

DEPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE PONT-DE-SALARS

Aménagement Zone Commerciale du Lévézou

PA2 - Notice Explicative



ARNAL / MARUEJOULS / FIOL
ARCHITECTURE / URBANISME

"Le Sériat" 10 Rue Faubourg Le Barri - Saint Cyrice Etoile - 12000 RODEZ
Tél. 05.65.67.02.12 contact@studiok-archi.fr www.studiok-archi.fr



ABC GÉOMÈTRES-EXPERTS

Les Corniches de Bourran - Rue de Vienne - 12000 RODEZ
Tél. 05.65.68.95.88 / Fax. 05.65.68.95.90
20 Rue du Docteur Trémolières - 12500 ESPALION
Tél. 05.65.48.14.97 / Fax. 05.65.48.06.28
C.Commercial Marcel MAZARS - Rue de Lavernhe - 12210 LAGUIOLE
Tél. 05.65.48.11.53
e-mail : abc.geometre@gmail.com

COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS

Commune de PONT DE SALARS

Zone Commerciale du LÉVÉZOU

Projet Septembre 2018

PA2 - NOTICE EXPLICATIVE

La COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS est située en Aveyron et est composée des communes d'AGEN d'AVEYRON, de FLAVIN, de PONT DE SALARS, de PRADES DE SALARS, de TREMOUILLES et du VIBAL.

Ce vaste territoire dynamique accueille de nombreux commerçants et afin de faciliter l'installation de nouveaux commerces ou de pérenniser la présence de ceux déjà existants, la COMMUNAUTE de COMMUNES a choisi de créer une zone commerciale sur la commune de PONT DE SALARS.

Cette zone s'inscrit à la suite d'un pôle d'activités existant, à l'entrée nord du village de PONT DE SALARS, sur le plateau à proximité immédiate de la RD 911. Ce secteur définit l'entrée de ville de Pont de Salars. Il s'inscrit en transition entre les zones économiques de la plaine et de La Lande et des secteurs à vocation plutôt résidentielle.

Cette localisation stratégique avec un accès depuis le rond-point desservant le centre bourg, la RD 911 en direction de RODEZ et en direction de MILLAU, offre un emplacement attractif, visible et facilement accessible.

L'opération menée par la COMMUNAUTE de COMMUNES permettra d'offrir au maximum seize (16) terrains à bâtir, en vue de la construction de bâtiments à usage mixte : habitat en étage des bâtiments, services, commerces, bureaux ou artisanat de bouche en rez-de-chaussée ..., sous la forme d'un (1) lot et de deux (2) îlots, à redécouper à la demande. Cette vocation mixte permettra de renforcer le rôle de transition entre le secteur résidentiel au sud-est de la zone et le secteur économique au nord-ouest.

Cette opération permettra le développement des activités économiques tout en portant une attention particulière à l'intégration paysagère de la zone et des constructions. Ce projet permettra ainsi de répondre au PADD de la commune de Pont de Salars qui demande de privilégier l'accueil de nouvelles constructions en continuité du bourg, principalement sur le plateau au Nord du bourg.

En parallèle à cette opération, la commune de Pont de Salars réalise des actions pour affirmer la centralité du bourg avec notamment la création dans l'ancien collège d'une salle de conférences, d'une salle des associations, d'un relais d'assistantes maternelles et d'un centre de loisirs (achèvement des travaux en 2020). Le maintien et le développement des activités économiques dans le centre bourg s'illustrent aussi par des travaux de l'office de tourisme qui ont été achevés en 2017, par la nouvelle agence bancaire du crédit agricole qui a été inaugurée en centre bourg au printemps 2018, et toujours en centre bourg, par la réalisation après démolition d'une maison, d'un parking et d'un aménagement pour piétons.

1 – PRESENTATION de l'ETAT INITIAL du TERRAIN et de SES ABORDS

Le présent dossier de demande de permis d'aménager porte sur une partie des parcelles n° 98, 585 et 662 section AN de la Commune de Pont de Salars, pour une surface aménagée de 7019 m².

Le terrain présente une pente moyenne d'environ 9 %, orientée sud-nord.

Le terrain est limité :

- au nord, par le surplus de la propriété de la commune de Pont de Salars avec une zone humide répertoriée,
- au sud, par le surplus de la propriété de la commune de Pont de Salars comprenant une voie communale existante desservant un supermarché côté ouest et une maison de santé côté est, ainsi qu'une voie communale réalisée pour faire une liaison entre ce secteur d'activités et le quartier résidentiel existant au nord-est du bourg de Pont-de-Salars,
- à l'ouest, par la parcelle cadastrée section AN n°675, propriété de la SCI LA LANDE, abritant le supermarché,
- à l'est, par la parcelle cadastrée section AN n°585, propriété de la commune de Pont de Salars, abritant la maison de santé.

Il est actuellement en nature de pré servant de pâture à des bovins assurant son entretien, tout en bénéficiant de l'herbe qu'il produit.

Il est inscrit en zone 1AU du PLAN LOCAL d'URBANISME de la Commune de Pont de Salars.

2 – PRESENTATION du PROJET

2.1 – Aménagement prévu sur le terrain

Le terrain à aménager présente une haie existante à protéger et à conserver dans l'îlot B.

L'aménagement envisagé consiste à créer un (1) lot et deux (2) îlots constructibles, une voie de desserte interne, des places de stationnement, un cheminement piéton et les réseaux nécessaires à la viabilisation de tous les lots.

Un maximum de seize (16) lots pourra être aménagé sur le terrain.

2.2 – Organisation et composition des aménagements nouveaux

Tous les lots seront desservis depuis la voie créée dans la zone d'activités, cet accès en sens unique côté nord des îlots A et B permettra la desserte des commerces créés sur ces îlots pour les camions de livraison et pour les personnes travaillant dans les commerces, ces accès peuvent être considérés comme des accès de services.

Le lot 1 sera desservi sur toute sa façade par la voie interne du lotissement.

Les accès pour la clientèle des îlots A et B se feront côté sud des terrains aménagés. Des places de stationnement sont créées dans l'accotement de la voie communale. Un espace piétons sera créé entre ces places de stationnement et les îlots A et B.

Les réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable, France Télécom, EDF et éclairage public, seront construits par l'aménageur pour desservir tous les lots.

2.3 – Traitement des voies et espaces publics collectifs

La voie créée aura une plateforme de largeur variable : 4,00 mètres en général, 8,30 m entre l'îlot A et le lot 1 et 5,00 m à l'extrémité de l'îlot B, avec un profil en travers à pente unique. Elle sera revêtue d'enrobé. Dans la partie nord-est de la voie, celle-ci sera bordée par un talus planté formant un écran visuel avec le terrain en contre bas qui a une vocation résidentielle.

Les stationnements seront eux aussi revêtus d'enrobé.

L'espace piétons au droit des commerces sera réalisé avec un revêtement en enrobé couleur. Du mobilier urbain sera mis en place sur cet espace et des murets à hauteur d'assise seront construits. Afin de créer un espace de détente et de repos, ces murets seront abrités par des arbres haute tiges plantés. Ces arbres sont prolongés par une haie existante à conserver en servitude dans l'îlot B densifié par la plantation d'arbres haute tige supplémentaires.

2.4 – Organisation et aménagement des accès au terrain et des aires de stationnement

Accès au terrain

L'accès au terrain se fera depuis la voie communale existante située au sud du terrain aménagé.

Aires de stationnement

Outre le stationnement que les acquéreurs devront réaliser sur chaque lot en dehors des voies publiques, quinze (15) places de stationnement collectif seront créées au droit des îlots A et B.

2.5 – Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Les constructions devront respecter les prescriptions du règlement du permis d'aménager et du PLAN LOCAL d'URBANISME, en vigueur au moment de chaque permis de construire.

Les clôtures sur rue devront également respecter les prescriptions du PLAN LOCAL d'URBANISME et du règlement du permis d'aménager.

Les arbres et haies existants l'îlot B seront à protéger et à conserver.

Une zone non aedificandi telle que portée sur le PA 4 grèvera l'îlot B afin de protéger la haie et l'alignement d'arbres haute tige.

Au nord-ouest du terrain une zone humide est répertoriée. L'aménagement de la zone commerciale ne touche pas ce secteur. La gestion des eaux pluviales de la zone sera réalisée pour permettre une diffusion de manière éparse en amont de la zone humide.

2.6 – Equipements à usage collectif

Les acquéreurs du lotissement devront amener leurs débris au point de collecte existant à cet effet et devront respecter les règles du tri sélectif mises en place dans la COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS.

=0=0=0=0=0=