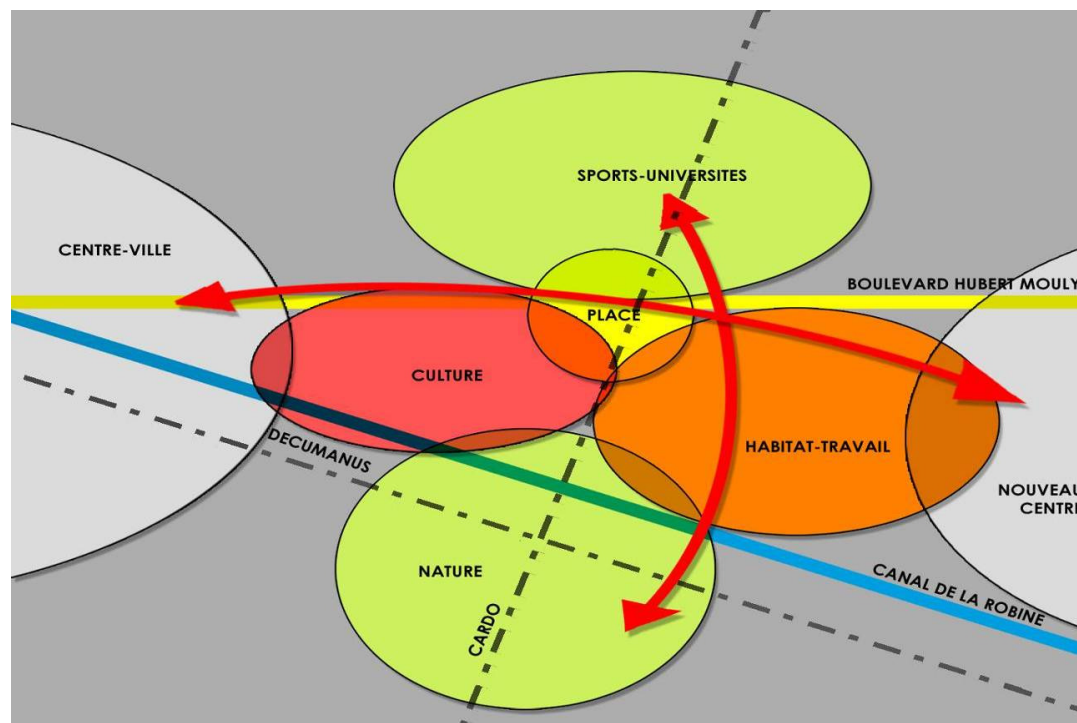
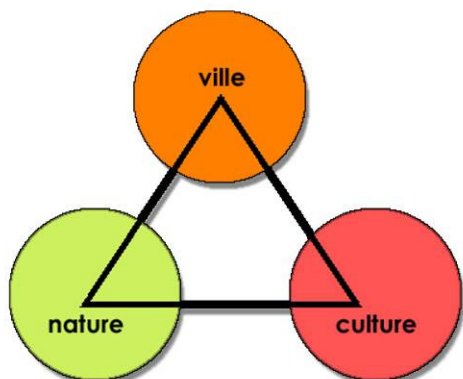
L'urbanisation du secteur entrée Est de Narbonne s'inscrit dans une logique d'accompagnement et de maîtrise de l'urbanisation de la commune.

Cet accompagnement, s'il a pour vocation de permettre une maîtrise de la consommation de l'espace communal, intègre aussi la préservation et la valorisation des espaces naturels et des aspects paysagers.

La nouvelle urbanité puise ses racines dans l'histoire et le patrimoine du territoire.

Pour cela, l'aménagement de la ZAC de l'Entrée Est prévoit d'accueillir à la fois : des activités tertiaires, de l'habitat, des équipements, des commerces dans des formes architecturales diverses et des espaces verts permettant d'assurer le lien entre la ville et les espaces naturels.

La réflexion s'inscrit dans un triptyque ville-culture-nature, véritable thématique fédératrice du nouveau quartier.



•Intégration dans l'environnement urbain et social

Afin d'assurer la continuité urbaine et créer de la qualité de vie au sein du quartier dans un souci de développement durable, il est apparu important de :

- Requalifier l'entrée de Ville ;
- Créer un habitat qui tire profit de la qualité de l'espace environnant ;
- Assurer une diversité résidentielle et favoriser la mixité ;
- Valoriser les espaces naturels et le Canal de la Robine ;
- Relier le nouveau quartier aux équipements structurants et aux secteurs de consommation.

•Intégration du quartier dans l'espace naturel environnant

Le projet d'aménagement du canal de la Robine et du parc urbain est l'ossature d'une **réorganisation territoriale et paysagère** de l'ensemble de la plaine de la Robine.

Plusieurs objectifs sont conduits simultanément :

- améliorer l'écoulement des eaux ;
- introduire de la diversité écologique ;
- améliorer les déplacements doux ;
- révéler les potentiels paysagers du site.

2. Présentation du Plan de masse de référence

Le plan de référence traduit le parti d'aménagement du secteur.

Le quartier s'ouvre sur le canal, se construit selon le cardo et le decumanus, retrouvant ses origines et redécouvrant cette nouvelle séquence fluviale.

L'avenue Hubert Mouly, axe viaire d'**entrée de ville**, se **requalifie** en boulevard urbain planté.

Une place centrale structurante ponctue le Boulevard et marque la transition entre le tissu pavillonnaire ou commercial et la ville initiée par sa centralité historique et ses quadras.

Les équipements structurants existants, comme le Parc des Sports, viennent s'y raccrocher dans une réorganisation à la fois stricte et juste.

Le Musée de la Romanité s'ouvre sur la place et marque l'entrée de Narbonne.

La place met en scène une nouvelle covisibilité vectrice d'identité :

Le musée de la romanité, le canal de la robine, la cathédrale se conjuguent pour former le triptyque Ville/Nature/Culture.

Des lanières piétonnes dans le sens du cardo définissent des césures paysagères qui aboutissent au canal.

En contre point, **la future entrée du stade**, ses boutiques, brasseries et vitrines, renforcent l'usage quotidien.

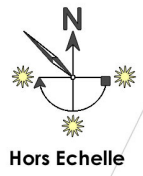
La route de Gruissan, équipée de services et commerces de quartier, relie la façade urbaine de la zone commerciale « Bonne Source » à la place.

Transports en commun et **cheminements doux innervent l'espace** et renforcent son usage piéton

Un boulevard est créé entre l'Avenue Hubert Mouly et la Route de Gruissan afin d'assurer un maillage cohérent du quartier.

Au Sud de la Robine, **l'aménagement d'un parc paysager** vient compléter l'ensemble : il permet de promouvoir l'activité agricole tout en faisant cohabiter espaces d'activités et de loisirs.

Un plan de référence sur le périmètre de réflexion est présenté ci-après :



Plan de masse de référence

3. Présentation du périmètre ZAC

Le projet de zone d'aménagement concerté s'étend sur une superficie de 66 ha : 16 ha au Nord du Canal de la Robine et 50 ha au Sud du Canal.

Le périmètre de la ZAC est un contour administratif qui intègre :

- Les îlots voués aux futurs programmes immobiliers ;
- le Parc des Expositions dont les abords seront requalifiés au sein d'un îlot en totale mutation ;
- le parc paysager concerné par des mesures hydrauliques compensatoires ;
- les berges de la Robine, classée au Patrimoine Mondial de l'Humanité, depuis le pont de la liberté à la limite de la ZAC Bonne Source.

La ZAC s'inscrit dans un secteur en pleine mutation avec des projets émergents, faisant partie de la réflexion globale mais non-inclus dans le périmètre de la ZAC. On y trouve :

- le Parc des Sports et ses terrains annexes propriétés de la ville devant faire l'objet d'une procédure de Partenariat Public Privé ;
- le secteur dit « campus » et les quartiers limitrophes (Polyclinique, emprise de l'Hôtel d'Occitanie) : leur situation à proximité du Parc des Sports nécessite une réflexion globale, en cohérence avec celui-ci, qui sera menée en parallèle du contrat de Partenariat Public Privé.
- le futur Musée de la Romanité, porté par la Région Languedoc Roussillon et qui fait partie intégrante de la réflexion sur le périmètre d'opération, mais dont le calendrier est incompatible avec l'échéancier de la ZAC.
- Les projets de place urbaine et de requalification des boulevards revêtent une dimension communale forte qui dépasse largement celle du quartier et ne sont donc pas intégrés dans le périmètre de ZAC. De plus, la Place assure le lien entre le Musée et le Parc des Sports, ce qui nécessite une réflexion spécifique, en cohérence avec ces deux équipements.

De plus, les zones suivantes incluses dans le périmètre de réflexion globale, sont en dehors du périmètre de la ZAC :

- la zone dite du « triangle Intermarché » : la densité et l'occupation de cet îlot, le bon état du bâti existant ainsi que la servitude non altius Tollendi applicable sur ce secteur ont conduit à exclure cette zone du périmètre ZAC.
- la partie Est du secteur d'étude : cette zone est déjà dans l'emprise d'une ZAC, la ZAC Bonne Source.
- une partie des abords de l'Autoroute et une partie de la frange ouest de l'espace naturel : la délimitation du périmètre de ZAC en partie Sud de la Robine a été guidée par les limites naturelles elles-mêmes, et le contour administratif suit la Boucle de la Reculade et du Rec du Veyret, excluant ainsi une partie des terrains en bordure d'autoroute au Sud Est de la zone et la frange Ouest du secteur. Seule une emprise de cette frange ouest a été conservée à l'intérieur du périmètre ZAC (terrain agricole non bâti) et ce afin de favoriser la greffe urbaine du futur parc paysager avec le quartier de la Mayolle.

Un plan de périmètre de la ZAC est présenté ci-après :



4. Présentation du programme global

La ZAC est consacrée à l'accueil de l'habitat, d'activités, de services, de commerces et d'équipements.

Le programme prévisionnel des constructions sur la ZAC prévoit la construction d'environ 1000 logements, répartis sous différentes typologies, habitat collectif et intermédiaire. Il est prévu des commerces, des activités de service et des équipements.

Par rapport au plan masse de référence, des « secteurs » d'aménagement se dégagent :

- ✓ **Intervalle Théâtre/Musée** : l'objectif est de relier le futur musée de la romanité au théâtre en favorisant les liaisons vers le canal et en articulant le nouveau quartier avec le centre ville. Il est proposé le positionnement d'un équipement de qualité de type hôtellerie directement en relation avec le musée et les nouveaux îlots de logements. Un large espace public composé de stationnements et des lanières paysagères articule la liaison entre le nouveau quartier et le théâtre.
- ✓ **Les rives de la Robine** : elles sont essentiellement affectées au développement de l'habitat, avec la coexistence de locaux à usage d'activités (commerces, bureaux) en rez-de-chaussée de certains lots.
- ✓ **Le secteur Est du Parc des expositions** : le plan de référence propose un basculement de la façade du centre commercial par la création d'un front urbain tourné vers la ville. Véritable façade urbaine, elle propose l'implantation de bâtiments mixtes bureaux, logements, commerces et services qui se retournent le long de la Route de Gruissan et recrée une continuité de cheminement avec le supermarché et sa galerie marchande.
- ✓ **Le parc paysager** : Le sud du Canal aujourd'hui espace agricole permet d'assurer une liaison entre l'est et le quartier pavillonnaire de la Mayolle. L'aménagement de cet espace permet de mettre le Canal de la Robine au cœur du projet. L'objectif est d'offrir aux narbonnais un parc paysager à proximité du centre ville et de promouvoir l'activité agricole en faisant cohabiter espaces d'activités et de loisirs.

5. Les types d'habitats envisagés

Les orientations du programme prévisionnel en termes de typologie d'habitat tiennent compte du contexte du marché local de l'habitat et du contexte démographique, social et environnemental de la commune et du site.

La commune souhaite continuer la diversification de son offre résidentielle en favorisant la construction de produits en location, en accession à la propriété, et en logements sociaux, dans une volonté de mixité sociale.

L'objectif de densification souhaitée par la ville est atteint avec une estimation 130 habitants/hectare sur les 16 hectares du projet réellement urbanisés.

Le programme des constructions propose aussi une mixité des formes urbaines :

- Variété typologique avec de l'habitat collectif et de l'habitat « intermédiaire »
- Mixité des fonctions : atelier et services sur les rez de chaussée orientés sur les espaces publics, commerces en rez de chaussée sur la route de Gruissan

La mixité des fonctions nourrit la vie du quartier et développe le lien social.

6. Les espaces naturels et les équipements publics

- Les espaces naturels

Le projet d'aménagement du canal de la Robine et du parc urbain est l'ossature d'une **réorganisation territoriale et paysagère** de l'ensemble de la plaine de la Robine. **Plusieurs objectifs sont conduits simultanément** : améliorer l'écoulement des eaux, introduire de la diversité écologique, améliorer les déplacements doux, révéler les potentiels paysagers du site.

Écoulement de l'eau

Le projet proposé assure à la fois l'**écoulement** et le **stockage** des eaux avant son **infiltration**. Il est garant de la sécurité des territoires et des hommes et de la possibilité de l'insertion d'activités humaines compatibles avec les principes du développement durable. La sécurité des biens et des personnes est l'un des aspects principaux de cette "proposition paysagère". Le projet permet d'atteindre les objectifs de sécurité contre les crues et les inondations tout en contribuant à la restauration de valeurs naturelles et paysagères.

Ecologie

C'est à partir du cours d'eau que sont établis de nouveaux rapports qui **équilibrent** d'une part les besoins de production agricole, de développement urbain et d'espaces de loisirs et d'autre part, la nécessité de reconstituer des milieux naturels étendus et continus. Le projet consiste en fait en **une véritable "restauration" du territoire**, puisqu'il reconstruit les dispositifs paysagers aujourd'hui presque entièrement disparus. La structure paysagère proposée assure à la fois la diversité et les continuités nécessaires à la faune et à la flore.

Pratiques et usages

C'est en diversifiant et en multipliant l'offre que les pratiques et les usages s'intensifient et s'équilibrent. Anciennement retiré, isolé et délaissé, le site de la plaine de la Robine devient un véritable lieu de vie où déplacements, loisirs, tourisme, culture, commerces, production, travail et habitat cohabitent.

Déplacement

Le long du canal sont aménagées des promenades piétonnes cyclables, améliorant les déplacements entre la ville, le futur quartier et le pôle commercial existant ; au bord de l'eau les berges sont aménagées pour permettre les haltes fluviales, faciliter l'accès aux pêcheurs, des aires de détente, de loisirs, de jeux et de pique nique sont organisées sur la berge ; l'ensemble s'adresse aux narbonnais, aux habitants du quartier et aux touristes.

Qu'ils soient sur l'eau, à vélo, à cheval par exemple, les aménageurs valorisent l'entrée dans Narbonne le long de l'axe majeur et historique de la ville.

Outre la requalification des abords du Canal, une réflexion sur un projet de navette fluviale permettra l'utilisation diversifiée des modes de déplacement autour du Canal de la Robine.

• Les équipements publics

Le projet d'aménagement du quartier de la Robine est l'occasion d'une **réorganisation des espaces publics** et de **l'entrée Est de la ville** de Narbonne.

C'est à partir des structures viaries existantes que sont construites de nouvelles relations qui équilibrent, d'une part, les besoins de déplacements individuels et collectifs de développement urbain et d'espaces de loisirs et d'autre part, la nécessité de réconcilier les développements urbains et les différents modes de déplacement.

Le projet consiste en fait en **une véritable "renaissance" du domaine public**, puisqu'il reconstruit les dispositifs des boulevards aujourd'hui presque totalement réservés au transport individuel. La structure viarie proposée assure à la fois la desserte de la ville et les continuités nécessaires aux piétons, aux personnes à mobilité réduite, aux cyclistes, aux automobilistes et aux transports collectifs. Elle est garante de la fonctionnalité, de la sécurité des usages et de la possibilité de l'insertion d'activités humaines compatibles avec les principes du développement du quartier.

La desserte et l'apaisement sont les aspects principaux de cette "mise en scène paysagère". Le projet permet d'atteindre les objectifs de fluidité, de sécurité et de confort d'usage tout en contribuant à la restauration de valeurs paysagères du site. Il contribue également à fortifier l'attractivité du territoire et en particulier ses atouts touristiques.

A l'extérieur du périmètre de la ZAC :

- Le **boulevard Hubert Mouly** actuel, les plantations et les minces trottoirs qui le bordent forment un ensemble paysager hostile pour le piéton où alternent des voies très routières et des giratoires, lesquels révèlent la position des anciens carrefours urbains. Le tumulte, l'absence de traversée piétonne et la faible commodité des lieux n'attirent pas les piétons, malgré la clarté de l'organisation fonctionnelle. Le boulevard, trace d'un passé proche où le tout pour la voiture était au centre de l'effort de développement du territoire, est le support évident des changements proposés. Dans le périmètre redéfini du boulevard -une bande continue d'une trentaine de mètres -les aménagements envisagés permettent de **rééquilibrer et d'apaiser** les usages, tout en métamorphosant l'image du boulevard. Des trottoirs généreux, des stationnements longitudinaux, des arrêts pour les transports collectifs, des pistes cyclables et des voies de circulation raisonnablement dimensionnées permettent de requalifier l'ensemble de cette entrée de Narbonne. Elle s'accompagne de traversées piétonnes soigneusement dessinées, d'un éclairage urbain de qualité, d'une signalétique et de mobilier de bonne facture.
Compte tenu des modifications de profils de voie ou d'accès existants, une requalification des stationnements existants à proximité du Boulevard Hubert Mouly sera réalisée (modification des accès, des bordures, emprises et marquage modifiés...).
- La **route de Gruissan** est une rue assez disqualifiée depuis la création du raccordement de l'autoroute avec le boulevard de la mer. Mais cette voie reste un axe historique de la ville et un tracé très employé par les habitués du quartier. Le projet propose une recomposition de cette voie pour bâtir l'axe de desserte du quartier d'habitation. L'amorce de cette voie se situe hors du périmètre de ZAC, mais sa terminaison, qui traverse le futur quartier, est quant à elle incluse dans le périmètre. Une voirie urbaine plantée, bordée de stationnement et de trottoirs correctement dimensionnés donne au quartier la possibilité d'un développement harmonieux et durable.
- Au **carrefour des deux voies**, en remplacement du giratoire, une généreuse place plantée vient mettre en relation les quatre pôles majeurs du quartier : le musée, le stade, les logements et le parc des expositions. Cette place organise le paysage de l'entrée dans l'agglomération narbonnaise qu'elle met en scène et dessine le cœur du quartier qui va naître.

A l'intérieur du périmètre de la ZAC :

- Un **Boulevard urbain** assurant le lien entre l'Avenue Hubert Mouly et la route de Gruissan au droit du Parc des Expositions permet d'assurer un maillage et une cohésion des espaces publics et complète les structures viaires existantes.
- Les **axes transversaux** sont créés pour recevoir les modes de déplacements doux et permettre les accès aux services de secours. Ils sont orientés vers la Robine qui en constitue l'horizon et nous ramène à l'axe paysagé du territoire.
- Un **parc paysager** sera aménagé avec la mise en place de deux passerelles au-dessus du Canal de la Robine afin d'y accéder depuis le futur quartier. Permettant de préserver l'activité agricole tout en faisant cohabiter des espaces d'activités et de loisirs, il se compose :
 - La partie aménagée correspondant au parc urbain se situera en bordure du Canal de la Robine. Elle comprendra :
 - Des espaces de détente et de promenade avec du mobilier urbain tel que des tables de pique-niques, des bancs, ...
 - Des terrains de jeux : terrains de pétanque, etc., par exemple.
 - La partie agricole « agricole » concerne les grands espaces exploités dans la Boucle de la Reculade. Le parc gardera son caractère agricole afin de préserver la Robine et les sols fertiles. Les tronçons sont réinvestis comme espace de promenade, de production ou de nature. Les terres ouvertes cultivées intensivement sont partiellement remplacées par des milieux diversifiés permettant la constitution d'un véritable couloir écologique qui favorise la mise en réseau des biotopes et le déplacement de la petite faune. Des parcours de promenades (allées plantées) viendront compléter les cheminements actuels réduisant la pression sur les milieux au profit des zones naturelles et de cultures.
 - La partie « naturelle » se situera sur les bords du Rec du Veyret et de la Reculade. Il s'agit dans cette partie de permettre à ces deux cours d'eau de retrouver leur caractère naturel, en recréant leur ripisylve associée, actuellement inexistante.

De plus, des aires de stationnements naturelles pourraient être créées à l'Ouest et au Sud Ouest du parc paysager, avec un accès depuis les voies existantes au niveau du Boulevard de la Mayolle.

- Les **équipements existants** inclus dans le périmètre de la ZAC, tels que le Parc des Expositions et le boudrome seront conservés.
- Des **équipements de proximité** du type maison de quartier seront par ailleurs créés, pour venir compléter l'offre d'équipements existants alentours.
- Afin de compléter l'offre de stationnement créée le long des voies requalifiées (boulevard Hubert Mouly, route de Gruissan) et des nouvelles voies (Boulevard urbain), un **parc de stationnement** de qualité sera aménagé en partie arrière du Théâtre, avec une mise en valeur de la Chapelle Saint Loup.

7. Programme prévisionnel des constructions

Dans le cadre d'un plan de composition générale et de la réalisation des équipements de viabilité, l'objectif de cette opération est de livrer des terrains équipés pour accueillir des logements et des activités.

La capacité indicative d'accueil peut être évaluée à :

- Superficie totale de la ZAC = environ 66ha dont 50ha de zone agricole
- SHON cessible pour l'habitat = environ 75 000 m² dont un objectif de 25% de logements sociaux répartis sur l'ensemble des lots.
- SHON cessible pour les bureaux et activités de services = environ 8000 m²
- SHON cessible d'environ 7 500 m² d'équipements de qualité, en particulier hôteliers entre le musée et le théâtre et de commerces qui se développent en rez de chaussée des logements sur la route de Gruissan.
- 1 000 m² d'équipements de quartier

TABLEAU DES SURFACES									
Secteurs	Nombre de niveaux moyen				Estimation SHON				Estimation Shon Total
	Logements	Bureaux	Hôtels et Commerces	Equipements	Logements	Bureaux	Hôtels et commerces	Equipements	
Intervalle Théâtre/Musée	R+2/3 ponctuel	R+2	R+2/3 ponctuel		7 000	0	6 000		13 000
Rives de la Robine	R+3/4 ponctuel		Rdc	R+2	61 000		1 500	1 000	63 500
Intervalle Parc des Expos/Centre commercial	R+2	R+2			7 000	8 000			15 000
TOTAL					75 000 m²	8 000 m²	7 500 m²	1 000 m²	91 500 m²

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) constructible sera de **91 500 m²**