

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



Note de présentation

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

FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT



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

Cabinet GAXIEU - Bureau d'études VRD



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

Azur Environnement - BET Hydraulique - Environnement

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

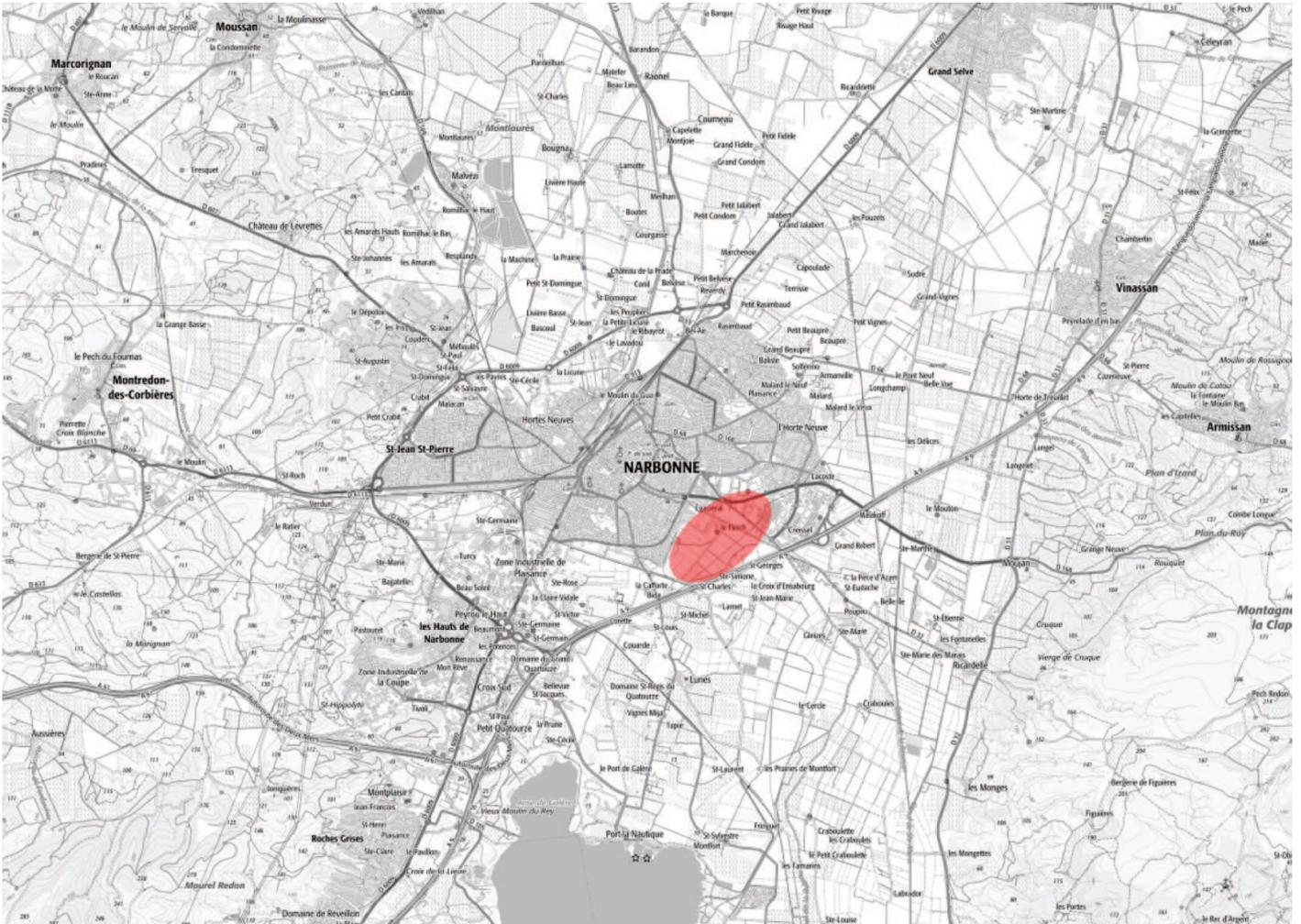
NOTE DE PRESENTATION

Dans le cadre de ses compétences, la ville de Narbonne aménage des secteurs urbains à fort enjeu. Forte d'une démographie croissante, la commune souhaite insuffler une nouvelle dynamique urbaine dans le secteur Est d'entrée de ville.

Ce quartier fortement équipé, marqué par la proximité du Canal de la Robine, compose une des entrées principales de Narbonne.

Sa situation privilégiée et son cadre agréable en font un lieu cible pour l'implantation de logements.

La ville de Narbonne a donc souhaité réaliser une ZAC.



Contexte et enjeux

Le site des Berges de la Robine s'étend sur une superficie de 66 ha à l'Est de la commune de Narbonne entre deux pôles d'activités majeurs que sont le centre ville et la zone industrielle Bonne Source.

La ZAC se décompose en 16 ha urbanisables au Nord du Canal de la Robine et 50 ha en zone agricole au Sud du Canal.

Le site 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. Le respect des espaces naturels agricoles en proximité directe des berges du canal est important, de manière à offrir aux habitants une agriculture urbaine de proximité.

Le projet d'urbanisation 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.

NOTE DE PRESENTATION

Par délibération en date du 14 mai 2009, le Conseil municipal de la commune de Narbonne a pris l'initiative de conduire les études et défini les objectifs de l'aménagement du secteur de la ZAC Entrée Est, dénommée ZAC Les Berges de la Robine et les modalités de la concertation conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. La concertation a eu lieu dès le début des études jusqu'au 30 mars 2011.

Par délibération du 1er avril 2011, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation, le dossier de création de la ZAC des Berges de la Robine et a créé la ZAC Les Berges de la Robine conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme.

Après un travail approfondi dans le cadre de l'élaboration du dossier loi sur l'eau, les services de l'État ont considéré que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Rec de Veyret ne permettait pas la réalisation de parkings souterrains sur le site, tel que prévu dans le dossier de création de ZAC.

Aussi, le projet a dû être revu par le concessionnaire, en prévoyant du stationnement de surface.

Ces nouvelles conditions ont impliqué la perte de 19 870 m² de surface de plancher par rapport au programme prévisionnel de construction décrit dans le rapport de présentation du dossier de création de ZAC.

Parallèlement, le programme de cette opération a été reconsidéré compte tenu de l'évolution du contexte économique marqué par une saturation du marché de locaux professionnels ; il a ainsi semblé opportun de réduire les surfaces de bureaux, hôtels et commerces. Enfin, le Bridge Club et la maison de l'amitié devront être maintenus sur le site.

Par délibération du 24 septembre 2015, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°1 au traité de concession arrêtant les évolutions du programme de l'opération.

Dans le prolongement de cette décision, et conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et il comprend :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone :

Celui-ci est constitué :

- De la désignation des équipements publics à réaliser dans la ZAC avec tableau de maîtrise d'ouvrage, gestionnaire de l'équipement public et financement,
- Les plans des travaux

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer un quartier à vocation principale d'habitat

Pour ce faire, est approuvé le projet de programme global des constructions, représentant une surface hors œuvre nette d'environ 71 630 m² de surface de plancher répartis en :

- Logements : environ 64 630 m² sans logements sociaux
- Commerces Hôtellerie et Bureaux : environ 6 000m²
- Equipements publics de proximité : environ 1 000m²

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

IV. Les compléments à l'étude d'impact

L'article R 311-7 du code de l'urbanisme précise que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».