



**E X T R A I T D U R E G I S T R E
D E S D É L I B É R A T I O N S D U C O N S E I L M U N I C I P A L**

NOMBRE DE MEMBRES			Date de la convocation 23/06/2026	Date de mise en ligne de l'ordre du jour 23/06/2026
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération		
29	29	28		

SÉANCE DU LUNDI 29 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-neuf du mois de juin 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 CISTERNINO Alain, président de la séance.

Étaient présents : M. SOULIE Philippe, Mme FOEX Liliana, M. MONTIALOUX André, Mme ESPINASSE Stéphanie, M. DELMAS Nicolas, Mme MAZARS Sally, M. SAUX Damien, Mme CABROLIER Martine, M. ALBINET Bernard, Mme LABIT Monique, M. ANDRIEU Jacky, Mme GAUBERT Véronique, Mme CAUBEL Véronique, Mme BOUTONNET Béatrice, Mme DELORT Elodie, M. DELMAS Julien, Mme REY Angélique, Mme CAYZAC Camille, M. CARVALHEIRO Jonathan, Mme GOMBERT Dominique, M. VERVIALLE Sébastien, Mme BAILLET-SUDRE Isabelle, Mme BEDEL Sarah et M. MAYMARD Benjamin.

Représenté : M. STEFANELLO Walter, M. SADOUL Jean-Philippe, M. PORTAL Laurent ont donné respectivement procuration à Mme MAZARS Sally, Mme BAILLET SUDRE Isabelle, Mme GOMBERT Dominique.

Absent et excusé : M. MAYANOBE Anael.

Secrétaire de séance : M. MAYMARD Benjamin.

260629DL23

**ZAC ECOQUARTIER BES GRAND
APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1 DU DOSSIER DE REALISATION
JUN 2026**

Monsieur Philippe SOULIE expose que :

La ville de Luc-la-Primaube a engagé en 2018 la création d'un écoquartier sur le site dénommé Bes Grand afin d'accueillir une population nouvelle au sein d'un quartier offrant un cadre de vie préservé, fondant son identité sur le caractère naturel du site et sur l'aménagement d'un parc en son cœur.

Cet engagement s'est traduit dans un premier temps par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), approuvée par le Conseil municipal le 20 décembre 2021. Cette opération a pour objet de permettre la création de logements répondant aux attentes des familles avec une mixité de typologies bâties ainsi qu'une mixité sociale et intergénérationnelle. La construction d'une Gendarmerie destinée à loger 35 militaires vient compléter, avec le parc du Cayrac, le dispositif des équipements publics.

Par délibération du Conseil municipal en date du 31 janvier 2022, la réalisation de la ZAC écoquartier a été concédée au groupement GGL composée de la SAS EPONA groupe GGL et de la SAS GGL Groupe. La mission confiée par la ville à cette société est de procéder à l'aménagement de ce quartier en réalisant les travaux et les équipements nécessaires à la concrétisation du quartier souhaité par le conseil municipal,

et notamment l'intégralité des voies et réseaux nécessaires mais également des espaces publics (cheminements piétons, mobiliers urbains, places, stationnements par exemple à titre non exhaustif).

Par délibérations du Conseil municipal en date du 9 octobre 2023, la commune a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand ainsi que le programme des équipements publics.

Le dossier de réalisation approuvé comprenait :

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 :

Le projet de programme global des constructions prévoyait une surface de plancher maximale de 30 020 m² et la réalisation de 305 logements (Gendarmerie comprise) dont 25 % de logements abordables.

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps :

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ZAC Ecoquartier portaient sur un montant total prévisionnel de dépenses de 9 975 451 € TTC. Ce montant comprenait les dépenses relatives au frais de maîtrise foncière, honoraires, travaux d'aménagement, participations financières et frais d'opération.

Aujourd'hui, il convient de modifier le dossier de réalisation afin d'adapter le projet aux contraintes environnementales et foncières apparues lors des études complémentaires menées préalablement à sa mise en œuvre opérationnelle.

- **Adaptations liées aux contraintes environnementales**

Le projet a fait l'objet d'une autorisation environnementale en 2021, complétée en 2024 par un arrêté préfectoral imposant des mesures environnementales particulièrement exigeantes : protection des arbres remarquables, préservation de la quasi-totalité des haies existantes et limitation des impacts sur les espèces protégées.

Les études complémentaires, réalisées par le concessionnaire aménageur ont mis en évidence des difficultés de mise en œuvre de certaines prescriptions. Le Groupement GGL a donc engagé, en 2025, un travail avec les services de l'État (DDT et DREAL) afin de rechercher un équilibre entre faisabilité du projet et préservation de l'environnement.

Cette démarche a conduit à :

- Actualiser les inventaires de la faune protégée liée aux arbres ;
- Redéfinir certains périmètres et critères de protection ;

- Intégrer le projet de renaturation du ruisseau de Cayrac ;
- Repenser entièrement le système de gestion des eaux pluviales.

Ces évolutions ont permis d'adapter le plan de masse en renforçant la préservation des haies et des arbres remarquables, en limitant les suppressions de végétation, en améliorant la protection des systèmes racinaires et en optimisant les dispositifs hydrauliques. Certaines noues peu efficaces ont notamment été supprimées au profit de bassins paysagers de rétention plus performants.

- **Adaptations liées au projet de Gendarmerie**

Le projet de gendarmerie, intégré à la ZAC, a évolué entre 2023 et 2024. Sa superficie est passée de 8 466 m² à 9 600 m², nécessitant une réorganisation de certains espaces et une adaptation du plan de masse.

- **Adaptations liées aux contraintes foncières**

Le projet a également dû être modifié en raison de l'absence de maîtrise foncière sur certains terrains situés dans les secteurs des Peyrades Sud et de Bes Grand. Cette situation a conduit à revoir certaines voiries afin de garantir le fonctionnement autonome du futur quartier sans dépendre de ces parcelles non maîtrisées.

- **Conséquences sur le programme de la ZAC**

Ces adaptations ne remettent pas en cause les objectifs globaux de l'opération :

- Maintien de **305 logements** ;
- Maintien d'une surface de plancher de **30 020 m²**.

En revanche, la répartition des logements évolue comme suit :

- Diminution des terrains à bâtir (85 au lieu de 123) ;
- Augmentation des logements collectifs (140 au lieu de 124) ;
- Augmentation des logements destinés aux primo-accédants (45 au lieu de 23) ;
- Maintien des 35 logements de la Gendarmerie.

Le programme des équipements publics demeure globalement inchangé dans son contenu. Son coût prévisionnel est toutefois réévalué de **4 190 000 € HT à 4 570 000 € HT**. La participation financière de la commune demeure fixée à **425 000 €**.

L'ensemble de ces adaptations a été pris en compte dans l'arrêté préfectoral du 2 février 2026 portant modification de l'autorisation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation modificatif de la ZAC écoquartier Bes Grand comporte :

- **Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone** (voir délibération suivante) ;
- **Le projet de programme global des constructions** ;

Le projet de programme global des constructions s'élève à 30 020 m² de surface de plancher maximale et prévoit la réalisation de 305 logements (gendarmerie comprise) dont 25 % de logements abordables.

-

- **Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.**

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ZAC Ecoquartier portent sur un montant total prévisionnel de dépenses de 12 218 000 € TTC. Ce montant comprend les dépenses relatives au frais de maîtrise foncière, honoraires, travaux d'aménagement, participations financières et frais d'opération.

Il est précisé que cette modification de réalisation de la ZAC ne requiert pas de complément à l'étude d'impact initiale. Un porté à connaissance tenant compte des adaptations précitées a été transmis aux services de l'Etat en Aveyron, et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral complémentaire de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2021 portant autorisation environnementale au titre de l'article R181-41 du Code de l'environnement en date du 2 février 2026.

La commission consultative « Aménagement – Environnement – Cadre de Vie » réunie le 22 juin 2026 a 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 R311-7 à R311-12,

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 écoquartier 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 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 la délibération N°231009DL02 du 9 octobre 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand,

Vu la délibération N°231009DL04 du 9 octobre 2023 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC écoquartier Bes Grand,

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

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire en date du 17/1/2024 sur l'autorisation environnementale ;

Vu l'arrêté préfectoral complémentaire de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2021 portant autorisation environnementale au titre de l'article R181-41 du Code de l'environnement en date du 2 février 2026 ;

Considérant la nécessité de modifier le dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand afin de tenir compte des adaptations du plan de masse résultant des contraintes environnementales et foncières, notamment, exposées, ci-dessus,

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

- Approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand, établie conformément aux articles R 311-7 et R.311-12 du Code de l'Urbanisme, annexé à la présente délibération et élaboré par le concessionnaire désigné par la commune à savoir le Groupement GGL, comprenant :
 - Un rapport de présentation modifié ;
 - Un projet de programme des constructions modifié ;
 - Un projet de programme des équipements publics modifié ;
 - Les modalités prévisionnelles de financement modifiées.
- Pris acte des mesures de publicité qui seront mises en œuvre conformément à la réglementation en vigueur (publication de la délibération 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 ;
- Autorisé Monsieur le Maire ou son représentant, à prendre tout acte nécessaire à sa parfaite exécution et a signé tous les documents afférents à ce dossier.

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,

Alain CISTERMINO

Certifié exécutoire par Monsieur le Maire,

Compte tenu de la transmission en préfecture le

Et de la publication le

7/07/2026
Le Maire

Alain CISTERMINO

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : ZAC écoquartier Bès grand : modification du dossier de réalisation de la ZAC - Juin 2026 approbation

Date de décision: 29/06/2026

Date de réception de l'accusé de réception : 07/07/2026

Numéro de l'acte : 260629DL23

Identifiant unique de l'acte : 012-211201330-20260629-260629DL23-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 8 .4
Domaines de competences par themes
Amenagement du territoire

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : 23- ZAC modif dossier réa.docx (99_DE-012-211201330-20260707-260629DL23-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : 27a- Nomenclature-Modif juin 2026.pdf (21_RP-012-211201330-20260707-260629DL23-DE-1-1_2.pdf)
260629DL23Annexen°1

Annexe : 27b- Rapport de presentation Modif juin 2026.pdf (21_RP-012-211201330-20260707-260629DL23-DE-1-1_3.pdf)
260629DL23Annexen°2

Annexe : 27c- Projet de PGC Modif juin 2026.pdf (21_RP-012-211201330-20260707-260629DL23-DE-1-1_4.pdf)
260629DL23Annexen°3

Annexe : 27d-Modalités prévisionnelles de financements.pdf (21_RP-012-211201330-20260707-260629DL23-DE-1-1_5.pdf)
260629DL23Annexen°4

ZAC ECOQUARTIER BES GRAND



DOSSIER DE REALISATION
MODIFICATION JUIN 2026
0-NOMENCLATURE

Maitre d'ouvrage :

GGL
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

Maitrise d'œuvre :

GAU
ARCHITECTE - URBANISME - PAYSANISME

+ 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

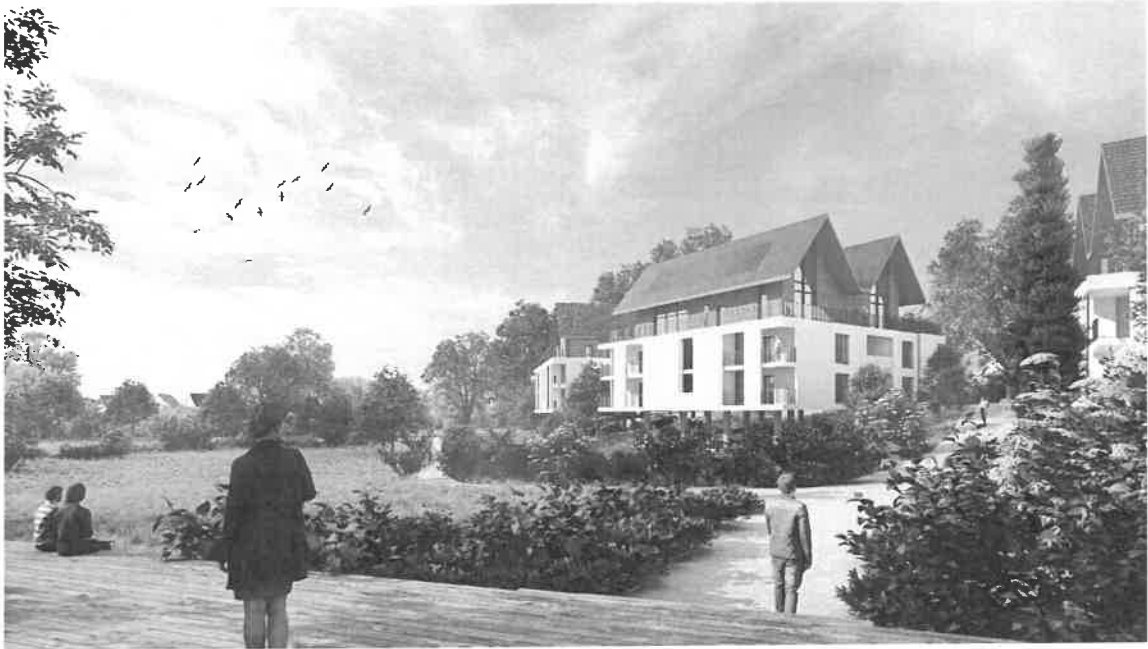


Agence Midi-Pyrénées
109 Avenue de Lespinet
31400 Toulouse
T : 05 34 25 69 48

ECOQUARTIER BES GRAND LUC LA PRIMAUBE

NOMENCLATURE DE LA MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ JUN 2026

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
MODIFICATION JUIN 2026
1- RAPPORT DE PRESENTATION

Maitre d'ouvrage :

GGL
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

Maitrise d'œuvre :

GAU
ESQUISSE UN BRAN SÈS PAISAGISSE

SEIRI
Groupe DIEGO

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	CONTEXTE DE LA MODIFICATION	4
1.1.1	Adaptations du volet environnemental	4
1.1.2	Adaptations diverses.....	5
1.2	CADRE JURIDIQUE	5
1.3	HISTORIQUE DU PROJET	7
1.3.1	Concertation et création de la ZAC.....	7
1.3.2	Désignation du concessionnaire et réalisation de la ZAC	8
1.3.3	CPAUPE	8
1.3.4	Modification de juin 2026 du dossier de réalisation.....	9
2	LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND.....	10
3	DESCRIPTIF DE L'OPERATION	13
3.1	UN QUARTIER INNOVANT, MODELE D'UNE URBANISATION DURABLE.....	13
3.2	UN QUARTIER ATTRACTIF, CONVIVIAL ET APAISE	14
3.3	UN QUARTIER MIXTE ET SOLIDAIRE.....	14

1 LE CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1 CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1.1.1 Adaptations du volet environnemental

En 2021, le projet de création de la ZAC écoquartier Bes Grand a fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral (AP), complété par un AP du 17 janvier 2024, intégrant des prestations environnementales strictes, notamment l'évitement des zones de protection des racines des arbres remarquables ainsi que la préservation de 96 % des haies d'arbres et de 77 % des haies d'arbustes et plantations. La mise en œuvre opérationnelle du projet dans ces conditions s'est toutefois révélée impossible, conduisant le concessionnaire aménageur à engager une démarche de réexamen du dossier.

Au printemps et à l'été 2025, des échanges ont ainsi été conduits avec la Direction Départementale des Territoires (DDT) et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), afin d'identifier des solutions conciliant faisabilité technique de l'opération d'aménagement et maintien des enjeux environnementaux. Il a notamment été convenu de procéder à une actualisation des inventaires relatifs à la faune arboricole protégée et d'examiner les possibilités d'ajustement des prestations contenues dans l'Arrêté Préfectoral, sous réserve de l'absence d'incidence supplémentaire sur les espèces protégées.

Des inventaires faunes et flores complémentaires ont été réalisés courant 2025 et, parallèlement un travail de redéfinition et de clarification des critères et des périmètres de protection a été produit.

En complément, le projet de renaturation du ruisseau de Cayrac comprenant des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les impacts sur la faune protégée, et le système de gestion des Eaux Pluviales (EP) a également été entièrement repensé pour optimiser son efficacité.

Le plan de masse du projet a donc fait l'objet d'une révision, en octobre 2025, prenant en compte ces adaptations :

- **La limitation de l'imperméabilisation**
Par l'invitation des futurs usagers à garer leur véhicule à l'extérieur de la ZAC sur une zone déjà affectée à cet effet le long du chemin de la capelle st martin
- **Préservation Végétale Accrue** : le projet prend mieux en considération la préservation des linéaires de haies existantes et des arbres remarquables. Les suppressions sont limitées au maximum.
- **Traitement des Cheminements** : les cheminements au droit des haies et des houppiers seront très limités et, selon l'avis et les directives du bureau d'Etude environnemental en charge du suivi, seront éventuellement traités en matériaux naturels. Cette approche vise à mieux préserver et protéger le patrimoine végétal et les systèmes racinaires.
- **Conservation des houppiers** : la nouvelle configuration des équipements permet une meilleure conservation des houppiers des arbres.
- **Adaptation du principe des Noues hydrauliques** : certaines noues initialement prévues ont été supprimées car elles étaient en effet peu efficaces (positionnées en point haut ou présentant un dénivelé trop important) et aggravant les objectifs et enjeux environnementaux.
- **Le regroupement des Bassins Paysagers** : le nouveau projet prévoit la création de huit bassins de rétention paysagers à ciel ouvert, garantissant la gestion volumétrique requise.
- **Maintien des Noues de Transit Stratégiques** : deux noues de transit végétalisées sont maintenues à proximité des cheminements d'un point de vue paysager et pour leur rôle stratégique dans l'alimentation gravitaire des bassins :
 - **Noue centrale** : alimentation gravitaire du bassin 7. Caractéristiques : forme triangulaire, 3 m de largeur pour 80 cm de profondeur en moyenne.

- **Noüe Est** : alimentation gravitaire du bassin 4, située du côté des jardins partagés. Caractéristiques : forme triangulaire, 3 m de largeur pour 80 cm de profondeur en moyenne.

1.1.2 Adaptations diverses

En plus de ces adaptations environnementales, le plan de masse a également été modifié pour tenir compte :

- Du projet de Gendarmerie : ce projet a fait l'objet de certaines évolutions depuis le dossier de réalisation de la ZAC, la superficie passant notamment de 8 466 m² en 2023 à 9 600 m² en 2024.
- De l'absence de maîtrise foncière de certains terrains situés sur les Peyrades Sud et le secteur de Bes Grand qui a entraîné une modification des voiries notamment afin de rendre le quartier autonome sans ces terrains.

L'ensemble de ces adaptations a eu un impact sur :

- **Le projet de programme des constructions** : le nombre de logements et la surface de plancher restent identiques : 305 logements pour une surface de plancher de 30 020 m². La ventilation de ces logements est toutefois modifiée :
 - 85 terrains à bâtir au lieu de 123
 - 140 logements collectifs au lieu de 124
 - 45 logements primo-accédants au lieu de 23
 - Le nombre de logements pour la gendarmerie reste identique : 35
- **Le programme des équipements publics** : les équipements restent identiques à ceux du dossier de réalisation mais leur financement a évolué : le montant total estimé passe de 4 190 000 € HT à 4 570 000 € HT. La participation de la commune reste identique : 425 000 € HT.
- **Le cout estimatif des dépenses**
Qui évolue de 8 700 000 € HT à 9 540 000 € HT

L'ensemble de ces modifications a fait l'objet d'un nouveau porter à connaissance du Dossier d'Autorisation Environnementale Unique approuvé par Arrêté Préfectoral modificatif en date du 2 février 2026.

1.2 CADRE JURIDIQUE

L'évolution du plan de masse conduit le concessionnaire à modifier le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics approuvés par délibérations du Conseil Municipal le 9 octobre 2023.

Ces modifications étant limitées, seules deux délibérations de l'autorité compétente sont nécessaires pour modifier ce dossier dans les conditions prévues à l'article R311-12 du code de l'Urbanisme. Les conditions de publicité requises sont celles de l'article R311-9, précisées à l'article R311-5 du code de l'Urbanisme.

L'article R311-12 dispose : *« la suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.*

La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R311-5. ».

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. »

L'article R*311-9 du code de l'urbanisme, indique que *« 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. »*

Enfin, **l'article R*311-5** du code de l'urbanisme stipule :

« L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

- a) *Lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant et d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 dudit code si un tel recueil existe ;*
- b) *Lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.*

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué. »

1.3 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

Face aux enjeux environnementaux forts du site et aux prescriptions du dossier d'autorisation environnementale initiales contenant plusieurs points imprécis et à détailler ; les études pour réaliser la ZAC ont du être récemment complétées par des repérages, des diagnostics et des inventaires faunes flores complémentaires et plus actuels obligeant à notamment adapter le plan de masse initialement prévu.

Ces compléments d'études ont également permis d'affiner la connaissance écologique du site, de mieux caractériser les enjeux réglementaires et d'intégrer plus précisément les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation dès la phase de conception du projet.

1.3.1 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

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été approuvé par délibération du conseil municipal du 20 décembre 2021.

1.3.2 Désignation du concessionnaire et réalisation de la ZAC

Aux termes d'une procédure de mise en concurrence régie par le code de l'urbanisme et le code de la commande publique, et afin de désigner le concessionnaire aménageur 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 (signature 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, et a poursuivi les études de projet pour préciser les aménagements nécessaires à la mise en œuvre du programme de la ZAC. Il a enfin établi le dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil municipal le 9 octobre 2023. 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 :

- La procédure d'autorisation environnementale, en application du code de l'environnement : arrêté préfectoral d'autorisation délivré le 17 novembre 2021.
- Le porter à connaissance du Dossier d'autorisation Unique concernant le volet hydraulique : arrêté préfectoral d'autorisation délivré le 17 janvier 2024.
- La réalisation du diagnostic d'archéologie préventive

1.3.3 CPAUPE

Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) a été coconstruit entre le concessionnaire aménageur et les élus de la commune, à destination des futurs constructeurs.

Élaboré dans le respect des attentes des élus et à la hauteur de leurs ambitions, il s'imposera à l'ensemble des constructeurs intervenant au sein du périmètre de la ZAC écoquartier Bes Grand.

Par la suite, des marchés de travaux seront conclus afin d'engager les aménagements, notamment la réalisation des infrastructures (voiries, réseaux, placettes etc...).

Les charges foncières terrains à bâtir et macrolots destinés aux logements collectifs seront ensuite cédées à des particuliers, à des promoteurs ou à des acteurs de la construction afin de lancer les opérations immobilières et de proposer de nouveaux logements sur le marché.

1.3.4 Modification de juin 2026 du dossier de réalisation

Face aux enjeux environnementaux majeurs du site et aux prescriptions du dossier d'autorisation environnemental initial, qui comportait plusieurs points imprécis nécessitant des approfondissements, les études relatives à la réalisation de la ZAC ont récemment dû être complétées. Des repérages, diagnostics et inventaires faunes-flores supplémentaires et actualisés ont été menés.

Ces compléments d'études ont permis de clarifier certains points du dossier, d'affiner la connaissance écologique du site, de mieux caractériser les enjeux réglementaires et d'intégrer de manière plus précise les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation dès la phase de conception du projet (cf §1.1).

A la suite de ces évolutions, le plan de masse a été ajusté et un nouveau porter à connaissance au dossier d'Autorisation Environnemental a été déposé puis approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 2 février 2026. Ces adaptations ont conduit à présenter au Conseil municipal la modification de juin 2026 du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier, objet du présent dossier.

2 LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND

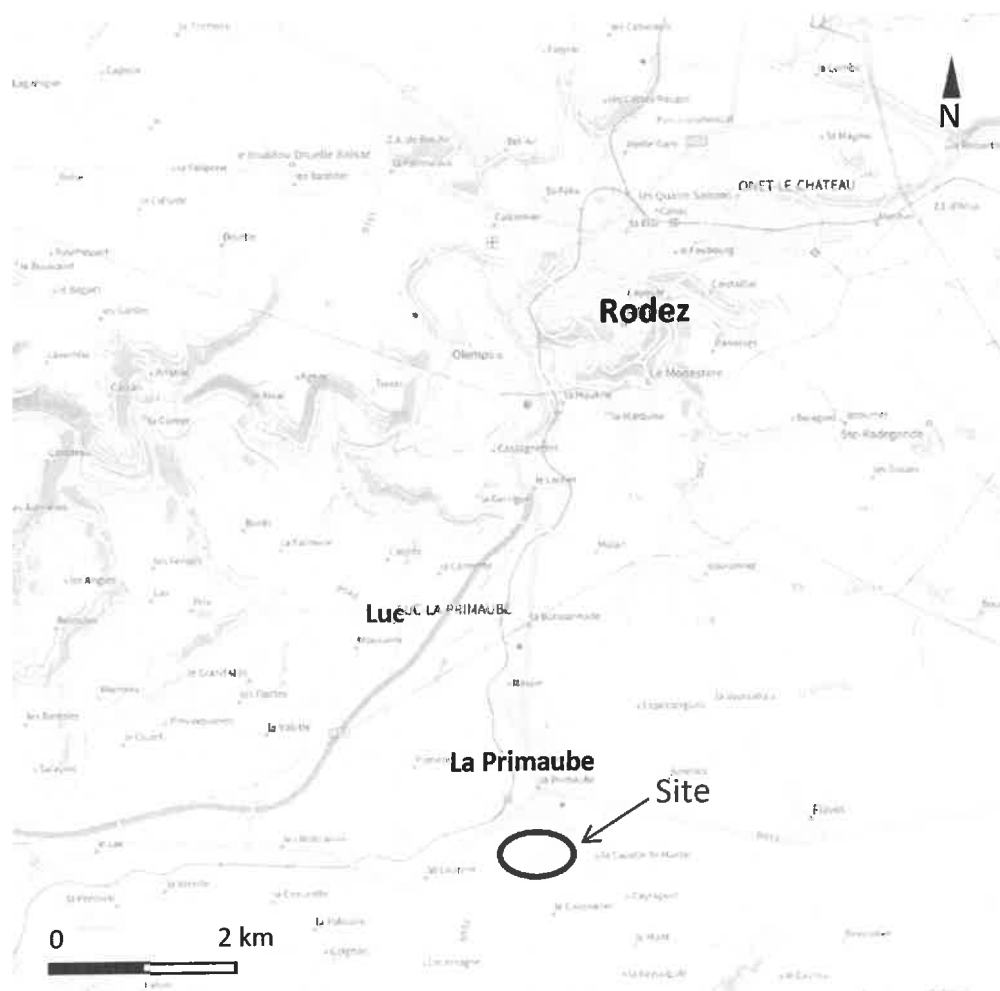
Le projet urbain de la ZAC Ecoquartier Bes Grand se situe dans le département de l'Aveyron (12) sur la commune de Luc-la-Primaube dont le territoire s'étend sur une superficie de 26,35 km² et se localise dans l'agglomération de Rodez, chef-lieu du département.

La commune de Rodez, préfecture et commune la plus peuplée du département de l'Aveyron, est également le siège de la communauté d'agglomération, Rodez 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, Bes 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 Bes Grand

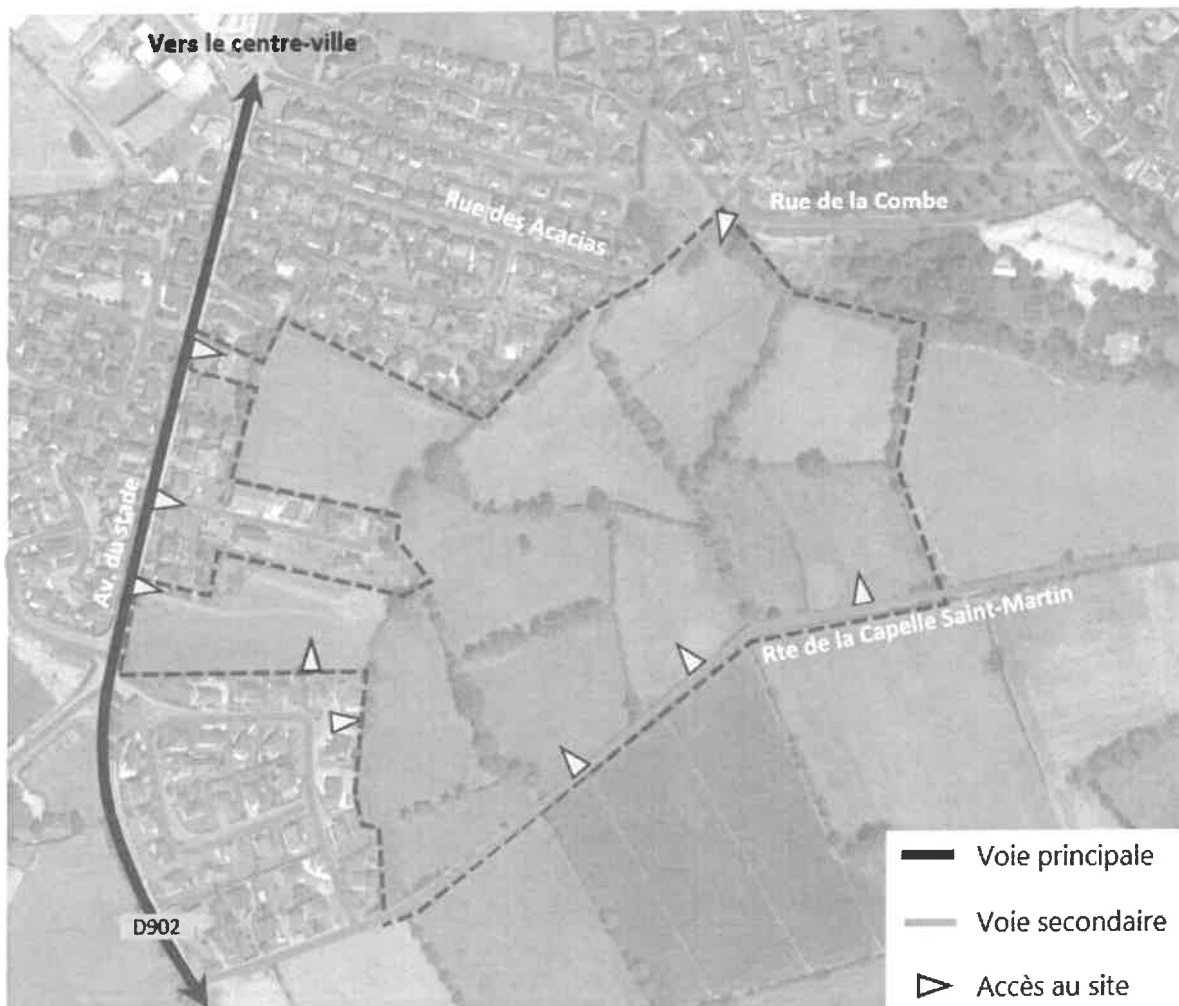
Le choix de ce secteur se justifie par l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le sud du territoire. Localisé en zone périurbaine dans un secteur de déprise agricole et composé, d'une zone humide de 2,3 ha dans sa partie centrale et de haies bocagères, les 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, MODELE 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 la démarche d'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 APAISE

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 d'environ 305 logements répartis prévisionnellement en :
 - Env. 85 terrains à bâtir individuels,
 - Env. 45 villas groupées type primo accédant et abordable,
 - Env. 140 logements collectifs,
 - une gendarmerie et 35 logements gendarmerie,
 - le tout intégrant 25% de logements locatifs sociaux (hors PSLA).

Ce programme nécessite la construction d'environ 30 000 m² de surface de plancher et permet la réalisation d'équipements publics : le Parc du Cayrac, les jardins familiaux à l'extérieur du périmètre de la ZAC, les espaces de convivialité et la requalification du chemin de la Capelle St Martin.



ZAC ECOQUARTIER BES GRAND
DOSSIER DE REALISATION
MODIFICATION JUIN 2026
2- PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Maitre d'ouvrage :

GGL_
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

Maitrise d'œuvre :

GAU
PREMIERE TOUTE A PIAN TRES PASSEES

SEIRI
Groupe **DIEGO**

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 AGGLOMERATION.....	4
2	PARTI D'AMENAGEMENT DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS.....	5
2.1	UNE GRANDE DIVERSITE DE PROGRAMME POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE.....	5
2.2	DES FORMES D'HABITAT REpondant A L'OAP.....	6
3	PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS.....	9

2 PARTI D'AMENAGEMENT DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

2.1 UNE GRANDE DIVERSITE DE PROGRAMME POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE

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...

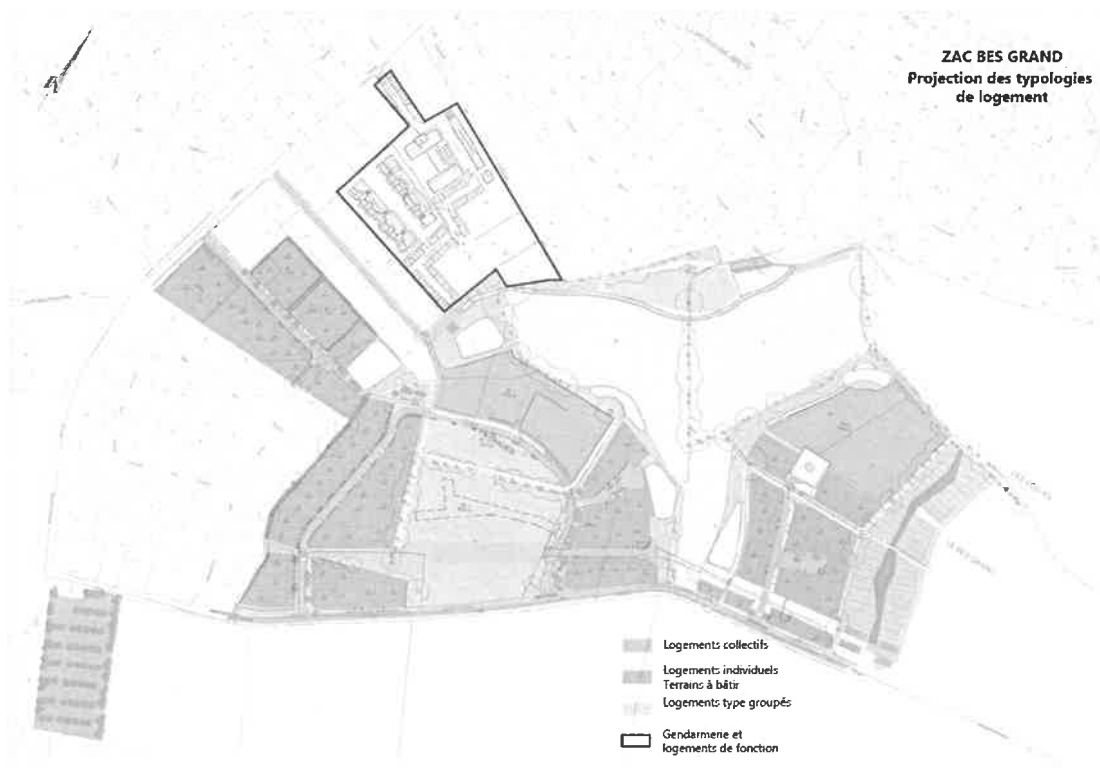
Porteur de cette mixité indispensable à la vie du quartier, le projet propose :

Environ 305 logements, dont 25% de logements sociaux (hors PSLA), répartis prévisionnellement en :

- petits immeubles de logements collectifs, de taille mesurée pour une meilleure gestion commune et la maîtrise des charges. Au total, environ **140 logements collectifs** seront réalisés sur l'opération,
- parcelles ou constructions groupés pour les primo-accédants ou logements abordables, de taille contenue, de façon à garantir des solutions d'accès pour les budgets rencontrant des difficultés pour devenir propriétaire. Le projet en prévoit environ 45 **unités sur des fonciers entre 200 et 300 m²**
- **en parcelles d'une plus grande diversité de surfaces entre 300 et 1 000 m²**, avec des adaptations de hauteur et de volumes, de nature à notamment préserver les transparences vers la Combe. Le projet en prévoit environ 85 **unités**

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

- Les collectifs occupent principalement les bas de pente, parfois en contact direct avec le parc et la Combe, limitant ainsi leur impact visuel,
- Les maisons d'habitat groupé type primo accédant et abordable construites sur des parcelles adaptées, avec des façades généralement plus étroites et regroupées suivant un plan parfois rayonnant, parfois en lanières et favorisant le principe du hameau de manière à former un ensemble cohérent. Un cadre d'implantation des constructions permettra de garantir, leur harmonie, des percées visuelles et 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

2.2 DES FORMES D'HABITAT REpondant A 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 prévisionnelle de ces bâtiments est prévue :

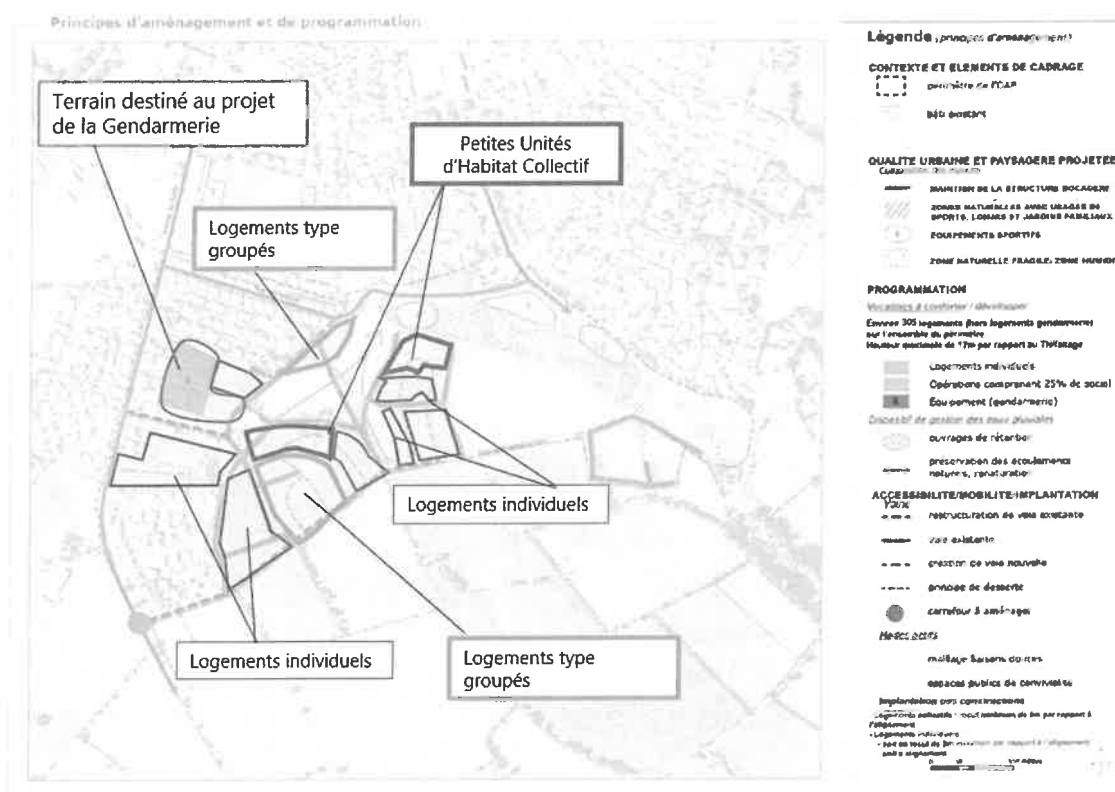
- en deux à 3 unités par ensemble.

- Posés de manière à s'inscrire dans la pente, les gabarits sont volontairement limités : ils reposent sur 3 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 pourront être posées sur pilotis, et accueillir les stationnements ouverts sous le bâtiment.



- **Les parcelles ou logements groupés type primo accédant** et abordables :
Ces logements sont parfois rayonnants ou en lanières et préférentiellement regroupés en hameau. Ce choix de forme adaptée permet toutefois d'assouplir les règles d'implantation des futures constructions. La double mitoyenneté n'est pas obligatoire mais possible. Chaque maison devra soit disposer de 2 places de stationnement soit répondre aux strictes règles du PLUi. Elles seront situées principalement en seconde ligne et pour la plupart à proximité des 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 : parfois autour d'une sente pour une proximité limitée, parfois sous forme de hameaux préservant une vie en collectivité et limités en nombre de logements, parfois sous forme de 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.



Exemple à titre indicatif Les Logements collectifs en bordure du parc

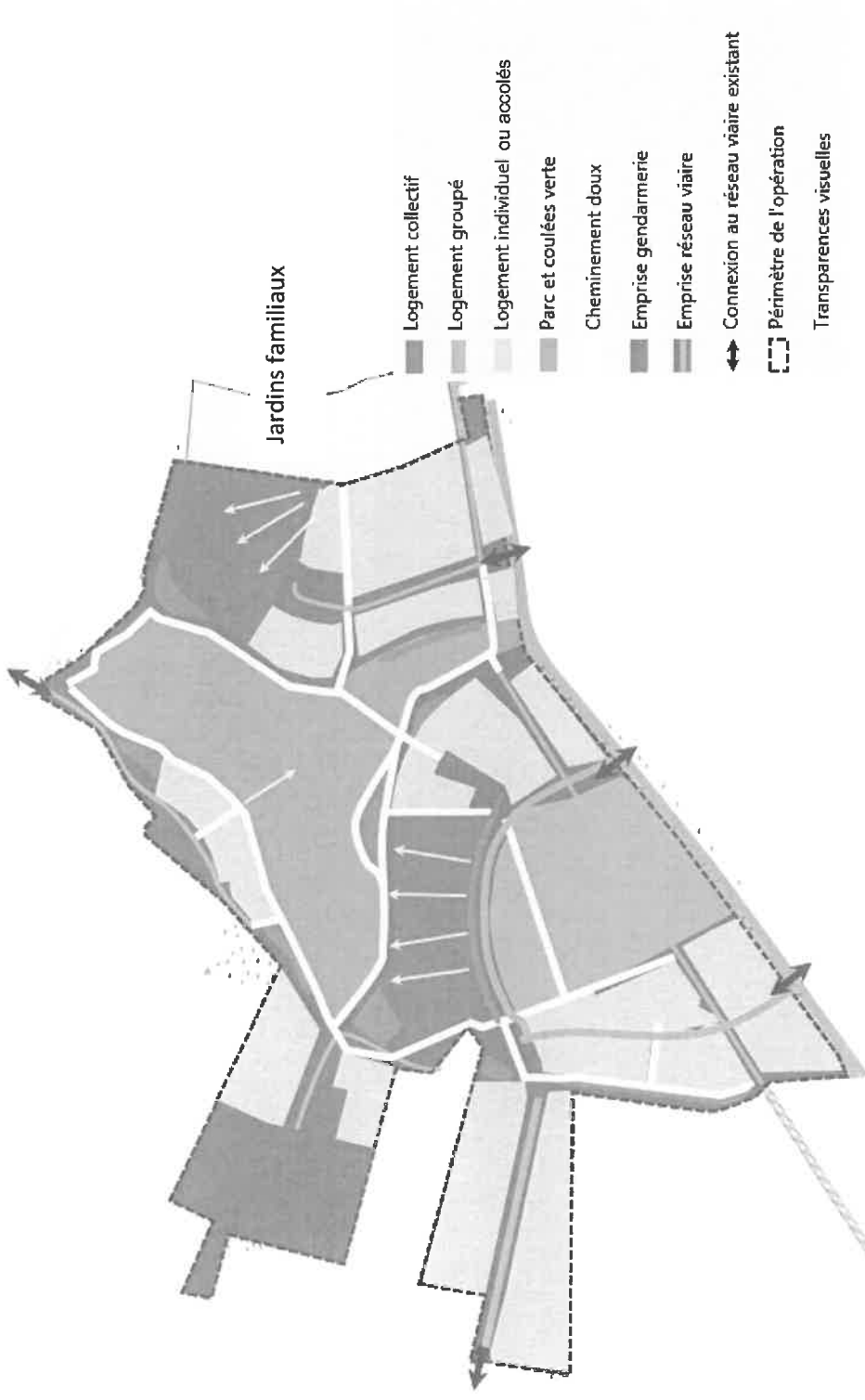
3 PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

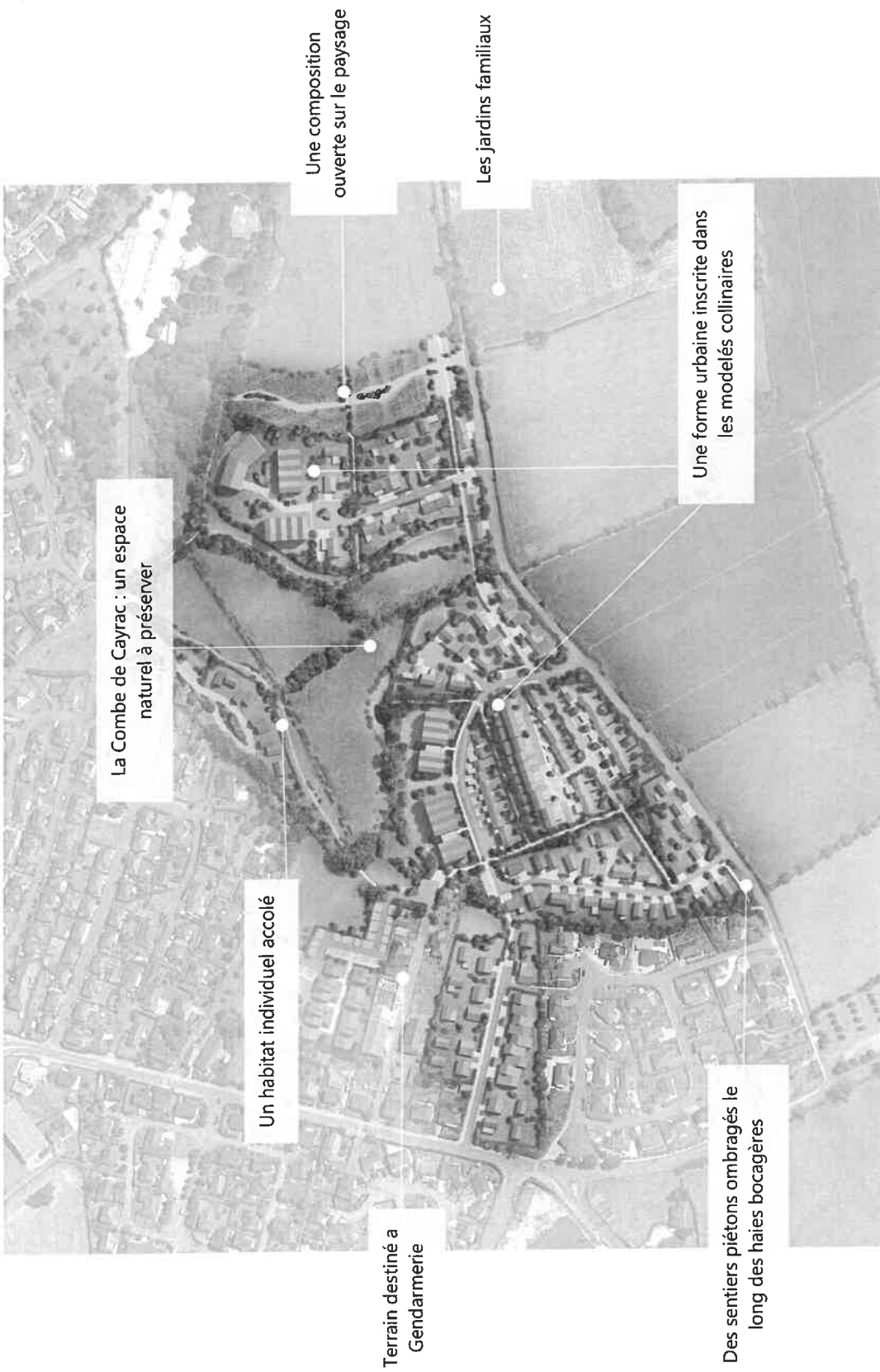
La programmation devra faciliter le parcours résidentiel d'une population désireuse de s'implanter sur Luc-la-Primaube. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif le nombre total de logements pourra varier de +/- 10%. Cependant, le nombre de logements sociaux (hors PSLA) ne pourra pas être inférieur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

	NATURE	SDP prévisionnelle en m ²	Nbre estimatif
LOGEMENTS			
	Habitat en locatif social (hors PSLA)	5 000	77
	Habitat type primo accession et abordable	4 000	45
	Habitat en accession libre (individuel et collectif)	17 320	148
	Logements de fonction de la Gendarmerie	2 700	35
EQUIPEMENT			
	Gendarmerie	1 000	/
	TOTAL	30 020 m²	305
TYPLOGIE DES LOGEMENTS			
	Logements collectifs	10 020	140
	Logements libres sur parcelles d'env. 300 à 1 000 m ²	12 300	85
	Logements sur parcelles d'env. 200 à 280 m ²	4 000	45
	Logements de fonction pour la gendarmerie	2 700	35
	Gendarmerie	1 000	/
	TOTAL	30 020 m²	305

Schéma de composition du quartier à titre indicatif



1.



La Combe de Cayrac : un espace naturel à préserver

Un habitat individuel accolé

Terrain destiné a Gendarmerie

Des sentiers piétons ombragés le long des haies bocagères

Une forme urbaine inscrite dans les modelés collinaires

Une composition ouverte sur le paysage

Les jardins familiaux

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

ZAC ECOQUARTIER BES GRAND



DOSSIER DE REALISATION
MODIFICATION JUIN 2026
4- MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Maitre d'ouvrage

GGL
FABRIQUE DE
TERRITOIRES VIVANTS

Maitrise d'œuvre :

GAU
ESQUISSE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT

SEIRI
Groupe DIEGO

AMENAGEUR



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

MAITRISE D'ŒUVRE

GAU

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

+ SEIRI
Groupe DIEGO

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

SOMMAIRE

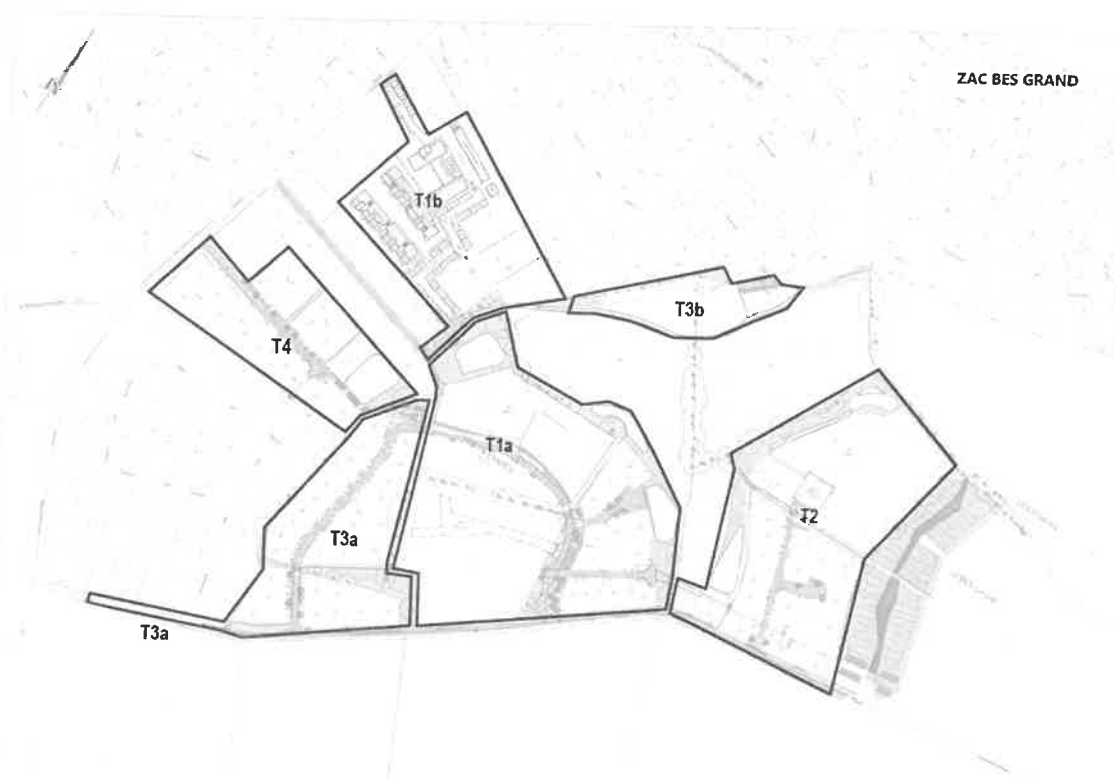
1. TABLEAU DES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT (EN K. € HT) 4
2. PREVISIONNEL DE PHASAGE DE L'OPERATION SUIVANT SCHEMA CI-DESSOUS 5

1. TABLEAU DES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT (EN K. € HT)

Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps											
CHARGES	HT	TVA	TTC	2022/2025 Acquisition foncière, études préliminaires et travaux préparatoires (Montant HT)	2026/2027 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 1a (Montant HT)	2026/2027 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 1b (Montant HT)	2027/2028 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 2 (Montant HT)	2028/2029 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 3a (Montant HT)	2029/2030 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 3b (Montant HT)	2030/2031 Commercialisation et travaux d'aménagement de la Phase 4 (Montant HT)	2032 Achèvement et clôture de l'opération (Montant HT)
Foncier	3 055 €	1 432 €	4 487 €	2 322 €							
Honoraires	647 €	129 €	776 €	336 €	190 €	20 €	80 €	327 €		406 €	
Travaux (V.R.D.)	3 890 €	778 €	4 668 €	74 €	1 425 €	225 €	1 020 €	50 €	20 €	50 €	30 €
Participations Financières	255 €	0 €	255 €				125 €	898 €	181 €	735 €	110 €
<i>Requalification du chemin de la Capelle</i>								100 €		30 €	
<i>Saint Martin</i>	125 €	0 €	125 €								
<i>Aménagement du Parc du Cayrac</i>	100 €	0 €	100 €								
<i>Aménagement des Jardins Familiaux</i>	30 €	0 €	30 €								
Frais d'opération	1 693 €	339 €	2 032 €	311 €	280 €	250 €	250 €	250 €	110 €	232 €	10 €
TOTAL DES CHARGES	9 540 €	2 678 €	12 218 €	3 043 €	1 895 €	495 €	1 350 €	1 650 €	411 €	1 453 €	150 €
RECETTES											
Logements individuels libres	5 530 €	870 €	6 400 €		935 €		1 242 €	1 859 €			
Logements collectifs et groupés social	857 €	171 €	1 028 €		490 €		367 €			1 494 €	
Logements Groupé primo accédant et abordables	800 €	160 €	960 €		800 €						
Logements collectifs libres	1 154 €	231 €	1 385 €		537 €		439 €				
Gendarmerie	1 298 €	260 €	1 558 €						178 €		
Participation de Rodez Habitat	39 €	0 €	39 €		1 298 €						
TOTAL DES RECETTES	9 678 €	1 692 €	11 370 €	2 801 €	1 298 €	1 298 €	2 048 €	1 859 €	178 €	1 494 €	

2. PREVISIONNEL DE PHASAGE DE L'OPERATION SUIVANT SCHEMA CI-DESSOUS

PHASAGE ET DECOUPAGE PREVISIONNELS par tranche



Découpage et phasage données à titre indicatif

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.

