



**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 CISTERMINO 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.

**260629DL24**

**ZAC ECOQUARTIER BES GRAND**

**Approbation de la modification du PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS  
(art. R.311-8)  
JUIN 2026**

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

Par délibérations du 9 octobre 2023, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand ainsi que le Programme des Equipements Publics.

Par délibération du Conseil municipal en date de ce jour, une modification du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand a été présentée à cette assemblée afin de prendre en compte les évolutions du projet rendues nécessaires à l'issue des études environnementales et foncières menées préalablement à sa mise en œuvre opérationnelle.

Il convient désormais d'approuver la modification du programme des équipements publics de la ZAC, qui constitue l'une des composantes essentielles du dossier de réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal est compétent pour approuver le programme des équipements publics de la ZAC ainsi que ses éventuelles modifications.

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

Le Programme des Equipements Publics modifié, annexé à la présente délibération, intègre les adaptations du plan de masse portant notamment sur les infrastructures viaires, les stationnements, et les aménagements hydrauliques. Ces évolutions résultent des ajustements environnementaux et fonciers mis en évidence lors des études complémentaires préalables à la mise en œuvre opérationnelle du projet. Le détail de ces adaptations figure dans la délibération approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand, adoptée ce jour.

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

#### **Equipements d'infrastructure propres à l'opération, réalisés par l'aménageur**

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

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

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

Dans le cadre de la modification, le coût du financement de ces équipements passe de 3 765 000 € à 4 145 000 €.

## Equipements publics connexes

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

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

Le financement prévisionnel de ces équipements est le suivant :

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

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

***La commission consultative « Aménagement – Environnement – Cadre de Vie » réunie le 22 juin 2026 émis un avis favorable à ce projet de délibération.***

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

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

**Vu le Code de l'Environnement,**

**Vu 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 ;**

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

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

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

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

7/27/2018  
7/27/2018



Le Maire

Alain CISTERMINO

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : ZAC écoquartier Bès Grand : modification du programme des équipements publics - juin 2026 - approbation

---

Date de décision: 29/06/2026

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

---

Numéro de l'acte : 260629DL24

Identifiant unique de l'acte : 012-211201330-20260629-260629DL24-DE

---

Nature de l'acte : Délibération

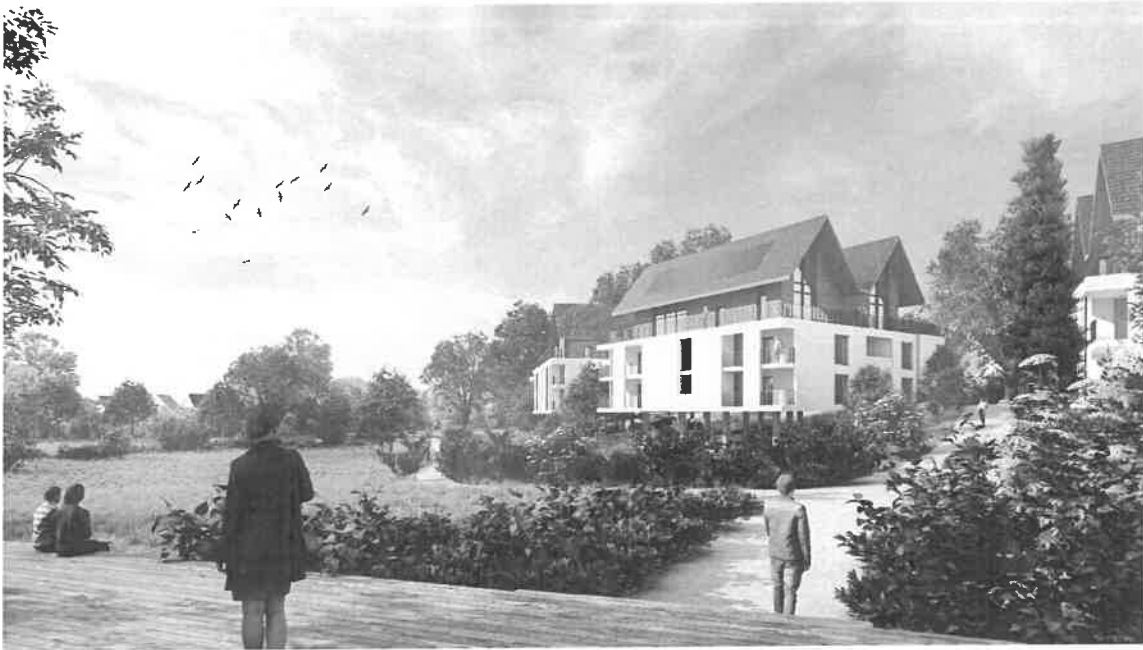
Matières de l'acte : 8 .4  
Domaines de competences par themes  
Amenagement du territoire

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

---

Nom du fichier : 24- ZAC modif Pep.docx ( 99\_DE-012-211201330-20260707-260629DL24-DE-1-1\_1.pdf )

Annexe : 28- Projet de programme des equipements publics Modif juin 2026.pdf ( 21\_RP-012-211201330-20260707-260629DL24-DE-1-1\_2.pdf )  
260629DL24Annexen°1



**ZAC ECOQUARTIER BES GRAND**  
**DOSSIER DE REALISATION**  
**MODIFICATION JUIN 2026**  
**3- PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Maitre d'ouvrage :

**GGL**  
FABRIQUE DE  
TERRITOIRES VIVANTS

Maitrise d'œuvre :

**GAU**  
ARCHITECTES - URBANISTES - PAYSAGISTES

**+ 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	PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	4
2	DESIGNATION ET DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU PARTI D'AMENAGEMENT URBAIN .	6
	2.1 TABLEAU PREVISIONNEL DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND (EN € H.T.) .....	6
	2.2 LE PARTI D'AMENAGEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS : LA NATURE COMME ARMATURE DU QUARTIER.....	7
	2.2.1 Les voiries : un réseau viaire économe .....	8
	2.2.2 Les stationnements .....	9
	2.2.3 Les cheminements doux et espaces publics de convivialité .....	10
	2.3 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS.....	12
	2.4 LA VALORISATION PAYSAGERE DE LA CONTRAINTE HYDRAULIQUE.....	13
3	PROGRAMME INDICATIF DES TRAVAUX .....	14
	3.1 VOIRIES ET AMENAGEMENTS DE SURFACE .....	14
	3.1.1 Les chaussées.....	14
	3.1.2 Les cheminements doux et places publiques .....	17
	3.1.3 La signalisation et le mobilier urbain .....	18
	3.1.4 Les ordures ménagères.....	18
	3.1.5 Les travaux extérieurs.....	19
	3.2 RESEAUX .....	20
	3.2.1 Les réseaux humides .....	20
	3.2.2 Les réseaux secs .....	23
	3.3 LES ESPACES VERTS PAYSAGERS .....	25
	3.3.1 Le Parc du Cayrac .....	25
	3.3.2 Les haies bocagères et arbres remarquables.....	26
	3.3.3 Les interfaces public/privé.....	27
	3.3.4 Les jardins familiaux.....	28

# 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.

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC a été modifié (voir article 1.1 du rapport de présentation) par voie de conséquence, le projet de programme des équipements publics l'est également. Cette modification est l'objet du présent dossier.

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.

Afin de répondre pleinement aux enjeux environnementaux et notamment aux obligations contenues dans le dossier AEU et de son porter à connaissance accordé le 2 février 2026, l'ensemble des travaux nécessaires pour réaliser la ZAC Grand Bes devront strictement respecter l'ensemble des directives qui y sont édictés, comme notamment et par exemple :

- la réalisation des travaux avec un encadrement environnemental et selon un calendrier respectueux des enjeux liés
- l'obligation d'un suivi environnemental sur plusieurs années
- la réalisation d'un dispositif d'éclairage respectueux notamment des chiroptères
- l'implantation de nichoirs à oiseaux ou de gîtes à chiroptères

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

### 2.1 TABLEAU PREVISIONNEL DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND (EN € H.T.)

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 pourcentage	Collectivité ou concessionnaire de réseau montant	Aménageur pourcentage		
<b>Equipements structurants à réaliser par l'Aménageur</b>							
Voies primaires et secondaires internes au Quartier (y compris les réseaux divers et les dispositifs de collecte des ordures ménagères)	Aménageur	3 230 000 €	0%	0 €	100%	3 230 000 €	Commune de Luc-la-Primaube
Bassins de rétention paysagers	Aménageur	90 000 €	0%	0 €	100%	90 000 €	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement des liaisons douces et des parcours piétons en accompagnement des haies bocagères	Aménageur	70 000 €	0%	0 €	100%	70 000 €	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement des espaces de convivialité (places et belvédères)	Aménageur	200 000 €	0%	0 €	100%	200 000 €	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement des espaces verts et mise en valeur des haies bocagères	Aménageur	300 000 €	0%	0 €	100%	300 000 €	Commune de Luc-la-Primaube
<b>Equipements publics à réaliser par la Commune</b>							
Requalification du chemin de la Capelle Saint Martin	Commune	250 000 €	50%	125 000 €	50%	125 000 €	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement du Parc du Cayrac et renaturation du ruisseau	Commune	400 000 €	75%	300 000 €	25%	100 000 €	Commune de Luc-la-Primaube
Aménagement de jardins familiaux	Commune	30 000 €	0%	0 €	100%	30 000 €	Commune de Luc-la-Primaube
<b>TOTAL</b>		<b>4 570 000 €</b>		<b>425 000 €</b>		<b>4 570 000 €</b>	

<b>Total équipements publics</b>	<b>4 570 000 €</b>	<b>100%</b>
. Participations Aménageur	4 145 000 €	91%
. Participations Commune	425 000 €	9%

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 du traité de concession.

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 Bes grand.

L'Aménageur participe au financement d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune. Les concessionnaires (commune et Rodez agglomération) seront consultés sur la base de ce présent dossier avant démarrage des travaux et leurs préconisations seront prises en comptes.

## **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

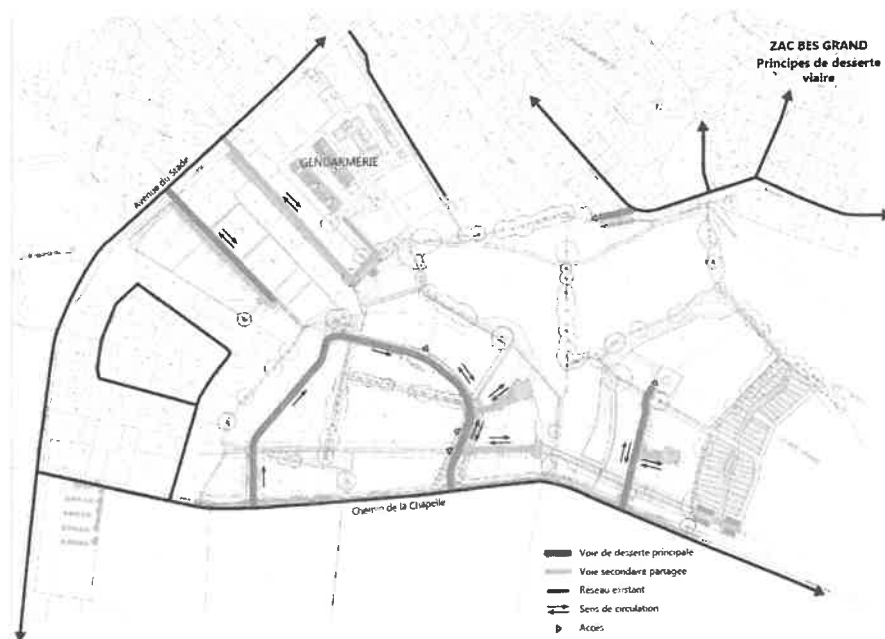
Un principe de base vaut précepte à la création d'un écoquartier : concevoir un projet économe et vertueux.

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,
- Plusieurs 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.



*Exemple d'intégration du Bati à l'ouest*

## 2.2.2 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.

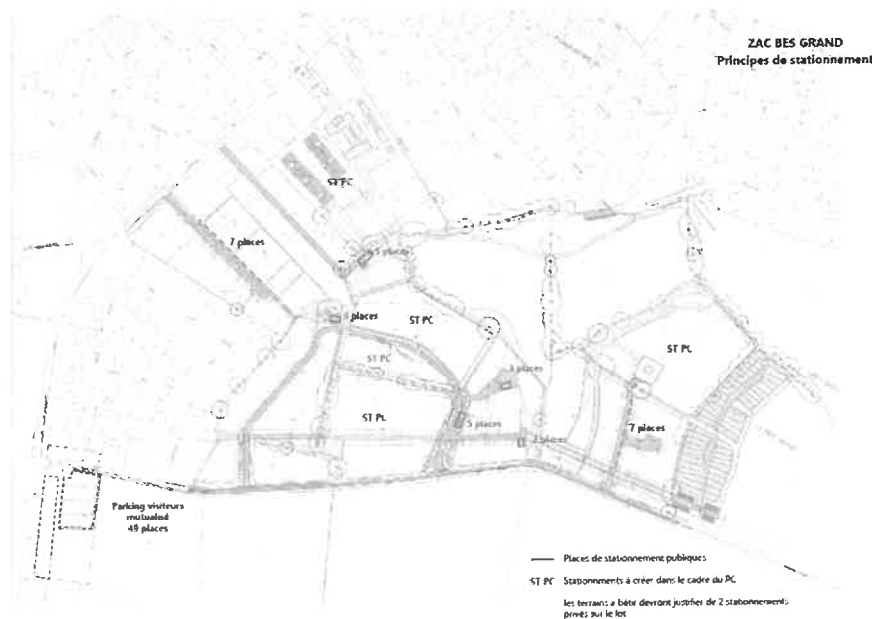
*Estimation des besoins en stationnements visiteurs sur le quartier :*

NATURE	Nbre estimatif de logements	Besoins en places visiteurs (1 pour 4 logements)
<b>LOGEMENTS</b>		
Habitat en locatif social	77	19
Habitat en accession abordable	45	11
Habitat en accession libre	148	37
Logements gendarmerie	35	9
<b>TOTAL</b>	<b>305</b>	<b>76</b>

76 places de stationnement visiteurs seront aménagées sur les espaces communs et sur un parking mutualisé en entrée de quartier (49 places). Dans le quartier les places de proximité sont organisées en poches de plusieurs places pour permettre aux visiteurs les plus fragiles de venir sans encombrer la voie publique.

### PERMEABILISATION :

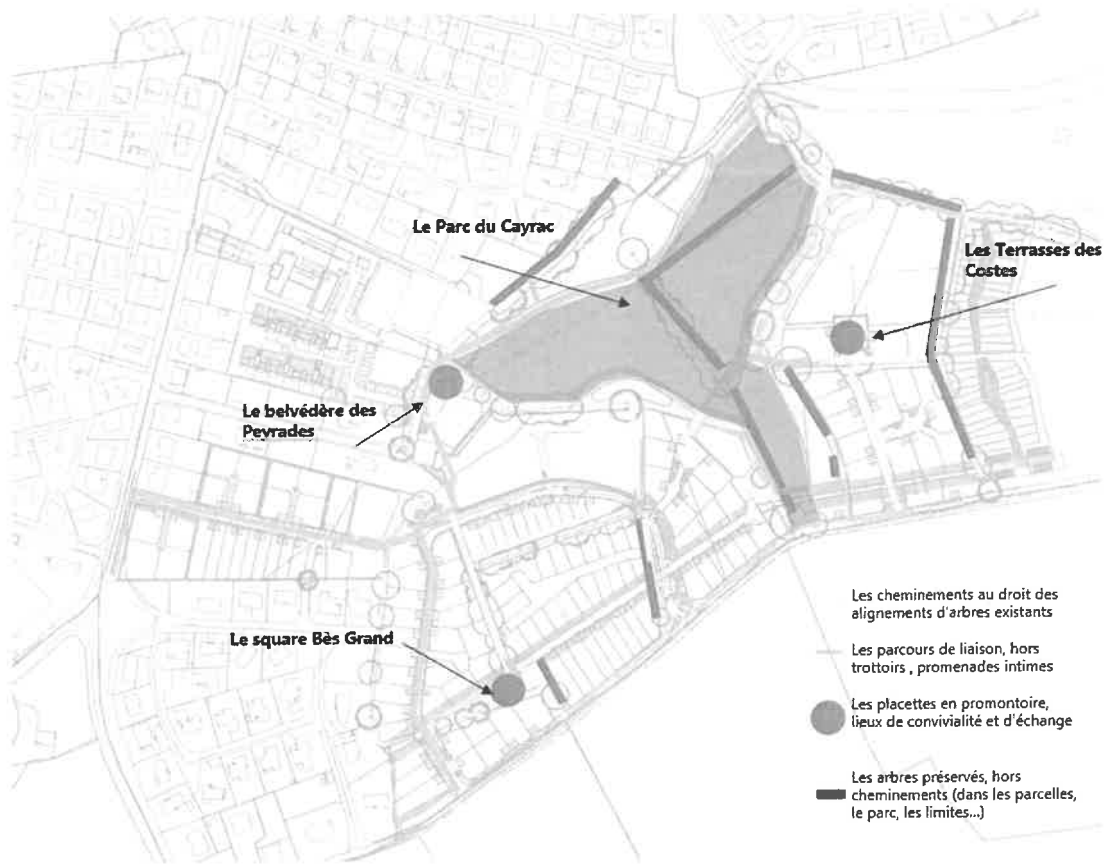
Dans le cadre de la réalisation des travaux des équipements, la perméabilisation des espaces public sera favorisée notamment par la réalisation des places de stationnement public en dalle alvéolaire perméable, par l'intégration de traitement de surface favorisant la pleine terre, par l'invitation des usagers à se garer sur une zone déjà existante à proximité de la ZAC le long de la Capelle St Martin



### 2.2.3 Les cheminements doux et espaces publics de convivialité

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

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



## 2.3 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

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

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

Ainsi, une ample armature paysagère dessine les îlots urbanisés et crée l'interface de transition entre les espaces communs, publics et les zones privées de la ZAC. Elle ne s'arrête pas en limite des lots mais pénètre à l'intérieur des espaces 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.

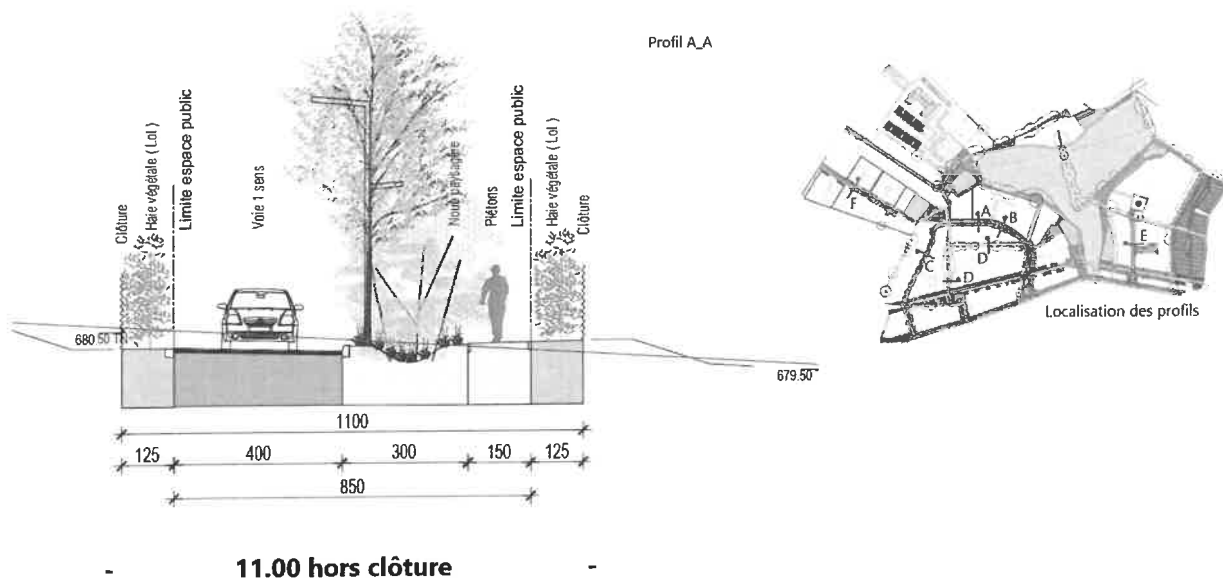
La conception des différentes voies sera réalisée en fonction des résultats de l'étude de sol.

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.

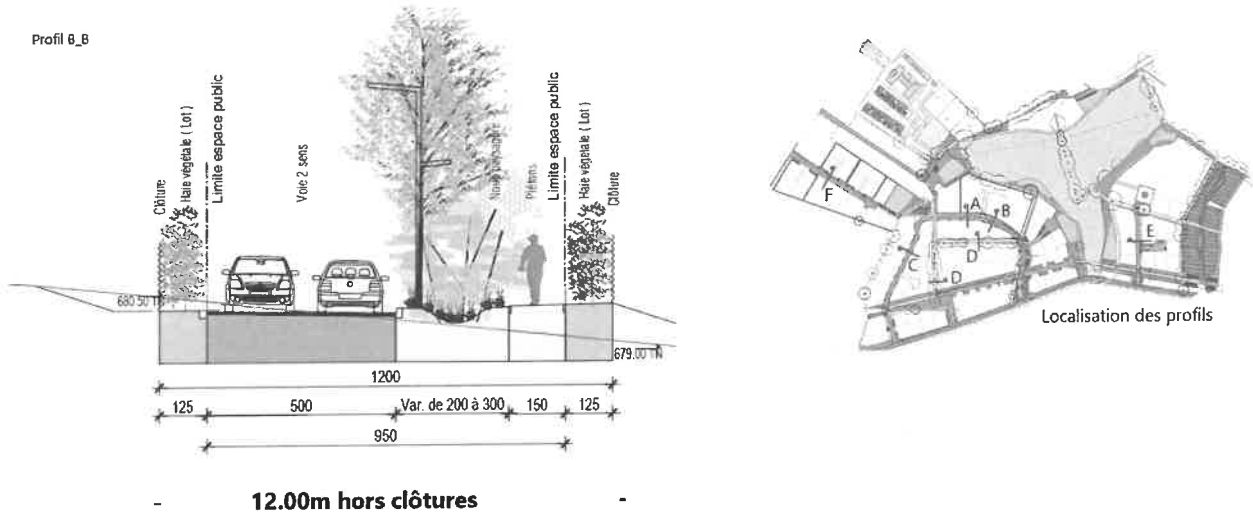
Les bordures béton de classe A de type T, P ou A et les caniveaux de type CC1 ou CS1 seront préfabriqués ou coulés en place vibrés et correspondront à la normalisation du fascicule 70.91 bis du CCTG applicable aux marchés de travaux publics relevant du Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement.

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

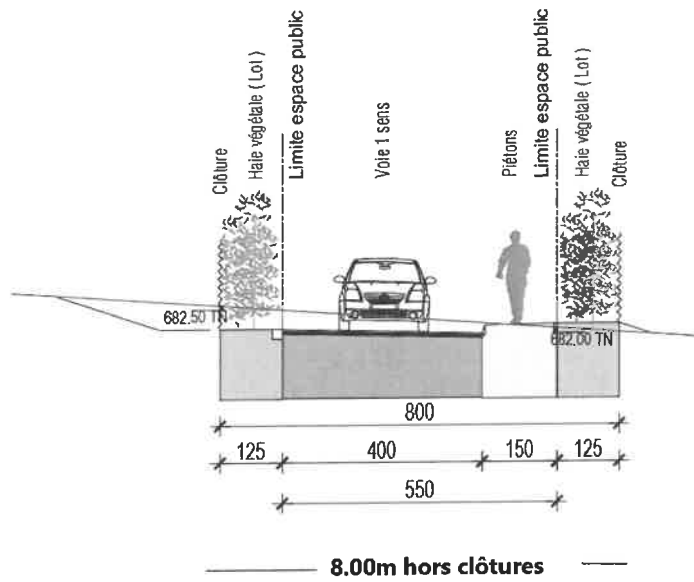
*Profil type n° 1 – Coupe AA*



**Profil type n° 1 – Coupe BB'**

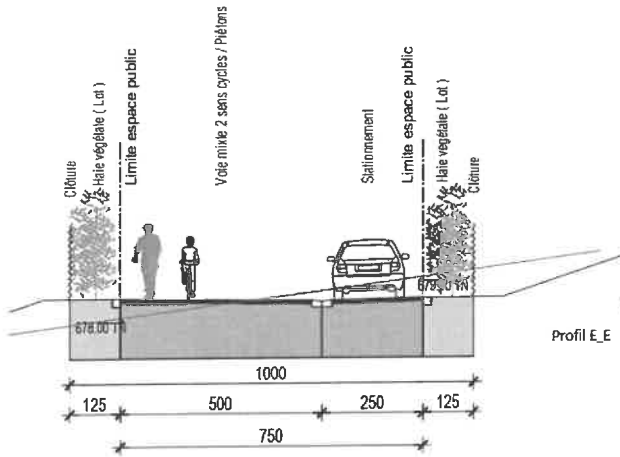


**Profil type n° 3 – Coupe CC'**



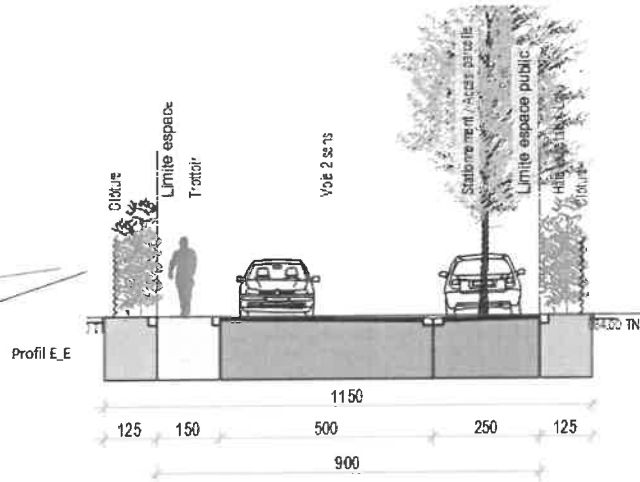
Profil type n° 4 et 5 – Coupe EE' et FF'

Profil EE'

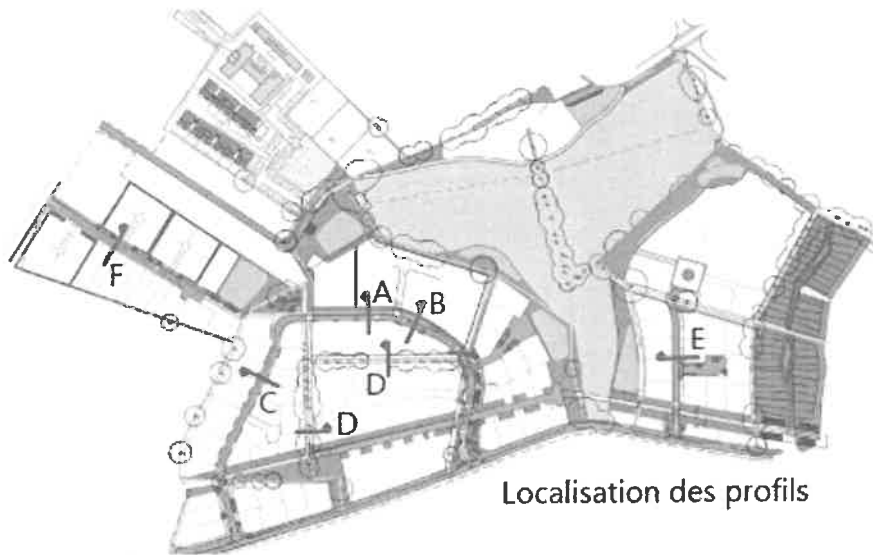


10.00m hors clôtures

Profil FF'



11.50m hors clôtures



Localisation des profils

M&P&S

### 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.



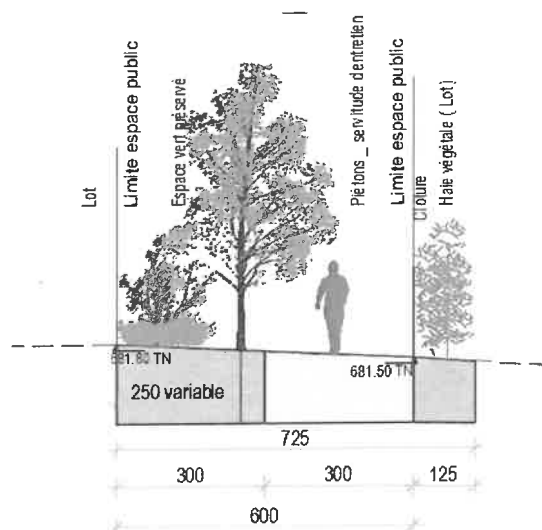
*Sentier bocager et noue paysagère : une séquence paysagère forte*

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.

Le long des haies arbustives et arborées telles que déclarées dans le Porter à connaissance au dossier d'autorisation environnementale accordé le 2 février 2026, aucun traitement de surface ne pourra être réalisé, seuls des aménagements en accord avec le bureau d'étude environnemental seront envisagés



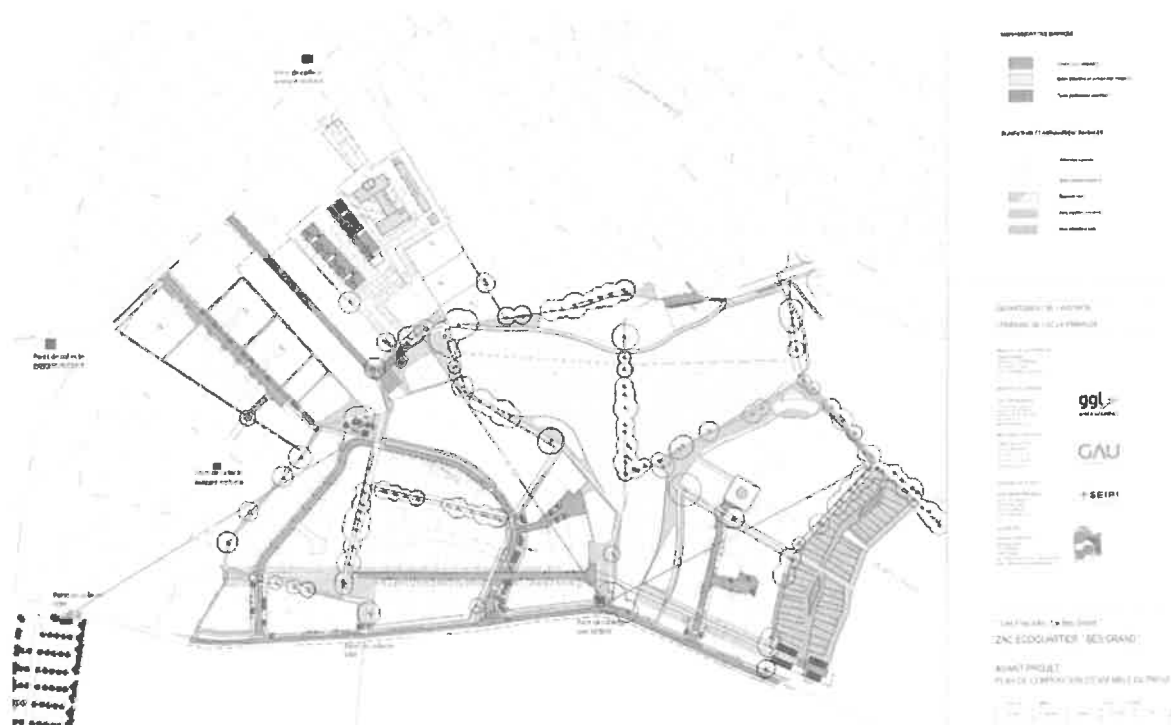
### 3.1.3 La signalisation et le mobilier urbain

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.



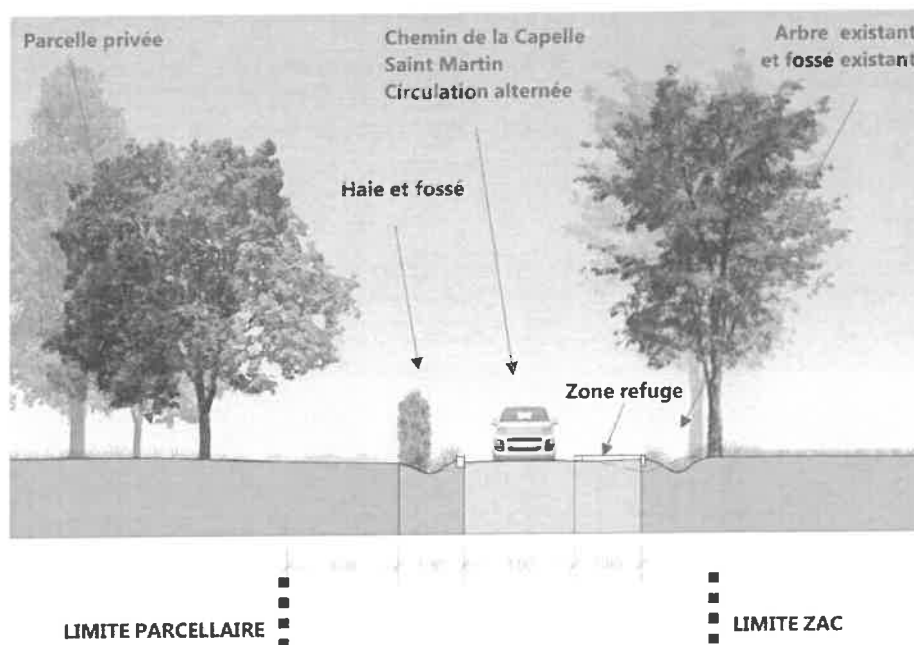
Plan de principe en attente de validation

### 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 d'env. 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

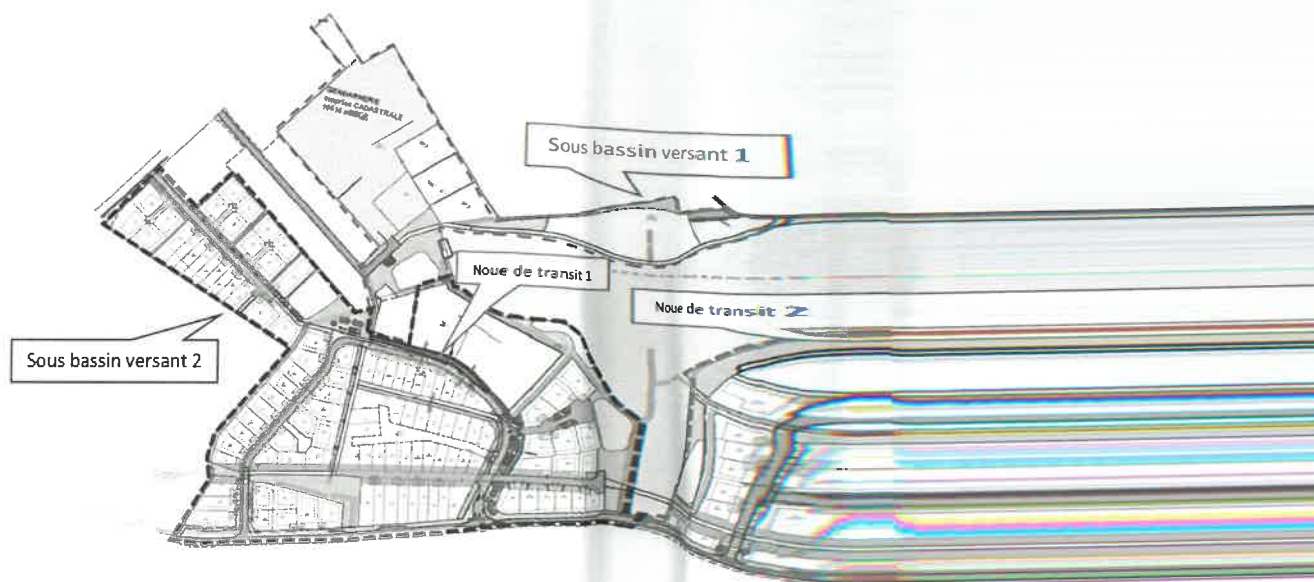
- Eaux pluviales

Ce réseau de collecte et de rétention respectera **intégralement** les **pres** objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation du **17 novembre 2021**, ainsi accordé le 2 février 2026.

Les eaux de ruissellement seront guidées par **les caniveaux** ou **contre** pluvial qui draineront les eaux de ruissellement dans les **ouvrage** bassins, ...).

Les voiries du projet permettront d'évacuer, vers **les structures de rése** non véhiculés par le réseau pour une pluie d'occurrence supérieure à **à** le dimensionnement des canalisations.

L'ensemble du réseau, son tracé et ses **caractéristiques** seront gestionnaire du réseau (Rodez Agglomération).



*Localisation Des zones de rétention par sous-*

- Eau potable et défense incendie

L'alimentation en eau potable sera réalisée sous les **directives** et le **le C** de Montbazens-Rignac)

Le réseau principal sera en Ø125mm et sera raccordé **sur les cana** stade, Rue des Acacias et route de la Capelle Saint Martin.

Le réseau secondaire sera en Ø100mm ou Ø63mm

Les lots individuels seront alimentés individuellement **par des** canalisation principale ou secondaire.

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



**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.

**260629DL24**

**ZAC ECOQUARTIER BES GRAND**

**Approbation de la modification du PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS  
(art. R.311-8)  
JUIN 2026**

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

Par délibérations du 9 octobre 2023, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand ainsi que le Programme des Equipements Publics.

Par délibération du Conseil municipal en date de ce jour, une modification du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand a été présentée à cette assemblée afin de prendre en compte les évolutions du projet rendues nécessaires à l'issue des études environnementales et foncières menées préalablement à sa mise en œuvre opérationnelle.

Il convient désormais d'approuver la modification du programme des équipements publics de la ZAC, qui constitue l'une des composantes essentielles du dossier de réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal est compétent pour approuver le programme des équipements publics de la ZAC ainsi que ses éventuelles modifications.

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

Le Programme des Equipements Publics modifié, annexé à la présente délibération, intègre les adaptations du plan de masse portant notamment sur les infrastructures viaires, les stationnements, et les aménagements hydrauliques. Ces évolutions résultent des ajustements environnementaux et fonciers mis en évidence lors des études complémentaires préalables à la mise en œuvre opérationnelle du projet. Le détail de ces adaptations figure dans la délibération approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC écoquartier Bes Grand, adoptée ce jour.

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

#### **Equipements d'infrastructure propres à l'opération, réalisés par l'aménageur**

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

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

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

Dans le cadre de la modification, le coût du financement de ces équipements passe de 3 765 000 € à 4 145 000 €.

## Equipements publics connexes

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

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

Le financement prévisionnel de ces équipements est le suivant :

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

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

***La commission consultative « Aménagement – Environnement – Cadre de Vie » réunie le 22 juin 2026 .  
émis un avis favorable à ce projet de délibération.***

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

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

**Vu le Code de l'Environnement,**

**Vu 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 ;**

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

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

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

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

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

Pour extrait conforme  
Le Maire,  
Alain CISTERNINO



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

7/7/2028  
7/7/2028



Le Maire

Alain CISTERNINO

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : ZAC écoquartier Bès Grand : modification du programme des équipements publics - juin 2026 - approbation

---

Date de décision: 29/06/2026

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

---

Numéro de l'acte : 260629DL24

Identifiant unique de l'acte : 012-211201330-20260629-260629DL24-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 : 24- ZAC modif Pep.docx ( 99\_DE-012-211201330-20260707-260629DL24-DE-1-1\_1.pdf )

Annexe : 28- Projet de programme des equipements publics Modif juin 2026.pdf ( 21\_RP-012-211201330-20260707-260629DL24-DE-1-1\_2.pdf )  
260629DL24Annexen°1



**ZAC ECOQUARTIER BES GRAND**  
**DOSSIER DE REALISATION**  
**MODIFICATION JUIN 2026**  
**3- PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Maitre d'ouvrage :

**GGL**  
FABRIQUE DE  
TERRITOIRES VIVANTS

Maitrise d'œuvre :

**GAU**  
ARCHITECTES URBANISTES PAYSAGISTES

**+ 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	PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	4
2	DESIGNATION ET DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU PARTI D'AMENAGEMENT URBAIN .	6
	2.1 TABLEAU PREVISIONNEL DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND (EN € H.T.) .....	6
	2.2 LE PARTI D'AMENAGEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS : LA NATURE COMME ARMATURE DU QUARTIER.....	7
	2.2.1 Les voiries : un réseau viaire économe .....	8
	2.2.2 Les stationnements .....	9
	2.2.3 Les cheminements doux et espaces publics de convivialité .....	10
	2.3 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS.....	12
	2.4 LA VALORISATION PAYSAGERE DE LA CONTRAINTE HYDRAULIQUE.....	13
3	PROGRAMME INDICATIF DES TRAVAUX .....	14
	3.1 VOIRIES ET AMENAGEMENTS DE SURFACE .....	14
	3.1.1 Les chaussées .....	14
	3.1.2 Les cheminements doux et places publiques .....	17
	3.1.3 La signalisation et le mobilier urbain .....	18
	3.1.4 Les ordures ménagères .....	18
	3.1.5 Les travaux extérieurs .....	19
	3.2 RESEAUX .....	20
	3.2.1 Les réseaux humides .....	20
	3.2.2 Les réseaux secs .....	23
	3.3 LES ESPACES VERTS PAYSAGERS .....	25
	3.3.1 Le Parc du Cayrac .....	25
	3.3.2 Les haies bocagères et arbres remarquables.....	26
	3.3.3 Les interfaces public/privé.....	27
	3.3.4 Les jardins familiaux.....	28

# 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.

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC a été modifié (voir article 1.1 du rapport de présentation) par voie de conséquence, le projet de programme des équipements publics l'est également. Cette modification est l'objet du présent dossier.

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.

Afin de répondre pleinement aux enjeux environnementaux et notamment aux obligations contenues dans le dossier AEU et de son porter à connaissance accordé le 2 février 2026, l'ensemble des travaux nécessaires pour réaliser la ZAC Grand Bes devront strictement respecter l'ensemble des directives qui y sont édictés, comme notamment et par exemple :

- la réalisation des travaux avec un encadrement environnemental et selon un calendrier respectueux des enjeux liés
- l'obligation d'un suivi environnemental sur plusieurs années
- la réalisation d'un dispositif d'éclairage respectueux notamment des chiroptères
- l'implantation de nichoirs à oiseaux ou de gîtes à chiroptères

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

### 2.1 TABLEAU PREVISIONNEL DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZAC ECOQUARTIER BES GRAND (EN € H.T.)

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		
<b>Equipements structurants à réaliser par l'Aménageur</b>								
Voies primaires et secondaires internes au Quartier (y compris les réseaux divers et les dispositifs de collecte des ordures ménagères)	Aménageur	3 230 000 €	0%	0 €	100%	3 230 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Bassins de rétention paysagers	Aménageur	90 000 €	0%	0 €	100%	90 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement des liaisons douces et des parcours piétons en accompagnement des haies bocagères	Aménageur	70 000 €	0%	0 €	100%	70 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement des espaces de convivialité (places et belvédères)	Aménageur	200 000 €	0%	0 €	100%	200 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement des espaces verts et mise en valeur des haies bocagères	Aménageur	300 000 €	0%	0 €	100%	300 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
<b>Equipements publics à réaliser par la Commune</b>								
Requalification du chemin de la Capelle Saint Martin	Commune	250 000 €	50%	125 000 €	50%	125 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement du Parc du Cayrac et renaturation du ruisseau	Commune	400 000 €	75%	300 000 €	25%	100 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
Aménagement de jardins familiaux	Commune	30 000 €	0%	0 €	100%	30 000 €	Commune de Luc-la-Primaube	
<b>TOTAL</b>		<b>4 570 000 €</b>		<b>425 000 €</b>		<b>4 570 000 €</b>		

<b>Total équipements publics</b>	<b>4 570 000 €</b>	<b>100%</b>
Participations Aménageur	4 145 000 €	91%
Participations Commune	425 000 €	9%

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 du traité de concession.

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 Bes grand.

L'Aménageur participe au financement d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune. Les concessionnaires (commune et Rodez agglomération) seront consultés sur la base de ce présent dossier avant démarrage des travaux et leurs préconisations seront prises en comptes.

## **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 de 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,
- Plusieurs 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.



*Exemple d'intégration du Bati à l'ouest*

## 2.2.2 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.

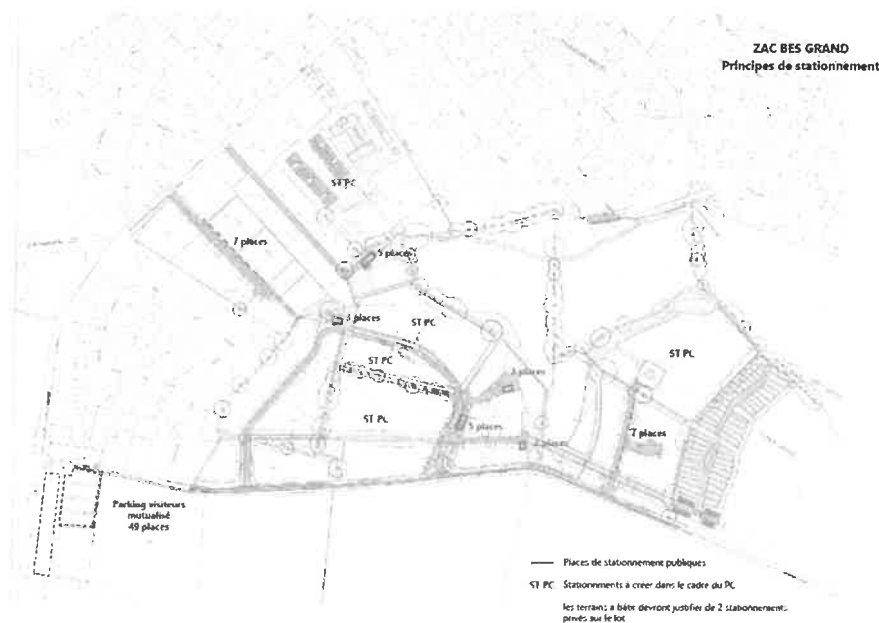
*Estimation des besoins en stationnements visiteurs sur le quartier :*

NATURE	Nbre estimatif de logements	Besoins en places visiteurs (1 pour 4 logements)
<b>LOGEMENTS</b>		
Habitat en locatif social	77	19
Habitat en accession abordable	45	11
Habitat en accession libre	148	37
Logements gendarmerie	35	9
<b>TOTAL</b>	<b>305</b>	<b>76</b>

76 places de stationnement visiteurs seront aménagées sur les espaces communs et sur un parking mutualisé en entrée de quartier (49 places). Dans le quartier les places de proximité sont organisées en poches de plusieurs places pour permettre aux visiteurs les plus fragiles de venir sans encombrer la voie publique.

### PERMEABILISATION :

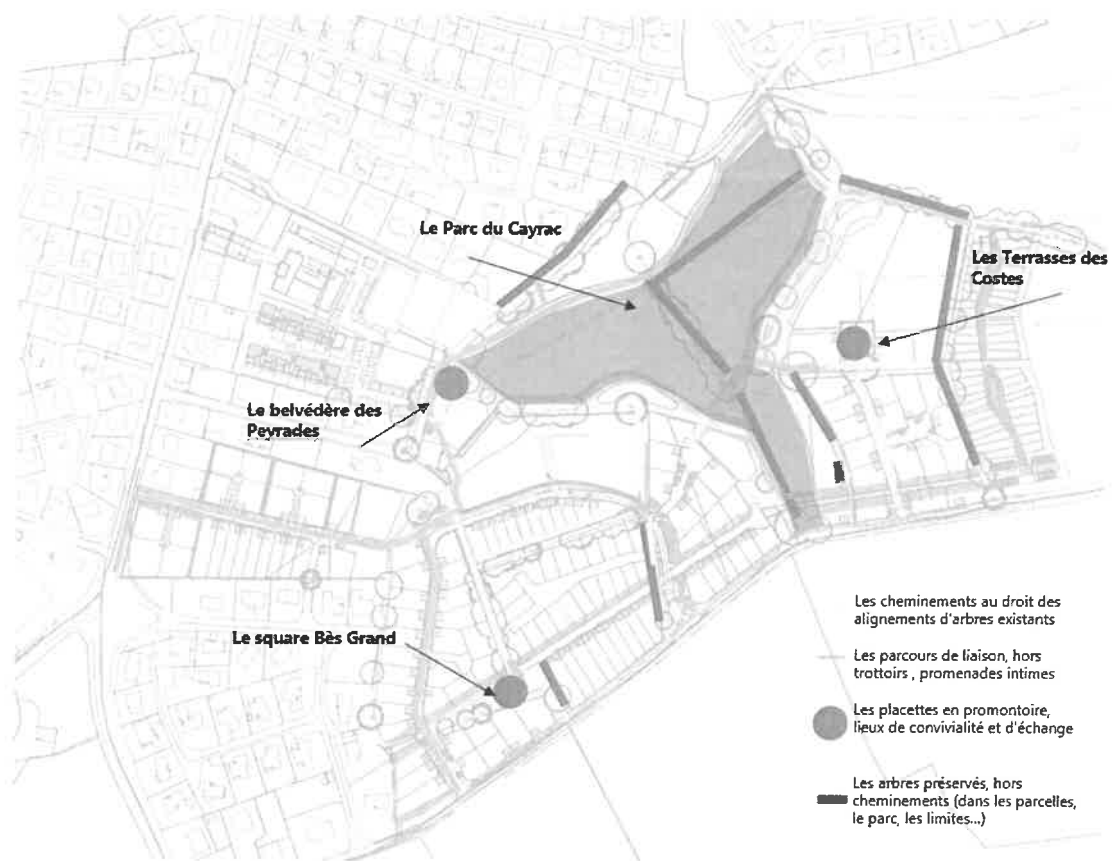
Dans le cadre de la réalisation des travaux des équipements, la perméabilisation des espaces public sera favorisée notamment par la réalisation des places de stationnement public en dalle alvéolaire perméable, par l'intégration de traitement de surface favorisant la pleine terre, par l'invitation des usagers à se garer sur une zone déjà existante à proximité de la ZAC le long de la Capelle St Martin



### 2.2.3 Les cheminements doux et espaces publics de convivialité

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

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



## 2.3 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

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

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

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

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



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

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

- Des voies accompagnées de piétonniers séparés de la partie « voirie » et plantés,
- Des parcours découvertes inscrits suivant la topographie des lieux et permettant d'accéder aux espaces de convivialité, offrant des vues lointaines,
- Un parcours naturel de près d'un kilomètre, encadrant le parc du Cayrac et se définissant comme une approche pédagogique de la sensibilité de la zone humide,

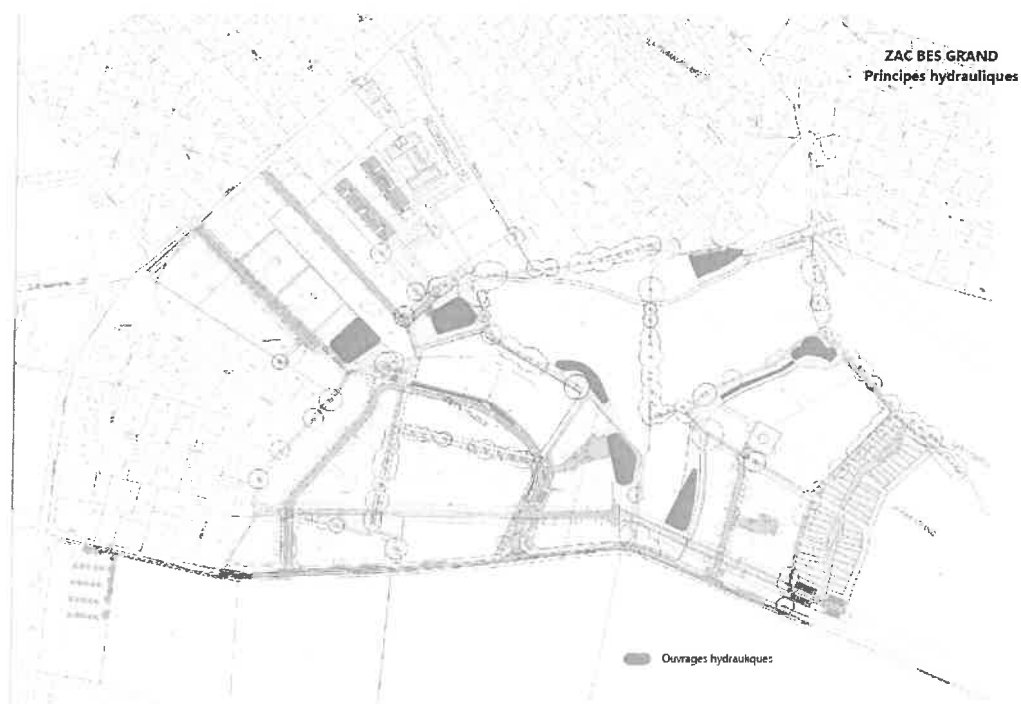
- La possibilité de créer un observatoire de la faune et de la flore, au cœur de la Combe, et traité comme un embarcadère en bois, suspendu au-dessus de la zone humide. Ce lieu s'apparente à un espace de méditation ou de repos,
- Des secteurs d'habitat ponctués de places et de placettes, de promenades intimes,
- Les équipements publics majeurs sont à moins d'un quart d'heure à vélo depuis le centre du quartier.



## 2.4 LA VALORISATION PAYSAGERE DE LA CONTRAINTE HYDRAULIQUE

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

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



## 3 PROGRAMME INDICATIF DES TRAVAUX

### 3.1 VOIRIES ET AMENAGEMENTS DE SURFACE

L'aménagement de l'Ecoquartier Bes Grand se fera en respect de l'ambiance rurale, forestière et champêtre recherchée ainsi que les qualités environnementales actuelles. Sa gestion cherchera à être simple et économe.

#### 3.1.1 Les chaussées

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

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

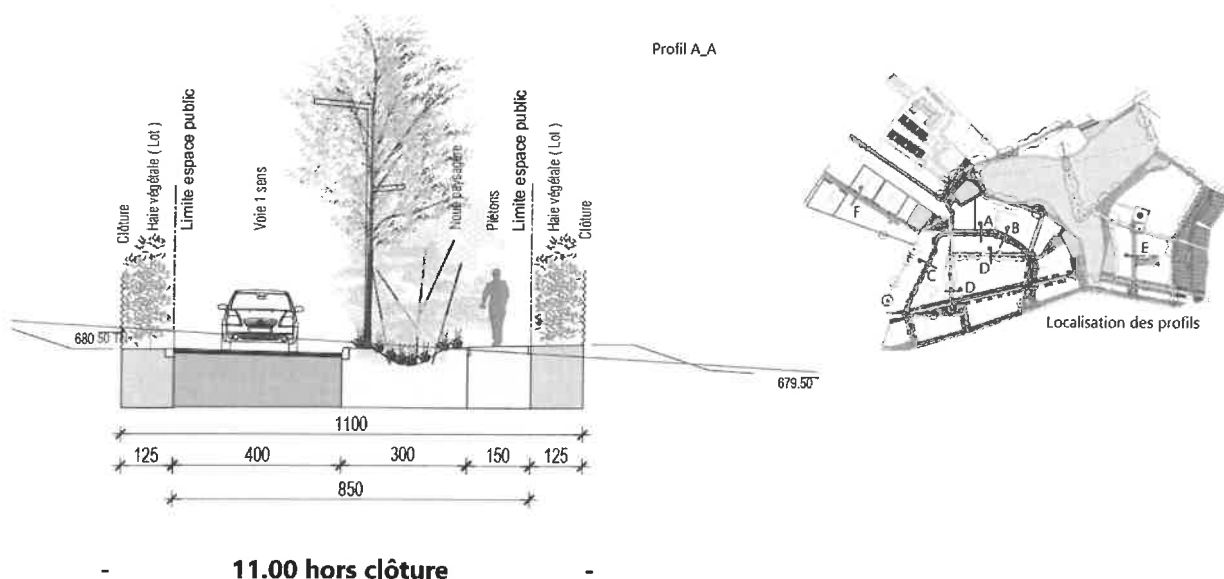
La conception des différentes voies sera réalisée en fonction des résultats de l'étude de sol.

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

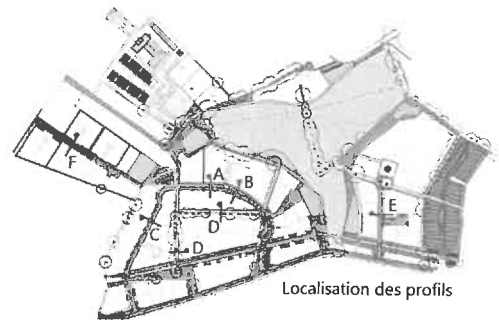
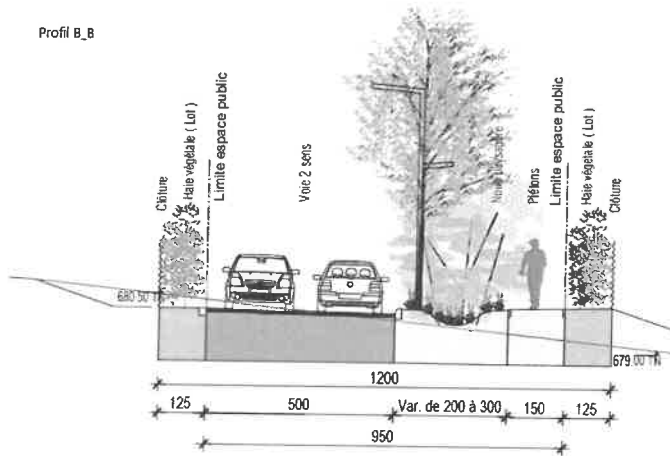
Les bordures béton de classe A de type T, P ou A et les caniveaux de type CC1 ou CS1 seront préfabriqués ou coulés en place vibrés et correspondront à la normalisation du fascicule 70.91 bis du CCTG applicable aux marchés de travaux publics relevant du Ministère de l'Équipement, du Transport et du Logement.

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

*Profil type n° 1 – Coupe AA*

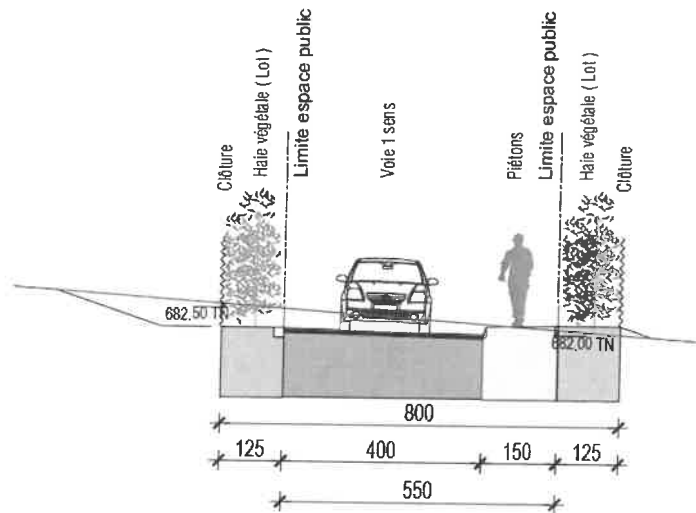


**Profil type n° 1 – Coupe BB'**



**12.00m hors clôtures**

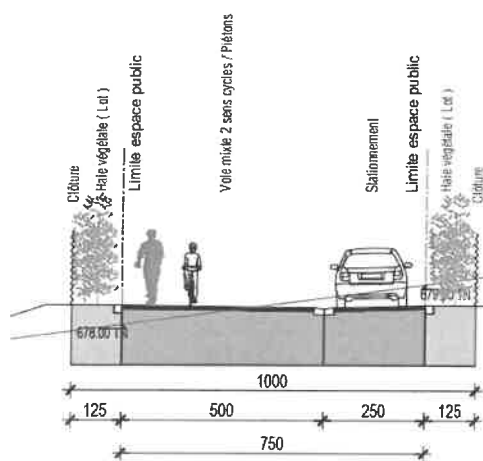
**Profil type n° 3 – Coupe CC'**



**8.00m hors clôtures**

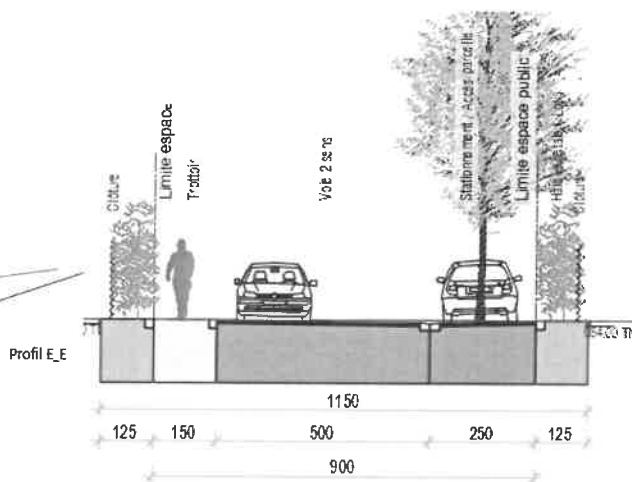
Profil type n° 4 et 5 – Coupe EE' et FF'

Profil EE'

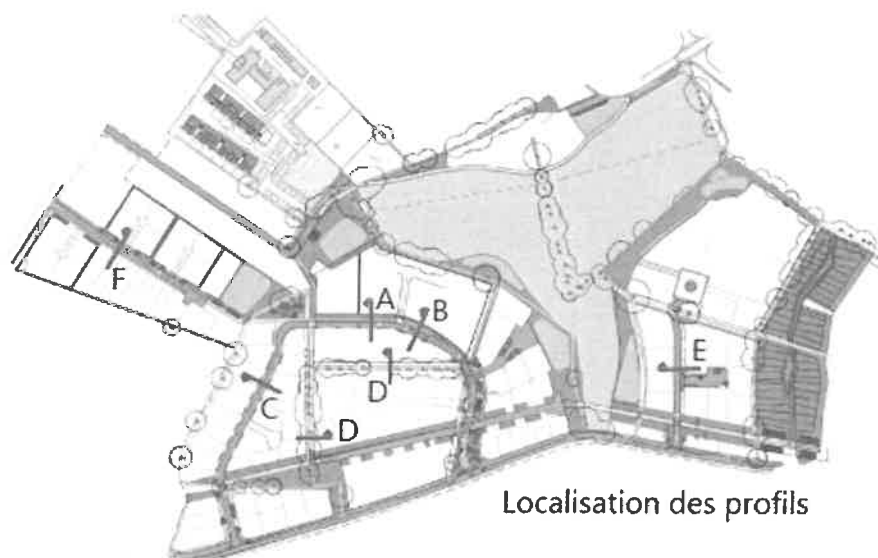


10.00m hors clôtures

Profil FF'



11.50m hors clôtures



Localisation des profils

AZELAN

### 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.



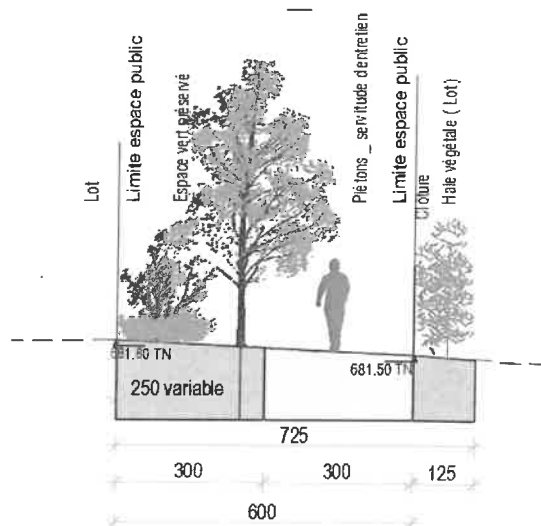
*Sentier bocager et noue paysagère : une séquence paysagère forte*

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.

Le long des haies arbustives et arborées telles que déclarées dans le Porter à connaissance au dossier d'autorisation environnementale accordé le 2 février 2026, aucun traitement de surface ne pourra être réalisé, seuls des aménagements en accord avec le bureau d'étude environnemental seront envisagés



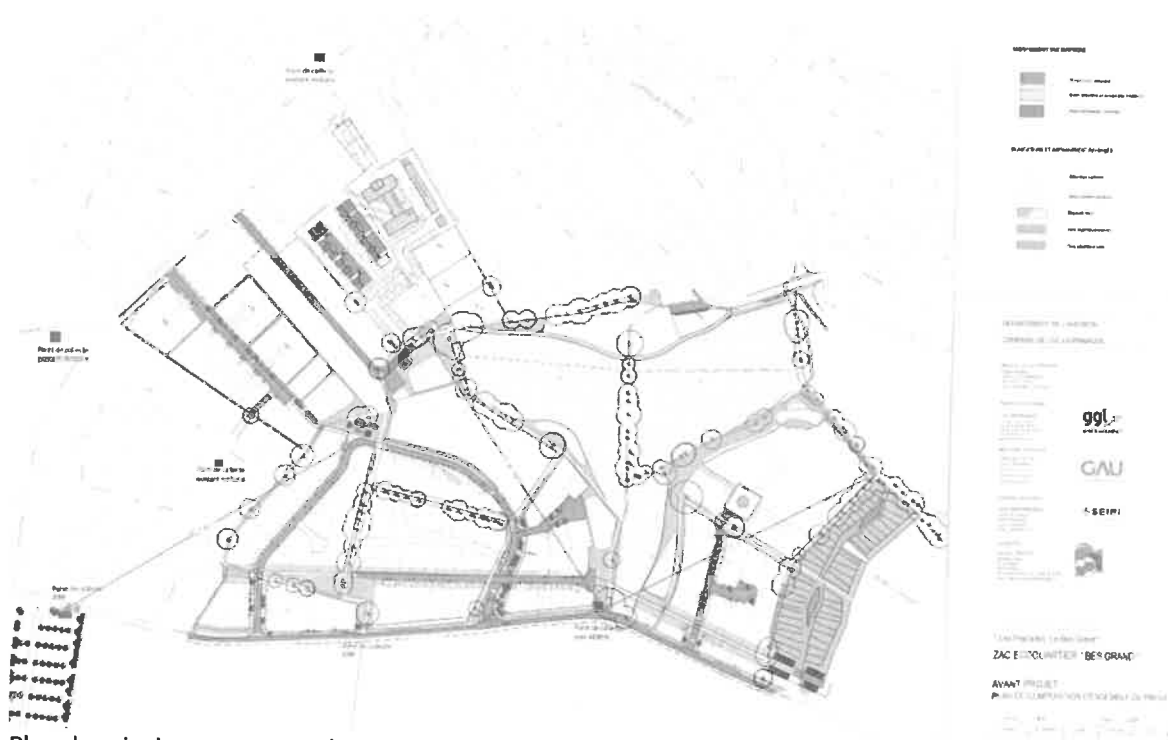
### 3.1.3 La signalisation et le mobilier urbain

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 privatifs...). En fonction du positionnement de ceux-ci, le dimensionnement des voies sera adapté pour permettre le passage des véhicules de collecte.



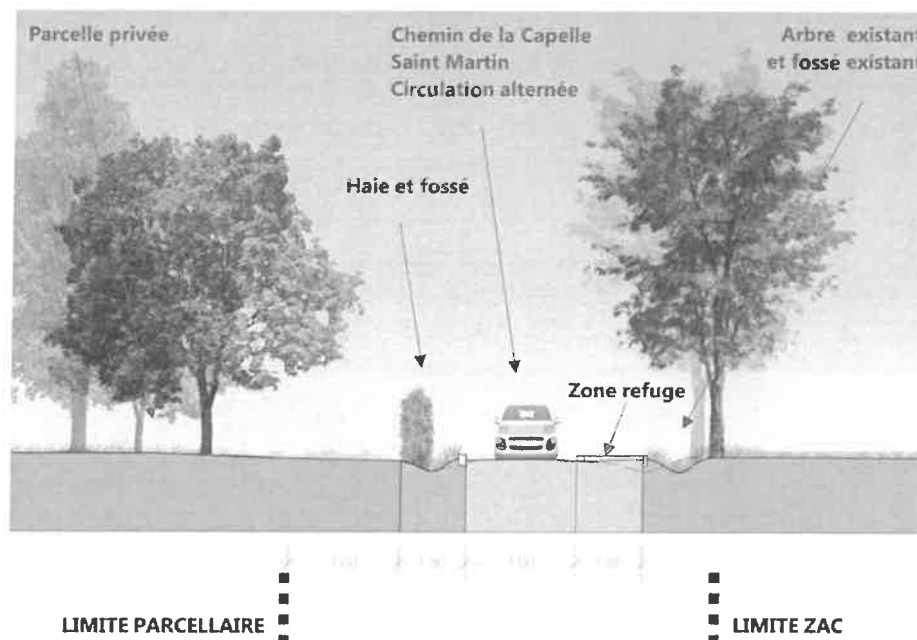
Plan de principe en attente de validation

### 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 d'env. 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

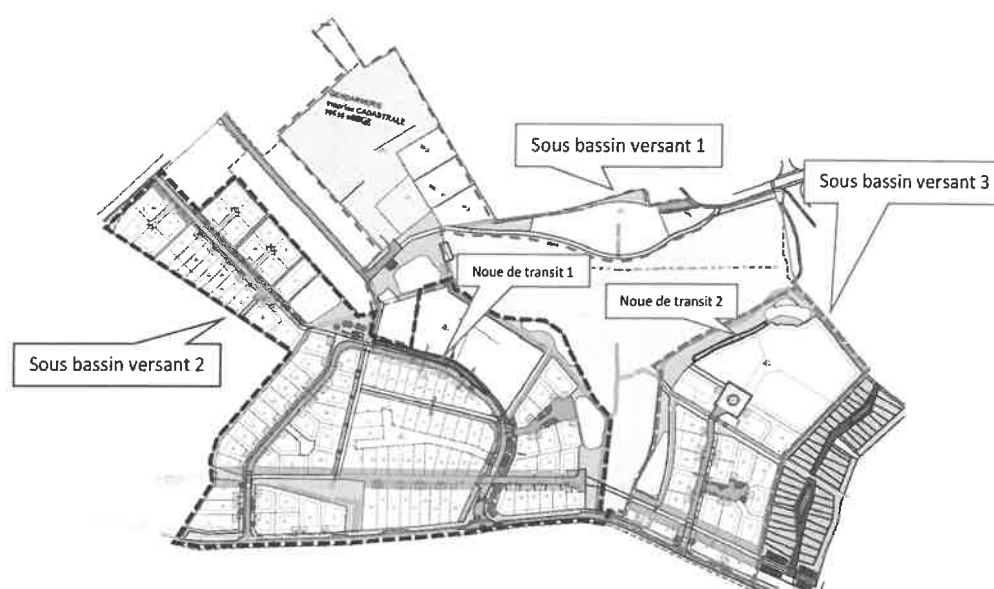
- Eaux pluviales

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, ainsi que de son porter à connaissance accordé le 2 février 2026.

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, Rue des Acacias et route de la Capelle Saint Martin.

Le réseau secondaire sera en Ø100mm ou Ø63mm

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

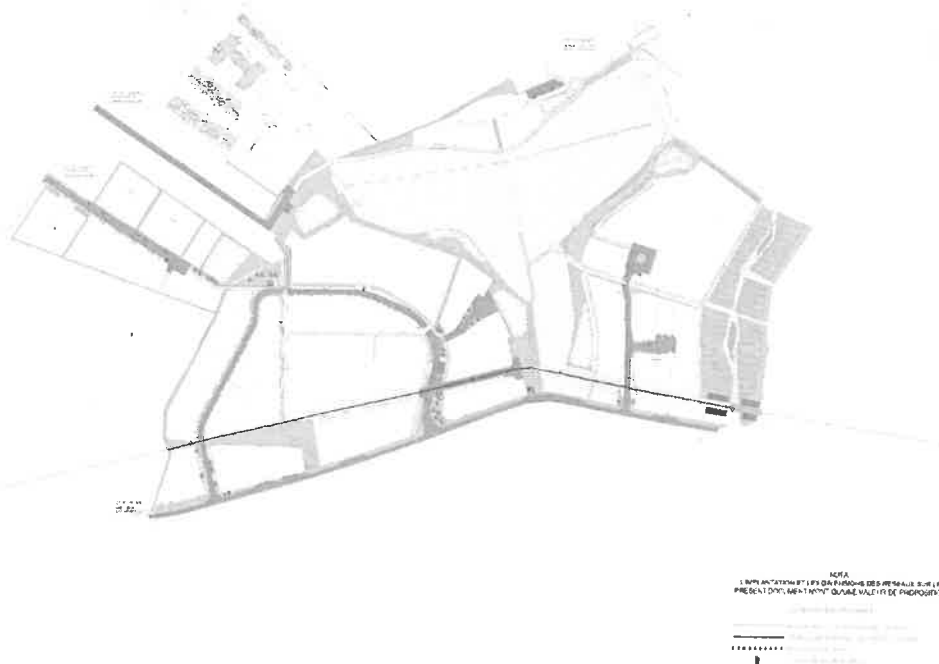
Il sera laissé une attente en Ø50mm pour les macro-lots.

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.

**SEIRI GGL GAU**

DOSSIER DE REALISATION  
ECOQUARTIER BES GRAND  
PLAN RESEAUX AEP

Localisation:	N° Commune:	N° Parc:
Luz 18	22185	AEP-A3
Primaube	Co:	Plan:
	12000	10/12/2025



Le Syndicat Mixte des Eaux du Levezou Segala (SMELS) a été contacté au sujet de la canalisation de Feder ø 700 mm qui traverse l'opération. Le SMELS souhaiterait que compte tenu du diamètre en jeu, une bande de 7.5 m de part et d'autre de la canalisation soit identifiée dans le projet de façon à permettre une intervention en cas de casse, l'aménageur et la commune ont indiqué au syndicat que cette demande n'était pas habituelle et qu'aucune servitude notariée existait.

L'aménageur a évoqué son étonnement au Syndicat car d'ordinaire, en pareille situation et sur l'ensemble du territoire Français, il est pratiqué la création d'une bande de protection selon la règle de 10 fois le diamètre de la canalisation, soit, dans le présent cas, une bande de 3,5m de part et d'autre de la conduite et non 7,5 comme demandé par le Syndicat. De ce fait, au stade du présent dossier de réalisation modificatif le principe reste encore à valider entre les intéressés.

Il convient d'ajouter que le SMELS a réalisé une étude financière concernant le déplacement de cette canalisation en dehors de l'emprise du projet ; le montant est estimé à 1.2 M€.

La conduite a été intégrée sous un espace mixte circulé et une servitude sera malgré tout prise en compte dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

- 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.

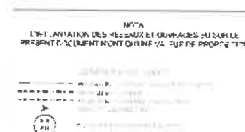
Des regards de visite seront prévus à chaque changement de pente ou de direction.  
 L'ensemble du réseau sera entièrement étanche et testé par une société agréée et indépendante de la société d'exécution.

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.



DOSSIER DE REALISATION  
 ECOQUARTIER BES GRAND  
 PLAN RESEAUX EU

Localisation :	N. dossier :	N° plans :
Luc la Primaube	22195	EU.A3
	rev. :	Etat :
	1/2000	10/12/2025



Principe indicatif

### 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 4 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. Les dispositifs choisis devront obligatoirement répondre aux enjeux environnementaux liés aux Chiroptères, (éclairage faible de nuit, lumières tourner vers le sol ...)

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 afin de notamment pouvoir abaisser leur luminosité à souhait. En fonction des voies, de leurs dessertes et des enjeux environnementaux notamment vis-à-vis des haies arbustives et arborées à préserver, les cheminements piétons seront éclairés ou non.



NOTE  
 L'IMPLANTATION DES RESEAUX ET CABLES DOIT ÊTRE  
 PRÉSENTÉ ET DOCUMENTÉ AVEC LES VALEURS DE PROTECTION

- 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.



NOTE  
 L'IMPLANTATION DES MOYENS DE RACCORDEMENTS  
 RESEAUX SONT LE PROJET ET DOIVENT ÊTRE  
 VALIDÉS AVEC LES PROPRIÉTAIRES

### 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*

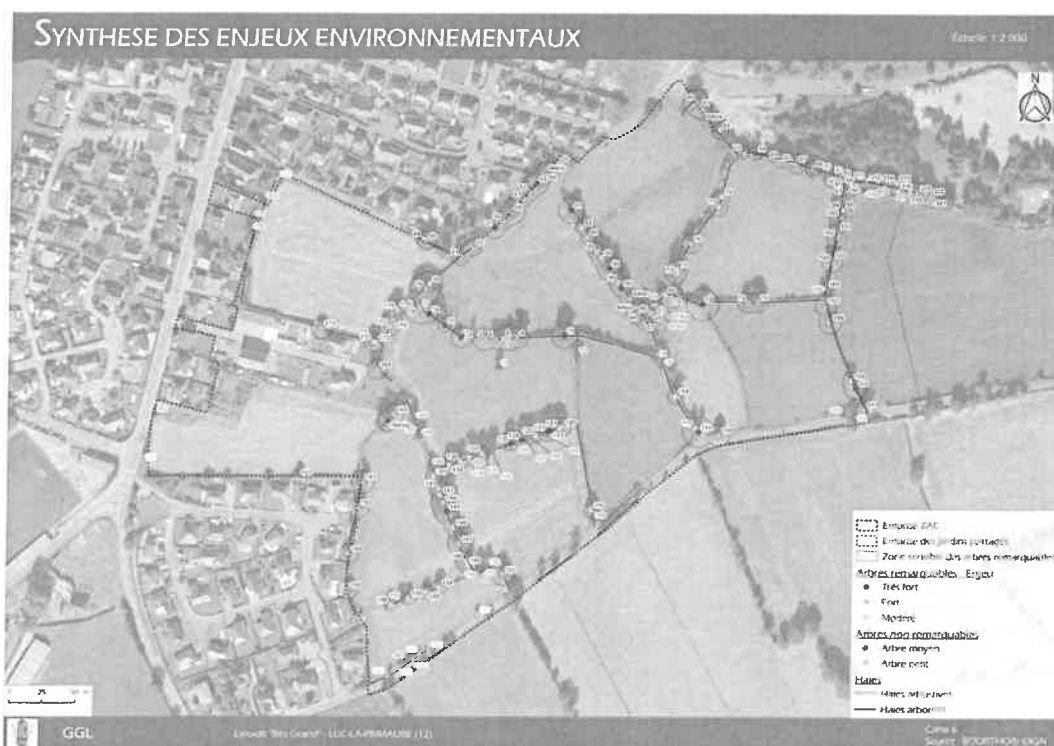
Le Parc pourra accueillir le public et proposera des zones de promenade, de détente, de jeux, de découverte de la faune et de la flore endémiques.

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 des gîtes à chauve-souris et des nichoirs à oiseaux tels que définis au dossier d'autorisation environnemental et de son porter à connaissance

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



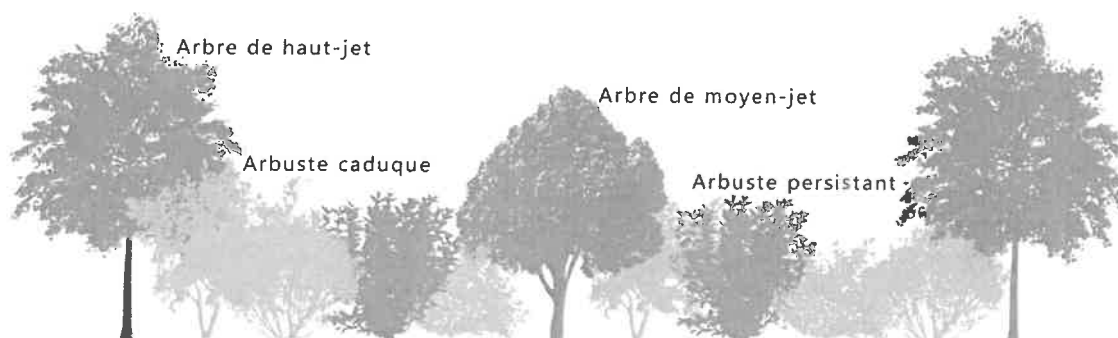
Autant utiles qu'ornementales à toutes les saisons, les haies offrent de multiples intérêts écologiques : limitation de l'érosion par le captage des eaux de ruissellement, abris pour la biodiversité et source de nourriture pour celle-ci, attractivité pour les pollinisateurs.

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 d'emprise de largeur variable 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 :

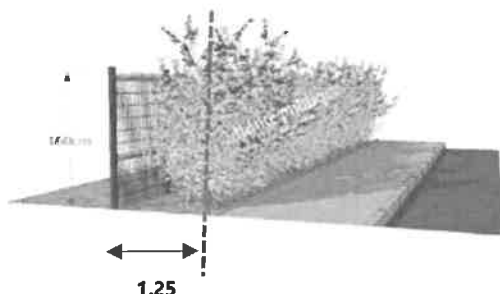
- Rétablir les liaisons habituellement perdues lors de l'aménagement urbain (parcellaire, clôtures et voiries).
- Créer un système d'intervention pour garantir un développement durable des aménagements paysagers suivant son évolution naturelle avec un entretien minimal et équilibré.
- Créer des « nœuds 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.

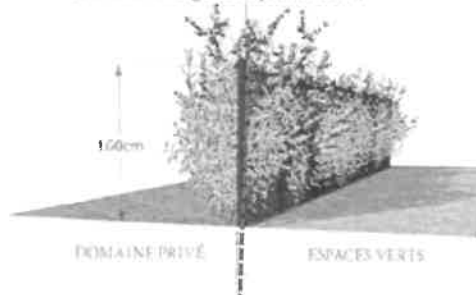
L'Aménageur assurera la réalisation des clôtures donnant sur l'espace public afin de garantir une identité visuelle cohérente sur l'ensemble de l'opération.

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 :



----- Limite de propriété

*Exemples de clôtures grillagées paysagères*

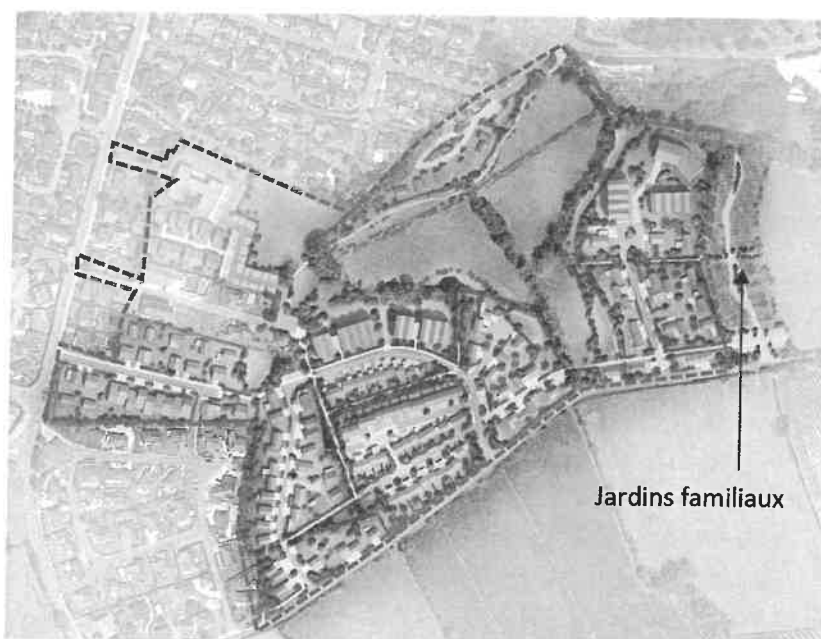
### 3.3.4 Les jardins familiaux

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.