



**MAIRIE DE PEYMEINADE**

**EXTRAIT  
du registre des délibérations du Conseil Municipal  
Séance du 20 juin 2019**

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

---

**Délibération n° 2019-32 : Aménagement du cœur de ville – ZAC « Espace Lebon » :  
Approbation du dossier de réalisation de la ZAC**

---

Le conseil municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 13 juin 2019, s'est réuni le jeudi 20 juin 2019 en salle du conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Gérard DELHOMEZ, Maire.

**PRESENTS :** M. Gérard DELHOMEZ - Mme Nathalie DEWEZ - M. Francis SANCHEZ - M. Rolland MOLINES - Mme Annick GENDROT-TILLIER - M. Gilbert MORANDI - M. Gérard MONCET - M. Claude TILLIER - Mme Nicole KUROTSCHKA - M. Jean-Claude ZEJMA - M. Roger CIVALLERO - M. Jean-Marie GUENOT - M. Jean-Marc CODRON - Mme Maryline SAUCE - Mme Aïda AMEUR - Mme Audrey MOUTTÉ - Mme Madeleine LERDA - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine SEGUIN - M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - M. Pierre FAURET - Mme Catherine LE ROLLE - Mme Eliette TROUCHE - Mme Myriam COMANDUCCI.

**ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR :** Mme Marie-Claude RENARD - Mme Béatrice LACROIX - Mme Patricia BISSON - M. Renaud BASCHIERA - M. François DELETANG.

**POUVOIRS DE :** Mme Marie-Claude RENARD à M. Rolland MOLINES - Mme Béatrice LACROIX à Mme Maryline SAUCE - Mme Patricia BISSON à M. Jean-Marie GUENOT - M. Renaud BASCHIERA à Mme Eliette TROUCHE - M. François DELETANG à Mme Catherine SEGUIN.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** M. Gérard MONCET

**COMMUNE DE PEYMEINADE**

**CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUIN 2019**

**OBJET : Aménagement du cœur de ville – ZAC « Espace Lebon » : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC**

**DOMAINE / THEME : Urbanisme**

**RAPPORTEUR : Claude TILLIER**

**SYNTHESE**

Par délibération du 30 mars 2017, le conseil municipal a approuvé la création de la ZAC « Espace Lebon » pour la restructuration du cœur de ville. Cette opération d'aménagement a été confiée à la SAGEM, intervenant en tant qu'aménageur.

Conformément à l'article R.311-7, la commune doit constituer un dossier de réalisation de la ZAC comprenant notamment le programme des équipements publics à réaliser, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon » tel qu'annexé à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-6 à R.311-9 ;

Vu la délibération n°160623-03 en date du 23 juin 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

Vu la délibération n° 2017-021 en date du 30 mars 2017 approuvant le bilan de concertation publique ;

Vu la délibération n°2017-022 en date du 30 mars 2017 portant sur l'approbation du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC « Espace Lebon » ;

Vu la délibération n°2018-005 en date du 21 février 2018 portant sur le choix du concessionnaire de la ZAC « Espace Lebon » ;

Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme et tel qu'annexé à la présente.

**Monsieur Claude TILLIER expose au conseil municipal :**

Considérant que par délibération en date 23 juin 2016, le conseil municipal a défini les objectifs de l'aménagement de la ZAC « Espace Lebon » et les modalités de la concertation conformément aux dispositions code de l'urbanisme ;

Considérant que par délibération n°2017-021 en date du 30 mars 2017, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation ;

Considérant que par délibération n°2017-022 en date du 30 mars 2017, le conseil municipal a approuvé le dossier de création et a créé la ZAC « Espace Lebon » conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré, tel qu'annexé à la présente et que celui-ci comprend :

### I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone, à savoir :

- les équipements publics d'infrastructure internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier : réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts, etc.
- les équipements publics de superstructure répondant aux besoins de l'opération d'aménagement du quartier : services publics.

### II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le projet poursuit l'objectif de créer un véritable quartier animé avec des logements, des activités économiques, des services et des espaces publics. Il prévoit ainsi :

- environ 220 logements représentant environ 13 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont :
  - environ 47% de logements libres soit environ 6345 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - environ 23% de logements à prix maîtrisés soit environ 3105 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - environ 30% de logements sociaux comprenant une résidence senior de 30/40 lits, soit environ 4050 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- environ 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à des locaux accueillant des services publics

### III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le bilan prévisionnel s'élève à ce jour à 9 340 000 € HT incluant la participation communale inscrite au traité de concession approuvé par délibération en date du 21 février 2018, tel que :

Désignation	Bilan-prévisionnel- H.T	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>DEPENSES</b>	<b>9-340-000</b>	<b>218-971</b>	<b>1-609-108</b>	<b>2-893-004</b>	<b>1-280-839</b>	<b>1-889-513</b>	<b>975-480</b>	<b>236-543</b>	<b>236-543</b>
ACQUISITIONS FONCIERES	2-374-330		1-187-165	1-187-165					
ETUDES diverses et maîtrise d'œuvre	615-004	61-500	79-072	79-072	79-072	79-072	79-072	79-072	79-072
TRAVAUX	5-090-900		185-400	1-469-297	1-044-297	1-652-970	738-937		
FRAIS	1-259-766	157-471	157-471	157-471	157-471	157-471	157-471	157-471	157-471
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>9-340-000</b>	<b>125-000</b>	<b>3-682-775</b>	<b>4-460-975</b>	<b>571-250</b>	<b>125-000</b>	<b>125-000</b>	<b>125-000</b>	<b>125-000</b>
Cessions terrains	6-340-000		2-557-775	3-335-975	446-250				
Participation concédant	3-000-000	125-000	1-125-000	1-125-000	125-000	125-000	125-000	125-000	125-000

Considérant que conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, il revient au conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC.

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon » tel qu'annexé à la présente.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de :

- **APPROUVER** le dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon » tel qu'annexé à la présente

- **DIRE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

**VOTE :**        **POUR :**            **14** M. Gérard DELHOMEZ - Mme Nathalie DEWEZ - M. Francis SANCHEZ - M. Rolland MOLINES (2) - Mme Annick GENDROT-TILLIER - M. Gilbert MORANDI - M. Gérard MONCET - M. Claude TILLIER - M. Roger CIVALLERO - M. Jean-Marc CODRON - Mme Aïda AMEUR - Mme Audrey MOUTTÉ - Mme Madeleine LERDA.

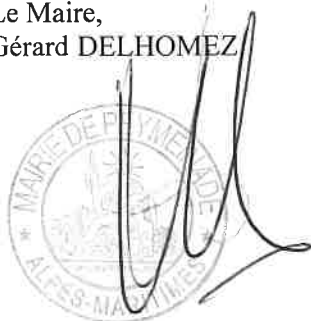
**CONTRE :**            **4** Mme Nicole KUROTSCHKA - Mme Eliette TROUCHE (2) - Mme Myriam COMANDUCCI.

**ABSTENTIONS :** **11** M. Jean-Claude ZEJMA - M. Jean- Marie GUENOT (2) - Mme Maryline SAUCE (2) - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine SEGUIN (2) - M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - M. Pierre FAURET - Mme Catherine LE ROLLE.

Fait en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Peymeinade, le 20 juin 2019

Le Maire,  
Gérard DELHOMEZ



Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

# PEYMEINADE – ZAC ESPACE LEBON

## DOSSIER DE REALISATION

W&A  
WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES



ES.  
PACE

4 juin 2019

4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION ECHELONNEES DANS LE TEMPS .....  
5. ANNEXES .....

## Sommaire

PREAMBULE .....	3
1. NOTICE DE PRESENTATION .....	4
1.1. LOCALISATION DU SITE .....	4
1.2. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION ET QUI S'INSCRIT DANS UNE STRATEGIE GLOBALE POUR LE FUTUR DU CENTRE-VILLE DE PEYMEINADE .....	4
1.2.1. UN PROJET ETUDIE DEPUIS 2008 .....	4
1.2.2. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE RECOMPOSITION DU CŒUR DE VILLE .....	4
1.3. UN SITE STRATEGIQUE POUR LA COMMUNE .....	5
1.4. UN PROJET URBAIN DURABLE .....	5
1.5. UN PROJET EN ACCORD AVEC LES OBJECTIFS DES DOCUMENTS D'URBANISME .....	6
1.6. LES GRANDS OBJECTIFS PROJETES .....	8
1.7. INTENTIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT .....	9
1.8. PRINCIPES DE COMPOSITION .....	9
2. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE .....	13
3. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER .....	15
3.1. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES .....	17
3.1.1. TRAVAUX PREPARATOIRES .....	17
3.1.2. LES VOIRIES ET LES PARKINGS .....	18
3.1.2. LES RESEAUX .....	20
3.1.2.1. RESEAUX TELECOM .....	20
3.1.2.2. RESEAUX GAZ .....	22
3.1.2.3. RESEAUX EAUX USEES .....	24
3.1.2.4. RESEAUX EAU POTABLE .....	26
3.1.2.5. RESEAUX EAUX PLUVIALES .....	28
3.1.2.6. RESEAUX ELECTRIQUES .....	30
3.1.2.7. RESEAUX ECLAIRAGE PUBLIC .....	32
3.1.3. LA TRAME VERTE .....	34
3.2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES .....	36
3.3. TABLEAU FINANCIER DES EQUIPEMENTS A REALISER .....	37

Accusé de réception en préfecture de  
006-210600953-20190620-DEL2019-321  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

## PREAMBULE

### L'ARTICLE R.311-7 DU CODE DE L'URBANISME

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, 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 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »*

Dans le cas présent et conformément à l'avis de l'Autorité environnementale jointe en annexe, le dossier ne nécessite pas d'étude d'impact.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-8 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur Lebon à Peymeinade, a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble afin de définir un projet d'aménagement global dans le cadre d'une procédure de ZAC. Celle-ci a fait l'objet d'une large concertation préalable en 2016 et 2017 et le dossier de création de la ZAC a été approuvé en conseil municipal du 30 mars 2017.

Le dossier de réalisation de la ZAC Lebon est constitué conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2018 a désigné la SAGEM en qualité de Concessionnaire d'aménagement. A ce titre, la SAGEM est notamment en charge des études préalables à la formalisation du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles L 300-1, L 300-4 et L 300-5 du Code de l'urbanisme.

Les études d'avant-projet, conduites par l'aménageur, ont été élaborées par l'équipe de maîtrise d'œuvre constituée du Bureau d'Études Wilmotte & associés architectes, mandataire du groupement, ES-PACE urbanisme et architecture, SOWAT, ainsi que le BET SETEC- GLI, mandataire du groupement VRD et intégrant l'hydrogéologue Eaux et Perspectives.

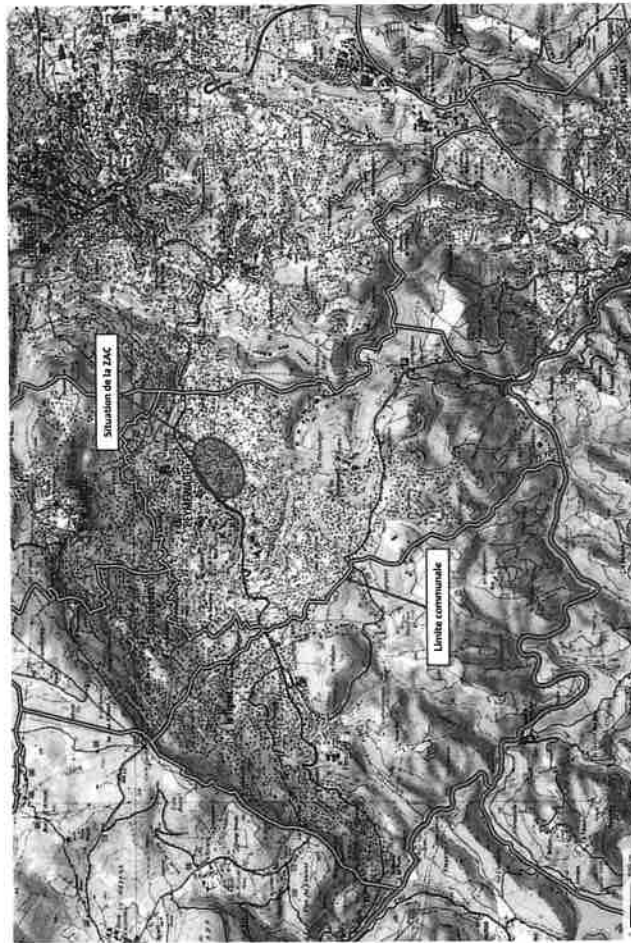
La réalisation de ces études permet la présentation à la Collectivité pour approbation, du présent dossier de réalisation de la ZAC ESPACE LEBON qui constitue le fait générateur de l'engagement physique de l'opération.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de dépôt et transmission : 27/06/2019  
Date de réception en préfecture : 27/06/2019

## 1. NOTICE DE PRESENTATION

### 1.1. LOCALISATION DU SITE

Le site de projet est situé au cœur de l'espace urbanisé de Peymeinade, en centre-ville. Il s'étend au Sud de l'avenue Boutiny qui traverse le territoire d'Est en Ouest. Il présente une superficie de 2 ha environ.



Carte IGN

### 1.2. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION ET QUI S'INSCRIT DANS UNE STRATEGIE GLOBALE POUR LE FUTUR DU CENTRE-VILLE DE PEYMEINADE

#### 1.2.1. UN PROJET ETUDIE DEPUIS 2008

La démarche de projet sur le centre-ville s'inscrit dans la durée avec notamment une action continue, depuis de nombreuses années, de maîtrise foncière par la commune. La ville dispose ainsi aujourd'hui de tènements fonciers exceptionnels et stratégiquement situés au cœur de la commune.

Le projet découle également d'une réflexion qui s'est affinée au long des démarches et études suivantes :

- Décembre 2008 : lancement de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU), qui a été arrêté le 10 octobre 2016, et qui a permis de travailler sur les besoins en logements, activités et équipements de la commune tout en ciblant les sites de développement stratégiques.
- Février 2011 : signature, entre la commune et l'Etablissement public foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur (EPF PACA), d'une Convention Opérationnelle en phase Anticipation/Impulsion Foncière. L'objet de cette convention est de mettre en place une mission de veille foncière sur le site de projet.
- Mars 2011 : finalisation d'une étude d'organisation du futur centre-ville qui a abouti à une esquisse d'aménagement à préciser et compléter, et qui a permis de penser le centre-ville dans son ensemble, du vieux-village au Nord au site de projet au Sud. Cette première étude a également permis de définir les grandes composantes programmatiques du projet.
- Février 2013 : finalisation d'une étude pré-opérationnelle qui a permis de juger de l'opportunité de l'opération sur le site de projet, de déterminer son contenu de principe et de définir les principales exigences qualitatives et quantitatives auxquelles elle devra répondre.

Depuis février 2018, la SAGEM a été désignée par la commune pour reprendre et finaliser le dossier. Ainsi, ont été complétées les études diagnostics par l'ajout de compléments au dossier de création déjà réalisés, des études de circulation et stationnement et hydrauliques.

Ces documents figurent en annexe du présent dossier de réalisation.

#### 1.2.2. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE RECOMPOSITION DU CŒUR DE VILLE

Le projet, du fait de son ampleur et de sa situation, renvoie nécessairement à la vision de l'évolution de la commune et de son centre-ville pour les 20 prochaines années.

A l'échelle de la commune, via le travail sur le PLU, des besoins en accueil de population, et donc de logements et d'activités, ont été définis. De plus, la commune est actuellement en situation de carence de logements sociaux. Le site de projet centre-ville est le secteur majeur de réponse à ces besoins sous maîtrise d'ouvrage publique.

A l'échelle du centre-ville, une dynamique de restructuration est en réflexion et imbrique plusieurs projets qui permettent :

- Une requalification des espaces publics,
- Une optimisation des parkings en centre-ville,
- Une amélioration des liaisons piétonnes,



### 1.4. UN PROJET URBAIN DURABLE

La construction de nouveaux logements (dont une part de logements sociaux, De nouveaux espaces publics et culturels. Le site de projet s'inscrit dans cette démarche de par son positionnement géographique en accroche directe avec le cœur de ville. Il deviendra à terme une extension du centre-ville et de sa centralité.

Le projet prévu au centre-ville de Peymeinade est ainsi réfléchi depuis de nombreuses années et s'intègre dans une réflexion globale sur l'avenir du centre-ville et de la commune.

### 1.3. UN SITE STRATEGIQUE POUR LA COMMUNE

Le site de projet est stratégique pour le développement de la commune du fait de :

- Sa situation en connexion directe du centre-ville ;
- Son potentiel d'aménagement et de création de logements, de locaux d'activités et d'équipements publics ;
- Son importance pour remplir les objectifs de développement économique de la commune ;
- La logique de développement durable dans laquelle le projet s'inscrit (cf. paragraphe suivant) ;
- Son opérationnalité facilitée par la grande maîtrise foncière publique ;
- L'importance qu'il revêt pour les habitants (le parking Lebon actuel étant un espace de rencontre et de stationnement prisé par les peymeinadois) ;
- Son faible impact sur le milieu environnant.

Ainsi le projet sur ce site permettra de :

- Créer un nouveau quartier en centre-ville dans le respect des principes du développement durable et des impératifs législatifs ;
- Retrouver une véritable centralité pour le centre-ville ;
- Répondre à la demande en logement pour tous ;
- Favoriser le développement des activités commerciales et de services ;
- Retrouver des lieux de rencontres avec des espaces publics accessibles à tous ;
- Améliorer les conditions de stationnement en centre-ville.

Ainsi,

le projet présente « naturellement » un caractère de futur quartier durable.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de publication : 07/06/2019  
Date de mise en ligne : 27/06/2019

L'intervention sur le centre de la commune s'inscrit naturellement dans une démarche d'aménagement (densification du centre-ville, modes doux, économie, vie sociale, gestion des eaux, de l'énergie, orientation des bâtiments...).

De plus, le projet, dans ses caractéristiques propres, présente des principes d'aménagement mis en œuvre pour la réalisation d'écoquartiers :

- Projet en adéquation avec les enjeux du territoire : réalisation de logements dont des logements sociaux, accueil des personnes âgées en résidence seniors, développement économique, restructuration du parking Lebon, constitution d'une véritable centralité pour le centre-ville, etc.
- Réflexion sur les usages et la gestion futurs : les modes de déplacements internes au quartier connexion avec le milieu urbain, les espaces publics, le stationnement, la vie de quartier, les espaces verts, les covisibilités, etc.
- Lutte contre l'étalement urbain : le site de projet relève d'une logique d'aménagement d'une vaste dent-creuse qui n'étend pas l'espace urbain de la commune.
- Mixité sociale et fonctionnelle : le programme prévoit des logements libres, des logements sociaux, des locaux d'activités et des équipements publics.
- Qualité urbaine et architecturale : une attention portée à la composition d'ensemble du futur quartier facilitant son fonctionnement et les usages des habitants et mettant en valeur des axes forts (comme la perspective paysagère vers le Sud de la commune), et une recherche de qualité architecturale inscrite au PLU et qui sera développée au moment des projets de construction.
- Développement économique : programmation de locaux d'activités commerciales et de services.
- Développement des modes doux de déplacement : du fait de sa situation, le quartier est en connexion avec les services de transport en commun de la commune et incite aux déplacements à pieds ou à vélo.
- Gestion des déchets et gestion de l'eau : organisation du projet de façon à faciliter sa gestion urbaine (déchets, entretien espaces publics...) et réflexion sur les modes de gestion des eaux pluviales et de l'assainissement.
- Prise en compte des enjeux écologiques : réalisation en 2016 d'une étude faune-flore spécifique au site et évaluation environnementale globale du PLU.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

### 1.5. UN PROJET EN ACCORD AVEC LES OBJECTIFS DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le projet de l'espace Lebon est ambitieux. Il vient s'inscrire dans le développement communal et affiche clairement son positionnement qui vise à définir un véritable cœur de village, en rupture avec la morphologie urbaine actuelle qui s'apparente encore à un « village rue » le long de l'avenue Boutiny.

Les récents développements urbains ont cherché à ressouder cette artère avec le village historique au nord. Seul le pôle des équipements publics, sportifs s'est réellement développé au sud de l'avenue. Il en découle un relatif fractionnement des affectations du centre-ville que l'avenue Boutiny ne parvient pas à ressouder.

Le nouvel espace Lebon est l'occasion de redonner une lecture en profondeur et une épaisseur à cet urbanisme linéaire, en privilégiant une trame d'espaces publics fédératrice en complémentarité de l'avenue Boutiny, et en programmant des densités maîtrisées qui permettraient de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD communal.

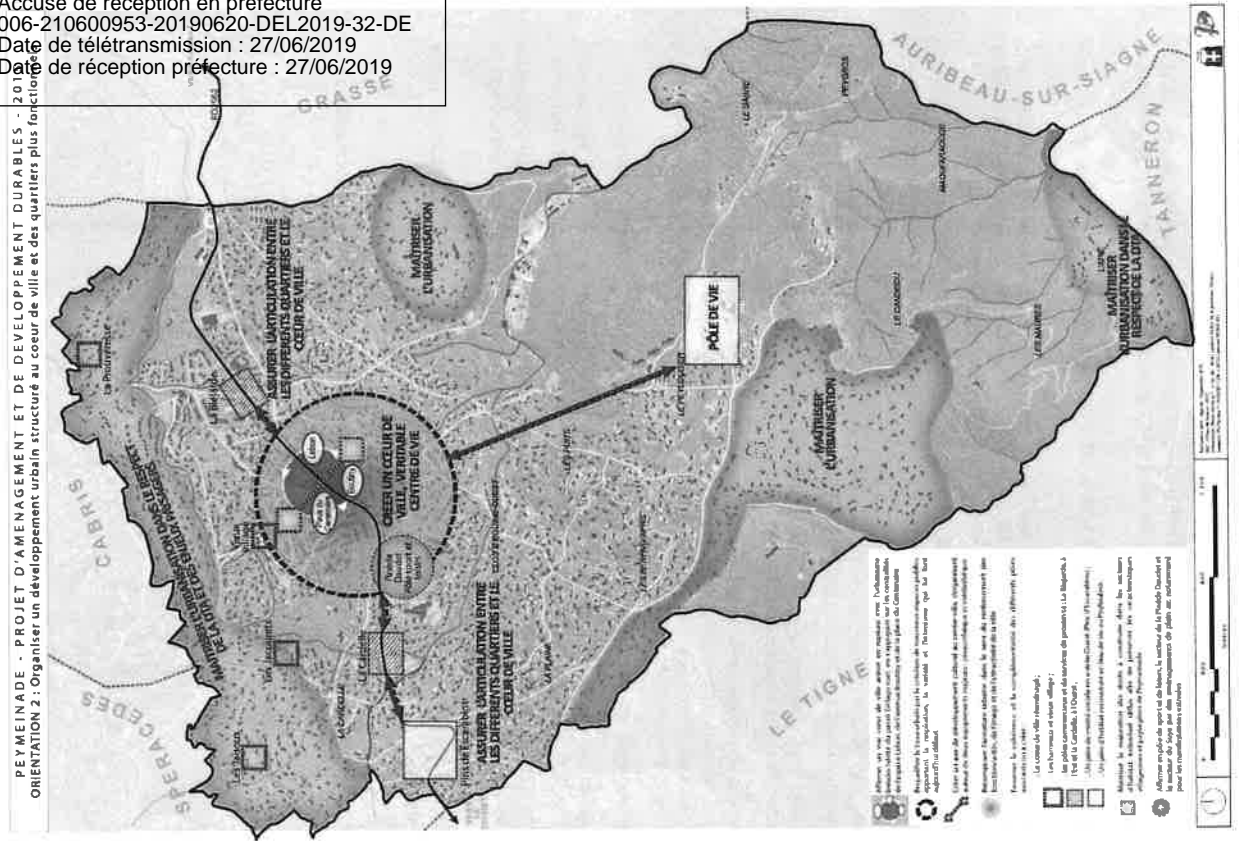
#### CREER UN COEUR DE VILLE, VERITABLE CENTRE DE VIE

- Affirmer un vrai cœur de ville animé en rupture avec l'urbanisme linéaire hérité du passé, en s'appuyant sur les centralités de l'espace Lebon, de l'avenue Boutiny et de la place du Centenaire ;
- Requalifier le tissu urbain par la création de nouveaux espaces publics apportant la respiration, la variété et l'intimité qui lui font aujourd'hui défaut.
- Assurer la réalisation de programmes de logements mixtes répondant aux différents besoins et revenus des habitants : taille, location, accession...
- Créer un axe de développement culturel au centre-ville, s'organisant autour de deux équipements majeurs : pinacothèque et médiathèque ;

#### ASSURER L'ARTICULATION ENTRE LES DIFFERENTS QUARTIERS ET LE COEUR DE VILLE

- Recomposer l'armature urbaine dans le sens du renforcement des fonctionnalités, de l'image et de l'attractivité de la ville ;
- Favoriser la cohérence et la complémentarité des différents pôles existants ou à créer :
  - o Le cœur de ville réaménagé
  - o Les hameaux et vieux villages
  - o Les pôles commerciaux et de services de proximité : La Blejarde, à l'Est et la Cardelle, à l'Ouest ;
  - o Un pôle de mixité sociale en entrée Ouest (le Pin d'Escarabin) ;
  - o Un pôle d'habitat restructuré en lieu de vie au Peyloubier ;

Ces objectifs positionnent le développement communal sur une nouvelle dynamique qui vise à structurer l'urbanisme future de la commune autour d'un véritable pôle de vie. Celui-ci devra en posséder les caractéristiques urbaines, architecturales et économiques, mais devra également composer avec les enjeux environnementaux et paysagers identifiés.



Le PLU de Peymeinade a été approuvé le 14 décembre 2017. Il classe le site de projet en zone à urbaniser 1AU encadrée par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - Secteur centre-ville**



↑ N  
échelle : 1 / 2 500

L'OAP définit également les objectifs programmatiques attendus sur la zone, en identifiant deux secteurs permettant une majeure variété architecturale et programmatique : Un secteur au nord, plus urbain et avec la fonction de lier la ZAC avec le centre existant, un au sud, pavillonnaire rattaché à la partie basse de la ville.

Celle-ci retranscrit réglementairement les principes généraux d'aménagement poursuivis par la commune :

« L'espace Lebon et ses abords constituent le cœur du projet de requalification du centre-ville. L'aménagement de cet espace s'inscrit ainsi dans un projet plus global s'étendant jusqu'au vieux village au Nord.

L'espace Lebon réaménagé doit constituer un espace public central et fédérateur en lien avec le reste du centre-ville et les quartiers alentours.

Des mailloches piétons sont ainsi créés au sein et depuis ce nouveau quartier.

L'organisation de l'espace Lebon permet d'offrir des logements de qualité exposés au Sud et profitant de vues sur le grand paysage.

La composition urbaine des bâtiments ainsi que les commerces et services en rez-de-chaussée s'organisent autour d'un nouvel espace public.

L'aménagement du secteur de l'ancien camping par des maisons de ville permet d'ouvrir une nouvelle connexion avec le chemin de St Marc et une bonne insertion de ce nouveau bâti.

La zone de stationnement actuelle est augmentée. Elle est rationalisée sur le niveau en surface sous lequel est prévu un 1/2 niveau partiel.

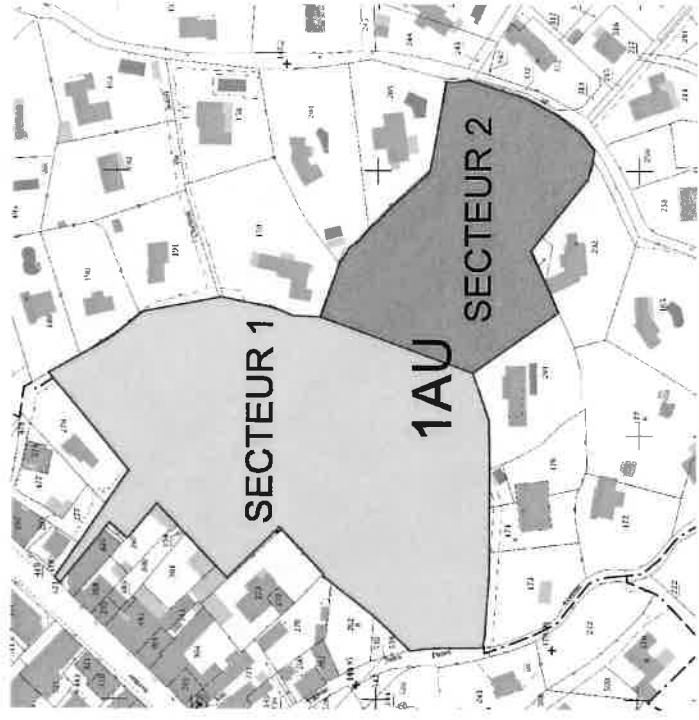
Au-delà du périmètre de l'OAP, l'avenue de Boutiny est requalifiée et apaisée entre les carrefours avec l'avenue Funel et l'impasse Lebon.

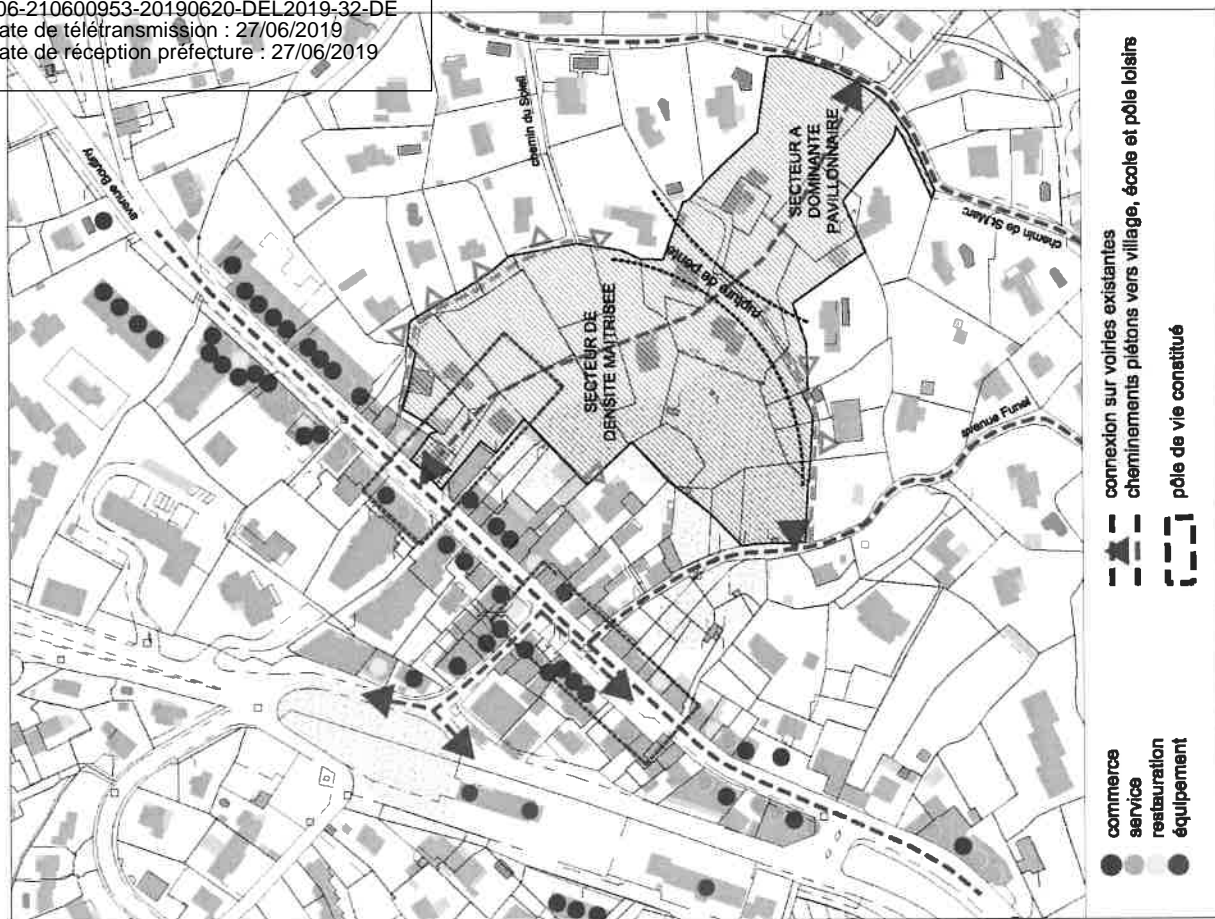
Ces derniers sont recomposés afin d'amplifier l'espace public et rendre plus lisible et accessible le cœur du projet.

L'espace Lebon est structuré par des constructions qualitatives abritant logements, activités et services en rez-de-chaussée.

La partie Sud de l'espace Lebon reste ouverte afin d'accroître la notion d'espace et offrir une transition agréable avec les villas existantes.

Un parc urbain est prévu dans la partie Sud afin de valoriser la qualité du site existante, d'offrir un nouvel espace public aux habitants et de créer un environnement de qualité pour les futures constructions tout en étant directement relié au centre-ville de Peymeinade. »





## 1.6. LES GRANDS OBJECTIFS PROJETES

Cette carte reflète les différents enjeux identifiés lors de la phase du diagnostic. Ils sont complétés par les objectifs d'aménagement du secteur présents dans le PADD communal et l'OAAP n°1 et peuvent se résumer ainsi :

- Mettre en oeuvre une greffe urbaine assurant la continuité entre l'avenue Boutigny et les espaces pavillonnaires alentours,
- Donner de l'épaisseur au tissu linéaire de l'avenue de Boutigny
- Définir un maillage d'espaces publics cohérent pour assurer le fonctionnement commercial (continuité des flux piétons, accroche sur l'avenue), et le bien vivre du nouveau quartier,
- Programmer une offre commerciale attractive et complémentaire des commerces existants,
- Projeter un parking public d'une capacité équivalente au parking existant,
- Mettre en valeur les espaces boisés : Affirmer les espaces verts existants et les conforter comme « coupure verte » entre le haut du site plus dense et le bas composé d'un habitat individuel et individuel groupé,
- Respecter les gabarits bâtis alentours,
- Permettre une liaison piétonne entre les tissus pavillonnaires au sud et l'avenue de Boutigny et au-delà vers le centre ancien et les grands équipements communaux,
- Eviter l'enclavement des villas périphériques en respectant les chemins internes au périmètre,

## 1.7. INTENTIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le projet poursuit l'objectif de créer un véritable quartier animé avec des logements, des activités économiques, des services, des espaces publics. Il prévoit ainsi :

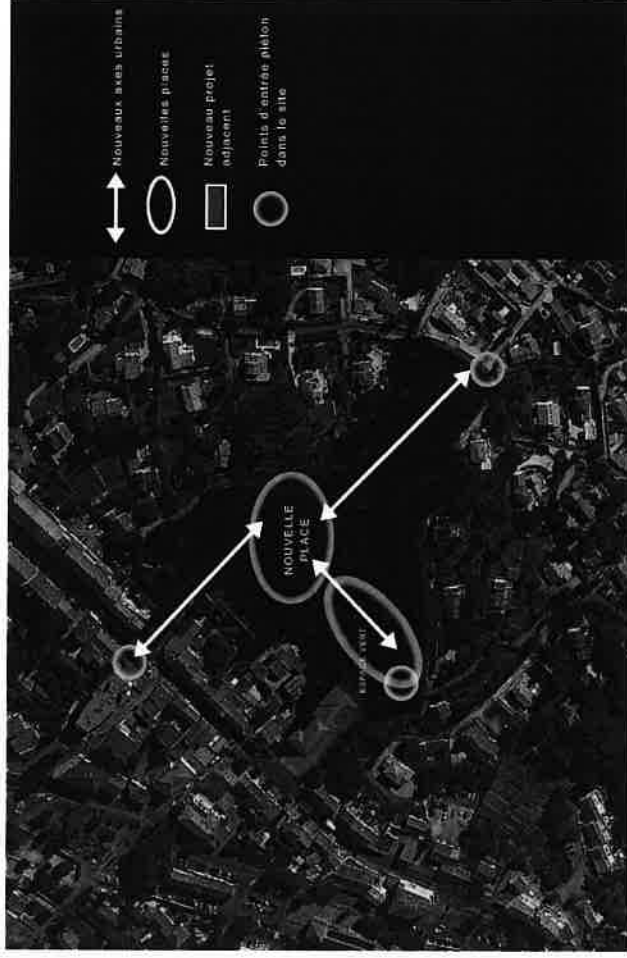
- Environ 220 logements, dont 30% de logements sociaux et une résidence sénior ;
- Environ 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- Environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à des équipements publics (ex : police municipale, associations, office de tourisme) ;
- Une offre en stationnement public de 200 places environ ;
- Un espace public central et fédérateur composant le quartier ;
- Un parc urbain apportant une respiration verte au quartier.

## 1.8. PRINCIPES DE COMPOSITION

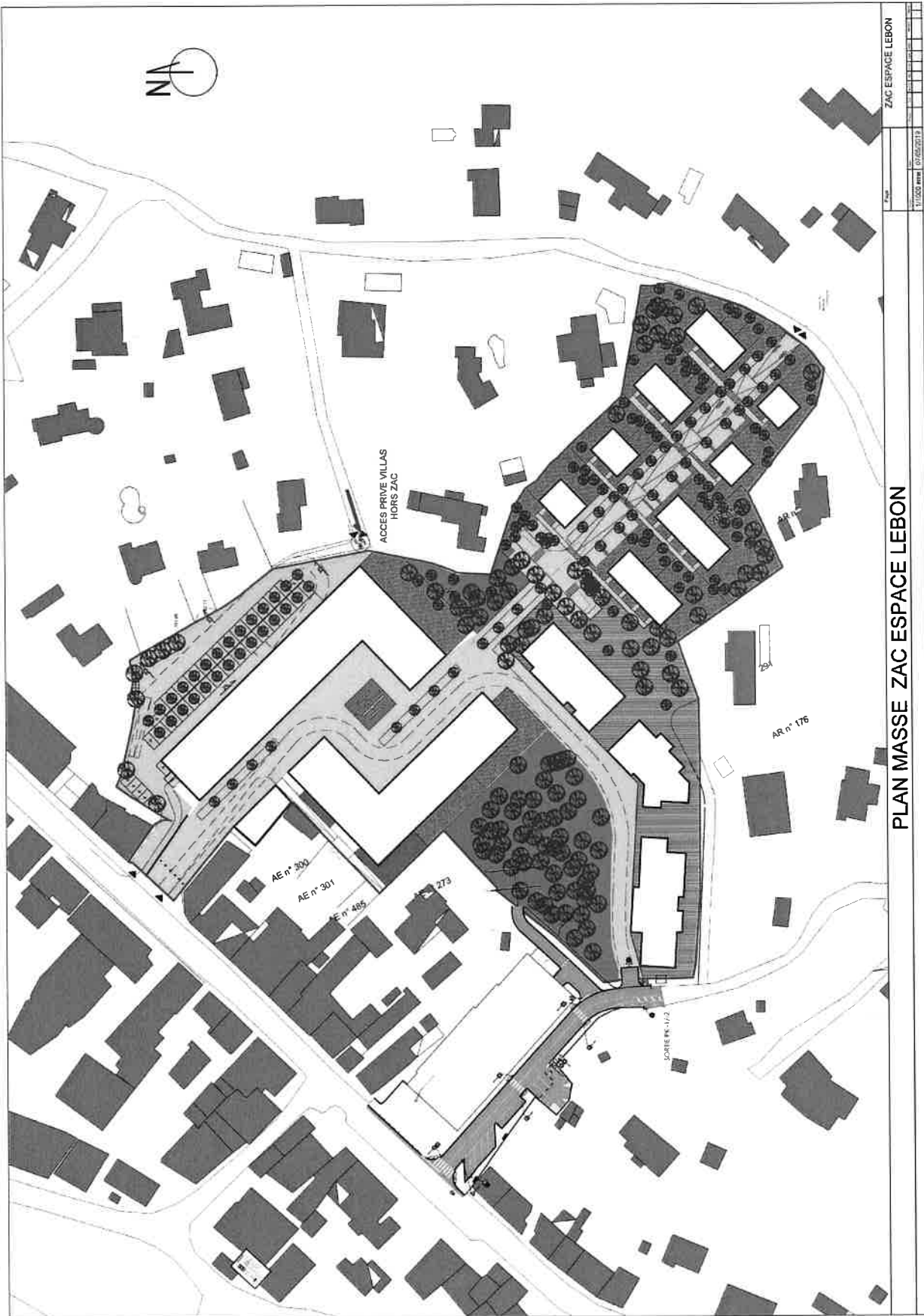
Les principes de compositions du futur quartier sont les suivants :

- Le site du parking Lebon évolue vers un espace public aménagé qui accueille des parties piétonnes et du stationnement, et autour duquel s'organise commerces, activités, équipements, ... en rez-de-chaussée et des logements aux étages.
- Cet espace central et assorti en surface d'un parking public permettant d'assurer le fonctionnement des services et de l'espace commercial.
- La composition se structure autour de deux axes de vision important : la perception depuis l'avenue Boutiny et la vue vers le grand paysage au Sud-est. La place articule ces deux axes.
- La partie Ouest est composée d'une résidence séniors et des logements collectifs orientés Sud-est. Cette partie valorise la végétation existante et l'intègre dans son organisation.
- Le secteur situé au Sud-est, sur l'ancien terrain de camping, reprend la structure en plateforme tout en préservant un axe de perspective vers le grand paysage depuis la place.
- Les circulations douces et notamment piétonnes sont privilégiées.
- Les circulations automobiles ne traversent pas le site et chaque secteur est desservi à partir d'une voie existante (avenue Boutiny pour le parking central, avenue Funel pour le secteur Ouest, chemin de St Marc pour la partie Sud-est).
- La composition respecte la morphologie du site et sa végétation notamment sur les secteurs Ouest et Sud-est.

Principes de composition



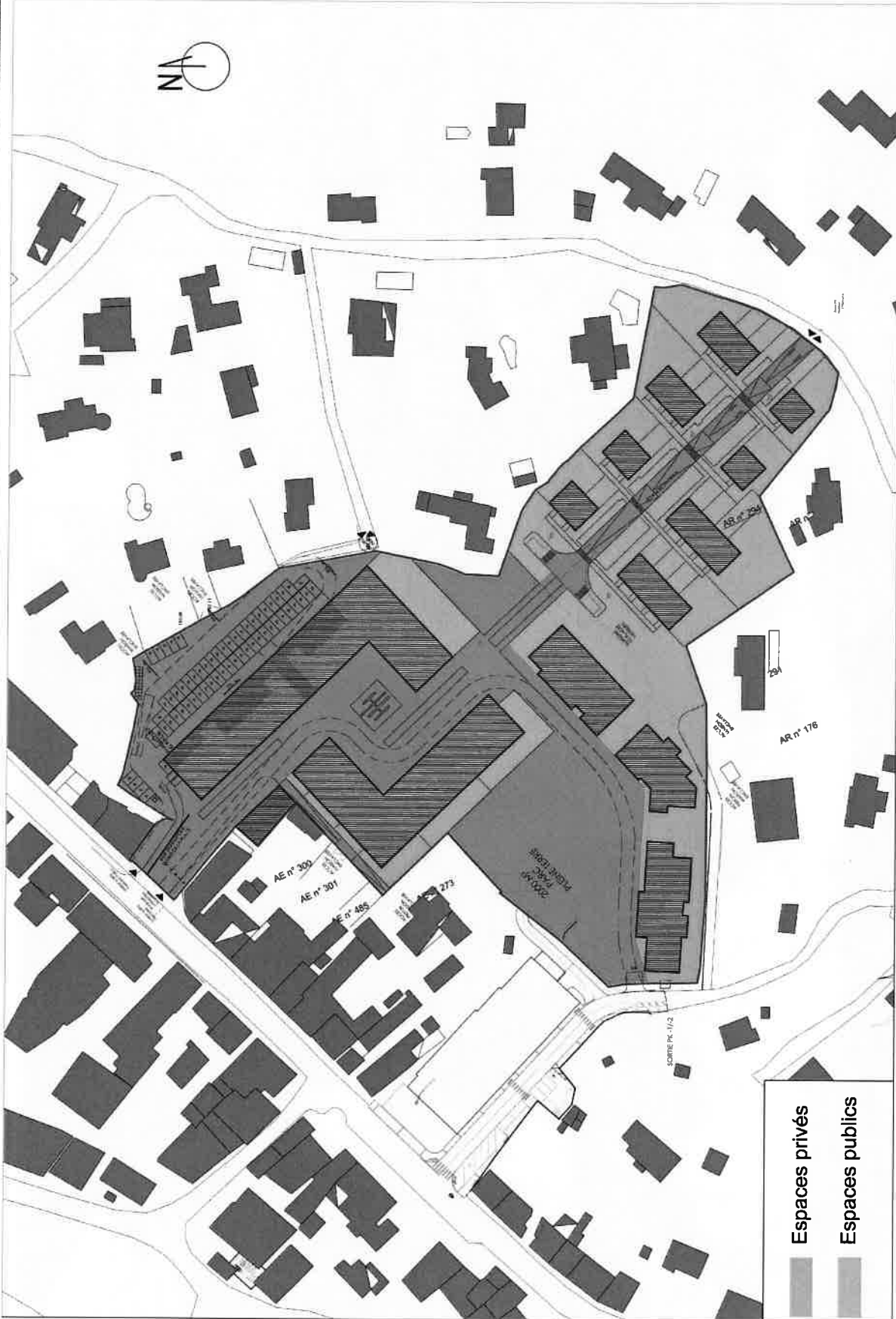
Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019



PLAN MASSE ZAC ESPACE LEBON

ZAC ESPACE LEBON	
Page	
1/1000 mm	10/06/2019

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019



REPARTITION ESPACES PUBLICS/PRIVES

ZAC ESPACE LEBON	
TYPE	PROJET
1:1000	23/05/2019

Accusé de réception en préfecture  
006 210600053 00100000 DEL 2019 03 DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

VUE D'ENSEMBLE SCHEMATIQUE DEPUIS LE SUD EST





## **2. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE**

Le projet poursuit l'objectif de créer un véritable quartier animé avec des logements, des activités économiques, des services, des espaces publics.  
Il prévoit ainsi :

- Environ 220 logements dont la surface de plancher représente :
  - environ 47% pour le logement libre,
  - environ 23% pour le logement à prix maîtrisés,
  - environ 30% pour le logement social comprenant une résidence senior de 30/40 lits ;
- Environ 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- Et pour mémoire, environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à des locaux de services publics et inclus dans le programme des équipements publics ;



### 3. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Ce programme comprend :

- 1- Les équipements publics d'infrastructure internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier. (Réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts, etc.)
- 2- Les équipements publics de superstructure répondant aux besoins de l'opération d'aménagement du quartier. (Services publics.)

La viabilisation des espaces publics sera réalisée selon le phasage opérationnel déterminé par la SAGEM en sa qualité d'aménageur du projet.

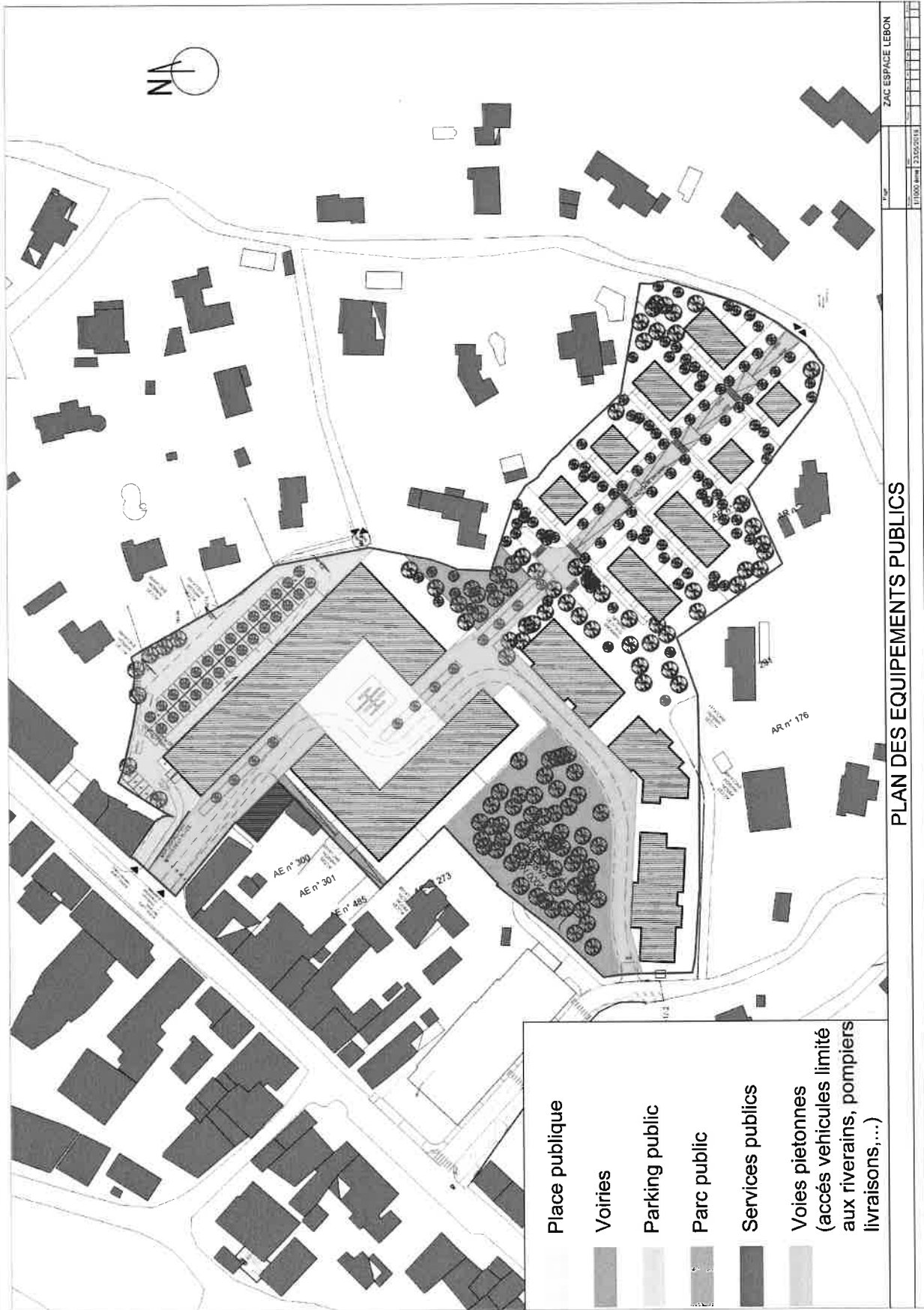
Le présent dossier de réalisation présente l'ensemble des équipements publics d'infrastructure permettant la viabilisation du secteur. Les travaux nécessaires à la réalisation du projet de ZAC Espace LEBON sont décrits dans les parties suivantes. Ils concernent la démolition de constructions existantes et la construction de bâtiments nouveaux, la reconstruction de l'espace public par la création d'espaces verts ainsi que des travaux sur l'ensemble des réseaux pour la viabilité du projet à savoir : réseaux de voirie, télécommunication, électricité Moyenne Tension (M.T.) et Basse Tension (B.T.), gaz, assainissement, eau potable et eaux pluviales.

Les travaux de viabilisation pour l'ensemble des réseaux de l'opération feront l'objet de conventions techniques et commerciales avec l'ensemble des intervenants concessionnaires ou fermiers des différents réseaux. Ces conventions préciseront la nature, objets et répartitions techniques et financières des travaux à réaliser et nécessaires à l'alimentation ou évacuation de celle-ci.

Un descriptif des travaux est proposé ci-après à titre indicatif. Il n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits (valeur indicative et non contractuelle), mais illustre le parti d'aménagement.

Il traite des chapitres suivants :

- Travaux préparatoires et de démolition
- Travaux de réfection/création des voiries publiques/parkings
- Travaux de création/réfection des réseaux publics
- Travaux de réhabilitation/création de la trame verte
- Travaux de construction des bâtiments publics



### 3.1. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

#### 3.1.1. TRAVAUX PREPARATOIRES

Les travaux préparatoires comprendront :

- 3- La démolition des bâtiments existants.
- 4- La démolition du parking existant.
- 5- Les dévolements et neutralisations des réseaux concessionnaires.

Ces travaux seront réalisés par phases en maintenant le maximum de place de parking durant les travaux.

L'étude de circulation jointe en annexe montre une disponibilité journalière de stationnement sur le parking Lebon et les parkings périphériques. Un parking provisoire en phase chantier sera mis en place pour environ 50 voitures. Le complément sera absorbé par les parkings limitrophes.

### 3.1.2. LES VOIRIES ET LES PARKINGS

Les voies créées à l'occasion de la ZAC sont pour l'essentiel des voies piétonnes. Elles permettent toutefois des accès exceptionnels (déménagement, accès secours, livraisons...) mais en aucun cas une circulation régulière. La ZAC est en grande partie un espace dédié aux piétons où les seuls accès autorisés en permanence se situent au niveau des entrées des parkings publics et privés du programme. Ces derniers sont situés à proximité de l'avenue Boutiny pour l'accès au parking public, et le long de l'avenue Funel pour le parking privé.

Le parking public sera décomposé en 2 zones connectées à l'avenue Boutiny :

- Un parc aérien d'environ 80 places qui sera relié à la placette publique de la ZAC et aux commerces par un passage sous porche sous l'un des bâtiments,
- En partie basse, il permettra également la desserte des villas situées à l'est de la ZAC en se connectant sur le chemin du Soleil.
- Un parking enterré selon la déclivité du terrain d'environ 120 places.

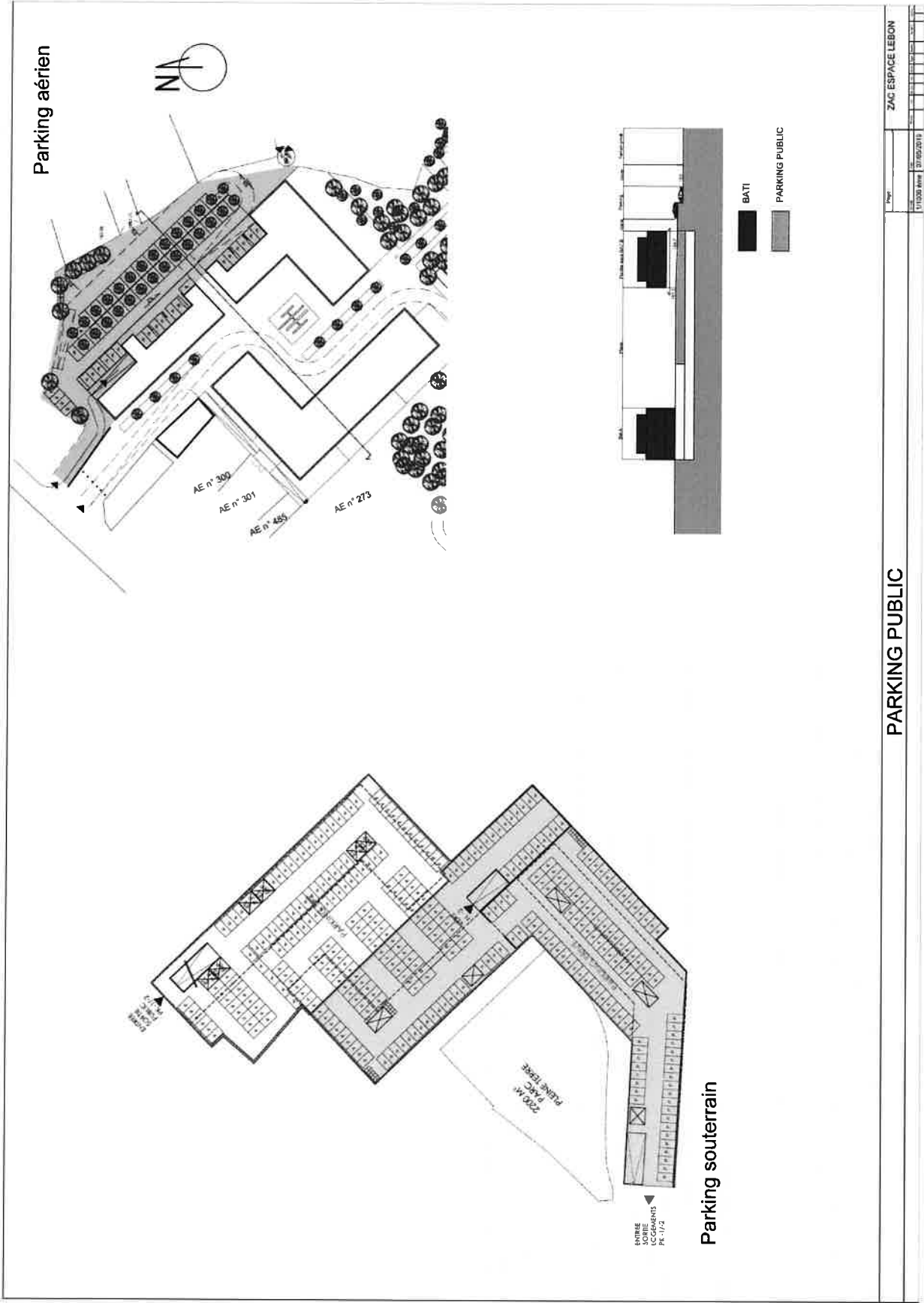
Ce parking aura une gestion communale autonome, dissocié du parking privé des logements.

Les voiries usuelles de la partie Nord seront de type TC2 en enrobé noir ou dallage

Les voiries usuelles de la partie Sud seront de type TC0 en enrobé noir

Les axes Nord/Sud et Est/Ouest de la zone Nord seront revêtus de dallage en pierre.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019



### 3.1.2. LES RESEAUX

Les réseaux de la future ZAC Lebon seront en général enfouis, ils auront 3 types de cheminements :

- Cheminement enfouis sur dalle de parking cela concerne les réseaux non gravitaires tels que télécommunication, électricité éclairage, gaz, eau potable du secteur 1 (zone Nord).
- Cheminement mixte sous dalle et enfouis sur dalle de parking cela concerne les réseaux gravitaires tels que eaux usées et eaux pluviales du secteur 1 (zone Nord).
- Cheminement enfouis en pleine terre cela concerne tous les réseaux du secteur 2 (zone Sud).

#### 3.1.2.1. RESEAUX TELECOM

La zone de la future ZAC Lebon est bien desservie par le réseau de télécommunication. Le réseau principal est situé sous l'avenue de Boutigny.

Les réseaux existants de raccordements en téléphone des bâtiments à démolir situés en zone Nord et au centre de la future ZAC Lebon seront désaccouplés et démantelés.

Le réseau de télécommunication de la future ZAC Lebon pourra être déployé à partir du Nord en souterrain depuis le réseau existant cheminant sous l'avenue de Boutigny.

Le réseau aérien existant de transit en téléphone traversant la future ZAC Lebon en zone Ouest sera enfoui sous l'emprise la future ZAC Lebon ou démantelé suivant les recommandations de Orange.

Le raccordement de la fibre sur Peymeinade n'est pas encore programmé.

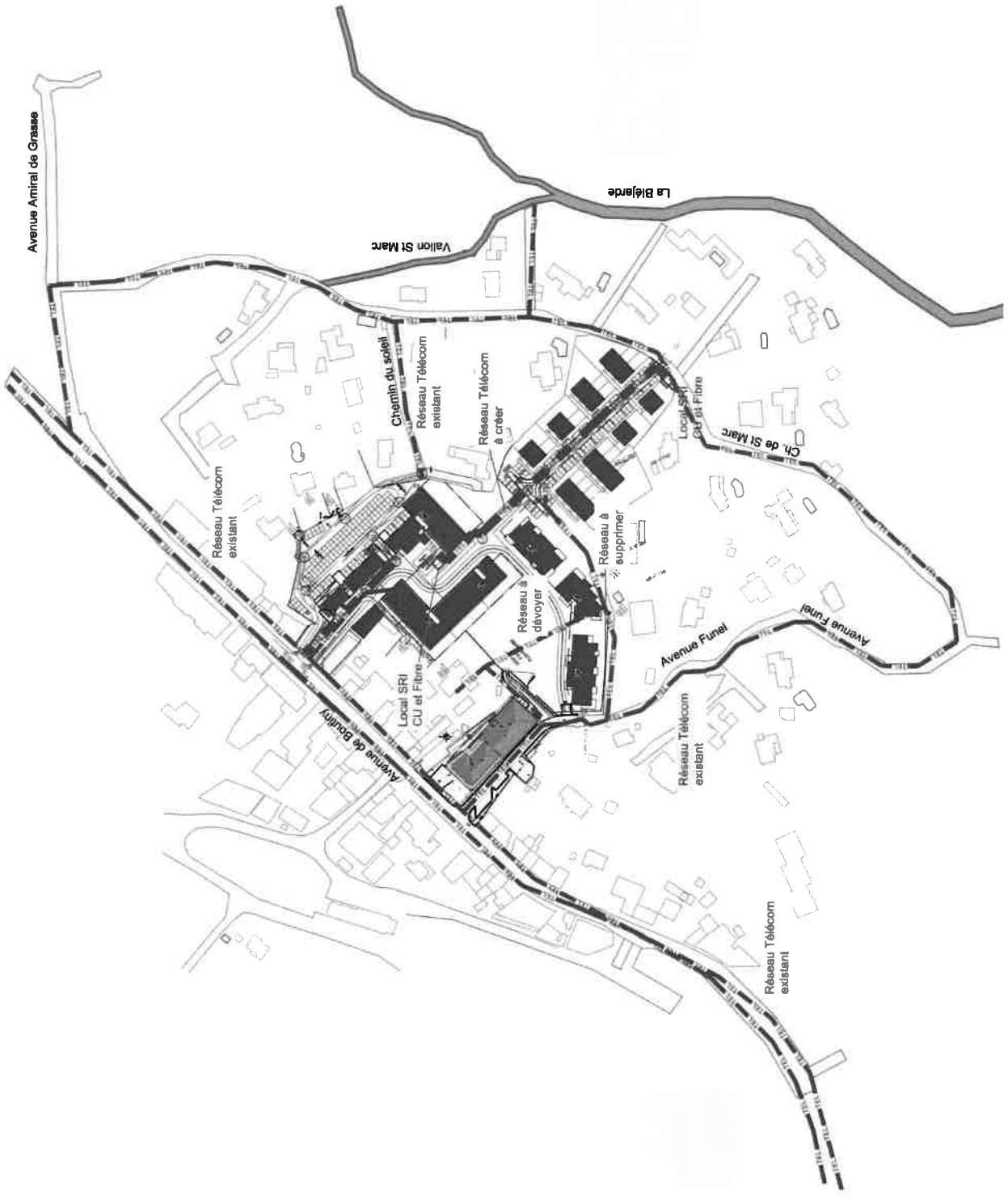
Les réseaux envisagés seront compatibles avec la fibre optique.

Un local SRI cuivre et fibre optique sera réalisé dans le parking public.



Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

LEGENDE	
	Réseau Téléphonique
	Réseau Télécom existant
	Réseau Télécom à créer
	Réseau à dévoyer
	Réseau à supprimer
	Local SRI CU et Fibre
	Limite de la ZAC
	Limite public / privé



### 3.1.2.2. RESEAUX GAZ

Des conduites de gaz Moyenne pression B (MPB) passent le long de l'avenue de Boutigny (Ø63 sous 4 Bar) et de l'avenue Funel (Ø110 sous 4 Bar), elles sont suffisamment bien dimensionnées pour accepter un projet de densification sur le site de projet.

Les réseaux existants de raccordements en gaz des bâtiments à démolir situés en zone Nord de la future ZAC Lebon seront neutralisés et démantelés.

En la partie Ouest de la future ZAC Lebon une conduite de gaz Moyenne pression B (MPB) chemine le long de l'emprise, la proximité de cette conduite implique : soit un déplacement, soit la mise en œuvre de procédures afin de ne pas l'endommager lors des travaux.




Seule la zone Nord sera alimentée en gaz.

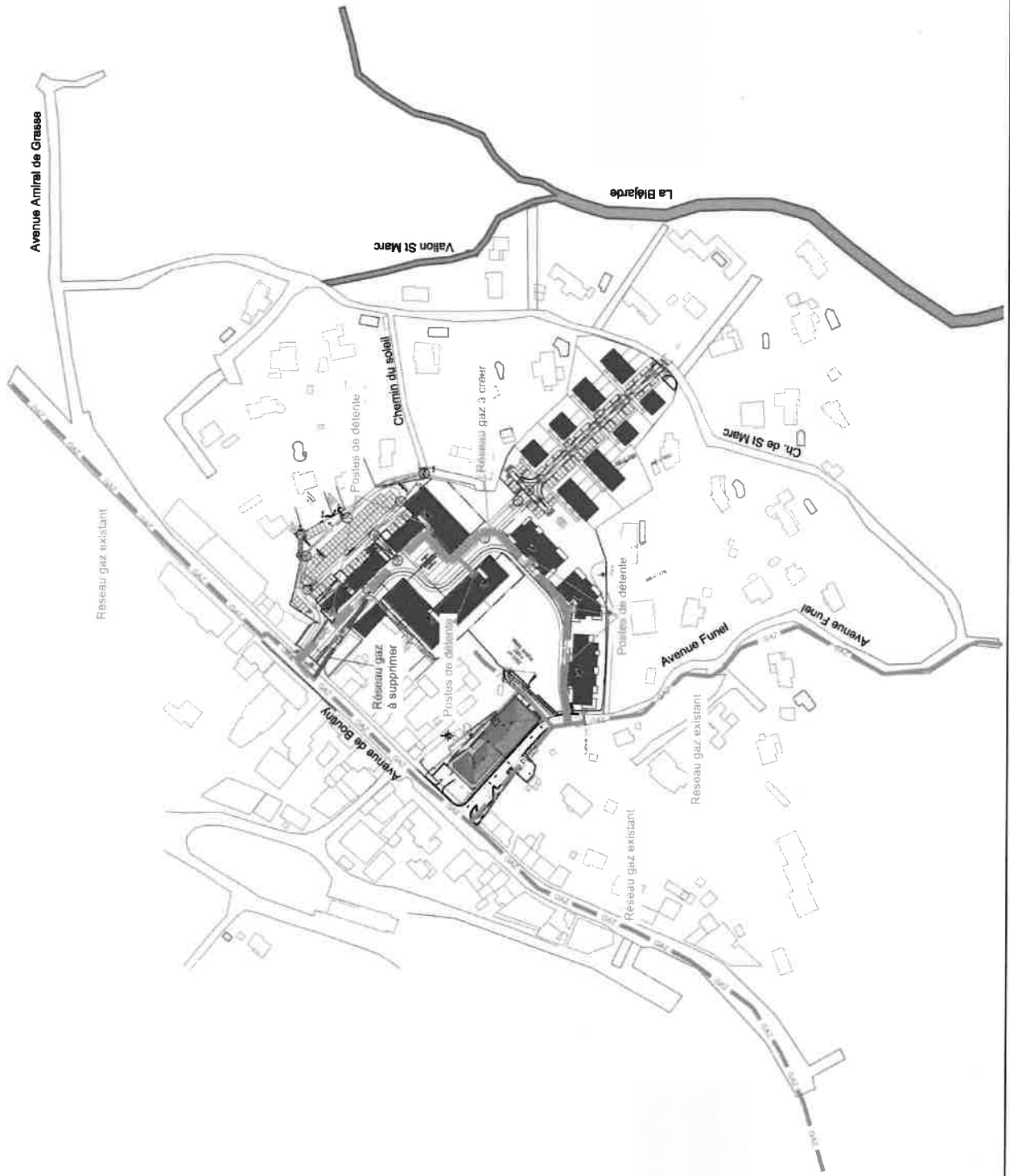
L'alimentation s'effectuera depuis l'avenue de Boutigny et desservira les différents bâtiments via une canalisation enfouie sur la dalle parking.

La finalisation du positionnement des postes de détente sera réalisée ultérieurement en accord avec GRDF

Les postes de détente et coffrets de raccordement ou de comptage seront à la charge de GRDF

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

LEGENDE	
	ZAC
	Réseau Gaz
	Limite public/privé
	Limite de la ZAC



### 3.1.2.3. RESEAUX EAUX USEES

Les eaux usées sont de la compétence du Syndicat des Eaux du Canal de Belletrud.

La capacité résiduelle de la STEP de Picourenc est de l'ordre de 5000 Equivalent Habitant, ce qui est suffisant pour réaliser le projet.

Au Nord, un réseau Ø 250 existe sous l'avenue de Boutiny. Il n'est pas utilisable car situé en surélévation par rapport à la future ZAC Lebon.

Le réseau de transfert principal est situé sous le vallon « Saint-Marc » au Sud du site de projet (PVC Ø200). Les collecteurs desservent parfaitement le site.

La future ZAC Lebon pourra être desservie :

- A l'Est par un réseau PVC Ø 200 sous le chemin du soleil puis un tronçon Ø125 avant de se raccorder à la canalisation du vallon (goulet d'étranglement).
- Au Sud par un réseau sous le chemin Saint-Marc (Ciment Ø160) en mauvais état. La pente sous le lotissement est faible.
- A l'Ouest par un réseau sous l'avenue Funel (Amiante Ø160) en mauvais état.

Le site souffre ainsi de l'ancienneté des canalisations. Des travaux de réfection sont à envisager si ces réseaux servent de points d'évacuation. A l'Est, le réseau peut être potentiellement contraint par un goulet d'étranglement. Le nombre de raccordement va être déterminant pour la réfection ou non de ce réseau

Les réseaux existants de raccordements en eaux usées des bâtiments à démolir situés en zone centrale Est et Nord de la future ZAC Lebon seront obturés et démantelés.

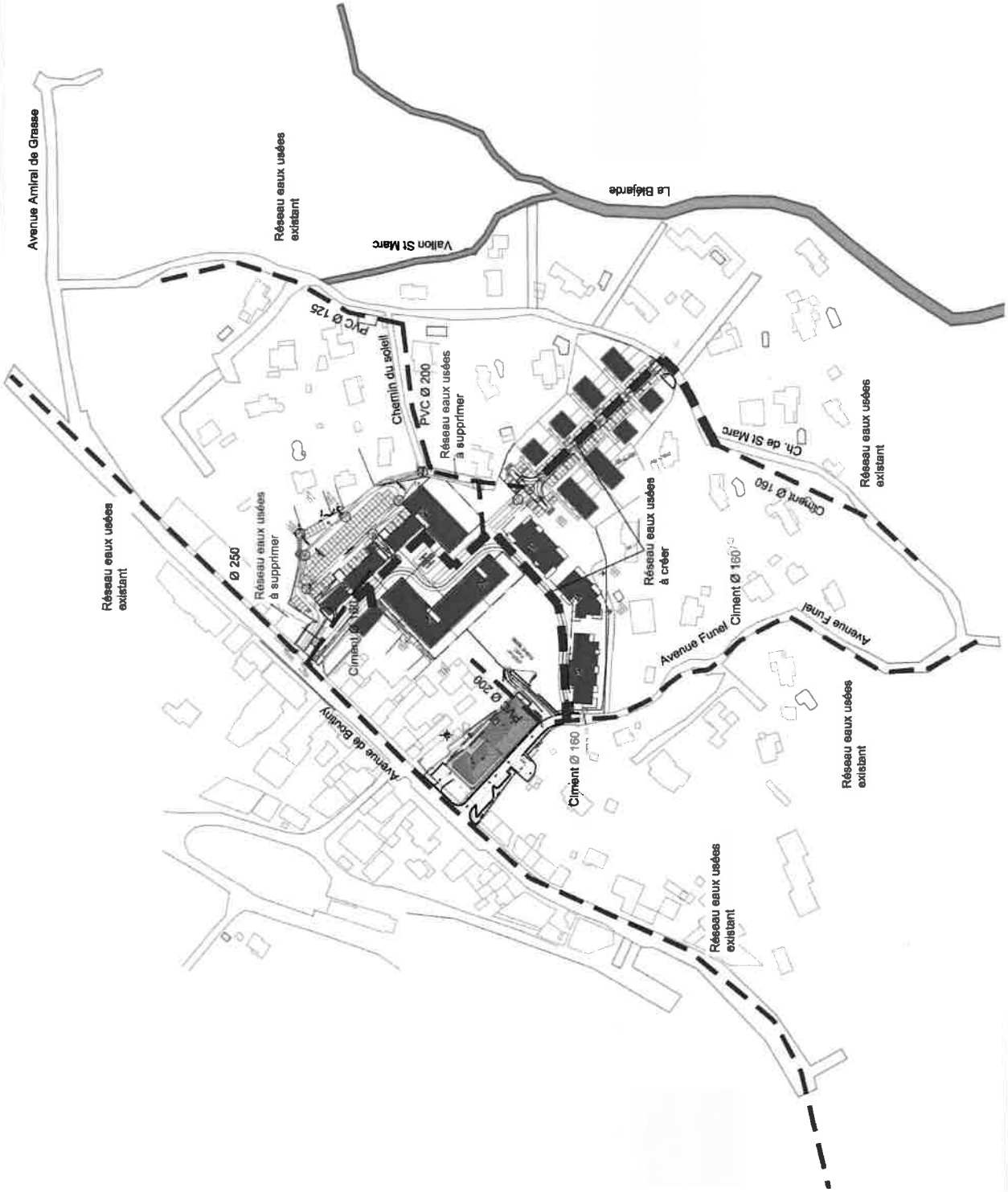
Le Maître d'Ouvrage Concessionnaire demandera auprès de la commune une inspection vidéo des réseaux souterrains situés sous l'avenue Funel, le chemin de St. Marc et du chemin du soleil.

Les canalisations seront de type PVC ou PEHD de classe SN16 avec un Ø 200 minimum.  
Les raccordements des immeubles seront réalisés via des siphons disconnecteurs

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-82-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

LEGENDE

	Réseau public / privé
	Limite de la ZAC
	Réseau EU



### 3.1.2.4. RESEAUX EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable est de la compétence du Syndicat des Eaux du Canal de Belletrud. Le site de future ZAC Lebon est desservi :

- Au Nord par deux réseaux en fonte ductile Ø150 et Ø100 sous les trottoirs de l'avenue de Boutigny ;
- Au Nord-Est et à l'Est par un réseau en fonte ductile Ø60 sous le chemin du Soleil.
- A l'Est et au Sud par un réseau en fonte ductile Ø100 sous le chemin de Saint-Marc.
- A l'Ouest par un réseau récent en fonte ductile Ø100 sous l'avenue Funel.

Le réseau d'eau potable existant ceinture l'opération dans des diamètres supérieurs ou égaux à 100 mm permettant d'assurer l'alimentation en eau potable et la sécurité incendie.

Les canalisations seront en fonte verrouillée  
Les raccordements des immeubles seront équipés de bouche à clef.

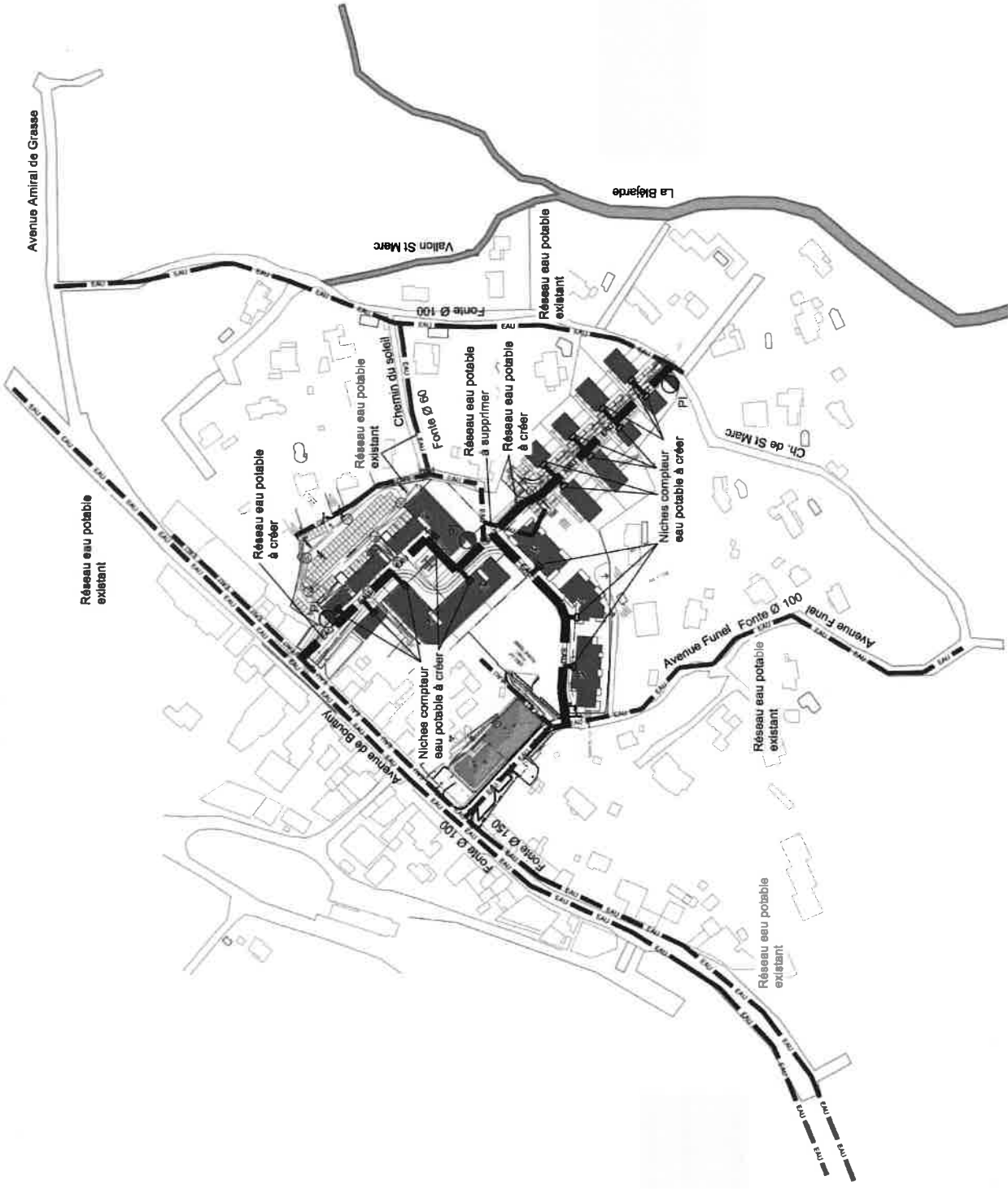
Un maillage est envisagé afin de d'optimiser le débit disponible.

Les réseaux existants d'alimentation à l'intérieur de la ZAC Lebon seront consignés et supprimés.

Accusé de réception en préfecture  
006-21060953-20190620-DELL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

LEGENDE

	Réseau Eau Potable existant
	Réseau Eau Potable à créer
	Limite public / privé
	Limite de la ZAC



### 3.1.2.5. RESEAUX EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont de compétence communale.

Les eaux de ruissellement s'orientent naturellement vers le vallon de La Bléjarde qui est l'exutoire de la zone. La zone est très peu assainie au niveau des eaux pluviales. Un réseau primaire existe à l'Est du parking Lebon et se rejette dans un réseau souterrain sous le chemin du soleil qui s'évacue probablement dans le vallon de Saint-Marc situé en aval du chemin de Saint-Marc.

Au Nord, un réseau existe sous l'avenue de Boutigny. Il n'est pas utilisable car situé en surélévation par rapport à la future ZAC Lebon.

Il n'y a pas de réseau à l'Ouest au niveau de l'avenue Funel.

Le Maître d'Ouvrage Concessionnaire demandera auprès de la commune une inspection vidéo du réseau souterrain sous le chemin du soleil.

Les ouvrages de collecte seront au nombre de 3 :

1 bassin excréteur RET1 en zone Nord Est se rejetant dans le réseau souterrain cheminant à proximité du chemin du soleil via un nouveau réseau.

1 bassin excréteur RET2 en zone Ouest se rejetant dans le vallon de La Bléjarde via un nouveau réseau qui empruntera notamment un emplacement réservé situé au Sud de la ZAC.

1 bassin excréteur RET3 en zone Sud se rejetant dans le vallon de La Bléjarde via un nouveau réseau qui empruntera notamment un emplacement réservé situé au Sud de la ZAC.

Les rejets des bassins s'effectueront :

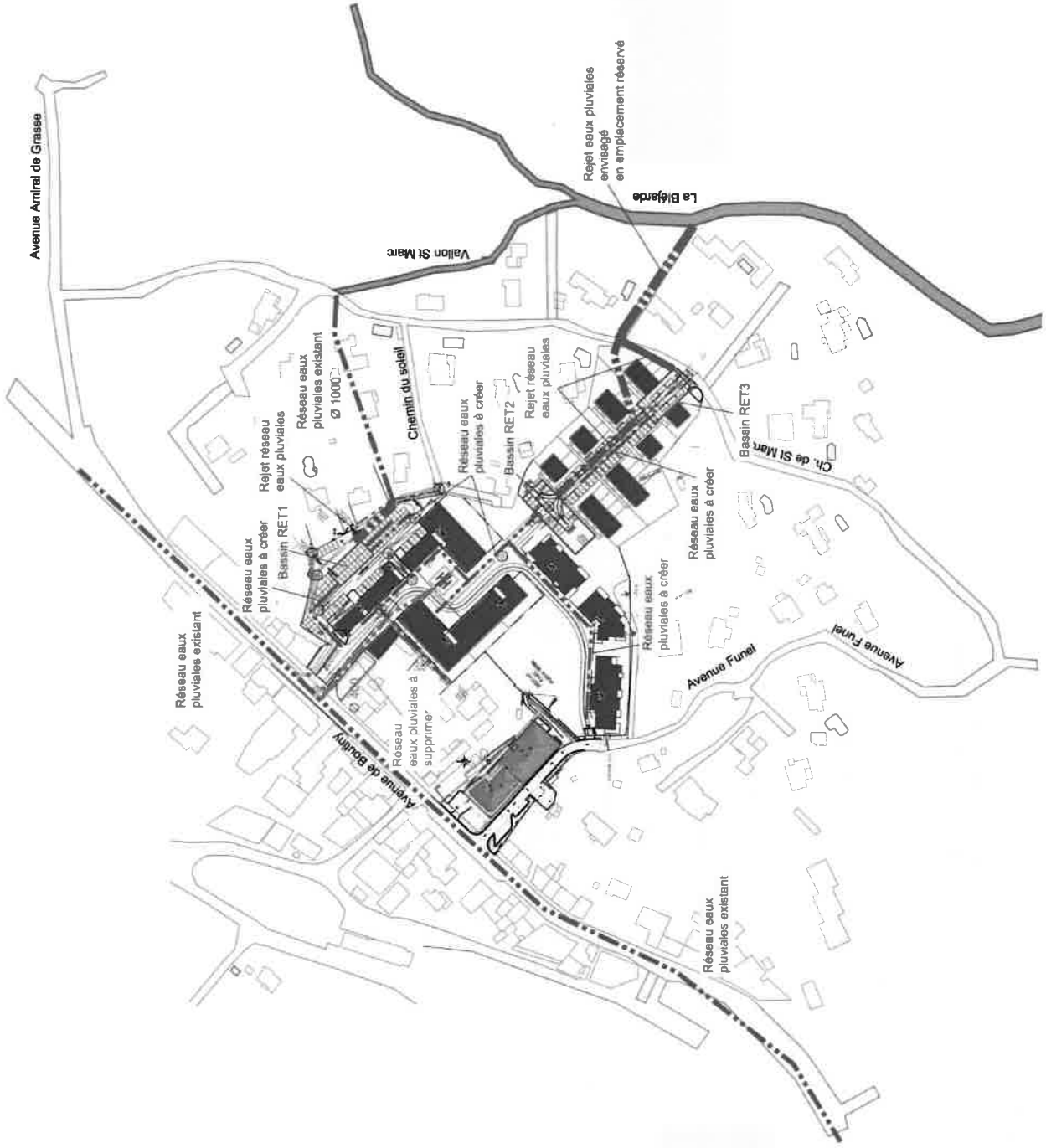
- Bassins RET1 dans le collecteur existant cheminant à proximité du chemin du soleil
- Bassins RET2 et RET3 dans le vallon de La Bléjarde via un cheminement sous chaussée dont une partie en emplacement réservé.

Les canalisations seront de type PVC ou PEHD de classe SN16



Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019

LEGENDE	
	Réseau EP
	Limite public / privé
	Limite de la ZAC



### 3.1.2.6. RESEAUX ELECTRIQUES

La zone de la future ZAC Lebon est desservie par plusieurs postes de transformation situés en périphérie. Le secteur Sud est alimenté à partir du poste de l'avenue Funel. Il dessert un réseau basse tension qui alimente l'ensemble du secteur sud. Le secteur Nord est alimenté par deux postes un poste situé le long de l'avenue de Boutiny un à l'est et un à l'Ouest de la zone de la future ZAC Lebon.

Un réseau souterrain HTA chemine sous l'avenue de Boutiny, l'avenue Funel et sous l'avenue de l'Amiral de Grasse.

Un réseau aérien chemine le long du chemin Saint-Marc en la partie Sud Est de la future ZAC Lebon puis traverse l'emprise de la ZAC vers le poste St Marc situé avenue Funel.

Les postes périphériques interviennent peu dans l'alimentation du secteur d'étude.

Les réseaux existants de raccordements en électricité des bâtiments à démolir situés en zone Nord de la de la future ZAC Lebon seront mis hors tension et déposés.

Le réseau aérien torsadé existant traversant la future ZAC Lebon en son centre sera dévoyé.

La future ZAC Lebon sera raccordée au réseau HTA cheminant sous l'avenue de Boutiny via des transformateurs. Le nombre et la puissance de ces transformateurs seront dimensionnés en collaboration avec Enedis

Concernant l'alimentation en électricité de la future ZAC Lebon, un réseau HTA est présent au Nord et à l'Ouest de la zone. Un réseau en coupure d'artère HTA peut y être réalisé.

La future ZAC Lebon sera raccordée au réseau HTA cheminant sous l'avenue de Boutiny via 5 nouveaux postes de transformation HTA/BT de distribution publique de 630 KVA. Le nombre et les puissances définitives de ces transformateurs seront dimensionnés en collaboration avec Enedis

Les postes de transformation HTA/BT de distribution publique seront prévus installés dans les bâtiments au cours de leur construction.

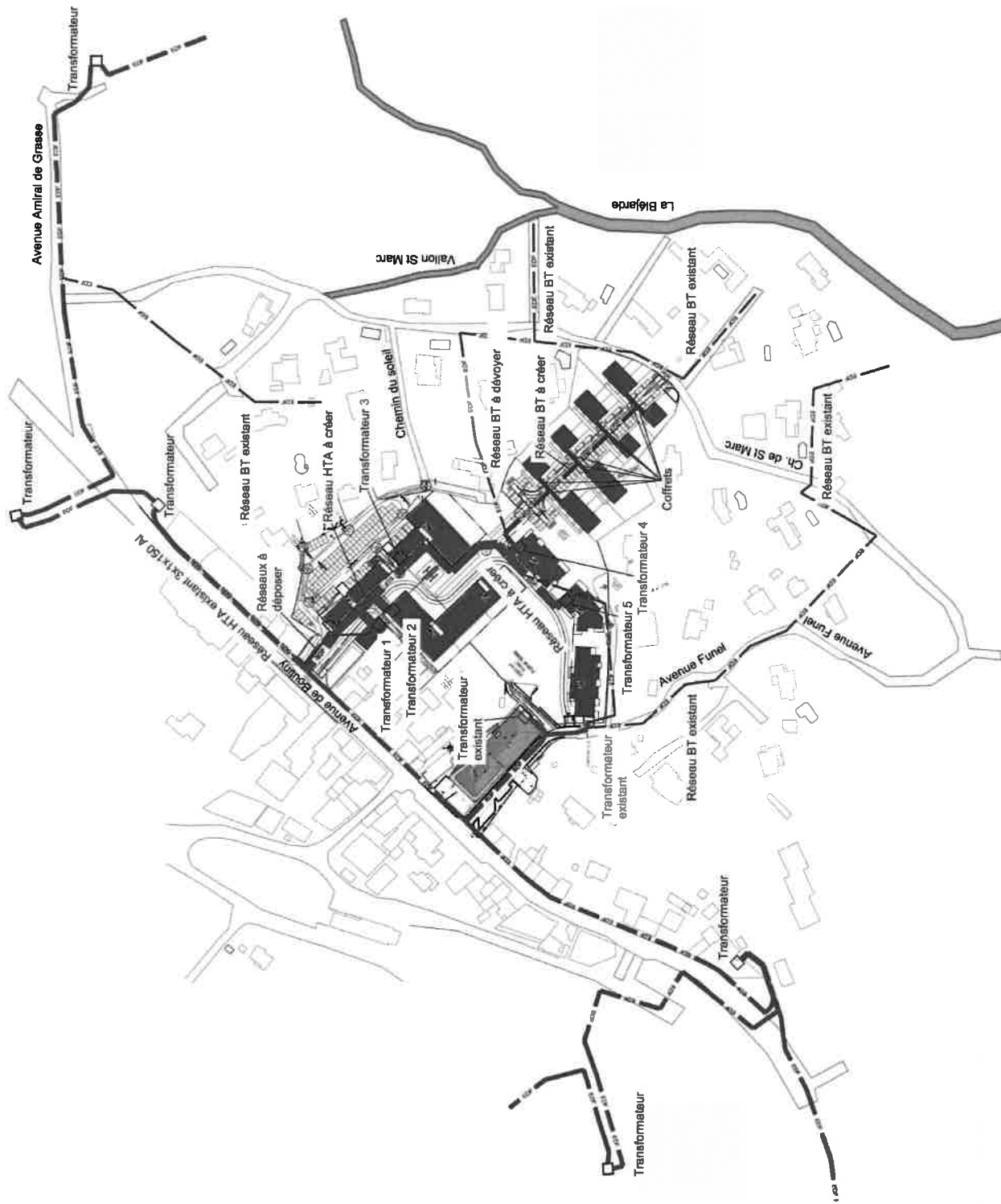
Parmi ces postes, 1 poste sera dédié à la mairie : le poste de transformation 1, qui alimentera le parking public, l'éclairage public et les divers équipements publics dépendants de la mairie.

Les dimensionnements des postes de transformation HTA/BT de distribution publique seront étudiés en collaboration avec Enedis.

A partir de ces postes, des réseaux BT seront déployés pour alimenter les différents besoins (logements, résidence séniors, crèche, commerces, parking, éclairage public, etc.).

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception en préfecture : 27/06/2019

LEGENDE	
	Réseau Energie HTA
	Réseau Energie BT
	Réseaux à déposer
	Réseaux BT existants
	Réseaux BT à créer
	Réseaux HTA à créer
	Réseaux BT à dévier
	Limite public / privé
	Limite de la ZAC



### 3.1.2.7. RESEAUX ECLAIRAGE PUBLIC

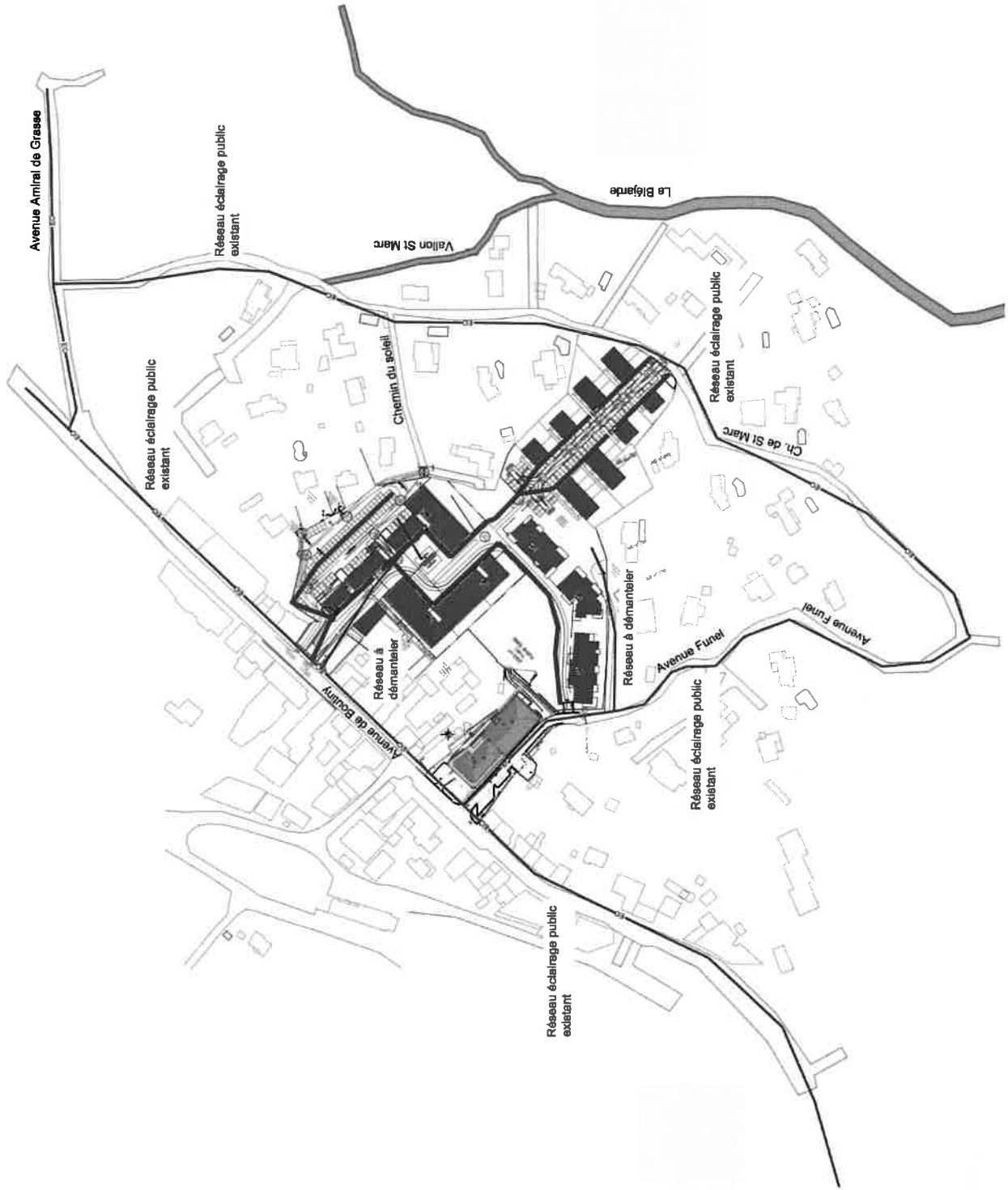
L'éclairage public existant traite l'avenue de Boutiny le parking existant, l'avenue Funel, la rue Saint-Marc et une adjacente à l'avenue Funel.

Le réseau d'éclairage public existant situé en zone Nord de la ZAC, sur le parking existant et le long de la voie adjacente à l'avenue Funel sera mis hors tension et déposé.

Le réseau d'éclairage public de la future ZAC Lebon sera raccordé au réseau d'électricité via des comptages et des armoires de protection d'éclairage public issues de chaque poste de transformation HTA/BT de distribution publique.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception en préfecture : 27/06/2019

LEGENDE	
	Réseau éclairage public existant
	Réseau éclairage privé existant
	Réseau éclairage public/privé existant
	Réseau éclairage public à démanteler
	Réseau éclairage privé à démanteler
	Réseau éclairage public/privé à démanteler
	Limite de la ZAC



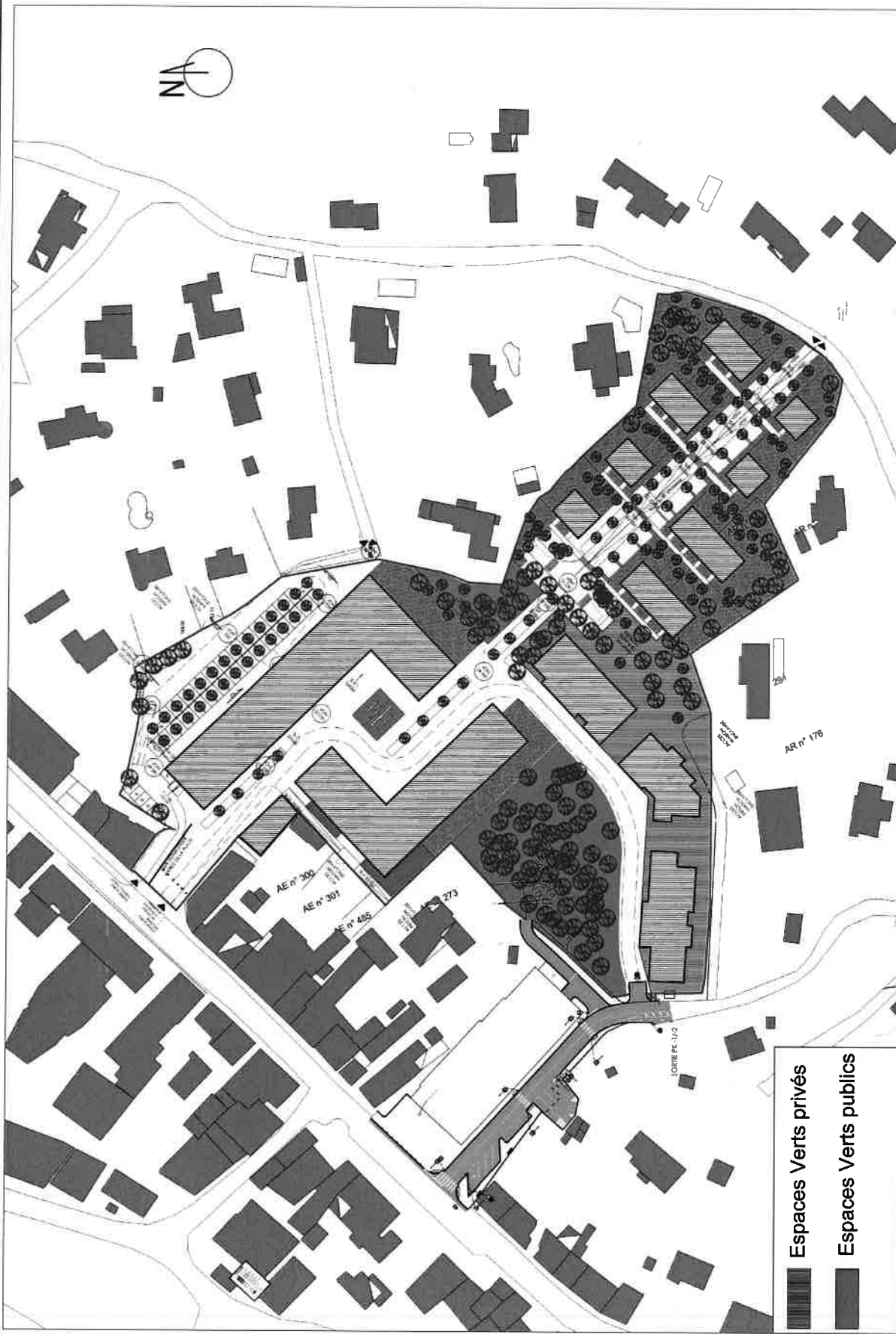
### 3.1.3. LA TRAME VERTE

La ZAC prend en compte la valeur paysagère du site et propose des aménagements susceptibles de renforcer l'intégration des futurs bâtiments dans une trame verte en lien avec l'environnement proche du projet.

Ils se composent :

- De la restructuration des espaces verts existants et la création d'un grand parc public accessible à tous, disposant mobilier adapté.  
Il sera ouvert sur les rues internes de la ZAC et participera à la qualité de logements qui le jouxtent.  
Il sera éclairé le soir pour en assurer la sécurité, aménagé avec des bancs et de tables. Dans la mesure du possible les plantations existantes seront conservées. Les plantations seront peu consommatrice d'eau potable.  
Sa superficie d'environ 2000 m<sup>2</sup> fera de cet espace un parc urbain référent pour la commune.
- Des espaces plantés au cœur du projet permettant d'assurer des liens avec les espaces bâtis ou paysagers limitrophes,
- Des aménagements paysagers disposant de plantations pour l'animation des rues, cheminements piétons, parking public extérieur...

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception préfecture : 27/06/2019



PLAN MASSE - ESPACES VERTS

ZAC ESPACE LEBON  
Echelle: 1/1000  
Date: 07/06/2019

### 3.2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

La ZAC prévoit la réalisation d'environ 400 m<sup>2</sup> de locaux pour les services publics, en lieu et place d'équipements existant sur le site et qui seront démolis à l'occasion du projet, ou de demandes complémentaires liés à l'importance du projet.

Ainsi seraient réalisés environ 500 m<sup>2</sup> de locaux publics dédiés à des services publics. Il pourrait être réalisé :

- Des locaux associatifs,
- Des locaux pour la mission locale,
- Des locaux pour les services publics municipaux de proximité.

Ils pourraient être intégrés soit dans un petit bâtiment situé à l'entrée de la ZAC coté avenue Boutiny, dans la continuité du bâtiment à arcades existant, soit dans les rez de chaussée donnant sur la future place publique.



Accusé de réception en préfecture  
006-210600053-0190620-DEL2019-32-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2019  
Date de réception en préfecture : 27/06/2019

### 3.3. TABLEAU FINANCIER DES EQUIPEMENTS A REALISER

Le tableau ci-contre retranscrit le fait que tout aménagement dont l'usage est public, rentre dans le cadre d'une répartition entre l'aménageur et la Ville.  
Ainsi tous les postes n'intéressant que le projet (démolition, réseaux, voiries) sont pris en charge en totalité par l'aménageur.  
Les autres postes (cheminements piétons, parking public, trame verte) qui seront fréquentés par la population alentours, seront partagés.

Ainsi, la part dédiée à la fréquentation communale des nouveaux espaces publics est estimée à 30% et compte la population située à proximité immédiate du périmètre de la ZAC.

Il en va de même des cheminements piétons/éclairage public, qui traversent la ZAC ou qui accompagnent futures voiries (à noter que la part de 10% est une partition issue du budget global du poste dédié aux voiries).

Désignation des ouvrages	Coûts HT	% ZAC	Part ZAC	% Ville	Part Ville	Maîtrise d'ouvrage	Concessionnaire/Gestionnaire
Travaux préparatoires	185 400	100%	185 400	0%	0	SAGEM	
Voiries	726 430	90%	653 787	10%	72 643	SAGEM	Ville de Peymeinade
	2 088 593	70%	1 462 015	30%	626 578	SAGEM	Ville de Peymeinade
Réseaux	131 840	100%	131 840	0%	0	SAGEM	Syndicat du canal de Belletrud
	131 840	100%	131 840	0%	0	SAGEM	Ville de Peymeinade
	237 158	100%	237 158	0%	0	SAGEM	Ville de Peymeinade
	65 920	100%	65 920	0%	0	SAGEM	Enedis
	61 800	100%	61 800	0%	0	SAGEM	Enedis
	125 454	100%	125 454	0%	0	SAGEM	Syndicat du canal de Belletrud
	74 160	100%	74 160	0%	0	SAGEM	Orange
	27 810	100%	27 810	0%	0	SAGEM	GRDF
	245 140	90%	220 626	10%	24 514	SAGEM	Ville de Peymeinade
Trame verte	120 426	70%	84 298	30%	36 128	SAGEM	Ville de Peymeinade
	381 100	70%	266 770	30%	114 330	SAGEM	Ville de Peymeinade
	62 830	70%	43 981	30%	18 849	SAGEM	Ville de Peymeinade
Bâtiments	425 000	70%	297 500	30%	127 500	SAGEM	Ville de Peymeinade
TOTAL HT	5 090 900		4 070 358		1 020 542		
				Arrondi	1 000 000		

#### 4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION ECHELONNEES DANS LE TEMPS

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ZAC Espace Lebon sont présentées sous la forme d'un bilan financier prévisionnel détaillé par un échelonnement des dépenses et des recettes dans le temps.

Le présent tableau décrivant les modalités prévisionnelles de financement est à caractère indicatif et non réglementaire.

Les sommes mentionnées ci-après reprennent les postes principaux du bilan prévisionnel de ZAC qui intègrent :

- Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet
- Les études pré-opérationnelles de conception ainsi que les honoraires techniques des bureaux d'études, architecte-urbanisme etc... pour la réalisation des travaux
- Les travaux pour la réalisation des équipements publics de la ZAC
- Les frais correspondant aux frais financiers, aux frais de société ainsi qu'aux frais de commercialisation des terrains
- Les cessions de terrain pour la réalisation du programme prévisionnel des constructions de la ZAC
- La participation du concédant aux coûts des équipements publics

Désignation	Bilan prévisionnel H.T	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>DEPENSES</b>	<b>9 340 000</b>	<b>218 971</b>	<b>1 609 108</b>	<b>2 893 004</b>	<b>1 280 839</b>	<b>1 889 513</b>	<b>975 480</b>	<b>236 543</b>	<b>236 543</b>
ACQUISITIONS FONCIERES	2 374 330		1 187 165	1 187 165					
ETUDES diverses et maitrise d'oeuvre	615 004	61 500	79 072	79 072	79 072	79 072	79 072	79 072	79 072
TRAVAUX	5 090 900		185 400	1 469 297	1 044 297	1 652 970	738 937		
FRAIS	1 259 766	157 471	157 471	157 471	157 471	157 471	157 471	157 471	157 471
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>9 340 000</b>	<b>125 000</b>	<b>3 682 775</b>	<b>4 460 975</b>	<b>571 250</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
Cessions terrains	6 340 000		2 557 775	3 335 975	446 250				
Participation concédant	3 000 000	125 000	1 125 000	1 125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000

## 5. ANNEXES

**Annexe 1**

Délibération de la commune approuvant la création de la ZAC

**Annexe 2**

Diagnostic complété – Etude Environnementale - Avis de l'Autorité Environnementale

**Annexe 3**

Étude hydrogéologique et hydrologique - Eau et perspective – Mars 2019

**Annexe 4**

Étude de circulation et de stationnement – Mai 2019