

**COMMUNE de
VILLEFRANCHE DE
ROUERGUE**

PERMIS DE CONSTRUIRE
Valant Permis de Démolir
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION :		Référence dossier :
Déposée le 05/06/2025		N° PC 012 300 25 10021
Par :	S.C.I. LEODIE	Destination : Bureau
Demeurant à :	Mme FREYCINET Sophie 1375 Chemin du Girou 12 200 VILLEFRANCHE DE ROUERGUE	Nature des travaux : Démolition maison, réhabilitation commerce et construction bureaux.
Sur un terrain sis :	2 AVENUE DES CROATES 12 200 Villefranche-de-Rouergue	Surface de plancher : Surface existante : 389 m ² Surface créée : 131 m ² Surface supprimée : 122 m ²
Référence(s) cadastrale(s) :	Section AL n° 449 et 450	

Le Maire :

VU la demande de permis de construire susvisée,
 VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 à L.421-9, R*423-1 à R*423-2 et R*421-14,
 VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Ouest Aveyron Communauté, approuvé par délibération du conseil communautaire du 03/07/2025, et exécutoire le 29/07/2025,
 VU le règlement de la zone UXa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
 VU le Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP approuvée le 16/02/2007),
 VU le règlement de la zone 3 « Extension Urbaine » du SPR,
 VU l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aveyron en date du 13/06/2025,
 VU l'avis du service Eau et Assainissement de la commune de Villefranche de Rouergue en date du 07/07/2025,
 VU l'autorisation de travaux au titre des établissements recevant du public n° AT 300 25 80 011 déposée en mairie le 04/06/2025, portant sur le réaménagement de la partie commerce, non concernée par le projet ici présenté,

CONSIDERANT le projet qui prévoit la démolition d'une maison d'habitation de 122 m² de surface de plancher, la construction en lieu et place d'une extension à usage de bureaux (131 m²) du bâtiment commercial existant et la réhabilitation des toitures et des façades de ce dernier,

CONSIDERANT que le projet se situe en zone UXa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et en zone 3 « Extension Urbaine » du Site Patrimonial Remarquable,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R* 425-2 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord »,

CONSIDERANT l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/06/2025,

CONSIDERANT que le projet prévoit le raccordement des eaux pluviales créées sur le réseau public existant,

CONSIDERANT l'avis du service assainissement de la commune de Villefranche, qui précise que les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle du projet, et que seules les eaux usées pourront être raccordées sur le réseau public,

CONSIDERANT l'article UX8.2 du règlement du PLUi concernant les eaux pluviales et de ruissellement,

CONSIDERANT l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

CONSIDERANT que le projet prévoit également la création de 10 places de stationnement,

CONSIDERANT que le projet, en l'état, ne précise pas les dispositions et les matériaux envisagés pour l'aménagement de l'aire de stationnement,

CONSIDERANT l'article UX5.2.2 du règlement du PLUi concernant les parcs de stationnement,

CONSIDERANT qu'il convient d'apporter des prescriptions afin que le projet soit conforme aux dispositions d'urbanisme applicables,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve du respect strict des prescriptions** énoncées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'unité foncière. Les aménagements par la réalisation de dispositifs adaptés à la nature du terrain et suffisamment dimensionnés pour correspondre aux besoins du projet.

ARTICLE 3 : L'aménagement de l'aire de stationnement (10 places) devra obligatoirement être réalisée en matériaux perméables.

Elle devra également être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

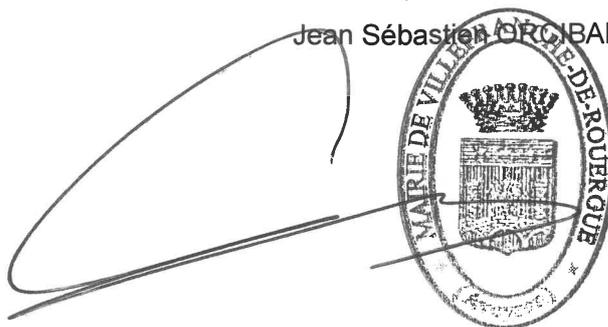
Une bande paysagère, laissée libre de toute construction en façade de la voie publique sera créée, et devra faire l'objet d'un traitement spécifique : plantation d'espaces paysagers arborés pour mettre en valeur les façades, ou haie végétale vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

VILLEFRANCHE DE ROUERGUE,

Le 3.10.2025

Le Maire,

Jean Sébastien ORGIBAL



NOTA :

Pour information, le projet est soumis à la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, la mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, par les soins du bénéficiaire dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. L'inobservation de ces dispositions sera sanctionnée par les peines prévues au-dit article.

Avis de dépôt affiché en Mairie le : 6.6.2025
Décision notifiée au pétitionnaire le : 3.10.2025
Décision transmise à la Préfecture le : 10.10.2025
Décision affichée en Mairie le : 10.10.2025

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
 - **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
 - **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
 - **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite*).
 - **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.
-



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
OCCITANIE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
de l'Aveyron**

Dossier suivi par : GINTRAND Patrice
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 012300 25 10021 U1201
Adresse du projet : 0002 avenue DES CROATES 12200
Villefranche-de-Rouergue
Déposé en mairie le : 05/06/2025
Reçu au service le : 06/06/2025
Nature des travaux: 04043 Construction bureaux, 05082
Démolition, 12175 Modifications de l'aspect extérieur

Demandeur :
sci S.C.I. LEODIE représenté(e) par
Madame FREYCINET Sophie
1375 Chemin du Girou
12200 VILLEFRANCHE DE ROUERGUE

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable listé en annexe. Les articles L.632-1 et L.632-2 du Code du patrimoine sont applicables.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord.

Fait à Rodez

Signé électroniquement
par Patrice GINTRAND
Le 13/06/2025 à 11:55

**L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Patrice GINTRAND**

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le Préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) Occitanie - Hôtel de Grave - 5 rue Salle-l'Évêque - CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du Code de l'urbanisme.

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aveyron - 2 bis impasse Cambon, 12000 Rodez - 05 65 68 02 20 -
udap.aveyron@culture.gouv.fr

de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débiter les travaux à la réception de cet avis.

ANNEXE :

Site patrimonial remarquable de Villefrance de Rouergue

Service Application du Droit des Sols (ADS)
ads@ouestaveyron.fr

DESTINATAIRE :

Monsieur le Technicien,
Responsable du service Eau Potable de la
commune de Villefranche de Rouergue

A rappeler dans toute correspondance :

Numéro du dossier : PC 012 300 25 10021
Déposé le 05/06/2025
Nom du demandeur : S.C.I. LEODIE
Adresse des travaux : 2 avenue DES CROATES
12200 Villefranche-de-Rouergue

OBJET : DEMANDE D'AVIS – RESEAU AEP

J'ai l'honneur de vous transmettre pour avis un exemplaire du dossier de demande de **PERMIS DE CONSTRUIRE** dont les références sont portées dans le cadre ci-dessus.

Je vous saurais gré de bien vouloir m'indiquer la situation du projet par rapport au réseau public d'eau potable.

Merci par avance,
Le Service Instructeur

Desservi :	<input type="checkbox"/> NON	<input checked="" type="checkbox"/> OUI
Raccordable :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Distance réseau : mètres nécessitant :		
<input type="checkbox"/> un branchement <input type="checkbox"/> une extension		
Coût estimatif : €		
Financement : <input type="checkbox"/> Pétitionnaire <input type="checkbox"/> Collectivité		
Observations : RAS		

Le : 7/

Signature



Service Application du Droit des Sols (ADS)
ads@ouestaveyron.fr

DESTINATAIRE :

Monsieur le Technicien,
Responsable du service Assainissement de la
commune de Villefranche de Rouergue

A rappeler dans toute correspondance :	
Numéro du dossier :	PC 012 300 25 10021
Déposé le 05/06/2025	
Nom du demandeur :	S.C.I. LEODIE
Adresse des travaux :	2 avenue DES CROATES 12200 Villefranche-de-Rouergue

OBJET : DEMANDE D'AVIS – ASSAINISSEMENT COLLECTIF

J'ai l'honneur de vous transmettre pour avis un exemplaire du dossier de demande de **PERMIS DE CONSTRUIRE** dont les références sont portées dans le cadre ci-dessus.

Je vous saurais gré de bien vouloir m'indiquer la situation du projet par rapport au réseau public d'assainissement.

Merci par avance,
Le Service Instructeur

Desservi :	<input type="checkbox"/> NON	<input checked="" type="checkbox"/> OUI
Raccordable :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Distance réseau : mètres nécessitant :		
<input type="checkbox"/> un branchement <input type="checkbox"/> une extension		
Coût estimatif : €		
Financement : <input type="checkbox"/> Pétitionnaire <input type="checkbox"/> Collectivité		
Observations : Raccordement des eaux usées uniquement. des eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.		

Le 25
Signature



ZONE UX, A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

Elle comporte 3 secteurs mis en place en fonction des types d'activités économiques :

- **UX** : secteur à vocation principale d'activités industrielles et artisanales d'envergure. Cette zone est dédiée à l'accueil d'activités économiques de production et de fabrication. Elle correspond notamment aux zones d'activités économiques intercommunales.
- **UXa** : secteur à vocation principale d'activités économiques artisanales de proximité, où le commerce de détail est interdit
- **UXc** : secteur à vocation commerciale réglementée.

L'ensemble de ces zones dispose d'équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX 1 : INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont interdits : toutes les constructions, installations et aménagements sauf ceux autorisés à l'article 2 suivant.

ARTICLE UX 2 : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

2.1-Sont autorisées dans toute la zone :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.2- Sont autorisées dans le secteur UX, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation industrielle et artisanale de la zone et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière :

2.2.1- Les constructions, installations et aménagements relevant des sous-destinations :

- **Industrie.** Les showrooms sont autorisés sous condition qu'ils ne représentent pas plus de 15% de la surface de plancher total.
- **Entrepôt et bureau** dès lors qu'ils sont nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

2.2.2. Sont également autorisées les extensions mesurées des constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation relevant des sous-destinations **Artisanat et commerce de détail et commerce de gros** existantes dans la zone à la date d'approbation du présent PLUi.

2.3- Sont autorisées dans le sous-secteur UXa, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation artisanale de proximité du sous-secteur et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière :

2.3.1 - Les constructions, aménagements et installations destinés aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation relevant de la sous-destination **Artisanat et commerce de détail** (activités liées à l'automobile, activités de réparation, atelier de fabrication...). Les showrooms sont autorisés sous condition qu'ils ne représentent pas plus de 15% de la surface de plancher total.

2.3.2 Les constructions, installations et aménagements relevant de la sous-destination **Commerce de gros**.

2.3.3 Les constructions, installations et aménagements destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie relevant de la sous-destination **Industrie (maçon, électricien, plombier, ...)**, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

2.3.4 Les constructions, installations et aménagements relevant de la sous-destination **Entrepôt et Bureau** dès lors que leur emprise au sol soit inférieure à 300 m².

ZONE UX

2.4- Sont autorisées dans le sous-secteur UXc, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation commerciale du sous-secteur, les dispositions de l'OAP « implantation commerciale », et d'assurer également une bonne intégration paysagère à l'unité foncière :

2.4.1.- Les constructions, installations et aménagements relevant des sous-destinations :

- **Artisanat et commerce de détail** de plus de 300 m² de surface de vente accueillant du public. Les extensions de ces activités commerciales sont autorisées dans la limite de 10 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du présent PLUi en contrepartie de l'intégration de dispositifs végétalisés ou des aménagements hydrauliques permettant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que la restructuration du bâtiment permettant de mettre en valeur l'identité locale. La division de cellules commerciales d'une surface de vente inférieure à 300 m² est interdite.
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** de plus de 300 m² de surface de plancher,
- **Commerce de gros** de plus de 300 m² de surface de vente.

2.4.2. Sont également autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements destinés aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie relevant de la sous-destination **Industrie** (maçon, électricien, plombier, ...), et leurs extensions à condition qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions, installations et aménagements relevant des sous-destinations **entrepôt et bureau** dès lors qu'ils sont nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations et aménagements nouveaux, comme les extensions, doivent s'insérer parfaitement dans l'environnement proche et lointain, bâti ou non bâti.

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques doit être respecté :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 926,
- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres RD,
- à l'alignement des autres constructions pour les autres voies et emprises publiques,

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.
- si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

3.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.2.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Les implantations devront de préférence éviter les masques solaires sur les bâtiments voisins, en prenant en compte les ombres portées.

3.2.2. Règles alternatives

Lorsque l'unité foncière où s'implante le projet borde une zone d'habitation, il sera imposé un retrait par rapport à la limite séparative de l'unité foncière. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur du faîtage du bâtiment à construire, avec un minimum de 10 mètres.

3.2.3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.

3.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre l'accès des services de sécurité et éviter les masques solaires, en prenant en compte les ombres portées.

3.4- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.5- Hauteur des constructions

Dans les secteurs UX et UXa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur maximale peut être portée à 15 mètres à l'égout du toit pour les constructions industrielles.

Dans le secteur UXc, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Ces hauteurs sont prise au point le plus bas du terrain naturel avant travaux situé au droit de la construction

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- pour les ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UX 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

4.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine ou environnementale significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le milieu environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation doit tenir compte du tissu environnant urbain ou rural.

Les éclairages diffusant à l'extérieur des constructions et installations liés à une activité économique doivent être conçus conformément à la réglementation en vigueur relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne. Les dispositifs lumineux rendus nécessaires par l'activité doivent donc privilégier des types d'éclairages permettant une réduction de la pollution lumineuse actuelle (éclairage vers le sol, réduction de l'intensité, non recours à la lumière bleue, contrôle de la période d'allumage conformément à la législation, ...).

4.2- Toitures et matériaux de couverture :

De manière générale, les toitures devront s'harmoniser avec les bâtiments voisins, en forme, en matériaux et en teinte.

Les constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol, dédiée à une activité commerciale, industrielle ou artisanale doivent intégrer un système de production d'énergies renouvelables.

De plus, toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à terme.

Pour les constructions à usage d'activités, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

4.3- Façades et murs de clôtures

4.3.1. Façades

Les façades seront dans des tons non réfléchissants/brillants et pourront être dans les couleurs de l'enseigne, choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le bois (bardages, clins, ...) est autorisé. Les enseignes sur façade seront soumises à autorisation.

Les appareillages techniques (climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

4.3.2. Clôtures

Règle générale

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs traditionnels existants devront être conservés, entretenus voire réhabilités.

Règle spécifique

En cas de clôture, elle sera constituée soit :

- d'un muret traditionnel en pierre,
- d'une haie d'essences locales mélangées, grillagée ou non, avec possibilité dans ce cas d'y adjoindre un mur bahut de 0,60 mètre maximum. Le grillage sera d'une hauteur maximale de 3 mètres de haut et sera de couleur vert foncé (RAL 6005).

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux accès et aux carrefours.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions, locaux et installations (transformateur, containers collectifs dédiés aux poubelles, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1- Arbres et Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

5.2- Espaces libres - Plantations :

5.2.1 Espaces libres

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...).

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences locales résistantes à la sécheresse pour la réalisation de haies ou massifs.

Les plantations seront de préférence choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Arbustes des Paysages Aveyronnais », joint en annexe du PLUi.

Une zone tampon de 10 mètres avec la plus proche habitation existante devra être laissée libre de construction ou d'installation pour les bâtiments et aire de stockage générant des nuisances.

Sur les parcelles en limite avec les zones A et N, ainsi que les autres zones urbaines, une haie bocagère d'essences locales mélangées de 2 mètres de large sera plantée, afin de composer un écran végétal.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

En UXc, le long de la RD 911, une bande paysagère obligatoirement végétalisée (haie basse) d'environ 2 mètres de largeur devra être réalisée pouvant accompagner un parcours piétonnier.

Les haies existantes et les plantations et/ou aménagements paysagers en limites du domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

5.2.2. Parcs de stationnement

Règle générale

L'aménagement des aires de stationnement devra être en matériaux perméables.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

En cas de bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques, celle-ci doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Plantation d'espaces paysagers arborés pour mettre en valeur les façades,
- haie végétale vives à mélange feuillu et persistants rustiques

Règle pour les parcs de stationnement de plus de 500 m²

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent être conforme aux dispositions de l'article L 111-19-1 du code de l'urbanisme. C'est-à-dire :

- intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation,

ZONE UX

- intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

5.2.3. Stocks et dépôts

Règle générale

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être organisés en arrière des bâtiments, de façon à être non perceptibles depuis les axes structurants.

Ces éléments devront être masqués par des haies vives d'une hauteur permettant de les masquer totalement.

Règles particulières

Sur les parcelles en limite avec les zones U à vocation d'habitat et les zones A et la zone N, une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écrin végétal.

ARTICLE UX 6 : STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m² des constructions existantes et les changements de destination des constructions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

6.1. Stationnement automobile

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée). Une mutualisation des aires de stationnement doit être recherché.

Règles spécifiques par type d'activité

Type d'activités	Règle	Dispositions particulières
Bureau, artisanat et commerce de détail, activité de service	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	Les besoins en matière de stationnement commercial devront faire l'objet d'un examen particulier en fonction du type de commerce et de fréquentation
Industrie, entrepôts, et commerce de gros	Non réglementé	des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé	des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

6.2. Stationnement vélos

Règles spécifiques par type d'activités

Type d'activités	Nombre d'emplacement demandé :
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Doit correspondre au minimum à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Doit correspondre au minimum à 15% de l'effectif total des agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce,	Doit correspondre au minimum à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès direct sur les RD 1, la RD 911, la RD 922 et la RD 926 est interdit, sauf accord du service gestionnaire compétent.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les voies de desserte internes et les accès aux constructions doivent se raccorder aux accès existants.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

7.3-Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou la continuité de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UX 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe de constructions devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

L'alimentation par forage en eau est possible pour l'activité industrielle, susceptible de satisfaire sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles et doit être faite après accord des services administratifs compétents.

8.2- Assainissement :

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

▪ Eaux résiduaires industrielles ou assimilées :

Lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte, les eaux usées industrielles ou assimilées sont subordonnées à un prétraitement approprié aux conditions du gestionnaire de l'infrastructure d'assainissement.

L'autorisation d'implantation d'un établissement industriel produisant des effluents pollués dont la composition et le volume ne sont pas compatibles avec le système d'assainissement collectif peut être subordonnée à la réalisation d'une station de traitement affectée à l'épuration spécifique des eaux résiduaires des installations ou faire l'objet d'un stockage avant récupération, traitement et élimination ultérieure sur un autre site.

▪ Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (réseau séparatif) s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau pluvial spécifique ou en cas de réseau unitaire, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés sur la parcelle en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute opération entraînant une imperméabilisation de plus de 500 m² (toiture, aménagement...) nécessitera la création d'un ou d'ouvrages de rétention des eaux pluviales. Le volume de rétention sera de 50m³ par tranche de 1000 m² de surface étanchée.

Ces ouvrages intégreront :

ZONE UX

-soit un système d'infiltration adapté à la nature du sol (déterminé après études géotechniques) en cas d'absence de réseau public spécifique aux eaux pluviales

- soit un branchement au réseau séparatif public d'eaux pluviales.

Aucun écoulement d'eau pluviale provenant de la parcelle ne sera autorisé sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant

8.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.