



Luc-la-Primaube

ZAC ECOQUARTIER BES GRAND



DOSSIER DE REALISATION
0-NOMENCLATURE

Maitre d'ouvrage :

GGL_
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

Maitrise d'œuvre :

GAU
ARCHITECTES - URBANISTES - PAYSAGISTES

SEIRI
Groupe DIEGO

AMENAGEUR



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

ECOQUARTIER BES GRAND LUC LA PRIMAUBE

NOMENCLATURE DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

N°	PIECES
01	Rapport de présentation
02	Projet de programme global des constructions
03	Projet de programme des équipements publics
04	Modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps
Annexe	Notice hydraulique complémentaire



ZAC ECOQUARTIER BES GRAND
DOSSIER DE REALISATION
1- RAPPORT DE PRESENTATION

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	LE CONTEXTE DE L'OPERATION.....	4
1.1	CADRE JURIDIQUE.....	4
1.2	HISTORIQUE DU PROJET	5
1.2.1	Concertation et création de la ZAC	5
1.2.2	Désignation du concessionnaire et réalisation de la ZAC.....	6
2	LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND.....	6
3	DESCRIPTIF DE L'OPERATION.....	10
3.1	UN QUARTIER INNOVANT, MODÈLE D'UNE URBANISATION DURABLE	10
3.2	UN QUARTIER ATTRACTIF, CONVIVIAL ET APAISÉ	11
3.3	UN QUARTIER MIXTE ET SOLIDAIRE	11

1 LE CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1 CADRE JURIDIQUE

L'article R*311-7 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2019-626 du 21 mai 2019 – art.3, dispose: « *La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :*

- a) *Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; 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 ;*
- b) *Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;*
- c) *Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.*

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone »

L'article R*311-8 du code de l'urbanisme, énonce :

« 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 municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, approuve le programme des équipements publics.

L'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de réalisation. »

Enfin l'article R*311-9 du code de l'urbanisme, dispose :

« L'acte qui approuve le dossier de réalisation et celui qui approuve le programme des équipements publics font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5. »

- Actualisation de l'étude d'impact

Conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, une analyse des nouveaux impacts éventuels a été effectuée.

En l'état, le dossier de réalisation comporte quatre modifications par rapport au dossier de création :

- Sur le programme des constructions : le nombre de logements passe de 280 à 305 (dont 35 logements de fonction pour la gendarmerie)
- Sur la surface de plancher maximale autorisée : elle passe de 26 000 m² à 30 020 m²
- Le terrain d'assiette des jardins familiaux est déplacé
- Des précisions sont apportées sur le volet hydraulique, les choix restent compatibles avec les éléments figurant dans l'autorisation environnementale.

Ces évolutions mineures au regard du projet d'ensemble de la ZAC, ne permettent pas de caractériser une évolution notable des incidences.

Ainsi, dès lors que l'ensemble des impacts a été présenté dans le dossier initial, une actualisation de l'étude d'impact n'a pas été jugée nécessaire.

1.2 HISTORIQUE DU PROJET

Le secteur « Bes Grand » est un périmètre d'enjeu pour le développement de Luc-la-Primaube. Il 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. Il a également procédé, à cette époque, à l'acquisition d'environ 12 hectares au cœur de ce secteur et en a défini les enjeux ainsi que les modalités de concertation préalable à la conception du projet.

Les études préalables entreprises 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 de l'urbanisation. 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.

Plusieurs procédures ont été conduites en parallèle pour mener à bien cette opération :

- La procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), en application du code de l'urbanisme : Approbation du dossier de création par délibération du conseil municipal du 20 décembre 2021
- 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 : Approbation du choix du concessionnaire et autorisation de signer le traité de concession par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2022
- La procédure d'autorisation environnementale, en application du code de l'environnement : Arrêté préfectoral d'autorisation délivré le 17 novembre 2021

1.2.1 Concertation et création de la ZAC

Conformément au code de l'urbanisme, la concertation avec le public tout au long de l'élaboration du projet de ZAC a été marqué 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)
- L'approbation du bilan de la concertation (délibération du conseil municipal du 25 janvier 2021)
- La mise à disposition du public par voie électronique de l'entier dossier de création comprenant notamment l'étude d'impact

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

- Un rapport de présentation exposant l'objet et la justification de l'opération, comportant une description de l'état initial du site et de son environnement, indiquant le programme global prévisionnel des constructions, 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
- Le régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement

1.2.2 Désignation du concessionnaire et réalisation de la ZAC

Aux termes d'une procédure de mise en concurrence régie par le code de l'urbanisme, afin de désigner le concessionnaire de la future ZAC Ecoquartier Bes Grand, le conseil municipal, réuni en séance du 31 janvier 2022, a choisi le groupement solidaire GGL composé de la SAS EPONA groupe GGL et de la SAS GGL GROUPE en tant que concessionnaire d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Bes Grand. Par cette même délibération, le conseil municipal a approuvé le Traité de concession et a autorisé Monsieur le Maire à le signer.

Le Traité de concession a été signé le 18 mars 2022.

Depuis sa désignation, le groupement GGL, Aménageur, s'est porté acquéreur des terrains qui avaient été préalablement achetés par la Mairie, au moment du lancement du projet sur le secteur, dans le but de le mener à bien dans les meilleures conditions possibles.

L'Aménageur a poursuivi les études de projet pour préciser les aménagements nécessaires à la mise en œuvre du programme de la ZAC et établir le dossier de réalisation.

Ce dossier de réalisation formalise le programme des équipements publics et des futures constructions.

Le présent dossier de réalisation, issu des études d'avant-projet de la ZAC et du dossier de création, est soumis pour approbation au conseil municipal de Luc-la-Primaube.

Il constitue l'engagement de l'opération d'aménagement.

Parallèlement, l'Aménageur a lancé les procédures règlementaires concernant la mise en œuvre du projet et notamment :

- Le porter à connaissance du Dossier d'autorisation Unique concernant le volet hydraulique
- La réalisation du diagnostic d'archéologie préventive

Aussi, un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) est en train d'être coconstruit, à destination des futurs constructeurs.

Il sera établi dans le respect des attentes des élus et à la hauteur de leurs ambitions et s'imposera à tous les constructeurs à l'intérieur du périmètre de l'Ecoquartier Bes Grand.

Par la suite, des marchés de travaux seront établis afin de lancer les aménagements, notamment des infrastructures (voiries, réseaux, placettes, ...).

Les charges foncières (terrains à bâtir et macrolots pour les logements collectifs) seront cédées à des particuliers ou des acteurs de la construction afin de lancer les opérations immobilières et proposer sur le marché de nouveaux logements.

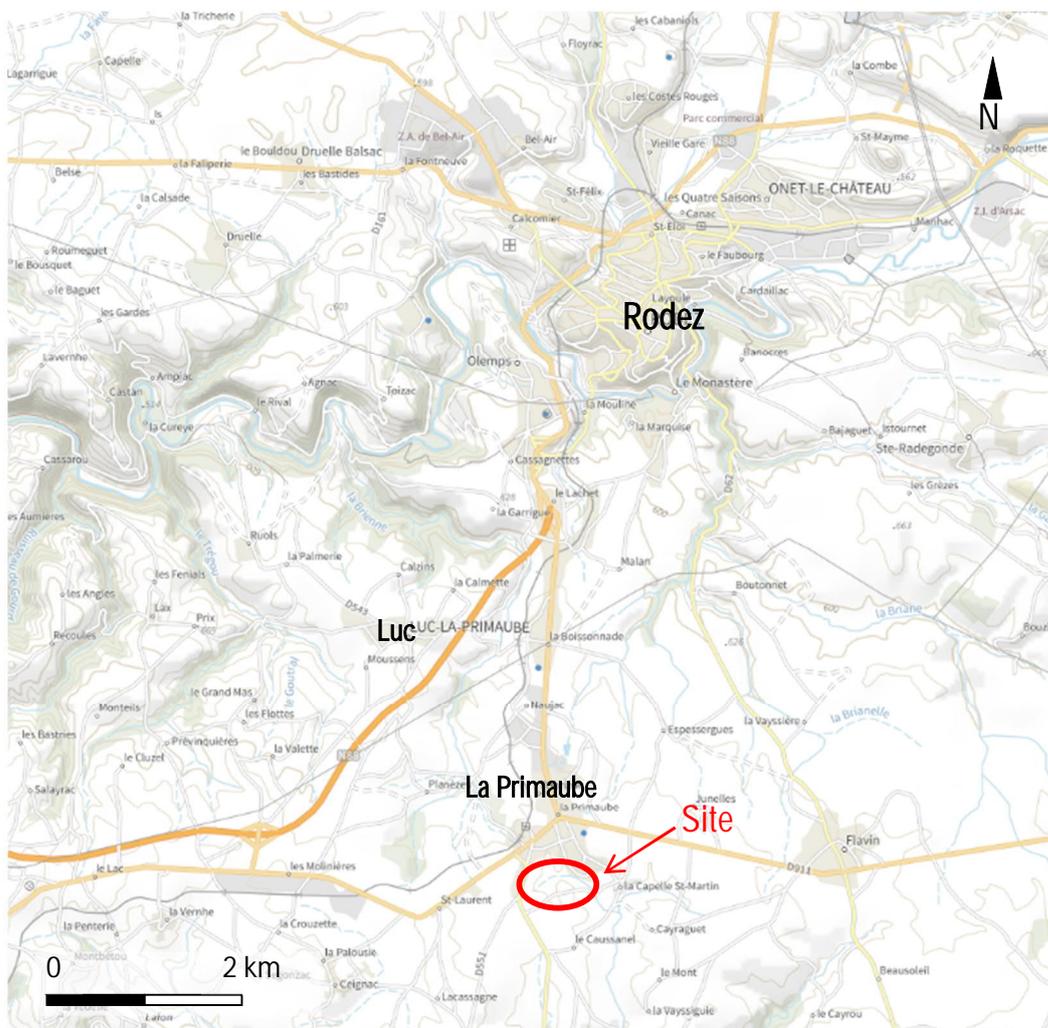
2 LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND

Le projet urbain de la ZAC Ecoquartier Bes Grand se situe dans le département de l'Aveyron (12) sur la commune de Luc-la-Primaube dont le territoire s'étend sur une superficie de 26,35 km² et se localise dans l'agglomération de Rodez, chef-lieu du département.

La commune de Rodez, préfecture et commune la plus peuplée du département de l'Aveyron, est également le siège de la communauté d'agglomération qui regroupe 8 communes dont Luc-la-Primaube.

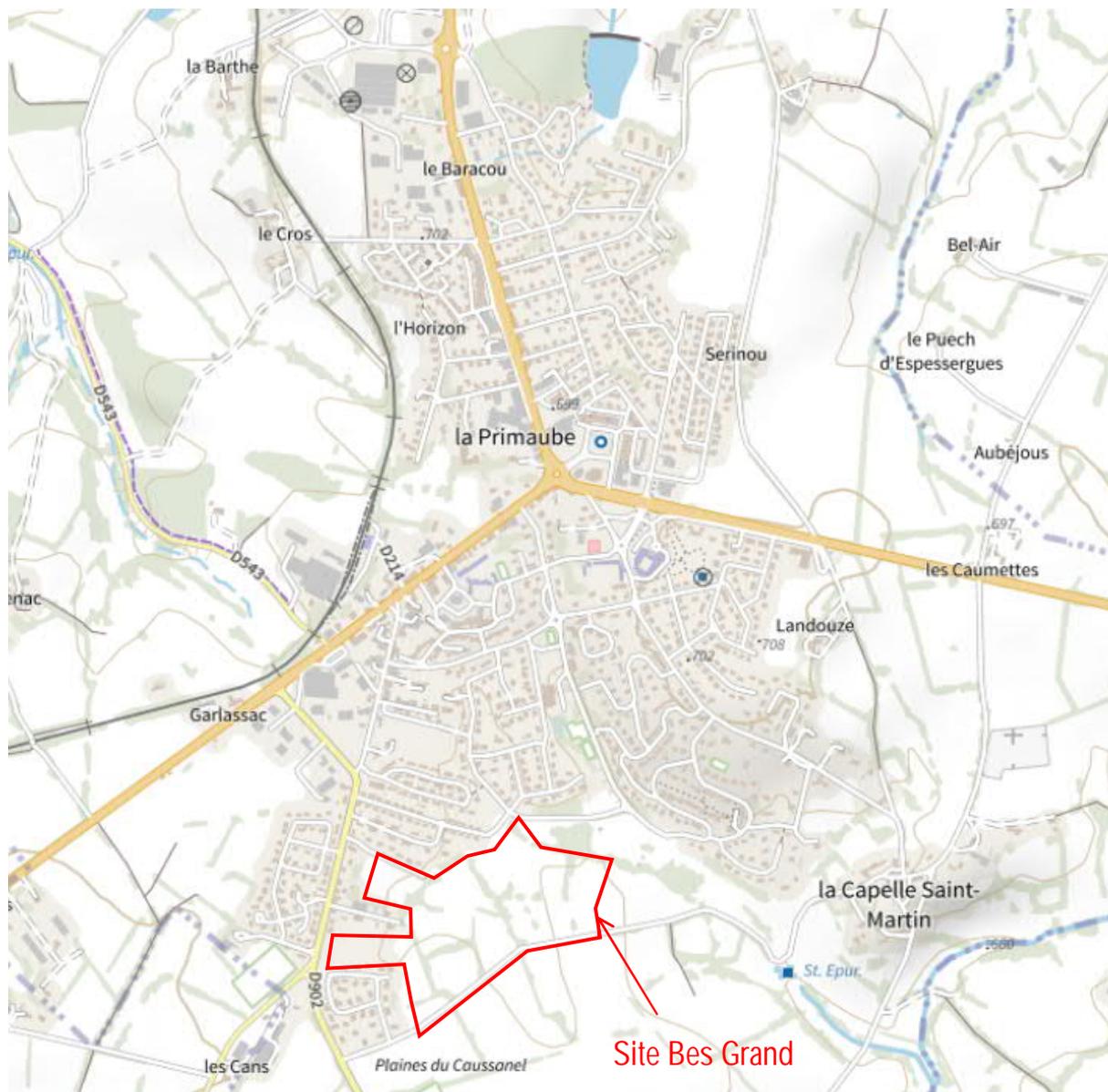
Intégrée au SCoT de Centre Ouest Aveyron, et située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Rodez et à 140 km au nord-est de Toulouse, capitale régionale de l'Occitanie. La ville est divisée en deux bourgs : Luc et La Primaube, séparés, tous les deux d'environ 5 km.

L'opération d'aménagement d'ensemble, dédiée à l'habitat sous la forme de ZAC, se situe, quant à elle, au sud de Luc-la-Primaube, et plus particulièrement dans le secteur éponyme, Bès Grand. Ce secteur est à moins d'un kilomètre à pied du centre-bourg, au sud de la tâche urbaine et est en lien avec plusieurs équipements publics de la commune.



Plan de situation de la commune de Luc-la-Primaube et du secteur Bès Grand

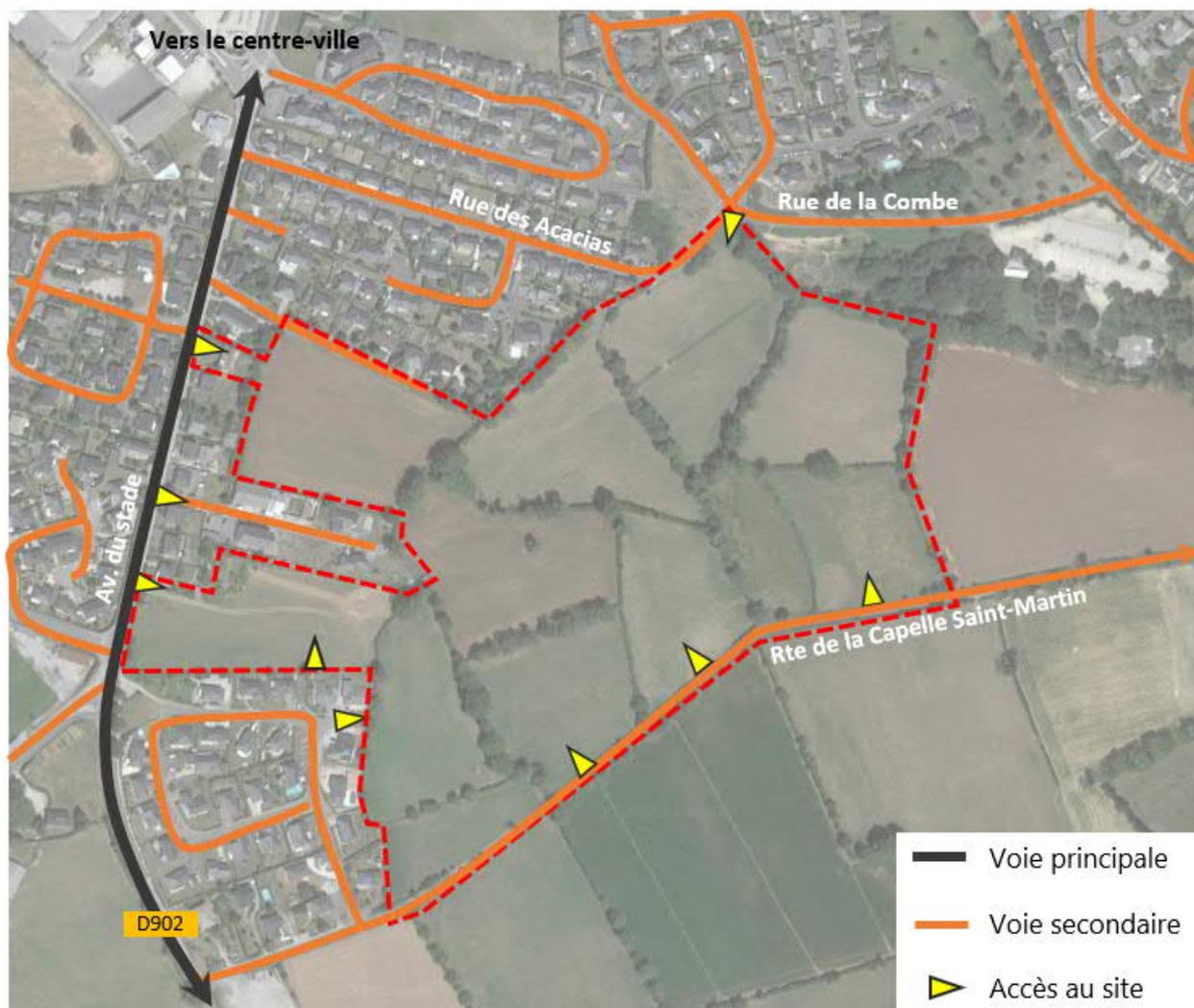
Le choix de ce secteur se justifie par l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le sud du territoire. Localisé en zone périurbaine dans un secteur de déprise agricole et composé, d'une zone humide de 2,3 ha dans sa partie centrale et de haies bocagères, les terrains occupent une position caractéristique dans un paysage vallonné. Dessinant différentes collines, organisées autour d'une vaste Combe centrale identifiée comme zone humide, ce vaste espace « miroir » est parcouru par le ruisseau de Cayrac.



Plan de situation du secteur Bes Grand dans le bourg La Primaube

Le périmètre de la ZAC est délimité par les voies et caractéristiques suivantes :

- au nord par la rue des Acacias ;
- au sud par la route de la Capelle Saint Martin
- A l'ouest par l'avenue du stade
- et à l'est par des champs agricoles.



Réseau viaire proche



Morphologie du site Bes Grand

3 DESCRIPTIF DE L'OPERATION

L'opération est destinée à créer les conditions d'accueil et de qualité de vie pour de nouvelles populations dans un écoquartier proche du centre-bourg. Elle doit permettre dans le cadre de la ZAC, de mettre en œuvre plusieurs actions d'aménagement :

- La mise en œuvre d'un nouvel espace de vie respectueux du site dans lequel le projet s'inscrit
- La réalisation d'infrastructures urbaines afin de viabiliser des ilots accueillant des opérations immobilières
- L'aménagement du Parc du Cayrac comprenant la restauration d'une section du ruisseau du Cayrac

L'opération décline les trois ambitions de quartier suivantes :

3.1 UN QUARTIER INNOVANT, MODÈLE D'UNE URBANISATION DURABLE

Le projet s'inscrit dans une démarche de prise en compte des préoccupations de développement durable et dans ce cadre, répond notamment aux objectifs suivants :

- S'appuyer sur les qualités environnementales et le paysage pour dessiner le projet : la principale réponse réside dans la préservation de la zone humide sensible mais également le maintien et la valorisation des haies bocagères et bosquets, patrimoine existant et marqueur de l'identité du site.
- S'appuyer sur la topographie du site pour créer des points de vue dégagés sur le parc et les collines environnantes et valoriser les espaces publics créés, supports de convivialité.
- Réaliser des aménagements paysagers omniprésents, à partir de l'existant, constituant une armature verte support d'une riche biodiversité.
- Poursuivre une démarche de labellisation Ecoquartier avec l'ambition de rechercher l'innovation et la performance d'un nouveau quartier en termes de sobriété énergétique et de gestion urbaine de proximité avec notamment l'appropriation du projet par les habitants.

Les choix énergétiques et environnementaux, les préconisations des principes de conception bioclimatique dans la construction des bâtiments et l'organisation des formes urbaines permettront de tendre vers un quartier sobre et économe répondant aux enjeux de demain.



3.2 UN QUARTIER ATTRACTIF, CONVIVIAL ET APAISÉ

L'Ecoquartier Bes Grand a pour vocation de permettre la continuité urbaine du centre-bourg en liaison avec l'avenue du Stade où se raccroche l'habitat pavillonnaire.

Le projet porte sur les enjeux suivants :

- Organiser la mixité des fonctions (habitat et équipements publics) en optimisant l'usage de l'espace, décloisonné et partagé, dans un tramage rigoureux des espaces publics, supports d'usages sociaux variés et de mobilités actives
 - Offrir de nouveaux logements répondant aux attentes des familles
 - Proposer des espaces publics de qualité, support de convivialité, dans chaque secteur du quartier
 - Compléter la programmation par la création d'un grand parc qui profite à l'ensemble de la commune et l'accueil d'une gendarmerie.
 - Composer un quartier attractif : la priorité est donnée aux modes doux et l'impact de la voiture est maîtrisé avec l'optimisation des voiries, la limitation des vitesses et la gestion du stationnement
- Le maillage viaire du quartier favorise la mobilité douce qui accompagne les haies bocagères préservées.
- Le projet favorise des proximités destinées à conforter le lien social et la vie dans le quartier proche du centre.

3.3 UN QUARTIER MIXTE ET SOLIDAIRE

Le projet d'Ecoquartier Bes Grand répond à la diversité des besoins en logements avec la production d'une offre accessible permettant une mixité sociale et intergénérationnelle, facilitant l'accession à la propriété.

La variété des formes d'habitat, du collectif à la maison individuelle en passant par le logement groupé, permettra l'installation des populations et facilitera le parcours résidentiel.

- Le programme prévisionnel des constructions du dossier de création porte sur la construction d'environ 280 logements : 250 logements individuels ou en petits collectifs, plus une trentaine de logements, des bureaux et des locaux techniques pour la gendarmerie. Ce programme prévoit la construction d'environ 26 000 m² de surface de plancher avec un objectif cible de 25 % de logements dits « abordables », ainsi que des équipements : un parc, des jardins familiaux et des espaces de convivialité.
- Le programme prévisionnel des constructions du dossier de réalisation prévoit la réalisation de 305 logements soit environ 123 terrains à bâtir, 23 logements abordables ou primo-accédants, 124 logements collectifs, le tout intégrant 25% de logements locatifs sociaux. Ce programme nécessite la construction de 30 020 m² de surface de plancher et permet la réalisation d'équipements publics : le Parc du Cayrac, les jardins familiaux, les espaces de convivialité et la requalification du chemin de la Capelle St Martin..



ZAC ECOQUARTIER BES GRAND
DOSSIER DE REALISATION
2- PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

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	PRESENTATION DU CONTEXTE	4
1.1	LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	4
1.2	LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE RODEZ AGGLOMÉRATION	4
2	PARTI D'AMENAGEMENT DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS	5
2.1	UNE GRANDE DIVERSITÉ DE PROGRAMME POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE.....	5
2.2	DES FORMES D'HABITAT ET D'HABITÉ RÉPONDANT À L'OAP	6
3	PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	8

1 PRESENTATION DU CONTEXTE

1.1 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH de Rodez Agglomération a été approuvé le 2 novembre 2021 pour la période 2021-2026. Il fixe notamment des objectifs, renforcés, de production pour le logement social et identifie des projets et des gisements fonciers. Ce document propose un nouvel objectif de 2 220 logements à lancer en 6 ans, dont 690 logements locatifs sociaux.

La commune de Luc-la-Primaube est soumise à la loi SRU concernant les logements sociaux. Afin de répondre aux impératifs de la loi en matière de logement social, la commune mène une politique active afin de rattraper son retard en termes de logements sociaux. Le PLH estime nécessaire la construction de 180 logements entre 2021 et 2026 pour la commune de Luc-la-Primaube soit 30 logements / an dont 25 % de logements sociaux.

Le PLH identifie deux secteurs de développement de l'habitat à Luc-la-Primaube :

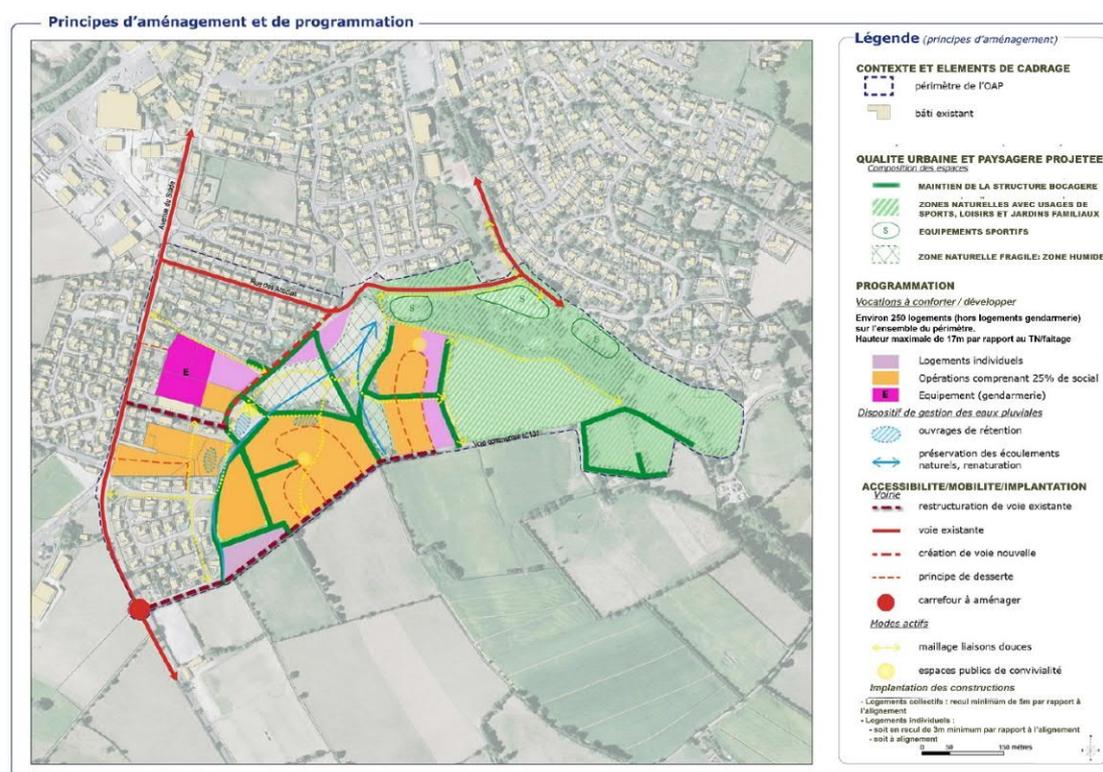
- Le secteur de Champ Grand (création d'une ZAC à moyen terme par Rodez Agglomération)
- Le secteur Bes Grand, d'intérêt communal, objet de ce dossier de réalisation

Le secteur Bes Grand est par ailleurs identifié par le PLUi comme un secteur de développement de l'habitat ayant vocation à répondre aux enjeux de préservation de l'environnement (trame verte et bleue) et dans lequel aucun commerce ne peut être créé afin de conforter les commerces existants en centre bourg.

1.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE RODEZ AGGLOMÉRATION

L'écoquartier de Bès Grand est situé sur le secteur 1AUd du PLUi de Rodez Agglomération.

Il est soumis à une OAP approuvée le 8 novembre 2022



2 PARTI D'AMENAGEMENT DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

2.1 UNE GRANDE DIVERSITÉ DE PROGRAMME POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

Le programme de constructions de l'écoquartier porte sur la réalisation de 305 logements environ, complétés par une gendarmerie et des équipements publics destinés à favoriser la vie partagée : espaces publics de qualité, supports d'activités culturelles et sportives...

Porteur de cette mixité indispensable à la vie du quartier, le projet propose :

- Des petits immeubles de logements collectifs, de taille mesurée pour une meilleure gestion commune et la maîtrise des charges. Chaque unité proposera environ une vingtaine de logements. AU total, environ 124 logements collectifs seront réalisés sur l'opération, dont 25% de logement social.
- Des parcelles pour les primo-accédants ou logements abordables, de taille contenue, de façon à garantir des solutions d'accession pour les budgets rencontrant des difficultés pour devenir propriétaire. Le projet prévoit environ 23 parcelles de 200 à 280 m² destinées à la construction de logements abordables groupés.
- 123 terrains d'une plus grande diversité de surfaces entre 300 et 1 000 m², avec des adaptations de hauteur et de volumes, de nature à préserver les transparences vers la Combe.

La répartition des différents types de logements répond à la prise en compte du relief et des transparences :

- Les collectifs occupent les bas de pente, en contact direct avec le parc et la Combe, limitant ainsi leur impact visuel,
- Les maisons d'habitat groupé (logements abordables) construites dans des parcelles de 10 m de large environ, sont regroupées suivant un plan rayonnant dont des parcelles en lanière découlent ainsi qu'un hameau de manière à former un ensemble cohérent. Un cadre d'implantation des constructions permettra de garantir, des percées visuelles et d'éviter un front bâti continu.
- Les lots libres sont situés, en priorité, en partie haute des paysages collinaires pour une meilleure insertion des constructions (alternances de rez-de-chaussée et d'étages, suivant le lieu).



Une composition urbaine prônant la mixité autour des espaces publics et naturels remarquables

2.2 DES FORMES D'HABITAT ET D'HABITÉ RÉPONDANT À L'OAP

Les typologies de logements, ainsi définies, ont été sujet de formes urbaines variées et innovantes.

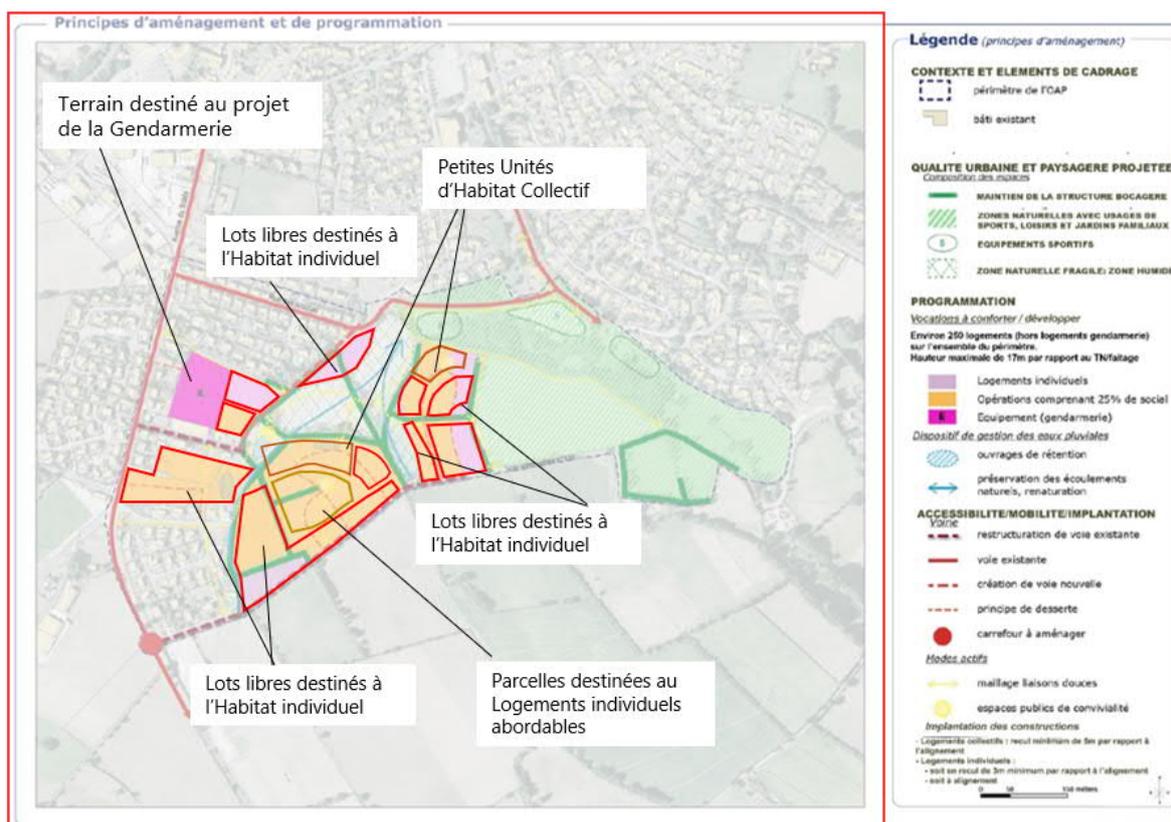
Les principales déclinaisons retenues sont :

- Les logements collectifs :

Répartis à deux endroits distincts sur le site en bas de pente, proches du parc, la conception de ces bâtiments est prévue en trois ou quatre petites unités par ensemble. Posés de manière à s'inscrire dans la pente, les gabarits sont volontairement limités : ils reposent sur 2 niveaux de logements surmontés d'un attique en retrait, auxquels seront ajoutés des combles aménageables dans le volume. Le tout dessine une silhouette qui permet de mixer 2 niveaux proposant des appartements à double orientation surplombés de maisons sur le toit. Il ne s'agit donc pas d'une conception classique d'immeuble mais d'une proposition d'unités à échelle humaine, intimes et dont les parties communes sont restreintes (charges limitées).

L'image est forte et attractive, offrant une modernité relative en cohérence avec l'architecture locale et les objectifs de qualité de vie d'un écoquartier.

Profitant de la pente, les constructions posées sur pilotis, accueilleront les stationnements ouverts sous le bâtiment.



- Les logements abordables :

Les parcelles sont pour la plupart rayonnantes suivant une trame de 10 m de large. Ce choix de forme profonde plus longue que large permet toutefois d'assouplir les règles d'implantation des futures constructions. La double mitoyenneté n'est pas obligatoire mais possible. Chaque maison devra disposer de 2 places de stationnement extérieures, ouvertes sur l'espace public et d'un cellier obligatoire, laissant la liberté à chaque acquéreur d'y ajouter un garage. Elles seront situées en seconde ligne, après les petits collectifs.

- Les lots libres :

Le projet propose une diversité de forme des parcelles à la fois par la taille et la localisation dans le site : en promontoire, le long du talweg, des cheminements piétons ... Pour la qualité urbaine mais également spatiale du quartier, on trouvera des ensembles d'une grande variété d'habitat et de vie collective : groupe de 4 parcelles autour d'une sente pour une proximité limitée, des hameaux préservant une vie en collectivité de 6 ou 7 parcelles maximum, des chalets bois à l'architecture expérimentale...

Les différentes largeurs et proportions des différents lots permettent une richesse d'implantation à trois, voire quatre façades dont la qualité sera supervisée par le biais d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Sans se substituer au règlement du PLUi, ces prescriptions bien encadrées, permettront de préserver une homogénéité sur l'ensemble du quartier.



Les Logements collectifs en bordure du parc

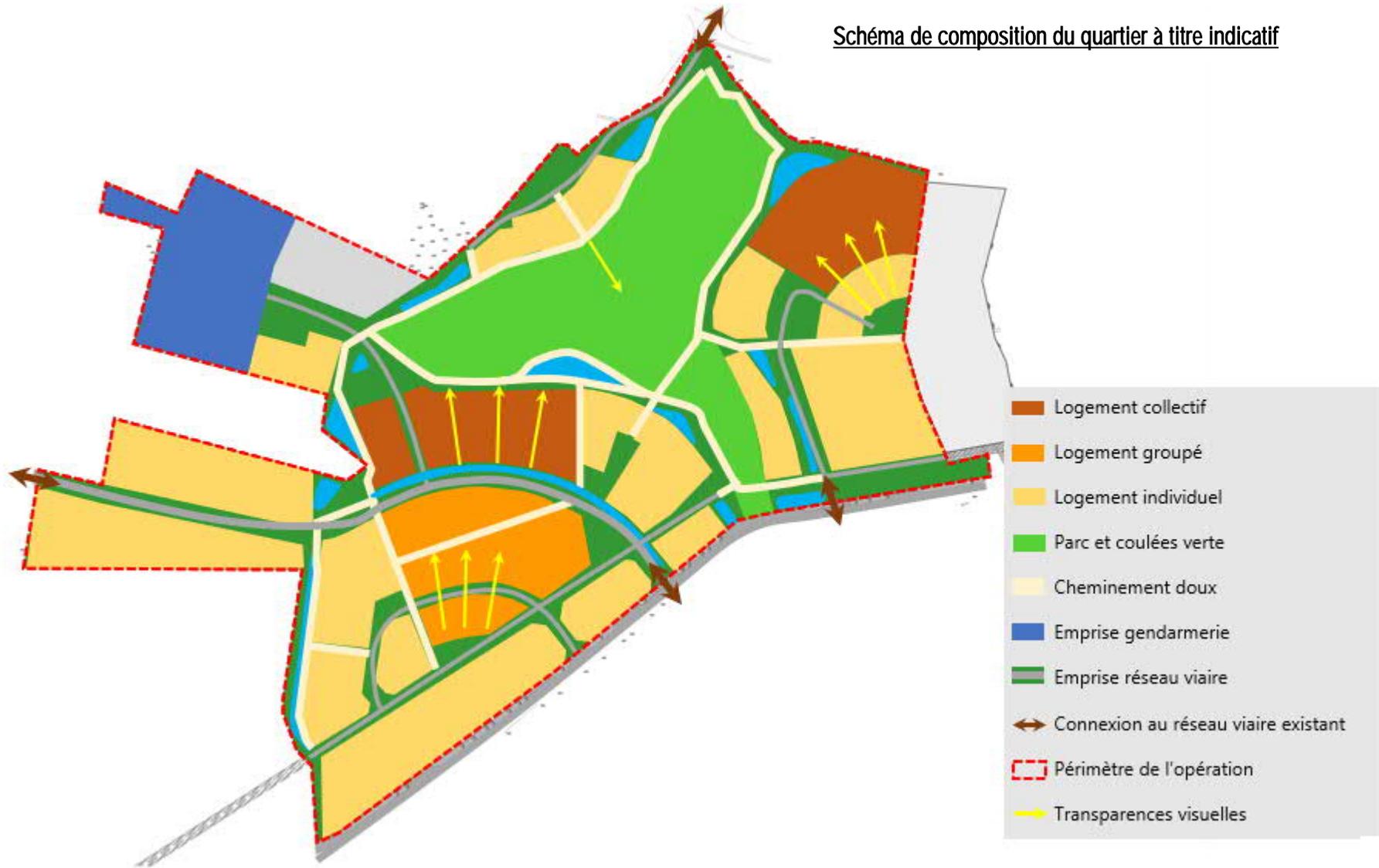
3 PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

La programmation devra faciliter le parcours résidentiel d'une population désireuse de s'implanter sur Luc-la-Primaube
 Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif le nombre total de logements pourra varier de +/- 10%.
 Cependant, le nombre de logements sociaux ne pourra pas être inférieur à 25% du nombre total de logements prévu.

NATURE	SDP Maximale en m ²	Nbre estimatif
LOGEMENTS		
Habitat en locatif social	4 680	72
Habitat en accession abordable	2 530	23
Habitat en accession libre	19 110	175 (dont 52 collectifs)
Logements de fonction de la Gendarmerie	2 700	35
EQUIPEMENT		
Gendarmerie	1 000	/
<i>TOTAL</i>	<i>30 020 m²</i>	<i>305</i>
TYPLOGIE DES LOGEMENTS	SDP Maximale en m ²	Nbre estimatif
Logements collectifs	7 800	124
Logements libres sur parcelles de 300 à 1 000 m ²	15 990	123
Logements groupés sur parcelles de 200 à 280 m ²	2 530	23
Logements de fonction pour la gendarmerie	2 700	35
Gendarmerie	1 000	/
<i>TOTAL</i>	<i>30 020 m²</i>	<i>305</i>

Schéma de composition du quartier à titre indicatif





Esquisse de plan de masse indicatif avec hypothèse d'implantation du bâti.



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				Échéance 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 €	2024/2031	Commune de Luc-la-Primaube
Bassins de rétention paysagers	Aménageur	80 000 €	0%	0 €	100%	80 000 €	2024/2031	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement des liaisons douces et des parcours piétons en accompagnement des haies bocagères	Aménageur	80 000 €	0%	0 €	100%	80 000 €	2024/2031	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement des espaces de convivialité (places et belvédères)	Aménageur	200 000 €	0%	0 €	100%	200 000 €	2024/2031	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement des espaces verts et mise en valeur des haies bocagères	Aménageur	300 000 €	0%	0 €	100%	300 000 €	2024/2031	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 €	2024/2025	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement du Parc du Cayrac et renaturation du ruisseau	Commune	400 000 €	75%	300 000 €	25%	100 000 €	2026/2028	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement de jardins familiaux	Commune	30 000 €	0%	0 €	100%	30 000 €	2029/2031	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.

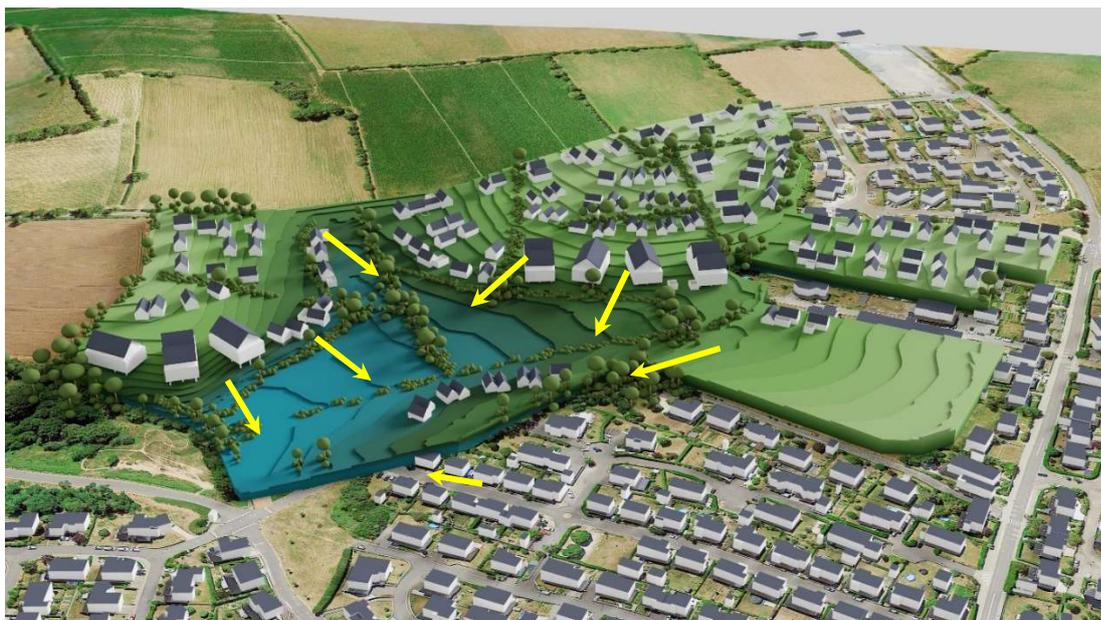
Il ne s'agit pas de considérer la nature comme un élément symbolique et fragmentaire, mais de la légitimer et de l'imprimer aux fondements même du quartier pour en faire une matrice indissociable.

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

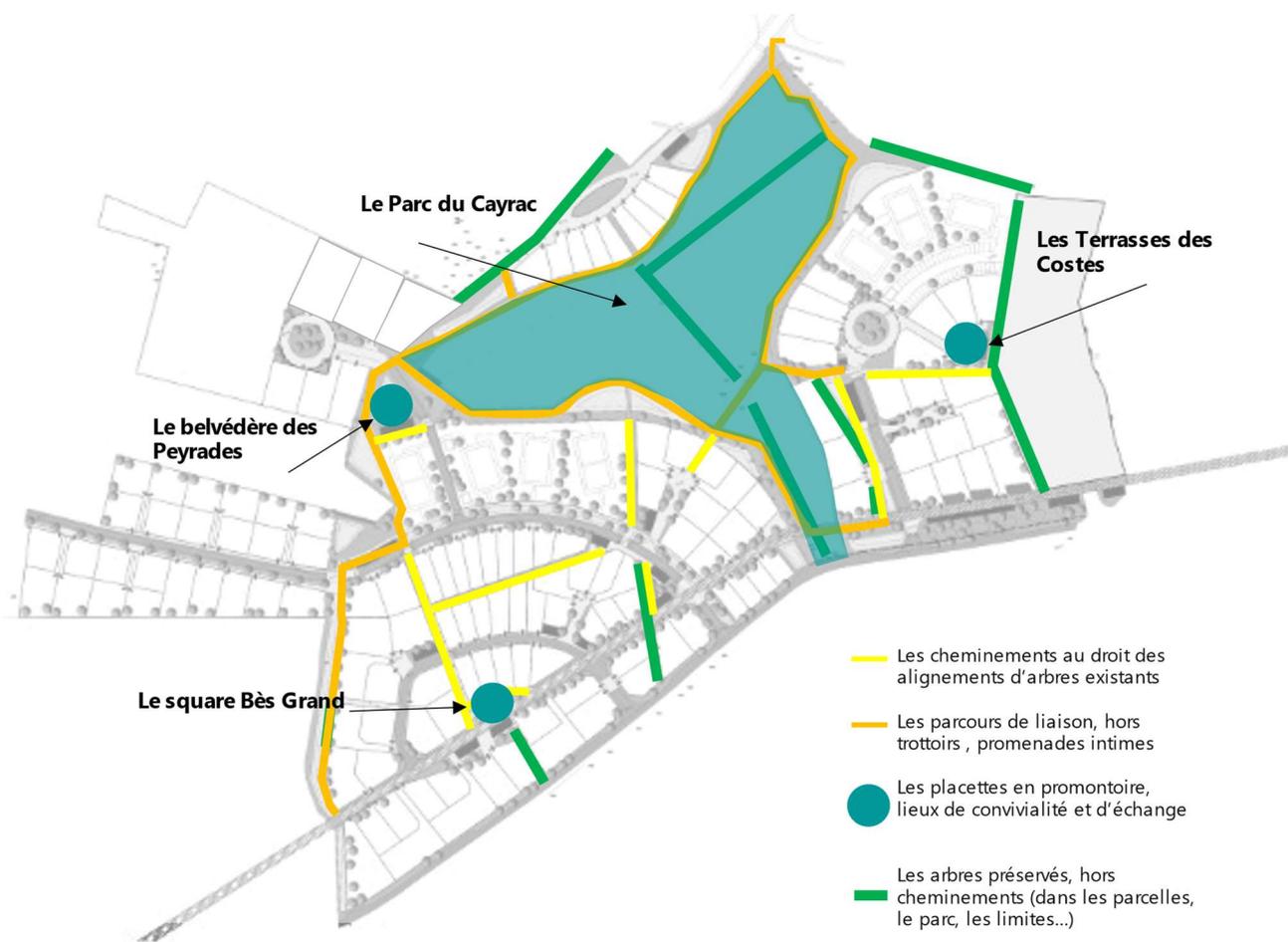
68 places de stationnement visiteurs seront aménagées sur les espaces communs, organisées en poches de plusieurs places pour permettre aux visiteurs de venir sans encombrer la voie publique.



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'écoquartier, 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 privatifs 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.

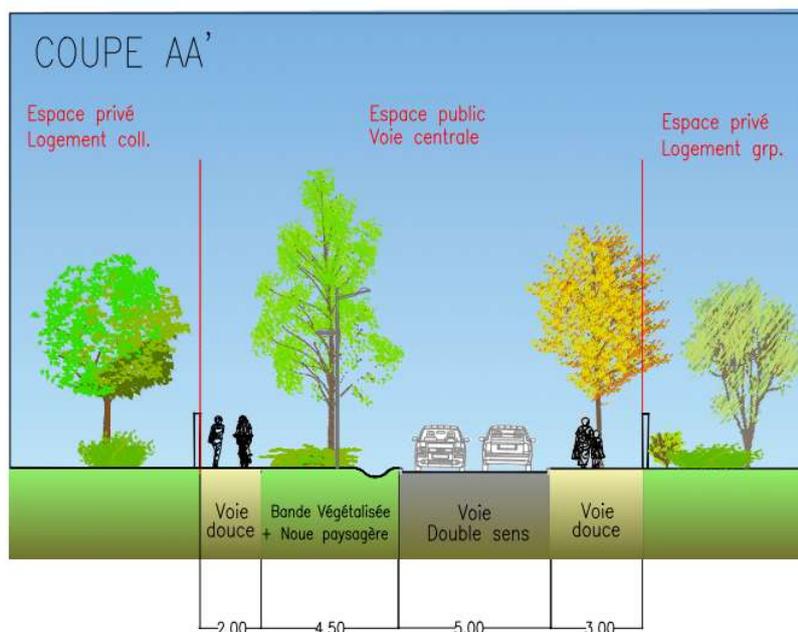
La conception des différentes voies sera réalisée en fonction des résultats de l'étude de sol.

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'

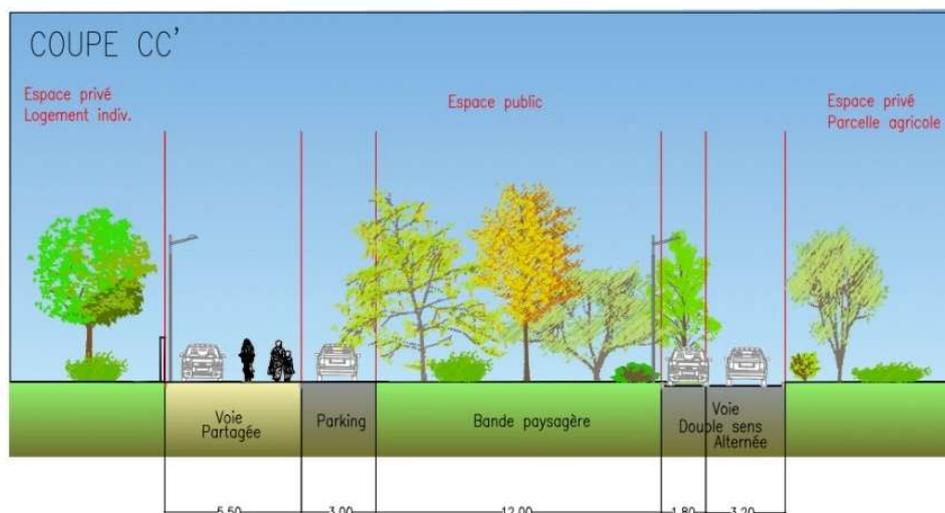


La voie développe une emprise de 14.50m de large. Elle comporte une chaussée circulaire en double sens de 5m. Cette voie est accompagnée de voies douces de 2 à 3m environ, traitées en revêtement sobre qui s'intègre au mieux à la végétation.



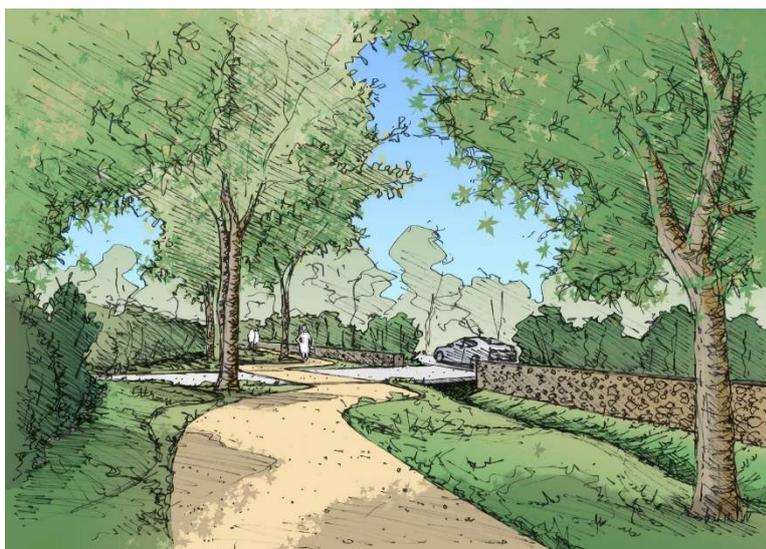
Profil type n° 2 – Coupe CC'

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

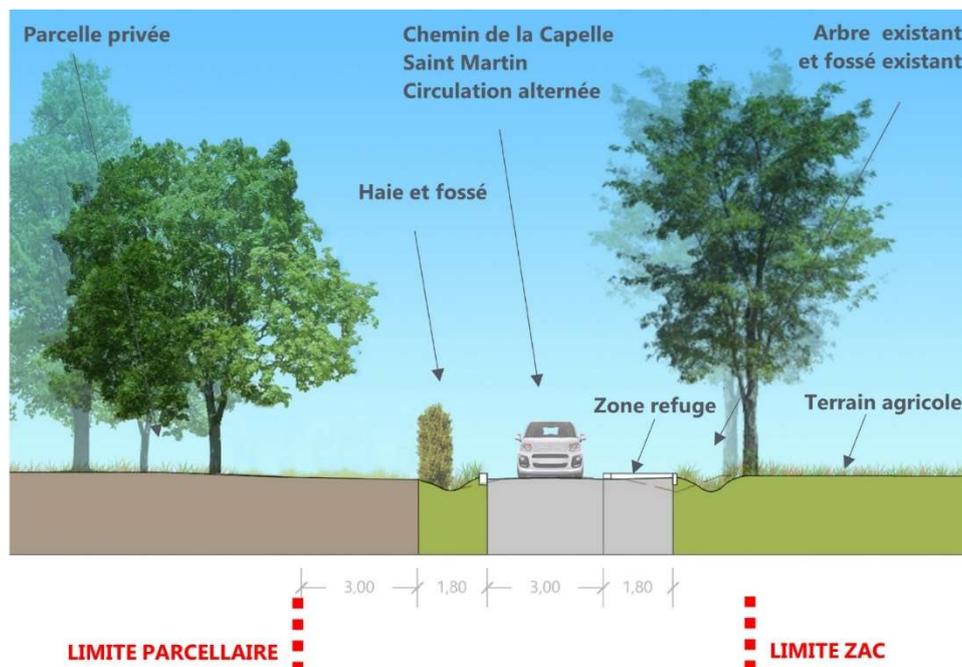
Les ordures ménagères de l'Ecoquartier seront collectées depuis les points de regroupement des conteneurs (enterrés ou semi-enterrés). Ces points de regroupement et leurs dimensionnements, seront disposés en concertation avec les services de Rodez agglomération et des typologies d'habitations (macro 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

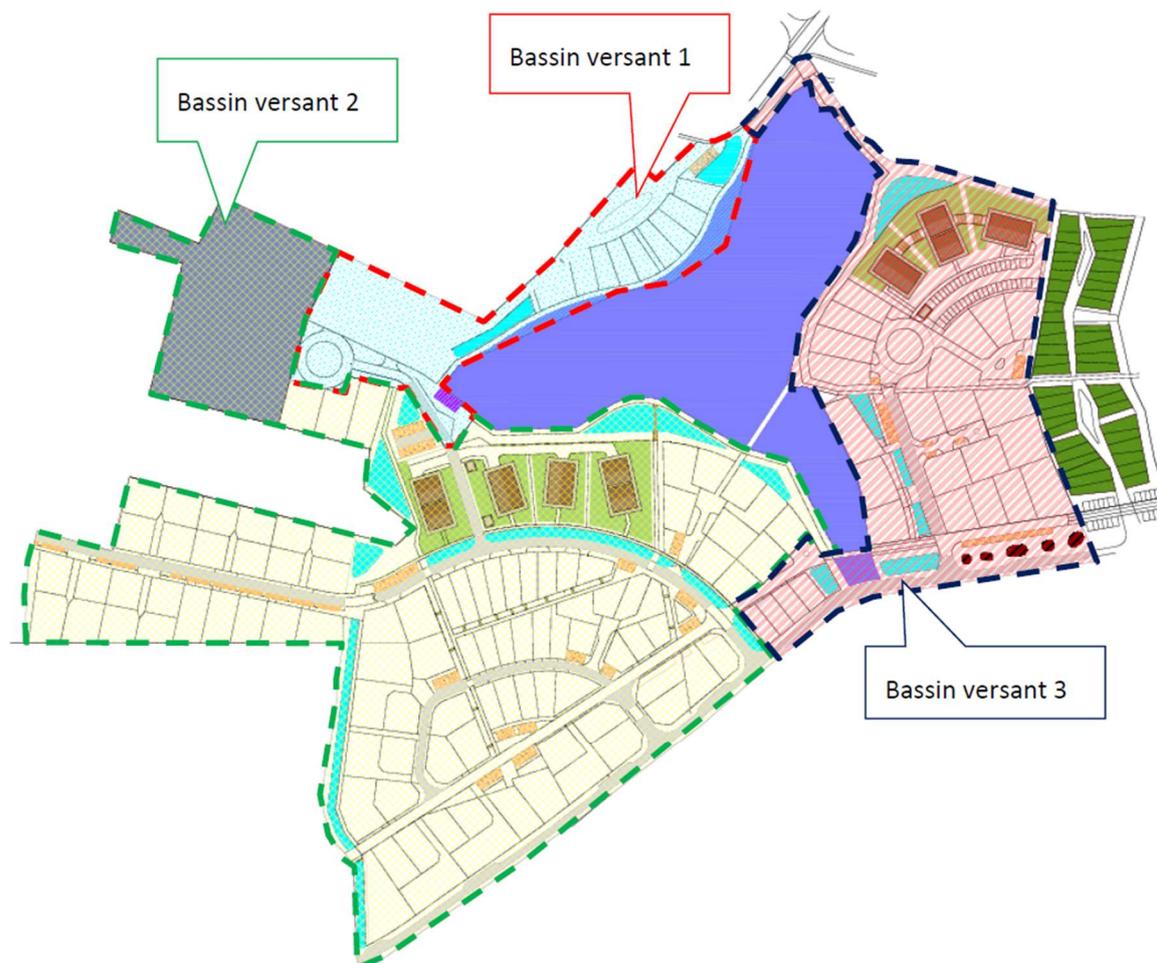
- Eaux pluviales

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)

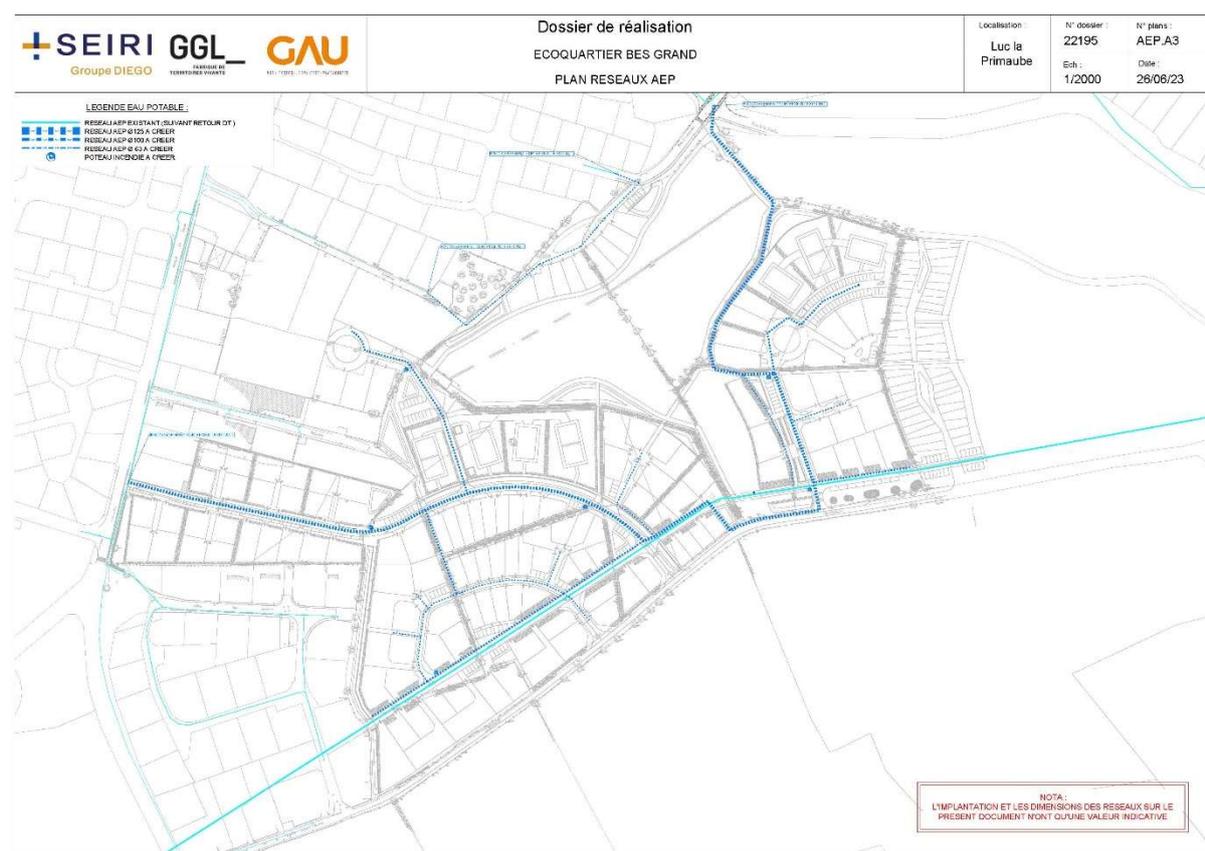
Le réseau principal sera en Ø125mm et sera raccordé sur les canalisations existantes de l'Avenue du stade et la rue de la combe.

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.

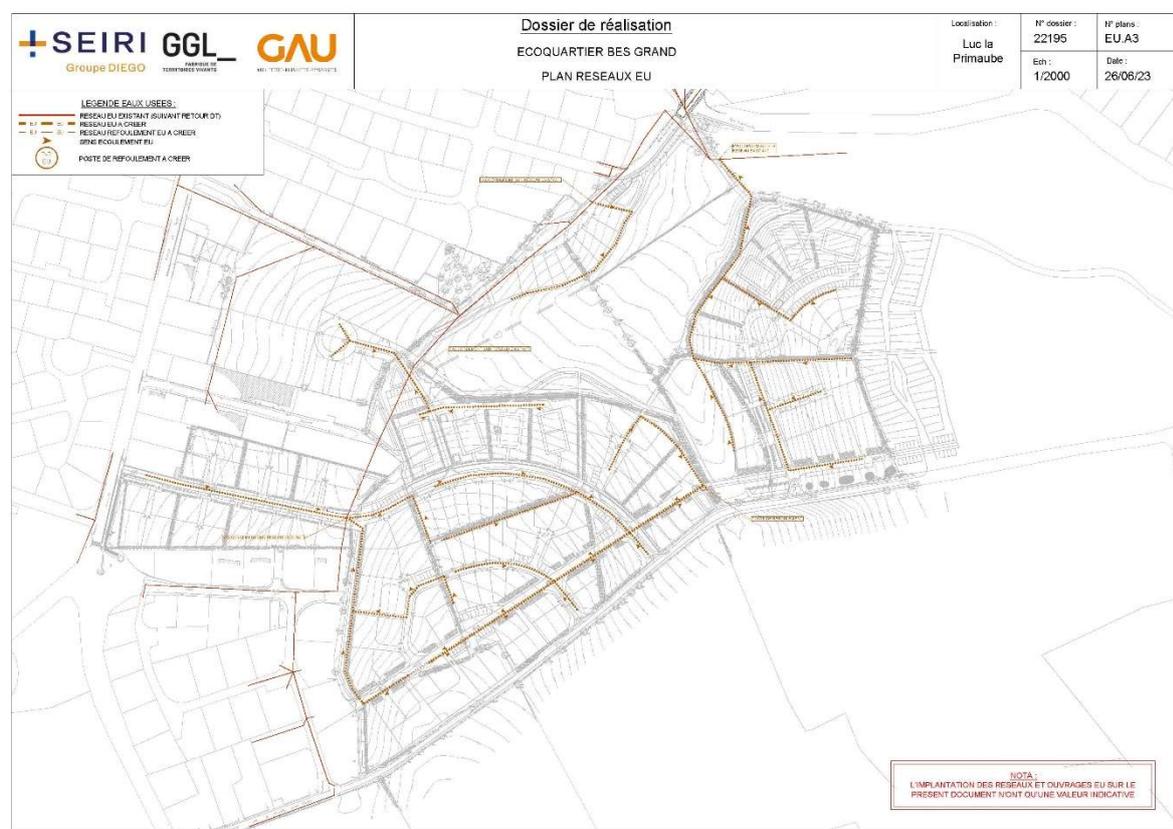
Le réseau principal sera réalisé avec des canalisations de diamètre 200mm.

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.

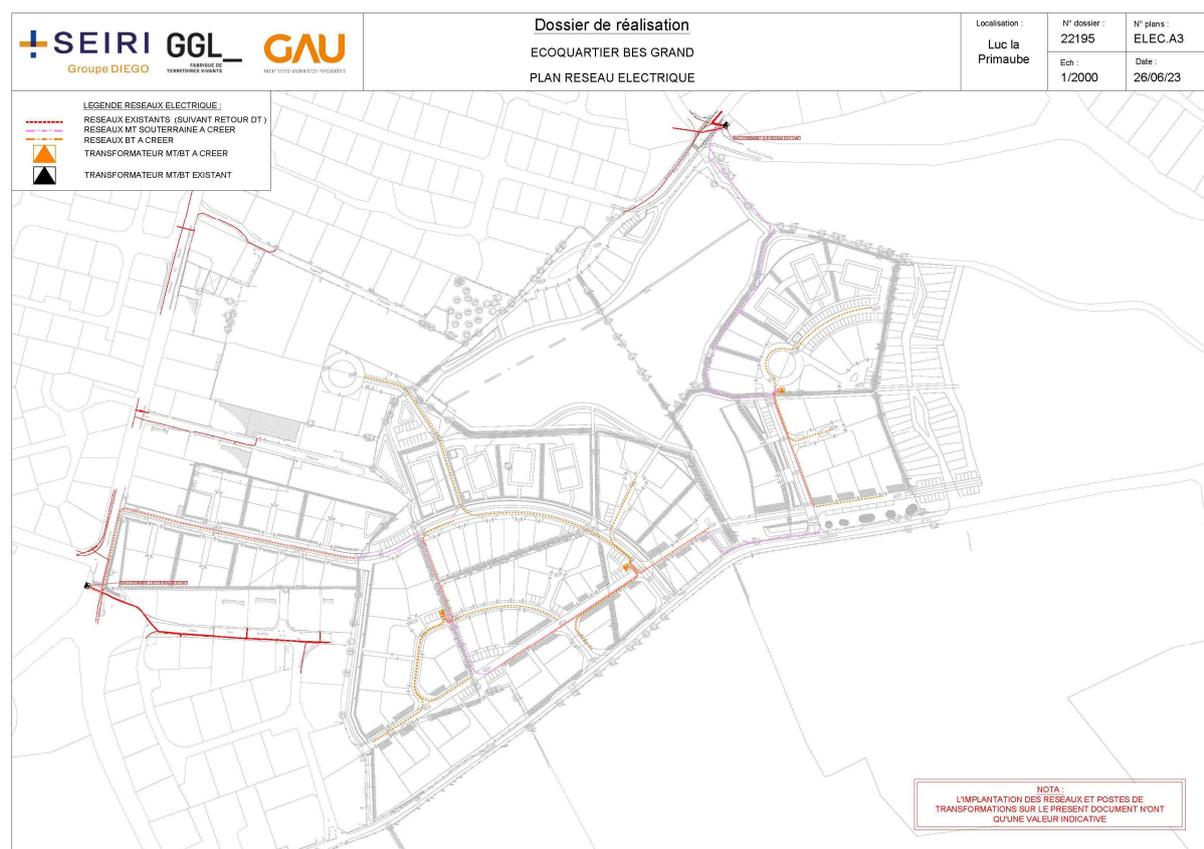


3.2.2 Les réseaux secs

- 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.

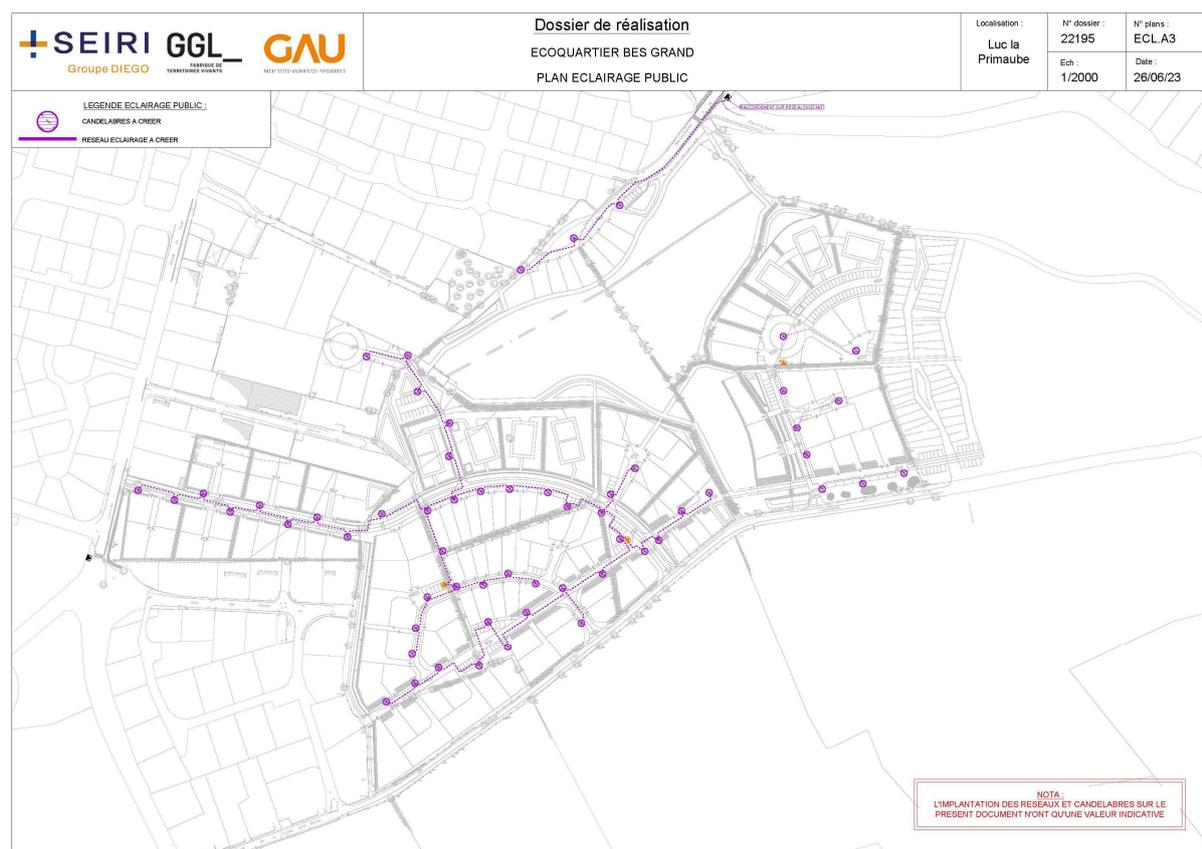


- Eclairage public

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.

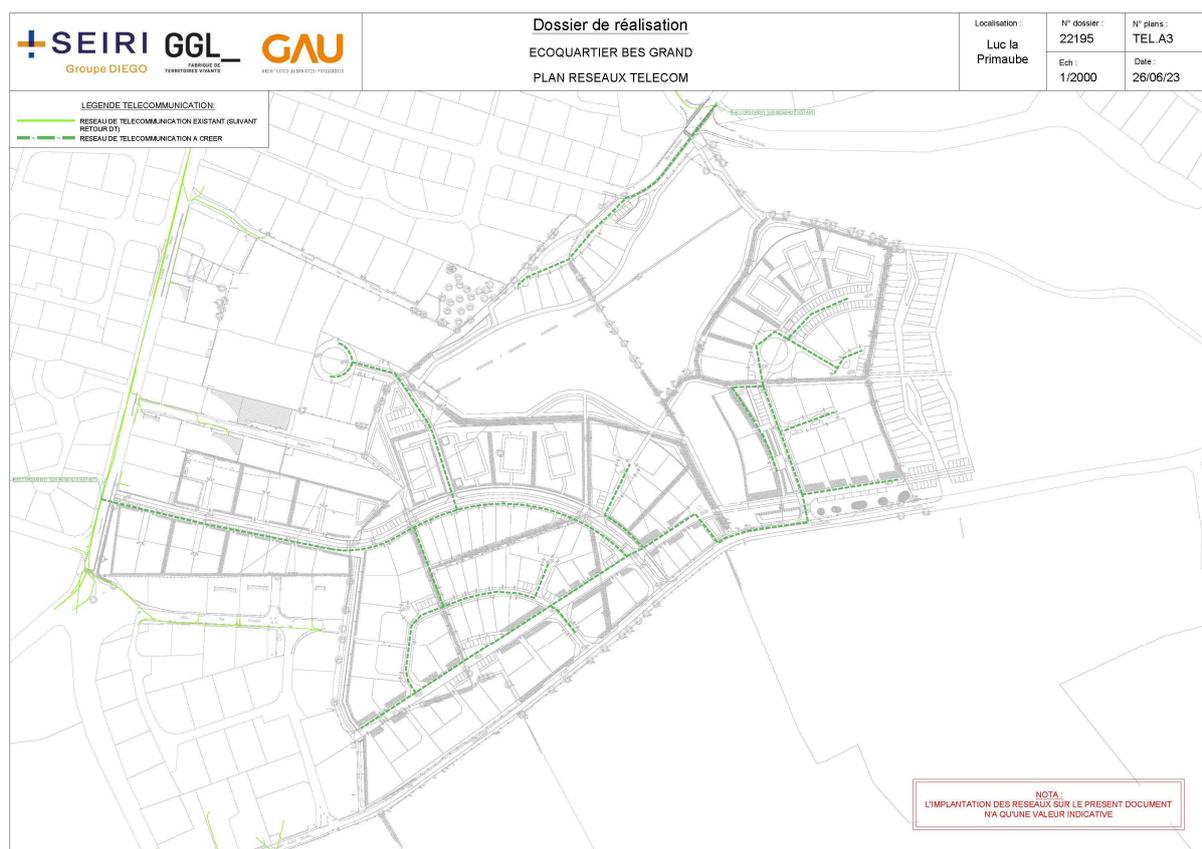
Le réseau d'éclairage sera réalisé en souterrain depuis les armoires de commande à créer au droit des postes de transformation et sa conformité sera contrôlée par un organisme agréé et indépendant avant sa mise en service. Le mode d'allumage, d'extinction ou de veille sera déterminé en accord avec les 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.

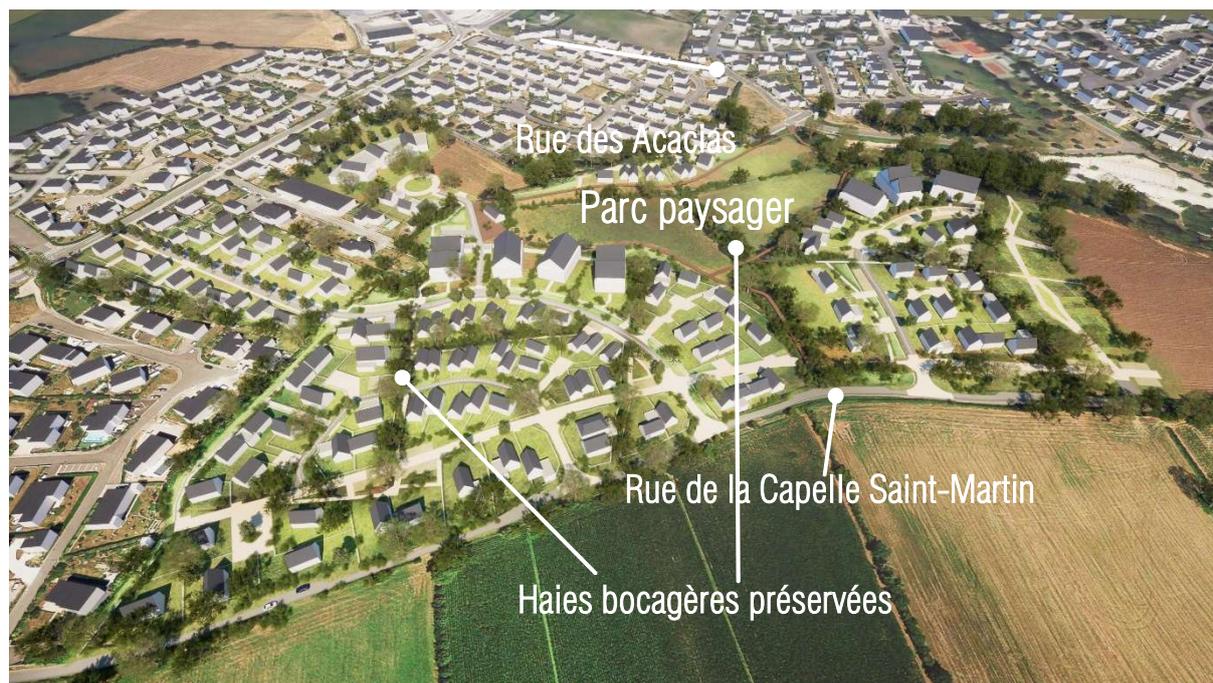


3.3 LES ESPACES VERTS PAYSAGERS

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)





Vue du parc depuis le point bas

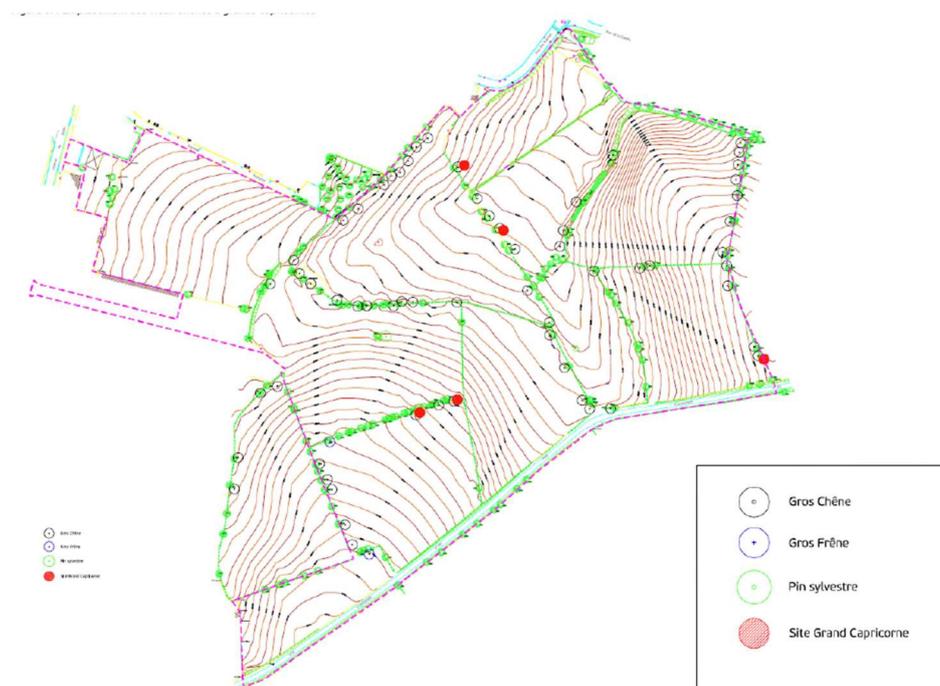
Le Parc pourra accueillir le public et proposera des zones de promenade, de détente, de jeux, de découverte de la faune et de la flore endémiques.

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



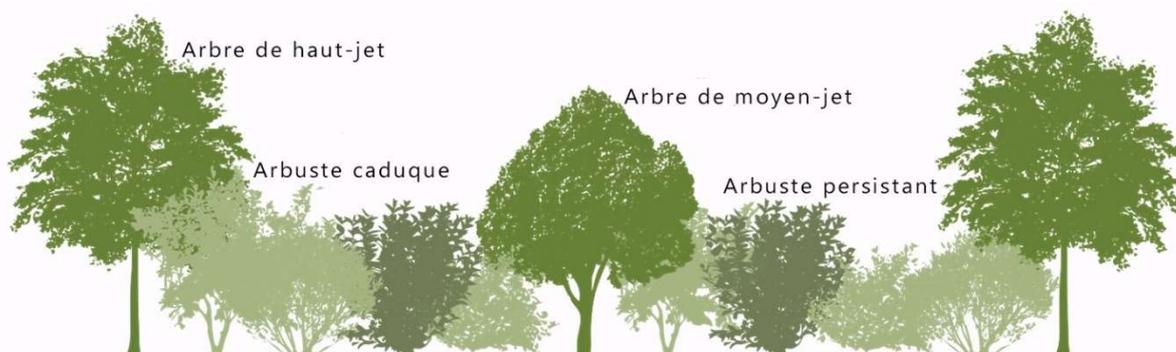
Autant utiles qu'ornementales à toutes les saisons, les haies offrent de multiples intérêts écologiques : limitation de l'érosion par le captage des eaux de ruissellement, abris pour la biodiversité et source de nourriture pour celle-ci, attractivité pour les pollinisateurs.

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.

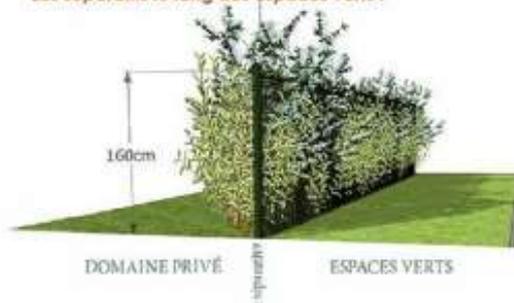
L'Aménageur assurera la réalisation des clôtures donnant sur l'espace public afin de garantir une identité visuelle cohérente sur l'ensemble de l'opération.

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.



Luc-la-Primaube

ZAC ECOQUARTIER BES GRAND



DOSSIER DE REALISATION 4- MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Maitre d'ouvrage



Maitrise d'œuvre :



AMENAGEUR



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.	TABLEAU DES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT.....	4
2.	PROPOSITION DE PHASAGE DE L'OPERATION SUIVANT SCHÉMA CI-DESSOUS.....	5
3.	DETERMINATION DU MONTANT HT DE LA PARTICPATION FINANCIERE DE LA ZAC – ART. L311-4 DU CODE DE L'URBANISME 6	
3.1	CALCUL DE LA PARTICIPATION ZAC.....	6
3.2	CONVENTION TYPE DE PARTICIPATION (EXEMPLE A COMPLETER).....	7

1. TABLEAU DES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps												
CHARGES	HT	TVA	TTC	2022/2023 Acquisition foncière, études préalables et travaux préparatoires (Montant HT)	2024/2025 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 1 (Montant HT)	2026/2027 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 2 (Montant HT)	2027/2028 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 3 (Montant HT)	2028/2029 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 4 (Montant HT)	2029/2030 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 5 (Montant HT)	2030/2031 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 6 (Montant HT)	2032 Achèvement et clôture de l'opération (Montant HT)	TOTAL TTC
Foncier	2 990 915 €	179 385 €	3 170 300 €	2 322 300 €		848 000 €						3 170 300 €
Honoraires	391 828 €	78 366 €	470 194 €		211 587 €	47 019 €	47 019 €	47 019 €	47 019 €	47 019 €	23 510 €	470 194 €
Travaux (V.R.D.)	3 510 000 €	702 000 €	4 212 000 €		842 400 €	631 800 €	631 800 €	631 800 €	631 800 €	631 800 €	210 600 €	4 212 000 €
Participations Financières	255 000 €	0 €	255 000 €									255 000 €
<i>Requalification du chemin de la Capelle Saint Martin</i>	125 000 €	0 €	125 000 €		125 000 €							
<i>Aménagement du Parc du Cayrac</i>	100 000 €	0 €	100 000 €			100 000 €						
<i>Aménagement des jardins familiaux</i>	30 000 €	0 €	30 000 €						30 000 €			
Frais d'opération	1 556 631 €	311 326 €	1 867 957 €		266 851 €	266 851 €	266 851 €	266 851 €	266 851 €	266 851 €	266 851 €	1 867 957 €
TOTAL DES CHARGES	8 704 374 €	1 271 077 €	9 975 451 €									9 975 451 €
RECETTES												
Logements individuels libres	4 680 400 €	936 080 €	5 616 480 €		842 472 €	1 123 296 €	1 123 296 €	1 123 296 €	561 648 €	561 648 €	280 824 €	5 616 480 €
Logements individuels groupés	1 617 920 €	323 584 €	1 941 504 €		970 752 €	970 752 €						1 941 504 €
Logements collectifs libres	915 200 €	183 040 €	1 098 240 €		274 560 €	274 560 €			274 560 €	274 560 €		1 098 240 €
Logements collectifs sociaux	740 350 €	148 070 €	888 420 €		222 105 €	222 105 €			222 105 €	222 105 €		888 420 €
Gendarmerie	856 567 €	171 313 €	1 027 880 €		1 027 880 €							1 027 880 €
Participation de Rodez Habitat	39 360 €	0 €	39 360 €					39 360 €				39 360 €
TOTAL DES RECETTES	8 849 797 €	1 762 087 €	10 611 884 €									10 611 884 €

2. PROPOSITION DE PHASAGE DE L'OPERATION SUIVANT SCHÉMA CI-DESSOUS



Les tranches de travaux proposées ci-dessus pourront être lancées indépendamment de leur numérotation et/ou pourront être lancées simultanément. Les décisions se prendront en étroite collaboration avec la Collectivité, selon les besoins exprimés.

Les équipements publics nécessaires à la constructibilité des parcelles et à une vie de quartier agréable, de chaque tranche d'opération, seront réalisés au fur et à mesure de l'avancement des tranches de travaux.

3. DETERMINATION DU MONTANT HT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA ZAC – ART. L311-4 DU CODE DE L'URBANISME

3.1 CALCUL DE LA PARTICIPATION ZAC

- Préalable : Calcul de la part du coût du foncier destiné aux équipements communs (voiries et cheminements doux, placettes, stationnements publics, espaces paysagers, bassins de rétention et noues paysagères, espaces de collecte des ordures ménagères) :

= Surface acquise par l'aménageur – Surface cédée par l'aménageur x 33 €/m²

= (95 755 m² - 66 000 m²) x 33 €/m²

= 981 915 €

= + frais d'acte estimés à 2.5% du prix soit 24 500 € = 1 006 415 €

- Calcul de la part du prix de revient de l'opération destinée à la réalisation de l'aménagement du quartier :

FONCIER ESPACES COMMUNS :1 006 415 €

TRAVAUX FIGURANT AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :3 510 000 € HT

PARTICIPATION FINANCIERE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS :255 000 €

HONORAIRES DES PRESTATAIRES INTERVENANTS SUR LE PROJET :432 000 €

TOTAL : 5 203 415 €

- Surface de plancher développée sur l'Ecoquartier :

Le programme des constructions du présent dossier de réalisation consomme 30 020 m² de surface de plancher (SDP).

- Montant de la participation financière due à l'Aménageur au titre des équipements de la ZAC :

Le montant hors taxes de la participation ZAC due au titre de l'article L411-4 du code de l'urbanisme, par les propriétaires de terrains, situés à l'intérieur de périmètre de la ZAC et n'ayant pas acheté lesdits terrains auprès de l'Aménageur est de :

5 203 415 € / 30 020 m² SDP = 173.33 € HT par m² de SDP cédée

3.2 CONVENTION TYPE DE PARTICIPATION (EXEMPLE A COMPLETER)

CONVENTION TYPE DE PARTICIPATION Article L311-4 du code de l'urbanisme

ENTRE

La Commune de LUC-LA-PRIMAUBE,
Représentée par son Maire
Domiciliée 6 place du Bourg – 12 450 Luc-la-Primaube

ET

Madame..... et/ou

Monsieur.....
.....
.....
.....

Ci-après désigné, le CONSTRUCTEUR.

Par délibération du 20 décembre 2021, le conseil municipal de LUC-LA-PRIMAUBE a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) ECOQUARTIER BES GRAND.

Par délibération du 31 janvier 2022, le conseil municipal de LUC-LA-PRIMAUBE a désigné le concessionnaire aménageur de la ZAC et a approuvé la concession d'aménagement confiant la réalisation de ZAC ECOQUARTIER BES GRAND au Groupement solidaire GGL composé de la SAS Epona groupe GGL et de la SAS GGL Groupe.

Cette concession d'aménagement a été signée le 18 mars 2022.

Par délibération du **A COMPLETER**, le conseil municipal de LUC-LA-PRIMAUBE a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ECOQUARTIER BES GRAND.

L'article L 311-4 du Code de l'urbanisme dispose:

"Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur, précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût de d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir."

La présente convention a pour objet de définir les modalités de cette participation.

Article 1^{er}: Montant de la participation.

Le coût d'équipement primaire de la ZAC est fixé, par le dossier de réalisation, à :
5 203 415 € hors taxe sur la valeur ajoutée, valeur septembre 2023.

Ce coût doit être révisé en fonction de l'index BT 01, le taux de référence étant celui du mois de septembre 2023.

Le programme global de constructions, annexé au dossier de réalisation, prévoit :

- Logements collectifs : environ 7 800 m² de surface de plancher (SDP) dont 4 680 m² dédiés au logement locatif social
- Logements individuels : environ 15 990 m² de SDP
- Logements abordables groupés : environ 2 530 m² de SDP
- Logements de fonction et local pour la gendarmerie : 3 700 m²

La surface de plancher totale de la ZAC est d'environ 30 020 m².

Le coût d'équipement imputable à chaque mètre carré de surface hors œuvre nette s'élève donc à
 $5\,203\,415 \text{ € HT} / 30\,020 \text{ m}^2 \text{ SDP} = 173.33 \text{ € HT /m}^2 \text{ SDP}$ valeur septembre 2023.

Compte tenu de la surface de plancher développée par le projet du constructeur, soit **A COMPLETER** m², le montant de la participation due par le constructeur pour le financement des équipements de la ZAC s'élève à **A COMPLETER** € hors taxe.

Il est ici précisé que les versements sont indexés sur l'indice BT 01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et publié au Journal Officiel, par application à la somme due à l'échéance considérée du rapport :

I / I° dans lequel :

I° est le dernier indice connu et publié en septembre 2023.

I est le dernier indice connu et publié avant la date de l'échéance considérée.

Article 2: Modalités de versement de la participation.

Dans la mesure où la totalité des équipements de la ZAC ont été pré financé par le Groupement GGL formé de la SAS Epona groupe GGL et la SAS GGL Groupe, le montant de la participation sera versé par le constructeur à cet Aménageur, selon les modalités suivantes:

- ✓ cinquante pour cent (50%) au démarrage du chantier.
- ✓ cinquante pour cent (50%) six mois après le lancement du chantier.

Le paiement s'effectuera:

- ✓ soit par chèque adressé **A COMPLETER**, à l'adresse suivante: **A COMPLETER**.
- ✓ soit par virement bancaire au crédit du compte **A COMPLETER**.

Tout retard dans le paiement d'une fraction de la participation entraînera l'application de majorations de retard, à hauteur de un pour cent (1%) par jour calendaire.

Article 3: Information du Groupement GGL - Aménageur:

Dans les huit jours suivant la signature de la présente, une copie sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, par les soins de la Commune, au Groupement GGL, pour signature.

Article 5: Inscription au registre:

La présente convention sera inscrite au registre prévu par les articles L 332-29, R 311-20, R 332-41 et R 332-42 du Code de l'urbanisme.

Fait en trois exemplaires à LUC-LA-PRIMAUBE

Le

LE CONSTRUCTEUR
Représenté par

LA COMMUNE
Représentée par son Maire

L'AMENAGEUR
Représenté par