

ZAC Les Berges de La Robine

Maîtrise d'ouvrage

ALENIS



1 AVENUE DU FORUM
11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 90 22 50
WWW.ALENIS.FR

Dossier de Réalisation de ZAC

Languedoc Roussillon Aménagement



117 rue des Etats Généraux
CS 19536
34961 Montpellier cedex 2
+ 33 (4) 99 524 524
www.lr-amenagement.fr



Délibération pour l'approbation du Dossier de Création de ZAC et du bilan de la concertation

Maîtrise d'oeuvre

Agence RAYSSAC - Architectes Urbanistes



2 RUE DES REMPARTS 11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 42 57 42
AGENCE-RAYSSAC@ORANGE.FR
WWW.AGENCE-RAYSSAC.COM

Cabinet GAXIEU - Bureau d'études VRD



1 BIS PLACE DES ALLIES 34500 BEZIERS
+ 33 (4) 67 09 26 17
bet.lr@GAXIEU.FR
WWW.GAXIEU.FR

FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT



46, RUE GEORGES BOURGOIN - F-78 260 ACHERES
+ 33 (1) 39 11 37 74
YS@FRYS.FR
WWW.FRYS.FR

Azur Environnement - BET Hydraulique - Environnement

29 Rue des Cisterciens 11100 NARBONNE
+33 (4) 68 32 11 34
azurenvironnement@orange.fr

Département
DE L'AUDE

Arrondissement
de NARBONNE

COMMUNE
DE NARBONNE

Séance ordinaire du Premier Avril Deux Mil Onze

Sous la présidence de M. Jacques BASCOU, Député-Maire

Présents ou représentés : M. Jacques BASCOU, Mme Marie-Hélène FABRE, M. Jean-Michel FESTE, Mme Hélène SANDRAGNÉ, M. Nicolas SAINTE-CLUQUE, Mme Nicole CATHALA, M. Marc ORTIZ, Mme Marie-Claude EGLESSIES, M. Michel FARNOLE, Mme Hélène MARTINEZ, M. Olivier LAPEYRE, M. Serge GUIGUE, M. Pierre GALINIER, M. Jean FABRE, M. Jean-Yves GLÉMÉE, Mme Christiane MONNIER, Mme Martine MIR, Mme Alice GUITTARD, Mme Marie-Claude CANET, Mme Anne-Marie JOURDET, M. Jacques BAILLAT, M. Jean-François ROUSSOULY, Mme Bérangère BATTISTELLA, M. Georges ABBAMONTE, M. Patrick FRANÇOIS, M. José PERERA, M. Tristan LAMY, Mme Isabelle HERPE, Mme Lucia COSTA, Mme Sabine PEYROUZEL, M. Robert DEJEAN, Mme Yvette BARBANSON, M. Michel MOYNIER, M. Hervé FRAÏSSE, M. Jean-Charles BARSANTI, M. David GRANEL, Mme Marie Claude SULTAN, Mme Florence VITASSE, M. Jacques ADRADOS, Mme Christine CASTILLO

Absents : M. Youssef BOUNOUA, Mme Aurélie ORRIT, Mme Irène BENARD

Secrétaire élu selon l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales : M. José PERERA

OBJET : CRÉATION DE LA ZAC « LES BERGES DE LA ROBINE » – BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE – CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

M. le rapporteur expose :

Par délibération du 14 mai 2009, le Conseil Municipal de la commune de NARBONNE a pris l'initiative de conduire les études et la concertation préalables à la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à l'entrée Est de la ville. Les objectifs proposés étaient de rendre ce secteur plus urbain à travers des aménagements donnant une place importante au canal de la Robine et au Parc des Sports. L'orientation était de privilégier la création de logements avec en complément des commerces, des services et des bureaux.

Les modalités de concertation ont ainsi été définies :

- l'organisation d'une réunion publique sur le projet,
- la mise à disposition d'un dossier comprenant les études réalisées pendant toute la phase d'élaboration du projet et d'un cahier d'observations,
- la mise à disposition sur le site internet de la commune d'éléments du dossier de concertation.

Ces diverses actions ont été menées à bien.

Aussi, il est proposé :

- de tirer le bilan de la concertation,
- d'approuver le dossier de création de la ZAC,
- de décider de lancer la procédure de concession d'aménagement.

1 - Bilan de la concertation :

*** Le dossier de concertation**

La concertation a commencé dès le début des études.

Ainsi, un dossier avec un registre a été mis à disposition du public à l'accueil des Services Techniques Municipaux.

Ce dossier complété tout au long de la mise à disposition comprend :



- les éléments des études préalables avec des documents explicatifs et des planches d'illustration du projet
- le dossier de création
- les articles parus dans la presse : l'Indépendant, le Midi Libre et le journal municipal "Narbonne, ma ville".

Il n'y a pas eu de remarques portées sur le registre de la concertation.

Sur le site officiel de la commune, un dossier régulièrement mis à jour au fur et à mesure de l'avancement du projet a été mis en ligne tout au long de la concertation.

*** La réunion publique**

Elle s'est tenue le jeudi 24 février 2011 à 18h00 au Palais des Sports, des Arts et du Travail où plus de 150 personnes s'y sont rendues.

La population a été avertie de cette réunion par :

- voie d'affichage sur les panneaux officiels de la Mairie ainsi que sur les panneaux des principaux équipements publics de la ville comme le Théâtre, la Médiathèque, la piscine et le parc des sports,
- 3 articles dans la presse locale du 21 février et du 24 février 2011,
- l'insertion d'un article dans "Narbonne ma ville" paru le 22 février 2011.

Des questions ont été posées concernant plusieurs sujets en particulier, la gestion des risques d'inondations du secteur, le financement de l'opération, les équipements publics, le devenir de propriétés concernées par le projet, l'appropriation du projet par les narbonnais, le rapport entre le projet de parc urbain et la ceinture verte et l'agriculture biologique, le volet énergétique des futures constructions, l'harmonisation de l'architecture du futur musée avec les futures constructions de la ZAC, la qualité de l'eau du canal de la Robine, le tourisme fluvial et l'avenir du terminal de collecte automatisée des déchets.

Les réponses appropriées ont été apportées dans le cadre d'un débat constructif. Le compte rendu de la réunion est annexé à la présente délibération.

Le projet a recueilli un avis très favorable de la population.

*** Les comités de quartier**

Le projet a été présenté le jeudi 24 février 2011 aux représentants des comités de quartier de Bourg et de l'Egassialral.

*** Le pôle Canal et la DREAL** (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)

Par ailleurs, le projet a été présenté au Pôle de compétence Canal du Midi le 23 septembre 2010.

Divers points ont été évoqués concernant notamment la réflexion à mener sur les passerelles, les relations entre le projet et le canal de la Robine, le diagnostic archéologique à réaliser, la place centrale, le traitement des limites du parc à préciser, la relation étroite de la zone agricole avec le parc urbain et le canal, le traitement des vues depuis l'autoroute sur la zone et l'impact des déblaiements sur le milieu.

L'ensemble de ces remarques a été pris en considération et le projet modifié a été présenté au Pôle Canal le 24 mars 2011. Il a émis un avis favorable.

Enfin, la DREAL a émis un avis favorable sous réserve de compléments qui seront apportés dans le cadre du dossier de réalisation concernant les aménagements du parc urbain et des berges du canal de la Robine ainsi que les remblais projetés.

L'analyse des observations et remarques faites au cours de la concertation avec la population ne révèle aucune opposition de nature à remettre en cause le projet dans les orientations proposées.

2 - L'approbation du dossier de création :

Le bilan de la concertation peut être considéré comme positif et l'ensemble des études menées a conclu à l'intérêt de créer la ZAC. "Les Berges de la Robine".

Aussi, le dossier de création de la ZAC peut être soumis à l'approbation.

Le dossier de création conforme aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- une étude d'impact,
- une note sur le mode de réalisation et le régime financier mis en place.

Le périmètre de la ZAC sera de 66 hectares : 16 hectares en zone urbaine (rive gauche) et 50 hectares en zone agricole (rive droite) qui constitueront le parc paysager.

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier au sein de la ZAC sera :

- 75.000 m² SHON de logements,
- 8.000 m² SHON de bureaux,
- 7.500 m² SHON de commerces et hôtel,
- 1.000 m² SHON d'équipements de proximité.

Ce projet urbain développera donc au total 91.500 m² de SHON. Le nombre prévisionnel de logements est d'environ 1.000. Dans le cadre d'une mixité fonctionnelle et sociale développée par le projet, l'objectif pour les logements sociaux est de 25 % des logements créés.

Il est précisé qu'il sera mis en place un régime de participations en lieu et place de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) et que le mode de réalisation sera la concession d'aménagement.

3 - La concession d'aménagement

Il existe deux grands modes de réalisation d'une opération d'aménagement, la réalisation directe par la commune (régie) et la réalisation déléguée à une personne publique ou privée par le biais de la concession d'aménagement.

Cette procédure a pour objet d'organiser, à l'initiative de la commune, l'intervention d'un opérateur en permettant à celui-ci de se rémunérer sur les résultats de l'opération et en laissant à sa charge les risques de l'opération.

L'attribution de la concession d'aménagement est soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme.

*** Les caractéristiques essentielles de la concession**

Les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement projetée sont précisées ci-dessous.

La collectivité transfère à l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement dite ZAC "Les Berges de la Robine" comprenant le programme prévisionnel de constructions suivant :

- 75.000 m² SHON de logements,
- 8.000 m² SHON de bureaux,
- 7.500 m² SHON de commerces et hôtel,
- 1.000 m² SHON d'équipements de proximité.

Cette opération est localisée à l'entrée Est de la ville. Elle est située entre la zone commerciale Bonne Source et le centre ville. Le périmètre de la ZAC se compose de deux parties. La partie au nord du canal est délimitée par l'avenue Hubert Mouly au nord, le centre commercial à l'est et le théâtre à l'ouest. La partie au sud du canal est délimitée par la boucle du fossé de la Reculade et du Rec de Veyret. Elle comprend également les terrains menant au boulevard de la Mayolle à l'ouest du fossé de la Reculade.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre de 66 hectares, dont un parc paysager de 50 hectares, rive droite du canal.

Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération d'aménagement de la ZAC en application de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- acquisitions foncières,
- réalisation du programme d'aménagement et notamment réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, de l'ensemble des travaux d'aménagement concourant à l'opération,
- accomplissement des démarches et procédures administratives et réglementaires préalables à l'aménagement,
- remise à la collectivité à leur achèvement des équipements publics réalisés,
- commercialisation et cession des terrains aménagés à des constructeurs,
- élaboration d'un cahier des charges de cession des terrains,
- participation financière à la remise à niveau des réseaux, voiries et des équipements publics rendus nécessaire par l'opération.

Cette opération est réalisée aux entiers frais et risques du concessionnaire.

*** La commission**

Dans le cas d'une concession effectuée par une collectivité, une commission doit être constituée au sein de l'organe délibérant à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne.

Le rôle de cette commission est d'émettre un avis sur les propositions reçues lors de la consultation, préalablement à l'engagement de toutes discussions. La désignation du concessionnaire s'effectuera alors par l'organe délibérant sur proposition de l'autorité compétente et au vu de l'avis de cette commission.

Il est proposé de s'inspirer de la réglementation des Délégations de Service Public et de désigner 5 membres titulaires et 5 membres suppléants, le Maire étant Président.

Vu l'avis favorable de la Commission de l'Urbanisme et du Cadre de Vie, je vous propose :

- de considérer comme favorable le bilan de la concertation préalable,
- d'approuver le dossier de création de la ZAC,
- de créer une zone d'aménagement concerté dénommée ZAC "Les Berges de la Robine" dans la mesure où les études préalables concluent à la faisabilité technique et économique du programme global prévisionnel,
- de ne pas soumettre les futures constructions de la ZAC au régime de la TLE,
- d'approuver le mode de réalisation de la ZAC qui sera celui d'une concession d'aménagement à un aménageur public ou privé y ayant vocation et désigné après mise en concurrence ; la concession ayant les caractéristiques essentielles exposées ci-dessus,
- de désigner M. le Maire comme personne habilitée à engager des discussions,
- d'autoriser M. le Maire à lancer la procédure et mettre en œuvre la consultation pour le choix de l'aménageur,
- de désigner les membres de la commission à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne,
- de dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département,
- de charger M. le Maire ou son représentant légal dûment désigné, d'exécuter la présente délibération et, notamment, de signer tout document de type administratif, technique ou financier relatif à cette opération.

Le Conseil adopte par :

- 33 voix «Pour»
- 7 abstentions,

et à la suite du vote sont élus :

Titulaires		Suppléants	
Michel FARNOLE	32 voix	José PERERA	32 voix
Georges ABBAMONTE	32 voix	Marie-Hélène FABRE	32 voix
Marc ORTIZ	32 voix	Christiane MONNIER	32 voix
Nicolas SAINTE CLUQUE	32 voix	Jean Yves GLEMEE	32 voix
David GRANEL	7 voix	Michel MOYNIER	7 voix

REÇU LE

- 5 AVR. 2011

à la Sous-Préfecture
de Narbonne



Le Député-Maire

Signé

M. Jacques BASCOU