

6. EVALUATION DES SENSIBILITES ECOLOGIQUES

L'évaluation des sensibilités est issue d'une analyse croisée de la nature des habitats naturels, des habitats des espèces recensées ainsi que de la sensibilité des milieux à une perturbation. Concernant la faune qui constitue l'essentiel des enjeux recensés, le tableau ci-après permet d'évaluer les sensibilités pour les espèces et cortèges relevés :

Taxons	Niveau d'enjeu local	Niveau de sensibilité	Commentaires	
Amphibiens	Cortège d'espèces communes anthropophiles (Crapaud commun, Rainette méridionale)	Faible	Faible	Les habitats concernés par l'aménagement ne présentent pas de grand intérêt pour ces espèces, susceptibles d'exploiter la zone de manière ponctuelle. Subsiste néanmoins un risque de destruction d'individus en phase chantier
Reptiles	Lézard des murailles	Faible	Faible	Bonne résilience de ces espèces qui trouveront de plus avec l'aménagement de la zone de nouveaux habitats mais pourraient subir néanmoins une prédation accrue.
	Tarente de Maurétanie	Faible	Faible	
Avifaune	Cortèges d'espèces communes anthropophiles	Faible	Faible	Bonne résilience de ces espèces.
	Petit duc scops	Modéré	Modéré	Risque de destruction d'individus et d'habitat de reproduction Nécessité de mesures
	Cortège de chiroptères communs (Pipistrelle commune, etc.)	Faible (absence de gîte, potentiel en chasse et transit)	Faible	Les habitats concernés par l'aménagement ne présentent pas de grand intérêt pour ces espèces, susceptibles d'exploiter la zone de manière ponctuelle. Aucun gîte avéré ou potentiel n'a été mis en exergue dans le cadre de l'état initial

Tableau 12 : Synthèse des sensibilités vis-à-vis de la faune

Bien que peu d'enjeux aient été mis en évidence, les espèces faunistiques identifiées, communes pour la plupart, sont néanmoins protégées par la réglementation. L'aménagement de Boutiny sud étant susceptible de porter atteinte aussi bien aux individus qu'aux habitats de ces espèces, le respect des mesures d'atténuation est dès lors nécessaire.

7. PRECONISATIONS

Des mesures d'atténuation devront être envisagées pour garantir la préservation des espèces faunistiques à enjeu mises en évidence, qui bien que d'enjeu faible pour la plupart sont néanmoins protégées par la réglementation nationale :

- Conserver la zone boisée favorable au Petit duc scops en l'intégrant aux espaces verts projetés ;
- Limiter les emprises du chantier, ou les zones éventuelles de dépôts, aux espaces déjà altérés ; si possible, baliser les limites du chantier pour éviter tout débordement dans les habitats périphériques sensibles ;
- Adopter un calendrier de travaux qui évite la période de reproduction des oiseaux et reptiles communs protégés (avril à fin juillet). Le démarrage des opérations devra se faire à l'automne et se dérouler ensuite sans interruption.
- La ZAC dans son ensemble devra conserver des espaces non imperméabilisés. Les espaces verts et jardins des futurs logements devront intégrer dans leur conception des plantations d'arbustes locaux et des espaces d'herbacées spontanées.
- Les chauves-souris sont en grande majorité lucifuges à cause de l'éblouissement que les éclairages occasionnent :
 - o Il convient de privilégier les minuterics, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
 - o Il est fortement contre-indiqué d'utiliser des halogènes et des néons ;
 - o Eclairage vers le sol uniquement et de manière limitée ;
 - o Eclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR ;
 - o Utilisation d'ampoules au sodium et installation minimale de lampadaires, vérification de leur puissance.

Eclairage des voies de déplacement :



Eclairage bon : le flux lumineux est dirigé vers le bas et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal. La pollution lumineuse est limitée.

Eclairage de mise en valeur :



Eclairage bon : le flux est dirigé du haut vers le bas. La végétation n'est pas éclairée et la pollution lumineuse est limitée.

Figure 10 : Préconisations relatives à l'éclairage (Source : LPO, adapté par Naturalia)

- Une rétention de 3 00m3 étant prévue dans le cadre du projet, il conviendrait, au regard des amphibiens contactés au sein de la zone d'étude, de prévoir un bassin végétalisé présentant des berges en pentes douces permettant ainsi aux individus de pouvoir sortir de l'eau aisément.

Accusé de réception en préfecture
006-21060953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022

N° 2017-022



MAIRIE DE PEYMEINADE

**EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 30 mars 2017**

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

**Délibération n° 2017-022 : Aménagement du cœur-ville – ZAC « Espace Lebon » : Approbation
du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC**

Le Conseil municipal de la Commune de Peymeinade, dûment convoqué le 23 mars 2017, s'est réuni le jeudi 30 mars 2017 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Gérard DELHOMEZ, Maire.

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

ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR : M. Renaud BASCHIERA - M. François DELETANG - Mme Catherine LE ROLLE.

POUVOIRS DE : M. Renaud BASCHIERA à Mme Patricia BISSON - M. François DELETANG à M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE à M. Pierre FAURET.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Gérard MONCET.

COMMUNE DE PEYMEINADE

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 MARS 2017

OBJET : Aménagement du cœur-ville – ZAC « Espace Lebon » : Approbation du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC

DOMAINE / THEME : Urbanisme

RAPPORTEUR : Jean-Claude ZEJMA

SYNTHESE

L'ensemble des études préalables permettant la définition du projet d'aménagement et les pièces réglementaires composant le dossier de création de la ZAC « Espace Lebon » conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, ont été élaborés. Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation publique a été menée auprès de la population et son bilan a été arrêté et approuvé.

Il est proposé d'approuver le dossier de création de la ZAC « Espace Lebon » tel qu'annexé à la présente délibération et de créer la ZAC.

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-2, L103-3, L311-1 et R311-1,

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°2017-21 en date du 30 mars 2017 approuvant le bilan de concertation publique,

Vu le dossier de création et notamment le rapport de présentation, le plan de situation, le plan de délimitation du périmètre,

Vu l'avis en date du 22/03/2017 de l'Autorité environnementale

Monsieur Jean-Claude ZEJMA expose au Conseil Municipal :

Considérant que la commune a défini, par délibération en date du 23 juin 2016, les objectifs et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Lebon » préfigurant le futur cœur de ville,

Considérant que la commune a tiré le bilan de la concertation par délibération n°2017-021, que celui-ci fait état de la bonne tenue et du respect de l'ensemble de modalités définies dans la délibération de prescription ;

Considérant que le programme du projet porte sur :

- o la construction de logements libres et sociaux ;
- o la construction de locaux d'activités et d'équipements publics;
- o l'aménagement d'un espace public fédérateur ;
- o la recomposition du parking Lebon pour majorer sa capacité actuelle.

Considérant que le projet de dossier de création de la ZAC a été élaboré à partir de ces grands axes ;

Considérant que, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comporte les éléments suivants :

- « a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;*
- b) Un plan de situation ;*
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;*
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code. »*

Considérant que le dossier de création de la ZAC « Espace Lebon » est joint en annexe à la présente délibération et qu'il y a lieu de préciser notamment les éléments suivants, en vue de l'adoption de ce dossier de création et de la décision de création de la ZAC :

o **le périmètre**

Le site du projet est stratégique pour le développement de la commune du fait de sa situation et de son potentiel. Le périmètre de la ZAC porte sur une surface de 2,25 ha.

o **le programme global prévisionnel des constructions et des aménagements**

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 :

- entre 200 et 220 logements, dont 35% de logements sociaux et une résidence seniors, sur environ 13 000 m² de surface de plancher et répartis entre logements collectifs et logements individuels ;
- environ 2000 m² de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- environ 500 m² de surface de plancher dédiée à des équipements publics (police municipale, associations, office de tourisme) ;
- une offre en stationnement public semi-enterré de 190 places ;
- un espace public central et fédérateur composant le quartier ;
- un parc urbain apportant une respiration verte au quartier.

o **le régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement**

La part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans le périmètre de la ZAC, conformément à l'article L.331-7 5 du code de l'urbanisme. Un régime fiscal propre à la ZAC sera instauré.

Considérant que le projet n'est pas soumis à l'étude d'impact définie à l'art. R122-5 du code de l'environnement suite à l'avis de l'Autorité environnementale en date du 22/03/2017,

Considérant que la procédure de ZAC comporte deux phases :

- o la phase de « création » au terme de laquelle le conseil municipal se prononce notamment sur le principe de l'opération d'aménagement, sur ses principales caractéristiques et le périmètre de la ZAC faisant partie du dossier de création de ZAC. Cette phase fait l'objet de la présente délibération.



- o la phase de « réalisation » qui conduit le conseil municipal à approuver le projet de programme des équipements publics à réaliser dans le périmètre de la ZAC, le programme global des constructions et les modalités prévisionnels de financement.

C'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal de décider de la création de la ZAC et d'approuver le dossier de création correspondant, de préciser que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans le périmètre de la ZAC, conformément à l'article L.331-7 5) du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** de la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Espace Lebon ».
- **APPROUVE** le dossier de création annexé à la présente délibération.
- **DELIMITE** le périmètre de la ZAC, conformément au plan présent dans le dossier de création annexé à la présente délibération.
- **PRECISE** que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte et tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération et entreprendre toute procédure nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement projetée.

VOTE : **POUR** : **16**
 CONTRE : **3** Mme Nicole KUROTSCHKA - Mme Eliette
TROUCHE - Mme Myriam COMANDUCCI
 ABSTENTIONS : **10** Mme Béatrice LACROIX - Mme Maryline
SAUCE - Mme Patricia BISSON (2) - M. Marc BAZALGETTE (2) - Mme Catherine SEGUIN-
KURATLE - M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - M. Pierre FAURET (2) -.

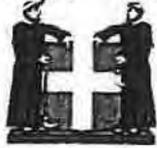
Fait en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Peymeinade, le 30 mars 2017

Le Maire,
Gérard DELHOMEZ

Accusé de réception en préfecture
008-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022

**Ville de
Peymeinade**



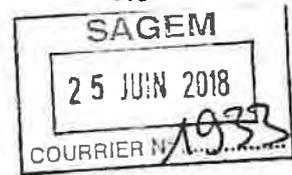
Direction Aménagement et Urbanisme
Affaire suivie par B. TCHOBANIAN
Références courrier: DAU-326-2018-D

LR avec AR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Peymeinade, le 22 JUN 2018

SAGEM
Monsieur le Directeur
132, rue Le Corbusier
83130 LA GARDE



Objet : ZAC « Espace Lebon » - notification traité de concession

Monsieur le Directeur,

Par délibération n°DEL2018-005 en date du 21 février 2018 reçu en Préfecture le 27 février 2018, le conseil municipal a désigné votre société en qualité de concessionnaire concernant l'aménagement de la ZAC « Espace Lebon »

En date du 30 mai 2018, le traité de concession a été signé par toutes les parties et transmis au représentant de l'Etat par la commune le 19 juin 2018.

Conformément à l'article 4.1 du traité de concession, le présent courrier vaut notification du traité de concession qui prendra effet à compter de la réception dudit courrier en recommandé avec accusé de réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, l'expression de mes de mes salutations distinguées.

Le Maire
Gérard DELHOUMEZ
Vice-président de la Communauté
d'agglomération du Pays de Grasse

PJ : 1 original du traité de concession et ses annexes

Hôtel de Ville - 11 boulevard Général de Gaulle - BP 51 - 06 530 PEYMEINADE
Téléphone : 04 93 66 10 05 - Télécopie : 04 93 66 32 68
www.peymeinade.fr / contact : mairie@peymeinade.fr

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

DEL2019-32



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

DEL2019-32

Page 1 sur 4

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

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 ;

Accusé de réception en préfecture
 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
 Date de télétransmission : 10/10/2022
 Date de réception en préfecture : 07/09/2022
 006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
 Date de télétransmission : 27/06/2019
 Date de réception préfecture : 27/06/2019

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 m² de surface de plancher, dont :
 - environ 47% de logements libres soit environ 6345 m² de surface de plancher,
 - environ 23% de logements à prix maîtrisés soit environ 3105 m² de surface de plancher,
 - environ 30% de logements sociaux comprenant une résidence senior de 30/40 lits, soit environ 4050 m² de surface de plancher,
- environ 2000 m² de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- environ 400 m² 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
DEPENSES	9-340-000	218-971	1-609-108	2-893-004	1-280-839	1-889-513	975-480	236-543	236-543
ACQUISITIONS-FONCIERES	2-374-330	"	1-187-165	1-187-165	"	"	"	"	"
ETUDES-diverses-et-maitrise-d'ouvrage	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
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
TOTAL RECETTES	9-340-000	125-000	3-682-775	4-460-975	571-250	125-000	125-000	125-000	125-000
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

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

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.

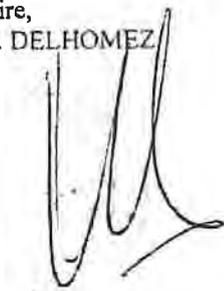
CONTRE : 4 Mme Nicole KUROTCHKA - Mme Eliette TROUCHE (2) - Mme Myriam COMANDUCCI.

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



PEYMEINADE -- ZAC ESPACE LEBON

DOSSIER DE REALISATION

ESPACE
PACE



W.A. WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES

4 juin 2019

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

- 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 EMERGENT 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
3.1.2.1. RESEAUX	20
3.1.2.1.1. RESEAUX TELECOM.....	20
3.1.2.1.2. RESEAUX GAZ.....	22
3.1.2.1.3. RESEAUX EAUX USEES.....	24
3.1.2.1.4. RESEAUX EAU POTABLE.....	26
3.1.2.1.5. RESEAUX EAUX PLUVIALES	28
3.1.2.1.6. RESEAUX ELECTRIQUES.....	30
3.1.2.1.7. 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
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-370-DE
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 le maître 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 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'Etudes Wilmotte & associés architectes, mandataire du groupement, ES-PACE urbanisme et architecture, SOWAT, ainsi que le BET SETEC- GU, 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
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

1.2. 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 terrains d'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 en 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 2015 : 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 complétés les études diagnostics par l'ajout de compléments au dossier de création déjà réalisé, des études 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. 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

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date d'acceptation en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception en préfecture : 27/06/2019

1.4. UN PROJET URBAIN DURABLE

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 visibilités, etc.
- Lutte contre l'étalement urbain : le site dit : projet relève d'une logique d'aménagement d'une vaste dent-croise 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.

Ainsi, le projet présente « naturellement » un caractère de futur quartier 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 peymeinadols) ;
 - 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.

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
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 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
ORIENTATION 2 : Organiser un développement urbain structuré au cœur de ville et des quartiers plus jeunes

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 Boutiny, et en 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.

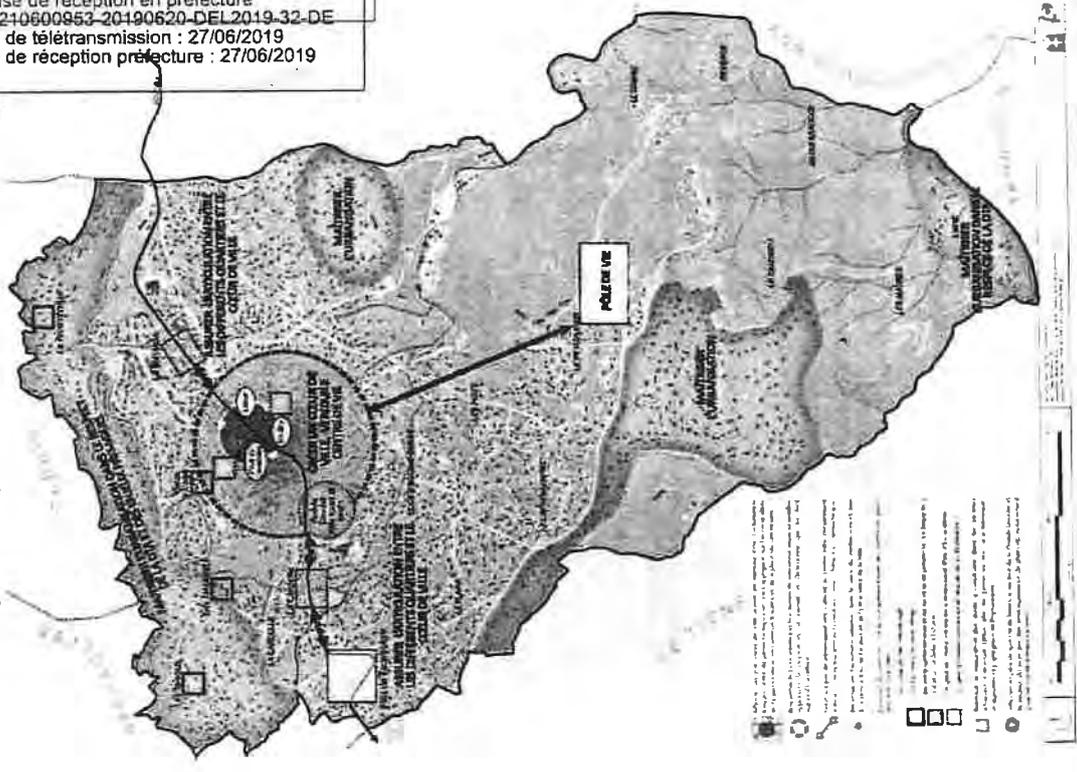
CREER UN COEUR DE VILLE, VERITABLE CENTRE DE VIE

- 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 village
 - 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'urbanisation 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.



Accusé de réception en préfecture
006210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture
006210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception en préfecture : 27/09/2019

Le PLU de Peymeinade a été approuvé le 14 décembre 2017. Il classe le site de projet en zone à urbaniser (AU) 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

□ Périmètre d'application de l'OAP

L'OAP définit également les objectifs programmés 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 réqualification du centre-ville. L'aménagement de cet espace s'inscrit 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 microlignes 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, un garnissent l'ancien nouvel espace public.

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

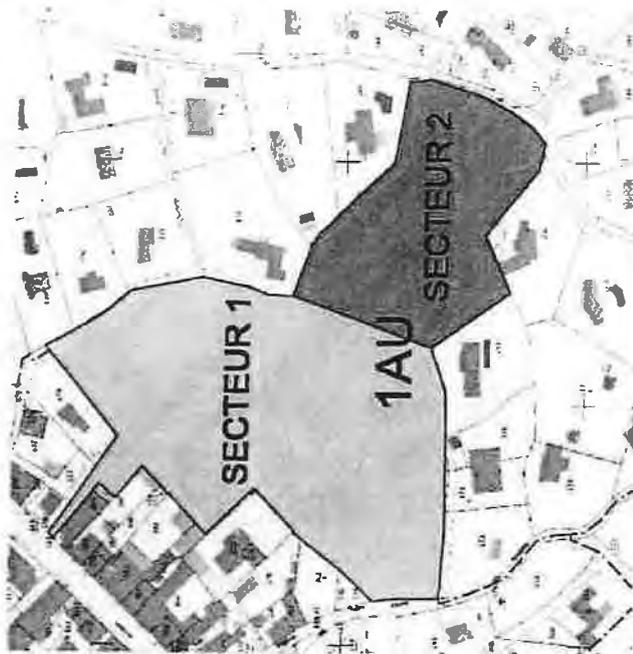
La zone de stationnement actuelle est augmentée. Elle est rationalisée sur le niveau en surface sous lequel existait un 1/2 niveau partiel.

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.

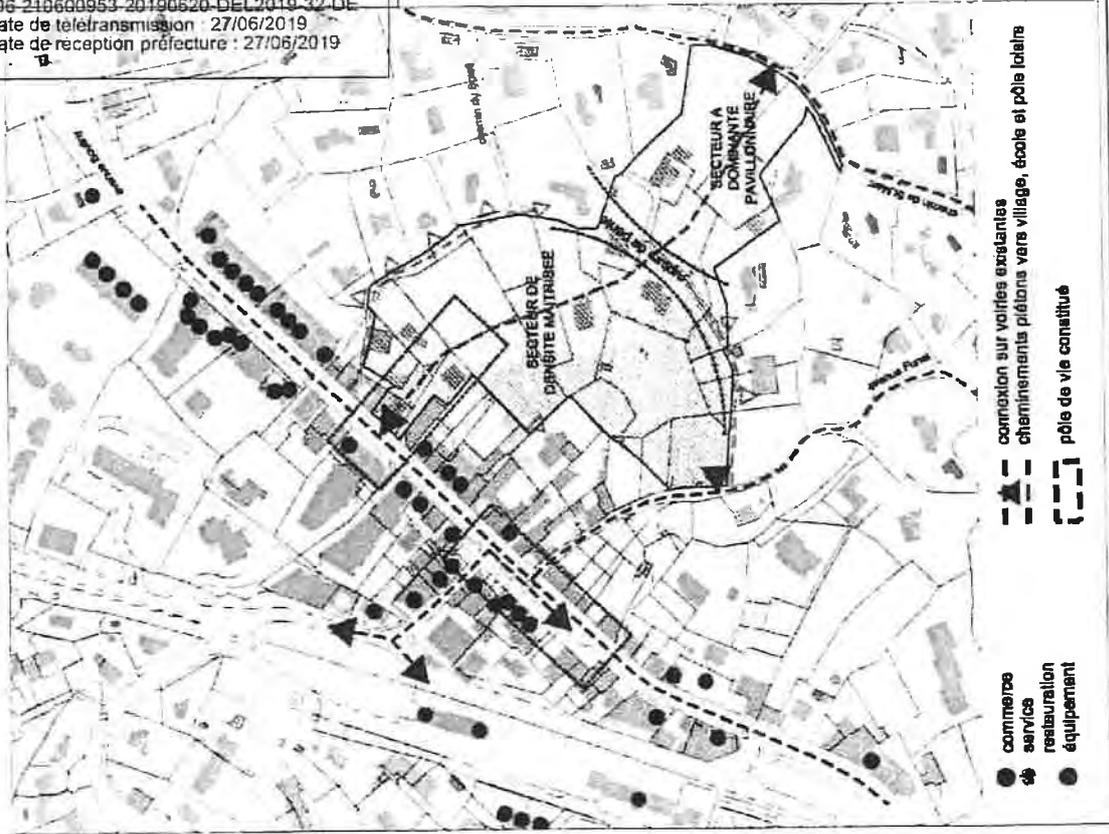
Ces derniers sont recomposés afin d'amplifier l'espace public et rendre plus lisible et accessible le cœur du projet. L'espace Lebon est structuré par des constructions qualitatives abritant logements, activités et services en rez-de-chaussée.

La partie Sud de l'espace Lebon reste ouverte afin d'accentuer 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.»



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019



1.6. 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'OAP n°1, et peuvent se résumer ainsi :

- Mettre en œuvre 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,

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

1.7. 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 :

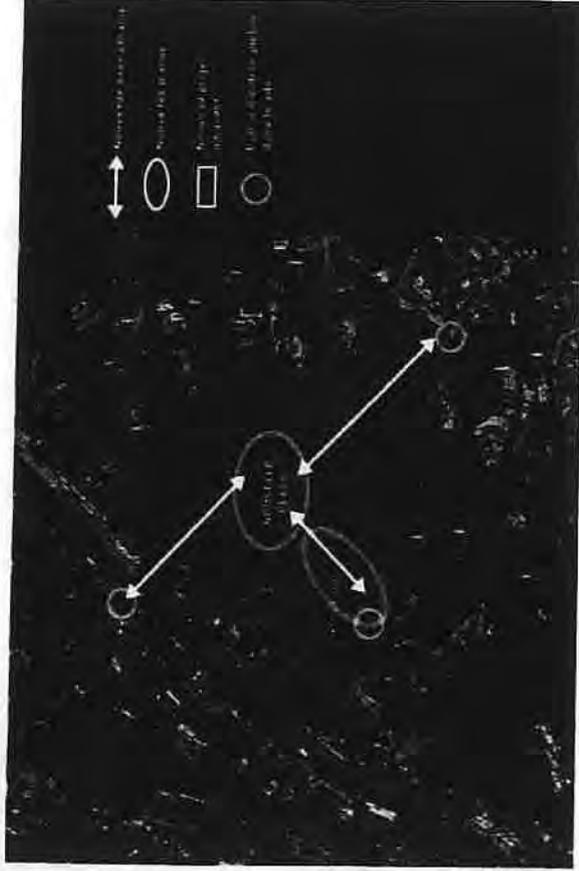
- Environ 220 logements, dont 30% de logements sociaux et une résidence sénior ;
- Environ 2000 m² de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- Environ 500 m² de surface de plancher dédiée à des équipements publics (ex : 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 :

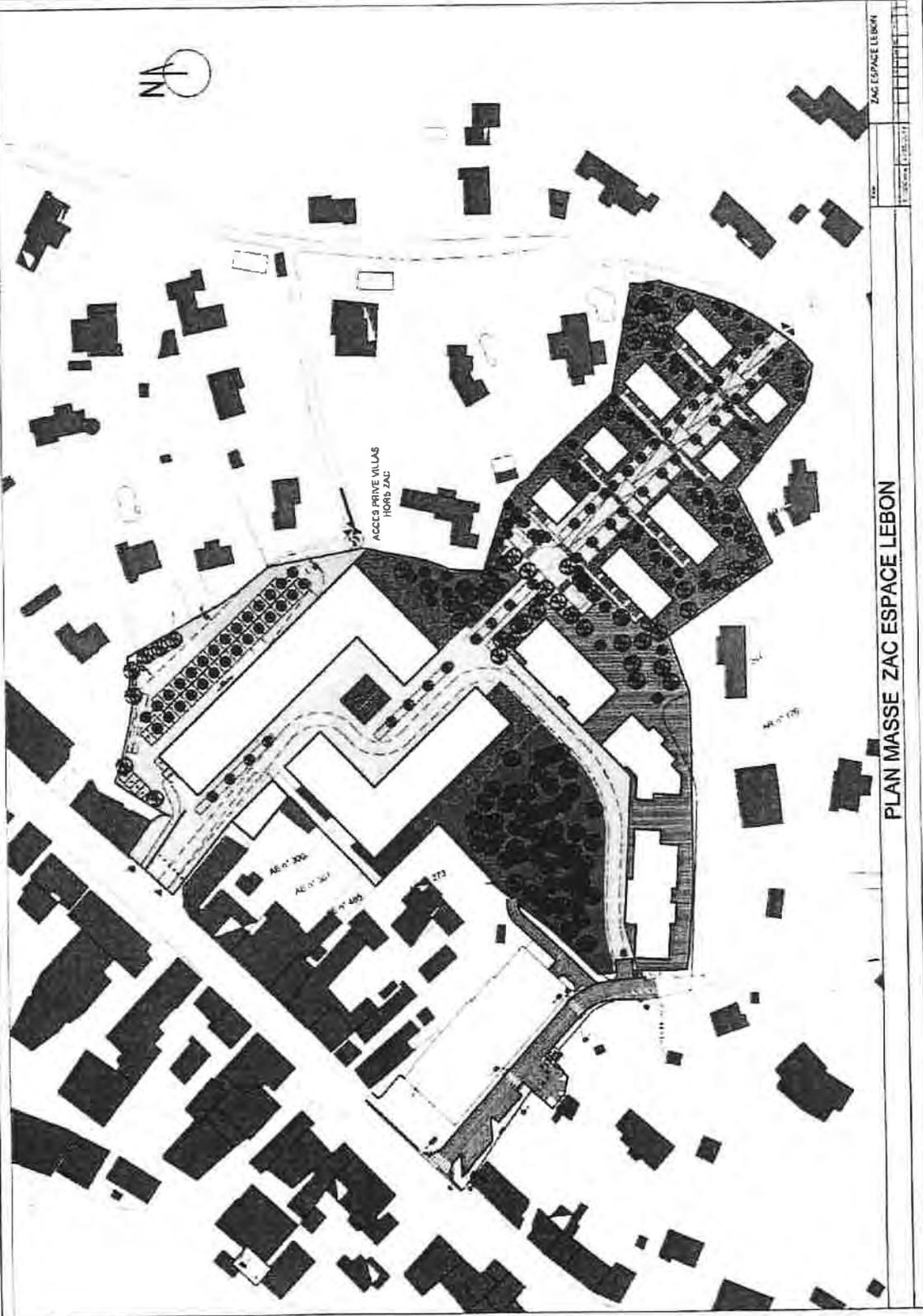
- Le site du parking Lebon évolue vers un espace public aménagé qui accueille des parties piétonnes et du stationnement, et autour duquel s'organise commerces, activités, équipements, ... en rez-de-chaussée et des logements aux étages.
- Cet espace central et assorti en surface d'un parking public permettant 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



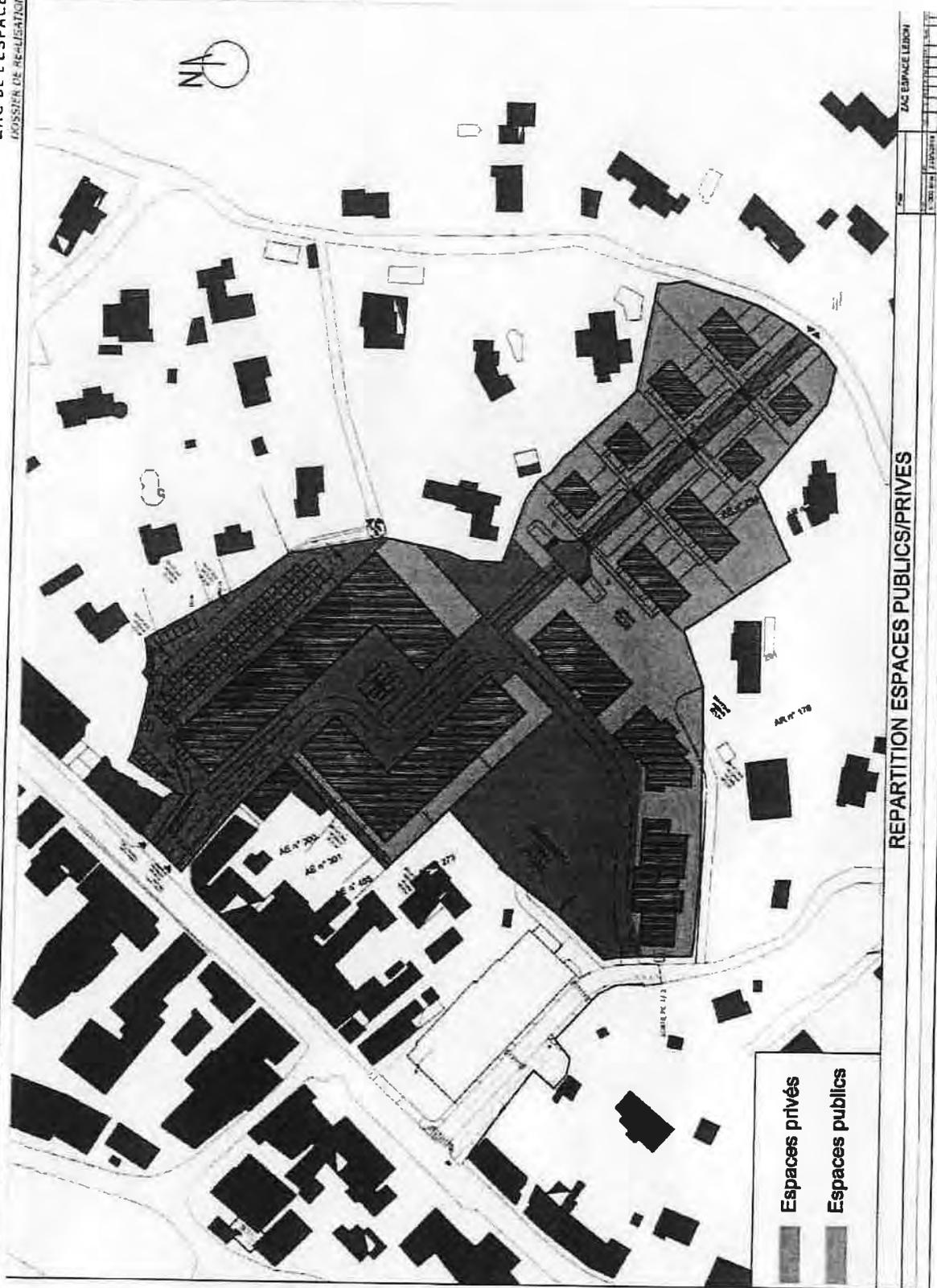
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

ZAC DE L'ESPACE LEBON
PUD 2014 DE NEUILLY



Accusé de réception en préfecture
 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
 Date de télétransmission : 10/10/2022
 Date de réception en préfecture
 006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
 Date de télétransmission : 27/06/2019
 Date de réception préfecture : 27/06/2019

ZAC DE L'ESPACE LEBON
DOSSIER DE REALISATION

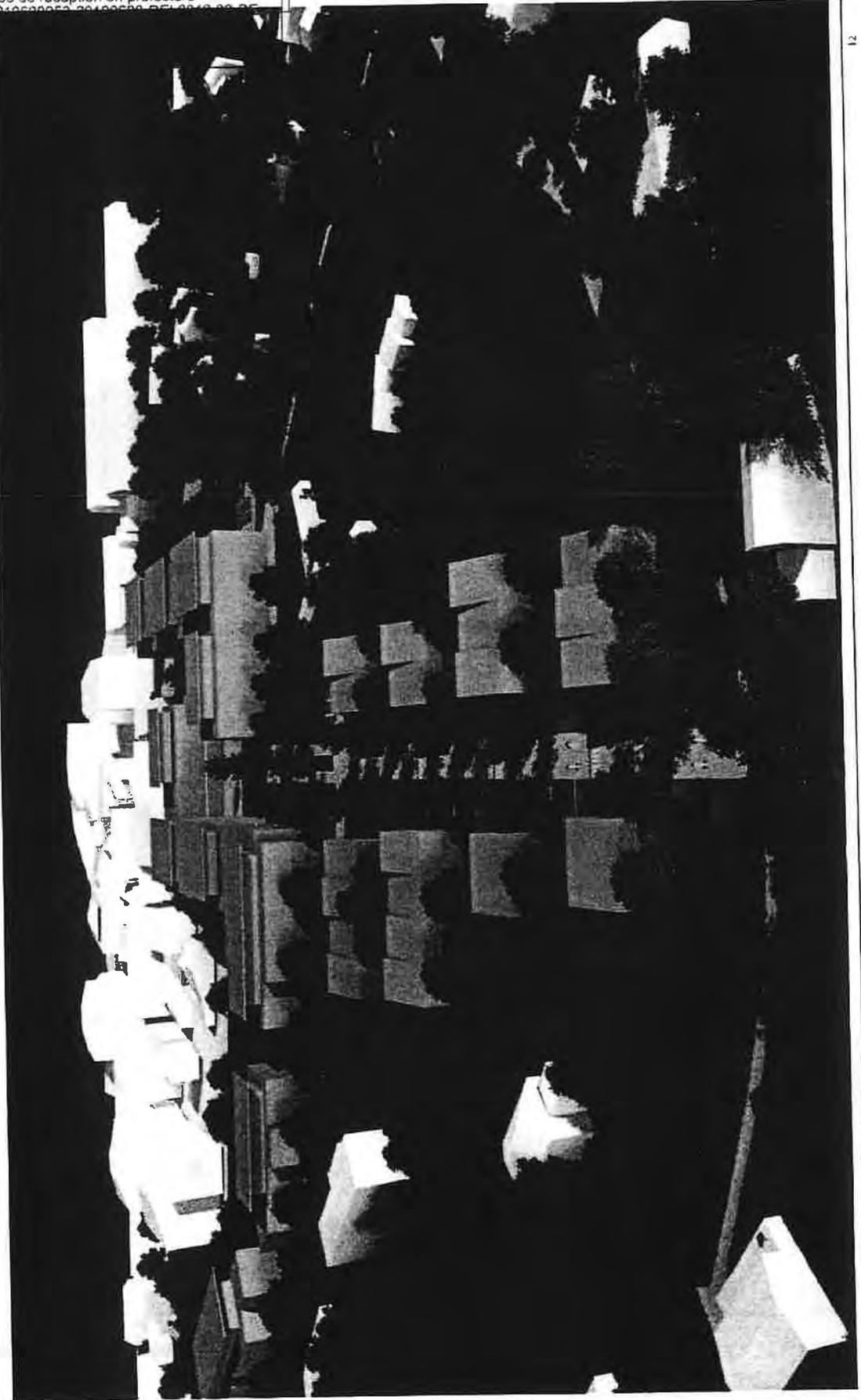


REPARTITION ESPACES PUBLICS/PRIVES

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date
Date

ZAC DE L'ESPACE LEBON
MUNICIPALITE DE PRULY

VUE D'ENSEMBLE SCHEMATIQUE DEPUIS LE SUD EST



Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE Date de télétransmission : 27/06/2019 Date de réception préfecture : 27/06/2019

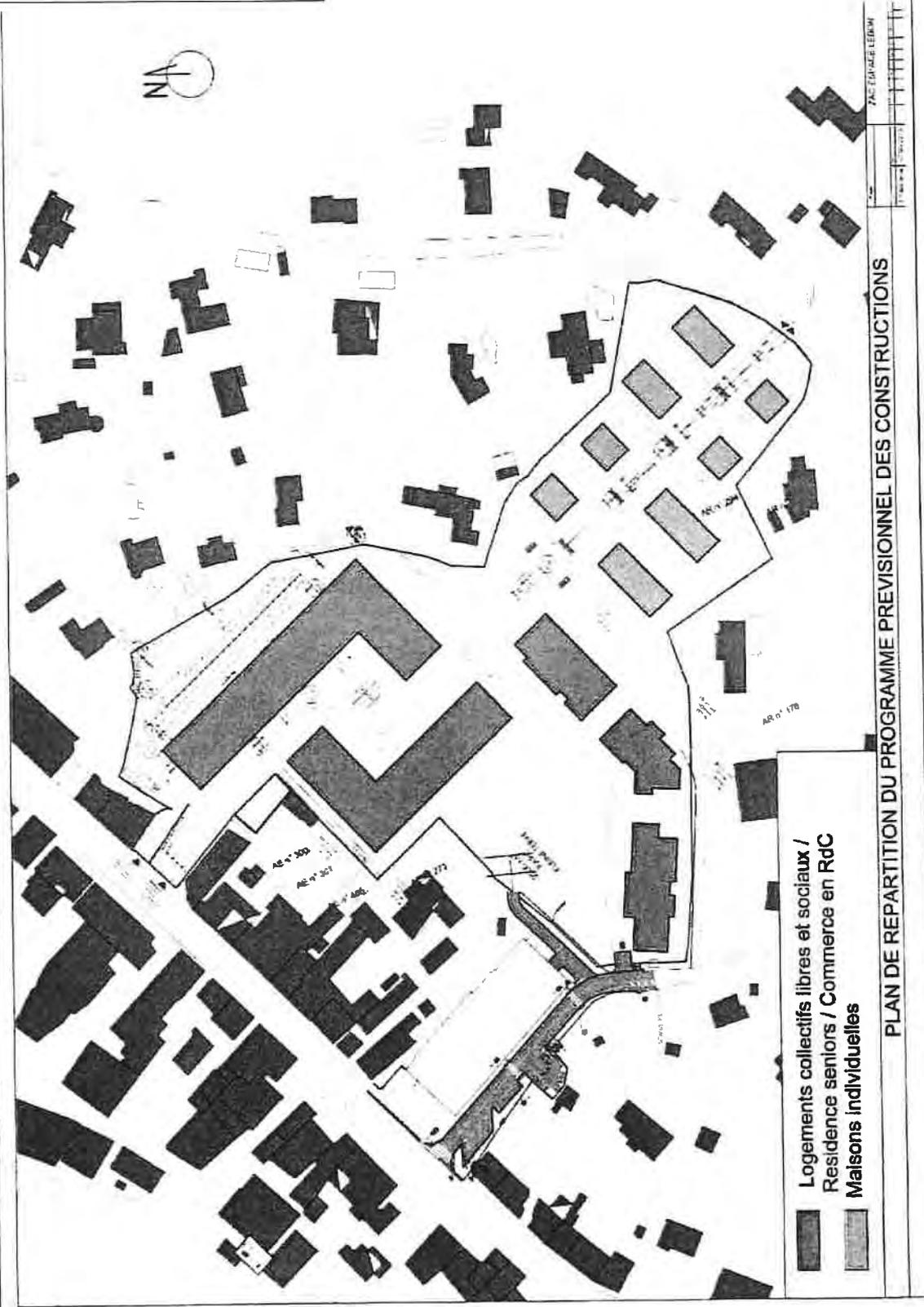
2. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

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 m² de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- Et pour mémoire, environ 500 m² de surface de plancher dédiés à des locaux de services publics et inclus dans le programme des équipements publics ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

ZAC DE L'ESPACE LEBON
DOSSIER DE REALISATION



PLAN DE REPARTITION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE Date de télétransmission : 10/10/2022
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. 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 voirie, 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.

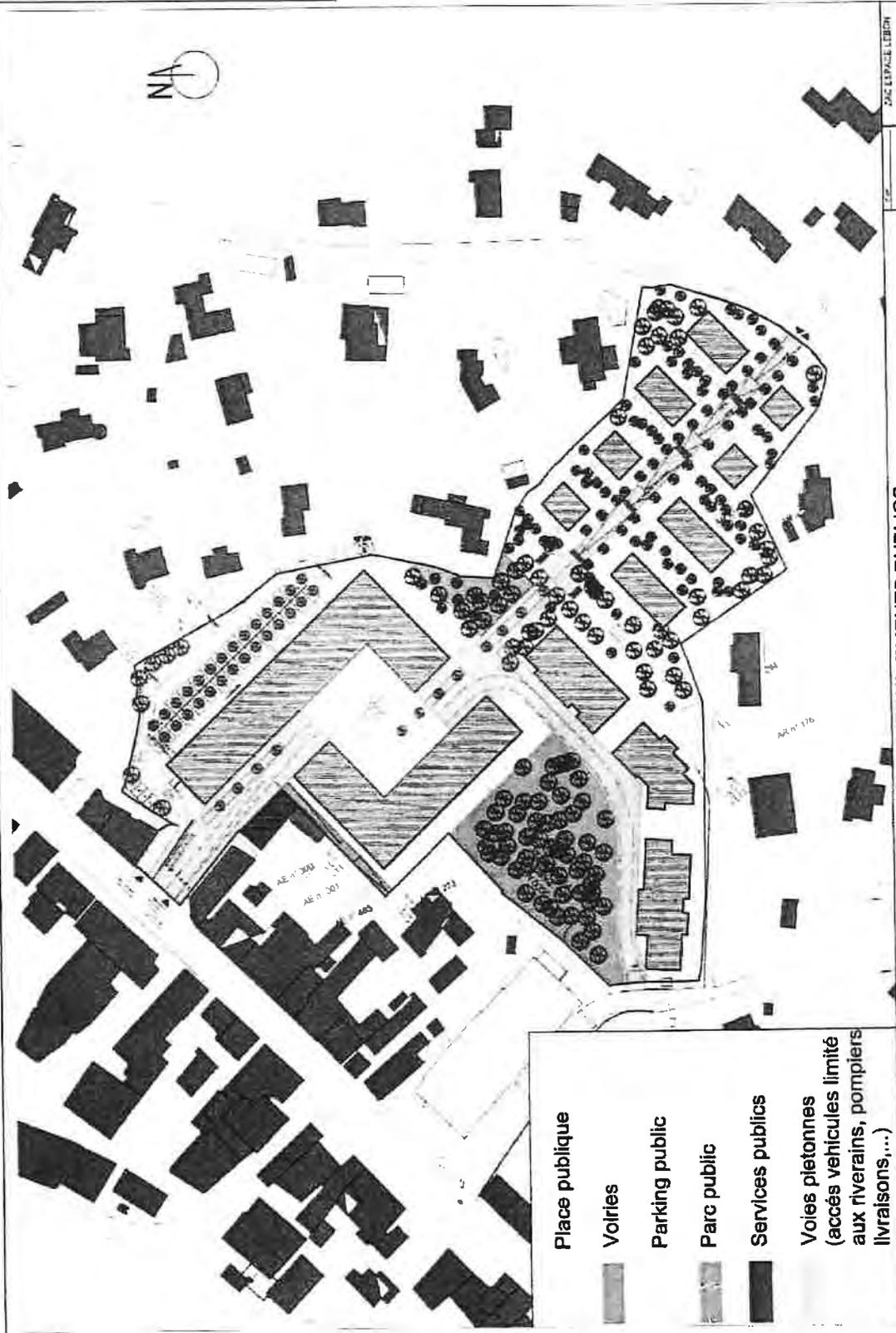
Il traite des chapitres suivants :

- Travaux préparatoires et de démolition
- Travaux de réflexion/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

Accusé de réception en préfecture
 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
 Date de télétransmission : 10/10/2022

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

ZAC DE L'ESPACE LEBON
 POSSIBILITE DE REALISATION



- Place publique
- Voies piétonnes
- Parking public
- Parc public
- Services publics
- Voies piétonnes (accès véhicules limité aux riverains, pompiers livraisons,...)

PLAN DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE Date de télétransmission : 10/10/2022
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. 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.

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
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 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.

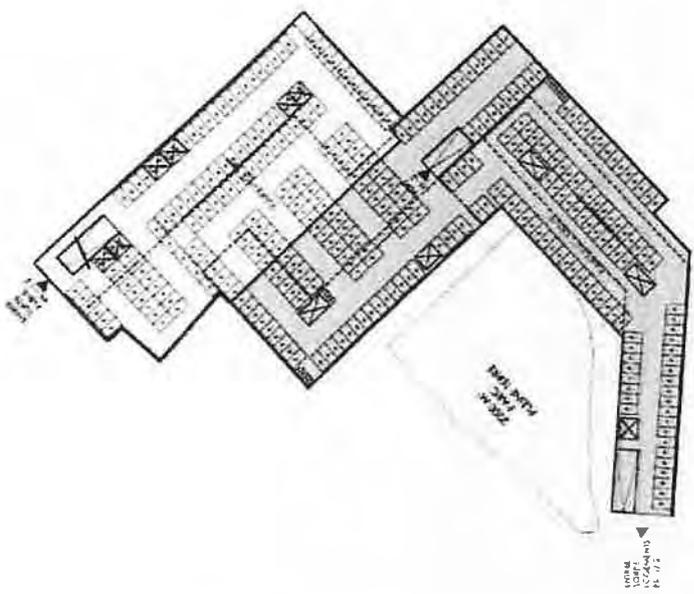
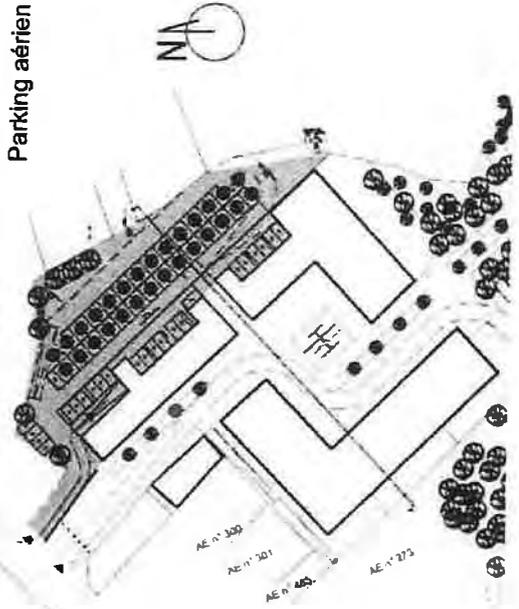
Les voiries usuelles de la partie Nord seront de type TCz en enrobé noir ou dallage

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

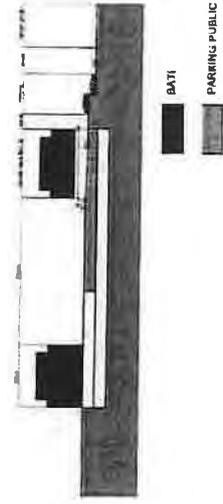
Les axes Nord/Sud et Est/Ouest de la zone Nord seront revêtus de dallage en pierre.

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

Parking aérien



Parking souterrain



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
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

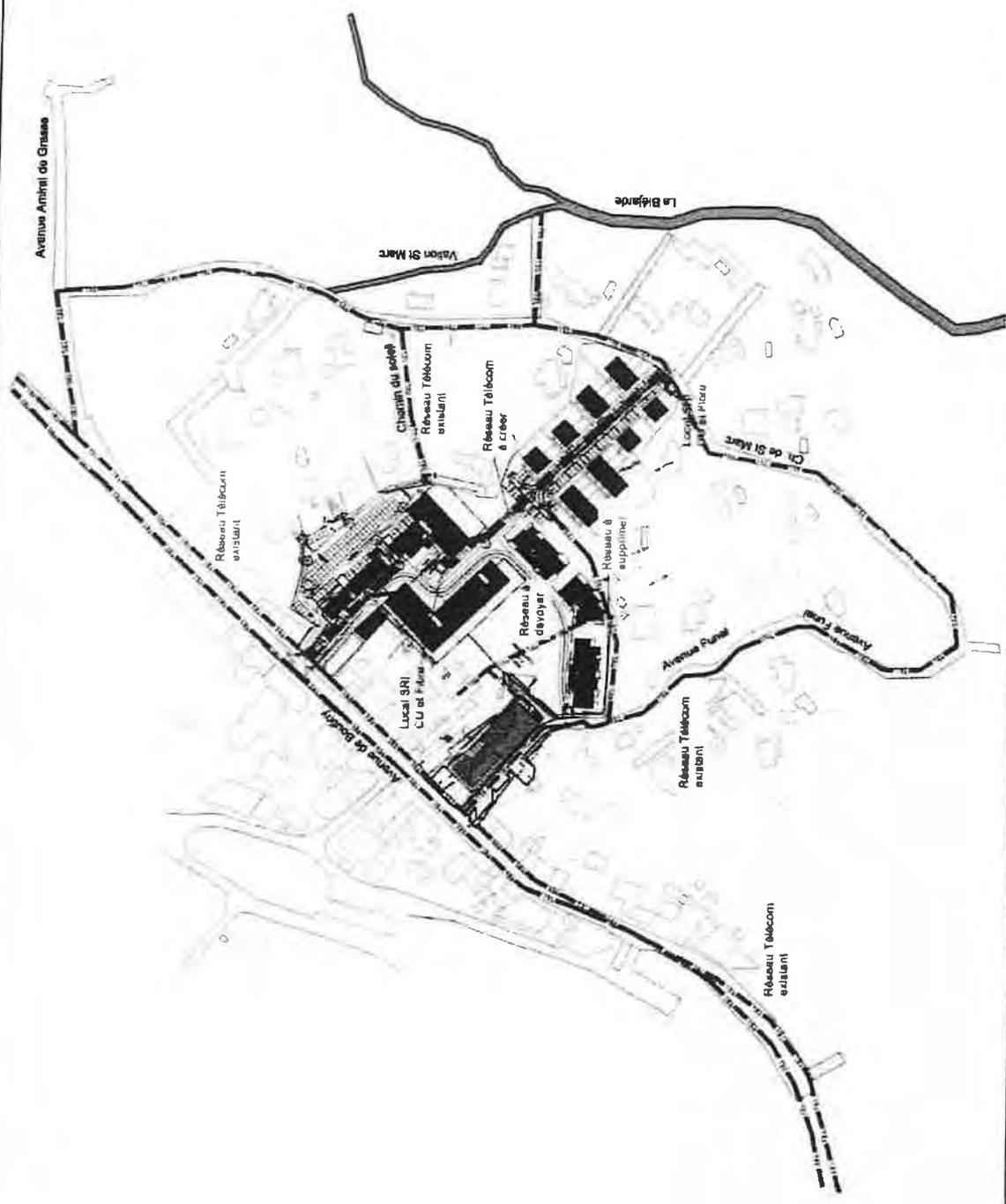
La zone de la future ZAC Lebon est bien desservie par le réseau de télécommunication. Le réseau principal est situé sous l'avenue de Boutigny.
Les réseaux existants de raccordements en téléphone des bâtiments à démolir situés en zone Nord et au centre de la future ZAC Lebon seront désaccouplés et démantelés.
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 enfouie 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
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture : 06/10/2022

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEI2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception en préfecture : 27/06/2019

LEGENDE	
	Réseau Télécom existant
	Nouveau Réseau Télécom
	Limite publique / privé
	Limite privé / public



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

3.1.2.2. RESEAUX GAZ

Des conduites de gaz Moyenne Pression B (MPB) passent le long de l'avenue de Boutigny (06,3 sous 1 Bar) et de l'avenue Funel (0710 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 déblaiement, 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

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 \varnothing 250 existe sous l'avenue de Boutigny. 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 \varnothing 200). Les collecteurs desservent parfaitement le site.

La future ZAC Lebon pourra être desservie :

- A l'Est par un réseau PVC \varnothing 200 sous le chemin du soleil puis un tronçon \varnothing 125 avant de se raccorder à la canalisation du vallon (goulet d'étranglement).
- Au Sud par un réseau sous le chemin Saint-Marc (Ciment \varnothing 160) en mauvais état. La pente sous le lotissement est faible.
- A l'Ouest par un réseau sous l'avenue Funel (Amiante \varnothing 160) 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 raccordements va être déterminant pour la réfection ou non de ce réseau.

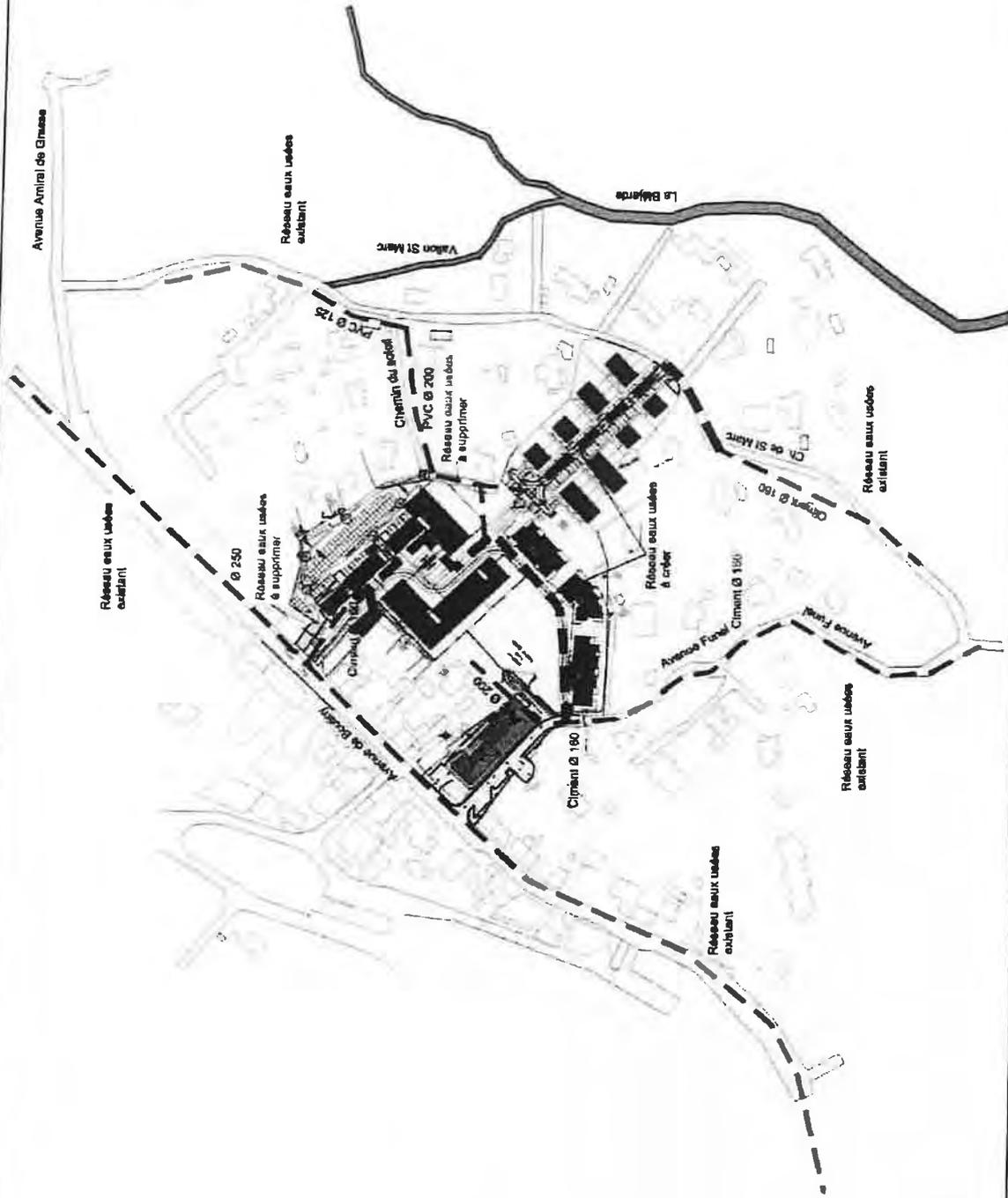
Les réseaux existants de raccordements en eaux usées des bâtiments à démolir situés en zone centrale Est et Nord de la future ZAC Lebon seront obturés et démantelés.

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

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

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture : 09/10/2022
006-210600953-20190620-DEL2019-82-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

LEGENDE	
	Réseau EU
	Limite public
	Limites de ZAC



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

3.1.2.4. 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.

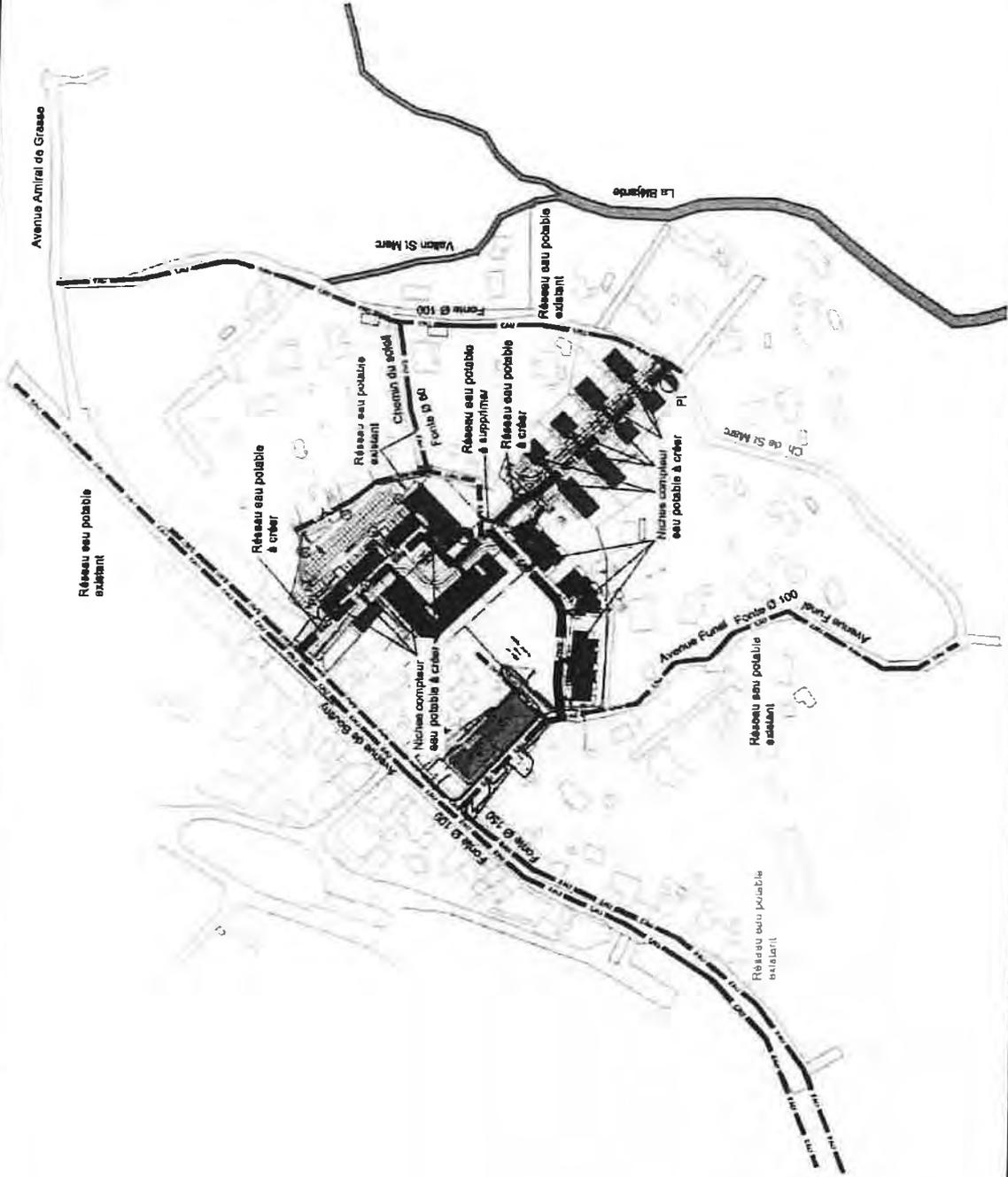
Les canalisations seront en fonte verrouillée
Les raccordements des immeubles seront équipés de bouche à clef.

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
006-21060953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-21060953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/05/2019
Date de réception en préfecture : 27/06/2019

LEGENDE	
	Réseau Eau Potable existant
	Limite public (municipale)
	Réseau Eau Potable existant
	Limite public (municipale)



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

3.1.2.6. 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 Labrin et se rejette dans un réseau souterrain sous le terrain 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 excreteur RET1 en zone Nord Est se rejetant dans le réseau souterrain cheminant à proximité du chemin du soleil via un nouveau réseau.
- 1 bassin excreteur 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 excreteur 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 :

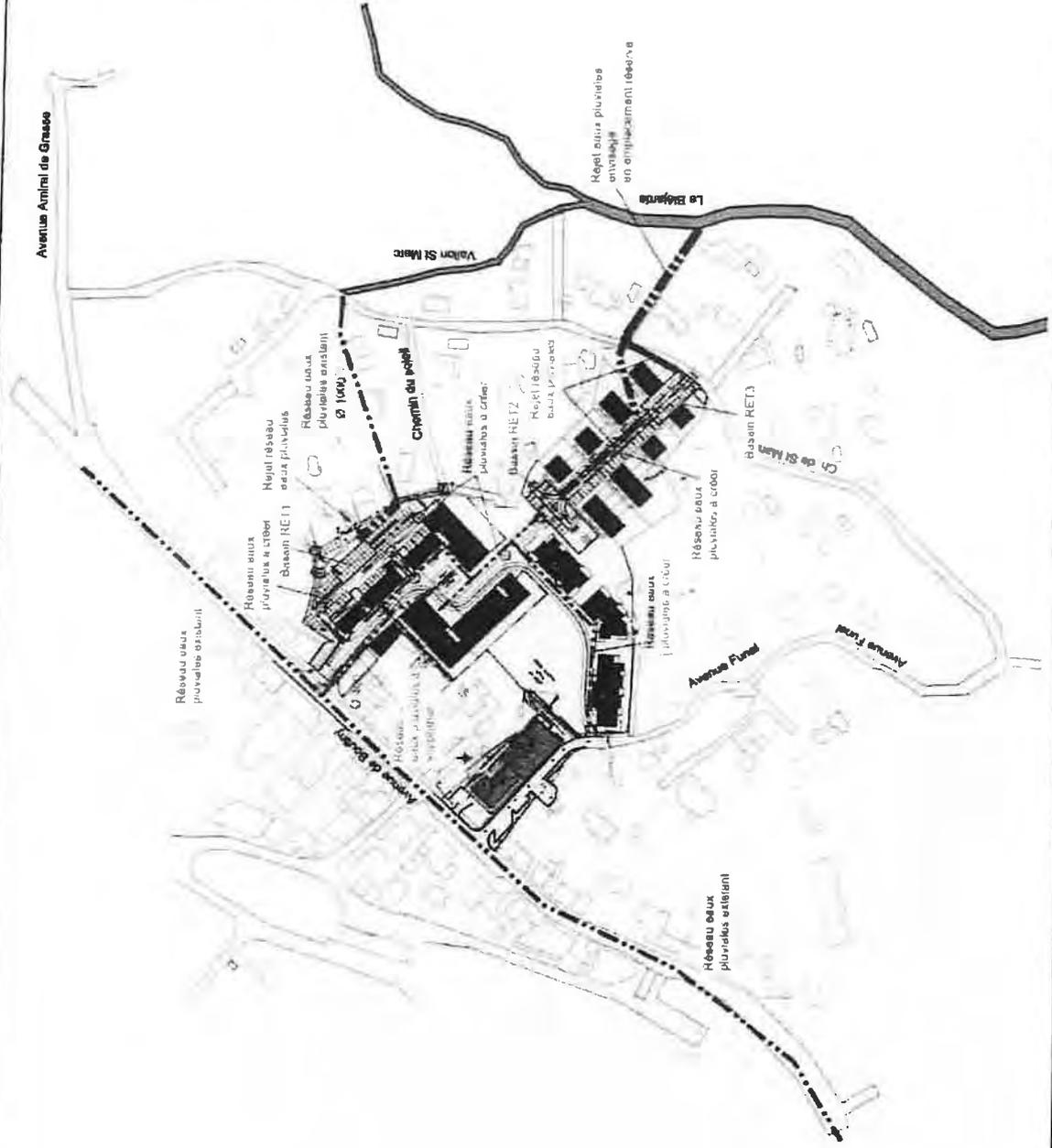
- Bassins RET1 dans le collecteur existant cheminant à proximité du chemin du soleil
- Bassins RET2 et RET3 dans le vallon de La Bléjarde via un cheminement sous chaussée dont une partie en emplacement réservé.

Les canalisations seront de type PVC ou PEHD de classe SN16

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022

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	
[Ligne pointillée]	Réseau eaux pluviales existant
[Ligne continue]	Néant
[Ligne continue]	Réseau EP
[Ligne continue]	Limite public / privé
[Ligne continue]	Limite ZAC



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

3.1.2.6. 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 Boutigny et 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 Boutigny, 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 dévoté.

La future ZAC Lebon sera raccordée au réseau HTA cheminant sous l'avenue de Boutigny 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 Boutigny 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.

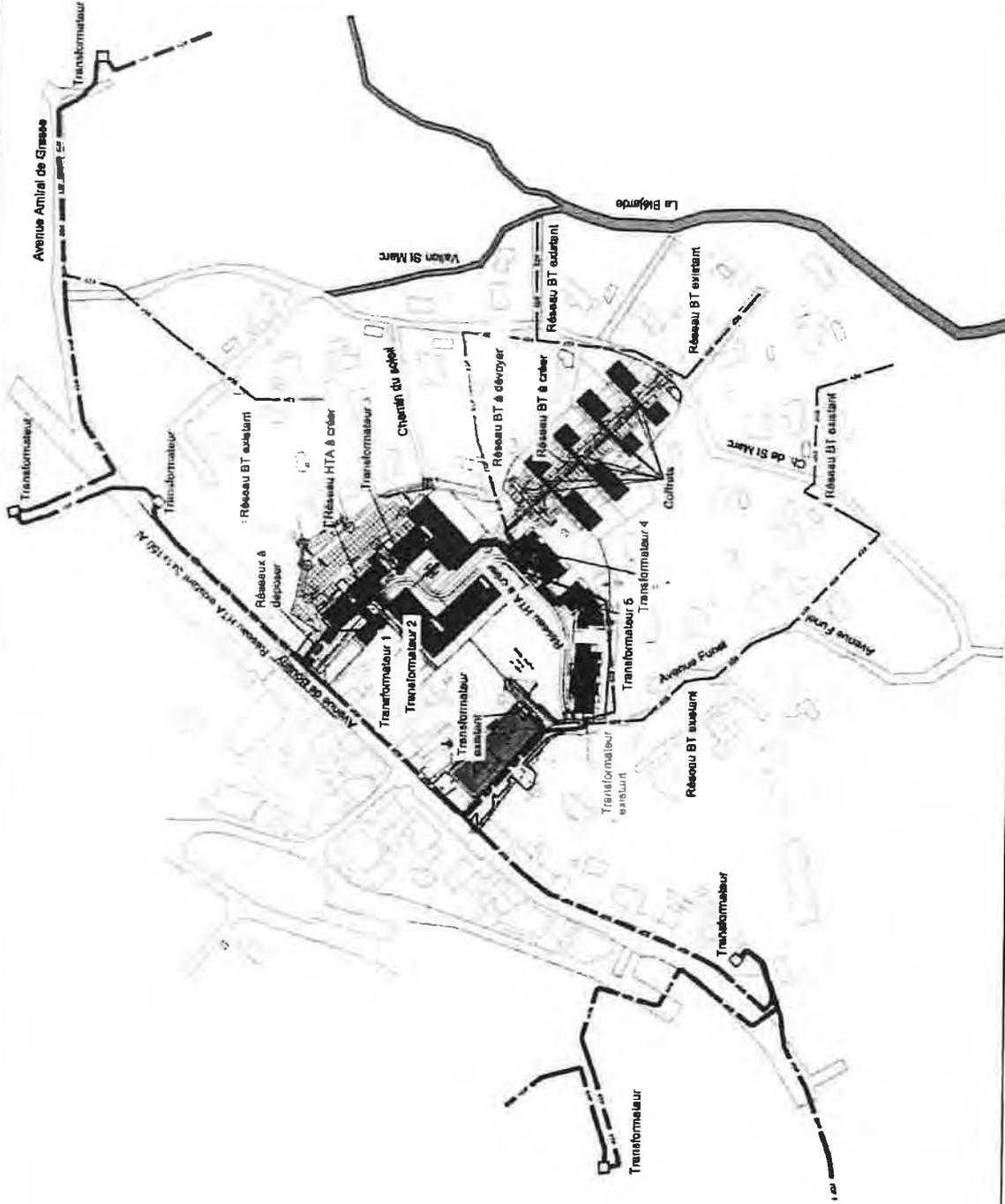
Parmi ces postes, 1 poste sera dédié à la mairie : le poste de transformation 1, qui alimentera le parking public, l'éclairage public et les divers équipements publics dépendants de la mairie.

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 seniors, crèche, commerces, parking, éclairage public, etc.).

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture : 10/10/2022
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
	Limite public privé
	Transformateur



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-084-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022

Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190626-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

3.1.2.7. RESEAUX ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public existant traite l'avenue de Boutigny 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 armatures de protection d'éclairage public issues de chaque poste de transformation HTA/BT de distribution publique.

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

3.1.3. LA TRAME VERTE

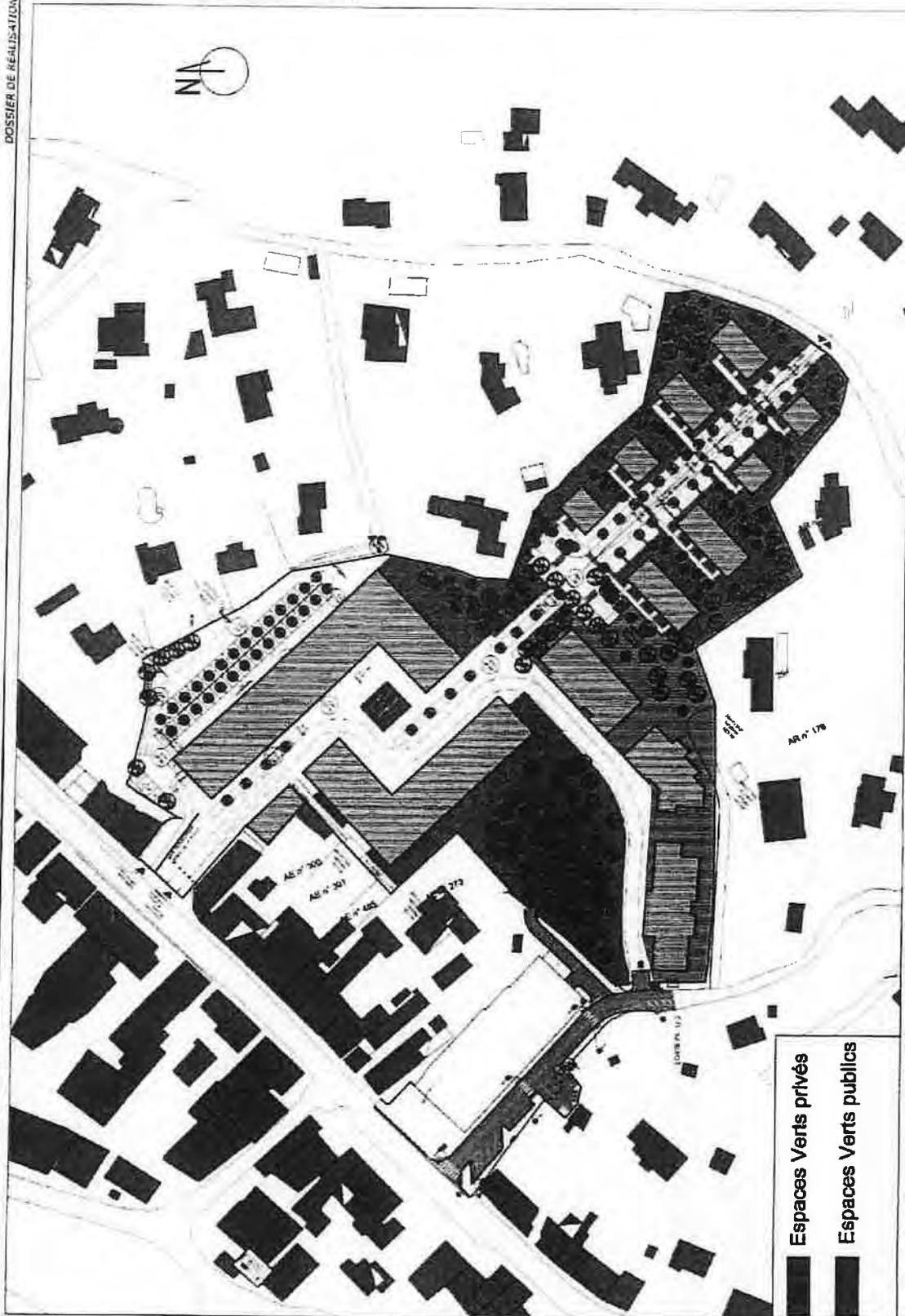
La ZAC prend en compte la valeur paysagère du site et propose des aménagements susceptibles de renforcer l'intégration des futurs bâtiments dans une trame verte en lien avec l'environnement proche du projet.

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 louent.
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 m² fera de cet espace un parc urbain récréatif 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, cheminement piétons, parking public extérieur...

ZAC DE L'ESPACE LEBON
DOSSIER DE RÉALISATION

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019



■ Espaces Verts privés
■ Espaces Verts publics

PLAN MASSE - ESPACES VERTS

ZAC ESPACE LEBON
L'ESPACE LEBON
L'ESPACE LEBON

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

3.2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

La ZAC prévoit la réalisation d'environ 400 m2 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 m2 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 dominant sur la future place publique.

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture : 09/10/2022
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

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							
Voies							
	Démolitions	100%	185 400	0%	0	SAGEM	
	Voies/Cheminement piéton	90%	726 430	10%	72 643	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Parking public	70%	2 088 593	30%	636 578	SAGEM	Ville de Peymeinade
Réseaux							
	Assainissement	100%	131 840	0%	0	SAGEM	Syndicat du canal de Belletrud
	Pluvial	100%	131 840	0%	0	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Bassin de rétention	100%	237 158	0%	0	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Electricité	100%	65 920	0%	0	SAGEM	Enedis
	Transfo 630 k	100%	61 800	0%	0	SAGEM	Enedis
	Réseau AEP	100%	125 454	0%	0	SAGEM	Syndicat du canal de Belletrud
	Réseau FT	100%	74 160	0%	0	SAGEM	Orange
	Gaz	100%	27 810	0%	0	SAGEM	GRDF
	Eclairage public	90%	245 140	10%	24 514	SAGEM	Ville de Peymeinade
Trame verte							
	Parc public	70%	120 426	30%	36 128	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Placette publique	70%	381 100	30%	114 330	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Espaces verts	70%	62 830	30%	18 849	SAGEM	Ville de Peymeinade
Bâtiments							
	Services publics	70%	425 000	30%	127 500	SAGEM	Ville de Peymeinade
TOTAL HT	5 090 900		4 070 358		1 020 542		
				Arrondi	1 000 000		

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

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 (ouvrages 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
DEPENSES	9 340 000	218 971	1 609 108	2 893 004	1 280 839	1 889 513	975 480	296 543	296 543
ACQUISITIONS FONCIERES	2 374 330	61 500	1 187 165	1 187 165	79 072	79 072	79 072	79 072	79 072
ETUDES diverses et maîtrise d'œuvre	615 004	185 400	79 072	79 072	1 044 297	1 652 970	738 937		
TRAVAUX	5 090 900	157 471	157 471	1 489 297	157 471	157 471	157 471	157 471	157 471
FRANIS	1 259 766								
TOTAL RECETTES	9 340 000	125 000	3 682 775	4 460 975	571 250	125 000	125 000	125 000	125 000
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

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 19/10/2022
Date de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-32-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

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
Etude hydrogéologique et hydrologique - Eau et perspective - Mars 2019
- Annexe 4
Etude de circulation et de stationnement - Mai 2019

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-33-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

DEL2019-33



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° 2019-33 : Aménagement du cœur de ville – ZAC « Espace Lebon » :
Approbation du programme des équipements publics**

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

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-33-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

COMMUNE DE PEYMEINADE

CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUIN 2019

OBJET : Aménagement du cœur de ville – ZAC « Espace Lebon » : Approbation du programme des équipements publics

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. Puis, par délibération du 20 juin 2019, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC «Espace Lebon».
Conformément à l'article R.311-8 et au-delà de l'approbation du dossier de réalisation, le conseil municipal doit approuver de manière distincte le programme d'équipements publics de l'opération.
Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver le programme d'équipements publics de la ZAC «Espace Lebon».

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 ;

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

Vu la délibération n°2019-32 en date du 20 juin 2019 approuvant le dossier de réalisation établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme ;

Vu le programme des équipements publics de la ZAC « Espace Lebon », établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme.

Monsieur Claude TILLIER expose au conseil municipal :

Considérant que par délibération en date du 20 juin 2019 et conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon » ;

Considérant qu'un programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme et que celui-ci est constitué :

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-33-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

- des 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.
- des équipements publics de superstructure répondant aux besoins de l'opération d'aménagement du quartier : services publics.

Programme des équipements publics de la ZAC Espace Lebon

Désignation des ouvrages		Coûts HT	% ZAC	Part ZAC	% Ville	Part Ville	Maîtrise d'ouvrage	Concessionnaire/Gestionnaire
Travaux préparatoires	Démolitions	185 400	100%	185 400	0%	0	SAGEM	
	Voiries/Cheminement pléton	726 430	90%	653 787	10%	72 643	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Parking public	2 088 593	70%	1 462 015	30%	626 578	SAGEM	Ville de Peymeinade
Réseaux	Assainissement	131 840	100%	131 840	0%	0	SAGEM	Syndicat du canal de Belletrud
	Pluvial	131 840	100%	131 840	0%	0	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Bassin de rétention	237 158	100%	237 158	0%	0	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Electricité	65 920	100%	65 920	0%	0	SAGEM	Enedis
	Transfo 630 k	61 800	100%	61 800	0%	0	SAGEM	Enedis
	Réseau AEP	125 454	100%	125 454	0%	0	SAGEM	Syndicat du canal de Belletrud
	Réseau FT	74 160	100%	74 160	0%	0	SAGEM	Orange
	Gaz	27 810	100%	27 810	0%	0	SAGEM	GRDF
	Eclairage public	245 140	90%	220 626	10%	24 514	SAGEM	Ville de Peymeinade
Trame verte	Parc public	120 426	70%	84 298	30%	36 128	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Placette publique	381 100	70%	266 770	30%	114 330	SAGEM	Ville de Peymeinade
	Espaces verts	62 830	70%	43 981	30%	18 849	SAGEM	Ville de Peymeinade
Bâtiments	Services publics	425 000	70%	297 500	30%	127 500	SAGEM	Ville de Peymeinade
TOTAL HT		5 090 900		4 070 358		1 020 542		
					Arrondi à	1 000 000		

Programme des équipement Publics - ZAC ESPACE LEBON

Considérant que conformément à l'article R.311-8 du code de l'urbanisme il revient au conseil municipal d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC ;

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC « Espace Lebon » ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de :

- **APPROUVER** le programme des équipements publics de la ZAC « Espace Lebon » établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme,

- **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.

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception en préfecture : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20190620-DEL2019-33-DE
Date de télétransmission : 27/06/2019
Date de réception préfecture : 27/06/2019

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.





MAIRIE DE PEYMEINADE

**EXTRAIT
du registre des délibérations du conseil municipal
Séance du 10 mars 2021**

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

Délibération n° 2021-010 : Aménagement du cœur-ville – ZAC « Espace Lebon » : Engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conjointe à une procédure de cessibilité des terrains en vue de l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de l'opération.

Le conseil municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 03 mars 2021, s'est réuni le mercredi 10 mars 2021 en salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

PRÉSENTS : M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE – Mme Catherine SEGUIN – M. Marc BAZALGETTE – Mme Catherine LE ROLLE – M. Michel DISSAUX – Mme Aleth CORCIN – M. Pierre FAURET – Mme Andrée MARCKERT – M. Jean-Luc FRANÇOIS – M. Christian PERTICI – M. Emmanuel REDA – M. Gilles CHIAPELLI – M. Christian LEBÈGUE – Mme Odile DESPLANQUES – Mme Fabienne WALLON – Mme Nathalie SAGOLS – M. Yann GAMAIN – M. Pierre-François DERACHE – Mme Laetitia INNOCENTI – Mme Clarisse PIERRE – M. Gérard DELHOMEZ – Mme Sophie PERCHERON – Mme Patricia DI SANTO – M. Joseph MATTIOLI – M. Didier MOUTTÉ.

ABSENTS EXCUSÉS AVEC POUVOIR : Mme Huguette LACROIX – Mme Evelyne HIRELLE – M. Jean-Michel BATTISTI – M. Eric VIDAL.

POUVOIR DE : Mme Huguette LACROIX à Mme Aleth CORCIN – Mme Evelyne HIRELLE à M. Marc BAZALGETTE – M. Jean-Michel BATTISTI à Mme Catherine SEGUIN – M. Eric VIDAL à M. Gérard DELHOMEZ.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Pierre-François DERACHE.

Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20210310-DEL2021-010-DE Date de télétransmission : 12/03/2021 Date de réception préfecture : 12/03/2021

DOMAINE / THEME : Urbanisme et foncier

RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS

SYNTHÈSE

Par délibérations n°2019-032 et n°2019-033 en date du 20 juin 2019, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation et le programme d'équipement public de la ZAC « Espace Lebon».

Afin de mener à bien le projet d'aménagement, il est nécessaire que soit maîtrisé l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC. La commune détient actuellement 94% du foncier.

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a vocation à assurer la faisabilité de l'opération dans le cas où les négociations amiables avec les propriétaires privés n'aboutiraient pas. Conformément au traité de concession, la SAGEM, concessionnaire, est chargée de procéder au montage des dossiers de DUP pour le compte de la collectivité.

Il est proposé au conseil municipal de décider le lancement de la procédure conjointe de déclaration d'utilité publique de la ZAC « Espace Lebon » et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération et d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet en vue de l'ouverture de l'enquête publique conjointe à ces deux procédures (enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains).

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 et L.2241-1,
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.110-1, L. 121-1 et suivants, R. 121-1 et suivants et L. 131-1 et suivants, R. 131-1 et suivants,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L.300-5 et suivants,
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 l'arrêté n°AE-F09317P0040 de l'autorité environnementale en date du 22 mars 2017 portant décision de dispense d'étude d'impact à la suite d'un examen au cas par cas,
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 (la SAGEM) de la ZAC « Espace Lebon » et approuvant le traité de concession,
Vu la délibération n°2019-032 en date du 20 juin 2019 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon »,
Vu la délibération n°2019-033 en date du 20 juin 2019 portant sur l'approbation du programme d'équipement public de la ZAC « Espace Lebon »,

Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au conseil municipal :

Considérant qu'à la suite de la signature du traité de concession d'aménagement en date du 30 mai 2018, la commune de Peymeinade a confié à la SAGEM la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Espace Lebon,

Considérant que les principes d'aménagement poursuivent les objectifs suivants :

- Retrouver une véritable centralité pour le centre-ville en conservant l'esprit « village » de Peymeinade ;
- 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

Considérant que le programme global des constructions figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC a été revu à la baisse et que la réalisation porte à présent sur environ 180-190 logements maximum dont la surface de plancher se répartit de la manière suivante :

- environ 42% de logements libres (accession)
- environ 20% de logements maîtrisés (accession)
- environ 38% de logements locatifs sociaux (comprenant une résidence seniors)

Considérant que le programme des équipements publics dernièrement modifié prévoit désormais :

- des équipements publics d'infrastructure internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier dont les équipements principaux sont :
 - un parking public passé à 180 places
 - une place arborée
 - trois parcs d'environ 6300 m² au total.
- des équipements publics de superstructure répondant aux besoins de l'opération d'aménagement du quartier qui sont :
 - la construction de locaux de services publics (environ 500 m²).

Considérant que pour mener à bien ce projet d'aménagement, présentant un caractère d'intérêt général, il est nécessaire d'avoir la maîtrise complète du foncier,

Considérant que la commune est propriétaire de la quasi-totalité de foncier inclus dans le périmètre de la ZAC (94%) et que le reste appartient à des propriétaires privés,

Considérant que la SAGEM, concessionnaire de la ZAC, a pour mission d'acquérir les terrains restants, que les premiers contacts avec les propriétaires privés ont été pris dans le courant de l'année 2018 et que les négociations sont encore en cours,

Considérant que ces acquisitions sont nécessaires dans la concrétisation du projet : desserte de l'opération, stationnement et partie d'un parc public,

Considérant que la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a vocation à assurer la faisabilité de l'opération dans le cas où les négociations amiables avec les propriétaires privés n'aboutiraient pas,

Considérant que conformément au traité de concession (article 8.4), la commune a confié à la SAGEM l'élaboration du dossier de DUP et de cessibilité,

Considérant que les procédures de DUP et de cessibilité, conjointes en application de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont demandées en vue de l'acquisition des immeubles,

Considérant que la procédure de DUP et de cessibilité n'empêche en rien de continuer la négociation amiable avec les propriétaires,

Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE Date de télétransmission : 10/10/2022
Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20210310-DEL2021-010-DE Date de télétransmission : 12/03/2021 Date de réception préfecture : 12/03/2021

Considérant qu'il appartient au conseil municipal de délibérer pour permettre à la commune de poursuivre l'aménagement de la ZAC « Espace Lebon » par l'acquisition des terrains restants,

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal, d'engager la procédure conjointe de déclaration d'utilité publique de la ZAC « Espace Lebon » et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération et d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet en vue de l'ouverture de l'enquête publique conjointe à ces deux procédures.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **D'ENGAGER** la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de la ZAC Lebon et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet en vue de l'ouverture de l'enquête publique conjointe à ces deux procédures (enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération).
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires et notamment à signer tout document et acte nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VOTE :

POUR : 23

M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE – Mme Catherine SEGUIN (2) – M. Marc BAZALGETTE (2) – Mme Catherine LE ROLLE – M. Michel DISSAUX – Mme Aleth CORCIN (2) – M. Pierre FAURET – Mme Andrée MARCKERT – M. Jean-Luc FRANÇOIS
M. Christian PERTICI – M. Emmanuel REDA – M. Gilles CHIAPELLI – M. Christian LEBÈGUE – Mme Odile DESPLANQUES – Mme Fabienne WALLON – Mme Nathalie SAGOLS – M. Yann GAMAIN – M. Pierre-François DERACHE – Mme Laetitia INNOCENTI – Mme Clarisse PIERRE.

CONTRE : 6

M. Gérard DELHOMEZ (2) – Mme Sophie PERCHERON – Mme Patricia DI SANTO – M. Joseph MATTIOLI – M. Didier MOUTTÉ.

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

Peymeinade, le 10 mars 2021

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Accusé de réception en préfecture
006-21060095-2022-095-2022-084-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022

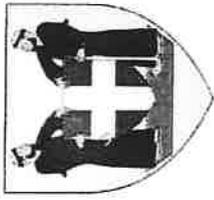


ZAC ESPACE LEBON – PEYMEINADE (06530)

Dossier d'enquête parcellaire

Accusé de réception en préfecture
006-21060953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022



ZAC ESPACE LEBON - PEYMEINADE (06530)
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

ETAT PARCELLAIRE



Propriété 10 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)										
PROPRIETAIRE										
M. GALLAIS Alain, Jean, Noël, Auguste et Mme LEMOUR Denise Nés le 17/09/1951 et le 13/03/1951 à PARIS et FAIN LES MOUTIERS Demeurant 1 avenue Jules Funel 06530 PEYMEINADE										
Mode	Références cadastrales			N° d'ordre	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m ² ou ca)	
	Sect.	N°	Lieu-dit		Surface	N°	Surface	N°		Surface
	AF	269	Taillis Saint-Marc	1	515 m ²	269	515 m ²	-	-	
Origine de propriété										
Acte d'acquisition en date du 29/08/90 par Monsieur GALLAIS né le 17 septembre 1951 et son épouse Madame LEMOUR née le 19 mars 1951, reçu par Maître ALBRAND, Notaire, et publié au 1er Bureau des hypothèques d'Antibes le 24/09/90 volume 90p n° 3854.										

Propriété 20									
PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)									
PROPRIETAIRE									
Le syndicat des copropriétaires de la copropriété cadastrée AE n°262 située 26 avenue de Boutiny 06530 PEYMEINADE									
Représenté par son syndic professionnel le cabinet AGEFIM CONSULTANTS dont l'agence est au n°34 Traverse de la Paoute, 06130 Grasse									
Mode	Références cadastrales			N° d'ordre	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m ² ou ca)
	Sect.	N°	Nature		Lieu-dit	Surface	N°	Surface	
	AE	262	Sol	Saint Marc	539 m ²	2	92m ²	262p 447 m ²	
Origine de propriété									
Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété en date du 28 avril 2017 établis par Maître MICHEL, Notaire à Nîmes, créant 147 lots et créé sur diverses parcelles dont la parcelle 262, et publié au 1er Bureau des hypothèques d'Antibes le 19/05/17 volume 2017 P n° 1779									

Propriété 30 PROPRIETAIRE Le syndicat des copropriétaires de la copropriété La résidence Saint Louis située 59 avenue de Boutiny PEYMEINADE Représenté par son syndic professionnel le cabinet « Citya Immobilier », 9 rue St Honoré 06400 CANNES PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)												
Mode	Références cadastrales			N° d'ordre	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m ² ou ca)			
	Sect.	N°	Nature		Lieu-dit	Surface	N°	Surface				
	AE	478	Sol	59 avenue de Boutiny	140 m ²		3	478p	3 m ²	478p	137m ²	
Origine de propriété												
Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété en date du 24 mai 2006 établis par Maître CAFLERS, Notaire à Nice, créant 30 lots sur diverscs parcelles dont la parcelle A.E. 478, et publié au 1er Bureau des hypothèques d'Antibes le 12/06/06 volume 2006 D n° 4307												

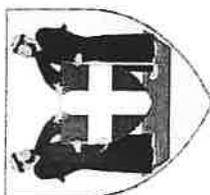
Propriété 40 PROPRIETAIRES REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)											
PROPRIETAIRES											
Mme BOSELLI Christine, Marie, Laure, Mme BOSELLI Evelyn, Cecile, et Mme GIORDANO Catherine, Angèle. Nées le 17/07/1965, le 08/07/1955 et le 07/05/1934 à Grasse Demeurants 9 avenue Jules Funel 06530 PEYMEINADE , 232 avenue de PEYGROS 06530 et 9 avenue Jules Funel 06530 PEYMEINADE											
Mode	Références cadastrales			N° d'ordre	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m ² ou ca)		
	Sect.	N°	Nature		Lieu-dit	Surface	N°	Surface			
	AR	173	Ter agrément	Avenue Jules Funel	1 124 m ²	173p	44 m ²	173p	1080 m ²		
	AR	174	Ter Agrément	9 avenue Jules Funel	901 m ²	174p	199m ²	174p	702 m ²		
	AR	175	Ter agrément	Clos d'Enguinc Est	338 m ²	175p	224m ²	174p	114 m ²		
Origine de propriété											
Pour la AR 174 : Acquisition en date du 2/07/56, reçu par Maître MARQUAND Notaire, et publiée au 1 ^{er} bureau des hypothèques d'Antibes le 9/10/56 volume 3722-4											
Pour la AR 175 : Acquisition en date du 2/07/56, reçu par Maître MARQUAND Notaire, et publiée au 1 ^{er} bureau des hypothèques d'Antibes le 9/10/56 volume 3726-5											
Pour la AR 173 : Acquisition en date du 31/7/63, reçu par Maître DUPONT Notaire, et publiée au 1 ^{er} bureau des hypothèques d'Antibes le 8/10/63 volume 5759-16											

Propriété 50 PROPRIETAIRE COMMUNE DE PEYMEINADE											
PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)											
Mode	Sect.	Références cadastrales			N° d'ordre	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)	
		N°	Nature	Lieu-dit		Surface	N°	Surface	N°		Surface
	AR	181	Ter. agrément sol	7 avenue Jules Funel	1 297 m²	7	AR181p	56m²	AR181p	1 241m²	A noter que cette emprise de terrain constitue l'emprise d'une servitude de passage piétonnière de 56m² au profit de la parcelle AR n°204. Fonds Servant : parcelle AR n°181 Fonds Dominant : Parcelle AR n°204 (cf servitude en vert sur le plan parcellaire)
Origine de propriété											
Aux termes de l'acte reçu par Me MAZET, Notaire à NICE, le 17/12/2002, contenant vente par M. SOURDOT à la Commune de PEYMEINADE d'une maison cadastrée section AR n°181, il a été constitué une servitude de passage au profit de M. Laurent GUASTAVI sur la parcelle AR n°181 au profit de la parcelle AR n°204.											

Propriété 60 PROPRIETAIRE COMMUNE DE PEYMEINADE PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)										
Mode	Références cadastrales			N° d'ordre	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)	
	Sect.	N°	Nature		Lieu-dit	Surface	N°	Surface		
	AR	290	Sol ter. agrément	7 avenue Jules Funel	985 m²	AR 290p	56m²	AR 290p	929m²	A noter que cette emprise de terrain constitue l'emprise d'une servitude de passage de 56m² au profit de la parcelle AR 291 - Fonds dominant : parcelle AR n°291 Fond servant : Parcelle AR n°290 (cf plan parcellaire)
Origine de propriété										
Aux termes de l'acte reçu par Me DOGLIANI, Notaire à NICE, le 27/06/2006, contenant vente par Mme BLANQUE à la Commune de PEYMEINADE, des parcelles AR n°161, 180, 182, 290, 293 et 295, il a été constitué une servitude de passage au profit de Mme BLANQUE sur la parcelle AR n°290 pour lui permettre d'accéder à la parcelle AR n°291.										

Propriété 70									
PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)									
PROPRIETAIRE									
M. COSTI Marian-Trandafir et Mme LEONTE Lenuta									
Nés le 06/07/1973 et 30/01/1979 en ROUMANIE									
Demeurant à La Boissière 10 Chemin du Soleil 06530 PEYMEINADE									
Mode	Références cadastrales			N° d'ordre	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)
	Sect.	N°	Nature		Lieu-dit	Surface	N	Surface	
	AR	188	Sol	Clos d'Eguinc Est	170 m²	188	170 m²	-	
Origine de propriété									
Acte d'Acquisition en date du 30/11/15 pour la moitié par COSTI né le 06 juillet 1973 et LEONTE né le 30 janvier 1979 avec précision d'extinction du droit d'usage et d'habitation suite au décès des bénéficiaires. Acte reçu par Maître A YMERIC, Notaire, et publié au 1er Bureau des hypothèques d'Antibes le 17/12/15 volume 2015 P n° 3890									

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022



ZAC ESPACE LEBON- PEYMEINADE (06530)
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

PLAN PARCELLAIRE

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
Date de télétransmission : 10/10/2022
Date de réception préfecture : 10/10/2022

Accusé de réception en préfecture
 006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE
 Date de télétransmission : 10/10/2022
 Date de réception préfecture : 10/10/2022

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

PLAN PARCELLAIRE
 Périmètre de la ZAC de L'Espace LEBON,
 Périmètre de la DUP

- Section AE : n°282p, n°288, n°478p
- Section AR : n°174p, n°174p, n°175, n°181p, n°188 et n°288p
- Numéro d'ordre
- Numéro de terrain

Pertes restant à acquies

Département : ALPES MARITIMES
 Commune : PEYMEINADE
 Section : AR
 Feuilles : 000 AR 01
 Echelle d'origine : 1/1000
 Echelle d'édition : 1/1000
 Date d'édition : 28/07/2021
 (Bureau horaire de Paris)
 Coordonnées en projection : RGF93CC44
 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le plan visualisé sur cet arrêté est géré par le centre des Impôts foncier suivant :
 GRASSE
 Centre des Finances Publiques 29 TRAVERSE DE LA PAQUITE 06131
 06131 GRASSE CEDEX
 IM 049340501-4ax
 cadf.grasse@cadp.fr finances.gouv.fr

Cet arrêté de plan vous est délivré par :
 cadastre.gouv.fr

