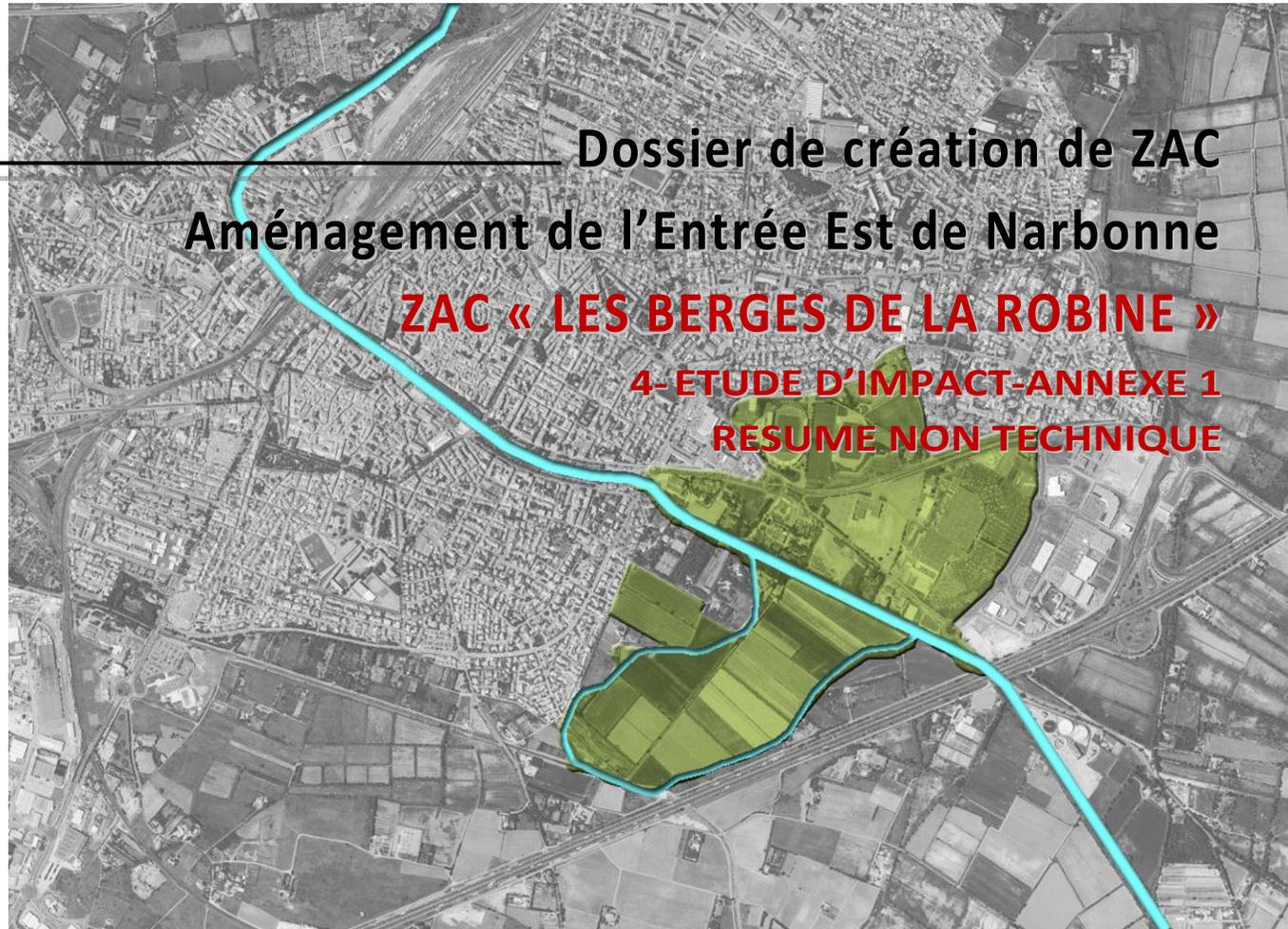


VILLE DE NARBONNE (AUDE)



Agence **RAYSSAC**
ARCHITECTES

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

AZUR environnement
SOCIÉTÉ D'ÉTUDES EN A.M., AMÉNAGEMENT ET ENVIRONNEMENT

AZUR Environnement-BET Hydraulique
29, rue des Cysterchiens 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. Descriptif et justificatif du site	3
A. <i>Choix du site et présentation du projet</i>	<i>3</i>
B. <i>Périmètre de la ZAC.....</i>	<i>5</i>
C. <i>Description du projet.....</i>	<i>7</i>
1. Capacité d'accueil	7
2. Description du projet par secteur.....	8
3. Equipements publics.....	10
II. Etat initial du site et de son environnement	11
III. Impact du projet et mesures de suppression, d'atténuation ou compensatoires	12

I. Descriptif et justificatif du site

A. Choix du site et présentation du projet

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.

•Le site

Dans ce contexte, la ville de Narbonne mène une réflexion sur le développement urbain du **secteur de l'entrée Est de la commune**. Elle s'inscrit dans le cadre du Grenelle de l'environnement et a pour objectif de répondre aux enjeux du développement constant de sa démographie.

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 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.

- Le projet

Des études préalables 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.

Le projet de ZAC 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.

Une véritable séquence urbaine, marquage de l'entrée de ville est à traiter : le passage d'un tissu pavillonnaire et commercial vers les faubourgs et leur système de quadras, symboles de la croissance de la ville au XIXème siècle.

B. Périmètre de la 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.

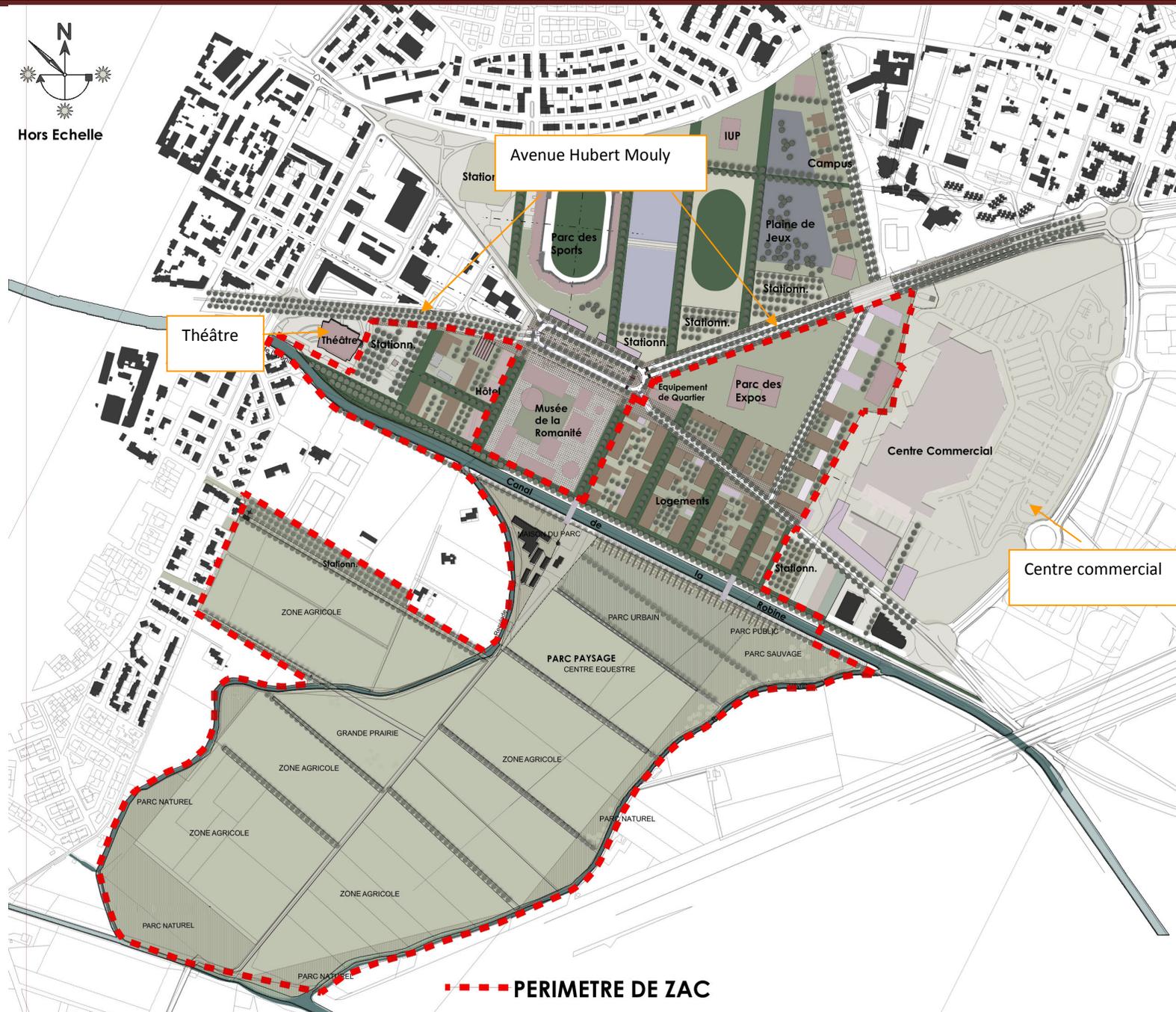
La ZAC s'inscrit dans un secteur en pleine mutation avec des projets émergents, faisant partie de la réflexion globale mais non-inclus dans le périmètre de la ZAC. On y trouve :

- 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 :



C. Description du projet

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.

1. *Capacité d'accueil*

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**

2. Description du projet par secteur

•Rives de la Robine (entre le musée et la limite Est de la ZAC)

Les rives de la Robine 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.

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

Les objectifs du parti d'aménagement sont :

- Créer un quartier de ville dense structuré selon un principe de composition urbaine tourné vers le canal.
- Organiser un quartier mixte : mixité fonctionnelle et mixité sociale.
- 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 quartier converge vers le canal, dans un rapport où le bâti compose le rythme de pleins et de vides.

Les îlots se construisent de manière à offrir à chacun des vues sur le paysage du Canal. Le vide crée la césure, l'indépendance d'un bâtiment vis-à-vis de son voisin du point de vue architectural.

Ce principe contribue à la mixité d'un système global et l'expression d'une architecture variée. L'orientation du bâti permet une protection du vent dominant Nord-Ouest, tout en offrant un ensoleillement confortable aux habitations.

Chaque logement dispose d'une place de stationnement privée semi-enterrée.

La mixité sociale est assurée par un objectif de réalisation de 25% de logements sociaux. Elle est également assurée par la variété des typologies de logements permettant la cohabitation de personnes vivant seules avec des familles dans un même immeuble.

•Intervalle Théâtre/Musée

L'objectif de la réflexion 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 de nouveaux îlots de logements.

Un large espace public composé de stationnements et de lanières paysagères articule la liaison entre le nouveau quartier et le théâtre.

Cet espace public met en valeur le site classé de la Chapelle Saint Loup.

•Secteur est du Parc des Expositions

La réflexion urbaine a conduit à proposer 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 bâtiment 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.

Un boulevard de maillage relie l'avenue Hubert Mouly à la route de Gruissan et distribue la nouvelle entité.

•Parc paysager

Le sud du Canal aujourd'hui espace agricole permet d'assurer une liaison entre l'entrée 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 de cet aménagement n'est pas d'étendre l'habitat mais de répondre à un triple objectif :

- Offrir aux narbonnais un parc paysager à proximité du centre-ville.
- Promouvoir l'activité agricole en ouvrant ces espaces au public, notamment par l'aménagement de sentiers découvertes, faisant ainsi cohabiter espaces d'activités et de loisirs.
- Préserver et maintenir le développement de la biodiversité d'un site péri-urbain.

Ce parc se situera dans la boucle de la Reculade. Sa superficie est d'environ 50 ha.

- 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.

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.

3. Equipements publics

Le quartier « Entrée Est » comprend actuellement plusieurs équipements publics :

- Le Parc des Sports et de l'Amitié et la plaine de jeux.
- Le théâtre.
- Ecole publique Léon Blum.
- Le Parc des Expositions.
- Le boulodrome et le bridge club.
- Le centre d'accueil de jour thérapeutique.

Les équipements inclus dans le périmètre de la ZAC, tels que le Parc des Expositions et le boulodrome seront conservés.

Le bridge club et le centre d'accueil de jour thérapeutique seront déplacés.

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

A l'intérieur même de la ZAC, seront créés des équipements de proximité du type maison de quartier.

Un parc urbain avec la mise en place de deux passerelles au-dessus du Canal de la Robine afin d'y accéder contribuera largement à l'identité de la ZAC.

Ces équipements seront tout à la fois des supports de service rendus à la population et de pratiques sociales.

La ZAC générera par ailleurs des équipements publics d'infrastructure. Ainsi, les voies publiques seront requalifiées pour accueillir les différents modes de déplacements. En particulier, les berges du Canal seront réaménagées pour rendre cet axe attractif et former une liaison privilégiée pour relier le nouveau quartier au centre ville.

La route de Gruissan sera restructurée pour devenir une rue de desserte du futur secteur d'habitat.

Une nouvelle liaison sera créée pour relier la route de Gruissan à l'avenue Hubert Mouly et desservir une zone mixte habitat et bureaux.

II. Etat initial 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

III. Impact du projet et mesures de suppression, d'atténuation ou compensatoires

Le bilan des impacts du projet et des mesures d'atténuation est présenté dans le tableau ci-après.

Thème	Niveau d'impact	Descriptif de l'impact	Mesures de réduction / suppression d'impact	Impact résiduel
Faune / flore	Nul	Pas d'incidence dans la partie au nord du Canal Pas d'incidence dans la partie au sud du Canal car apport de nouvelles essences végétales et préservation des habitats	Les zones refuges riches devront être maintenues. Les milieux humides (fossés) présents dans la partie au sud du canal de la Robine devront être conservés ou mieux améliorés.	Nul
Zones d'intérêt environnementales	Nul	Site à plus de 500m de zones d'intérêts environnementales	D'éventuelles mesures seront à envisager à la lumière de l'étude complémentaire faune flore	Nul
Paysage	Positif	Gestion les transitions entre le secteur d'étude et les quartiers limitrophes Traitement les espaces visibles depuis l'avenue Hubert Mouly Prise en compte de la trame verte Requalification des espaces dévalorisés comme les parcelles non bâties, en friches, envahies par la végétation Mise en valeur le Canal de la Robine et son potentiel d'espace d'agrément	Utilisation d'essences locales peu consommatrices d'eau Limitation de l'utilisation de produits d'entretien chimiques	Positif
Gestion des eaux pluviales	Négatif	Aggravation des débits générés par le projet	Création de réseau de collecte et de structures de rétention des eaux pluviales pour ne pas aggraver la situation pour des pluies de périodes de retour 2 à 100 ans	Positif
Risques naturels	Négatif	Site situé en zone inondable Augmentation de la vulnérabilité du site car augmentation de la population exposée	Remblaiement des îlots habités Création de transparences hydrauliques. Déblais dans la zone du parc paysager	Positif
Voisinage	Positif	Création de commerces de proximité et d'équipements de loisirs Gestion paysagère des transitions entre le secteur d'étude et les quartiers limitrophes	-	Positif
Santé publique	Négatif	Augmentation de la création de déchets Exposition au bruit du trafic Raccordement aux réseaux eau potable et eaux usées Aménagement paysager prévu	Création de zones de collecte des déchets Mise en place de liaisons douces Respect de la norme d'isolation phonique	Nul

Thème	Niveau d'impact	Descriptif de l'impact	Mesures de réduction / suppression d'impact	Impact résiduel
Economie	Positif	Création de nouveaux commerces Création de nouveaux logements, notamment sociaux Développement du tourisme et de l'urbanisme	-	Positif
Usages et loisirs	Positif	Mise en valeur des équipements existants Création de liaisons douces Création d'un parc urbain, agricole et naturel	-	Positif
Patrimoine culturel	Négatif	Présence de nombreux sites archéologiques dans la zone d'étude Diagnostic archéologique partiel effectué	Etablissement d'un diagnostic complémentaire pour les parcelles non sondées Arrêté de prescriptions de fouilles sur les parcelles sondées	Positif
Impact des travaux	Négatif	Génération de bruit, de trafic routier, de nuisances olfactives, de poussières Augmentation de la pollution atmosphérique Risque de rejets de produits toxiques dans l'eau	Accès au chantier contrôlé (clôturé) et limité au personnel du chantier Zone de stockage bâchés et imperméables Tri des déchets et revalorisation Mise en place d'une surveillance et d'un plan de gestion en cas de pollution	Faible