



Luc-la-Primaube

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « GINISTY » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE RODEZ AGGLOMERATION

L'enquête publique à organiser, prescrite par arrêté municipal N°231024AR338, du 24/10/2023, vise à informer et recueillir les observations du public concernant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Ginisty » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rodez agglomération.

L'enquête se déroulera **du 16 novembre 2023 à 9 heures au 30 novembre 2023 à 17 heures.**

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront déposés en mairie et en mairie annexe pendant toute la durée de l'enquête, afin que chaque personne intéressée puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur les registres ouverts à cet effet aux jours et horaires suivants :

- ✓ A la mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (fermé le jeudi)
- ✓ A la mairie annexe – 8 impasse de l'Etoile – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12 h et de 13h30 à 17h30 sauf le mardi matin (fermé). A noter l'ouverture de 13h30 à 19 h le mardi et entre 12h et 13h30 le jeudi.

Par ailleurs, le dossier sera consultable sur le site internet de la ville de Luc-La Primaube (<http://www.luc-la-primaube.fr>), rubrique actualités et une adresse courriel spécifique a été créée : [enquetespubliques@luc-la-primaube.fr](mailto:enquetespubliques@luc-la-primaube.fr), afin que les personnes intéressées puissent prendre connaissance du dossier et adresser leurs observations éventuelles par voie dématérialisée.

Il convient enfin de préciser que les observations du public peuvent également être formulées par courrier, remis au commissaire enquêteur lors de l'une de ses permanences ou adressé à la mairie pendant toute la durée de l'enquête par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Monsieur Robert Salesses, commissaire enquêteur - mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube avec la mention : "Enquête publique « Lotissement Ginisty » - Ne pas ouvrir". **Ces courriers devront impérativement être reçus à l'adresse précitée avant la date de clôture de l'enquête, fixée au jeudi 30 novembre 2023 à 17 heures.**

Monsieur Robert Salesses, retraité de la Direction Départementale des Territoires, est désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse pour exercer les fonctions de Commissaire enquêteur. Il recevra, en personne, les observations du public aux dates, lieux et horaires suivants :

- **le Mercredi 22 novembre 2023 de 10 h à 12 h à la mairie de Luc-La Primaube ;**
- **le Mardi 28 novembre 2023 de 16h30 à 18h30 à la mairie annexe.**

Le rapport et les conclusions motivées établis par le commissaire enquêteur pourront être consultés à la Mairie de Luc-La Primaube aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et sur le site internet de la mairie de Luc-La Primaube <http://www.luc-la-primaube.fr> pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Fait à Luc-la-Primaube, le 26 octobre 2023

Le Maire,

Jean-Philippe SADOUL



**Luc-la-Primaube**

**Mise en concordance du cahier des charges du lotissement  
« Ginisty » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
de Rodez agglomération**

**Commune de Luc-La Primaube**

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

# SOMMAIRE

- I) Objet de l'enquête
- II) Cadre juridique de l'enquête
- III) Déroulement de la procédure
  - A - Organisation de l'enquête publique
  - B - Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête
  - C - Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation
  - D - Entrée en vigueur
- IV) Le lotissement « Ginisty »
- V) Contexte du document d'urbanisme
  - A - Une politique d'urbanisme ancienne et concertée au sein de l'agglomération
  - B - Le Lotissement Ginisty au regard des réflexions et documents cadres de l'urbanisme intercommunal.
- VI) Suppression des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement et mise en concordance avec le PLUi
- VII) Annexes

## I) Objet de l'enquête

Le lotissement « Ginisty », composé de 28 lots et situé au centre de la commune de La Primaube, a été créé le 10/7/1951.

Les droits et obligations des propriétaires colotis sont définis dans un cahier des charges, qui n'a connu aucune évolution depuis sa création. En revanche, le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications.

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement, le cahier des charges, s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, cet article prévoit également : « *Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes* ».

Les dispositions règlementaires du cahier des charges d'un lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'Urbanisme. Elles demeurent cependant applicables entre colotis, au titre du droit privé ce qui crée des situations complexes dont la sécurité juridique n'est pas assurée, droit privé (cahier des charges du lotissement) et droit public (plan local d'urbanisme — PLU) étant parfois incohérents voire contradictoires

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en cause des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

La commune de Luc-La Primaube souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement «Ginisty» avec son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et notamment son règlement qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune.

**En application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rodez agglomération, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement, les droits des colotis, et d'unifier les règles opposables.**

Cette modification doit obligatoirement être précédée d'une enquête publique.



## II) Contexte et cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique se déroule conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement. En vertu de l'article L123-3 du Code de l'environnement, **l'autorité organisatrice de cette enquête est le Maire de Luc-La Primaube.**

La procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement avec le PLU est menée selon les dispositions de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme :

**« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. ».**

Il ressort de ces dispositions que le Maire est compétent pour ouvrir et organiser l'enquête publique préalable à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Ginisty et du PLUi. Aucune délibération du Conseil municipal n'est requise pour prescrire cette enquête publique ; le Conseil municipal interviendra dans la procédure comme énoncé à l'article précité du code de l'urbanisme (cf. article L 442-11, ci-avant).

Il est par ailleurs précisé que cette procédure trouve son fondement dans la volonté de sécuriser la situation juridique du lotissement, ainsi que les droits des colotis. Elle s'inscrit également dans le contexte de partage des compétences et des responsabilités entre la commune de Luc-la-Primaube et son Etablissement Public de Coopération Intercommunale de rattachement. Rodez agglomération est en effet compétent en matière d'aménagement et d'urbanisme. Les Maires, sur son territoire, conservent le pouvoir de délivrer au nom de la commune les autorisations en matière de droits des sols et de toute autre action telle que celle mentionnée à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

En l'espèce et en application de la réglementation, la commune, représentée par son Maire, est à la fois porteur de projet et autorité organisatrice de cette enquête publique.

## III) Déroulement de la procédure

### A- Organisation de l'enquête publique

La commune de Luc-La Primaube a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal administratif de Toulouse. Celui-ci, par décision N°E23000134/31 du 5 octobre 2023, a nommé Monsieur Robert Salesses, retraité de la DDT, en qualité de Commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Marie Puech en qualité de Commissaire enquêteur suppléant (annexe 1).

Par arrêté N°231024AR338, du 24/10/2023 (annexe 2), le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

L'enquête publique se déroule du 16 novembre 2023 à 9 heures au 30 novembre 2023 à 17 heures :

✓ A la mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube, aux jours habituels d'ouverture des services du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (fermé le jeudi) ;

✓ A la mairie annexe – 8, impasse de l’Etoile – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12 h et de 13h30 à 17h30 sauf le mardi matin (fermé). A noter l’ouverture de 13h30 à 19 h le mardi et entre 12h et 13h30 le jeudi.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- **le Mercredi 22 novembre 2023 de 10 h à 12 h à la mairie de Luc-La Primaube ;**
- **le Mardi 28 novembre 2023 de 16h30 à 18h30 à la mairie annexe.**

Pendant la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations.

Il est consultable :

✓ A la mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube, pour y être consulté pendant toute la durée de l'enquête aux jours habituels d'ouverture des services du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (fermé le jeudi) ;

✓ A la mairie annexe – 8 impasse de l’Etoile – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12 h et de 13h30 à 17h30 sauf le mardi matin (fermé). A noter l’ouverture de 13h30 à 19 h le mardi et entre 12h et 13h30 le jeudi.

Le dossier dématérialisé est consultable sur le site internet de la Ville de Luc-La Primaube : <http://www.luc-la-primaube.fr>, rubrique actualités. Un accès gratuit au dossier d'enquête est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Luc-La Primaube aux horaires habituels d'ouverture.

Chacun peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions, et les adresser au commissaire enquêteur pendant toute la durée de l'enquête :

- par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : M. Robert Salesses, Commissaire enquêteur - mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube avec la mention : "Enquête publique « Lotissement Ginisty » - Ne pas ouvrir" ;
- sur les registres papier déposés à la Mairie de Luc-La Primaube et à l'annexe de la Mairie ;
- par voie électronique, à l'adresse mail suivante : [enquetespubliques@luc-la-primaube.fr](mailto:enquetespubliques@luc-la-primaube.fr) en indiquant comme objet : « Enquête publique Lotissement Ginisty ».

## **B - Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête**

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme intercommunal de Rodez agglomération est décidée par arrêté du Maire après délibération du Conseil municipal.

## **C - Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.**

Au titre de l'article R 442-9 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager, à savoir le Maire de Luc-La Primaube - Monsieur Jean-Philippe SADOUL - 6 place du Bourg - 12450 Luc-La Primaube.

## **D - Entrée en vigueur**

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

#### **IV) Le lotissement « Ginisty »**

Le lotissement « Ginisty », est situé dans le centre de La Primaube autour des rues Chanteclair, Bel Aurore et Henri Fabre.

Il comprend 28 lots (voir plan en annexe 8).

Il a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 juillet 1951 publié aux hypothèques le 22/8/1951, pour la création de 13 lots (annexe 3), arrêté qui approuvait également le cahier des charges du lotissement (annexe 3).

Le 17/9/1951, un arrêté préfectoral, publié aux hypothèques le 16/10/1951, autorise la modification du lotissement avec la création d'un quatorzième lot (l'original de l'arrêté préfectoral n'a pas été retrouvé mais il figure sur l'état hypothécaire du lotissement (annexe 4)).

Le 25/6/1952 un nouvel arrêté préfectoral, publié aux hypothèques le 6/8/1952, autorise l'extension du lotissement aux lots 15 à 28. L'original de l'arrêté préfectoral n'a pas été retrouvé, mais ce dernier figure dans l'état hypothécaire du lotissement (annexe 4), ainsi que dans un acte notarié de cession d'un terrain, au sein de ce lotissement, par Monsieur Ginisty à Monsieur Bertrand (annexe 5), le cahier des charges de l'extension figure également dans l'acte (annexe 5). Un plan est joint à cet arrêté (annexe 6).

#### **V) Contexte du document d'urbanisme**

##### **A- Une politique d'urbanisme ancienne et concertée au sein de l'agglomération**

Dès 1964, les 8 communes de l'agglomération se structurent en District, véritable Etablissement Public de Coopération Intercommunale. La constitution de ce groupement était le moyen d'assurer le développement du territoire et le Grand Rodez à l'époque a alors choisi d'exercer différentes compétences dont celle de la planification urbaine et de l'aménagement.

En décembre 1999, le DISTRICT s'est transformé en communauté d'agglomération.

La mise en place d'une politique d'urbanisme à l'échelle intercommunale existait déjà, dès 1962, avec les communes de Rodez, Onet le Château, Le monastère et Olemps qui se réunissent alors en groupement d'urbanisme pour établir le plan d'urbanisme directeur. Ces réflexions se sont élargies à 4 autres communes : Druelle, Luc La Primaube, Sébazac et Ste Radegonde après la création du District le 25 août 1964. Le District est alors compétent notamment en matière d'urbanisme.

La loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 (dite loi LOF) impose de remplacer les plans d'urbanisme directeur par les Plans d'Occupation des Sols (POS), qui, contrairement aux premiers, sont définis à partir de plans cadastraux. Plus précis, ils sont moins soumis à interprétation.

Le 18 juillet 1973, le Préfet constitue le groupement d'urbanisme de Rodez sur les 8 communes avec pour mission d'établir un POS. A la suite d'une longue élaboration, **le POS est approuvé par le Préfet le 16 décembre 1981.**

La première révision du POS a été approuvée le 30 septembre 1988. Mais, compte tenu de la loi décentralisation du 7 janvier 1983 modifiant le processus d'élaboration du POS, dont la compétence est confiée aux collectivités locales, le POS est annulé par le conseil d'état en 1989 au motif d'un vice de procédure. Une nouvelle élaboration de POS est prescrite en suivant et sera approuvée en 1991.

Le POS se voulant être un document de planification évolutif, la 2<sup>ème</sup> révision du POS a eu lieu en 1998.

Suite à la loi SRU en 2000 et tenant compte de la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003, ayant très largement modifié le droit de l'urbanisme et ses documents, le POS est remplacé par le PLU du Grand Rodez lors de sa révision 3 approuvée le 19 décembre 2006.

Ensuite, le Conseil de Communauté du Grand-Rodez a prescrit la révision n°4 du PLU le 13 février 2007 qui sera approuvée le 6 novembre 2012.

Depuis 2006, l'idée est de préserver la qualité de vie du cœur de ville au sein d'une campagne périphérique. Il s'agit :

- D'organiser les relations ville-campagne dans une logique de développement durable
- De promouvoir le renouvellement urbain et les forces de centralité
- De préserver l'environnement et le patrimoine au profit d'une identité Ruthénoise

Ces orientations demeurent la clé de voûte du PLU.

La révision n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rodez agglomération renforce grandement ces objectifs et en fait un document pleinement intercommunal (voir PADD en annexe 12).

Cette révision 5 a été prescrite en trois temps par différentes délibérations du Conseil de Communauté en se fixant comme objectifs :

- De maîtriser le développement urbain sur le territoire communautaire, en intégrant au PLUi les dispositions des documents cadres en matière d'habitat et de transports, établies notamment au travers du Programme Local de l'Habitat et au regard des problématiques de réseaux (eaux usées, eau potable, défense incendie) ;
- De structurer le développement économique du territoire (en termes d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, d'extraction de matériaux, commerciales...);
- D'identifier les espaces à fort potentiel agricole au regard du diagnostic préalablement établi et de conforter l'agriculture périurbaine ;
- D'améliorer la qualité des opérations d'aménagement au travers d'un encadrement règlementaire plus strict (notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation) et plus en adéquation avec le contexte environnant des projets ;
- D'identifier la Trame Verte et Bleue à l'échelle de Rodez Agglomération en se basant sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées et en le précisant.
- D'assurer une cohérence de l'affichage publicitaire sur l'ensemble du territoire intercommunal et participer à l'amélioration de la qualité des espaces publics et des entrées de ville notamment, avec la mise en place d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal ;
- De valoriser la qualité du patrimoine architectural et paysager du territoire, grâce aux documents définis par le Site Patrimonial Remarquable.

La révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvée par délibération du Conseil de communauté le 12 décembre 2017.

Ce nouveau PLUi a fait l'objet depuis de 4 modifications (selon les délibérations du conseil d'agglomération des 6 novembre 2018, 24 septembre 2019, 28 septembre 2021 et 8 novembre 2022) et d'une modification simplifiée (délibération du Conseil de communauté du 5 février 2019) pour adapter à la marge le document et le mettre en cohérence avec les projets du territoire.

En conclusion, le PLU intercommunal est un document qui intègre dans ses règles les possibilités de favoriser la qualité du cadre de vie en mettant l'accent sur la cohérence des constructions, l'homogénéité des volumes, des couvertures de toit, et la qualité d'insertion des projets dans l'environnement proche et lointain, bâti ou non bâti.

#### **B- Le Lotissement Ginisty, au regard des réflexions et documents cadres de l'urbanisme intercommunal.**

Le lotissement a été approuvé le 10 juillet 1951. Il a fait l'objet d'une extension permettant la création de 14 lots supplémentaires (lots 15 à 28) autorisée par arrêté du Préfet de l'Aveyron le 25 juin 1952. Aucun document d'urbanisme n'existait à cette époque sur la Commune de Luc La Primaube.

Le cahier des charges a été approuvé en même temps que l'autorisation de lotir.

En application de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé deviennent caduques au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document en tenant lieu.

D'autre part, ce même article prévoit que ne sont pas remis en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis définis dans le cahier des charges du lotissement.

En 1951 comme en 1952, le POS n'était pas encore en vigueur (cf chapitre précédent) et le cahier des charges, document contractuel et perpétuel, reste applicable encore actuellement.

#### **VI) Suppression des règles notamment contenues dans le cahier des charges du lotissement et mise en concordance avec le PLUi**

L'article L 442-11 du code de l'urbanisme, prévoit que lorsqu'un PLU intervient postérieurement au permis de lotir, l'autorité compétente, soit le Maire, peut après enquête publique et délibération du conseil municipal modifier tout ou partie des documents du lotissement pour mettre en concordance ces documents avec le PLU.

En conséquence, ci-après, le document de mise en concordance :

Règles ou cahier des charges du lotissement	PLUi de Rodez agglomération
<p><b>Clôtures :</b></p> <p>Constituées par des murs en maçonnerie</p> <p>Hauteur limitée à 0,80m de soubassement maçonné surmonté de grilles ou grillage</p> <p>Possibilité de clôturer par des haies vives appuyées sur des grilles ou grillages</p>	<p><b>Clôtures :</b></p> <p>Les clôtures constituées de bardages ou de panneaux d'aspect plein, métalliques, en béton, ou en plastique (poly carbonate...), et en bois sont interdites.</p> <p>Hauteur limitée 0,60 m pour les murs ou soubassements pleins et à 1,60 m au total.</p> <p>En alignement, elles doivent avoir une unité d'aspect. Les clôtures grillagées doivent être doublées d'une haie.</p> <p>Dans tous les cas et pour les projets à venir, se reporter au PLUi en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme.</p>
<p><b>Constructions :</b></p> <p>Le lotissement comporte <u>des règles d'implantation différentes selon les lots :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lots 1, 2, 7 15 et 22 : implantation parallèle et en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'ancienne RN 88.</li> <li>- Pour l'ensemble des lots, retrait minimal de 3 mètres par rapport à la voie du lotissement sauf lots 2, 7, 15 et 22 en retrait d'au moins 4 mètres.</li> <li>- Retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives sauf pour lots 11 et 12 qui peuvent construire en mitoyenneté.</li> </ul> <p>Pas de limitation de hauteur</p>	<p><b>Constructions et implantations :</b></p> <p>Le PLUi en vigueur (révision 5 du PLUi modification n°4) classe le terrain de cet ancien lotissement en zone UD (ANNEXES 8 à 11) et correspond à des secteurs à dominante d'habitat (collectif et individuel) à la périphérie du cœur d'agglomération. Cf plan de zonage ci-joint</p> <p>L'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en recul d'alignement et sur les limites séparatives ou en en retrait de 3 mètres minimum.</p> <p>La hauteur maximale au faitage est de 12m.</p> <p>Dans tous les cas et pour les projets à venir, se reporter au PLUi en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme.</p>
<p><b>Destination des constructions :</b></p> <p>Aucune précision particulière sauf concernant les établissements classés qui sont admis à condition d'être de 3<sup>ème</sup> classe et de ne pas apporter de gêne au voisinage.</p>	<p><b>Destination des constructions :</b></p> <p>Au-delà de l'habitation, la vocation de la zone UD du PLUi permet toute activité compatible avec l'habitat notamment.</p> <p>Sont interdites : les carrières, les habitations légères de loisirs, les installations classées (excepté celles soumises à déclaration, l'extension de celles déjà existantes et celles relevant des équipements d'intérêt collectif) les caravanes isolées, les exploitations agricoles et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.</p> <p>Le règlement du PLUi est donc plus précis et plus restrictif par rapport aux destinations permises dans la zone.</p>

	<p>Dans tous les cas et pour tous les projets à venir, se reporter au PLUi en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme.</p>
<p><b>Égouts et eau potable :</b></p> <p>Le lotissement ne comportant pas de canalisation d'eaux usées, l'évacuation des eaux usées et pluviales est réalisée par fosses septiques. Les rejets de fosses sont canalisés en bordure de rue et déversés dans un pré à l'Est de l'opération. Une servitude de passage est créée sur les lots 2 et 3 pour permettre le raccordement du lot 1 à cette canalisation.</p> <p>Les constructions peuvent être alimentées en eau potable par des puits réalisés par les propriétaires.</p> <p><b>Electricité :</b> Branchements et raccordements aux points les plus proches dont les conditions seront définies par les services d'EDF.</p>	<p><b>Égouts et eau potable :</b></p> <p>Le PLUi prévoit toutes ces dispositions et davantage dans les articles du <u>chapitre III de la zone UD</u>.</p> <p>L'évacuation des eaux usées des constructions dans le réseau public d'assainissement, s'il existe, est obligatoire. A défaut de réseau public suffisant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation doit être mis en place.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public doit être privilégiée. A défaut, il peut être admis au réseau public, conformément aux prescriptions des documents d'urbanisme et de leurs annexes (zonage et règlement pluvial).</p> <p>Toute construction doit être raccordée à une conduite d'eau potable.</p> <p>Sur les autres réseaux et coffrets ; les installations nouvelles et coffrets... doivent être réalisés en souterrain ou encastrés dans le bâti.</p> <p>Une consultation des services compétents est réalisée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Le PLUi est donc plus complet et plus précis que les clauses réglementaires du cahier des charges.</p> <p>Dans tous les cas et pour tous les projets à venir, se reporter au PLUi en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme.</p>
<p><b>Aspect extérieur :</b></p> <p>Aucune précision n'est donnée sur ce sujet</p>	<p><b>Aspect extérieur :</b></p> <p>Le PLUi réglemente la qualité urbaine, architecturale et paysagère ainsi que les matériaux de couverture dans <u>l'article UD II.2</u>.</p> <p>Le porteur de projet justifie son projet par une notice adaptée démontrant la bonne intégration dans le site et le dossier doit être présenté à l'architecte conseil de la collectivité notamment lorsque le bâtiment ne revêt pas une forme et une construction traditionnelle (<u>article UD II 2.3</u>).</p> <p>Le PLUi impose 30% d'espaces libres par unité foncière quel que soit le type de projet et d'implantation. <u>Articles UD II.3</u>.</p>

	Dans tous les cas et pour tous les projets à venir, se reporter au PLUi en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme.
--	---

**En synthèse**, la rédaction du PLUi en vigueur permet de traiter l'ensemble des points de nature réglementaire du cahier des charges du lotissement GINISTY, notamment en termes d'implantation des constructions. Egalement, le PLUi permet une meilleure prise en compte des projets dans le contexte urbain (économie d'espace, qualité d'aspect extérieur, préservation d'espaces non bâtis, intégration paysagère, gestion des raccordements aux réseaux...).

En conséquence, il n'y a donc pas lieu d'adapter le PLUi sur ce secteur de La Primaube et il convient de procéder à la mise en concordance des règles du cahier des charges de ce lotissement, avec le PLUi en vigueur conformément à l'article L 442-11 du code de l'urbanisme.

**Tout projet dans le secteur de l'ancien lotissement GINISTY sera, à l'issue de cette procédure de modification de tous les documents du lotissement, régi par les règles générales d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme.**

## VII) Annexes

**ANNEXE 1** : Décision du Tribunal Administratif de Toulouse ;

**ANNEXE 2** : Arrêté du Maire ;

**ANNEXE 3** : Rappel de l'arrêté Préfectoral du 10/7/1951 et cahier des charges ;

**ANNEXE 4** : Etat hypothécaire Lotissement Ginisty

**ANNEXE 5** : Acte notarié de cession d'un terrain au sein de l'extension du lotissement Ginisty comprenant également le cahier des charges ainsi qu'un plan

**ANNEXE 6** : Plan du lotissement annexé à l'arrêté du 25/6/1952

**ANNEXE 7** : Plan de situation

**ANNEXE 8** : Plan cadastral actuel avec périmètre du lotissement

**ANNEXE 9** : Extrait de plan de zonage du PLUi sur le périmètre du lotissement

**ANNEXE 10** : Règlement de la zone UD

**ANNEXE 11** : Lexique du PLUi

**ANNEXE 12** : PADD



DECISION DU  
05/10/2023

ANNEXE 1  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E23000134 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commission ou commissaire du 05/10/2023**

Vu enregistrée le 03/10/2023, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la commune de Luc-la-Primaube demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement "Ginisty", situé sur le territoire de la commune de Luc-La Primaube, avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de Rodez Agglomération ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2023 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Robert SALESSES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Jean-Marie PUECH est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de Luc-la-Primaube, à Monsieur Robert SALESSES et à Monsieur Jean-Marie PUECH.

Fait à Toulouse, le 05/10/2023

Le magistrat délégué,



The seal of the Tribunal Administratif de Toulouse is circular. It features a central figure, likely a personification of justice or a historical figure, seated on a throne. The text around the perimeter of the seal reads "REPUBLIQUE FRANÇAISE" at the top and "TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE" at the bottom. There are small stars on either side of the central figure.

Briac LE FIBLEC



Luc-la-Primaube

## ARRETE DU MAIRE

### Ville de Luc-la-Primaube

231024AR338

**Objet : PRESCRIPTION DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT «GINISTY» AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE RODEZ AGGLOMERATION**

**Le Maire de la Commune de Luc-la-Primaube,**

**Vu** l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme relatif à la mise en concordance des documents des lotissements avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ;

**Vu** l'article L.442-19 du Code de l'Urbanisme indiquant que l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement est l'autorité compétente statuant sur les demandes de permis d'aménager ;

**Vu** les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs à la procédure d'enquête publique ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**Vu** la décision N°E23000134/31 en date du 5 octobre 2023 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Robert Salesses, retraité de la Direction Départementale des Territoires, en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à l'enquête publique sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Ginisty» avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rodez agglomération ;

**Vu** le dossier d'enquête publique établi selon les dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement ;

**Considérant** que le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Ginisty» avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rodez agglomération est soumis aux dispositions de l'article L.442-11 et doit faire l'objet des formalités d'enquête publique prévues aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

### ARRÊTE

**Article 1 :** Il est prescrit une enquête publique relative au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Ginisty» avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rodez agglomération pour une durée de 15 jours, du 16 novembre 2023 à 9 heures au 30 novembre 2023 à 17 heures.

La procédure de mise en concordance est engagée en vue de supprimer les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement « Ginisty».

**Article 2 :** Monsieur Robert Salesses, retraité de la Direction Départementale des Territoires, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision du Tribunal Administratif de Toulouse N°E23000134/31 en date du 5/10/2023.

**Article 3 :** Le dossier d'enquête publique est constitué d'une version papier et d'une version dématérialisée. Il comprend une note de présentation relative au projet de mise en concordance et un dossier administratif comportant les pièces énoncées à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement ainsi que les registres d'enquête papier et boîte numérique dédiée.

Le registre d'observations en papier, à feuillets non mobiles et constitutif du dossier d'enquête, sera côté et paraphé par le commissaire enquêteur comme le reste du dossier.

Le dossier papier sera déposé :

✓ A la mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube, pour y être consulté pendant toute la durée de l'enquête aux jours habituels d'ouverture des services du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (fermé le jeudi)

✓ A la mairie annexe – 8 impasse de l'Etoile – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12 h et de 13h30 à 17h30 sauf le mardi matin (fermé). A noter l'ouverture de 13h30 à 19 h le mardi et entre 12h et 13h30 le jeudi.

Le dossier dématérialisé sera consultable sur le site internet de la Ville de Luc-La Primaube de <http://www.luc-la-primaube.fr>, rubrique actualités. Un accès gratuit au dossier d'enquête sera garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Luc-La Primaube aux horaires habituels d'ouverture.

Chacun pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, et les adresser au commissaire enquêteur pendant toute la durée de l'enquête :

- par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Monsieur Robert Salesses, commissaire enquêteur - mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube avec la mention : "Enquête publique « Lotissement Ginisty » - Ne pas ouvrir" ;
- sur les registres papier déposés à la Mairie de Luc-La Primaube et à l'annexe de la Mairie ;
- par voie électronique, à l'adresse mail suivante : [enquetespubliques@luc-la-primaube.fr](mailto:enquetespubliques@luc-la-primaube.fr) en indiquant comme objet : « Enquête publique Lotissement Ginisty ». Ces observations seront annexées au registre d'enquête papier.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- le Mercredi 22 novembre 2023 de 10 h à 12 h à la mairie de Luc-La Primaube ;
- le Mardi 28 novembre 2023 de 16h30 à 18h30 à la mairie annexe ;

**Article 4 :** À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, les registres seront clos et le commissaire enquêteur disposera de huit jours pour communiquer son procès-verbal de synthèse au responsable du projet. Celui-ci produira ses observations éventuelles dans les quinze jours suivants. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours au total, à compter de la clôture de l'enquête, pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées au Maire de Luc-La Primaube.

**Article 5 :** Le rapport et les conclusions motivées établis par le commissaire enquêteur pourront être consultés à la Mairie de Luc-La Primaube aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et sur le site internet de la mairie de Luc-La Primaube <http://www.luc-la-primaube.fr> pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

**Article 6 :** L'autorité compétente statuant sur les demandes de permis d'aménager est le Maire de Luc-La Primaube. Le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Ginisty » fera l'objet d'une décision par arrêté de M. le Maire après enquête publique et approbation du Conseil Municipal.

**Article 7 :** Le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Ginisty» avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rodez agglomération ne comporte ni évaluation environnementale, ni étude d'impact, de sorte qu'il n'existe pas d'avis de l'autorité compétente portant sur une évaluation environnementale.

**Article 8 :** Les informations peuvent être demandées auprès de la Mairie de Luc-La Primaube : Service aménagement et projet urbain — Mme Isabelle MARTIN – 05-65-71-30-90.

**Article 9 :** Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la Ville de Luc-La Primaube.

**Article 10 :** Un avis d'enquête publique, comprenant les indications ci-dessus, sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Un avis d'enquête sera affiché à la Mairie de Luc-La Primaube, à la mairie annexe et au siège de Rodez agglomération ainsi que sur site, au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Cet avis sera également publié sur le site internet de la Ville de Luc-La Primaube.

**Article 11** : Madame la Directrice Générale des services est chargée de l'exécution du présent arrêté. Ampliation de cet arrêté sera transmise à Monsieur Salesses, Commissaire enquêteur, à Monsieur le Préfet de l'Aveyron ainsi qu'à Monsieur le Président de Rodez agglomération. Cet arrêté sera affiché et publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Luc-La Primaube et d'un recours pour excès de pouvoir, auprès du Tribunal administratif de Toulouse, 68 rue Raymond IV – 31000 Toulouse, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Luc-la-Primaube, le 24 octobre 2023

Le Maire  
  
Jean-Philippe SADOUL  


Le Maire,  
  
Jean-Philippe SADOUL  


Certifié exécutoire par Monsieur le Maire,  
Compte tenu de la transmission en préfecture le *26/10/2023*  
Et de la publication le *24/10/2023*

## Accusé de réception d'un acte en préfecture

rescriptions de l'ouverture de l'enquête publique pour la mise  
en concordance du cahier des charges du lotissement  
Objet de l'acte : "Ginisty" avec le plan local d'urbanisme intercommunal de  
Rodez Agglomération

---

Date de décision: 24/10/2023

Date de réception de 25/10/2023

l'accusé de réception :

---

Numéro de l'acte : 231024AR338

Identifiant unique de l'acte  
: 012-211201330-20231024-231024AR338-AR

---

Nature de l'acte : Arrêtés réglementaires

Matières de l'acte : 2 .1 .7

Urbanisme

Documents d urbanisme

Autres

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

---

Nom du fichier : Arrêté Maire ouverture enquête publique.doc ( 99\_AR-012-  
211201330-20231024-231024AR338-AR-1-1\_1.pdf )

- LOTISSEMENT GINISTY -

Les terrains sur lesquels sont édifiées les maisons données dépendent du Lotissement GINISTY autorisé par arrêté préfectoral en date du 10 juillet 1951.

Les dispositions de cet arrêté Préfectoral et du Cahier des Charges sont ci-après retranscrites :

A. ARRETE PREFECTORAL :

Le Préfet de l'Aveyron, Chevalier de la Légion d'Honneur,

" VU : ...

" ARRETE :

" Art. 1 : Le projet de Lotissement sus-visé est approuvé conformément au Cahier des charges et au plan annexés au présent arrêté.

" Art. 2 : Les droits des tiers sont et demeurent réservés.

" Art. 3 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée :

" - à M. le Maire de LUC, chargé de le notifier à M. GINISTY à La PRIMAUBE ;

" - à M. l'Inspecteur Départemental de l'Urbanisme et de l'Habitation à RODEZ.

Fait à RODEZ le 10 juillet 1951  
Le Préfet, Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général Délégué  
Signé : P. CANTAGREL.

B. CAHIER DES CHARGES ET PROGRAMME DES TRAVAUX :

" Division du terrain : Le terrain sera divisé en 13 lots conformément au plan ci-annexé.

" Il sera créé un chemin pierré de 8 mètres de largeur à frais communs entre les acquéreurs des treize lots et proportionnellement à la superficie de chaque lot.

" Les carrefours entre les lots 6, 12 et 13 d'une part et les lots 2 et 7 et la route nationale d'autre part, devront comporter des bordures arrondies dont le rayon des arcs sera de quatre mètres minimum.

" Clôtures : Les clôtures des lots seront constituées par des murs en maçonnerie de 80 centimètres de hauteur maximum, surmontés de grilles ou grillage ou bien par des haies vives, appuyées sur des grilles ou grillages.



" Constructions : Les bâtiments élevés sur les lots numéros 1, 2  
 " et 7 auront leur façade Ouest parallèle et en retrait d'au moins  
 " cinq mètres de la Route Nationale n° 88.  
 " Les bâtiments élevés sur chacun des lots auront leur façade pa-  
 " rallèle et en retrait d'au moins trois mètres de la rue du lo-  
 " tissement. Toutefois, pour les lots numéros 2 et 7, situés au  
 " carrefour de la rue et de la Route Nationale, les constructions  
 " devront être édifiées à 4 mètres au moins de la rue, afin d'as-  
 " surer une bonne visibilité pour les véhicules entrant ou sortant  
 " et, comme il est dit plus haut, à cinq mètres de la route natio-  
 " nale.  
 " Les constructions ne pourront être élevées qu'à une distance d'a  
 " moins quatre mètres de la propriété voisine, à l'exception des  
 " lots numéros 11 et 12 qui pourront jumeler leurs constructions  
 " en mitoyenneté.  
 " Etablissements classés : Les industries soumises à la législatio  
 " sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes pour-  
 " ront être admises à la condition d'appartenir à la troisième cla  
 " se et ne pas apporter de gêne au voisinage. Les établissements  
 " intéressés devront faire l'objet d'une déclaration aux Services  
 " Préfectoraux.  
 " Permis de construire : Les constructions à édifier sur les diffé  
 " rents lots sont soumises à la législation sur le permis de cons-  
 " truire. Les dossiers sont à déposer à la Mairie de LUC afin d'ê-  
 " tre transmis pour avis au Service Départemental de l'Urbanisme  
 " et de l'Habitation.  
 " Préalablement à tout établissement de clôture ou à toute construc  
 " tion de bâtiment le long de la route Nationale, les futurs propr  
 " étaires des lots numéros 1, 2 et 7 devront présenter au Service  
 " des Ponts et Chaussées, une demande d'alignement dans la forme  
 " réglementaire pour obtenir une permission de voirie.  
 " Egoûts : La Route Nationale ne comportant pas d'égoût communal  
 " ni de canalisation d'eau ou de gaz, l'évacuation des eaux et ma-  
 " tières usées devra être fait après neutralisation, suivant les  
 " prescriptions du règlement sanitaire départemental, notamment les  
 " articles 35 et 39 qui visent spécialement l'évacuation des eaux  
 " usées et pluviales + fosses septiques - à condition toutefois que  
 " les fosses septiques soient rigoureusement conformes et que les  
 " eaux rejetées soient complètement inodores.  
 " Les eaux et matières usées se déverseront dans une canalisation  
 " qui sera aménagée en bordure de la rue, à frais communs entre les  
 " acquéreurs (sauf un quart à la charge des vendeurs), pour déverse  
 " ces eaux et matières dans le pré de Monsieur BONNEVIALE, à l'Est  
 " qui par suite, ne pourra être employé à des fins potagères (Mon-  
 " sieur GINISTY s'engageant à rapporter l'accord de Monsieur BONNE-  
 " VIALE à ce sujet).  
 " Une servitude sera créée au détriment des lots numéros 2 et 3  
 " pour permettre le passage de la canalisation d'évacuation des eaux  
 " et matières usées du lot numéro 1 pour son raccordement à l'égoût  
 " Eau : Les acquéreurs des lots devront s'alimenter en eau potable  
 " par des puits faits sur leur propriété et construits dans les  
 " conditions du règlement sanitaire, notamment l'article 58.  
 " Electricité : Les acquéreurs devront se brancher ou se raccorder  
 " aux points les plus proches en alimentation existant.  
 " Pour M. GINISTY, Signé : P. BOUSQUET



GK

A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M A B C D E F G H I J K L M  
 N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z N O P Q R S T U V W X Y Z  
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

COMMUNE : **LUC** Lotissement "GINISTY" SECTION: **BE** N° du PLAN : **14** **FG** RUE : N°

I - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Terrain en bordure de la route nationale n°88 à 50 J n°1824  
 Division en 13 lots de Vol. 2074 n°16. Ld: "La Primaire"  
 Lot n°10 (Vol. 2078 n°35)  
 Extension: lots 15 à 23 (Vol. 2104 n°1) sur J n°1824

III - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
			Totalité	1) 31 août 1951 - Vol. 2074 n°16 - Rappel de l'autorisation préfectorale du 10-7-1951 et valoir des charges.	
			Totalité	2) 16 octobre 1951 - Vol. 2078 n°35 - Rappel de modification et autorisation du 17-9-1951 (création du lot 14).	
			lots 15 à 23	3) 6 août 1952 - Vol. 2104 n°1 - Extension du lotissement aux lots 15 à 23 Rappel de l'autorisation préfectorale du 25 juin 1952.	
			BE 13	4) 22 Août 1997 Vol. 1997 P4 4645 220-221 Document d'arpentage Division du BE 13 en 220 et 221.	

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

N°	Numéros	S. R. D. G. E. P.	F. P.	Surface	Mètres	Renseignements complémentaires
1			FP	883	V. 2074-17	
2	BE 49	FP		615	V. 2075-47	
3	BE 47	FP		660	V. 2074-33	
4	BE 46	FP		735	V. 2078-40	
5					V. 2078-38	
6					V. 2078-35	
7			FP	710	V. 2084-46	
8	BE 3	FP		500	V. 2074-16	
9					V. 2074-18	
10	BE 8	FP		500	V. 2074-19	
11	BE 9	FP		525 → 732	- 223-226	
12	BE 10	FP		1010 515	V. 2081-58	
13	BE 15	FP		2088m	V. 2081-63	
14	BE 14	FP		904	V. 2083-35	
15			FP	835	V. 2105-32	
16	BE 5	FP		754m <sup>2</sup>		
17	BE 6	FP		752m <sup>2</sup>		
18	BE 7	FP		754m <sup>2</sup>	V. 3356-44	
19	BE 11	FP		719m <sup>2</sup>	V. 2143-25	
20	BE 13	FP		690m <sup>2</sup>	V. 2104-1	
21	BE 13	FP		587m <sup>2</sup>	V. 2163-52 division en 220-221 224	
22					V. 2102-2	

Modèle B



II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (Suite).

A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)

B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)

1	2	3	4	5	6	7	A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)			B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)		
							8	9	10	11	12	13
Numéros	Représent	Espece	Espece	Espece	Millièmes	Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
23	RC	44	FP									
24	RC	43	FP			V. 2109-53						
25			FP									
26			FP									
27			FP									
28			FP									
1 <sup>ap</sup>	BE	182	FP									
1 <sup>ap</sup>	BE	183	FP									
21 <sup>ap</sup>	BE	220	FP				cf 84					
21 <sup>ap</sup>	BE	221	FP				cf 84					





CX 46587

# Vente Ginisty - Bertrand

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE DEUX.

Le premier juillet.

DEVANT Me Paul BOUSQUET, notaire à RODEZ (Aveyron) soussigné.

## ONT COMPARU

Monsieur GINISTY (Jean Paul Léon Marie) propriétaire-cultivateur, et Madame GAYRAUD (Marthe Zoé Mélanie Maria) sans profession, son épouse, qu'il autorise, demeurant ensemble au Cros, commune de Luc. (Aveyron)

" Nés : le mari à Lafon, commune de Calmont, (Aveyron) le premier janvier mil huit cent quatre-vingt-neuf; et l'épouse à Salles-Curan (Aveyron) le huit octobre de la même année.

### D'UNE PART.

Et Monsieur BERTRAND (Aimé Clovis), agent d'assurances, époux de Madame SOULIE Eulalie, demeurant à Rodez, 49, avenue Victor Hugo.

" Né à Castres, le quinze octobre mil huit cent quatre vingt seize.

### E'AUTRE PART.

Lesquels, préalablement à la vente, objet du présent acte, ont exposé ce qui suit :

### - EXPOSE -

Monsieur GINISTY a déposé à la Préfecture de l'Aveyron, le plan de lotissement, le programme d'aménagement et cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aurait lieu en quatorze lots, numérotés de 15 à 28, la vente d'un terrain situé à la Primaube, commune de Luc, porté au cadastre de la dite commune sous le n° 182p. section J, contigu à un précédent lotissement autorisé par Monsieur le Préfet de l'Aveyron, suivant arrêté du dix juillet mil neuf cent cinquante et un, vendu en quatorze lots par les époux GINISTY.

Ces cahier des charges et programme d'aménagement a été établi dans les termes ci-dessous littéralement retranscrits :

### LOTISSEMENT GINISTY

à la Primaube, commune de Luc

### CAHIER DES CHARGES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Division du terrain. - Le terrain sera divisé en quatorze lots, conformément au plan ci-annexé.

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

*Handwritten notes in the left margin:*  
576.  
16. 589  
E.P. - timbre  
journal.



*Handwritten notes in the left margin:*  
Comm. à Rodez.  
le 6 Août 1952.  
E.P. 2104. n° 1.

*Vertical text from the reverse side of the page, partially legible:*  
e légale.  
Mad  
t délégué avec toute  
rence de la présente  
érences, indemnités  
voir à exécuter contre  
met, elle met et subro  
us autres à dire  
et entier de son  
e bien et dessus le  
avoir cette subrogation  
des cession et trans  
rés que M  
e lecture de l'acte  
e précatou à l'émou  
onaires ou futur  
son hypothèque lé  
e cette hypothèque  
ciatement alloué  
re née du mariage.  
autre, que jusqu'à  
hypothèque légale.  
notaire soussigné, a  
71, 73, 81 (S. 1), du  
le portant codificati  
et de l'article 2105 du  
euf cent trente huit.

*Handwritten notes in the left margin:*  
ites, les parties font  
le M<sup>e</sup> BOUSQUET  
apprendre au bureau  
st élu même lieu.  
dire.

Il sera créé un chemin empierré de huit mètres de largeur à frais communs entre les acquéreurs des quatre lots et proportionnellement à la superficie de chaque lot.

L'entretien de ce chemin sera également assuré aux mêmes conditions que ci-dessus. La partie empierrée des voies de desserte sera constituée par une chaussée de cinq mètres vingt cinq de largeur bordée par deux caniveaux pavés de 0 m,75 de largeur. Cette disposition donnera une distance de six mètres entre les axes des deux caniveaux. De part et d'autre des caniveaux un revêtement gazonné sera prévu jusqu'à la limite des propriétés riveraines.

Le raccordement de la voie du lotissement avec la route nationale sera réalisé en accord avec le Service des Ponts et Chaussées. Il en sera de même pour la détermination des pentes à prévoir pour l'écoulement des eaux pluviales du lotissement. Les conseils du Service des Ponts et Chaussées devront être sollicités pour la confection des chaussées et des caniveaux des voies de desserte.

Les carrefours entre les lots 19 - 20 - 27 - 28 d'une part et les lots 15 et 22, et la route Nationale d'autre part, devront comporter des bordures arrondies dont le rayon des arcs sera de quatre mètres au minimum.

Le lot n°28 ne pourra être vendu et sera réservé en vue d'une utilisation collective telle qu'espace libre pour le jeu des enfants.

#### Clôtures.-

Les clôtures des lots seront constituées par des murs en maçonnerie de quatre vingt centimètres de hauteur maximum surmontés de grilles ou de grillage ou bien par haies vives appuyées sur des grilles ou grillage.

#### Constructions :

Les bâtiments élevés sur les lots numéros 15 et 22 auront leur façade Ouest parallèle et en retrait d'au moins cinq mètres de la route Nationale n°88.

Les bâtiments élevés sur chacun des lots auront leur façade parallèle et en retrait d'au moins trois mètres de la rue du lotissement. Toutefois pour les lots numéros 15 et 22 situés au carrefour de la rue et de la route Nationale, les constructions devront être édifiées à quatre mètres au moins de la rue afin d'assurer une bonne visibilité pour les véhicules entrant ou sortant et, comme il est dit plus haut, à cinq mètres de la route nationale.

Les constructions ne pourront être élevées qu'à une distance d'au moins quatre mètres de la propriété voisine.

#### Etablissements classés.

Les industries soumises à la législation sur les Etablissements dangereux, insalubres, ou incommodes pourront être admises à la condition d'appartenir à la troisième





CX 46588

classe et ne pas apporter de gêne au voisinage. Les Etablissements intéressés devront faire l'objet d'une déclaration aux Services Préfectoraux.

Permis de construire.-

Les constructions à édifier sur les différents lots sont soumises à la législation sur le permis de construire. Les dossiers sont à déposer à la mairie de Luc afin d'être transmis pour avis au Service Départemental de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Préalablement à tout établissement de clôture ou à toute construction de bâtiment le long de la route nationale, les futurs propriétaires des lots numéros 15 et 22 devront présenter au Service des Ponts-et-Chaussées une demande d'alignement dans la forme réglementaire pour obtenir une permission de voirie.

Egouts :

La route nationale ne comportant pas d'égout communal ni de canalisation d'eau ou de gaz, l'évacuation des eaux et matières usées devra être fait après neutralisation suivant les prescriptions du règlement sanitaire départemental, notamment les articles 35 et 39 qui visent spécialement l'évacuation des eaux usées et pluviales -fosses septiques- à condition toutefois que les fosses septiques soient rigoureusement conformes et que les eaux rejetées soient complètement inodores.

Les eaux et matières usées se déverseront dans une canalisation qui sera aménagée en bordure de la rue à frais communs entre les acquéreurs pour déverser ces eaux et matières dans le pré de Monsieur BONNEVIALE à l'Est qui, par suite ne pourra pas être employé à des fins potagères (Monsieur Ginisty s'engageant à rapporter l'accord de Monsieur BONNEVIALE à ce sujet).

Eau :

Les acquéreurs des lots devront s'alimenter en eau potable par des puits faits sur leur propriété et construits dans les conditions du règlement sanitaire, notamment l'article 58.

Electricité :

Les acquéreurs devront se brancher ou se raccorder aux points les plus proches en alimentation existant.

Préalablement à l'achat d'une parcelle ils devront se renseigner auprès des Services d'E.D.F. afin de connaître les conditions dans lesquelles la desserte de cette parcelle en électricité pourra être réalisée.

Autorisation.- Ces plan de lotissement, programme d'aménagement et cahier des charges ont été approuvés par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Aveyron, le vingt-cinq juin mil neuf cent cinquante-deux.

Annexes.- Cet arrêté auquel sont joints le cahier

*[Handwritten signature]*



huit mètres de  
reurs des quator  
perficie de cha  
ment assuré dans  
partie empiétre  
ar une chaussée  
dées par deux  
ette disposition  
Les axes des  
niveauux un rev  
propriétés ri  
sement avec la  
vec le Service  
me pour la dé  
écoulement des  
ils du Service  
icités pour la  
x des voies de  
20 - 27 - 28  
ute Nationale  
ures arrondies  
tres au minimum  
sera réservé  
e qu'espace libre  
tuées par des  
mètres de hauteur  
ge ou bien par des  
grillage.  
méros 15 et 22  
retrait d'au  
1988.  
lots auront leur  
trois mètres  
les lots numéro  
de la route  
édifiées à qua  
rer une bonne  
sortant et, com  
la route na  
levées qu'à une  
ropriété voisine.  
tion sur les Eta  
ommodos pourront  
à la troisième

des charges et programme d'aménagement, et le plan du lotissement dont dépend la parcelle vendue, et du précédent lotissement, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

#### VENTE

Monsieur et Madame GINISTY, déclarent par ces présentes, vendre et s'obligeant conjointement et solidairement entre eux, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit,

A Monsieur BERTRAND qui accepte :

#### DESIGNATION

Un lot de terrain à bâtir, situé à la Primaube, commune de Luc, d'une superficie de six cent quatre-vingt-dix mètres carrés, déclaré porté à la matrice cadastrale de la dite commune, sous le numéro 182p. section J, confrontant : au Nord et à l'Ouest rues du lotissement; à l'Est, le lot numéro 21, et au Sud le lot n° 14 du précédent lotissement propriété de Monsieur TICHIT.

Telle au surplus que la dite parcelle de terrain forme le lot numéro 20 du plan de lotissement ci-dessus énoncé.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle vendue appartient en propre à Madame GINISTY, venderesse, pour l'avoir recueillie avec d'autres biens dans la succession de Monsieur SOULIE Auguste Sylvain, son premier mari, en son vivant propriétaire cultivateur, décédé en son domicile au Cros commune de Luc, le dix neuf avril mil neuf cent trente trois, dont elle était légataire universelle aux termes de son testament olographe en date au Cros, du douze janvier mil neuf cent dix sept, déposé après constatation judiciaire aux minutes de Me Albert Bousquet, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le dix neuf mai mil neuf cent trente trois, enregistré.

Lequel legs a pu recevoir son entière exécution Monsieur SOULIE n'ayant laissé aucun ascendant et aucun descendant et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par le dit Me Albert Bousquet, le dix neuf mai mil neuf cent trente trois.

La venderesse a été envoyée en possession de son legs universel suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Rodez, le trois juin mil neuf cent trente trois, dont la grosse est demeurée annexée à la minute d'un acte en constatant le dépôt dressé par le même notaire, le quatre juillet de la même année.

Du chef de Monsieur SOULIE

Cette parcelle formant une dépendance du domaine du Gros, dépendait de la succession de Monsieur SOULIE Pierre père, décédé au Gros, le sept avril mil neuf cent quatorze, veuf de Madame Emilie BENOTT laissant pour lui succéder neuf enfants issus de son union avec son épouse prédécédée. Suivant acte reçu par Me Foulquier, prédécesseur médiat du notaire soussigné, le dix novembre mil neuf cent dix sept, il a été procédé au partage des biens dépendant des successions des époux SOULIE BENOTT et la parcelle vendue a été attribuée à Monsieur SOULIE Auguste Sylvain, tant par lui de ses six frères et sœurs, aux termes du même acte moyennant des prix payés soit comptant soit par quittances reçues par le même notaire, les vingt novembre mil neuf cent vingt six et vingt quatre décembre mil neuf cent vingt sept.

#### JOUISSANCE

L'acquéreur entrera immédiatement en jouissance de l'immeuble vendu.

#### CONDITIONS

La présente vente est faite aux charges, clauses et conditions du cahier des charges précité, dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance et ci-dessus littéralement retranscrites et à celles suivantes :

1°- Il prendra la parcelle vendue dans son état actuel sans garantie de la contenance indiquée, la différence serait-elle même supérieure à un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur selon le cas.

2°- Il jouira des servitudes actives et souffrira celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre les vendeurs, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi, et sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur de l'acquéreur de la loi du 23 Mars 1855.

#### ETAT CIVIL

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Les vendeurs font ici les déclarations suivantes :

1°- Monsieur GINISTY est veuf en premières noces sans enfant, de Madame Juliette MAZENQ.

Madame GINISTY est veuve en premières noces sans enfant de Monsieur SOULIE Auguste.

2°- Ils sont mariés en deuxième nocessous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire soussigné, le vingt six juin mil neuf cent trente cinq.

3°- Ils ne sont pas et n'ont jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.

4°- La parcelle vendue n'est grevée d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque.

*[Signature]*

, et le plan  
e vendue, et  
ci-joint et

rent par ces  
intement et so-  
ranties ordi-

à la Primaube,  
x cent quatre-  
à la matrice  
numéro 182p.  
l'Ouest rues  
21, et au Sud  
propriété de

elle de terrain  
tissement ci-

propre à Madame  
eillie avec d'  
sieur SOULIE  
son vivant pro-  
omicile au Gros  
neuf cent tren-  
diverselle aux ter-  
au Gros, du dou-  
posé après cons-  
Albert Bousquet,  
igné, le dix  
nregistré.

rière exécution  
scendant et au-  
héritier ayant  
cession ainsi  
dressé par le  
si mil neuf cent

cession de son  
lue par Monsieur  
z, le trois juin  
rosse est demeurée  
tant le dépôt  
juillet de la



## P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT TRENTE HUIT MILLE Francs (138.000) que l'acquéreur a tout présentement payé hors la vue du notaire soussigné aux vendeurs qui le reconnaissent et lui en consentent solidairement quittance définitive et sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur et Madame GINISTY, vendeurs en se désistant de tous droits de privilège hypothèque et action résolutoire, déclarent dispenser expressément Monsieur le Conservateur des hypothèques de Rodez, de prendre une inscription d'office lors de la transcription du présent acte pour assurer l'exécution des charges résultant des présentes pour l'acquéreur, le déchargeant expressément de toute responsabilité à ce sujet.

### ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement l'acquéreur s'engage à faire édifier sur le terrain présentement vendu, et dans le délai de trois ans à partir de ce jour, une maison dont les trois/quarts au moins de la superficie seront affectés à l'habitation.

### LECTURE DES LOIS

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties des articles 678.1788.821.1885 et du paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 1793 du Code Général des Impôts et de l'article 366 du Code Pénal, et il affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

Chacune des parties affirme sous les peines édictées par l'article 1788 dudit acte, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Les parties reconnaissent en outre que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions de l'article 24 de la loi du 31 décembre 1941 Instituant au profit du Trésor un droit de préemption sur les immeubles dont le prix est jugé insuffisant et pouvant s'exercer pendant un délai de trois ans à partir du jour où s'ouvre l'action en expertise.

Elles reconnaissent que le notaire soussigné leur a expliqué les conséquences pouvant résulter tant à l'encontre de l'acquéreur qu'à l'encontre du vendeur de l'application éventuelle de ces dispositions fiscales sur les immeubles vendus et en conséquence elles déclarent décharger Me Bousquet, de toute responsabilité à ce sujet.

### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font

et acceptées moyennant  
Francs (138.000)  
hors la vue du  
connaissent et  
de définitive et

QUITTANCE  
D'OFFICE

en se désistant  
t action résolue  
Monsieur le Con-  
rendre une ins-  
on du présent  
s résultant des  
nt expressément

egistrement  
le terrain pré-  
is ans à partir  
arts au moins  
itation.

re aux parties  
agraphe 1°  
pôts et de l'ar-  
u'à sa connais-  
ontredit par  
ion du prix.  
s peines édic-  
le présent acte

que le notaire  
dispositions  
1941 Instituant  
on sur les immou-  
t pouvant s'exer-  
lr du jour ou

oussigné leur  
lter tant à l'ex-  
vendeur de l'  
as fiscales sur  
lles déclarent  
bilité à ce

parties font

élection de domicile à Rodez, en l'étude du notaire  
soussigné.

DONT ACTE :

Fait et passé à Rodez.  
En l'étude du notaire soussigné.

Et lecture faite, les parties ont signé avec le  
notaire.

*[Signature]*

Marthe Gayraud

*[Signature]*  
*[Signature]*

Inscrite à Rodez au vol. 5914  
le 26 juillet 1932 fol. 200-85.  
Gratis -

*[Signature]*

*h*  
*en mot*  
*comme nul .1.*  
*16.9.*  
*M*

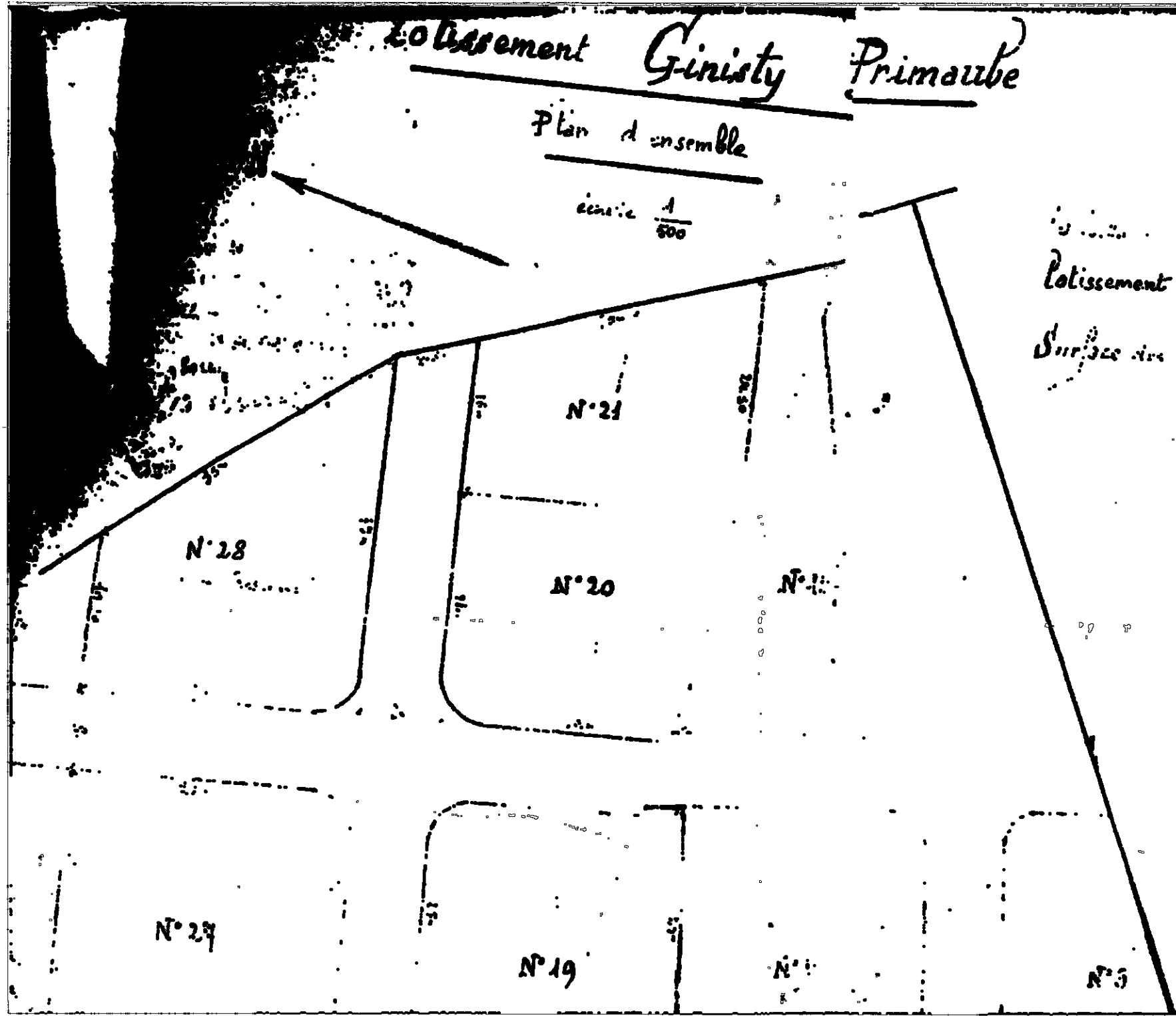




# Colassement Ginisty Primaube

## Plan d'ensemble

échelle  $\frac{1}{500}$



## Légende

Colassement anni 1952 = N° 15-28 in

Surface des parcelles existantes  
l'année 1952

- N° 15 = 1.500 m<sup>2</sup>
- N° 16 = 1.400 m<sup>2</sup>
- N° 17 = 1.540 m<sup>2</sup>
- N° 18 = 1.520 m<sup>2</sup>
- N° 19 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 20 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 21 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 22 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 23 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 24 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 25 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 26 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 27 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 28 = 1.100 m<sup>2</sup>
- N° 29 = 1.100 m<sup>2</sup>

préalables les lots numéros 15 et 22 devront présenter au Préfet des Ponts-et-Chaussées une demande d'alignement dans la forme réglementaire pour obtenir une permission de voirie.

Egouts :

Le route communale ne comportant pas d'égout communal, la canalisation d'égout de gaz, l'évacuation des eaux et matières usées devra être fait après neutralisation suivant les prescriptions du Règlement sanitaire départemental, notamment les articles 35 et 39 qui fixent spécialement l'évacuation des eaux usées et pluviales - fosses septiques - à condition toutefois que les fosses septiques soient régulièrement conformes et que les eaux rejetées soient complètement odorées.

Les eaux et matières usées ne devront pas être évacuées dans une fosse qui sera aménagée en bordure de la rue à frais communs entre les acquéreurs pour évacuer ces eaux et matières dans le pré de Monsieur VIALLE à l'Est qui, par suite ne pourra pas être employé à des usages potagers (Monsieur Ginfrey s'engageant à rapporter l'accord de Monsieur DOCKREVIALE à ce sujet).

Eau :

Les acquéreurs des lots devront s'alimenter en eau potable par des puits faits sur leur propriété et construits dans les conditions du règlement sanitaire, notamment l'article 58.

Electricité :

Les acquéreurs devront se brancher ou se raccorder aux réseaux les plus proches en alimentation existant. Parallèlement à l'achat de la parcelle, ils devront se renseigner auprès du service de l'É.É.F. afin de connaître les conditions dans lesquelles la demande de cette fourniture en électricité pourra être faite.

Un à la main de Luc  
ami favorable  
Le Maire

J. Cabrol

Ve pour être annexé  
arrêté de ce jour

RÔDEZ, le...

Le Préfet  
POUIL LE...

Le Chef de Bureau







# Lotissement Giristy à Arnaube

Plan d'ensemble

échelle 1/500



Vo pour être dressé  
après de ce plan  
N° 25 du 25  
8 1952

Lotissement année 1951 = N° 1, 14, 15  
Lotissement année 1952 = N° 15, 28 inclus  
Surface des parcelles constituant le  
lotissement année 1952

## Legende

N° 15 =	835 <sup>m²</sup>
N° 16 =	754 <sup>m²</sup>
N° 17 =	754 <sup>m²</sup>
N° 18 =	754 <sup>m²</sup>
N° 19 =	719 <sup>m²</sup>
N° 20 =	690 <sup>m²</sup>
N° 21 =	584 <sup>m²</sup>
N° 22 =	719 <sup>m²</sup>
N° 23 =	638 <sup>m²</sup>
N° 24 =	638 <sup>m²</sup>
N° 25 =	609 <sup>m²</sup>
N° 26 =	609 <sup>m²</sup>
N° 27 =	603 <sup>m²</sup>
N° 28 =	762 <sup>m²</sup>



Plan dressé par l'ingénieur  
Roussel le 25/08/1952

de a la fin de  
des: au fait de  
de plain

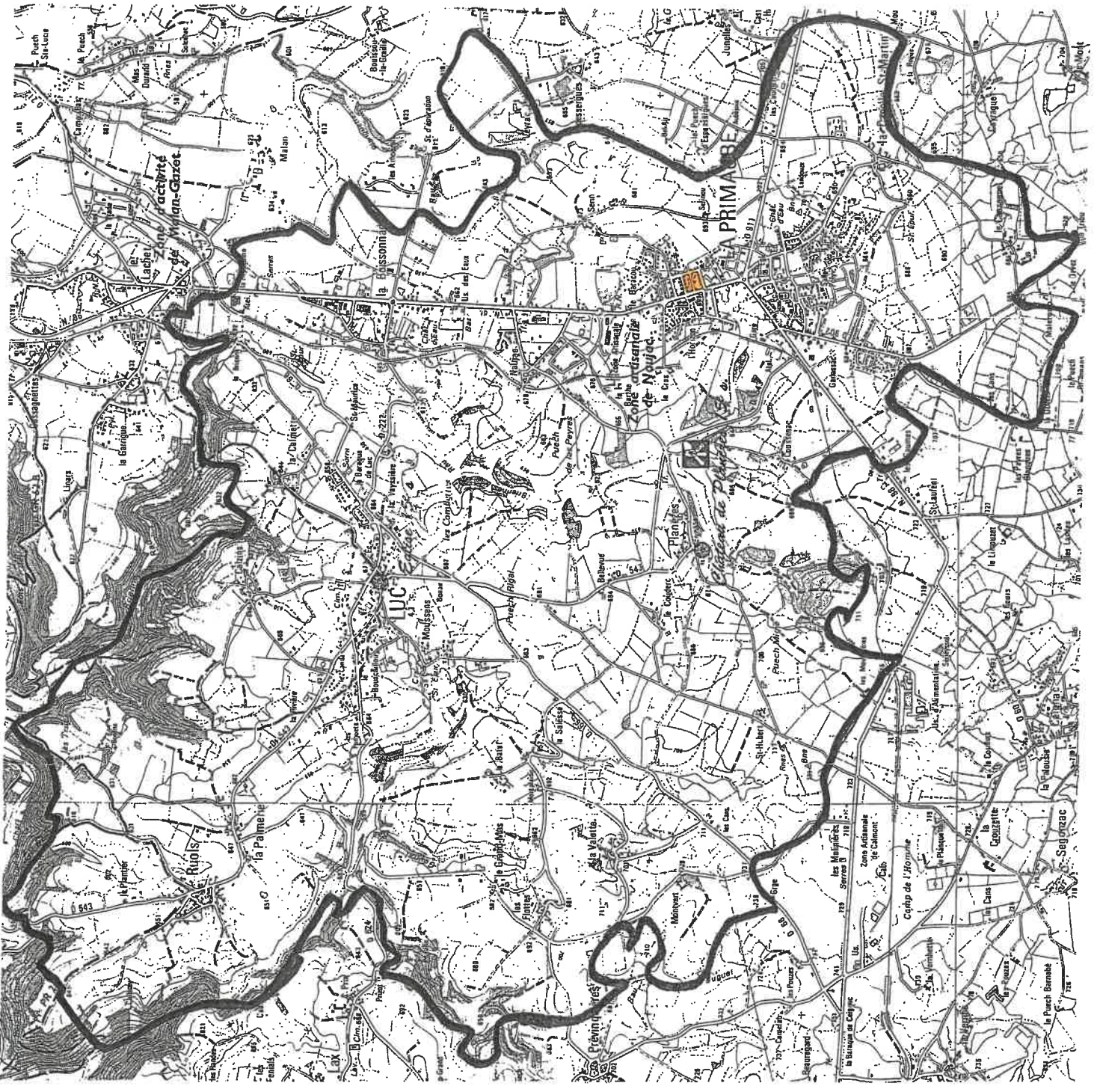


Route Nationale N° 87

vers la Timonbe

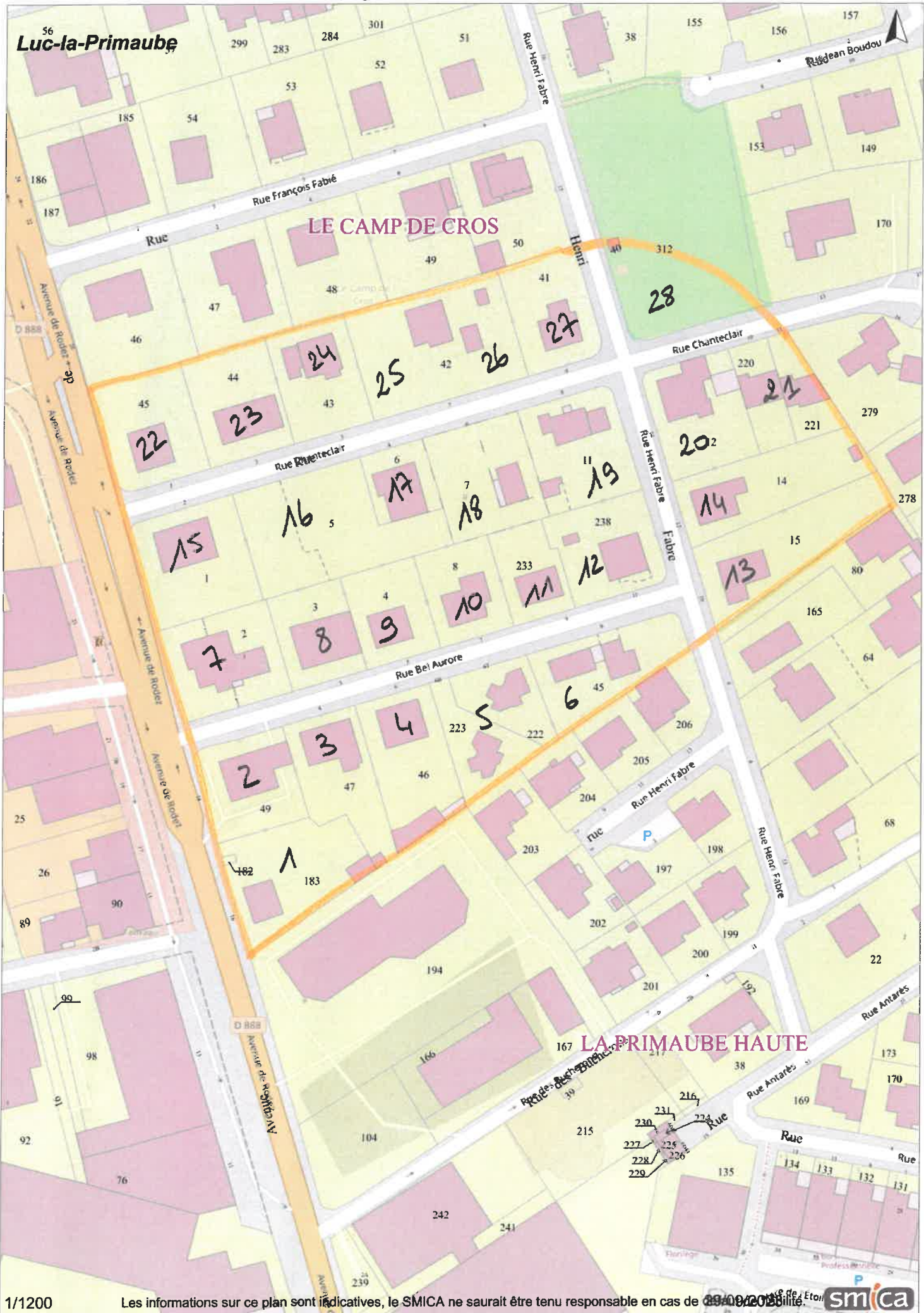
607  
26180





**LUC - LA PRIMAUBE**  
Plan de situation  
Echelle : 1/25 000<sup>ème</sup>  
NORD





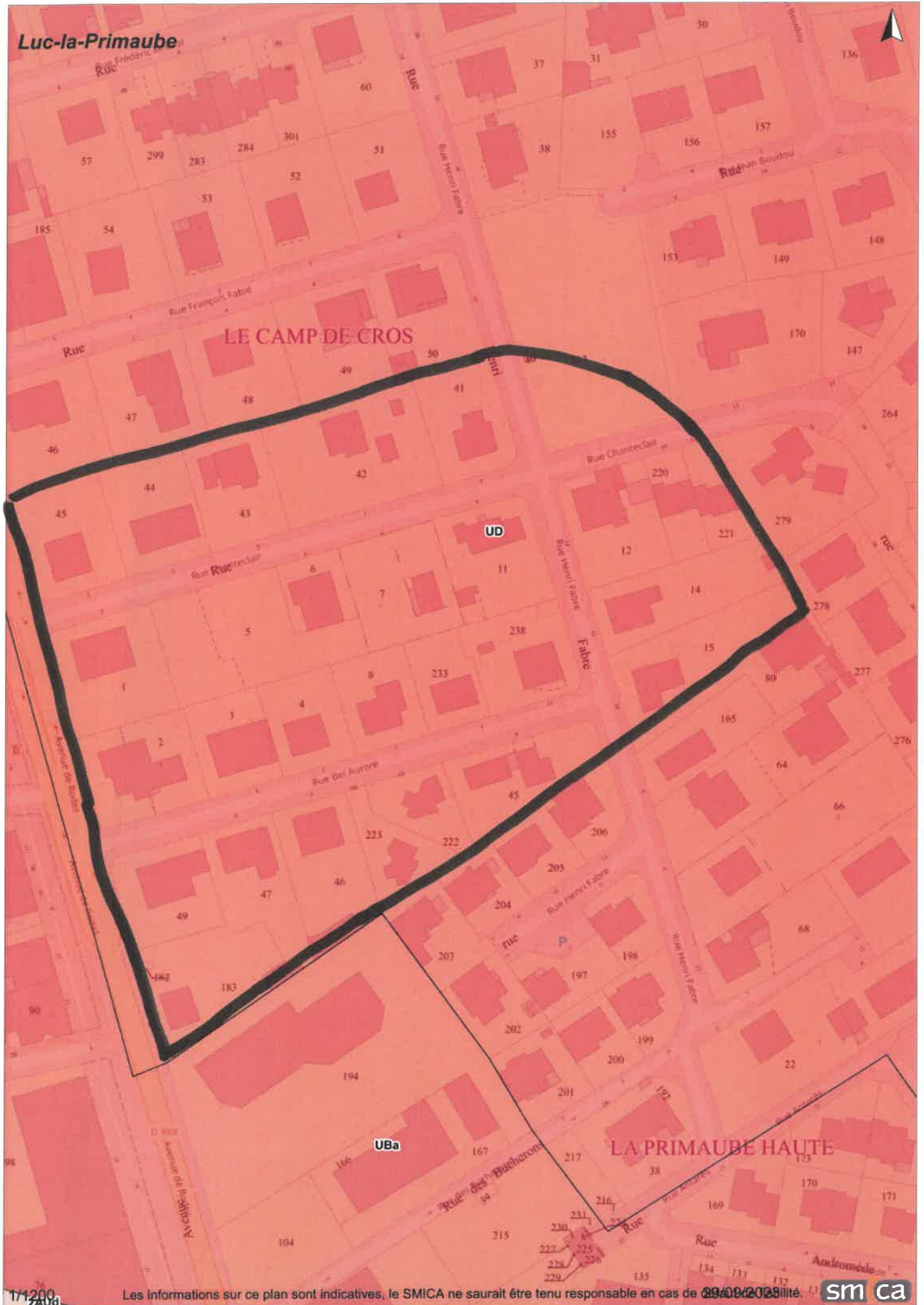
1/1200

Les informations sur ce plan sont indicatives, le SMICA ne saurait être tenu responsable en cas de



— Périmètre du lotissement





**PERIMETRE**



---

DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE UD

## I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### 1. Destinations et sous-destinations

---

La zone UD recouvre principalement des secteurs à dominante d'habitat (collectif et individuel) à la périphérie du cœur d'agglomération et des autres centres urbains comprenant également de petites poches d'habitat dispersé.

Elle est destinée à accueillir l'habitat, mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers, dès lors qu'elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la tranquillité du voisinage.

### 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières
- les habitations légères de loisir
- les installations classées (excepté celles soumises à déclaration, l'extension de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU et celles pour les équipements d'intérêt collectif)
- les caravanes isolées
- les exploitations agricoles et forestières
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toutefois, sont néanmoins autorisés :

- Les extensions des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupations ou d'utilisations du sol et les clôtures, sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme s'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.
- En zone non aedificandi, les constructions en dessous du niveau du sol et les clôtures.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent.

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

#### 3.1 Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale (SMS) identifiés au plan de zonage, toute réalisation d'un programme de logement devra affecter un pourcentage, défini ci-dessous, à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLS, BRS...) hors PSLA ; à moins que ce taux soit ou puisse être atteint à l'échelle de l'ensemble du secteur identifié en SMS.

Le taux est variable selon les secteurs :

- **Un minimum de 30% devra être appliqué à :**
  - o Rodez - secteur sud de la ZAC de Bourran (zone 1AUba) ;
  - o Rodez - secteur de la rue de la barrière/boulevard de Flaugergues
  - o Rodez – secteur du Val Saint Jean
  
- **Un minimum de 25% devra être appliqué à :**
  - o Olemps – secteur de la Cruzette ;
  - o Onet-le-Château – secteur de l'avenue des Roziers/route de Séverac ;
  - o Sébazac- Concourès – secteur de l'avenue Tabardel.
  - o Luc-la Primaube – secteur de l'Entrée Est de la Primaube ;
  - o Luc-la-Primaube – secteur de l'avenue du stade/Sud-Ouest du Bes Grand ;
  - o Rodez – secteur de la ZAC de Bourran (zone UBa) ;
  
- **Un minimum de 20% devra être appliqué à :**
  - o Druelle Balsac – secteur du Bouldou ;
  - o Druelle Balsac – secteur des Bastides
  - o Le Monastère – secteur de la Croix de Buffaux ;
  - o Onet-le-Château – secteur de Cantagrelh ;
  - o Onet-le-Château – secteur de la route d'Espalion ;
  - o Sébazac-Concourès – secteur du Cambon ;
  - o Sainte-Radegonde – secteur les Grands Champs ;

## II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

---

Les espaces identifiés en trame verte ou en espace boisé classé doivent permettre en outre de conserver les habitats favorables aux chiroptères et rapaces représentant un intérêt pour le patrimoine naturel urbain et de permettre des continuums écologiques.

Les constructions devront viser à maintenir la qualité et l'homogénéité des volumes et des couvertures de toit.

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

#### 1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

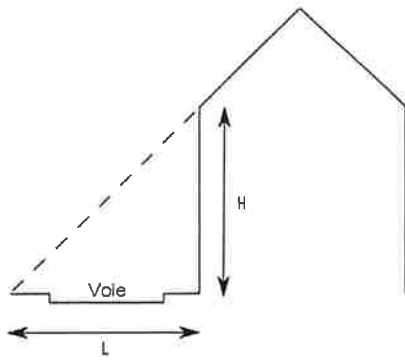
Toute construction doit être implantée :

- à une distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ) ; (en respectant l'emplacement réservé lorsqu'il existe).
- ou
- en retrait de la marge de recul lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique.
- ou
- sur « l'alignement obligatoire » lorsqu'il est porté au document graphique une ligne en pointillés correspondant à la légende « alignement obligatoire ».

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les saillies dans les limites précisées dans le lexique ;
- pour les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif sous réserve que la dérogation à la règle soit rendue nécessaire et soit justifiée dans le cadre de la constitution du projet ;
- pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet ;
- pour mettre en valeur l'angle de 2 rues.
- aux extensions des constructions existantes lorsque ces dernières ne respectent déjà pas « l'alignement obligatoire » ou le recul imposé (portés au document graphique) à condition que l'extension reste dans la configuration du bâti existant.
- pour respecter l'implantation précisée aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

### Illustration de la règle de $H = L$ :

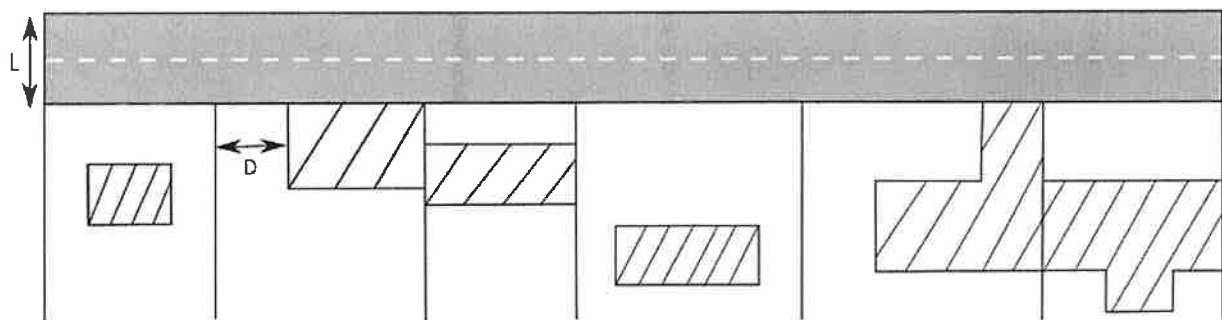


### 1.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite de propriété ;
- ou à une distance de 3 mètres au moins des limites et la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol fini ne peut être supérieure à deux fois la distance (D) – calculée horizontalement – de ce point au point le plus proche de la limite séparative ( $H = D \times 2$  ou  $D = H/2$ ).

### Illustration de la règle (croquis indicatif) :



Exemple : si  $D = 3\text{m}$  alors  $H = 6\text{m}$  et  $L \geq 6\text{m}$

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les saillies dans les limites précisées dans le lexique ;
- les piscines ;
- les équipements d'intérêt collectif sous réserve que la dérogation à la règle soit rendue nécessaire et soit justifiée dans le cadre de la constitution du projet ;
- maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet ;
- s'appuyer sur un bâtiment contigu. Dans ce cas, la partie de construction implantée en limite doit correspondre au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu ;
- respecter l'implantation précisée aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

### 1.3 Hauteur maximum des constructions au faitage

La hauteur de toute construction ne pourra excéder 12 mètres, calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

**Cette règle ne s'applique pas pour :**

- les équipements d'intérêt collectif ;
- les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement dès lors que l'orientation d'aménagement et de programmation précise d'autres hauteurs.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles (ou à des éléments d'architectures traditionnelles) extérieures à la région est interdite (exemple : le pastiche de maison basque ou savoyarde).

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. Les prescriptions, en matière de restauration, édictées en annexe n° 1 devront être respectées.

En outre les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L. 151-19, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

**Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :**

Concernant l'aspect extérieur des aménagements, des constructions et des extensions, se référer et se conformer au règlement spécifique du SPR correspondant, en plus des règles ci-dessous.

### 2.1 Adaptation à la topographie

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

Les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre d'une hauteur supérieure à 0,60 m est interdit à moins de 3 mètres des limites de la parcelle. Cette règle ne s'applique pas sur les limites des emprises publiques des voies dans le cas d'une voie d'accès en surplomb du terrain naturel.

### 2.2 Façades et murs extérieurs

L'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec le rythme des bâtiments voisins et du parcellaire.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin.

La couleur blanche est interdite, ses nuances peuvent être admises.

## 2.3 Toitures

### ➤ Pour les habitations individuelles :

Dans le cas d'une construction neuve, les toitures en pente doivent être couvertes en ardoises ou en lauze ou matériau similaire de forme plate et de couleur sombre.

Leurs pentes doivent être supérieures ou égales à 50% sauf pour les coyaux.

Les volumes doivent être simples : la toiture de chaque corps de bâtiment ne peut comporter plus de deux versants – quatre dans le cas d'une toiture avec croupes -, coyaux et toitures des lucarnes exceptés.

Tout autre type de toiture peut être admis dès lors qu'une notice descriptive architecturale justifie la bonne intégration du projet dans son contexte et que le dossier est présenté à un architecte conseil référent de la collectivité.

Pour les extensions, les rénovations et les annexes à l'habitation, des formes et des pentes différentes sont autorisées à condition de s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

### ➤ Pour les immeubles de logements collectifs :

Les toitures en pente doivent être couvertes en ardoises ou en lauze ou matériau similaire de forme plate et de couleur sombre.

Tout autre type de toiture peut être admis dès lors qu'une notice descriptive architecturale justifie la bonne intégration du projet dans son contexte et que le dossier est présenté à un architecte conseil référent de la collectivité y compris pour les extensions et annexes des bâtiments collectifs.

## 2.4 Clôtures

Leur hauteur est limitée à 1,60 m et 0,60 m pour les murs ou soubassements pleins.

Cette règle s'applique aux murs de soutènement implantés en limite de propriété dès lors qu'ils ne sont pas rendus nécessaires par la configuration du terrain naturel avant travaux.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositif pare ballon) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

Elles doivent, par leur dessin et par leur dimension, s'harmoniser aux hauteurs et au caractère des clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur l'alignement des voies et emprises publiques doivent présenter, pour les lotissements et dans toute opération d'ensemble (permis groupé), une unité d'aspect.

Les clôtures-haies d'une longueur supérieure à 20 mètres, devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies de sapinettes ou de thuyas sont interdites. Les essences doivent être locales et sélectionnées dans la palette des végétaux annexée au présent règlement.

Les clôtures composées intégralement de grillage et non plantées d'une haie, et celles constituées de bardages ou de panneaux d'aspect plein, métalliques, en béton, ou en plastique (poly carbonate...), et en bois sont interdites.

En secteur de trame verte, identifié en annexe 3 du présent règlement, les soubassements pleins doivent intégrer des espaces ouverts de 15cm x 15cm tous les 8m linéaires pour permettre les continuités écologiques et le passage de la microfaune terrestre.

## **2.5 Locaux techniques et divers**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

De manière générale, toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain de l'opération, sauf lorsque la collecte par conteneurs collectifs enterrés est prévue ou déjà en place. Dans tous les cas, le règlement de collecte des ordures ménagères devra être respecté (annexé au PLUi).

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés à l'arrière des bâtiments ou par des dispositifs appropriés (murets en pierre, haie basse, ...).

## **3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les espaces libres doivent représenter 30 % au moins de l'unité foncière et doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations doivent être réalisées avec des espèces végétales présentes dans l'environnement proche listées dans la palette de végétaux annexée au présent règlement.

Lorsque la proportion d'espaces libres n'est pas respectée du fait des constructions déjà existantes, le projet ne devra pas réduire davantage le pourcentage d'espaces libres existants sur l'unité foncière.

### **3.1 Espaces boisés classés et protection paysagère**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans les espaces ou pour les éléments repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L. 151-23 (et R. 151-43 5°), sont admis uniquement les travaux nécessaires à l'accueil du public (mobilier urbain, cheminements doux, ...), les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les espaces de rétention des eaux pluviales paysagers (à ciel ouvert, noues, fossés), les accès et voiries à condition qu'ils ne remettent pas en cause la qualité paysagère du secteur et son environnement naturel.

## **4. Stationnement**

---

### **4.1 Règles générales**

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et leurs annexes (rampes d'accès, aires de manœuvre, aires de refuges...) doivent être réalisés à l'intérieur de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ou dans son environnement immédiat, soit en dehors des voies publiques.



Pour les opérations réalisées sous forme de permis groupés ou les lotissements, la moitié des places exigées pourra être réalisée sur les espaces communs de l'opération.

Sauf dispositions particulières définies dans les normes à l'article suivant, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ;
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la surface de plancher, augmentation du nombre de logements, augmentation de la capacité d'accueil). En cas de démolition/reconstruction, il n'est pas exigé de place de stationnement dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher.

#### 4.2 Nombre de places de stationnement

Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :

- Logements:
  - Logement : 1,7 places par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (la règle ne s'applique pas dans le cas d'extensions de constructions existantes sans création de nouveaux logements).
  - Logements collectifs ou lotissement : Il sera réalisé des stationnements supplémentaires banalisés (visiteurs) sur les espaces communs et représentant au minimum 1 place pour 4 logements ou lots.
  - Hébergement : 1 place par chambre
  - EHPAD ou résidence universitaire : 1 place de stationnement pour 3 lits
  - Logements sociaux : 1 place par logement.
- Commerce : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre.
- Bureau et service : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Artisanat et industrie : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Entrepôt : 1 place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Restauration : 1,5 places par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle.
- Equipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction et de ses besoins et spécifié dans une notice relative au nombre de stationnement.

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 ou sous-destinations la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est admise dès lors qu'une notice justifie le cadencement des besoins.

Pour les opérations portant sur une unité foncière dont les deux tiers au moins sont inclus dans les périmètres de «desserte spécifique en transport en commun» définis aux documents graphiques, les normes de stationnement relatives à l'habitat et l'hébergement hôtelier pourront être réduites de 20%. Les normes de stationnement relatives aux autres catégories de constructions pourront être réduites de 40%.

### 4.3 Conception et traitement des aires de stationnement

Les accès, dégagements et voies de circulation internes des stationnements doivent être conçus et dimensionnés de façon à permettre la manœuvre aisée des véhicules et l'accessibilité effective des places.

Au-delà de 10 places de stationnement, les espaces de stationnement visibles depuis les voies publiques seront limités. Soit ils seront réalisés à l'arrière des bâtiments, soit ils seront, pour la majeure partie, dissimulés par des dispositifs paysagers (murets, haies basses ...).

### 4.4 Solutions alternatives en cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire lui-même aux obligations en matière de stationnement

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser en tout ou partie les places de stationnement dans les conditions imposées par le présent règlement, en raison d'impossibilités objectives et insurmontables résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, celui-ci pourra être tenu quitte de ces obligations par la mise en œuvre de solutions alternatives suivantes :

- Obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération. Un parc public sera considéré en cours de réalisation si la collectivité a acquis les terrains d'assise et que les moyens financiers ont été précisés.
- Acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

## III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques (ou par servitude), doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères, et répondre à l'importance de la destination des constructions envisagées.

Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

#### Hiérarchisation des voies nouvelles créées :

En présence de plusieurs voies, la voie principale doit être repérable par une largeur adaptée.

Selon le contexte et le site d'implantation du projet, le dimensionnement de la voie projetée sera adapté :

- Au dimensionnement de la voie sur laquelle le projet se raccorde
- Au besoin, dans le cas de la réalisation d'une voie en impasse

Dans tous les cas l'aménagement de voiries doit être adapté au site environnant, tenir compte de la topographie et viser à assurer une couture entre les tissus urbanisés.

## 2. Desserte par les réseaux

---

### 2.1 Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

### 2.2 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées des constructions dans le réseau public d'assainissement, s'il existe, est obligatoire.

A défaut de réseau public suffisant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation doit être mis en place.

### 2.3 Eaux pluviales

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. Il est de la responsabilité de l'utilisateur. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol (tranchées ou puits d'infiltration ou par écoulement dans des eaux superficielles.

Dans tous les cas, l'utilisateur doit rechercher des solutions limitant l'impact du rejet sur les milieux naturels, notamment la non aggravation des inondations à l'aval et la non dégradation de la qualité de ces milieux. Le règlement pluvial annexé au PLU devra être respecté.

Le raccordement d'évacuations d'eaux pluviales dans les collecteurs généraux de l'Aveyron et de l'Auterne est rigoureusement interdit.

Conditions de raccordement :

Pour toute construction nouvelle, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée. A défaut, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit doit obligatoirement être limité, conformément aux prescriptions des documents d'urbanisme et de leurs annexes (zonage et règlement pluvial).

Une fiche de gestion des eaux pluviales est à renseigner avec la demande d'autorisation d'urbanisme.

### 2.4 Réseaux divers

(Electricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'encastrent dans le bâti.

Dans les secteurs délimités à l'annexe 9.6, les constructions doivent être raccordables au réseau câblé de télédistribution.



---

LEXIQUE



## SOMMAIRE DU LEXIQUE

<b>1. Les constructions</b>	<b>p 130</b>
1.1. La notion de construction	
1.2. La notion de forme urbaine	
1.3. La notion de trame bâtie	
1.3. La notion de construction d'intérêt général	
1.4. La notion de hameau	
<b>2. La destination des constructions</b>	<b>p 130</b>
a. Les constructions à destination d'habitation	
b. Les constructions à destination hôtelière	
c. Les constructions à destination de commerces	
d. Les constructions à destination d'artisanat	
e. Les constructions à destination industrielle	
f. Les constructions à destination d'entrepôts	
g. Les constructions à destination de bureaux et de services	
h. Les constructions à destination agricole	
i. Les constructions à destination de stationnement de véhicules	
j. Les constructions à destination d'équipements collectifs	
<b>3. La reconstruction</b>	<b>p 133</b>
<b>4. Terrains ou unités foncières</b>	<b>p 134</b>
4.1. Le terrain ou unité foncière	
4.2. La propriété foncière	
4.3. La parcelle	
<b>5. Application des prospectes aux saillies</b>	<b>p 134</b>
<b>6. Espaces Libres</b>	<b>p 134</b>
<b>7. Voies / emprise publique</b>	<b>p 134</b>
<b>8. Hauteur</b>	<b>p 135</b>
12.1. Hauteurs des bâtiments	
12.2. Hauteur des clôtures	
12.3. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique	
<b>9. Alignement</b>	<b>p 135</b>
<b>10. Prospectes</b>	<b>p 135</b>
<b>11. Espaces boisés à conserver ou à créer</b>	<b>p 136</b>
<b>12. Stationnement</b>	<b>p 136</b>
a. Modalités de calcul	
b. Logements locatifs aidés par l'Etat	
c. Activités	
<b>13. Emplacements réservés</b>	<b>p 137</b>
<b>14. Surface De Plancher</b>	<b>p 137</b>
<b>15. Date de référence</b>	<b>p 137</b>
<b>16. Mur de soutènement</b>	<b>p 137</b>

## 1. LES CONSTRUCTIONS

---

### 1.1. La notion de construction

Le terme générique de construction englobe tous les travaux, ouvrages, et installations qui rentrent dans le champ d'application du permis de construire.

### 1.2. La notion de forme urbaine

La forme urbaine est donnée par un ensemble de constructions ayant fait l'objet d'une conception d'ensemble et d'une recherche d'organisation cohérente des constructions les unes par rapport aux autres.

### 1.3. La notion de trame bâtie

La trame bâtie est donnée par un ensemble de constructions voisines et/ou contiguës sur une voie (ou aux abords de la voie) présentant une harmonie visuelle par leurs caractéristiques architecturales et urbaines (aspect extérieur, hauteurs, implantations...).

### 1.4. La notion d'équipements d'intérêt collectif

Au sens du présent règlement, et en référence au concept d'ouvrage public et d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, trois critères peuvent être retenus pour définir la notion d'équipement d'intérêt collectif :

- avoir une fonction collective ;
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour leur réalisation ;
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logements ou de lotissements, fussent-elles communales. Ils permettent, par contre, de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif. Ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

### 1.5. La notion de hameau

Est considéré comme un hameau un regroupement d'au moins trois constructions à usage d'habitation.

## 2. LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

Le présent règlement distingue :

### **a. Les constructions à destination d'habitation**

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Rentrent entre autre dans cette catégorie, les habitations légères de loisirs, les maisons flottantes, les foyers de jeunes travailleurs, et les foyers pour personnes âgées à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle.

Il est parfois fait une distinction selon leur fonction (habitations liées et nécessaires à l'activité agricole...).

On distingue parfois la construction principale et les annexes. Sont considérées au sens du présent règlement, comme constructions annexes : les piscines, les installations sportives et de loisirs liées à l'habitation (frontons...), les locaux de faible dimension tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...

Dans le règlement, lorsque les annexes ne sont pas précisées c'est qu'elles sont régies par les mêmes règles que les constructions principales.

La notion d'hébergement : recouvre les constructions de résidences ou foyers avec services (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et les résidences autonomie. L'occupant dispose d'un contrat d'hébergement ou d'occupation temporaire.

Habitations légères de loisirs :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme).

### **b. Les constructions à destination hôtelière**

Elles regroupent les hôtels de tourisme et les résidences de tourisme (voir définition ci-après).

*Selon l'arrêté ministériel du 14/02/1986, sont dénommés équipements hôteliers et touristiques, les établissements d'hébergement suivants (arrêté ministériel du 14 février 1986) :*

Hôtel de tourisme : *il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit « hôtel saisonnier » lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.*

Résidence de tourisme : *il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.*

### **c. Les constructions à destination de commerces**

Elles regroupent les activités économiques d'achat de vente de biens ou de services (agence immobilière, agence de voyage,...). Rentrent entre autre dans cette catégorie : les restaurants, les « dancings », les commerces de bouche, avec ou sans transformation de produits, toutes les surfaces de ventes de gros ou de détail, quelle que soit la construction qui les abrite (hangar...).

Le commerce de détail : *il consiste à vendre en direct des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues (définition INSEE).*

Le commerce de gros : *il consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues (définition INSEE).*

La surface de vente est un espace (couvert ou non) affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance. (Définition INSEE)

L'unité commerciale est un lieu physique permettant à un client potentiel d'accéder à une offre de produits ou de services. Ce lieu est organisé de façon à faciliter la mise à disposition des produits et/ou services à la clientèle.

La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

#### **d. Les constructions à destination d'artisanat**

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, qui relèvent du registre de la Chambre des Métiers. Le décret n°98-247 du 2 Avril 1998, relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, fixe la liste des activités relevant de l'artisanat.

#### **e. Les constructions à destination industrielle**

Elles regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. Ces constructions recouvrent notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances sonores.

On distingue souvent, au sein de cette catégorie, les constructions relevant du régime des installations classées (soumises à déclaration ou autorisation).

#### **f. Les constructions à destination d'entrepôts**

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés ou destinés à la logistique.

Entre notamment dans cette catégorie la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

#### **g. Les constructions à destination de bureaux et de services**

Elles correspondent aux locaux destinés à l'accueil d'une clientèle et où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances (conclusion directe de contrats de vente de services ou prestations de services), des services aux particuliers (cabinet médical, avocat,...) et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles, commerciales et artisanales.

#### **h. Les constructions à destination d'exploitation agricole**

Ces constructions sont destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et correspondent notamment aux bâtiments qui abritent du matériel, des animaux et des récoltes.

#### **i. Les constructions à destination de stationnement de véhicules**

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement indépendant d'une construction en silos ou en souterrains qui ne constituent pas de surface de plancher. Les stationnements liés à une construction (cf. articles 4 du chapitre II des zones du présent règlement) ne relèvent pas de cette catégorie.

### **j. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif**

Elles englobent l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.

On distingue :

- **les équipements d'infrastructures** : voies, réseaux et les constructions et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, châteaux d'eau, bassins de rétentions, transformateurs, dépôts de matériel....

Rentrent notamment dans cette catégorie

- Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aéroports ou sur le domaine public ferroviaire ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ;
- En ce qui concerne « les activités de télécommunications autorisées en vertu de l'article L. 33-1 du code des postes et télécommunications et le service public de télédiffusion », les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés de SP, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison ;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement public de transport d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes et des postes de transformation dont la tension est supérieure ou égale à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres. En conséquence les règles de prospects, de hauteurs et d'interdiction et limitation de certains ouvrages ne sont pas applicables. Les ouvrages de transport d'électricité sont admis et peuvent être modifiés ou surélevés.;
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;

- **les équipements de superstructure** : recouvrent les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées afin d'assurer une mission de service public, les établissements de santé et d'action sociale (enseignement, petite enfance, hôpitaux, services sociaux, d'assistance, d'orientation...), les salles d'art et de spectacles (activités créatives, artistiques, spectacle, musées, activités culturelles...), équipements sportifs (stades, gymnases, piscines...), les équipements militaires, de lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...

Dans le cas où, dans une opération, certaines surfaces annexes relèvent d'une destination différente de la destination principale, elles sont considérées comme relevant de la destination principale. C'est par exemple le cas d'un local de réserve pour un logement, ou d'un bureau associé à une entreprise artisanale...

## **3. LA RECONSTRUCTION**

---

Le terme générique de construction englobe tous les travaux, ouvrages, installations et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit souvent après sinistre. A « l'identique » signifie que le bâtiment détruit, peut-être reconstruit selon les mêmes implantations, hauteurs, densités, matériaux qui sont les siennes à la date du sinistre et ne pas engendrer de changement de destination. En ce sens, elle pourra ne pas se conformer aux dispositions du présent règlement sauf si la construction n'avait pas été régulièrement effectuée ou si le bien se situe dans un secteur de risques naturels.



La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre est autorisée sur l'ensemble des zones du PLUi (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ce qui est évoqué ci-dessus

#### **4 - TERRAINS OU UNITES FONCIERES**

---

**4.1. Le terrain ou unité foncière** correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non la parcelle.

Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

**4.2. La propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

**4.3. La parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice cadastrale. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

#### **5. APPLICATION DES PROSPECTS AUX SAILLIES**

---

Les saillies sont autorisées dans les limites suivantes, sauf dispositions contraires prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Les saillies au-dessus des voies publiques** doivent respecter la réglementation de voirie en vigueur. Nonobstant ces dispositions, les parties de constructions en encorbellement ne sont autorisées en saillies de la façade que dans la limite de 1,50 mètre.

**Dans les autres cas**, les parties de constructions en encorbellement ne sont autorisés en saillies de la façade que dans la limite de 2,50 mètres.

#### **6. ESPACES LIBRES**

---

Au sens du présent règlement, sauf disposition contraire spécifique à une zone, sont considérés comme espaces libres, les espaces à l'air libre qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux. Place, placette, cheminement piéton, y compris trottoirs, cheminements cyclables en site propre, espaces verts... rentrent dans cette définition.

Les bandes alternant arbres de hautes tiges et stationnement longitudinal sont considérées comme espace libre.

Il en est de même des bassins de rétentions des eaux s'ils font l'objet d'un traitement paysager.

#### **7. VOIES/ EMPRISE PUBLIQUE**

---

Au sens des articles 1.1, 1.2 et 1.3 du chapitre II des zones du présent règlement, la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc. ...).

Les dispositions des articles 1.1 et 1.3 du chapitre II des zones du présent règlement s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale. Pour l'application des articles 1.1 et 1.3 du chapitre II des zones du présent règlement, ne sont prises en compte que les voies ouvertes à la circulation générale desservant au moins trois propriétés et d'une largeur supérieure ou égale à 4 mètres.

L'emprise de la voie est égale à la plate-forme, lorsqu'il n'y a que des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et talus, lorsqu'il y a des accotements.

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, cours d'eaux domaniaux etc. ...).

Pour l'application du présent article, lorsqu'un élargissement est prévu, c'est la largeur de l'emplacement réservé qui est prise en considération et non la largeur de la voie (ou de l'emprise publique) existante.

---

## **8 - HAUTEUR**

### **8.1 Hauteur des bâtiments**

Les hauteurs sont mesurées, en tout point du bâtiment et en tout point du terrain à la verticale de celui-ci,

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- jusqu'au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

### **8.2 Hauteur des clôtures**

Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

---

## **9 - ALIGNEMENT**

Pour les voies de statut public, l'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Au sens du présent règlement, pour les voies privées, « l'alignement » désigne la limite de fait séparant le terrain de la voie.

---

## **10. PROSPECTS**

Lorsqu'il est édicté une règle dans l'article 1.1 du chapitre II des zones du présent règlement qui impose un recul ou un alignement pour « toute construction », il faut bien entendu que chacun des points de cette construction, en vis à vis de la limite, respecte la règle.

Les exceptions possibles sont expressément précisées.

L'article 1.2 du chapitre II des zones du présent règlement définissent des prospects à respecter par rapport aux limites séparatives.

---

## **11. ESPACES BOISÉS À CONSERVER OU À CRÉER**

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme indiquent que des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Selon ces articles, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (voirie, assainissement, stationnement...).

## 12. STATIONNEMENT

---

### a. Modalités de calcul

Le nombre de places de stationnement minimum calculé en fonction des normes ci-après est arrondi :

- à l'entier inférieur : jusqu'à la décimale 5 incluse;
- à l'entier supérieur : au-delà de la décimale 5.

Lorsque la règle de stationnement s'applique au-delà d'un certain seuil, la surface prise en compte pour le calcul s'applique une fois le seuil déduit.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations définies ci-après (programmes mixtes), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface, nombre de logements, ou capacité).

Pour les équipements de superstructure, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les normes ci-après sont définies en fonction de la destination de chaque construction et visent notamment à faciliter la détermination du nombre de places de stationnement à créer.

Néanmoins, lorsque la nature ou la situation du projet présente des caractéristiques particulières rendant notamment possible une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement au sein de l'unité foncière, ces normes pourront être modulées. Il sera alors réalisé le nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. On peut citer comme exemple :

- projet de construction comportant plusieurs affectations dont les périodes de fonctionnement sont décalées ;
- projet de construction comportant plusieurs affectations destinées aux seuls mêmes utilisateurs.

### b. Logements locatifs aidés par l'Etat

En application de l'article 151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUI de Rodez Agglomération n'impose pas la réalisation d'aires de stationnement (hormis en zone UC et UD) lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### c. Activités

Dans le cas des hôtels restaurants, c'est la règle en matière d'hôtel qui s'applique. Elle ne se cumule pas avec la règle liée au restaurant.

Dans le cas d'extension d'une activité sur le domaine public (temporaire), la Surface de Plancher réalisée sur le domaine public ne rentre pas en compte dans le calcul des ratios de stationnement (ex : véranda...)

## 13. EMPLACEMENTS RESERVES

---

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements en vue de la réalisation des voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts notamment conformément aux dispositions des articles L151-41 et R151-34-4° du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions des articles L. 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, classés dans les emplacements réservés.

#### **14. LA SURFACE DE PLANCHER**

---

La Surface de Plancher est définie par l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **15. DATE DE REFERENCE**

---

Certaines dispositions ne concernent que les constructions existantes. La date de référence prise en compte est celle de la révision du PLU la plus récente.

#### **16. MUR DE SOUTÈNEMENT**

---

Mur réalisé pour soutenir les terres. Le mur de soutènement a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain et non de permettre au pétitionnaire de niveler sa propriété après un apport de remblais.

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DE RODEZ AGGLOMERATION**

**LE PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD**



*Révision n°5*

**SOMMAIRE**

<b>1.</b>	<b>RODEZ AGGLOMERATION, MOTEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DU DEPARTEMENT DE L'AVEYRON ET D'UNE SYNERGIE DES TERRITOIRES .....</b>	<b>8</b>
1.1	Développer une économie de rang régional, assurant le rayonnement ruthénois au cœur du triangle Toulouse / Montpellier / Clermont-Ferrand .....	8
1.2	Asseoir le pôle universitaire de Rodez Agglomération par l'aménagement du site dédié à Saint Eloi .....	8
1.3	Consolider le rôle de Rodez Agglomération en termes de pôle d'équipements et de loisirs du territoire et du département.....	9
1.4	« Traduire » les effets liés à l'ouverture du musée Soulages par une politique touristique adaptée au territoire et attractive .....	10
1.5	Structurer un rééquilibrage des activités économiques Nord/Sud de l'agglomération. ....	12
1.6	Développer et conforter les services de proximité en centres bourgs et centres villes et règlementer l'affichage publicitaire .....	13
1.7	Préserver le potentiel agricole du territoire, véritable moteur économique local, le valoriser et promouvoir le développement des filières de l'agroalimentaire et de l'agro ressources	14
1.8	Améliorer la desserte numérique du territoire .....	15
1.9	Promouvoir la filière de la construction et du BTP par le biais d'une économie résidentielle en permettant l'extension de carrières sur le territoire .....	15
<b>2.</b>	<b>RODEZ AGGLOMERATION, TERRITOIRE D'ACCUEIL PERENNE DES MENAGES SUR LE TERRITOIRE AU TRAVERS D'UN PROJET D'HABITAT DIVERSIFIE ET SOLIDAIRE.....</b>	<b>16</b>
2.1	Préserver l'identité du territoire de « ville à la campagne » par une urbanisation réfléchie et moins consommatrice d'espace.....	16
2.2	Renforcer les actions nécessaires à la redynamisation du centre-ville de Rodez .....	18
2.3	Affirmer le rôle des différentes centralités du territoire : le cœur d'agglomération, les polarités territoriales et résidentielles ; structurer les entrées d'agglomération .....	19
2.4	Mieux articuler les développements résidentiels, les enjeux sociaux et les enjeux urbains .....	20
2.5	Inscrire les projets communautaires et communaux dans une dynamique urbaine partagée et intercommunale .....	21
<b>3.</b>	<b>RODEZ AGGLOMERATION, UN ENVIRONNEMENT NATUREL DE QUALITE POUR UN CADRE DE VIE ORGANISE AUTOUR D'UN ECOSYSTEME RICHE ET DIVERSIFIE .....</b>	<b>22</b>
3.1	Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés par les trames vertes et bleues et les zones humides écologiques du territoire : conserver ou recréer les corridors .....	22
3.2	Préserver la nature en ville notamment par le biais des trames vertes urbaines identifiées.....	24
3.3	Préserver les paysages des entrées d'agglomération et le Paysage .....	25
3.4	Préserver l'activité agricole, garante de paysages durables de Rodez Agglomération .....	27
3.5	Intégrer la problématique de la gestion de l'eau au cœur des aménagements urbains .....	27
3.6	Protéger les populations vis-à-vis des risques naturels .....	28
<b>4.</b>	<b>RODEZ AGGLOMERATION, UN NECESSAIRE DESENCLAVEMENT DU TERRITOIRE POUR ACCROITRE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE DANS UN CADRE DE VIE DE QUALITE .....</b>	<b>29</b>
4.1	Le rail : assurer le désenclavement Nord, Sud et Est du territoire .....	30
4.2	Les transports en commun : un développement suivant la logique de la nervure urbaine avec la réalisation de parcs relais aux extrémités .....	31
4.3	Les modes actifs : mailler le territoire et permettre l'aménagement de voies vertes transversales (Nord/Sud et Est/Ouest) .....	33
4.4	La route : assurer le désenclavement du territoire et anticiper la liaison express Toulouse / Lyon via l'A75 .....	34



## **PREAMBULE :**

L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants:

« 1° *L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

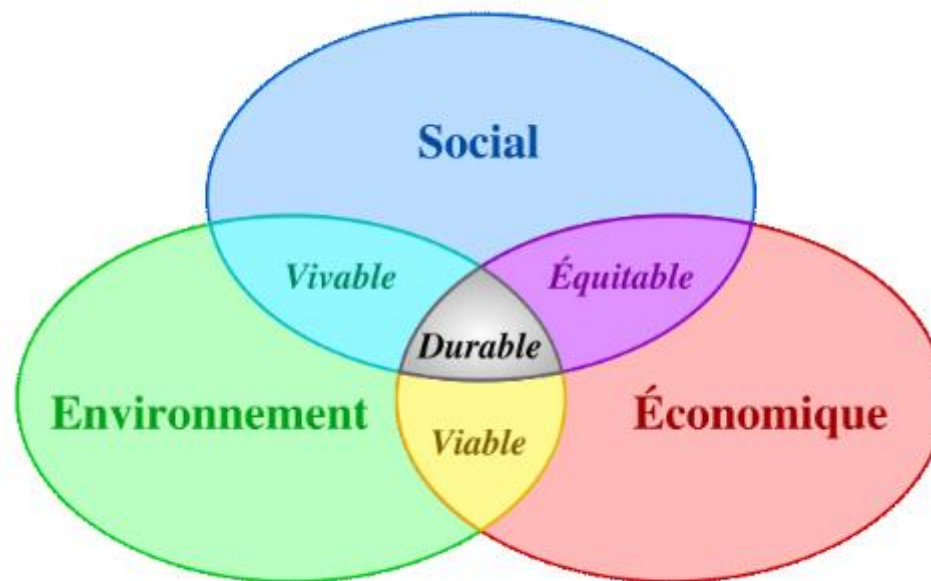
*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

*Les grands principes du développement durable*



La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (P.A.D.D.) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. L'ensemble des principes de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme doivent être intégrés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par Rodez Agglomération dans le respect du principe de développement durable.

Ce principe vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Pour ce faire il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- *La protection de l'environnement et du cadre de vie ;*
- *L'équité et la cohésion sociale ;*
- *L'efficacité économique.*

Véritable expression du projet communautaire dans l'organisation de son territoire, le P.A.D.D. prend en considération de manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques pour définir les grandes orientations, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de paysages, de patrimoine et de lutte contre les changements climatiques du territoire de l'agglomération de Rodez.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans le respect d'autres documents cadres tels que :

- ✓ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;
- ✓ Le SCOT Centre Ouest Aveyron en cours d'élaboration, avec une cohérence territoriale au niveau du bassin de vie ruthénois ;
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 ;
- ✓ Le Plan Climat Energie et territoire ;
- ✓ Le Schéma Territorial des Infrastructures Economiques ;
- ✓ Le Plan Global de Déplacements ;
- ✓ L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;
- ✓ Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aveyron et de l'Auterne ;
- ✓ Le Règlement Local de Publicité.

Les principes et les orientations qu'il contient donnent à Rodez Agglomération un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi. Le règlement écrit et graphique doit être la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**« UN TERRITOIRE DYNAMIQUE AU CŒUR D'UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL DE QUALITE AU DEFI D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE QUI PARTICIPE AU CADRE DE VIE REMARQUABLE »**

*Le cadre de vie ruthénois peut aujourd'hui se définir par un environnement et une ruralité préservés, des paysages de qualité, une activité économique prospère et créatrice d'emplois, des services à la population adaptés*

*Ce cadre de vie d'une rare qualité doit aujourd'hui être maintenu, et apprécié à sa juste valeur, sans oublier que nous sommes tous acteurs de cet environnement. Au 21<sup>ème</sup> siècle, un nouveau défi est à relever, auquel Rodez Agglomération doit participer à son échelle : la limitation des gaz à effet de serre, notamment par la limitation des déplacements, un nouvel urbanisme plus dense avec plus de mixité, qui doit rapprocher les lieux d'emplois et d'habitat et le développement d'industries moins polluantes*

***Rodez Agglomération est aujourd'hui le principal pôle de développement économique du sud du Massif Central, et s'affiche en tant qu'agglomération de rang interrégional au centre du triangle formé par les agglomérations de Clermont-Ferrand, Montpellier et Toulouse.***

***Rodez Agglomération dispose d'une diversité territoriale formée de paysages de Causse et de Ségala, partagés par la vallée de l'Aveyron. Ces grands paysages assurent la qualité du cadre de vie du territoire, au sein d'un environnement naturel fortement protégé.***

***Ce cadre de vie explique l'attractivité de l'Agglomération de Rodez, cœur d'une aire urbaine de près de 85 000 habitants, la communauté d'agglomération compte aujourd'hui près de 55 000 habitants. Néanmoins, ce dynamisme doit prendre en compte un important étalement urbain de l'agglomération, confrontée au phénomène de périurbanisation, accru depuis la fin des années 1990. Un défi de taille pour les prochaines décennies sera de conserver un cadre de vie de qualité dans un système urbain contraint au resserrement.***

***Les opérations d'aménagements, à destination d'habitat, d'activité ou d'équipements, devront être plus qualitatives, afin de concilier l'économie de terrains avec les demandes et besoins des habitants et des entreprises de Rodez Agglomération.***

***Quatre grands défis sont fixés sur Rodez Agglomération à horizon 2026 pour préserver le cadre de vie et la qualité de vie :***

- **Assurer un développement économique et touristique pour une synergie des territoires**
- **Assurer un accueil d'habitants dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet d'habitat solidaire et diversifié**
- **Préserver l'environnement naturel du territoire**
- **Permettre et accompagner le nécessaire désenclavement du territoire.**

## 1. RODEZ AGGLOMERATION, MOTEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DU DEPARTEMENT DE L'AVEYRON ET D'UNE SYNERGIE DES TERRITOIRES

*Rodez, Ville-Préfecture et 5<sup>e</sup> bassin d'emploi régional, doit être **motrice** pour une agglomération pilote d'une **politique économique** forte au rayonnement sur l'ensemble du sud Massif Central ;  
Il s'agira de conforter le développement économique comme clé de l'attractivité et de la solidarité*

### 1.1 Développer une économie de rang régional, assurant le rayonnement ruthénois au cœur du triangle Toulouse / Montpellier / Clermont-Ferrand

Rodez Agglomération s'affirme aujourd'hui en tant que principal pôle de développement économique du sud du Massif Central. Le dynamisme économique doit être renforcé.

A côté des parcs d'activités de l'agglomération et complémentairement aux deux zones d'intérêt régional en place, il s'agira de **prévoir le développement d'une troisième zone d'activités de rang régional**.

- Ce pôle en émergence doit **favoriser le rééquilibrage des activités entre le Nord et le Sud de l'agglomération** par une localisation en entrée sud de Rodez Agglomération.
- Ce pôle d'activité doit permettre le **développement d'une économie de rang régional et/ou national** afin de faire de Rodez Agglomération un moteur économique complémentaire des agglomérations de Clermont-Ferrand, Montpellier et Toulouse.



### 1.2 Asseoir le pôle universitaire de Rodez Agglomération par l'aménagement du site dédié à Saint Eloi

Avec près de 3 200 étudiants à la rentrée 2013, Rodez Agglomération est le 4<sup>e</sup> pôle universitaire de Midi-Pyrénées.

Adoptée par le conseil de communauté du 12/12/2017

Depuis les années 2000, les formations proposées sont croissantes, permettant d’asseoir d’autant plus le développement universitaire de l’agglomération de Rodez.

- ➔ Il s’agit ici de **renforcer le pôle universitaire** par le regroupement de l’IUT et du centre universitaire Champollion sur un seul et même site. Cette action visera également à apporter une meilleure lisibilité du territoire.
- ➔ Ce pôle universitaire sera accueilli sur le site de Saint Eloi, dans la continuité de l’actuel I.U.T.

Cette action devra s’accompagner, notamment sur Rodez et Onet Le Château, d’un **élargissement des services aux étudiants**, en termes de loisirs ou d’équipements.



### 1.3 Consolider le rôle de Rodez Agglomération en termes de pôle d’équipements et de loisirs du territoire et du département.

Rodez Agglomération s’affirme aujourd’hui en tant que pôle d’équipement, de santé et centre administratif rayonnant au-delà de ses limites territoriales.



La place de ville-Préfecture, centre d’un bassin de vie, doit être confortée. Le pôle santé de l’agglomération est localisé sur Bourran, à Rodez. Il s’agira de permettre son développement sur l’actuel site dans l’optique d’un élargissement des domaines d’activités et de permettre une accessibilité optimale à l’Hôpital.

Il s’agira également d’accompagner la mise en œuvre de projets de pôles de santé sur l’ensemble du territoire.



Enfin, Rodez agglomération s'affiche en tant que pôle de loisirs.

Par ce biais, Il convient de conforter ce pôle en permettant ou maintenant l'accueil de manifestations locales, départementales, régionales ou nationales au sein d'une structure de qualité, participant ainsi au développement économique et touristique du territoire.

- Il s'agira dans ce cadre de prévoir **la réalisation du parc des expositions, au sud de l'agglomération** dans le cadre d'un rééquilibrage de l'offre en équipements entre le Nord et le Sud.

#### 1.4 « Traduire » les effets liés à l'ouverture du musée Soulages par une politique touristique adaptée au territoire et attractive

L'ouverture du musée Soulages en mai 2014 a permis de donner un nouvel élan touristique sur l'agglomération de Rodez, notamment par le développement d'un tourisme urbain.

Il s'agit donc de permettre un accueil de qualité pour les touristes, par le biais d'actions à mener sur :

- Un **élargissement de l'offre commerciale** et de restauration dans l'hyper-centre ruthénois
- Un développement et une plus grande **diversité de l'offre hôtelière sur le territoire** (en termes de gammes, de développement des gîtes urbains, ...)
- La **découverte du patrimoine en centre-ville**.

Parallèlement à ces actions en centre-ville, il s'agira également de permettre aux touristes de découvrir le territoire de Rodez Agglomération et plus largement de créer des liens avec les grands sites alentours, notamment par :

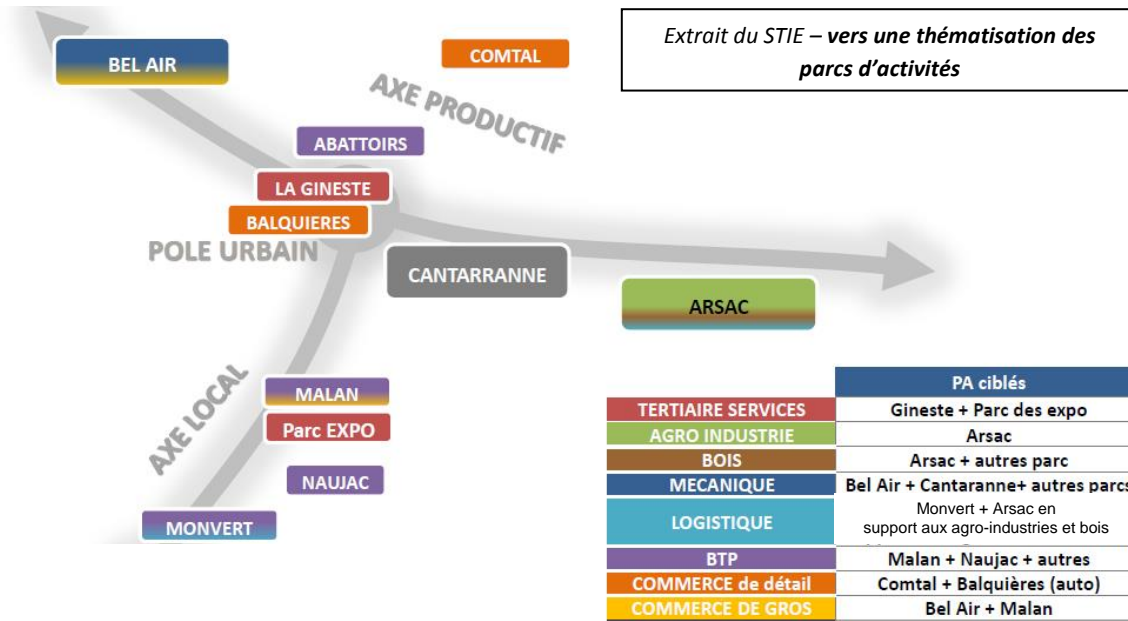
- La **mise en valeur de l'environnement naturel** du Grand Rodez par un **développement du tourisme vert ou « à la ferme »** et des structures hôtelières qui en découlent, en s'appuyant notamment sur les bâtiments remarquables.



La découverte du patrimoine naturel doit pouvoir se faire à partir du centre-ville de Rodez, à partir de celui-ci il conviendra **d'améliorer le réseau de sentier de randonnées** en cheminant par les centre-bourgs et hameaux de Rodez agglomération.

*Un nouveau souffle pour l'agglomération donné par le musée Soulagès*  
Sources : CAGR

1.5 Structurer un rééquilibrage des activités économiques Nord/Sud de l'agglomération.



Dans le cadre du Schéma Territorial des Infrastructures Economiques, cette action vise à conforter le rééquilibrage amorcé entre le développement économique au Nord et au Sud de l'agglomération.

Il est proposé de mener les actions suivantes à horizon 2026 :

➔ Promouvoir la réalisation du parc des expositions au sud de Rodez Agglomération pour permettre de structurer un pôle économique sur ce secteur

➔ Valoriser la mise à 2 x 2 voies de la RN88 afin de gagner en attractivité économique sur le sud de l'agglomération.

Le développement économique de Rodez Agglomération doit structurer l'offre foncière du territoire afin de répondre aux demandes des entreprises. Dans ce cadre, il s'agira de :

➔ Limiter l'offre foncière à destination d'activités non directement mobilisable afin de limiter la spéculation

foncière,

- ➔ Renforcer les parcs d'activités existants pour gagner en qualité de l'offre,
- ➔ Saisir les opportunités foncières tout en favorisant la reprise de « coques commerciales ou artisanales » (réemploi) dans l'objectif de ne pas produire de friches.
- ➔ Asseoir la « thématisation » des parcs d'activités de Rodez Agglomération pour une plus grande lisibilité de l'espace économique et répondre rapidement et efficacement aux demandes d'implantations d'entreprises.

L'ensemble de ces actions tend à **réduire la consommation d'espace voué à l'activité économique**. En cohérence avec le STIE, à horizon 2026 il doit être dégagé :

- ➔ 25 ha pour l'extension des zones d'activités futures à court, moyen et long terme, permettant de renforcer les parcs d'activités tels que Bel Air, Arsac,...
- ➔ Une meilleure typologie de l'offre foncière en zones d'activités, privilégiant l'adaptabilité aux demandes des entrepreneurs.

L'aménagement qualitatif des parcs d'activités doit aussi participer à l'**embellissement des entrées d'agglomération**.

### 1.6 Développer et conforter les services de proximité en centres bourgs et centres villes et réglementer l'affichage publicitaire

Dans le cadre du volet commercial, il convient de prendre en compte l'accessibilité des habitants aux commerces de proximité, dans le but de préserver la qualité de vie des habitants. Il s'agira alors, dans le cadre de la mise en œuvre du volet commercial du Plan Local d'Urbanisme, de :

- ➔ Limiter et **circonscrire la création de nouveaux m<sup>2</sup> commerciaux** en périphérie des bourgs par la définition de 3 zones d'accueil de surfaces commerciales :
  - Une zone de centralité, principalement sur les centres bourgs et centres villes du territoire où le développement commercial n'est pas contraint,
  - Une zone intermédiaire, principalement sur les zones d'accueil de moyennes surfaces où les développements commerciaux sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Une zone commerciale, sur les grandes zones commerciales de l'agglomération (Eldorado/Estréniol, les Balquières, Malan/secteur Parc Expo), où le développement commercial sera encadré et limité par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
  - Interdire, en dehors de ces secteurs, tout développement commercial.
- ➔ **« Reconquérir » les locaux existants** et notamment les rez-de-chaussée dans les linéaires commerciaux définis à l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme mis en place sur certaines rues du centre-ville de Rodez.

**La maîtrise des développements commerciaux en périphérie permettra de redynamiser le commerce en centre-ville de Rodez par plusieurs actions :**

- ➔ **Asseoir « l'Etoile commerciale » du centre-ville** : pérenniser l'activité commerciale par des actions permettant efficacement de les maintenir entre l'avenue Victor Hugo, la rue du Bal, la rue de l'Embergue et la place de la Madeleine.
- ➔ **Développer de manière qualitative l'entrée commerciale Ouest de Rodez** « Axe musée Soulages / avenue Victor Hugo / place d'Armes » en donnant la priorité à des activités assurant un service à la population locale et à des activités touristiques, favorisant ainsi l'animation de la ville.
- ➔ **Favoriser la diversité commerciale** pour répondre aux « critères » du tourisme urbain (la diversité commerciale favorise le maintien d'une population locale d'une part et répond aux attentes des touristes d'autre part).

Les commerces et services en centres bourgs et centres villes de Rodez Agglomération doivent être confortés, voire développés, par :

- **La préservation de places commerciales** sur ces secteurs afin d'offrir des services de proximité aux habitants
- **Un rééquilibrage des bénéfices de l'activité touristique** générés par le pôle muséal ruthénois sur l'ensemble du territoire de Rodez Agglomération.

Afin de préserver la qualité urbaine du territoire et limiter la pollution visuelle, il s'agira d'asseoir la qualité paysagère et le traitement des entrées de ville par la limitation de la densité des affichages publicitaires. Dans le cadre de la mise en place d'un Règlement Local de Publicité sur l'agglomération, il conviendra alors de :

- **Limiter les pollutions visuelles** liées à l'affichage publicitaire par une réglementation encadrant les espaces sensibles des entrées d'agglomération ou des axes structurants.

### **1.7 Préserver le potentiel agricole du territoire, véritable moteur économique local, le valoriser et promouvoir le développement des filières de l'agroalimentaire et de l'agro ressources**

Les espaces voués à l'activité agricole représentent aujourd'hui plus de 70% du territoire de Rodez Agglomération. Il s'agira de **préserver cette activité économique dans le cadre du PLU**.

Plusieurs actions doivent être conduites pour préserver cette richesse :

- La conservation des secteurs de développement de l'activité agricole en prenant en compte les secteurs sensibles de conflits d'usage et notamment les zones tampons entre espace agricole et urbain,
- La définition de sites potentiels de développement du maraîchage afin de poursuivre les demandes de circuits courts.

L'activité agricole est aujourd'hui le vecteur du développement de l'agglomération de Rodez. Il conviendra de favoriser une structuration de la filière en s'appuyant sur le potentiel local en :

- Promouvant l'axe de recherches en lien avec les entreprises, les Ecoles et les structures de transfert de technologies,
- Développant de nouvelles filières, notamment la chimie verte, sur le parc d'activités d'Arsac,
- Engageant une **réflexion sur la valorisation des déchets** agricoles, et également des déchets ménagers, sur des **procédés de méthanisation**.

- **Le PLU doit permettre le développement de ces activités sur des sites dédiés sans porter atteinte au cadre de vie des habitants mais au contraire en limitant les nuisances (moins de déplacements, moins de pollutions, ...) et en devenant un territoire novateur en la matière.**

### 1.8 Améliorer la desserte numérique du territoire

La desserte en réseaux numériques d'un territoire est un critère de choix pour l'implantation et le développement des entreprises. L'Agglomération de Rodez est aujourd'hui confrontée au défi d'une desserte complète de son territoire, correcte et accessible au plus grand nombre. Aujourd'hui l'ensemble des parcs d'activités du territoire est en cours de desserte par le très haut débit.

Le projet doit répondre aux orientations en termes de :

- **Résorption des zones blanches** du territoire assurant un accès effectif à Internet à l'ensemble des Ruthénois.
- Mise en œuvre du **schéma de développement de la fibre optique**.
- Soutien au **développement du très haut débit et de la fibre optique pour une couverture effective de l'ensemble des parcs d'activités** et des équipements publics, en partenariat avec le Conseil Départemental.

### 1.9 Promouvoir la filière de la construction et du BTP par le biais d'une économie résidentielle en permettant l'extension de carrières sur le territoire

Le développement de l'agglomération est intrinsèque du développement des infrastructures de transport, dont leur réalisation est conditionnée par l'acheminement des matières premières.

Rodez Agglomération compte deux sites d'exploitation de carrières qui permettent de répondre en partie à la demande locale. Au regard des nombreux grands projets de développement du territoire, notamment en termes d'infrastructures routières, il conviendra de répondre à la demande en matière première en forte hausse. Cette demande doit être satisfaite au maximum par l'offre locale pour :

- Limiter les impacts environnementaux liés notamment au transport,
  - Diminuer le coût d'acheminement,
  - Participer au développement économique local.
- **Il s'agira ainsi dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de permettre l'extension, voire la création, des sites de carrières, à condition que les impacts environnementaux et paysagers soient limités.**

## 2. RODEZ AGGLOMERATION, TERRITOIRE D'ACCUEIL PERENNE DES MENAGES SUR LE TERRITOIRE AU TRAVERS D'UN PROJET D'HABITAT DIVERSIFIE ET SOLIDAIRE

*Il s'agit de permettre l'accès au logement aux Ruthénois, sur l'ensemble du territoire, tout en assurant un centre urbain fort aux portes d'une certaine ruralité qui participe à notre qualité de vie. La volonté est de créer une réelle mixité sociale et fonctionnelle dans les lieux d'habitat. Le lien social et intergénérationnel doit être le socle d'une vie sociale intense et riche*

Rodez Agglomération a enregistré une croissance démographique au début du 21<sup>e</sup> siècle qui a engendré une importante consommation d'espaces et des réserves foncières surdimensionnées.

Aujourd'hui sur les 8 communes de l'agglomération, 500 ha sont disponibles en zones 1AU, 2AU ou 3AU pour l'habitat et près de 100 ha dans les tissus urbanisés (« dents creuses »), alors qu'il est observé une consommation foncière de 24 à 30 ha par an depuis les années 2000.

Le développement de l'habitat, de type pavillonnaire ou diffus, entraîne des besoins en fonciers importants et génère des contraintes pour l'habitat ou la collectivité en termes de déplacements, de réseaux, d'accès aux services.

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre, au regard des documents cadres de Rodez Agglomération, un développement urbain plus concentré, tout en conciliant la préservation d'une qualité de vie chère aux ruthénois et en favorisant la mixité sociale.

### 2.1 Préserver l'identité du territoire de « ville à la campagne » par une urbanisation réfléchie et moins consommatrice d'espace

L'étalement urbain de l'agglomération a été relativement important, notamment sur la précédente décennie.

L'enjeu est de permettre un développement plus resserré, moins consommateur de foncier et dans une logique de rapprochement entre les lieux d'emplois et d'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 prévoit une géographie préférentielle du développement de l'habitat. Cette hiérarchisation des zones prioritaires d'accueil de l'habitat intègre l'ensemble des contraintes, topographiques, liées aux infrastructures de réseaux ou encore de proximité de réseaux de transports en commun.

**Le développement urbain pour l'accueil de l'habitat sera réalisé dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat, à horizon 2026 :**

- **Prévoir l'accueil d'environ 4200 nouveaux habitants sur le territoire**
- **Permettre la réalisation d'environ 3800 logements (dont 3400 neufs)**
- **Disposer de 160 ha pour le développement urbain (450 m<sup>2</sup> par logement construit en moyenne sur l'agglomération)**
- **Echelonner le développement, en prévoyant une consommation annuelle moyenne de 16 ha pour l'habitat**



Les principaux pôles d'accueil seront centrés à proximité des centres bourgs et centres villes tout en prenant en compte un accès facilité des populations aux lieux d'emplois, aux services et aux transports. Dans ce cadre, les principaux secteurs de développement seront concentrés sur les zones identifiées au PLH.

L'environnement naturel qui compose l'agglomération de Rodez doit être préservé. Les développements urbains doivent être gérés avec parcimonie afin de ne pas porter atteinte aux ensembles paysagers et écologiques structurants du territoire.

**La révision n°5 du plan local d'Urbanisme permet de contenir les opérations de développement uniquement à proximité des espaces urbanisés et au sein des dents creuses.**

Le traitement des espaces interstitiels entre espace rural et espaces urbains devra être qualitatif, en adoucissant la rupture entre ces deux espaces. Les dossiers « entrées de ville », le règlement local de publicité et le rapport environnemental aideront à la prise en compte

de cette donnée.

L'objectif du PLU est de conserver des centres urbains denses et structurés pour protéger le reste du territoire, voué à l'agriculture et aux espaces naturels.

L'idée de permettre un accès facilité et rapide des ruthénois aux espaces naturels de l'agglomération guide les choix de développement, concentrés sur les espaces urbanisés de manière continue.



## 2.2 Renforcer les actions nécessaires à la redynamisation du centre-ville de Rodez

Le cœur d'agglomération doit redevenir le vecteur de l'attractivité de l'ensemble de l'agglomération. Aujourd'hui, notamment sur certains quartiers, le centre-ville est peu attractif.

Le Programme Local de l'Habitat assure des actions permettant de redynamiser le centre-ville de Rodez.

L'objectif est donc d'accompagner l'ensemble des actions, à savoir :

- **La lutte contre l'habitat indigne,**
- **La lutte contre la vacance.**

Afin de permettre la mise en œuvre de ces actions, deux dispositifs opérationnels sont conduits sur la même période 2013-2018 : le Programme d'Intérêt Général (PIG) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Ces dispositifs d'aides financières permettent de requalifier et revaloriser l'habitat dans l'optique d'un centre fort.

La vacance en centre-ville de Rodez participe à son affaiblissement, ainsi la mise en œuvre de l'OPAH –RU couplée d'un relevé de l'habitat vacant en centre-ville, participent à sa résorption.



*Lutter contre l'habitat vacant et indigne en centre-ville de Rodez*

### **2.3 Affirmer le rôle des différentes centralités du territoire : le cœur d'agglomération, les polarités territoriales et résidentielles ; structurer les entrées d'agglomération**

L'agglomération se structure autour de trois types de polarités-identifiées :

- un **cœur d'agglomération** composé de la zone urbaine des communes de Rodez, Onet Le Château et Le Monastère/Olemps. Densément urbanisé, il regroupe l'essentiel de la population, mais également des activités, services, commerces d'hypercentre et équipements de l'agglomération.
- Les **pôles territoriaux secondaires** (Sébazac / La Primaube), au Nord et au Sud du cœur d'agglomération permettent un équilibre en termes de développement d'activités, de commerces et d'accueil résidentiel.
- En complément de ces trois entités sont identifiés des **pôles résidentiels**, en entrées Est et Ouest de l'agglomération (Sainte Radegonde, bourg de Luc et Druelle-Le Bouldou).

Afin d'affirmer le rôle de ces polarités territoriales il s'agira de :

- **Concentrer** le développement sur le **cœur d'agglomération** tout en assurant une mixité des fonctions (habitat, services, commerces, emplois, équipements, ...) ;
- **Structurer le pôle territorial Nord** autour de l'Estréniol en favorisant le développement de l'habitat, de services et d'activités ;
- **Conforter le pôle territorial Sud** dans sa complémentarité avec le cœur d'agglomération pour l'accueil d'habitat, commerces et services autour de la place de l'Etoile à La Primaube et achever les aménagements urbains en entrée d'agglomération par la RD911 (équipements, services, habitat, ...) ;
- Assurer un **développement modéré** de l'habitat sur les secteurs **du Bouldou, de Luc et du village de Sainte Radegonde** tout en offrant un niveau de services de proximité adapté à la population.

**Le « cœur de développement »** de l'agglomération - depuis la route d'Espalion à Onet Le Château jusqu'à La Primaube, via Bourran à Rodez et La Crouzette à Olemps - est concerné par une intensification urbaine.

Ce secteur **doit permettre la réalisation d'au moins 30% des logements prévus au PADD** et accélérer la reconquête de l'habitat vacant et indigne.

Ces actions doivent être conduites parallèlement à un **traitement qualitatif des entrées d'agglomération (entrées Nord, Est, Ouest et Sud)**, garantes de l'image de l'agglomération et de **l'attractivité du cœur d'agglomération**.

La requalification de ces secteurs ou l'aménagement en extension urbaine doit être sous-tendu par une orientation d'aménagement et de programmation, permettant la protection des éléments de patrimoine (naturel ou bâti), garantissant une « couture » urbaine avec les quartiers existants.

## 2.4 Mieux articuler les développements résidentiels, les enjeux sociaux et les enjeux urbains

L'agglomération a subi un fort développement urbain, notamment sur la dernière décennie, mais son développement s'est fait de manière inégalitaire, amplifiant le manque en logements sociaux sur le territoire.

Ainsi, les zones ouvertes à l'urbanisation sur des secteurs de la géographie préférentielle de l'habitat du Programme Local de l'Habitat devront développer une mixité sociale en imposant, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation ou du règlement, la réalisation d'une part minimale de logements locatifs sociaux, avec :

- Pour les communes de Rodez, Olemps et Luc La Primaube, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux à créer dans les nouvelles opérations
- Pour les autres communes de la Communauté d'Agglomération un minimum de 20% de logements locatifs sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations.

Ces nouveaux développements urbains devront également s'accompagner d'une production de logements en accession sociale.



**Les enjeux de renouvellement de la ville** sur elle-même doivent concerner les quartiers HLM anciens, qui présentent aujourd'hui un habitat déqualifié et des formes urbaines qui ne répondent plus aux modes d'habiter actuels.

La récente intégration du quartier des **Quatre Saisons** aux **quartiers prioritaires de la politique de la ville** doit notamment permettre la mise en œuvre des actions suivantes :

- **La rénovation et l'ouverture de ce quartier sur la ville,**
- **La recherche de l'équilibre de la mixité sociale par une réflexion collective** sur l'attribution de logements sociaux et le type de population accueillie pour éviter l'isolement de certains quartiers.

Il s'agira de **permettre la réalisation de logements locatifs sociaux à loyers faibles de manière équitable et solidaire** sur l'ensemble des zones à développer de l'agglomération, afin de **rééquilibrer l'accueil de population vulnérables** et/ou très modestes sur le territoire.

Aussi, il convient de prendre en compte la nécessité de rénovation de logements du parc social mais également du parc privé. Ainsi, la mise en œuvre des actions de « **renouvellement urbain** » et d'« **aide à la rénovation énergétique du parc social public** » du Programme Local de l'Habitat 2012 – 2018 contribueront notamment à **la requalification et la revalorisation** de certains quartiers de Rodez Agglomération.

**Ces mesures doivent garantir l'objectif de la collectivité d'un accès à TOUS au logement.**

## **2.5 Inscrire les projets communautaires et communaux dans une dynamique urbaine partagée et intercommunale**

Au regard du développement rapide de l'agglomération et de son rôle moteur dans le développement de la région sud du Massif Central, de nombreux projets de développement voient le jour.

**Des grands projets de développement urbains sont aujourd'hui planifiés à court ou moyen terme, notamment :**

- Le site de Combarel à Rodez
- La seconde phase de l'Estréniol à Sébazac
- La finalisation de l'aménagement de l'Etoile à La Primaube (secteur de Champ Grand notamment)
- La finalisation de l'aménagement de la ZAC de Bourran

L'ensemble de ces grands projets, en cours de réalisation, sont de dimension communautaire.

**→ Les Zones d'Aménagement Concerté communautaires et les orientations d'aménagement et de programmation doivent permettre une meilleure maîtrise de la collectivité dans la réalisation des opérations et assurer leur intégration et leur conformité vis-à-vis des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés.**



### 3. RODEZ AGGLOMERATION, UN ENVIRONNEMENT NATUREL DE QUALITE POUR UN CADRE DE VIE ORGANISE AUTOUR D'UN ECOSYSTEME RICHE ET DIVERSIFIE

*Pour préserver la qualité de vie, Rodez Agglomération doit être acteur de son environnement. Pour répondre à cette exigence, il faut le connaître, le protéger, le mettre en valeur, le développer.*

#### 3.1 Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés par les trames vertes et bleues et les zones humides écologiques du territoire : conserver ou recréer les corridors

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a mis en évidence les grandes continuités écologiques sur le territoire. Une étude a permis d'affiner cette démarche à une échelle locale. De grands continuums sur les espaces naturels de Rodez Agglomération sont identifiés.

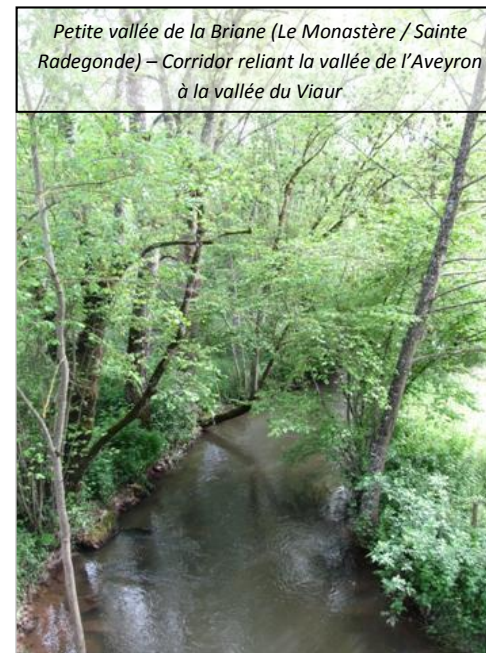
Ces **corridors et réservoirs biologiques** doivent être préservés de tout développement urbain. Ainsi, les secteurs principalement concernés sont :

- Le corridor Onet / Vabre / Causses,
- Le réservoir biologique des Causses,
- L'ensemble des réservoirs biologiques de la Vallée de l'Aveyron,
- Le réservoir biologique de Caumels à Druelle,
- Les réservoirs biologiques des cours d'eau de la Nauze, du Bagar et de Malrieu,
- Le réservoir biologique des Pradals à Sainte Radegonde.

Le Plan Local d'Urbanisme doit assurer le maintien de ces espaces et permettre les liaisons écologiques et biologiques entre ces espaces.

- ➔ Pour répondre à cet objectif **les espaces mentionnés seront protégés de tout développement urbain.**
- ➔ Certaines **activités humaines, telle que l'activité agricole, restent autorisées**, y compris la réalisation de bâtiments nécessaires, tout en veillant **sur la protection de ces espaces et sans permettre une trop forte artificialisation.**

Concernant la protection **des zones humides écologiques**, identifiées au Plan Local d'Urbanisme, leur rôle régulateur en termes d'écoulement des eaux de pluie, de régulation thermique et de foisonnement d'espèces animales et végétales justifie une préservation de ces espaces.



Sur les zones humides identifiées, il s'agira d'interdire tout développement urbain ou de les intégrer à la conception des projets de développement à minima. Ainsi, ces zones sensibles pourront être intégrées aux opérations d'aménagement pour gagner en qualité des aménagements. Elles pourront également être utilisées pour le pâturage ou les loisirs mais sans y autoriser de constructions ou d'aménagements irréversibles.

➔ **Le PLU s'attachera à recréer des continuités biologiques entre les zones humides et à permettre leur développement.**

D'une manière générale, il conviendra de préserver les abords de ces espaces sensibles par :

- Le maintien de zones tampons préservées, constituées de haies, prairies, bosquets ;
- Un renforcement ou une restauration de ces espaces en veillant à une « transparence écologique » des espaces urbanisés ainsi que des infrastructures constitution de corridors, limitation de l'imperméabilisation, ....

### 3.2 Préserver la nature en ville notamment par le biais des trames vertes urbaines identifiées

Les notions de **trames vertes et bleues** (TVB) recouvrent deux définitions sur notre territoire. En effet, la qualité environnementale de l'agglomération de Rodez pousse les experts à identifier des corridors biologiques « classiques » mais également une trame verte urbaine, permettant les circulations des espèces.

Cette notion de trame verte urbaine a permis d'identifier de nombreux secteurs de « nature » dans les zones plus densément urbanisées du territoire : secteurs de Rodez et Onet Le Château/Sébazac-Concourès.

- ➔ Il s'agira de **protéger les espaces verts et plantés existants : sur les zones bâties du centre de Rodez et Onet Le Château**, la TVB urbaine est notamment liée à la topographie qui limite les développements urbains et préserve ces espaces naturels. La protection de ces secteurs au PLU est alors de fait, liée aux éléments physiques.
- ➔ **Sur les zones moins denses, plus pavillonnaires de Sébazac-Concourès, Onet Le Château et Rodez**, il conviendra de **préserver les espaces de jardins tout en autorisant une densification relative. Un ratio d'espaces verts devra être conservé et/ou des préconisations sur le traitement des clôtures pourront être mises en place** sur les zones pavillonnaires identifiées en trame verte urbaine.
- ➔ Sur tous les quartiers prioritaires de développement, il conviendra d'**accompagner la création d'espaces verts de qualité créant du lien social.**

La trame verte urbaine regroupe également les linéaires d'arbres ou haies identifiés en ville.

- ➔ **Des protections spécifiques devront être mises en place pour limiter la détérioration de ces espaces et prévoir leur conservation.**



### 3.3 Préserver les paysages des entrées d'agglomération et le Paysage

La perception du territoire et de sa qualité est intrinsèque à la qualité de son paysage. Le PLU doit s'efforcer de respecter ce patrimoine, tant aux franges des zones urbaines que sur les secteurs agricoles et naturels.

La richesse des paysages s'explique notamment par la diversité des entités paysagères de l'agglomération de Rodez :

- Paysage de Causse au Nord
- Paysage de Ségala au Sud
- La vallée de l'Aveyron au centre, partageant ces deux grandes entités.

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) met en exergue les sites paysagers patrimoniaux d'intérêt.

- Sur ces secteurs identifiés, **l'objectif est de les préserver des développements urbains non contrôlés.** Cette protection assurera un cadre et une qualité de vie aux habitants du territoire.
- **Le PLU doit se conformer aux prescriptions édictées par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.**

Des espaces naturels, de respiration au sein de secteurs denses de l'agglomération doivent être préservés, confortant l'image de ville à la campagne, d'identification et de préservation des hameaux.

Ainsi, des coupures vertes sont à préserver, à savoir notamment les transversales :

- Vialatelle / Vabre
- Le Monastère (Puech Mouriol) / Sainte Radegonde (Arsaguet)
- Les abords de la Brienne à Luc La Primaube

La topographie mouvementée du territoire de Rodez Agglomération donne lieu à de nombreuses ouvertures majestueuses sur l'environnement paysager.

Les **cônes de vue** doivent être identifiés au PLU, ils sont de deux types :

- Les ouvertures à préserver sur les grands paysages (Ségala, Causse, Rougiers ...), notamment entre Le Lachet La Primaube
- Les points de vue sur le piton.

- L'objectif du PLU est de **préserver tout développement urbain obstruant les vues sur ces paysages**, y compris les constructions de bâtiments agricoles.



Outre ces cônes de vue sur le grand paysage ou sur le piton, **la protection des paysages concerne aussi les entrées d'agglomérations**. Ces secteurs sont sensibles par leur localisation, entre milieu agricole ou naturel et milieu urbain. Le traitement de ces nouveaux espaces urbanisés doit ainsi retenir toute l'attention pour un développement respectueux des paysages ruraux ou urbains.

Dans ce cadre, pour garantir un meilleur traitement de ces espaces :

- ➔ Un Règlement Local de Publicité permettra de mieux gérer l'affichage publicitaire sur le territoire et éviter sa prolifération notamment en entrées de ville ;
- ➔ Les orientations d'aménagement et de programmation permettront de protéger les espaces interstitiels entre urbain et agricole/naturel par une entrée adoucie en milieu urbain ou en milieu agricole et naturel ;
- ➔ Les dossiers entrée de ville, réalisés au titre de la dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, permettent d'identifier les secteurs où l'urbanisation peut être développée le long des routes classées à grande circulation et définissent leurs conditions d'urbanisation par la mise en place de prescriptions architecturales et paysagères au PLU.





### 3.4 Préserver l'activité agricole, garante de paysages durables de Rodez Agglomération

L'activité agricole couvre près de 70 % du territoire communautaire.

Outre l'activité économique générée par l'agriculture, elle est aujourd'hui la principale composante du paysage de l'agglomération de Rodez. L'agriculture façonne et entretient nos paysages et crée la diversité de nos paysages.

Le PLU doit assurer la diversité de ces espaces agricoles, par le biais de protections pertinentes :

- ➔ Les haies arbustives agricoles de qualité seront protégées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
- ➔ Les secteurs agricoles paysagers garantissant un environnement de qualité seront protégés de toute construction, y compris agricole (grâce à l'identification émanant de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).
- ➔ Les zones de développements urbains seront cantonnées aux franges de l'agglomération, afin de ne pas développer de mitage sur le territoire agricole.

### 3.5 Intégrer la problématique de la gestion de l'eau au cœur des aménagements urbains



La gestion des eaux pluviales est aujourd'hui une préoccupation importante de Rodez Agglomération.

Ce thème recouvre différentes fonctions :

- L'eau est source de vie ;
- L'eau est garante du développement des Etres Humains, permettant la production de richesses de la terre ;
- L'eau est génératrice de la qualité du cadre de vie ;
- Mal gérée, l'eau devient une nuisance.

Aujourd'hui, la gestion de l'eau doit être entièrement intégrée aux aménagements urbains. Elle ne doit pas être une notion indépendante du projet.

➔ Pour une préservation de la qualité du cadre de vie, les **aménagements de gestion pluviale** devront être **qualitatifs** et s'inspirer du **cahier des prescriptions techniques pour la gestion de l'eau annexé au PLU (en cours d'étude)**.

Afin de ne plus multiplier les ouvrages, générateurs de coûts supplémentaires, et dans le cadre d'une gestion plus économe des terres, les aménagements de gestion des eaux de pluies devront être autant que possible mutualisés à plusieurs opérations.

- Les orientations d'aménagement et de programmations permettront une **gestion globale des eaux de pluie** sur le territoire en recherchant une plus grande qualité des réalisations (gestion douce, accessibilité du public, ...) avec une recherche de mutualisation des équipements.
- Il s'agira également « d'utiliser » **l'eau** comme **loisirs** ou lieu de bien être pour les habitants et qui à ce titre est une **composante essentielle de leur cadre de vie**.

### 3.6 Protéger les populations vis-à-vis des risques naturels

Sur le territoire de Rodez Agglomération, le risque majeur est aujourd'hui lié aux inondations.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation des rivières Aveyron et Auterne est aujourd'hui en place sur le territoire.

Ce PPRI permet de délimiter les zones où le risque est fort, moyen ou faible.

- **Sur ces espaces sensibles est appliqué un principe de constructibilité restreinte dans un objectif de sécurité des biens et des personnes.**

Egalement, les espaces ayant une fonction de régulation des écoulements des eaux pluviales doivent être préservés afin de ne pas accroître l'inondabilité des secteurs amont.

- **Il s'agira, comme indiqué plus haut, de préserver les zones humides qui ont également une fonction de régulation des eaux pluviales.**

Dans le cadre des opérations d'aménagement et pour permettre une meilleure gestion des risques liés à l'accélération des eaux et des risques induits, il s'agira de limiter l'imperméabilisation des sols.

- Dans le cadre du règlement, **un coefficient d'imperméabilisation des sols pourra être appliqué dans certains secteurs identifiés au volet eau du PLU.**

Le risque sismique est aujourd'hui identifié sur le territoire. Celui-ci est faible (zone 2) sur l'ensemble des communes.

L'objectif est de le prendre en compte en alertant la population face à ce risque.

- Dans les zones de risque faible, des **prescriptions spéciales de constructibilité doivent être mises en œuvre** pour la réalisation de tout bâtiment recevant du public ou de grande hauteur afin de protéger les populations.



#### 4. RODEZ AGGLOMERATION, UN NECESSAIRE DESENCLAVEMENT DU TERRITOIRE POUR ACCROITRE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE DANS UN CADRE DE VIE DE QUALITE

*Il s'agit de poser les jalons d'une politique de **désenclavement** du territoire pour assurer la **pérennité du développement territorial** du Sud du Massif Central avec des actions à plus ou moins long terme en **faveur de la multi-modalité** : transports en commun, modes actifs, déviation.*

L'allongement des temps de trajets entre lieux d'emploi et d'habitat, l'engorgement du réseau routier du territoire aux heures de pointes, l'augmentation annoncée du coût du carburant constituent un défi à relever pour l'agglomération dans le cadre du PLU pour préserver la qualité de vie des habitants.

L'efficacité des transports en commun de l'agglomération et le développement de modes de transports alternatifs à la voiture sont des atouts à pérenniser.



#### 4.1 Le rail : assurer le désenclavement Nord, Sud et Est du territoire

La Communauté d'Agglomération est au centre d'un réseau ferré maillé, vers le Nord, le Sud et l'Est notamment et compte 2 dessertes (Luc La Primaube et Rodez). Malgré ce maillage existant, l'agglomération dispose d'une desserte médiocre.

Dans le cadre des développements des transports en commun, il s'agit ici de permettre des dessertes via le rail pour les trajets au sein de l'agglomération mais également en direction des pôles départementaux et interrégionaux par une requalification des secteurs et une augmentation des cadencements.

**Des dessertes de qualité pourront être redéveloppées vers :**

- Carmaux / Albi / Toulouse
- Millau / Montpellier / Clermont-ferrand
- Decazeville/Figeac / Brive

Dans un **contexte local** les dessertes pourront concerner notamment les **liaisons Luc-La-Primaube / Rodez**

→ Le PLU ne contraindra pas les démarches qui pourront être engagées en la matière.





#### 4.2 Les transports en commun : un développement suivant la logique de la nervure urbaine avec la réalisation de parcs relais aux extrémités

Rodez Agglomération s’est engagé dans une logique de développement des transports en commun dès les années 1970.

Aujourd’hui le **réseau, qui a été restructuré en 2012** dessert l’ensemble des communes de son territoire.

Néanmoins, malgré le développement des transports en commun, l’engorgement de certains axes de circulation dans le cœur d’agglomération est récurrent (exemple carrefour St Eloi, rond-point Saint Marc, avenue de la Gineste...). L’étalement pavillonnaire de l’agglomération favorise les trajets en voiture.

Face à l’augmentation des coûts de la vie et des transports, notamment en termes de carburant, le **défi de Rodez Agglomération** dans les prochaines décennies est de **permettre de maintenir un niveau de vie et une qualité de vie acceptable et agréable à ses habitants (en étant vigilant à ne pas amplifier les émissions de gaz polluants pour l’environnement ou la santé).**

**Ainsi, afin d’offrir des services de qualités, les développements urbains devront en priorité être réalisés aux abords des réseaux de transports en commun, permettant d’offrir aux habitants le choix de leur mode de transport (et non plus uniquement l’utilisation de la voiture individuelle).**

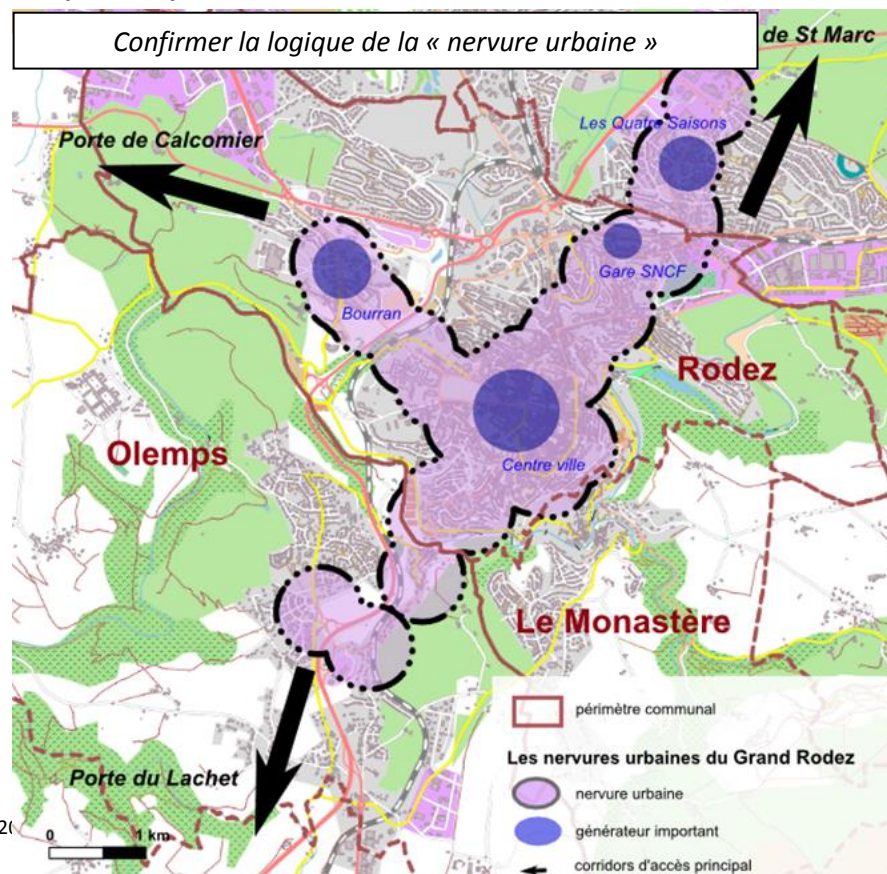
Dans la nervure urbaine, (zone desservie en transports en commun au ¼ heure), il s’agira de **favoriser l’intensification urbaine**.

Sur ces périmètres, le Plan Local d’Urbanisme permettra :

- De **densifier les secteurs**, par une absence d’emprise au sol maximum, et par la diminution des normes de stationnement notamment
- De mettre en œuvre une **politique en faveur de la reconquête de dents creuses** dans les tissus de la nervure urbaine afin de limiter les blocages fonciers qui participent également au développement urbain en périphérie.
- Ouvrir prioritairement à l’urbanisation dans ce secteur (à condition que l’ensemble des équipements soient présents ou raisonnablement réalisables aux abords immédiats de ces zones)

Le renforcement du réseau de transports en commun doit permettre la mise en œuvre des principes suivants :

- **Adapter le réseau**, afin de mieux desservir les grands équipements de l’Agglomération.
- L’amélioration de la **multi modalité avec la réalisation des parcs-relais aux extrémités des lignes A et B** du réseau Agglobus, à savoir :
  - o Le parc relais de la Cruzette, en entrée sud de l’agglomération, sur la commune d’Olemps,



- Le parc relais de Bourran/Calcomier, en entrée Ouest de l'agglomération, sur la commune de Rodez,
- Le parc relais de Saint Marc au Nord de l'agglomération, sur la commune d'Onet Le Château.
- Définir et mettre en œuvre une **politique de stationnement en adéquation** avec l'offre en transports en commun et notamment développer le **stationnement « rotatif »** pour les secteurs commerciaux urbains.

Dans l'optique d'offrir un maximum de services ou de moyens permettant de limiter les déplacements en voiture, Rodez Agglomération **favorisera le développement du covoiturage.**

Aujourd'hui le territoire de l'agglomération voit des aires de covoiturage « sauvages » se mettre en place aux entrées de l'agglomération. Ainsi, il s'agira de prendre en compte le covoiturage par le développement d'aires clairement identifiées aux abords des axes structurants ou dans les opérations d'aménagement d'ensemble.





### 4.3 Les modes actifs : mailler le territoire et permettre l'aménagement de voies vertes transversales (Nord/Sud et Est/Ouest)

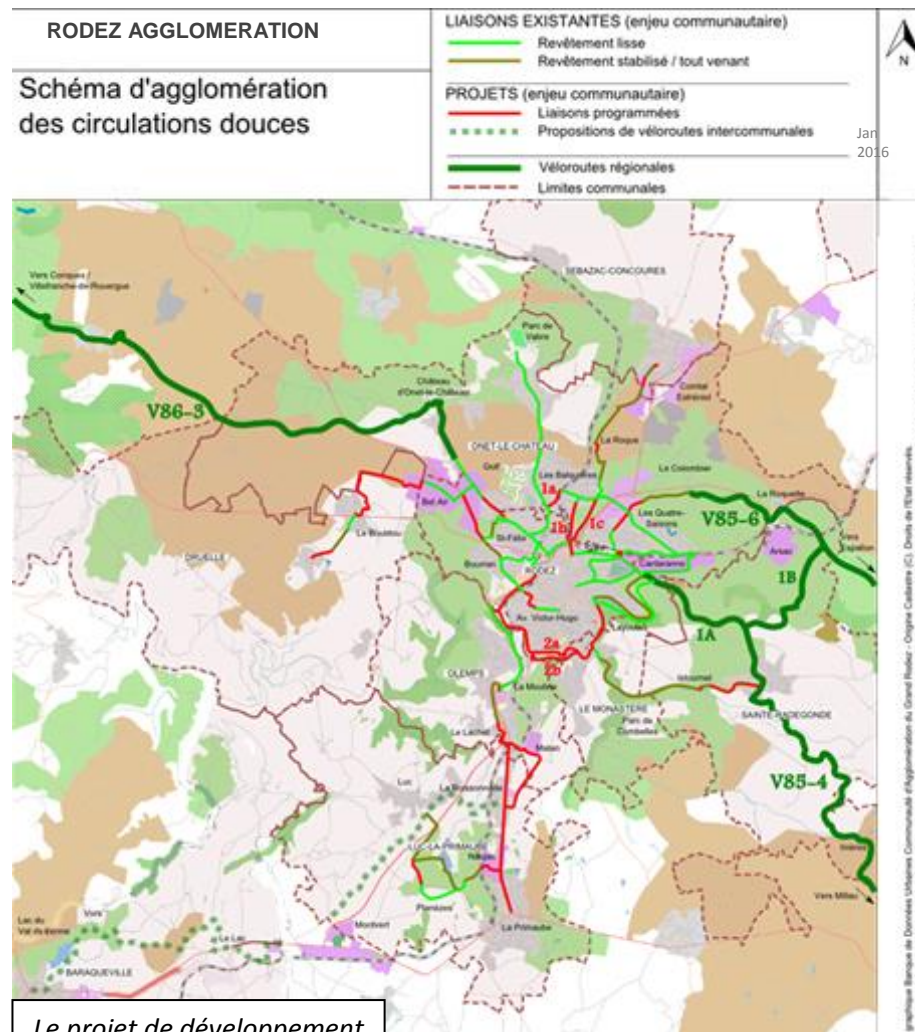
Le réseau en faveur des modes actifs (marche, vélo...) de l'agglomération de Rodez est en cours d'aménagement. Aujourd'hui des liaisons sont identifiées, avec le développement de pistes dédiées en cœur d'agglomération notamment. Conformément au schéma communautaire des liaisons douces, le **développement du réseau** doit se faire :

- En direction du **Sud** avec l'aménagement de liaisons entre Saint Cloud et Le Monastère
- En direction de La Primaube depuis Olemps
- En direction de l'**Ouest** avec l'aménagement de liaisons entre Bourran et Le Bouldou
- En facilitant le franchissement de la RN88 dans le cadre des travaux d'aménagement.

Ces liaisons douces sont complétées par un réseau de **chemins de balade et randonnées** en place qui permet un bon maillage, en achevant les liaisons entre les centres bourgs, centres ville et les hameaux. Ces chemins participent à la perception d'un cadre de vie agréable de la part des habitants.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, **la réalisation de liaisons** « douces » en faveur des modes actifs, s'inscrit aux orientations d'aménagement et de programmation et s'imposera ainsi aux opérateurs, afin de :

- **Lier** les opérations entre elles et avoir une cohérence dans les aménagements urbains successifs
- **Ne pas isoler** une opération d'aménagement d'un centre urbain et/ou de commerce
- Développer un **itinéraire en modes doux** de Rodez Agglomération
- Permettre les déplacements doux vers les **sites patrimoniaux et/ou naturels**.



*Le projet de développement des circulations douces*

A une plus grande échelle, des transversales doivent être réalisées par le biais de voies vertes, permettant les liaisons entre le Nord et le Sud de l'agglomération et entre l'Est et l'Ouest.

- L'objectif de cette démarche au-delà de la découverte du patrimoine de Rodez Agglomération en modes actifs, est de permettre l'utilisation d'autres modes de transports que l'automobile pour des trajets transversaux dans l'agglomération.

#### 4.4 La route : assurer le désenclavement du territoire et anticiper la liaison express Toulouse / Lyon via l'A75

Rodez Agglomération est une agglomération dynamique située au centre d'un triangle formé par les métropoles de Clermont Ferrand, Montpellier et Toulouse.

Mal raccordée à ces métropoles, l'agglomération ruthénoise est au **défi de devenir plus / mieux accessible**, notamment par la route.

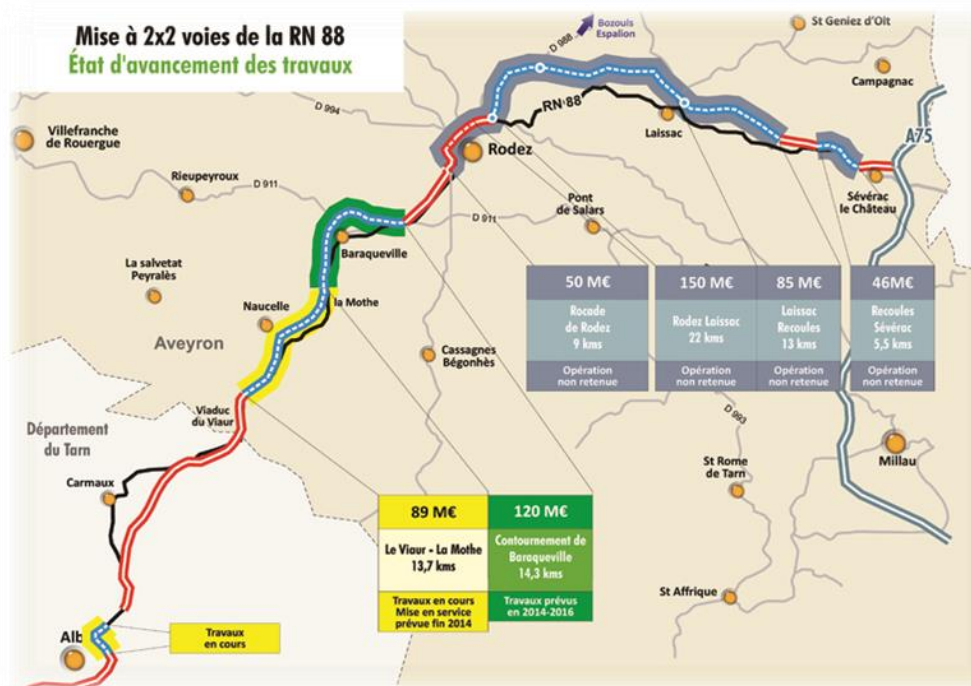
Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la mise en œuvre de réseaux de transports efficaces, **vecteurs de développement économique**, tout en préservant et pérennisant l'environnement et le cadre de vie de qualité du territoire.

- ☞ **Les emprises** permettant la mise à 2 x 2 voies de la RN88 entre Monvert et le Causse Comtal selon le tracé inscrit dans la Déclaration d'Utilité Publique **doivent être conservées**.
- ☞ Il s'agira de prévoir un **fuseau de contournement routier de l'agglomération**. Ce contournement permettra de **désengorger la RN88** dans la traversée de l'agglomération, anticipant ainsi les effets de la mise à 2 x 2 voies de cet axe depuis Toulouse.



Le réseau routier sur l’agglomération connaît aujourd’hui des engorgements récurrents notamment aux heures de pointes. Les « points noirs » du réseau sont concentrés sur la traversée de la RN88, du fait d’un réseau routier en étoile, convergeant vers la RN88, même pour les liaisons entre quartiers ou communes de l’agglomération.

- ☞ Pour pallier à ces difficultés de circulations, il conviendra de **permettre l’aménagement de carrefours dénivelés** dans la traversée de l’agglomération selon des modalités de réalisation respectueuses d’un aménagement urbain qualitatif.
- ☞ Ponctuellement, des liaisons viaires entre secteurs de développements pourraient être envisagées pour :
  - **Lier** les centres bourgs et centres villes de l’agglomération entre eux
  - **Désengorger** la RN88 de certains déplacements inutiles
  - Contribuer à **asseoir les polarités de l’agglomération** constituées par les grands parcs d’activités (Bel Air, Arsac ou Malan notamment) en améliorant leur accessibilité.



Le projet de mise à 2 x 2 voies de la RN88 –  
 Programmation des principales échéances –  
 Source : <http://urgence.rn88.aveyron.fr/>



### AUTOMOBILES

#### VENTE

**Citroen**  
**Autres**

**JUMPY III** 17490 €



jumpy 120 du 12/2016 126700km bit 3 places pack clim.separation cabine . rangement doublage et plancher bois. verrou securite portes.revisé garantie tva recup 14575ht  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**C3 AIRCROSS** 16900 €

**PEUGEOT**



**CITROEN C3 AIRCROSS PURETECH** 110cv bvm6 29/06/2021 23400kms garanti spoticar 16900€  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**C3 III** 15900 €

**PEUGEOT**



**Citroen c3 puretech 83cv shine navigation gps 10200 kms 15/06/2021 garantie spoticar 15900 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**C3 III** 12900 €

**PEUGEOT**



**Citroen c3 puretech 82cv finition feel 31350kms 10/07/2020 garantie spoticar 12900 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**C3 III** 19500 €

**PEUGEOT**



**CITROEN C3 SHINE PURETECH110cv eat6 (automatique) 25/08/2022 17330kms garantie spoticar 19500 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

#### Peugeot

**Autres**

**308 II** 19900 €



**PEUGEOT 308 2.0HDI 180cv GT** boîte auto 8v/lesées, 21/01/2018, toit panoramique, sellerie cuir, lecteur cd, 32000 kms, garantie 12 mois spoticar, 19900 €  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

#### Peugeot 208

**208** 15900 €



**PEUGEOT 208 BLUEHDI100cv bvm6 Allure camera de recul immatriculée le 28/12/2021 59900 kms garantie spoticar 15900 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**208** 12500 €

**PEUGEOT 208 SIGNATURE 1.5BLUE-HDI 100cv 30/04/2019 gnis platinum radar de recul 63710kms garantie 12 mois 12500€**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

#### Breaks

**Peugeot**

**RIFTER** 17500 €



**PEUGEOT RIFTER BLUEHDI 100cv Allure 31/01/2020 136500 kms , garanti spoticar 17500 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

#### Auto achat

**ACHÈTE CASH**  
À votre service depuis 2007

Tous véhicules, utilitaires, voitures anciennes, camions PL, camping-cars, 4 x 4, engins BTP...  
Même en panne, fort km, accidentés, gagés, roulants ou pas.  
Chèque de banque ou espèces.

**BY AUTOS**  
06 40 94 50 74

**Envie de changer d'auto ?**  
Vendez votre ancienne grâce à nos annonces classées de votre quotidien

**Renault**

**KANGOO II (K61)** 14388 €



kangoo dci90 du 12/2014 118800km.3 places, pack grd confort, froid carrier rt et sec 220v etageres,revision distribution effectuée,garantie tva recuperable 11990ht  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

#### Autres genres

#### Utilitaires

Achète 2CV, Mehari, R4, R6, R8 ou tout autres véhicules de collection en état ou mauvais état. Stock de pièces et outillages de garage. Disponible au 06.66.65.00.81

**BERLINGO II** 9900 €

**PEUGEOT**



berlingo hdi100 3 places du 07/2016 132500km pack business.CAR PLAY doublage et plancher bois,revision garantie tva recuperable 8250ht.  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**NT400 CABSTAR CCB** 23880 €

**PEUGEOT**



**NH400 120cv bit5 du 04/16 26000km pack elec.clim.ouvert sur cabine . caisse avec rideaux couli sur les cotés ET fit à l'arrière 12m3. revisé garantie tva recup 19900ht  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32****

**DAILY CCB III** 22992 €

**PEUGEOT**



35c13 bit6 du 02/2016 149100km.pack elec.clim.caisse 20m3 plancher alu. hayon 500kg,revision avec distri, embrayage, pneu, effectuer garantie tva recuperable 191600HT  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**JUMPY FG III** 15990 €

**PEUGEOT**



**DAILY CCB II** 12990 €

**PEUGEOT**



35c13 bit6 3 places.241450km du 11/04.pack elec.benne acier 3.5m.attelage,revision avec courroie de distribution effectuée,garantie tva recu 10825ht  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**DOBLO CARGO II** 12900 €

**PEUGEOT**



Fiat doblo cargo essence/gnv 29/05/2023 37815kms garanti 12 mois 12900€ ttc  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**Meuble Déco. et brocante**

**ACHÈTE**  
**VIOLON** minimum 1000 €  
**VIOLONCELLE** minimum 3000 €

Se déplace gratuitement.  
Paiement comptant  
Tél. 07 80 48 15 80

#### Contacts Rencontres

**Détente**

RODEZ - GERALDINE, belle blonde, coquine, yeux bleus, agréable détente, sur RDV 7/7, CB acceptée. Tél 06.52.34.67.90 (S.329410203)

\*\*NOUVEAU\*\* à BOZOULS (12) - DÉTENTE du dim 29 oct au lundi 6 nov inclus. CB acceptée Tél. 06.48.32.57.75 OU 06.41.44.55.02 (S.32665146)

RODEZ - SOPHIE, belle blonde, mince et sexy, pour long moment de détente sensuelle de qualité du lundi au vendredi. 06.45.00.84.61 (S.490821881)

### CARRIÈRES ET PROFESSIONS

Autres qualifications



### NOUS RECRUTONS

Au sein de la Société familiale Direct PROSPECTION

## Devenez Commercial Terrain H/F

Mission : Prospection et Développement du portefeuille d'abonnés en Vente directe auprès d'une clientèle de particuliers {Porte-à-porte, Animations GMS/Foires et salons}

## NOUS VOUS OFFRONS

- Un statut Salarier ou Indépendant
- Une formation à nos techniques de vente et un accompagnement quotidien
- Une rémunération attractive non plafonnée
- Challenges réguliers
- Horaires adaptables

Si vous êtes **Dynamique, Ambitieux, Autonome et Persévérant** alors rejoignez-nous pour découvrir notre savoir-faire!  
Envoyez votre CV à [directprospection@yahoo.fr](mailto:directprospection@yahoo.fr)



### Hôtellerie Restauration

**L'Hôtel Plage Palace**  
5 étoiles  
Situé à PALAVAS LES FLOTS  
Hôtel - Bar - Restaurant - Plage privée - Spa

#### RECRUTE

**SECOND DE CUISINE (H/F)**  
Type de contrat : CDI / Logement : NON  
Disponibilité : immédiatement

**CHEF DE PARTIE (H/F)**  
Type de contrat : CDI / Logement : NON  
Disponibilité : immédiatement

**COMMIS DE CUISINE (H/F)**  
Type de contrat : CDI / Logement : NON  
Disponibilité : immédiatement

**TECHNICIEN DE MAINTENANCE (H/F)**  
Type de contrat : CDI / Logement : NON  
Disponibilité : immédiatement

Merci d'adresser votre candidature à [recrutement@plagepalace.com](mailto:recrutement@plagepalace.com)

**BONNES AFFAIRES**

**Animaux**

**Chiens**  
Part. vend chiots 3 mâles et 2 femelles, 20/03/23, de type parohdale, non loof, parents extra chasse, vaccinés + 2 mâles Beagle, 6 mois, non loof. Tél: 06.75.35.88.91

**Maison**  
**Bricolage Jardinage**  
Particulier vend jardinière 2 roues restaurée + salle à manger, buffet deux corps, grande table, 5 chaises hêtre. Tél: 07.84.93.99.58

**Meuble Déco. et brocante**

**ACHÈTE**  
**VIOLON** minimum 1000 €  
**VIOLONCELLE** minimum 3000 €

Se déplace gratuitement.  
Paiement comptant  
Tél. 07 80 48 15 80

**Rencontres**  
**ni club ni agence !**  
**POINT RENCONTRE MAGAZINE**  
+ de 3400 annonces h et f de particulier à particulier avec leur téléphone pour des rencontres sérieuses sur votre région documentation gratuite "sous pli discret, appel gratuit"  
**0 800 02 88 02**  
[www.prmag.fr](http://www.prmag.fr)  
Siren : 41898089

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Quels que soient vos problèmes délicats.  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudra vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysyidi7@gmail.com](mailto:diabysyidi7@gmail.com)

**ACHÈTE**  
**LOT DE BOUTEILLES**  
de vin anciennes toutes régions, champagne et alcools divers en bon état. Suite à succession, débarras, déménagement... Paiement comptant sur place.  
Tél : 06 07 24 23 35  
\*L'abus d'alcool est dangereux pour la santé, à consommer avec modération.

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Quels que soient vos problèmes délicats.  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudra vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysyidi7@gmail.com](mailto:diabysyidi7@gmail.com)

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

### Chasse et pêche

PASSIONNÉ DE POUPÉES ANCIENNES ANNÉES 1850/1930 achète TRÈS CHER, poupées tête porcelaine ou tête seule même abîmée, ainsi que poupées-mignonnettes, Automates et Carrousel anciens, vêtements et accessoires anciens de poupées.

Propose CHASSE A LA BECASSE en Bretagne, départements 29 et 56. Tél 06.25.93.51.98

**Services**  
**Travaux Maison et extérieur**  
JARDINIER avec expérience ch. travaux : taille traitements, plantations, entretien, proche de Rodez et petits travaux peinture, maçonnerie, bricolage. CESU. 06.59.29.55.71

**ACHAT**  
monnaies or/argent, pierres précieuses, tableaux, statues art Asie et Océanie, BD, jouets, montres, pendules.  
Tel. 06.67.78.14.55

**Les petites annonces, le rendez-vous pour acheter, vendre ou louer, tout est là... et tous les jours**

### ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES

Centre presse de l'Aveyron, journal habilité à publier les annonces légales et judiciaires par arrêté préfectoral du département de l'Aveyron. Conformément à l'Arrêté du ministère de la culture et de la communication du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, modifiant la loi n°55-4 du 14 janvier 1955 relatif aux tarifs annuels de publication et le décret n°2012-1547 du 28 décembre 2012 relatif à l'insertion des annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce dans une base de données numérique centrale : le tarif au caractère est fixé à 0,183€ht pour chaque signe ou espace.  
Contact : L'Agence Tél 04.67.07.69.35 ou 04.30.00.2020  
Courriel [annonces.legales@centrepresse.com](mailto:annonces.legales@centrepresse.com)

### AVIS PUBLICS

### ENQUÊTES PUBLIQUES

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « GINISTY » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rodez Agglomération

L'enquête publique à organiser, prescrite par arrêté municipal N°231024AR338, du 24/10/2023, vise à informer et recueillir les observations du public concernant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Ginisty » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rodez agglomération.

L'enquête se déroulera du 16 novembre 2023 à 9 heures au 30 novembre 2023 à 17heures.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront déposés en mairie et en mairie annexe pendant toute la durée de l'enquête, afin que chaque personne intéressée puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur les registres ouverts à cet effet aux jours et horaires suivants :

- A la mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (fermé le jeudi)

- A la mairie annexe – 8 impasse de l'Etoile – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 sauf le mardi matin (fermé). A noter l'ouverture de 13h30 à 19h le mardi et entre 12h et 13h30 le jeudi.

Par ailleurs, le dossier sera consultable sur le site internet de la ville de Luc-La Primaube (<http://www.luc-la-primaube.fr>), rubrique actualités et une adresse courriel spécifique a été créée : [enquetespubliques@luc-la-primaube.fr](mailto:enquetespubliques@luc-la-primaube.fr), afin que les personnes intéressées puissent prendre connaissance du dossier et adresser leurs observations éventuelles par voie dématérialisée.

Il convient enfin de préciser que les observations du public peuvent également être formulées par courrier, remis au commissaire enquêteur lors de l'une de ses permanences ou adressé à la mairie pendant toute la durée de l'enquête par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Monsieur Robert Salesses, commissaire enquêteur - mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube avec la mention : "Enquête publique « Lotissement Ginisty » - Ne pas ouvrir". Ces courriers devront impérativement être reçus à l'adresse précitée avant la date de clôture de l'enquête, fixée au jeudi 30 novembre 2023 à 17heures.

Monsieur Robert Salesses, retraité de la Direction Départementale des Territoires, est désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse pour exercer les fonctions de Commissaire enquêteur. Il recevra, en personne, les observations du public aux dates, lieux et horaires suivants :

- le Mercredi 22 novembre 2023 de 10 h à 12 h à la mairie de Luc-La Primaube ;  
- le Mardi 28 novembre 2023 de 16h30 à 18h30 à la mairie annexe.

Le rapport et les conclusions motivées établis par le commissaire enquêteur pourront être consultés à la Mairie de Luc-La Primaube aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et sur le site internet de la mairie de Luc-La Primaube <http://www.luc-la-primaube.fr> pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Fait à Luc-La-Primaube, le 26 octobre 2023  
Le Maire,  
Jean-Philippe SADOUL

**ACHÈTE**  
**LOT DE BOUTEILLES**  
de vin anciennes toutes régions, champagne et alcools divers en bon état. Suite à succession, débarras, déménagement... Paiement comptant sur place.  
Tél : 06 07 24 23 35  
\*L'abus d'alcool est dangereux pour la santé, à consommer avec modération.

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Quels que soient vos problèmes délicats.  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudra vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysyidi7@gmail.com](mailto:diabysyidi7@gmail.com)

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Quels que soient vos problèmes délicats.  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudra vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysyidi7@gmail.com](mailto:diabysyidi7@gmail.com)

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Quels que soient vos problèmes délicats.  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudra vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysyidi7@gmail.com](mailto:diabysyidi7@gmail.com)

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Quels que soient vos problèmes délicats.  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudra vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysyidi7@gmail.com](mailto:diabysyidi7@gmail.com)

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Quels que soient vos problèmes délicats.  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudra vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysyidi7@gmail.com](mailto:diabysyidi7@gmail.com)

**Professeur Falilou**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats 07 53 34 53 97 sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Quels que soient vos problèmes délicats.  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudra vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeu, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysyidi7@gmail.com](mailto:diabysyidi7@gmail.com)



**AUTOMOBILES**  
**VENTE**

**Citroen**

**Autres**



**JUMPY III 17490 €**  
jumpy 120 du 12/2016 126700km bl6 3 places pack clim.separation cabine . rangement doublage et plancher bois. verrou securite portes.revisse garantie hva recup 14575ht  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**C3 AIRCROSS 16900 €**



**CITROEN C3 AIRCROSS PURETECH 110cv bvm6 29/06/2021 23400kms garanti spoticar 16900€**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**C3 III 15900 €**



**Citroen c3 puretech 83cv shine navigation gps 10200 kms 15/06/2021 garantie spoticar 15900 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**C3 III 12900 €**



**Citroen c3 puretech 82cv finition feel 21300kms 10/07/2020 garantie spoticar 12900 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**C3 III 19500 €**



**CITROEN C3 SHINE PURE-TECH 110cv 8at6 (automatique) 23/08/2022 17330kms garantie spoticar 19500 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**Peugeot**

**Autres**

**308 II 19900 €**



**PEUGEOT 308 2.0HDI 180cv GT boîte auto 8vitesses, 21/01/2018, toit panoramique, sellerie cuir, lecteur cd, 92000 kms, garantie 12 mois spoticar, 19900 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**Peugeot 208**

**208 15900 €**



**PEUGEOT 208 BLUEHDI100cv bvm6 Allure camera de recul immatriculée le 28/12/2021 59900 kms garantie spoticar 15900 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**208 12500 €**

**PEUGEOT 208 SIGNATURE 1.5BLUE-HDI 100cv 30/04/2019 gris platinum radar de recul 69710kms garantie 12 mois 12500€**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**Breaks**

**Peugeot**

**RIFTER 17500 €**



**PEUGEOT RIFTER BLUEHDI 100cv Allure 31/01/2020 136500 kms , garanti spoticar 17500 €**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**Renault**

**KANGOO II (K61) 14388 €**



**kangoo dci90 du 12/2014 118800km.3 places.pack grd confort.froid carrier rt et sec 220v.etageres.revision distribution effectuee garantie tva recuperable 11990ht**  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**Autres genres**

**Utilitaires**

**Achete 2CV, Mehari, R4, R6, R8 ou tout autres vehicules de collection en état ou mauvais état. Stock de pièces et outillages de garage. Disponible au 06.66.65.00.81**

**BERLINGO II 9900 €**



**berlingo hdi100 3 places du 07/2016 132500km pack business.CAR PLAY doublage et plancher bois.revisse garantie hva recuperable 8250ht.**  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**NT400 CABSTAR CCB 23880 €**



**N400 120cv bl6 du 04/16 26000km pack elec.clim.auvent sur cabine . caisse avec rideaux couli sur les cotés Et fit à l'arriere 12m3. revisse garantie tva recup.19900ht**  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**DAILY CCB III 22992 €**



**N400 120cv bl6 du 02/2016 149100km.pack elec.clim.caisse 20m3 plancher alu. hayon 500kg.revision avec distri, embrayage, pneu, effectuer garantie tva recuperable 19160HT**  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**JUMPY FG III 15990 €**



**21 180ch bt auto du 02/2019 190200km. pack business.car play.separation habitacle.doublage et planche bois.revision avec courroie de distri effect.tva rec 13325ht.**  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**DAILY CCB II 12990 €**



**35c13 bl6 3 places 241450km du 11/04.pack elec.benne acier 3.5m.attelage.revision avec courroie de distribution effectuee.garantie tva recu 10825ht.**  
**CRES UTILITAIRE 04.67.87.25.32**

**DOBLO CARGO II 12900 €**



**Fiat doblo cargo essence/gnv 29/05/2020 37815kms garanti 12 mois 12900€ ttc**  
**GARAGE PARIS FRERES 04.67.47.71.41**

**ACHÈTE CASH À votre service depuis 2007**

**Tous véhicules, utilitaires, voitures anciennes, camions PL, camping-cars, 4 x 4, engins BTP... Même en panne, fort km, accidentés, gagés, roulants ou pas. Chèque de banque ou espèces.**  
**BY AUTOS 06 40 94 50 74**

**CARRIÈRES ET PROFESSIONS**

**Autres qualifications**



**NOUS RECRUTONS**  
**Au sein de la Société familiale Direct PROSPECTION**

**Devenez Commercial Terrain H/F**

**Mission : Prospection et Développement du portefeuille d'abonnés en Vente directe auprès d'une clientèle de particuliers {Porte-à-porte, Animations GMS/Foires et salons}**

**NOUS VOUS OFFRONS**

- Un statut Salarier ou Indépendant
- Une formation à nos techniques de vente et un accompagnement quotidien
- Une rémunération attractive non plafonnée
- Challenges réguliers
- Horaires adaptables

Si vous êtes **Dynamique, Ambitieux, Autonome et Persévérant** alors rejoignez-nous pour découvrir notre savoir-faire!  
Envoyez votre CV à [directprospection@yahoo.fr](mailto:directprospection@yahoo.fr)



**Hôtellerie Restauration**

**L'Hôtel Plage Palace**  
5 étoiles  
Situé à PALAVAS LES FLOTS  
Hôtel - Bar - Restaurant - Plage privée - Spa  
**RECRUTE**

**SECOND DE CUISINE (H/F)**  
Type de contrat : CDI / Logement : NON  
Disponibilité : immédiatement

**CHEF DE PARTIE (H/F)**  
Type de contrat : CDI / Logement : NON  
Disponibilité : immédiatement

**COMMIS DE CUISINE (H/F)**  
Type de contrat : CDI / Logement : NON  
Disponibilité : immédiatement

**TECHNICIEN DE MAINTENANCE (H/F)**  
Type de contrat : CDI / Logement : NON  
Disponibilité : immédiatement

Merci d'adresser votre candidature à [recrutement@plagepalace.com](mailto:recrutement@plagepalace.com)

**BONNES AFFAIRES**

**Animaux**

**Chiens**

Part. vend chiots 3 mâles et 2 femelles, 20/03/23, de type paherale, non loof, parents extra chasse, vaccinés + 2 mâles Beagle, 6 mois, non loof. Tél: 06.75.35.86.91

**Maison**

**Bricolage Jardinage**

Particulier vend jardinière 2 roues restaurée + salle à manger, buffet deux corps, grande table, 5 chaises hêtre. Tél: 07.84.93.99.58

**Meuble Déco. et brocante**

**ACHÈTE**  
**VIOLON minimum 1000 €**  
**VIOLONCELLE minimum 3000 €**  
Se déplace gratuitement. Paiement comptant  
**Tél. 07 80 48 15 80**

**Contacts Rencontres**

**Détente**

RODEZ - GERALDINE, belle blonde, coquine, yeux bleus, agréable détente, sur RDV 7j/7, CB acceptée. Tél 06.52.34.67.90 (S.329410203)

"NOUVEAU" à BOZOULS (12) - DETENTE du dim 29 oct au lundi 6 nov inclus. CB acceptée Tél. 06.48.32.57.75 OU 06.41.44.55.02 (S.326665148)

RODEZ - SOPHIE, belle blonde, mince et sexy, pour long moment de détente sensuelle de qualité du lundi au vendredi. 06.45.00.84.61 (S.490821881)

**Loisirs**

**Art, collections, grands crus**

**COLLECTIONNEUR ACHÈTE GRANDS VINS**

**PAIEMENT COMPTANT**  
**Bourgogne, Bordeaux, Champagne... même vieux Alcools anciens**  
Cognac, rhum, chartreuse, whisky  
L'abus d'alcool est dangereux pour la santé, à consommer avec modération.  
**06.74.16.07.78**

**ACHÈTE LOT DE BOUTELLES**  
de vin anciennes toutes régions, champagne et alcools\* divers en bon état. Suite à succession, débarras, déménagement... Paiement comptant sur place.  
**Tél : 06 07 24 23 35**  
\*L'abus d'alcool est dangereux pour la santé, à consommer avec modération

**Sciences occultes**

**MAITRE GUILLAUME VOYANT MEDIUM**  
Spécialiste dans le domaine sentimental  
Résultats efficaces dans tous les domaines  
EXCELLENT RÉSULTAT  
DÉPLACEMENT POSSIBLE  
**07 53 69 13 20**

**Voyance**

**Pas de problème sans solution**  
**Professeur SANKOU**  
Dons Héritaires de Père en Fils  
• Spécialistes des problèmes d'affection, travail, chance aux jeux, finance, examens, concours etc.  
• Vous pouvez me contacter pour problème urgent • Résultat en 24 h  
• Travail efficace et garanti • Facilité de paiement • Discretion assurée  
**« Ne souffrez pas en silence »**  
Tél. 06 47 12 73 36

**ACHAT**  
monnaies or/argent, pierres précieuses, tableaux, statues art Asie et Océanie, BD, jouets, montres, pendules.  
Tel. 06.67.78.14.55

**PROFESSEUR FALLOU**  
Puissant voyant médium guérisseur  
Pas de vie sans problème pas de problème SANS solutions.  
Aide à RÉSOUDRE tous vos problèmes quotidiens  
amour durable. Déplacement possible.  
Paiement après résultats **07 53 34 53 97** sur RDV

**M. SYDI**  
Voyant médium  
Héritier des secrets et des dons de ses ancêtres Il résoudre vos problèmes quotidiens : expert en amour (cadenas vert), chance au jeux, travail, réussite aux examens.  
Sur RDV de 8h à 20h ou par correspondance.  
**06 17 32 67 56**  
mail : [diabysydi7@gmail.com](mailto:diabysydi7@gmail.com)

**AVIS PUBLICS**

**ENQUÊTES PUBLIQUES**

168374



**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « GINISTY » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rodez Agglomération**

L'enquête publique à organiser, prescrite par arrêté municipal N°231024AR338, du 24/10/2023, vise à informer et recueillir les observations du public concernant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Ginisty » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rodez agglomération.  
L'enquête se déroulera du **16 novembre 2023 à 9 heures** au **30 novembre 2023 à 17heures**.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront déposés en mairie et en mairie annexe pendant toute la durée de l'enquête, afin que chaque personne intéressée puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur les registres ouverts à cet effet aux jours et horaires suivants :

- A la mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (fermé le jeudi)
- A la mairie annexe – 8 impasse de l'Etoile – 12450 Luc-La Primaube, du lundi au vendredi, de 9h à 12 h et de 13h30 à 17h30 sauf le mardi matin (fermé). A noter l'ouverture de 13h30 à 19 h le mardi et entre 12h et 13h30 le jeudi.

Par ailleurs, le dossier sera consultable sur le site internet de la ville de Luc-La Primaube (<http://www.luc-la-primaube.fr>), rubrique actualités et une adresse courriel spécifique a été créée : [enquetespubliques@luc-la-primaube.fr](mailto:enquetespubliques@luc-la-primaube.fr), afin que les personnes intéressées puissent prendre connaissance du dossier et adresser leurs observations éventuelles par voie dématérialisée.

Il convient enfin de préciser que les observations du public peuvent également être formulées par courrier, remis au commissaire enquêteur lors de l'une de ses permanences ou adressé à la mairie pendant toute la durée de l'enquête par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Monsieur Robert Salesses, commissaire enquêteur - mairie de Luc-La Primaube, 6 place du Bourg – 12450 Luc-La Primaube avec la mention : "Enquête publique « Lotissement Ginisty » - Ne pas ouvrir". Ces courriers devront impérativement être reçus à l'adresse précitée avant la date de clôture de l'enquête, fixée au **jeudi 30 novembre 2023 à 17heures**.

Monsieur Robert Salesses, retraité de la Direction Départementale des Territoires, est désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse pour exercer les fonctions de Commissaire enquêteur. Il recevra, en personne, les observations du public aux dates, lieux et horaires suivants :

- le **Mercredi 22 novembre 2023 de 10 h à 12 h** à la mairie de Luc-La Primaube ;
- le **Mardi 28 novembre 2023 de 16h30 à 18h30** à la mairie annexe.

Le rapport et les conclusions motivées établis par le commissaire enquêteur pourront être consultés à la Mairie de Luc-La Primaube aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et sur le site internet de la mairie de Luc-La Primaube <http://www.luc-la-primaube.fr> pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Fait à Luc-la-Primaube, le 26 octobre 2023  
Le Maire,  
Jean-Philippe SADOUL

**PUBLIEZ VOTRE AVIS**  
**7j/7 et 24h/24\***

[avis-deces.midilibre.fr](mailto:avis-deces.midilibre.fr)  
[carnet@midilibre.com](mailto:carnet@midilibre.com)

Avec le texte de l'avis et vos coordonnées complètes (nom / prénom / adresse / téléphone)

**NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE ÉCOUTE**  
**04 3000 8000** du lundi au vendredi de 13 h à 19 h le week-end de 14 h à 19 h

**AVIS D'OBSÈQUES**

**MILLAU.**

Le CCPA, Comité de Coordination Pour les Aînés a l'immense tristesse de vous faire part du décès de

**Roger VENICA**  
son président

Les membres du conseil d'administration s'associent à la peine de la famille et adressent toutes leurs condoléances à Henriette, son épouse et ses enfants.

**Organisation complète d'obsèques**

**Accès chambres funéraires**

**Brw** Pompes funèbres Marbrerie

**REQUISTA - Tél. 06.37.48.24.71 -**

**Cérémonies célébrées ce jour**

Avis parus en Aveyron

• **Millau :**  
10 h 30 : Mademoiselle **Dany ARNAL**, en l'église Saint-Martin.  
**POMPES FUNEBRES ORTS**  
tél.05.65.61.22.22

• **Nantheuil :**  
15 h 00 : Madame **Georgette FERRAND**, en l'église.  
**PF PHILIPPE LAVAUD**  
tél.06.07.98.03.77

• **Rieupeyroux :**  
15 h 00 : Madame **Henriette FABRE**, en l'église du Théron.  
**POMPES FUNEBRES ORTS**  
tél.05.65.61.22.22

• **Rodez :**  
14 h 00 : Madame **Michelle MUSCAT**, en l'église du Sacré-Coeur.  
**OGF PF RODEZ BAMBERG**  
tél.05.65.67.19.19

• **Trémouilles :**  
14 h 30 : **Françoise MARTY**, en l'église Saint-Hilaire.  
**PF FABRY** tél.05.65.68.12.00

• **Valence-d'Albigeois :**  
14 h 30 : Monsieur **Jean-Pierre BOUYSSIÉ**, en l'église.  
**POMPES FUNEBRES ASSIER**  
tél.06.87.97.02.92