

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME

COMMUNE DE MÉNÉTROL

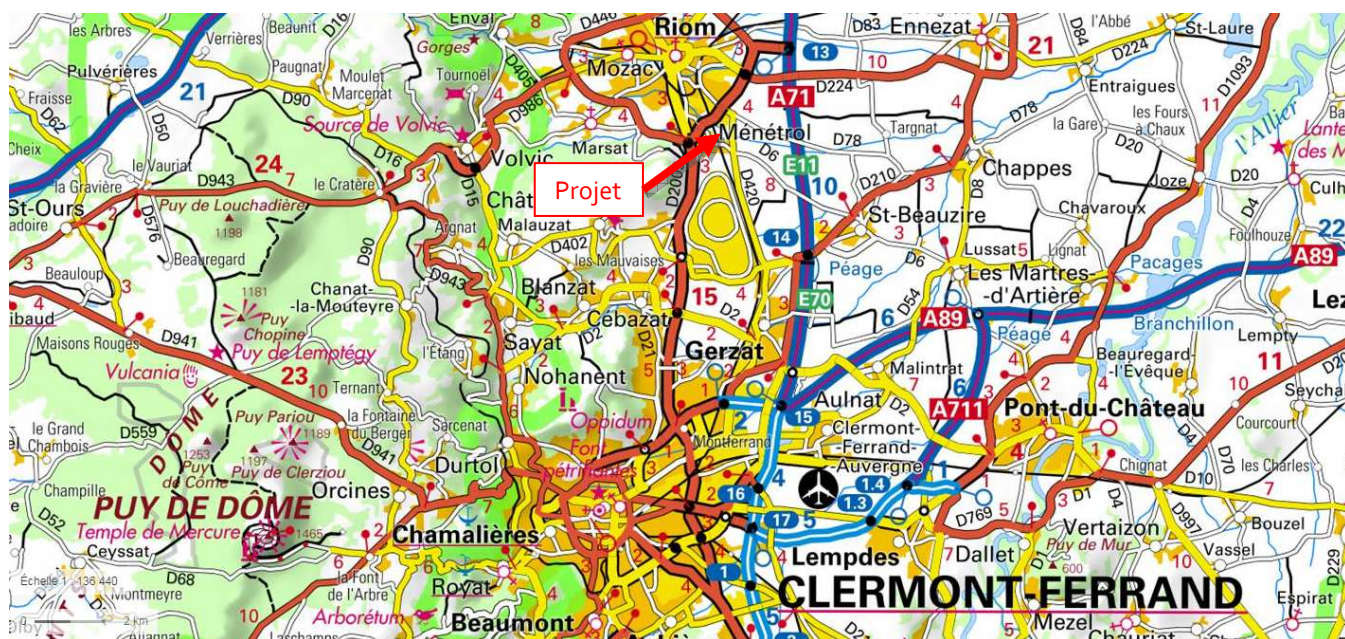
Lotissement « ZA LES CHARMES 3 »

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT – PA 2 PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

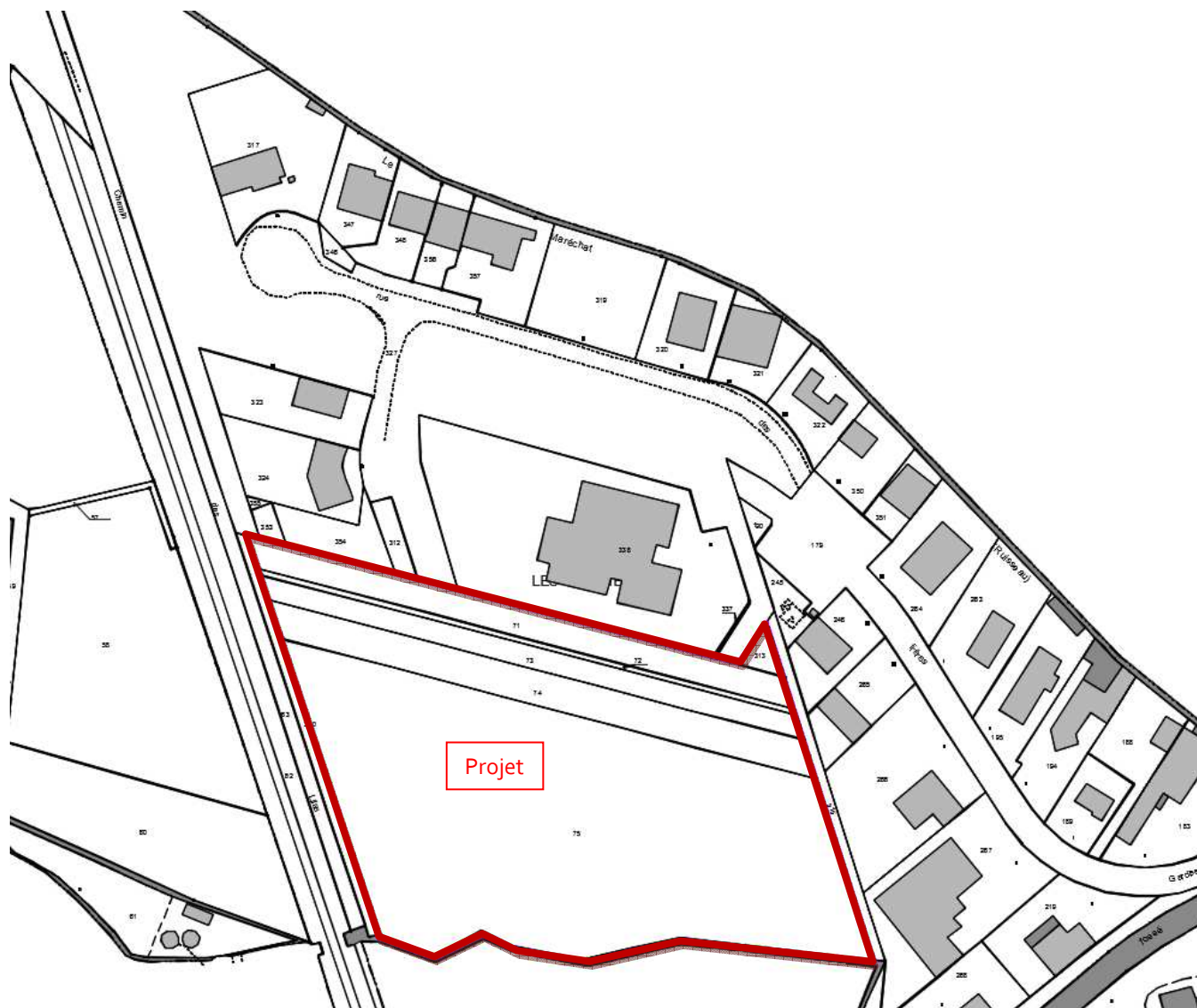
MÉNÉTROL, commune du département du Puy-de-Dôme, se situe sur la plaine de la Limagne à 3 km de RIOM, 15 km de Clermont-Ferrand. Elle appartient à la sous-préfecture de RIOM, et au canton de Châtel-Guyon. D'une superficie de 8,9 km², elle est traversée par 4 ruisseaux, le Gensat, le Maréchat, le Mirabel et la rase du Rif. La commune comprend environ 1627 habitants(2015) et se situe à l'altitude moyenne de 417 m.

1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE A GRANDE ECHELLE



1.2. LOCALISATION A L'ECHELLE CADASTRALE

Les parcelles concernées par le futur aménagement sont situées au lieu-dit « Les Charmes » sur la Commune de MÉNÉTROL. Celles-ci sont cadastrées suivant les sections et parcelles suivantes : ZA 71, 72, 73, 74, 75 et 313.



Extrait cadastral

2. ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT

2.1. ANALYSE DU SITE

Les parcelles supports au projet sont bordées actuellement par les zones artisanales des charmes 1 et 2, par une zones d'habitat individuel au-delà du ruisseau de Mirabel et par la voie ferrée RIOM-CLERMONT-FERAND et se situent au cœur de la zone artisanale des Charmes de Ménétrrol.

Le terrain présente une pente générale orientée du Nord-ouest au Sud-est d'environ 0,9%.

2.2. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT



Les parcelles faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager, sont situées dans la zone AUi du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MÉNÉTROL. Le secteur Ui1 se caractérise principalement par une zone principalement destinée aux activités secondaire et tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services).

A. Aménagements du terrain :

Il s'agit d'une opération de lotissement portant sur la création d'un projet d'aménagement de 13 lots, d'une superficie de 27402 m² environ.

Ce lotissement à vocation artisanal se fait dans la continuité de la Zone d'Activité des Charmes (tranches 1 et 2). Des constructions à usage artisanal seront édifiées sur l'ensemble des lots. Leurs hypothèses d'implantation figurent dans la pièce PA 9 jointe.

La morphologie du terrain et des environs (lignes naturelles et artificielles du paysage) ainsi que les voiries existantes ont orienté sa division.

L'impact visuel des travaux d'aménagement sera d'autant moins sensible que ceux-ci suivront la topographie du terrain et ne généreront pas de déblais et de remblais importants.

Le lotissement entrera visuellement dans le tramage de la commune.

B. Composition et organisation du projet :

Par rapport aux constructions existantes avoisinantes, le projet s'inscrit dans la continuité de la typologie des constructions existantes de la Zone d'Activité des Charmes.

Le sens des façades sera laissé au libre choix des futurs acquéreurs.

Les autres dispositions d'aménagement seront celles décrites dans le PLU de la commune de MÉNÉTROL.

C. Organisation et aménagement des accès au projet:

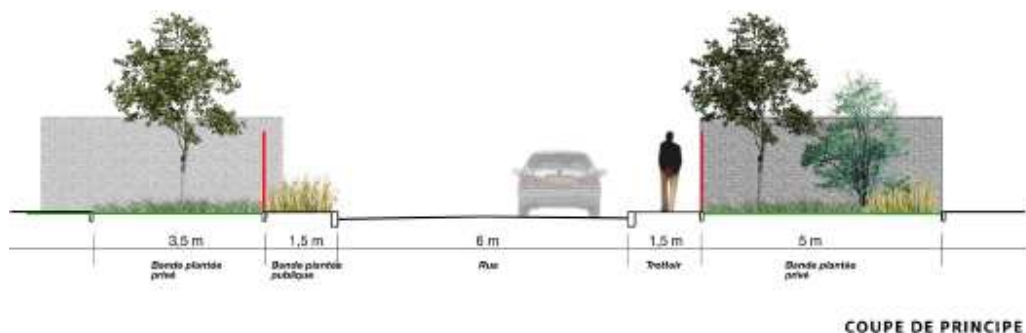
L'accès au lotissement se fera depuis la voirie existante : rue des frères Gardise par 2 accès laissés en attente à cet effet, suivant les indications du plan PA4.

D. Aménagements des accès au terrain et les aires de stationnement :

Une voirie d'accès sera créée depuis la rue des frères Gardise permettant la jonction des 2 accès existant et permettant la desserte de la totalité des lots, suivant les indications du plan PA4.

E. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements nouveaux situés en bordures du terrain et de la voie publique:

L'implantation du bâti devra rechercher la meilleure adaptation possible au terrain naturel tout en respectant les zones de construction, afin de réduire au maximum les mouvements de terre.



Les clôtures devront respecter les règles établies dans le PA10 et dans le PLU de la commune de MÉNÉTROL.

Un mur gabion de 0.50 m de large, de 5 m de long et 2 m de haut sera implanté en limite séparative entre les lots au droit de la nouvelle voie.

Dans les lots, l'espace entre la limite de propriété au droit de la nouvelle voie et une parallèle à 3.50m par rapport à cette limite pour les lots au sud de la voie et à 5 m pour les lots au nord de la voie sera végétalisé. (voir PA4)



F. Équipement à usage collectif et collecte des déchets :

Tous les lots seront desservis en eau potable, assainissement eaux usées et eaux pluviales, électricité et téléphone.

La collecte des ordures ménagères se fera au droit de chaque habitation du lotissement.