Communauté de communes
Pays d'Astrée

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE de Champbayard

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE (R.A.Z)

Règlement établi en décembre 1999

Modifications effectuées en décembre 2014

Sommaire

Préambule **page 3**

Titre 1 – dispositions générales **page 4**

Article DG 1 Champ d'application du R.A.Z 5
Article DG 2 Objet et portées respectives du R.A.Z. et des autres législations 5
Article DG 3 Adaptations mineures 6
Article DG 4 Destination des constructions 6
Article DG 5 Rappel des procédures applicables à certaines occupations et utilisations des sols 7
Article DG 6 Définition de base 7
Article DG 7 Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications 8

Titre 2 – Dispositions particulières applicables au secteur ZA **page 9**

Zone ZA - Caractère du secteur ZA 10
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 10
Article ZA 1 occupations et utilisations du sol admise 10
Article ZA 2 : occupations et utilisations du sol interdites (Modifications du mois de décembre 2014) 11
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols 12
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols 21

Titre 3 – Dispositions particulières applicables au secteur ZM **page 22**

Zone ZM - Caractère du secteur ZM 23
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 23
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols 25
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols 25

ANNEXES

Liste des activités économiques relevant du code APE 47 26

Plan du Parc d'activités de Champbayard 27

Plan d'ensemble du Parc d'activités de Champbayard (juillet 2014) 28

Préambule

Projetée dès 1996, la Z.A.C. de Champbayard a pour vocation l'accueil de constructions destinées au développement économique de la Communauté de communes du Pays d'Astrée.

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R 311-10—3 du Code de l'urbanisme et il comprend :

Le Titre I définissant les « dispositions générales » qui s'appliquent à l'ensemble de la Z.A.C.

Le Titre II portant règlement d'urbanisme spécifique au secteur « ZA »

Le Titre III précisant la réglementation spécifique au secteur « ZM »

Afin de gérer au mieux les exigences de chacun et de la bonne ténue générale de cette zone, vu son implantation géographique à l'entrée de la partie agglomérée de Boën sur Lignon, il est souhaitable, voire indispensable, d'organiser avant chaque dépôt de permis de construire, une réunion préalable entre le constructeur, son maître d'œuvre, la commune et le service instructeur.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article DG 1 — Champ d'application du R.A.Z.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre défini par le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) établi spécifiquement pour la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) dénommée :

« Z.A.C. de CHAMPBAYARD » sur le territoire de la commune de BOËN SUR LIGNON.

Article DG 2 — Objet et Portées respectives du R.A.Z. et des autres législations

2-1- Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement et d'urbanisme applicables au titre du P.A.Z.

Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions fixées par les législations spécifiques pouvant avoir des conséquences sur les conditions d'occupation des sols (loi sur l'eau, réglementation des installations classées, etc...).

2-2- Prévalent sur le P.A.Z. le R.A.Z. :

- Les servitudes d'utilité publique : instaurées en vertu de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol, sont reportées sur le plan des servitudes annexe au P.A.Z. et sont récapitulées dans une liste spécifique,

- Les réglementations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, en vigueur lors de la demande de création ou d'évolution de tels équipements,

- La loi du 27 septembre 1941 et notamment l'article 14, relative à la protection des vestiges archéologiques connus ou découverts fortuitement,

- La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, complétée par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,

- La loi du 31 décembre 1976, et notamment l'article 72, relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées,

- La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau»,

- La loi du 4 février 1995 d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire.

2-3 - Demeurant applicables, nonobstant les dispositions du présent P.A.Z., et dans leur domaine de compétences spécifiques, les réglementations particulières suivantes :
:> le Code de la Santé Publique,
:> le Code Civil,
:> le Code de la Construction et de l'Habitation,
:> le Code de la Voirie Routière,
:> le Code des Communes,
:> le Code Rural et Forestier,
:> le Règlement Sanitaire Départemental,
:> etc…..

Article DG 3 — Adaptations mineures

3-1 : Selon l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme

« Les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de Zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes. »
Par « adaptations mineures», il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.
Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 ,14 et 15 du présent règlement de la zone ZA.

3-2 : Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone ZA, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article DG 4 — Destination des constructions

4-1 : Déclaration ou changement d'activité.

La déclaration de la nature de l'activité exercée est obligatoire :
-Lors de la création de cette activité.
-En cas de changement ou d'extension d'activité.
-En cas de cession des locaux.

4 - 2 : Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés et construits après l'approbation définitive de la Z.A.C. ne pose aucun problème en application du présent R.A.Z., puisque la Z.A.C. est destinée à recevoir des bâtiments d'activités essentiellement.

Pour les bâtiments existants avant la création de la Z.A.C. et incorporés dans son périmètre, la reconstruction après sinistre pourra être conditionnée au respect de prescription ayant pour but d'améliorer leur conformité par rapport au règlement spécifique de la Z.A.C.

Article DG 5 — Rappel des procédures applicables à certaines occupations et utilisations des sols

➔Le permis de construire est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction, même ne comportant pas de fondations. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour certains ouvrages qui en raison de leur nature ou de leurs très faibles dimensions, ne peuvent être qualifiées de construction.
Le volet paysager est désormais obligatoire.

➔Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :
-Les installations classées dangereuses, incommodes et insalubres.
-Les dépôts de véhicules, visés à l'article R442-2 du Code de l'urbanisme.

➔Une déclaration préalable est nécessaire pour l'édification de clôtures lorsqu'elles ne sont pas mentionnées dans le permis de construire de la construction principale.

Article DG 6 — Définition de base

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier correspond à l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111-1 et L111- 2 du Code de la voirie routière).

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le Coefficient d'occupation des sols (COS) est le rapport de la surface de plancher hors œuvre nette en mètres carrés susceptibles d'être construite à la surface du terrain également en mètres carrés.

Surface hors œuvre brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

b) des surfaces de planchers hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement de véhicules.

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5 m² par logement pour des travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.

- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) une superficie égale à 5% de la S.H.O.B. après application des déductions a, b et c susvisées.

Article DG 7 — Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

Les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement d'une construction ou d'un terrain, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications, sont mis à la charge du constructeur ou de l'aménageur à l'intérieur de la Z.A.C.

L'aménageur de la Z.A.C. est tenu de réaliser à sa charge les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les parcelles constructibles et le point de raccordement avec le réseau public. Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à France Télécom à la date du dépôt du permis de construire.

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR ZA

ZONE ZA

Caractère du secteur ZA

Il s'agit d'un espace spécialement urbanisé pour recevoir des activités nécessaires au développement économique local.
Cette Zone a fait l'objet d'une labellisation au titre de la charte de qualité du Conseil Général de la Loire.

SECTION 1

NATURE DE L 'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

1- 1 Ne sont admis que :

- Les constructions et occupations du sol à usage d'activités économiques, de service, de bureau ou d'entrepôt sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou de dangers pour le voisinage et l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site, et en particulier les VRD de desserte de la Z.A.C.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, y compris la construction d'annexes à ces bâtiments.

1-2 Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient pourvues de dispositifs éliminant les nuisances éventuelles et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la Z.A.C.

Ces locaux à usage d'habitation seront obligatoirement intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités. En outre, ils ne devront pas être construits préalablement aux locaux professionnels.

Ces constructions à usage d'habitation, lorsque leur implantation se situé à moins de 200 m de la plateforme de la route départementale n° 8 classée en voie de type II, sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté de 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article ZA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non précisées à l'article ZA 1 sont interdites, et notamment :
-Les commerces,
-Les maisons d'habitations individuelles,
-Les sièges d'exploitations agricoles et les bâtiments d'élevage,
-Les terrains de camping,
-Les terrains de stationnement de caravanes,
-Les carrières,
-Les dépôts, abris fixes et mobiles non liés directement à des activités autorisées dans le secteur. Ne sont concernés par cette interdiction les abris nécessités par l'équipement public de l'espace urbain (kiosques, stands, …) et en particulier ceux liés aux transports en commun.

Modifications apportées au conseil communautaire du 11 décembre 2014

Afin de préciser le vocable « commerces », il est proposé de ne pas accepter les activités économiques suivantes :

-Les commerces de détail, issus de la liste des codes APE relevant du commerce de détail, rubrique 47 de la Nomenclature des Activités Françaises. Cf liste NAF 47 complète en annexe.

-Les boulangeries, pâtisseries, relevant des codes NAF 10.71C et 10.71 D

-Les activités de restauration traditionnelle et restauration rapide, relevant des codes NAF 56.10 A 56.10 B et 56.10 C,

-Les débits de boissons, relevant du code NAF 56.30 Z,

-Les activités de coiffure, relevant du code NAF 96.02A.

En ciblant précisément ces typologies d'activités économiques, la Communauté de communes du Pays d'Astrée vise à maintenir les commerces dits « de proximité » dans les centre-bourg des communes afin de ne pas les déstabiliser. Ce maintien a pour objectif de renforcer et de dynamiser le tissu économique local tout en favorisant leur densification.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article ZA 3 - Accès et voirie

Les accès directs sur la Route Départementale n° 8 sont rigoureusement interdits.
L'accès de la Z.A.C. sur la Voie Communale, tel que défini par le P.A.Z., sera dimensionné en fonction des trafics prévisibles.
Les accès individuels des constructions réalisées dans le cadre de la Z.A.C. devront être adaptés à chaque opération et apporter une moindre gêne à la circulation publique sur la voie de desserte interne de la Z.A.C.
Les portails seront placés en recul de 5 m de l'alignement de la voie interne de la Z.A.C. dans une échancrure dont les côtés constitueront un pan coupé de 5 mètres minimum entre l'alignement de la voie et les piles des portails.
La voie de desserte interne de la Z.A.C. sera dimensionnée pour supporter le trafic prévisionnel d'accès aux activités pouvant s'implanter et la circulation des véhicules d'incendie et de secours.

Article ZA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les réseaux devront être souterrains.

4-1 Eau potable

Toute construction à usage d'activités, ou éventuellement d'habitation, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage de véhicules ou dépôts de matériaux.
Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en place de dispositifs adéquats et agrées. La desserte par source, puits ou forage privé est interdite.

4-2 Assainissement : eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux industrielles est soumise à autorisation. Cette autorisation pourra être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié, conformément à l'article L35-8 du Code de la santé publique.

4-3 Assainissement : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

4- 4 Assainissement : Eaux de ruissellement

Les aménagements réalisés sur les terrains, notamment les accès, aires de stockage ou de lavage de véhicules, doivent garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales.

Afin de limiter les débits évacués de la propriété, et cumulés pour l'ensemble de la Z.A.C., le seuil des surfaces imperméabilisées (toitures, aires de stockages revêtues, parkings revêtus) dans chaque parcelle ne devra pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversements d'huiles ou d'hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

4-5 Capacité des réseaux :

La dimension des réseaux d'eau et d'assainissement doit être adaptée à la desserte de l'ensemble de la Zone.

Article ZA 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m², cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension de bâtiments existants ainsi qu'aux terrains raccordés au réseau public d'assainissement.

Article ZA 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 15 mètres à partir de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitation ou de bureau dans la Zone, ainsi qu'aux transformateurs électriques et stations relais téléphoniques.
Il est rappelé ici les marges dc reculement nécessaires par rapport à la Route Départementale N° 8 :
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation.
- 25 m pour les constructions à usage professionnel.

Article ZA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. Toutefois, cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) pour des bâtiments réalisés simultanément et mitoyens.

Article ZA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

Article ZA 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments est au plus égal à 50 % de la surface du terrain.

Article ZA 10 – Hauteur

10 -1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des limitations suivantes :
- la hauteur absolue autorisée dans le secteur ZA,
- la hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

10 - 2 Hauteur absolue

Les cotes de référence du terrain naturel existant sont prises au droit de l'emprise au sol du projet (cote finie des aménagements extérieurs réalisés).
La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres.

10 - 3 Hauteur relative

La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.

10 - 4 Cas particulier

Ces dispositions concernant la hauteur maximum ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

Article ZA 11 - Aspect extérieur

11- 1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refuse ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l' environnement bâti.

11- 2 Tenue des parcelles

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la Z.A.C. ne s'en trouvent pas altérés.

11 - 3 Adaptation au terrain naturel

Le relief du terrain doit être modifié le moins possible.
Sur terrain plat, les buttes de terre d'une hauteur supérieure à 1.20 m sont à exclure.
Sur terrain en pente, les apports de terre ne doivent pas constituer des pentes supérieures à 20% à celles du terrain naturel.
Les têtes et les pieds de talus ne doivent être implantés à moins de 2 m des limites.

11 - 4 Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres.
Les clôtures seront obligatoirement grillagées et doublées par des haies végétales de feuillus.
Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

11- 5 Volumes - Toitures

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants et les reconstructions en cas de sinistre devront présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement général sans obturer le paysage.
Sur les bâtiments à deux versants et plus, les faitages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments et les pentes de toit devront être comprises entre 10 et 50 %.
Les lucarnes de toitures sans tradition locale telles que les jacobines ou chiens assis ne sont pas autorisées ainsi que les toitures à une seule pente non adossées à un autre bâtiment ou à un mur de clôture haut.
Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes adossés aux bâtiments principaux.

Les débords de toit en pignons ne devront pas excéder 0,25 m.

L'aménagement des bâtiments existants ou leur extension devront en conserver le caractère régional.
Les éléments non traditionnels à caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes construits.
Les transformateurs électriques et stations relais téléphoniques seront couverts par des toitures à 1 ou 2 pentes, les parois seront de teinte neutre, ils seront entourés sur deux faces par une haie végétale de feuillus.

11-6 Couleurs et matériaux

Les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à être enduits recevront obligatoirement un enduit adapté (béton grossier, parpaings agglomérés, etc.).
Les couleurs seront celles du bâti traditionnel local.
Sont à exclure les enduits blancs, de couleur vive ou à gros relief, les matériaux précaires et ceux ne présentant pas une bonne tenue dans le temps.

Les couvertures de bâtiments seront de couleur rouge éteint, laqué au four ou teinté dans la masse et les murs couleur sable du pays lorsqu'ils ne sont pas en matériau naturel tels que pierre ou bois.

L'aménagement ou l'extension des bâtiments sera réalisé dans les mêmes matériaux et les couleurs que ceux des bâtiments traditionnels existants.
L'usage du bois en bardage est souhaité.
En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates.
Les façades en bordure de la R.D 8 feront l'objet d'un traitement similaire, vu l'impact de la Z.A.C. à cet endroit (porte d'entrée de la ville).

11 – 7 Enseignes — Signalétique

Les enseignes lumineuses sont interdites, seul un éclairage indirect des enseignes sera autorisé.
Les enseignes en super structures au-dessus des toitures sont interdites : elles seront fixées soit sur les façades soit sur des mats. La partie supérieure de l'enseigne sera inférieure à l'égout des toitures.
L'installation de tout panneau publicitaire, enseignes et pré-enseignes le long de la RD 8au droit du périmètre de la Z.A.C. est rigoureusement interdite.
La signalétique le la Z.A.C. et des activités installées sera assurée par un panneau global implanté à l'entrée de la Z.A.C. Ce panneau sera utilement intégré à un équipement public du type abribus.

En outre la signalétique devra se conformer aux prescriptions de **l'Etude des Impacts Paysagers et Esquisse d'Aménagement de la Zone d'Activités de Champbayard réalisée par Mr Bertrand RICHARD -- Paysagiste DPLG à FRAISSES (42)**.

11 - 8 Stockages

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnées, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

L'accès livraison des bâtiments sera obligatoirement du côté de la voie de desserte de la Z.A.C.

Pour une parfaite intégration de la Z.A.C. dans le site, les aires de stockage en première vision à partir de la R D. 8 sont interdites, sauf si elles sont habilement cachées par un aménagement paysager.

Article ZA 12 - Stationnement

Quelle que soit la destination des bâtiments, la capacité de stationnement devra correspondre aux besoins à satisfaire et les places de stationnement devront obligatoirement être prévues en dehors du domaine public.

Il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se trouver sur une parcelle voisine.

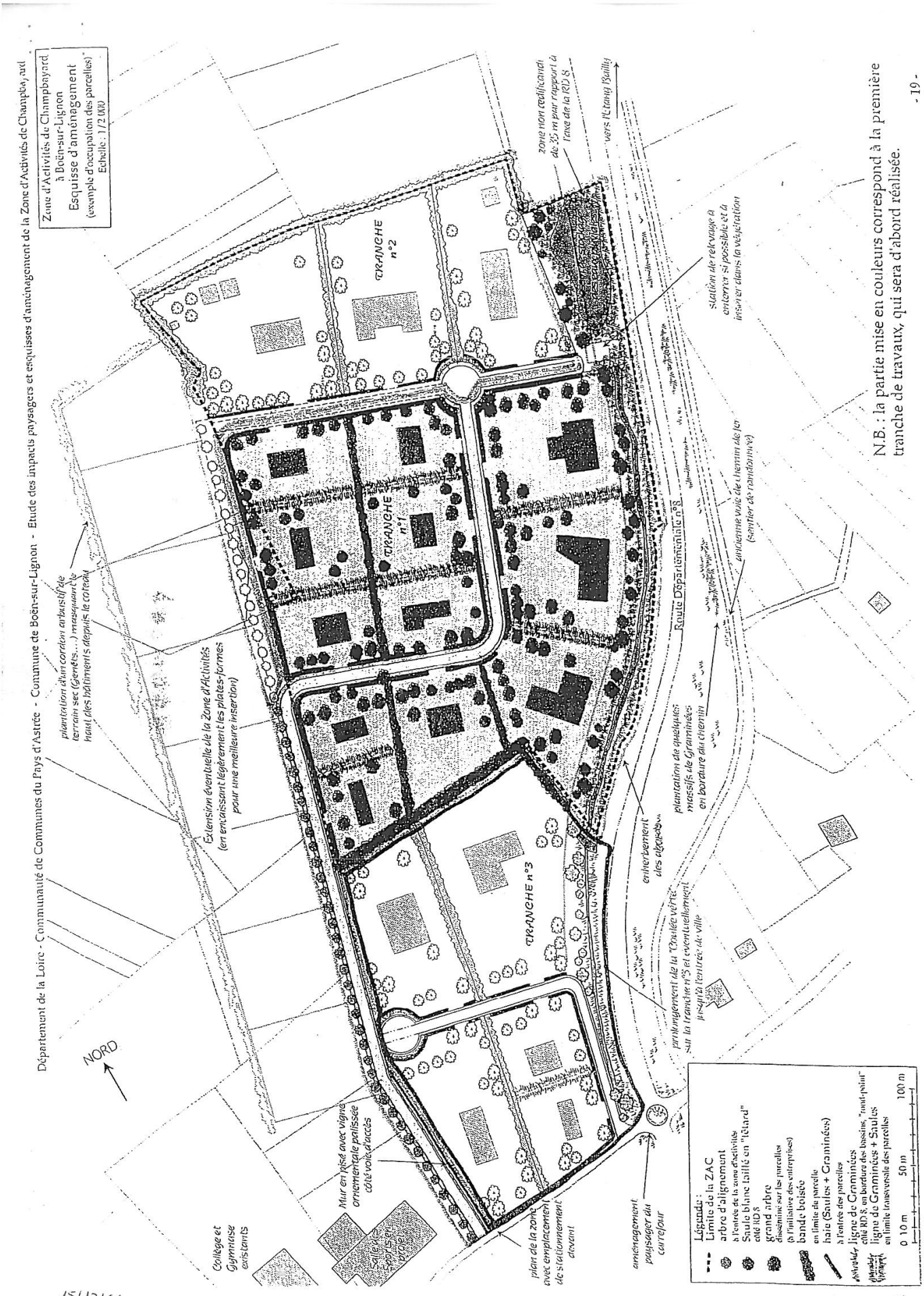
Article ZA 13 - Espaces libres, plantations

Les plantations et aménagements des espaces libres devront respecter les dispositions de l'Etude paysagère.

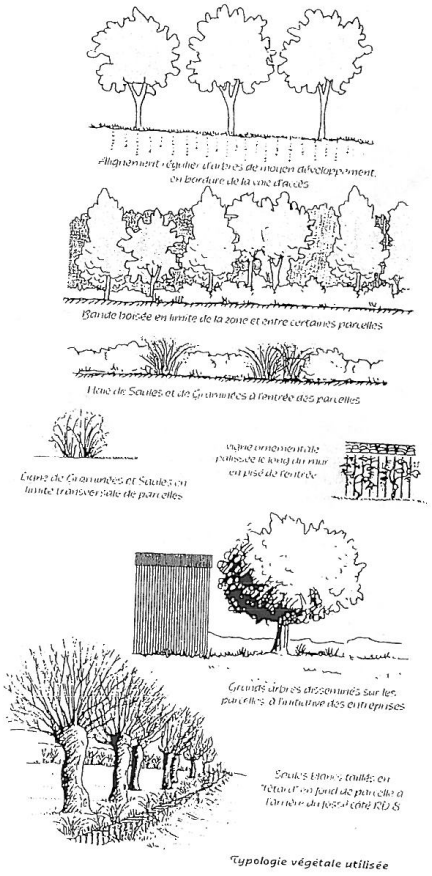
Les plantations seront faites avec des essences adaptées aux sols du site et existant déjà, à savoir notamment : frêne commun, chêne de bourgogne, saule blanc, orme résistant.

La Communauté de communes du Pays d'Astrée assurera l'intégration de l'opération dans le paysage conformément aux prescriptions de **l'Etude des impacts Paysagers et Esquisse d'Aménagement de la Zone d'Activités de Champbayard réalisée par Mr Bertrand RICHARD - Paysagiste DPLG à FRAISSES (42).**

Voir schéma ci-après en annexe.



N.B. : la partie mise en couleurs correspond à la première tranche de travaux, qui sera d'abord réalisée.



Typologie végétale utilisée

2.13.4 Les modalités techniques de réalisation

Les structures de forme "libre"

❑ Massifs boisés hauts

Il s'agit de jeunes végétaux (arbres et arbustes) avec des choix techniques simples à la plantation pour diminuer les coûts et par la suite un mode de gestion "extensif" : balivage, recépage, dégagements avec des techniques forestières (fréquence d'intervention 10 ou 15 ans au-delà de la période de premier établissement).

Plantation en grande masse destinée à faire écran, aux limites de la ZAC et transversalement entre les parcelles, afin d'améliorer l'insertion de la zone d'activités sous les angles les plus sensibles.

On utilisera du jeune plant de 2/3 ans en racines nues (60/90 cm) en mélangeant les essences hautes : Acer campestris, Acer platanoïdes, Alnus incana, Alnus cordata, Carpinus betulus, Populus tremula, Prunus padus, Prunus serotina, Salix caprea, Ulmus resista... et les essences arbustives en introduisant quelques Rosacées : Acer opalus, Amelanchier canadensis, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Lonicera xylostéum, Malus sylvestris, Prunus domestica, Pyrus communis, Symphoricarpus albus, Viburnum opulus...(proportions arbres/arbustes variables selon le contexte).

Dans les zones les plus humides, on ajoutera quelques essences adaptées : Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Salix alba....

❑ Grands sujets isolés ou en petits groupes sur les parcelles

On utilisera de préférence des arbres greffés pour obtenir des lots homogènes et pouvoir retenir des cultivars apportant une amélioration par rapport à la variété type (résistance, forme, intérêt...).

Ils seront plantés sur les parcelles mêmes, par groupe de 2 ou 3, au titre des prescriptions aux entreprises, sur la base d'1 sujet/500 m² :
- Frêne commun : Fraxinus excelsior "Eureka"
- Chêne de Bourgogne : Quercus cerris
- Saule blanc : Salix alba
- Orme résistant : Ulmus resista "Sapporo Gold"

20

15/12/99

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZA 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

La capacité maximale d'occupation du sol est fixée à 40 000 m² de SHON pour le secteur ZA.

Si les dispositions d'organisation du sol et de l'espace le rendaient souhaitable, les capacités des secteurs ZA et ZM pourraient faire l'objet de transfert partiel d'un secteur à l'autre, sous réserve du maintien sans dépassement de la capacité globale d'accueil de ces deux secteurs, et dans le respect des dominantes définies pour chacun d'entre eux.

Article ZA 15 - Dépassement des possibilités maximales d'occupation des sols

Il n'est pas prévu de dépassement de la capacité d'occupation des sols sauf dans le cas de transfert d'un secteur à l'autre prévu à l'article ZA 14.

TITRE 3

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR ZM

ZONE ZM

Caractère du secteur ZM

Au même titre que le secteur ZA, il s'agit d'un espace spécialement urbanisé pour recevoir des activités nécessaires au développement économique local.

Toutefois, il se distingue du secteur ZA par le fait que les commerces y sont autorisés, ce qui lui confère la dénomination Secteur Mixte.

SECTION 1

NATURE DE L 'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZM 1 — Occupations et utilisations du sol admises

1- 3 Ne sont admis que :
- Les constructions et occupations du sol à usage d'activités économiques, de commerce, de service, de bureau ou d'entrepôt sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou de dangers pour le voisinage et l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site, et en particulier les VRD de desserte de la Z.A.C.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, y compris la construction d'annexes à ces bâtiments.

1-4 Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient pourvues de dispositifs éliminant les nuisances éventuelles et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la

direction des établissements édifiés dans la Z.A.C.
Ces locaux à usage d'habitation seront obligatoirement intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités. En outre, ils ne devront pas être construits préalablement aux locaux professionnels.
Ces constructions à usage d'habitation, lorsque leur implantation se situé à moins de 200 m de la plateforme de la route départementale n° 8 classée en voie de type II sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté de 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983 , relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article ZM 2 — Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non précisées à l'article ZM1 sont interdites, et notamment :
-Les maisons d'habitations individuelles,
-Les sièges d'exploitations agricoles et les bâtiments d'élevage,

SECTION 2

CONDITIONS DE L 'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

IDEM SECTEUR ZA
pages 12 à 20

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZM 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La capacité maximale d'occupation du sol est fixée à 20 000 m² de SHON pour le secteur ZM.

Si les dispositions d'organisation du sol et de l'espace le rendaient souhaitable, les capacités des secteurs ZA et ZM pourraient faire l'objet de transfert partiel d'un secteur à l'autre, sous réserve du maintien sans dépassement de la capacité globale d'accueil de ces deux secteurs, et dans le respect des dominantes définies pour chacun d'entre eux.

Article ZM 15 - Dépassement des possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas prévu de dépassement de la capacité d'occupation des sols sauf dans le cas de transfert d'un secteur à l'autre prévu à l'article ZM 14.

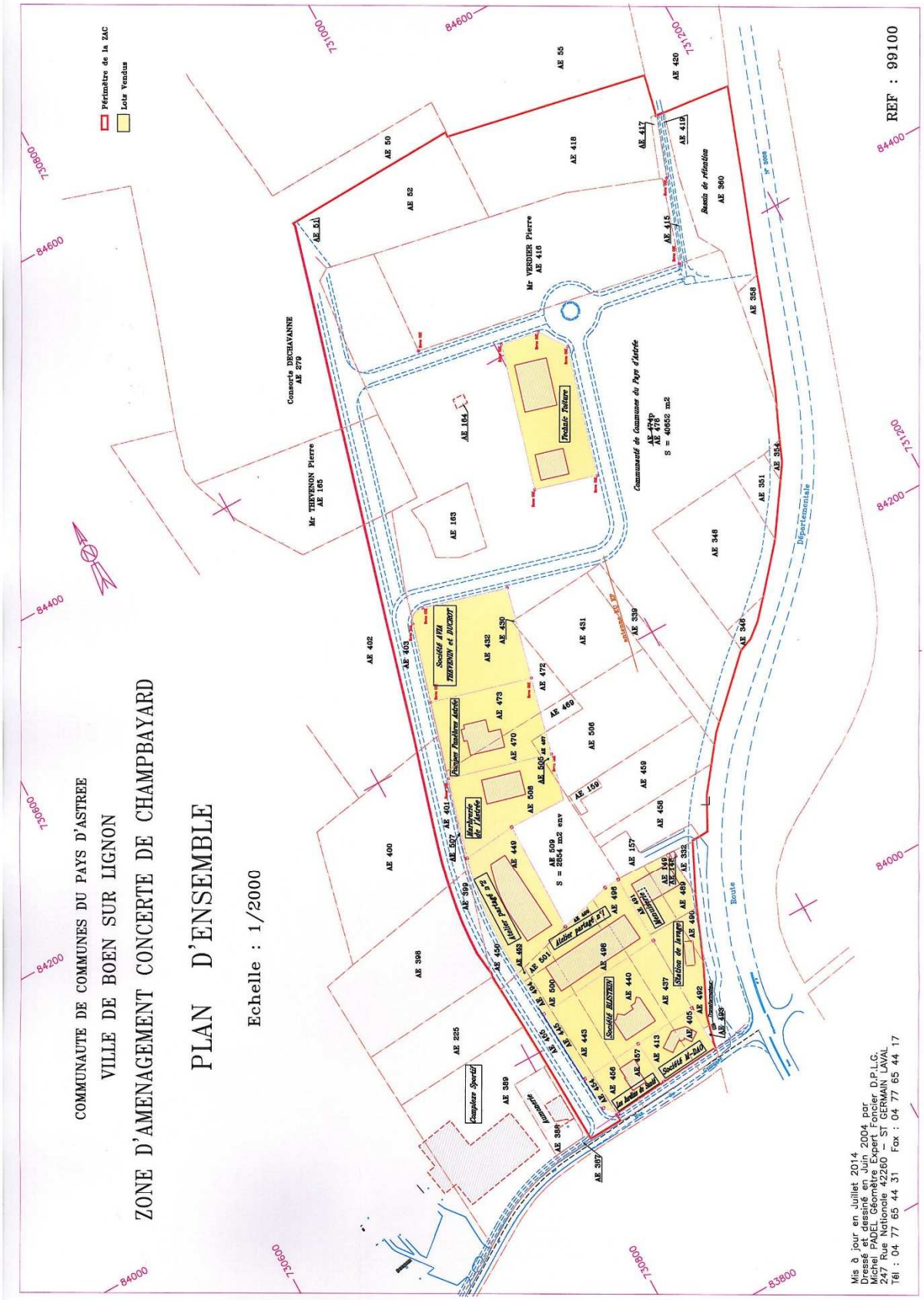
ANNEXE

LISTE DES CODES APE

Nomenclature d'Activités Françaises - INSEE

Recherche par code naf 2008 : " 47"

4711A Commerce de détail de produits surgelés
4711B Commerce d'alimentation générale
4711C Supérettes
4711D Supermarchés
4711E Magasins multi-commerces
4711F Hypermarchés
4719A Grands magasins
4719B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
4721Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
4722Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
4723Z Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
4724Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
4725Z Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
4726Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
4729Z Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
4730Z Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
4741Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
4742Z Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
4743Z Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
4751Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
4752A Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m2)
4752B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m2 et plus)
4753Z Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
4754Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
4759A Commerce de détail de meubles
4759B Commerce de détail d'autres équipements du foyer
4761Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
4762Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
4763Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
4764Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
4765Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
4771Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
4772A Commerce de détail de la chaussure
4772B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
4773Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
4774Z Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
4775Z Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
4776Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
4777Z Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
4778A Commerces de détail d'optique
4778B Commerces de détail de charbons et combustibles
4778C Autres commerces de détail spécialisés divers
4779Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
4781Z Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
4782Z Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés
4789Z Autres commerces de détail sur éventaires et marchés
4791A Vente à distance sur catalogue général
4791B Vente à distance sur catalogue spécialisé
4799A Vente à domicile
4799B Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés nca

Plan du Parc d'activités de Champbayard

Plan d'ensemble du Parc d'activités de Champbayard (juillet 2014)