



Luc-la-Primaube

Ville de Luc-la-Primaube

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 20 DECEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt du mois de décembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Luc-la-Primaube, s'est réuni dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe SADOUL, Maire et Président de la séance,

Date de la convocation 14/12/2021

Étaient présents : Mme GOMBERT Dominique, M. BESSIERE Alain, Mme CENSI Martine, M. ALBINET Cédric, Mme PETIT Florence, M. THUERY Yves, Mme BAILLET-SUDRE Isabelle, M. CISTERNINO Alain, M. CATALA Guy, M. DELHEURE Christian, M. PORTAL Laurent, Mme VAYSSETTES Ghislaine, Mme ROQUES-LIENARD Françoise, M. BARBIER DE REULLE Dominique, Mme DOUZIECH Véronique, M. VERVIALLE Sébastien, Mme GAMEL Catherine, Mme MAZARS Florence, Mme LACAZE Marie-Paule, Mme COLONGES Catherine, Mme CAVALIE Gwilaine, M. ROMIGUIERE David, Mme BEDEL Sarah

Date d'affichage de l'ordre du jour 14/12/2021

Représentés : Mme SALVAT ayant donné procuration à Mme CAVALIE, M. VACQUIER ayant donné procuration à M. BESSIERE

Absents excusés: M. BARTHES Nicolas, M. CASTANIE Christophe, M. MAYMARD Benjamin

Secrétaire : Mme BEDEL Sarah

211220DL01

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC ECOQUARTIER

BES GRAND » : approbation

Madame Dominique GOMBERT expose que le Périmètre d'enjeu pour le développement de Luc-la-Primaube, le secteur de Bes Grand a vocation à accueillir une opération d'aménagement qui réponde à l'objectif de favoriser un urbanisme innovant et, qui inscrive la commune dans une démarche de Développement Durable. Dans cette perspective, le conseil municipal a engagé dès 2017 la réalisation d'un Eco Quartier en adoptant la charte des Eco quartiers et ses principes, a procédé à l'acquisition d'environ 12 hectares au cœur de ce secteur et a défini les enjeux et objectifs de ce projet ainsi que les modalités de la concertation préalable à sa conception.

Rappel des études et des procédures engagées

Les études préalables entreprises avec la collaboration du Cabinet SCE et les Ateliers UP+ depuis 2018 ont abouti à la définition d'un projet d'écoquartier dont la caractéristique essentielle est la préservation de la zone humide située en son cœur et autour de laquelle s'organise le

développement d'une urbanisation en îlots. Ce projet a fait l'objet d'une co-construction avec la population à l'occasion de plusieurs rencontres menées sous forme d'ateliers thématiques.

Depuis plusieurs mois, diverses procédures sont conduites parallèlement pour mener à bien cette opération :

1. La procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en application du code de l'urbanisme, dont la présente délibération a pour objet la création ;
2. La procédure de concession d'aménagement permettant de confier la réalisation de l'écoquartier à un concessionnaire aménageur en application du code de la commande publique, en cours ;
3. La procédure d'autorisation environnementale en application du code de l'environnement, qui a abouti le 17 novembre dernier à un arrêté préfectoral autorisant le projet d'écoquartier de Bes Grand sous réserve du respect d'un certain nombre de prescriptions.

Les enjeux et objectifs de l'Eco-Quartier de Bes Grand

Pour rappel, le projet d'Eco Quartier de Bes Grand répond aux enjeux et objectifs suivants :

- Favoriser un urbanisme de qualité respectueux d'une approche durable de la construction de la ville de demain ;
- Réaliser un projet d'aménagement et de constructions exemplaire qui s'inscrive pleinement dans les orientations de la charte Eco Quartier et qui préserve les caractéristiques naturelles du site (haies bocagères, zone humide notamment) et les valorise par la renaturation du ruisseau de Cayrac ;
- Permettre le développement d'un habitat de qualité aux formes diversifiées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle et accueillir de nouveaux habitants, prioritairement des familles avec enfants conformément au Programme Local de l'Habitat ;
- Intégrer des équipements publics majeurs tels que la Gendarmerie, et le Parc de Cayrac dont la vocation est d'accompagner la création de ce nouveau quartier.

Le projet de l'Eco-Quartier Bes Grand répond également à une volonté de planification de l'aménagement et du développement de l'habitat à l'échelle de Rodez Agglomération. Deux documents majeurs de référence de Rodez Agglomération fixent, notamment pour la commune de Luc-la-Primaube, les orientations stratégiques de ce développement et identifient Luc-la-Primaube en tant que polarité territoriale et résidentielle prioritaire pour le développement de l'agglomération :

➤ Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi pose comme objectif prioritaire la préservation de l'identité du territoire de « *ville à la campagne* » par une urbanisation réfléchie et moins consommatrice d'espace. L'enjeu est de permettre un développement plus resserré, moins consommateur de foncier et dans une logique de rapprochement entre les lieux d'emplois et d'habitat.

Afin d'affirmer le rôle de polarité de la commune de Luc-la-Primaube, il s'agit de « *conforter le pôle territorial Sud (autrement dit le secteur de La Primaube) dans sa complémentarité avec le cœur d'agglomération pour l'accueil d'habitat, commerces et services autour de la place de l'Etoile à La Primaube et achever les aménagements urbains en entrée d'agglomération par la RD911 (équipements, services, habitat, ...)* ».

➤ **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2018**

Le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 a prévu une géographie préférentielle du développement de l'habitat. Cette hiérarchisation des zones prioritaires d'accueil de l'habitat intègre l'ensemble des contraintes, topographiques, liées aux infrastructures de réseaux ou encore de proximité de réseaux de transports en commun.

Le PLH a identifié ainsi deux secteurs de développement de l'habitat à Luc-la-Primaube :

- + Le secteur de Champ Grand (création d'une ZAC à moyen terme par Rodez agglomération),
- + Le secteur de Bès Grand, d'intérêt communal, objet de ce dossier de création.

Le projet de l'écoquartier Bès Grand répond enfin à plusieurs objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Centre Ouest Aveyron dont le principal est d'accueillir durablement 14 760 nouveaux habitants d'ici 2035 (environ 550 habitants dans le futur écoquartier).

Ces orientations ont présidé à la constitution du dossier de création de ZAC et à la détermination de son périmètre. Ce dossier a donné lieu à l'association des habitants, des associations ainsi que de toutes personnes concernées à son élaboration.

La concertation publique mise en œuvre

Conformément au code de l'urbanisme, la concertation avec le public tout au long de l'élaboration du projet de ZAC a été marquée par les étapes suivantes :

- La définition des modalités de la concertation du public lors de l'élaboration du projet (délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2019 qui a fixé les objectifs et défini les modalités de la concertation publique) ;
- L'approbation du bilan de la concertation préalable au projet d'Ecoquartier envisagé sous forme de ZAC par délibération en date du 25 janvier 2021 ;
- La mise à disposition du public par voie électronique du dossier de création de ZAC y compris l'étude d'impact, le résumé non technique et le bilan de la concertation publique accompagné de l'avis rendu par la MRAE sur l'étude d'impact du projet de création de ZAC et la réponse apportée à cet avis par la commune.

Le dossier de création de ZAC

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, un dossier de création de ZAC a été élaboré qui comprend :

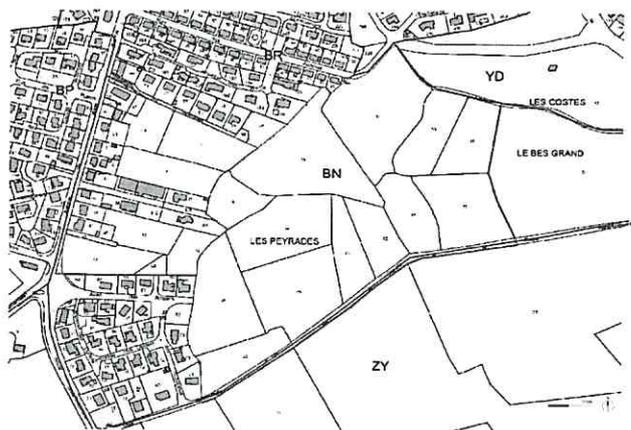
- Un rapport de présentation exposant l'objet et la justification de l'opération, comportant une description de l'état du site et de son environnement, indiquant le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonçant les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

- Le régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement.

Le dossier de création de la ZAC Ecoquartier Bes Grand est joint en annexe de la présente délibération. Il y a lieu de préciser les éléments suivants en vue de l'adoption du dossier de création et l'approbation de la création de la ZAC.

1. Le périmètre de la ZAC

Le périmètre de l'opération, d'une superficie de 13,3 hectares, est localisé en limite d'urbanisation, sur la partie Sud du secteur de La Primaube. Le périmètre de l'opération est précisé par le plan périmétral figurant en suivant et en annexe de la présente délibération.



2. Le programme prévisionnel des constructions et des aménagements de la ZAC

Le programme global prévisionnel des constructions et des équipements de la ZAC porte sur :

- La construction d'environ 250 logements individuels ou en petits collectifs, plus une trentaine de logements pour la gendarmerie, pour une surface de plancher d'environ 25 000 m² avec un objectif cible de 25% de logements « abordables » ;
- Une gendarmerie pour une surface de plancher d'environ 1 000 m² (bureaux et locaux techniques) ;
- L'opération, dans sa globalité aurait alors un potentiel de 26 000 m² de surface de plancher.
- Des jardins familiaux accessibles à la population ;
- Des espaces publics de convivialité et de détente :
 - Le parc de Cayrac au centre ;
 - Le belvédère des Peyrades à l'ouest ;
 - Le square de Bes Grand au Sud ;
 - Les terrasses des Costes au Nord-Est.
- L'ensemble des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions (voirie, eaux usées, eau potable et défense incendie, électricité, téléphone, fibre, pluvial, éclairage public) ;
- La création de 3 bassins de rétention et de noues ;
- Le stationnement, dont 1 à 2 poches de stationnement visiteurs pour l'accès au parc de Cayrac.

Il est indiqué qu'au stade de la création d'une ZAC, le programme des constructions et des aménagements est défini de manière prévisionnelle. Ce programme sera précisé au cours des études opérationnelles et finalisé dans le dossier de réalisation de la ZAC.

3. Le régime fiscal de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement

Aux termes des articles L 331-7, R 311-2 et R 311-6 du code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements édifiés à l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté sont exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement pour sa part communale ou intercommunale.

Il ressort de ces dispositions que, compte tenu de la mise à la charge d'un aménageur de la réalisation de la totalité des travaux de la zone, il ne peut être envisagé de l'assujettir à une quelconque taxe d'aménagement.

4. Les mesures environnementales

Le projet de ZAC développe environ 2,6 ha de surface de plancher sur une unité foncière de 13,3 ha. Il est donc soumis à évaluation environnementale systématique au titre du Code de l'environnement (rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2). L'étude d'impact du projet a été réalisée par le cabinet SCE et constitue une pièce maîtresse du dossier de création de ZAC jointe en annexe de la présente. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) saisie du dossier de création de ZAC (article R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme) a rendu un avis le 5 mai 2021. Dans le cadre de la procédure, il a été apporté une réponse à cet avis par la commune (cf. document en annexe). L'ensemble du dossier de création a été mis à disposition du public par voie électronique du lundi 5 juillet 2021 au mercredi 4 août 2021 inclus en application de l'arrêté du maire de Luc-la-Primaube en date du 31 mai 2021. A l'issue de cette participation, il a été rédigé une synthèse des observations (jointe en annexe) qui n'a fait apparaître aucune proposition, remarque ou question émise par le public sur le dossier de création de la ZAC Ecoquartier Bes Grand.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L311-1 et suivants et R 311-1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L 123-19 et R 123-46-1,

Vu les délibérations N°170130DL11, 170130DL12, 170130DL13, 170130DL14, 170130DL15, 170130DL16 du Conseil municipal du 30 janvier 2017 ; N°170710DL18 et 170710DL19 du Conseil municipal du 10 juillet 2017 ; N°180618DL15 du Conseil municipal du 18 juin 2018 relatives aux acquisitions foncières dans le secteur de Bes Grand ;

Vu la délibération N°170515DL16 du Conseil municipal du 15 mai 2017 relative à l'engagement de la commune dans la procédure de labellisation écoquartier et la signature de la charte Ecoquartier ;

Vu la délibération N°190325DL16 du Conseil municipal du 25 mars 2019 relative à la définition des objectifs, du diagnostic, des modalités de concertation et du périmètre de l'opération ;

Vu la délibération N°210125DL02 du Conseil municipal du 25 janvier 2021 par laquelle il a été dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement de la ZAC Bes Grand ;

Vu la délibération N°210125DL03 du Conseil municipal du 25 janvier 2021 relative à la définition des enjeux et des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnels de l'opération et l'approbation de la modification de l'OAP ;

Vu l'arrêté du Maire N°210531AR179 du 31/5/2021 portant définition des conditions d'organisation de la participation du public par voie électronique au dossier de création de ZAC Ecoquartier Bes Grand ;

Les membres de la commission « Projet urbain et Lien social » réunis le Jeudi 9 décembre 2021 ont émis un avis favorable à ce projet de délibération.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal a :

- Approuvé le dossier de création de la ZAC dénommée « Ecoquartier Bes Grand », comprenant le périmètre, le programme et le non-assujettissement, à la taxe d'aménagement, tel qu'annexé à la présente délibération et établi conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme ;
- Approuvé le bilan de la participation du public par voie électronique sur le projet de création de ZAC ;
- Procédé à la création de la ZAC dénommée « Ecoquartier Bes Grand » ;
- Autorisé Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à la création de la ZAC ;
- Approuvé la transmission à Rodez agglomération du dossier de création de ZAC en vue de sa prise en compte dans le PLU intercommunal ;
- Conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie ainsi que publiée au registre des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département (Centre Presse) ;
- La présente délibération et la totalité des pièces qui y sont annexées seront consultables sur demande à la mairie ainsi que sur le site internet de la Ville.

Fait et délibéré à Luc-la-Primaube, les jour, mois et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire

Le Maire
Jean-Philippe SADOUL



Jean-Philippe SADOUL



Certifié exécutoire par Monsieur le Maire,
Compte tenu de la transmission en préfecture le...24.12.21
Et de la publication le...24.12.21

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER BES GRAND » : approbation

.....
Date de décision: 20/12/2021

Date de réception de l'accusé 24/12/2021

de réception :

.....
Numéro de l'acte : 211220DL01

Identifiant unique de l'acte : 012-211201330-20211220-211220DL01-DE

.....
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .6

Urbanisme

Documents d urbanisme

ZAC

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....
Nom du fichier : 1- Création ZAC écoquartier.doc (99_DE-012-211201330-20211220-
211220DL01-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : 20- Synthèse des obs du public.pdf (99_DE-012-211201330-
20211220-211220DL01-DE-1-1_2.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER +ANNEXE 20

Annexe : 19 Arrêté définissant les modalités de participation du public Bgrand.pdf
(99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_3.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER + ANNEXE 19

Annexe : 18-.Délibération labellisation.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-
211220DL01-DE-1-1_4.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER + ANNEXE 18

Annexe : 17-Mémoire réponse avis MRAE.pdf (99_DE-012-211201330-
20211220-211220DL01-DE-1-1_5.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER + ANNEXE 17

Annexe :

16-Avis_OFB_07-2020.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_6.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER +ANNEXE 16

Annexe : 15-Avis_OFB_02042020.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_7.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER +ANNEXE 15

Annexe : 14-Avis MRAE 26 mars 2021.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_8.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER +ANNEXE 14

Annexe : 13-Avis MRAE 5 mai 2021.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_9.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER +ANNEXE 13

Annexe : 12-Annexe 2 DAE.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_10.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER + ANNEXE 12

Annexe : 11-Annexe 1 _DAE Etude EnR.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_11.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER +ANNEXE 11

Annexe : 10 bis Résumé non technique.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_12.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER + ANNEXE 10

Annexe : 10-DAE JAN 2021.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_13.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER +ANNEXE 9

Annexe : 9 bis ANNEXES AU BILAN DE LA CONCERTATION.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_14.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « ZAC ECOQUARTIER +ANNEXE 8

Annexe : 9 Bilan concertation_janv 2021.pdf (99_DE-012-211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_15.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER +ANNEXE 7

Annexe : 6 DossierCreation_03-Plan-Périmétral.pdf (99_DE-012-211201330-
20211220-211220DL01-DE-1-1_16.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER +ANNEXE 6

Annexe : 5 Dossier de création régime TA .pdf (99_DE-012-211201330-
20211220-211220DL01-DE-1-1_17.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER +ANNEXE 5

Annexe : 4 DossierCreation_04-PG_Etude-Impact-Enr-Résumé.pdf (99_DE-012-
211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_18.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER +ANNEXE 4

Annexe : 3 DossierCreation_02-Plan-Situation.pdf (99_DE-012-211201330-
20211220-211220DL01-DE-1-1_19.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER +ANNEXE 3

Annexe : 1 DossierCreation_00-PGgénérale-Sommaire.pdf (99_DE-012-
211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_20.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER +ANNEXE 1

Annexe : 2 Dossier Création 01 rapport de présentation.pdf (99_DE-012-
211201330-20211220-211220DL01-DE-1-1_21.pdf)

CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « ZAC
ECOQUARTIER +ANNEXE 2