

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	27

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 9 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf du mois d'octobre 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
3/10/2023

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. CATALA Guy, M. DELHEURE Christian, M. PORTAL Laurent, Mme VAYSETTES Ghislaine, M. BARBIER DE REULLE Dominique, Mme DOUZIECH Véronique, M. VERVIALLE Sébastien, M. VACQUIER Nicolas, M. LACAZE Marie-Paule, Mme COLONGES Catherine, Mme CAVALIE Gwilaine, M. ROMIGUIERE David, M. BARTHES Nicolas, Mme BEDEL Sarah, M. MAYMARD Benjamin et M. LAYE Sébastien.

Date de mise en ligne de l'ordre
du jour
3/10/2023

Représenté(s) : Mme ROQUES-LIENARD Françoise, Mme MAZARS Florence et Mme SALVAT Marlène ayant donné respectivement procuration à M. ALBINET Cédric, Mme COLONGES Catherine et Mme CAVALIE Gwilaine.

Absents et excusés : Mme GAMEL Catherine et M. CASTANIE Christophe.

Secrétaire de séance : M. MAYMARD Benjamin.

231009DL04

ZAC ECOQUARTIER BES GRAND

Approbation du PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (art. R.311-8)

Madame Dominique GOMBERT expose que par délibération en date du 31 janvier 2022, le Conseil Municipal a concédé la réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand au groupement solidaire GGL composé de la SAS Epona groupe GGL et de la SAS GGL Groupe, désigné concessionnaire de la ZAC.

L'article R. 311-8 du code de l'urbanisme précise que « **le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le préfet, après avis du conseil... compétent, approuve le programme des équipements publics** » de la ZAC.

A partir du projet de programme constituant l'une des composantes essentielles du dossier de réalisation de la ZAC, le concessionnaire a engagé un travail de définition complémentaire permettant aujourd'hui de présenter le programme des équipements publics à l'approbation du conseil municipal en application de l'article précité du code de l'urbanisme.

Le Programme des Equipements Publics élaboré par le concessionnaire constitue le document cadre de référence de la réalisation des travaux d'aménagement et de conception du quartier. Il comprend une description qui définit, décrit et illustre l'ensemble des viabilités, des réseaux et des espaces communs de l'opération : voiries, espaces publics, réseaux d'eaux pluviales, réseaux d'eaux usées, réseaux d'adduction en eau potable, réseaux de défense incendie, réseau électrique, réseau d'éclairage public, réseau téléphonique et fibre optique.

Il est rappelé que le montage opérationnel et financier retenu par le conseil municipal pour réaliser l'Ecoquartier fait peser sur l'aménageur la prise en charge de l'intégralité des dépenses liées aux équipements publics de l'écoquartier. En d'autres termes, compte tenu de l'exonération de l'opération à la taxe d'aménagement, l'aménageur, prend à sa charge a minima les équipements listés à l'article R.331-6 du Code de l'Urbanisme.

Le Programme des Equipements Publics est annexé à la présente délibération. Il prévoit notamment :

Les équipements d'infrastructure propres à l'opération, réalisés par l'aménageur dans le périmètre de la ZAC, pour les besoins propres des nouveaux habitants, les principaux équipements publics (liste non exhaustive) à réaliser par l'aménageur sont :

- Les voies primaires et secondaires internes au quartier,
- Les bassins et autres ouvrages de rétention paysagers tels que les noues,
- L'aménagement des liaisons douces et des parcours piétons,
- La création de places, placettes et de belvédères,
- L'aménagement des espaces verts et la mise en valeur des haies bocagères,
- L'éclairage public,
- La défense incendie,
- Les espaces verts et récréatifs, les espaces communs,
- Les réseaux (eau, électricité, assainissement, téléphonie et fibre, etc....).

Il est précisé que ce programme des équipements publics fera l'objet d'une discussion continue entre la commune et l'aménageur pour aboutir à la création d'un Ecoquartier concerté et correspondant aux souhaits de la commune.

Ce programme mentionne également les équipements connexes à la ZAC dont le bénéfice excède les habitants futurs et qui seront réalisés directement par la commune pour l'ensemble de la population : il en va ainsi des jardins familiaux, de la requalification de la route de la Capelle Saint-Martin et de l'aménagement du parc du Cayrac.

Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise la charge de l'aménageur. Le financement sera donc le suivant :

- Requalification de la route de la Capelle Saint Martin : (250 000 €) : 50 % commune – 50 % aménageur.
- Aménagement du Parc du Cayrac : (400 000 €) : 75 % commune – 25 % aménageur.

Conformément à l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme, il appartient au Conseil Municipal d'approuver le Programme des Equipements Publics de la ZAC (cf. document annexé).

Les membres de la commission « Projet urbain et lien social » réunis le lundi 2 octobre 2023 ont émis un avis favorable à ce projet de délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

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 la délibération N° 210125DL04 du 25 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de concession d'aménagement ;

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

Vu la délibération N°210712DL01 du 12 juillet 2021 relative à l'avis du Conseil municipal sur la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2021 valant autorisation environnementale ;

Vu la délibération N°211220DL01 du Conseil municipal du 20 décembre 2021 relative à la création de la ZAC écoquartier Bes Grand ;

Vu la délibération N°220131DL01 du 31 janvier 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le choix du concessionnaire et a autorisé la signature du traité de concession ;

Vu le traité de concession, signé le 18 mars 2022 et notamment son article 1.2 qui définit les missions de l'aménageur ;

Vu le projet de Programme des Equipements Publics à réaliser dans la ZAC de Bes Grand, ci-annexé ;

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

- **APPROUVE** le programme des équipements publics de la ZAC écoquartier Bes Grand, ci-annexé ;
- **PRIS ACTE** des mesures de publicité qui seront mises en œuvre conformément à la réglementation en vigueur (publication par voie dématérialisée sur le site internet de la ville pendant au moins 1 mois), étant précisé que mention de cette publication sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant, à prendre et signer tout acte nécessaire à sa parfaite exécution.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

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

Pour extrait conforme,

Le Maire

Jean-Philippe SADOUL

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

19/10/2023

19/10/2023

Mairie de Luc-la-Primaube
Le Maire
Jean-Philippe SADOUL



Luc-la-Primaube



ZAC ECOQUARTIER BES GRAND
DOSSIER DE REALISATION
3- PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Maitre d'ouvrage :



Maitrise d'œuvre :



AMENAGEURS



Groupement EPONA Groupe GGL – GGL GROUPE
111 Place Pierre Duhem
34000 Montpellier
T : 04 99 61 45 14

MAITRISE D'ŒUVRE



Agence GAU
5 place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13



Agence Midi-Pyrénées
109 Avenue de Lespinet
31400 Toulouse
T: 05 34 25 69 48

SOMMAIRE

1	PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	4
2	DESIGNATION ET DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU PARTI D'AMENAGEMENT URBAIN	5
2.1	TABLEAU DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND.....	5
2.2	LE PARTI D'AMENAGEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS : LA NATURE COMME ARMATURE DU QUARTIER 6	
2.2.1	Les voiries : un réseau viaire économe	7
2.2.3	Les stationnements.....	8
2.2.4	Les cheminements doux et espaces publics de convivialité	9
2.3	LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS.....	10
2.4	LA VALORISATION PAYSAGERE DE LA CONTRAINTE HYDRAULIQUE	12
3	PROGRAMME INDICATIF DES TRAVAUX	13
3.1	VOIRIES ET AMENAGEMENTS DE SURFACE	13
3.1.1	Les chaussées	13
3.1.2	Les cheminements doux et places publiques	14
3.1.3	La signalisation et le mobilier urbain	15
3.1.4	Les ordures ménagères	15
3.1.5	Les travaux extérieurs	15
3.2	RESEAUX	16
3.2.1	Les réseaux humides	16
3.2.2	Les réseaux secs	19
3.3	LES ESPACES VERTS PAYSAGERS.....	23
3.3.2	Les haies bocagères et arbres remarquables	24
3.3.3	Les interfaces public/privé.....	25
3.3.4	Les jardins familiaux.....	26

1 PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article R 311.7 du code de l'urbanisme, le programme des équipements publics à réaliser dans l'écoquartier traduit l'un des objectifs de la procédure d'aménagement concerté : la réalisation coordonnée des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

Ce projet de programme se présente ainsi sous la forme d'une liste de ces équipements en indiquant pour chacun d'eux qui en assurera la réalisation, la répartition du financement le cas échéant, et qui en assurera la prise en charge et la gestion, étant précisé que lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics que la personne publique ayant pris l'initiative de la ZAC, il est demandé à ces personnes publiques un accord sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine, et le cas échéant, sur leur participation au financement.

Conformément à l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme :

« Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

Ainsi la nature et l'importance du programme des équipements publics à réaliser sont déterminées en fonction de deux critères essentiels :

- Le programme doit être en relation directe avec les besoins générés par l'urbanisation envisagée ; un équipement qui ne répondrait que partiellement à la satisfaction des besoins des usagers de la zone, ne pourrait être financé qu'en partie par l'aménageur.
- Le programme des équipements doit être rendu nécessaire par l'urbanisation projetée.

La déclinaison de ces principes appliqués à l'écoquartier Bes Grand, se traduit par un projet de programme d'équipements publics qui comprend :

- Des équipements strictement indispensables répondant principalement aux besoins des futurs utilisateurs de l'écoquartier et compris dans son périmètre. Ces équipements sont réalisés et financés par l'Aménageur. Ils comprennent les accès de la ZAC, les voies de distribution et de desserte interne, les espaces aménagés pour la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, de l'eau potable, les réseaux secs (électricité, éclairage public, télécom, fibre...), les points de collecte des ordures ménagères (conteneurs enterrés), les espaces verts et la mise en valeur des haies bocagères et arbres remarquables, les cheminements piétons et mobilités actives, les places et belvédères prévus dans le cadre de la conception du projet et nécessaires au fonctionnement de l'opération.
- Des équipements dont la capacité excède les besoins seuls de l'opération, réalisés sous d'autres maîtrises d'ouvrage que l'aménageur, et dont seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins sera mise à la charge de l'aménageur.
- Des équipements qui ne répondent que partiellement aux besoins des futurs utilisateurs de l'écoquartier et qui sont réalisés sous d'autres maîtrises d'ouvrage.

2 DESIGNATION ET DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU PARTI D'AMENAGEMENT URBAIN

2.1 TABLEAU DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND

NATURE DE L'EQUIPEMENT	Maîtrise d'ouvrage	Montant total estimé (Hors taxes et Hors foncier)	Financement				Échéances de réalisation	Futur gestionnaire / bénéficiaire
			Collectivité ou concessionnaire de réseau		Aménageur			
			pourcentage	montant	pourcentage	montant		
Equipements structurants à réaliser par l'Aménageur								
Voies primaires et secondaires internes au Quartier (y compris les réseaux divers et les dispositifs de collecte des ordures ménagères)	Aménageur	2 850 000 €	0%	0 €	100%	2 850 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Bassins de rétention paysagers	Aménageur	80 000 €	0%	0 €	100%	80 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement des liaisons douces et des parcours piétons en accord avec l'aménagement des haies bocagères	Aménageur	80 000 €	0%	0 €	100%	80 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement des espaces de convivialité (places et belvédères)	Aménageur	200 000 €	0%	0 €	100%	200 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement des espaces verts et mise en valeur des haies bocagères	Aménageur	300 000 €	0%	0 €	100%	300 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Equipements publics à réaliser par la Commune								
Requalification du chemin de la Capelle Saint Martin	Commune	250 000 €	50%	125 000 €	50%	125 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement du Parc du Cayrac et renaturation du ruisseau	Commune	400 000 €	75%	300 000 €	25%	100 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement de jardins familiaux	Commune	30 000 €	0%	0 €	100%	30 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
TOTAL		4 190 000 €		425 000 €		3 765 000 €		

Total équipements publics	4 190 000 €	100%
. Participations Aménageur	3 765 000 €	90%
. Participations Commune	425 000 €	10%

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, qui stipule que le dossier de réalisation est constitué, notamment, du projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone et que lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre :

- les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements,
- les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

Les demandes d'avis consultatifs envoyées aux différents concessionnaires et futurs gestionnaires de réseaux figurent en Annexe 2 du dossier de réalisation.

Concernant les modalités d'incorporation de ces équipements dans le patrimoine des destinataires de ces ouvrages, elles seront conformes aux dispositions de l'article 2.6 REALISATION DES OUVRAGES ET REMISE DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE ET DE SUPERSTRUCTURE.

L'Aménageur finance la totalité des équipements publics structurants qu'il réalise, selon le tableau ci-dessus, dans le cadre des travaux d'aménagement de l'Ecoquartier Bès grand.

L'Aménageur participe au financement d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune. Les avis des concessionnaires (commune et Rodez agglomération) seront joints en annexe du dossier de réalisation.

2.2 LE PARTI D'AMENAGEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS : LA NATURE COMME ARMATURE DU QUARTIER

La richesse paysagère du secteur de Bes Grand, comprenant notamment les haies bocagères et la zone humide, s'impose comme une identité forte qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

Ces atouts patrimoniaux guident la trame d'élaboration du futur écoquartier de Bes Grand.

Ce secteur Bes Grand s'inscrit dans un contexte paysager et agricole remarquable. Le végétal existant structure autant l'intérieur du périmètre, que les collines agricoles environnantes. Il développe une trame mosaïque qui imprime les différentes collines.

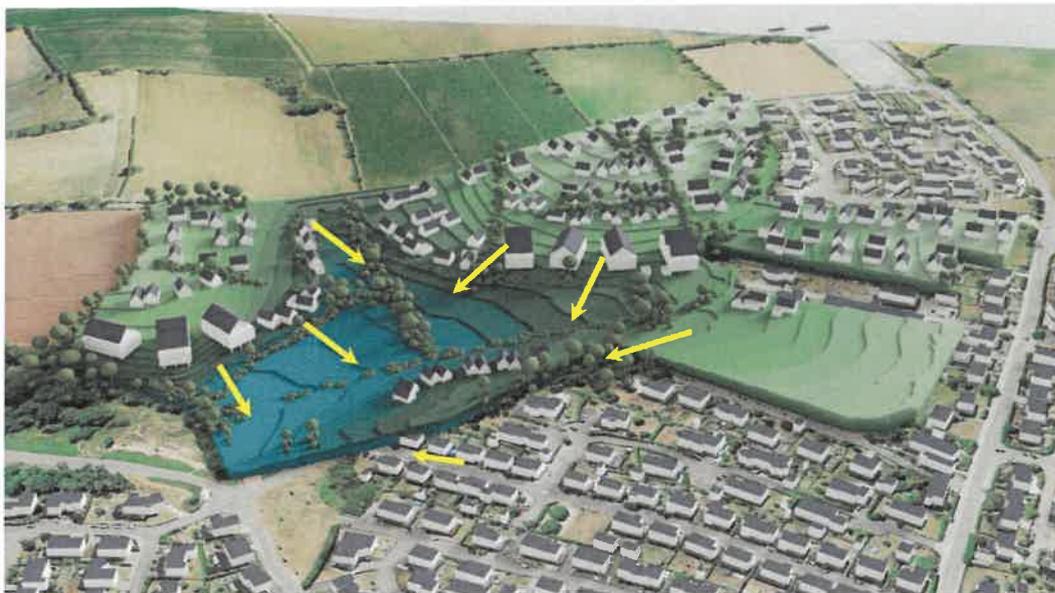
Il ne s'agit pas de considérer la nature comme un élément symbolique et fragmentaire, mais de la légitimer et de l'imprimer aux fondements même du quartier pour en faire une matrice indissociable.

La conception de l'écoquartier Bes Grand sera basée sur le principe d'assurer la force de la valorisation paysagère, induisant la forme urbaine elle-même, dans le respect et l'adéquation avec les espaces naturels remarquables.

La morphologie particulière du site a été mise à profit dans la conception du nouveau quartier. Ainsi, la trame verte et bleue et la disposition des principaux espaces publics permettent l'écoulement naturel ainsi que le stockage et l'infiltration des eaux pluviales.

Le talweg existant est accompagné d'une promenade paysagère, les voies de desserte suivent au mieux les courbes de niveaux du terrain naturel et sont accompagnées des noues vertes d'écoulement et stockage (dispositifs de rétention pluviale).

La forme urbaine préconisée prend en compte l'écoulement gravitaire naturel du site.



Les trames vertes et bleues ont, dans ce sens, "dessiné" les grands axes de composition du futur quartier.

2.2.1 Les voiries : un réseau viaire économe

Un principe de base vaut précepte à la création d'un écoquartier : concevoir un projet économe et vertueux.

Econome en espace, en énergie, en déplacements.

Vertueux en énergie, en bilan carbone, en mobilités douces et qualité des lieux de convivialité.

Imaginer un nouveau quartier, c'est avant tout se poser la question essentielle de la distribution des espaces et de la place accordée aux voitures et aux déplacements motorisés. Il faut repenser et réduire les espaces de distribution et de stationnements, au profit des cheminements doux et des espaces verts.

La composition volumétrique du site facilite cette approche sectorisée, limitée par la vacuité de la plaine centrale. Le projet développera différents secteurs, pouvant être autonomes ou en liaison. La composition pourra évoluer et permettre des liens ponctuels de continuité des dessertes.



Les grands principes de distribution viaire sont les suivants :

- Des voies apaisées adaptées aux reliefs. Un plan de circulation lisible et efficace, avec un déroulé réduit des voies,
- La limitation des circulations de transit, afin de pacifier les quartiers de vie. Le projet pourra proposer différentes alternatives, en fonction des échanges avec la collectivité,
- 2 typologies de voies : des voies à sens unique (zone mixte), en bouclage limité avec les quartiers environnants, des voies à double sens mais réduites et offrant des placettes de retournement,
- Des voies calées sur les courbes de niveaux, sans opérations de nivellement importante, révélant la force du site et de ses reliefs.
- Des prescriptions rigoureuses d'implantation des constructions, à partir de ces voies, perpendiculaires à la pente, de façon à préserver des transparences lointaines vers la Combe.



2.2.3 Les stationnements

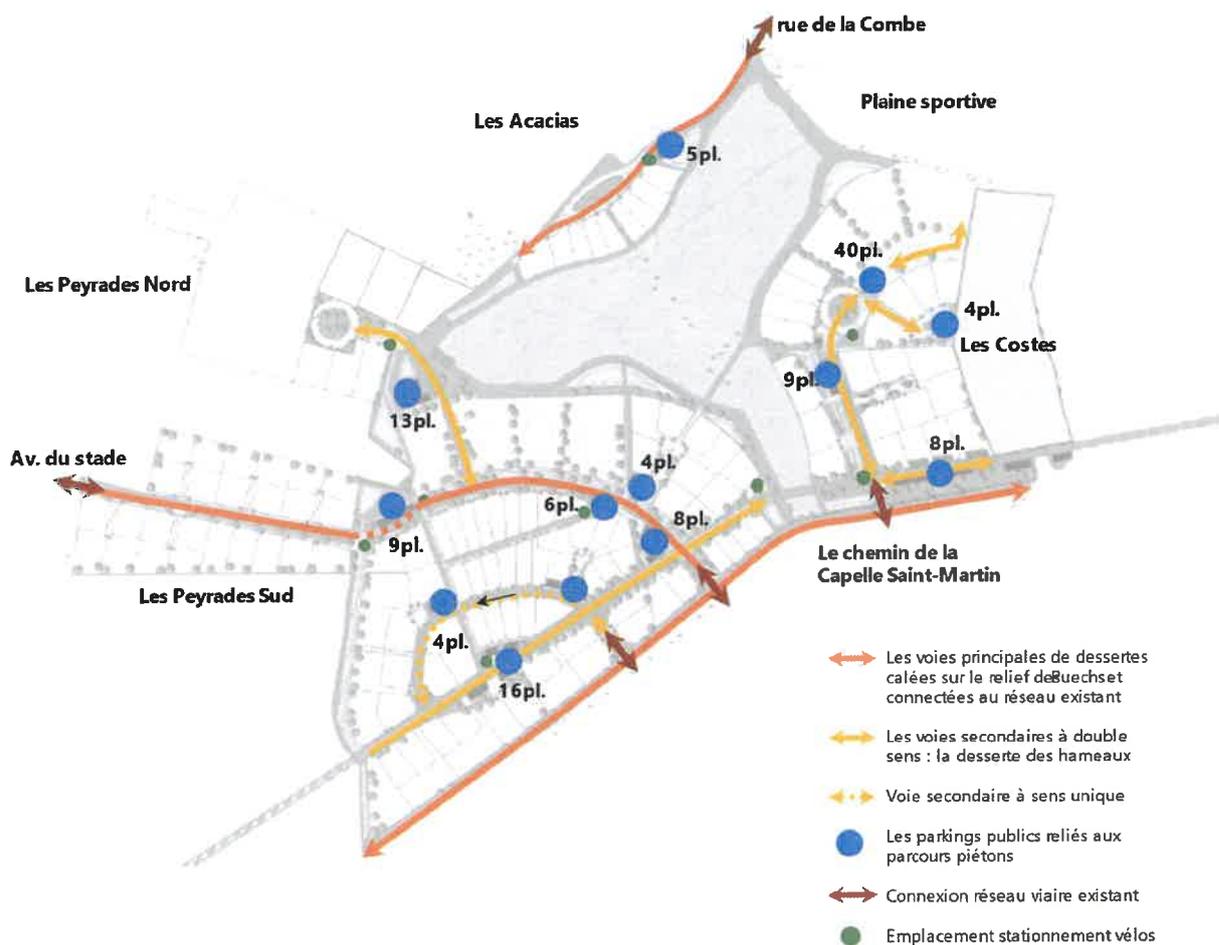
Les voiries prendront en compte les besoins en stationnements publics (places longitudinales ombragées) pour éviter l'anarchie des espaces ouverts aux véhicules.

Les pratiques quotidiennes pour les déplacements obligatoires doivent guider la réglementation des capacités de stationnements. L'ignorer conduirait à un envahissement des espaces publics, non prévus à cet effet. A ce titre, une norme de 2 places minimum par logements (individuels et collectifs) semble indispensable.

Estimation des besoins en stationnements visiteurs sur le quartier :

NATURE	Nbre estimatif de logements	Besoin en places visiteurs (1 pour 4 logements)
LOGEMENTS		
Habitat en locatif social	72	18
Habitat en accession abordable	23	6
Habitat en accession libre	175 (dont 52 collectifs)	44
TOTAL	270	68

68 places de stationnement visiteurs seront aménagées sur les espaces communs, organisées en poches de plusieurs places pour permettre aux visiteurs de venir sans encombrer la voie publique.



2.2.4 Les cheminements doux et espaces publics de convivialité

L'écoquartier propose différents secteurs disposant chacun d'un espace public de convivialité sous forme de place aménagée et de détente. Ces espaces sont polyvalents et répondent à des usages réfléchis et partagés avec les participants de la concertation en atelier :

- **le Parc de Cayrac** : le projet intègre un futur parc afin de valoriser et de conserver l'espace naturel existant (zone humide, trame de haies bocagères et arbres remarquables). Véritable armature de l'Ecoquartier, le Parc du Cayrac constitue un équipement pour l'ensemble des quartiers sud de la Primaube. Il intégrera des parcours de promenade ainsi qu'un observatoire de la faune et de la flore.
- **Le Belvédère des Peyrades** : il accueillera un espace de rencontre et de repos ainsi que des stationnements véhicules et vélos.
- **Le Square de Bes Grand** : il sera constitué d'un espace de jeux pour enfants et prévoira des stationnements à proximité.
- **Les Terrasses des Costes** : cet espace est dédié aux petits loisirs de plein air, à un lieu d'échange et de repos.



2.3 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La zone humide prend la forme d'un Parc autour duquel le projet d'urbanisation s'organise en préservant les haies bocagères et les arbres remarquables.

Ces cortèges boisés forment les limites parcellaires et accompagnent les espaces de promenade.

Ainsi, une ample armature paysagère dessine les îlots urbanisés et crée l'interface de transition entre les espaces communs, publics et les zones privées de la ZAC. Elle ne s'arrête pas en limite des lots mais pénètre à l'intérieur des espaces privés communs des hameaux ou en cœur d'îlots irriguant ainsi l'ensemble des espaces communs du quartier.

Le projet est pensé à partir du Parc et de sa diffusion, à travers les haies bocagères, dans le tissu urbain existant et à construire.



L'économie des espaces de voirie profite aux cheminements et voies vertes. Le projet développe tout un maillage de parcours, destinés autant aux usages quotidiens qu'aux activités récréatives et sportives. Il offre un support de vie, la pratique du quartier fera naître d'autres usages.

Ce réseau étendu des déplacements doux, reliant les différents secteurs d'habitations maillé au réseau végétal des haies bocagères, est conçu pour favoriser de nouvelles pratiques et les rencontres intergénérationnelles. Ses caractéristiques sont les suivantes :

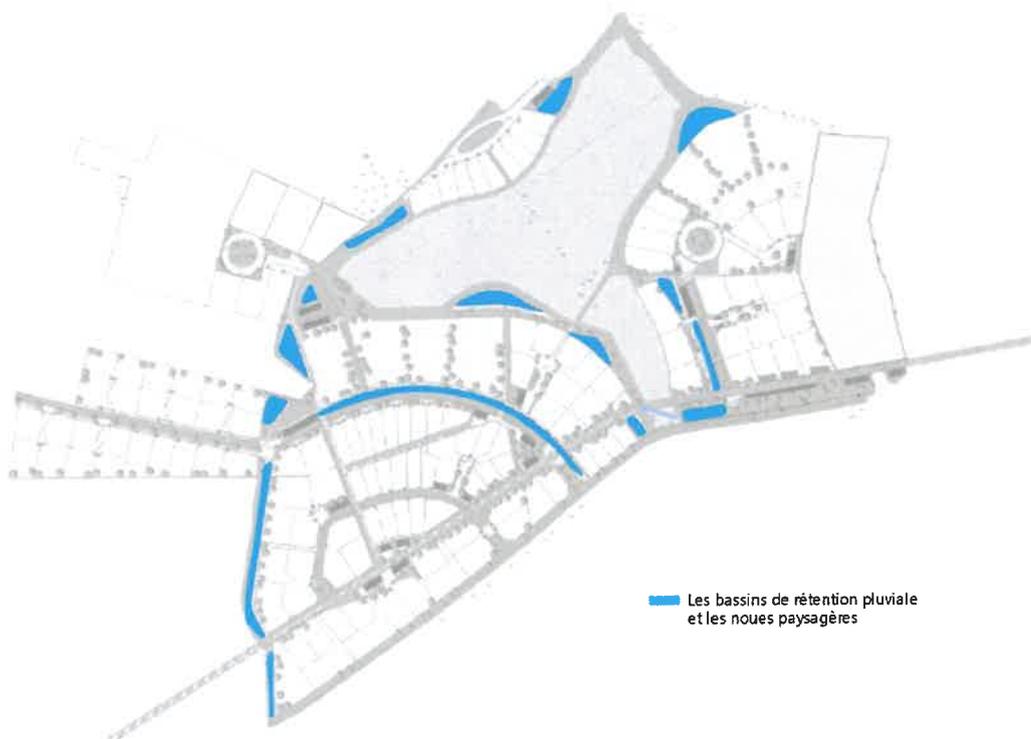
- Des voies accompagnées de piétonniers séparés de la partie « voirie » et plantés,
- Des parcours découvertes inscrits suivant la topographie des lieux et permettant d'accéder aux espaces de convivialité, offrant des vues lointaines,
- Un parcours naturel de près d'un kilomètre, encadrant le parc du Cayrac et se définissant comme une approche pédagogique de la sensibilité de la zone humide,
- La possibilité de créer un observatoire de la faune et de la flore, au cœur de la Combe, et traité comme un embarcadère en bois, suspendu au-dessus de la zone humide. Ce lieu s'apparente à un espace de méditation ou de repos,
- Des secteurs d'habitat ponctués de places et de placettes, de promenades intimes,
- Les équipements publics majeurs sont à moins d'un quart d'heure à vélo depuis le centre du quartier.



2.4 LA VALORISATION PAYSAGERE DE LA CONTRAINTE HYDRAULIQUE

La trame verte de la ZAC constitue aussi le support de la trame bleue du quartier : les noues paysagères qui accompagnent les voies de desserte et les espaces communs de l'Ecoquartier.

L'ensemble de ces espaces est hiérarchisé et organisé sur le principe d'un réseau hydrographique et reçoit des traitements paysagers particuliers pour assurer le confort et le bien-être des utilisateurs.



3 PROGRAMME INDICATIF DES TRAVAUX

3.1 VOIRIES ET AMENAGEMENTS DE SURFACE

L'aménagement de l'Ecoquartier Bes Grand se fera en respect de l'ambiance rurale, forestière et champêtre recherchée ainsi que les qualités environnementales actuelles.

Sa gestion cherchera à être simple et économe.

3.1.1 Les chaussées

La réalisation des voiries comprend les voies de circulation des véhicules et des piétons, dans le cadre des voies mixtes partagées.

Le dimensionnement de la structure de ces voies permettra la circulation des véhicules lourds, notamment pour les véhicules de déménagement et du service de protection contre l'incendie, et sera défini par l'étude de sols.

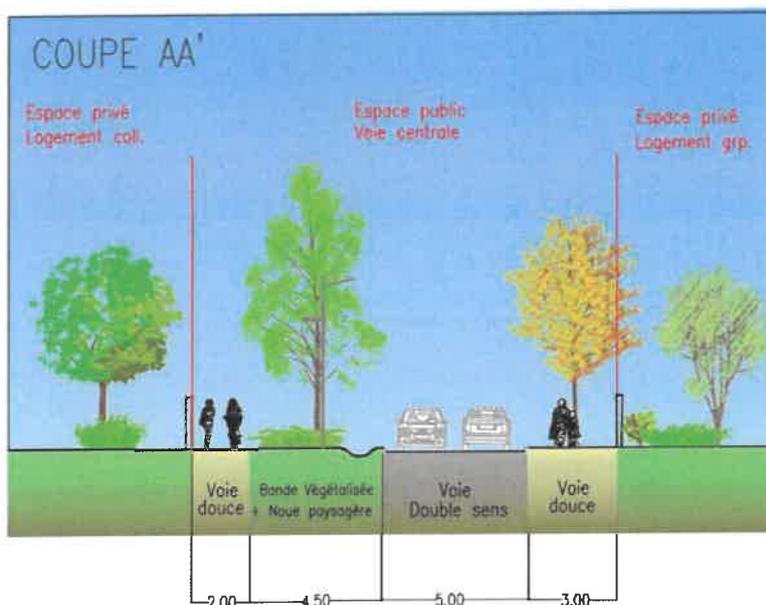
La conception des différentes voies sera réalisée en fonction des résultats de l'étude de sol.

Le corps de chaussée sera réalisé soit en matériau granulaire, soit en matériau du site traité à la chaux ou au liant hydraulique. Les couches de finitions seront en enrobé noir 0/10 de 0.05 m d'épaisseur, mise en œuvre à chaud pour les voies véhicules.

Les bordures béton de classe A de type T, P ou A et les caniveaux de type CC1 ou CS1 seront préfabriqués ou coulés en place vibrés et correspondront à la normalisation du fascicule 70.91 bis du CCTG applicable aux marchés de travaux publics relevant du Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement.

Les différentes voiries seront réalisées suivant les profils en travers indicatifs proposés ci-après :

Profil type n° 1 – Coupe AA'

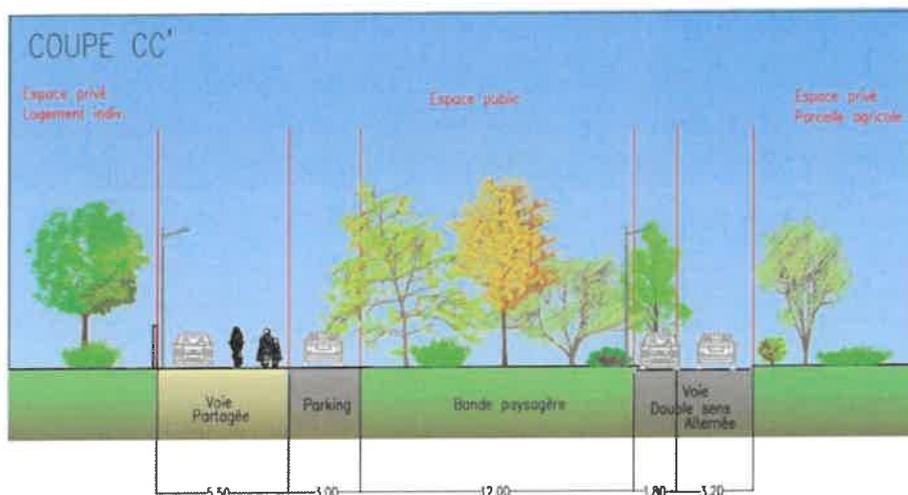


La voie développe une emprise de 14.50m de large. Elle comporte une chaussée circulaire en double sens de 5m. Cette voie est accompagnée de voies douces de 2 à 3m environ, traitées en revêtement sobre qui s'intègre au mieux à la végétation.



Profil type n° 2 – Coupe CC'

Ce profil développe une emprise intégrant une large bande paysagère entre une voie à double sens alternée réduite à 5m de large et une zone de stationnement desservie par une voie partagée piétons/cycles/ automobiles. Sur cette voie partagée, la vitesse sera réduite afin de sécuriser les usagers. Les revêtements de surface qui seront choisis permettront de distinguer les différents types de voies et les matériaux seront innovants, économiques et respectueux de l'environnement.



3.1.2 Les cheminements doux et places publiques

Les cheminements piétons seront traités en revêtement naturel type stabilisé, sans bordure, afin de conserver un esprit champêtre.



Sentier bocager et noue paysagère : une séquence paysagère forte

Les aménagements nécessaires pour assurer la continuité de la chaîne de déplacement des PMR (dalles podotactiles, bande de guidage ...) sont également prévus, conformément à la réglementation.

En effet, les enjeux de l'accessibilité des espaces publics sont primordiaux car ils concernent non seulement le quotidien des personnes handicapées mais aussi l'ensemble de la population qui peut ainsi bénéficier d'une qualité d'usage.

Les places publiques seront revêtues des matériaux adaptés aux différents usages (jeux pour enfants, espace de rencontre, lieu de repos, espace de loisirs, paysages, stationnements...). La recherche de méthode et de matériaux innovants sera poursuivie et des critères jugés importants pourront être imposés avec un objectif minimal à définir avec la collectivité.

3.1.3 La signalisation et le mobilier urbain

Les éléments de signalisation verticale (panneaux de police routière) et signalisation horizontale seront répartis en nombre et en information en fonction des zones et conformes aux normes en vigueur.

Le mobilier urbain (candélabres, bancs, potelets, corbeilles,...) sera choisi en collaboration avec la collectivité sur proposition de l'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC Ecoquartier et répondra au programme des différents espaces projetés.

3.1.4 Les ordures ménagères

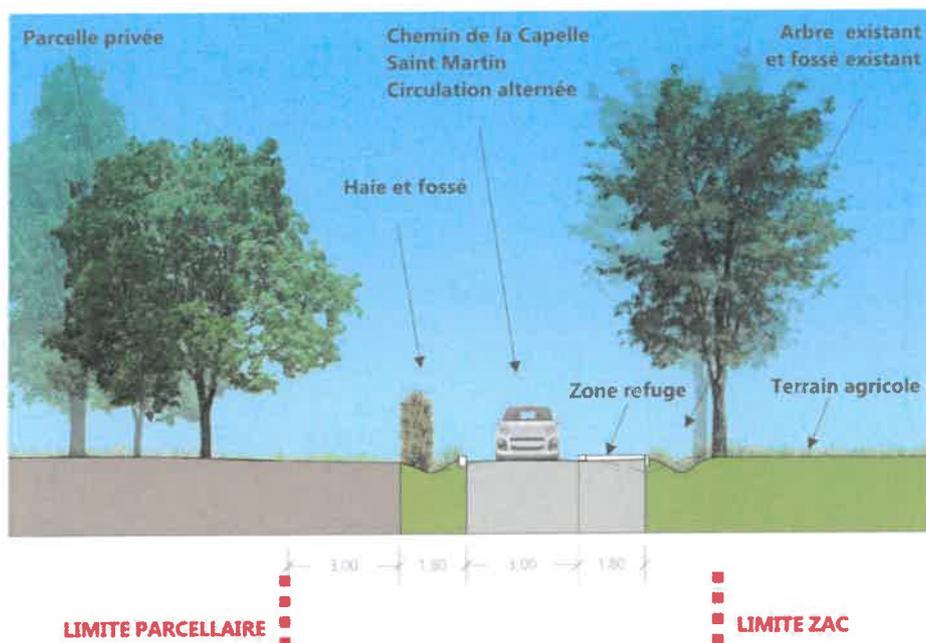
Les ordures ménagères de l'Ecoquartier seront collectées depuis les points de regroupement des conteneurs (enterrés ou semi-enterrés). Ces points de regroupement et leurs dimensionnements, seront disposés en concertation avec les services de Rodez agglomération et des typologies d'habitations (macro lots, lots privés...). En fonction du positionnement de ceux-ci, le dimensionnement des voies sera adapté pour permettre le passage des véhicules de collecte adaptés.

3.1.5 Les travaux extérieurs

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, la réfection du chemin de la Capelle St Martin, au sud du projet, est indispensable au vu de la nécessité de desserte du site.



Ces travaux seront financés pour partie par l'Aménageur et pour partie par la collectivité. Ils sont décrits ci-après :



Le chemin de la Capelle Saint-Martin, principale voie existante d'accès au futur quartier, sera requalifiée en une voie de circulation de 4,00m d'emprise en sens alternée, sur l'emprise existante. Des rétrécissements ponctuels bilatéraux seront aménagés avec des zones refuges, organisant les priorités de circulation tout le long du chemin.

3.2 RESEAUX

3.2.1 Les réseaux humides

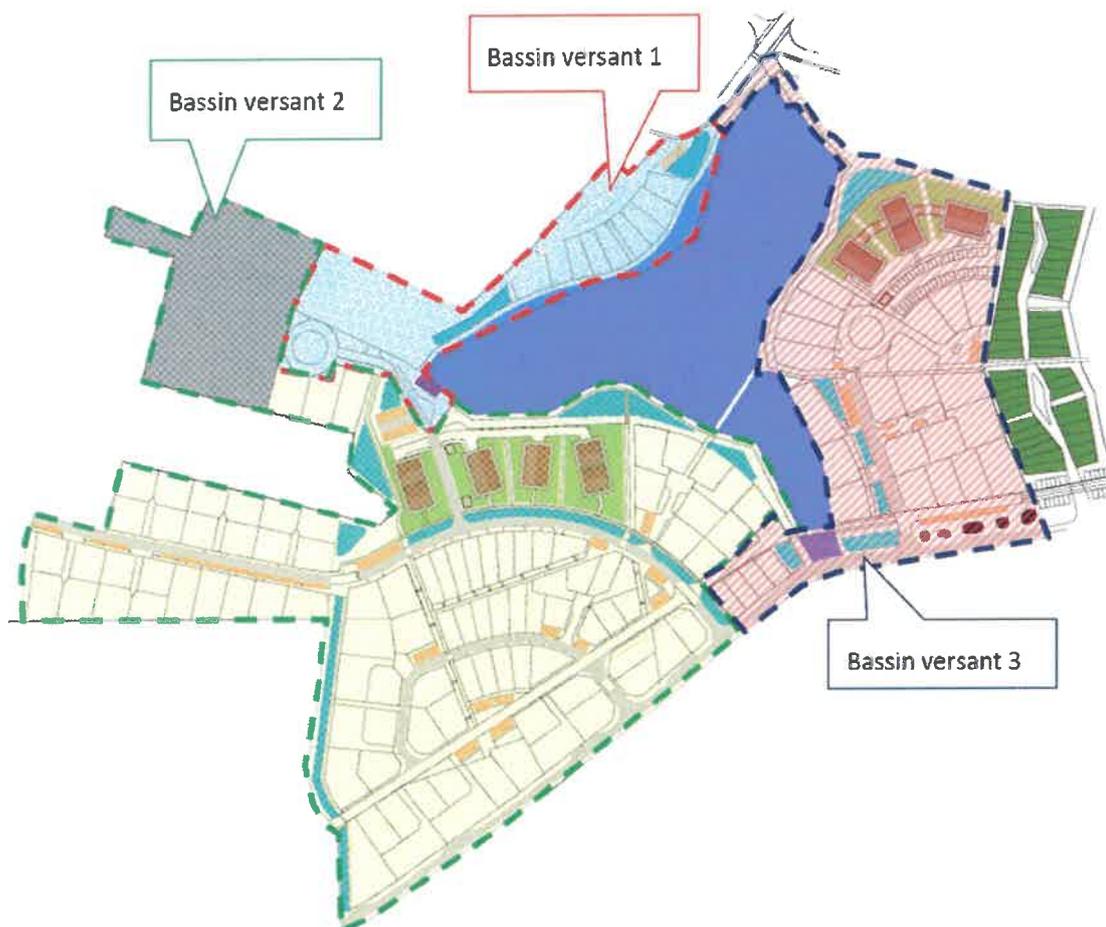
- Eaux pluviales

Ce réseau de collecte et de rétention respectera intégralement les prescriptions du dossier d'autorisation objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation du 17 novembre 2021.

Les eaux de ruissellement seront guidées par les caniveaux ou contre-bordure vers les grilles du réseau pluvial qui draineront les eaux de ruissellement dans les ouvrages de rétention paysagers (noues, bassins, ...).

Les voiries du projet permettront d'évacuer, vers les structures de rétention (noues et bassins), les débits non véhiculés par le réseau pour une pluie d'occurrence supérieure à l'occurrence prise en compte pour le dimensionnement des canalisations.

L'ensemble du réseau, son tracé et ses caractéristiques seront soumis à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (Rodez Agglomération).



Localisation Des zones de rétention par sous-bassin versant

- Eau potable et défense incendie

L'alimentation en eau potable sera réalisée sous les directives et le contrôle du Service des Eaux (SMAEP de Montbazens-Rignac)

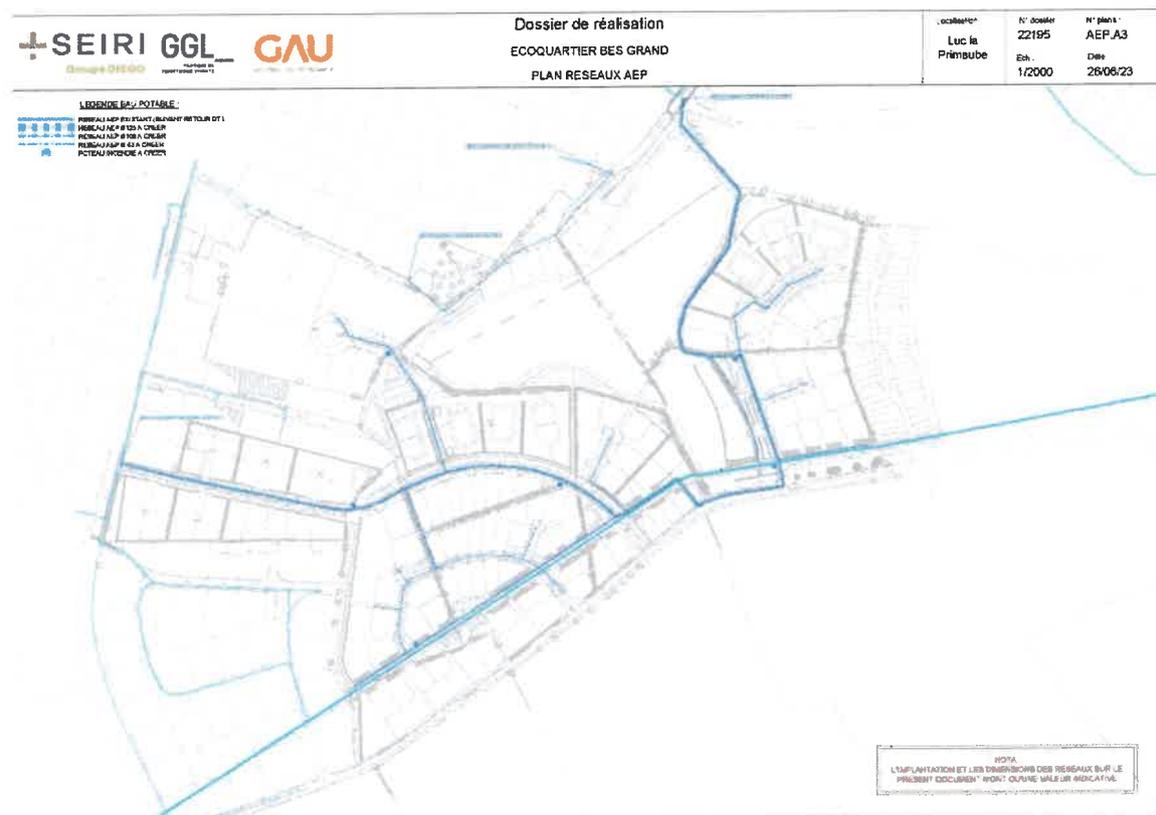
Le réseau principal sera en Ø125mm et sera raccordé sur les canalisations existantes de l'Avenue du stade et la rue de la combe.

Le réseau secondaire sera en Ø100mm ou Ø63mm et sera raccordé sur la conduite principale ainsi qu'au réseau existant rue des acacias et impasse des Peyrades.

Les lots individuels seront alimentés individuellement par des branchements en Ø19/25m sur la canalisation principale ou secondaire.

Il sera laissé une attente en Ø50mm pour les macro-lots.

La défense incendie sera assurée à partir des poteaux incendie Ø125 qui seront créés et situés à une distance inférieure à 200m de chaque lot. Le schéma de défense incendie recevra l'agrément du service concerné du SDIS de l'Aveyron.



Le Syndicat Mixte des Eaux du Levezou Segala (SMELS) a été contacté au sujet de la canalisation de Feder \varnothing 700 mm qui traverse l'opération. Le SMELS a rappelé que compte tenu du diamètre en jeu, une bande de 7.5 m de part et d'autre de la canalisation doit être identifiée dans le projet de façon à pouvoir permettre une intervention en cas de casse.

Il a été précisé l'impossibilité de construire au niveau de cette bande. En revanche, il peut être envisagé tout autre aménagement de surface (clôture, plantations, voirie etc...) en propriété publique comme privée.

Il convient d'ajouter que le SMELS a fait une étude financière concernant le déplacement de cette canalisation en dehors de l'emprise du projet ; le montant est estimé à 1.2 M€, ce qui écarte totalement une telle solution de leur part.

La conduite a été intégrée sous un espace mixte circulé et une servitude non aedificandi sera imposée sur les lots situés de part et d'autre de la conduite.

- Eaux usées

L'assainissement sera du type collectif tout-à-l'égout et sera réalisé sous les directives et le contrôle de Rodez Agglomération.

Tous les lots individuels seront raccordés par un branchement particulier avec des canalisations de diamètre 160mm pour les lots individuels et diamètre 200mm pour les macro-lots, bouchonnées et pénétrant dans la parcelle d'au moins un mètre. Un regard à passage direct pour les lots individuels et un regard de visite pour les macro-lots sera mis en place sur le domaine public en limite du domaine privé.

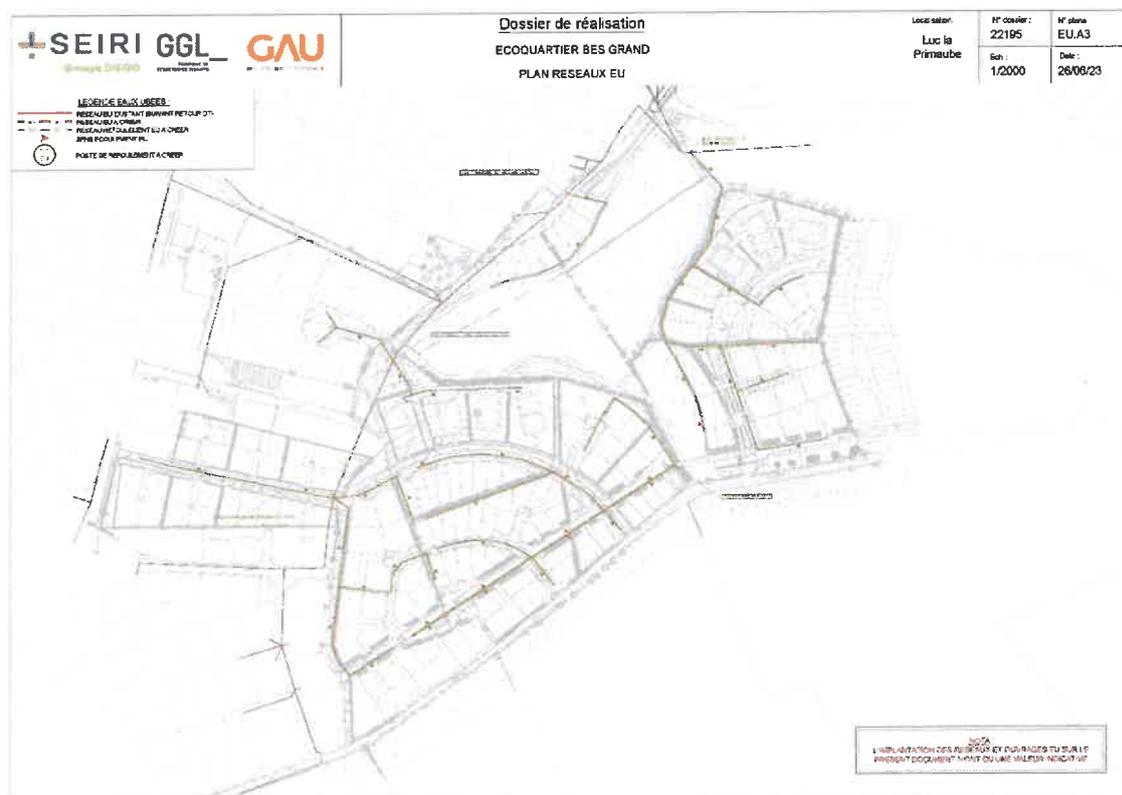
Le réseau principal sera réalisé avec des canalisations de diamètre 200mm.

Des regards de visite seront prévus à chaque changement de pente ou de direction.

L'ensemble du réseau sera entièrement étanche et testé par une société agréée et indépendante de la société d'exécution.

Le réseau sera majoritairement gravitaire et drainera les effluents vers les points de raccordements existants. Un poste de refoulement des eaux usées sera à créer au point bas de l'opération (sud). Les

effluents seront ensuite refoulés par une conduite vers le réseau gravitaire existant (présent sur les DT) sur la zone à aménager.

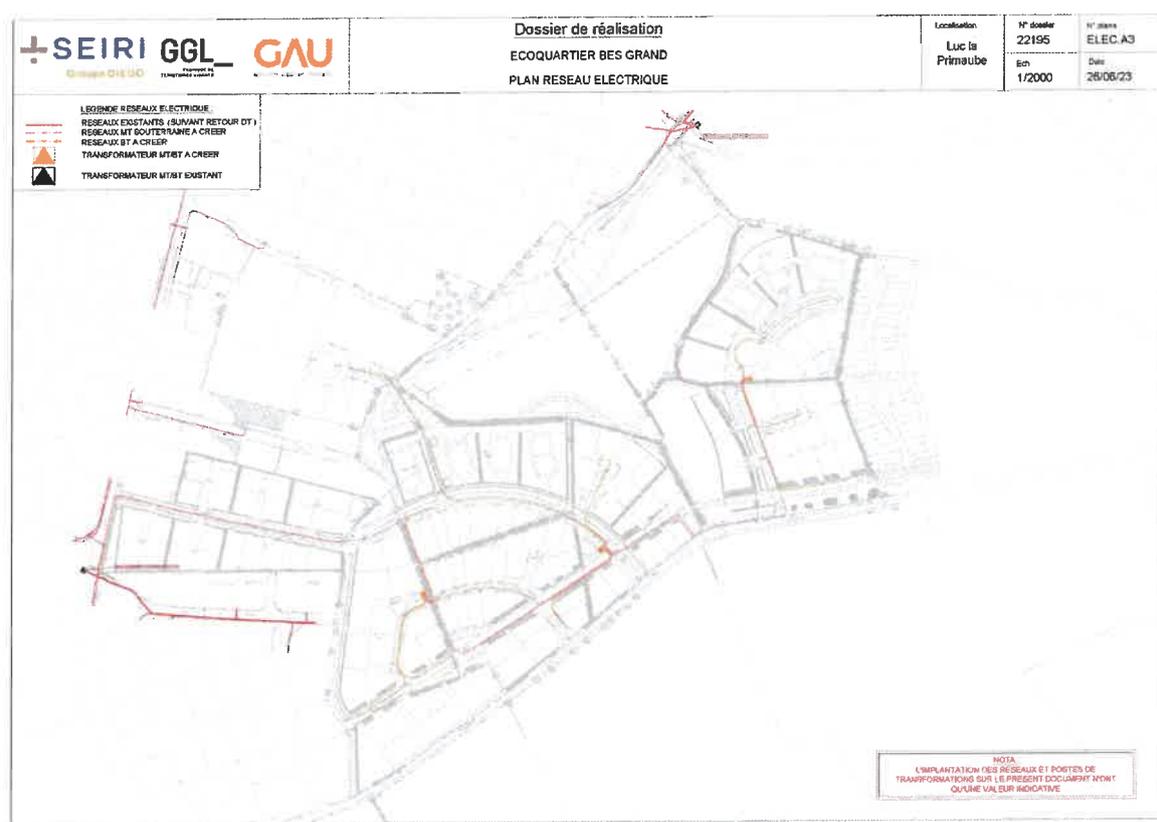


3.2.2 Les réseaux secs

- Le réseau d'électricité

Un réseau souterrain de moyenne tension bouclée sur les postes de transformation existants alimentera les 3 postes à créer pour l'alimentation de l'opération.

Depuis ces postes de transformation, le réseau de basse tension desservira chaque lot créé. Il sera conforme à la norme NFC 14100, et à toutes autres, applicables au moment de l'exécution des travaux. Il sera réalisé suivant les prescriptions techniques du fournisseur d'énergie ENEDIS.

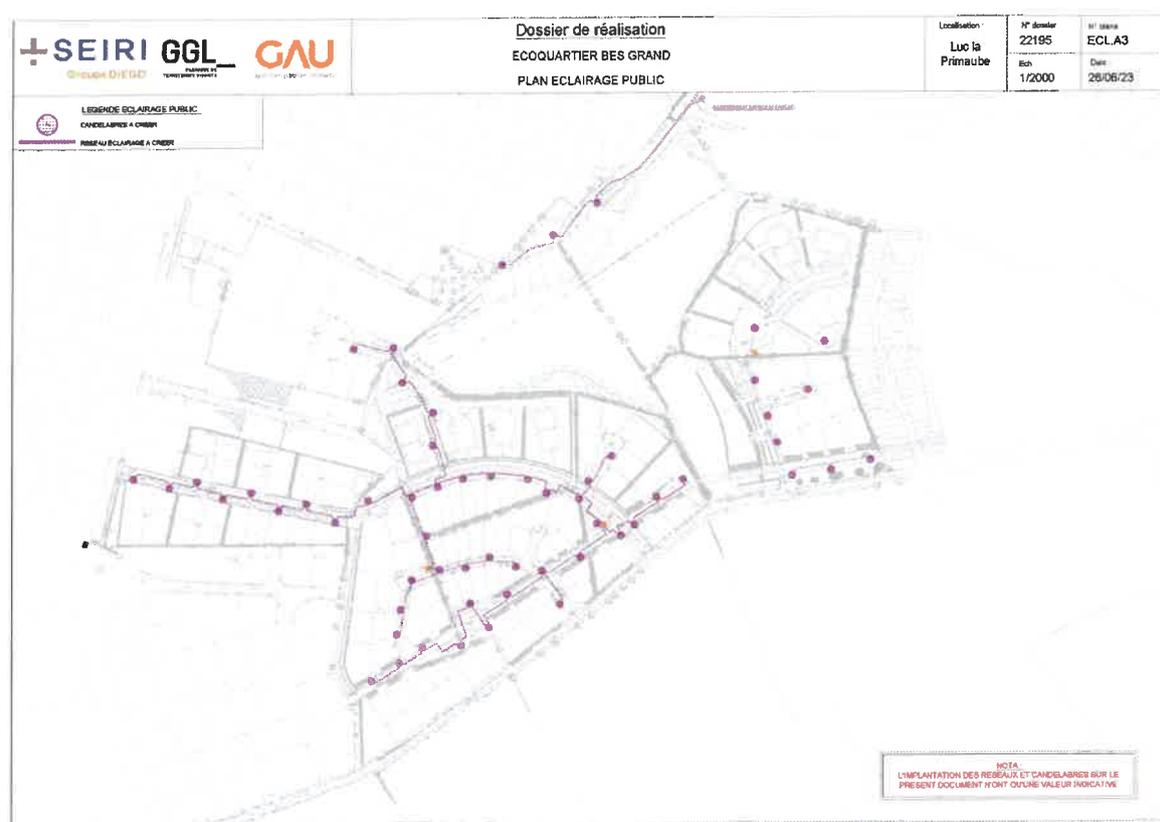


- Eclairage public

L'éclairage public sera réalisé au moyen de candélabres simple ou double lanterne + lampe LED dont le type sera arrêté en concertation avec les services de la Mairie de Luc La Primaube.

Une fois le modèle choisi, une étude photométrique sera réalisée afin d'affiner le positionnement et la hauteur de feu nécessaire.

Le réseau d'éclairage sera réalisé en souterrain depuis les armoires de commande à créer au droit des postes de transformation et sa conformité sera contrôlée par un organisme agréé et indépendant avant sa mise en service. Le mode d'allumage, d'extinction ou de veille sera déterminé en accord avec les services de la mairie de Luc La Primaube. En fonction des choix qui seront réalisés, des automates et/ou horloges astronomiques seront intégrés aux armoires de commandes. En fonction des voies et de leurs dessertes les cheminements piétons seront éclairés ou non.



- Télécommunications et fibre optique

La réalisation du réseau téléphonique et de fibre optique sera exécuté suivant les directives de Orange (opérateur d'infrastructure fibre).

Les travaux de génie civil seront exécutés en souterrain et chaque lot créé sera desservi par un branchement.



3.3 LES ESPACES VERTS PAYSAGERS

3.3.1 Le Parc du Cayrac

Le parc paysager multifonctions, situé au nord du secteur, est un équipement à l'échelle communale. Il agit pour une vie de quartier de qualité et assure des liaisons paysagères vers l'est et le sud du secteur.

Situé du Nord au Sud du site, en interface avec la rue de la Capelle Saint-Martin et la rue des Acacias, le parc paysager est un espace de promenade, de détente et de jeux, servant également de vitrine au quartier.



Vue sur les espaces vallonnés et l'accroche à la topographie du site



Les haies bocagères requalifiées dessinent la nouvelle composition urbaine (des références locales à valeur d'exemple : Villefranche-de-Panat)



DOSSIER DE REALISATION



PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



U2021-014

OCTOBRE 2023



Vue du parc depuis le point bas

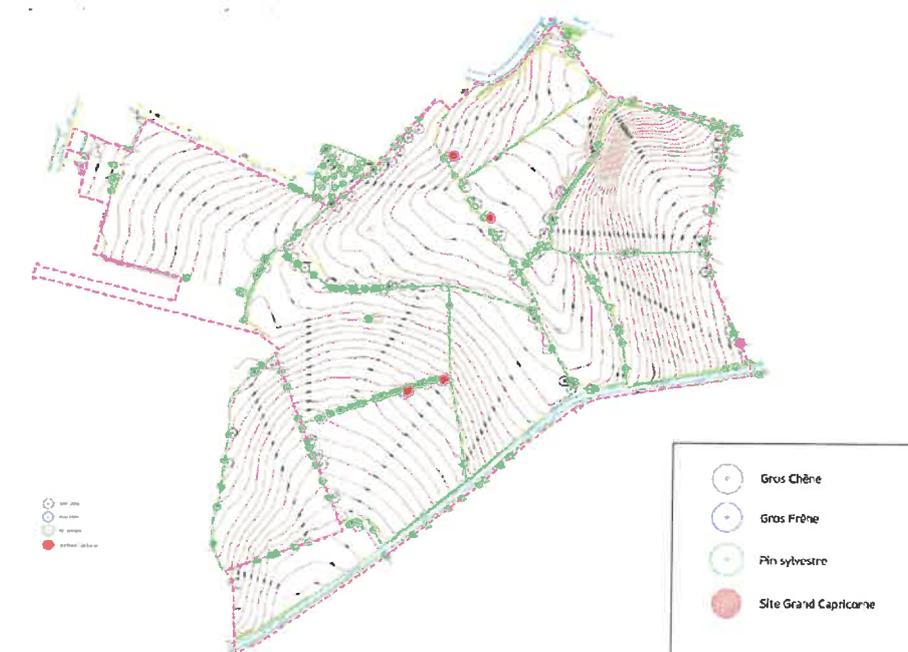
Le Parc pourra accueillir le public et proposera des zones de promenade, de détente, de jeux, de découverte de la faune et de la flore endémiques.

Il sera enherbé et largement planté d'arbres, autant pour recréer des niches écologiques que pour apporter de l'ombrage estival et créer un masque végétal.

Pour mémoire, le projet accueillera 10 gîtes à chauve-souris et 10 nichoirs à oiseaux.

Cet espace sera planté d'essences endémiques de la région, qui seront choisies par les acteurs du projet selon les recommandations du PLUi et les pratiques locales.

3.3.2 Les haies bocagères et arbres remarquables



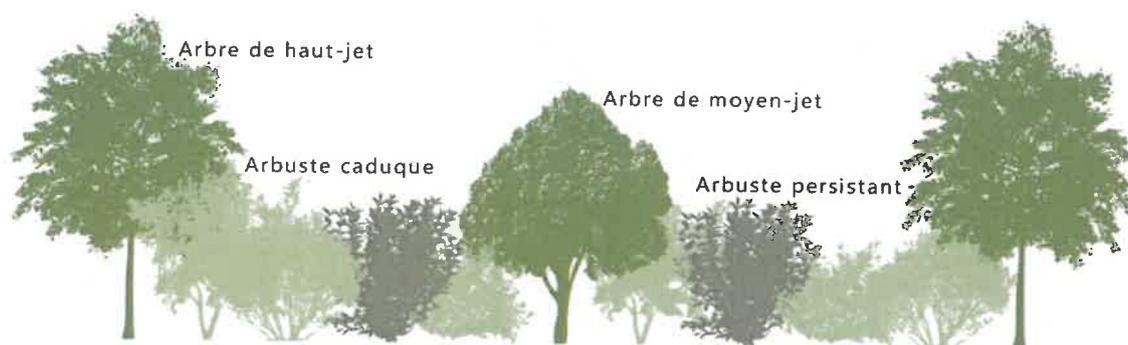
Autant utiles qu'ornementales à toutes les saisons, les haies offrent de multiples intérêts écologiques : limitation de l'érosion par le captage des eaux de ruissellement, abris pour la biodiversité et source de nourriture pour celle-ci, attractivité pour les pollinisateurs.

Aussi, envisagées comme support majeur de la trame verte du projet, elles seront conservées car font partie intégrante du site.

Allant dans le sens du projet, inscrit dans son environnement existant, il s'agira de favoriser l'intégration visuelle des nouveaux aménagements en renforçant/créant des filtres, notamment au niveau des limites des lots collectifs ou encore au fond des parcelles des lots individuels.

A ce titre, une bande de 5.00 m d'emprise sera préservée à l'axe de ces nombreuses haies parcourant le site, pour assurer leur pérennité.

Des plantations complémentaires, s'inscrivant dans la palette végétale existante (type frênes, chênes, saules, ...) pourront être proposées, afin de compléter les haies, les prolonger ou créer des nouvelles. Les futures plantations seront irrégulières du type « haie ondulée », à l'image des haies actuelles, afin de ne pas créer la sensation d'un alignement ou d'une haie homogène.



3.3.3 Les interfaces public/privé

Le traitement des limites séparatives entre espace public et espace privé représente un enjeu important du projet. En effet, les limites concourent à la structuration et à l'ambiance générale de l'espace public, tout en jouant un rôle d'écran nécessaire à l'intimité des résidents.

Afin de favoriser les échanges et de créer un véritable lieu d'interface, les limites de lots seront traitées de manière poreuse, « noyées » dans la végétation et ouvertes aux flux écologiques.

Ce système de traitement aura des bénéfices tels que :

- Rétablir les liaisons habituellement perdues lors de l'aménagement urbain (parcellaire, clôtures et voiries).
- Créer un système d'intervention pour garantir un développement durable des aménagements paysagers suivant son évolution naturelle avec un entretien minimal et équilibré.
- Créer des « nœuds fédérateurs de biodiversité » : plusieurs zones particulièrement plantées serviront de zones préférentielles de développement et d'extension de la biodiversité.

Cette structure arborée sera accompagnée par des plantations arbustives entre le cheminement piéton et les limites de lots. Cette végétation participera au bien être autant des utilisateurs que des futurs habitants. Les essences utilisées seront endémiques, peu consommatrices en eau, en majorité persistantes et intéressantes par leur floraison ou leur fructification.

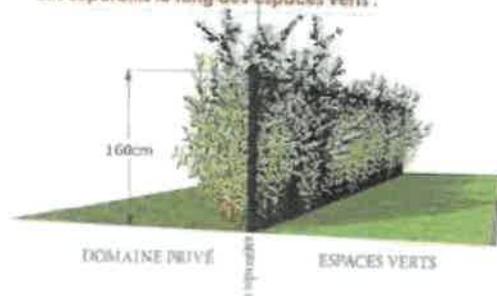
L'Aménageur assurera la réalisation des clôtures donnant sur l'espace public afin de garantir une identité visuelle cohérente sur l'ensemble de l'opération.

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide doublé d'une haie arbustive dont les essences seront choisies ultérieurement avec la collectivité. Il en est de même avec la couleur du grillage rigide qui sera harmonisée avec le reste du mobilier urbain et les prescriptions architecturales de la ZAC applicables aux futures constructions.

Les séparatifs le long des voies d'accès :



Les séparatifs le long des espaces verts :



Exemples de clôtures grillagées paysagères

3.3.4 Les jardins familiaux

La volonté de créer des jardins familiaux est une initiative évidente dans le cadre de cet Ecoquartier. Toutefois, son implantation au cœur d'une zone urbanisable, tel que c'était prévu dans le dossier de création, est apparu discutable dans le cadre d'une démarche éco-durable, lors de l'établissement des études du dossier de réalisation.

La proposition du dossier de réalisation, compatible avec l'OAP en vigueur, nécessite le déplacement de ces jardins en zone agricole ou naturelle, ce qui semble cohérent avec les règlements respectifs des zonages du PLUi. Et bien sûr, à proximité du quartier.

L'image globale reste sensiblement identique et la perception du quartier n'est pas modifiée.

Cette décision accentue l'insertion paysagère par le respect des transparences et de la trame paysagère enrichie.

Le positionnement exact des jardins familiaux sera déterminé en étroite collaboration avec la collectivité

L'Aménageur versera à la Commune une participation financière permettant l'acquisition d'une superficie de foncier agricole et l'aménagement de jardins familiaux dans les mêmes proportions que celles prévues dans le dossier de création.

Ces parcelles, dont la gestion sera certainement confiée au Centre communal d'Action Sociale (CCAS), seront louées aux habitants qui en feront la demande.

Au-delà du plaisir de cultiver un jardin, cette initiative contribuera également à développer les relations sociales et la pratique d'activités de plein air pour une partie de la population.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : ZAC écoquartier Bès Grand Approbation du Programme des équipements publics (art R.311-8)

Date de décision: 09/10/2023

Date de réception de 19/10/2023

l'accusé de réception :

Numéro de l'acte : 231009DL04

Identifiant unique de l'acte : 012-211201330-20231009-231009DL04-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 : 4- Eco quartier programme équipements publics.docx (99_DE-012-211201330-20231009-231009DL04-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : p-GD-BES GRAND_03 Projet de programme des équipements publics V6 - Copie.pdf (21_RP-012-211201330-20231009-231009DL04-DE-1-1_2.pdf)
231009DL04Annexen°1