

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ASTREE

VILLE DE BOEN SUR LIGNON

Champbayard

REÇU LE

13 JUIN 2000

SOUS PREFECTURE DE MONTBRISON

Projet de ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Plan d'Aménagement de Zone

1. Rapport de Présentation
2. Plan d'Aménagement au 1/2000 ème
3. Règlement de la Zone
4. Annexes (Servitudes).

Etabli en DECEMBRE 1999



Cabinet Michel PADEL
Géomètre Expert Foncier DPLG
247 Rue Nationale
42260 ST GERMAIN LAVAL
TEL : 04 77 65 44 31 FAX : 04 77 65 44 17
Email : michel.padel@wanadoo.fr

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
Arrondissement Territorial Nord Subdivision de BOEN SUR LIGNON
22 Rue Mulsant
42300 - ROANNE Rue de Lyon
42130 - BOEN SUR LIGNON
TEL : 04 77 23 71 23 TEL : 04 77 24 13 93

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3. DISPOSITIONS D'URBANISME ET PRISE EN COMPTE DE SON ENVIRONNEMENT :

4. PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

5. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS :

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Champbayard se situe sur la Commune de BOEN SUR LIGNON , sur des terrains appartenant en majorité à La Communauté de Communes du Pays D'ASTREE .

La décision de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté intercommunale à vocation économique sur le site de Champbayard a été prise par la Communauté de Communes des Pays D'ASTREE en 1996 .

Des études préalables ont été menées afin de juger l'opportunité du lancement de la procédure :

- **Etude de Faisabilité de la Zone d'Activités Intercommunale du Pays d'Astrée .**
En Février 1997
- **Etude des Impacts Paysagers et Esquisses d'Aménagement de la Zone d'Activité de Champbayard à BOEN** en Janvier 1999
- **Etude d'Incidence sur la Ressource en Eau et le Milieu Aquatique.** en Mai 1999

CONCERTATION :

Conformément au code de l'Urbanisme et à la Délibération prise par Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Pays d'Astrée , la Concertation relative au Projet de Création de la ZONE d'AMENAGEMENT CONCERTÉ dite « ZAC DE CHAMBAYARD » sur la Commune de BOEN SUR LIGNON , s'est déroulée de la manière suivante :

- Information dans la presse et les publications locales .
- Réunion publique à la Salle des Fêtes de BOEN SUR LIGNON le Mercredi 7 juillet 1999.
- Exposition de panneaux d'information dans les locaux de la Communauté de Communes des Pays d'Astrée et mise à disposition d'un registre d'observations .
- Permanence assurée par Monsieur PADEL , chargé d'une mission d'assistance dans la procédure de ZAC .

PROCEDURE :

Dans un premier temps , la procédure Simplifiée sans Plan d'Aménagement de Zone avait été retenue par la Communauté de Communes du Pays D'ASTREE et les divers intervenants dans l'Elaboration du Projet .

Cette procédure était rendue possible par la Compatibilité de l'Opération avec le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de BOEN SUR LIGNON .

Toutefois, il est apparu au fil des études , que des contraintes liées à la création de la Zone d'Aménagement Concerté , afin d'assurer la qualité de celle ci sans prendre de dispositions trop contraignantes pour le POS , devaient faire l'objet d'une réglementation particulière, et nécessiter la rédaction du Plan d'Aménagement de Zone objet des présentes .

Ce document fera l'objet d'une enquête publique avant soumission et approbation par délibération du Conseil Communautaire , et deviendra le Document d'Urbanisme applicable dans la ZAC .

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

A - EXPOSE DU PROJET :

La Communauté de Communes du Pays D'ASTREE envisage d'aménager sur la Commune de BOEN SUR LIGNON une Zone d'Aménagement Concerté apte à susciter l'implantation d'activités artisanales, commerciales et de services .

Cette opération sera réalisée sur un tènement de parcelles représentant une superficie de 13 hectares appartenant partiellement à la Communauté de Communes des Pays D'ASTREE (première tranche en totalité).

Le terrain est situé en façade de la Route Départementale N° 8 récemment aménagée par le Conseil Général de la Loire dans le cadre d'un projet de Déviation de BOEN SUR LIGNON .

SAINT ETIENNE est distant de 60 kilomètres , LYON et CLERMONT FERRAND de 100 kilomètres . Les péages d'autoroute de FEURS (10 kilomètres) et ST GERMAIN LAVAL (15 kilomètres) en sont les points de dessertes privilégiés

B -JUSTIFICATION DE L'OPERATION :

➤ ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES DU CANTON :

Quatre secteurs d'activité prédominant aujourd'hui :

- la métallurgie .
- le textile .
- l'ameublement .
- la construction mécanique .

Dans les années 1980, le Pays d'Astrée a connu un déclin sensible des emplois métallurgiques qui faisaient l'originalité de cette zone rurale . Depuis , sont apparues de nombreuses initiatives sous forme de créations ou d'extensions .

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

➤ **ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL**

L'espace de concurrence est délimité par les unités urbaines susceptibles de se partager une zone d'influence avec BOEN SUR LIGNON : FEURS , MONTBRISON , ST GERMAIN LAVAL et NOIRETABLE .

L'Etude de Faisabilité réalisée en Janvier 1997 par le bureau CONSEIL et DEVELOPPEMENT à la demande de la Communauté de Communes du Pays D'ASTREE a mis en évidence que « *l'offre dans cet espace de concurrence est surabondante par rapport à la demande , et donc l'absence de demande en dehors du canton de BOEN qui ne puisse être satisfaite, que ce soit en termes quantitatifs ou qualitatifs* »

Le Marché du projet de Champbayard devrait donc raisonnablement se limiter à celui du canton .

➤ **BUT DE L'OPERATION :**

La volonté intercommunale d'implanter une Zone d'Activités sur son territoire s'inscrit dans le cadre d'un processus de développement global du Canton .

La Communauté de Communes du Pays d'Astrée vise essentiellement deux buts :

- se prémunir d'une hémorragie démographique comparable à celle subie dans le passé , en maintenant un centre de services fort au Chef lieu de Canton, et en créant des emplois .

- satisfaire une demande réelle induisant « *un taux de remplissage progressif mais régulier fondé sur une demande endogène d'artisans et de commerçants ayant besoin de nouveaux locaux adaptés , ainsi qu'un potentiel exogène de PME régionales* » . Demande mise en évidence par l'Etude de Faisabilité .

➤ **LE CHOIX DU SITE**

Le choix du site , dicté par des contraintes d'urbanisme, d'accès , d'environnement , de maîtrise foncière et de possibilité de développement, a conduit la Communauté de Communes du Pays d'Astrée à opter pour une zone située à l'entrée NORD EST de BOEN SUR LIGNON , au pied d'un coteau dominant le début de la plaine du Forez .

En effet , ces terrains :

- ◆ Classés en zone NAc du POS de BOEN SUR LIGNON.
- ◆ Situés en bordure de la Route Départementale N°8 (Déviation de BOEN SUR LIGNON)
- ◆ Eloignés des secteurs d'habitats pavillonnaires .
- ◆ Appartenant pour partie (toute la première tranche) à la Commune de BOEN.
- ◆ Inclus dans un périmètre permettant des extensions .

présentent des critères favorables à l'opération projetée .

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2-1 -LE SITE :

> LOCALISATION :

Le projet concerne des terrains situés au lieu dit « Champbayard », à l'entrée Nord Est de BOEN SUR LIGNON en direction de ST GERMAIN LAVAL .

> TOPOGRAPHIE :

Le terrain présente une légère déclivité Sud Ouest - Nord Est (pente moyenne 4%), diminuant du Sud au Nord .L'altitude maximale se trouve au Sud Ouest (401m) , l'altitude minimale au Nord Est (380 m).

Les contraintes topographiques ne sont pas pénalisantes dans l'aménagement .

> OCCUPATION ACTUELLE :

La majorité des terrains objets du projet a actuellement une vocation agricole .

Toutefois, une propriété rurale bâtie occupe une partie des parcelles destinées à la réalisation de la troisième tranche .

2-2 -L'ENVIRONNEMENT:

Le site de la ZAC projetée est à la périphérie de la zone urbanisée de BOEN SUR LIGNON .

Son environnement immédiat est constitué :

- A l'Ouest : du quartier de « la Chaux » en cours d'urbanisation dans sa partie Haute .
- Au Nord : d'une plaine à vocation agricole s'étendant jusqu'au village d'ARTHUN.
- A l'EST : de la route Départementale N°8 qui le sépare d'une zone allant des terrains Agricoles au Nord , industriels au centre , et pavillonnaires au Sud . On notera également la proximité immédiate de l'Etang Bailly .
- Au Sud : d'un secteur d'Habitat Pavillonnaire remontant le long de la voie Communale jusqu'au Collège et au Lycée (en construction) et divers équipements (Gymnase – Aumonerie – future Salle de Sports) .

Au plan de la faune et de la flore la proximité de l'agglomération de BOEN SUR LIGNON ne permet pas le développement d'espèces particulièrement sensibles et l'on observe les espèces animales et végétales courantes dans ce type de biotope .

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

Au plan hydrologique la sensibilité du site est accentuée par sa position en amont du bassin versant de l'Onzon qui alimente une des principales chaînes d'Etangs de la plaine du Forez . L'Etang Bailly est principalement concerné puisqu'il est alimenté en partie par une prise d'eau sur l'émissaire de la ZAC .

Cette sensibilité du site a été prise en compte puisqu'elle a fait l'objet d'une étude : **ETUDE D'INCIDENCE SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LE MILIEU AQUATIQUE** (CESAME ZA du Parc secteur GAMPILLE 42490 - FRAISSES), suivie d'une enquête d'Utilité Publique au titre de la loi sur l'Eau ;

La réalisation de la ZAC n'affecte pas de vestiges archéologiques , de monuments ou de sites historiques .

2 – 3 – LE PAYSAGE :

La Commune de BOEN SUR LIGNON est située à l'extrémité Ouest de la Plaine du Forez , à l'articulation de plusieurs unités paysagères :

- le paysage de la plaine, cloisonné de haies arbustives et de cordons boisés .
- les coteaux découverts à l'Ouest , en cours d'urbanisation .
- la chaîne des Etangs .

L'emplacement du site qui s'étend en pied de versant le rend très perceptible de loin, depuis les coteaux urbanisés en amont, et depuis la Route Départementale N°8 , appelée à devenir une des entrées principales du pays d'Astrée .

Une étude paysagère a été réalisée pour définir les moyens nécessaires à la maîtrise de l'impact dans l'environnement de l'opération projetée : **ETUDE DES IMPACTS PAYSAGERS ET ESQUISSES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE DE CHAMPBAYARD** . (Bertrand FRAISSE – Paysagiste DPLG ZA du Parc secteur GAMPILLE 42490 – FRAISSES)

**3. DISPOSITIONS D'URBANISME ET PRISE EN COMPTE DE
SON ENVIRONNEMENT**

3-1 CONTRAINTES PARTICULIERES:

Le Département de la Loire , et en particulier son service concerné, la Direction de la Voirie Départementale affirme sa volonté de protéger ses voiries de transit et de ne pas créer de situations accidentogènes En conséquence , aucun accès ne sera autorisé sur la Route Départementale N° 8 qui délimite le périmètre de l'opération à l'Est .

L'accès se fera donc par la voie communale existant au Sud.

3-2 SERVITUDES DECOULANT DU DROIT DES SOLS :

3-2-1 : Situation Foncière et immobilière :

La Communauté de Communes des Pays d'Astrée a entrepris, dès l'initiative du projet, l'acquisition des terrains concernés pour s'en assurer la maîtrise foncière .

3-2-2 : Situation au plan de l'Urbanisme :

La Commune de BOEN SUR LIGNON , sur le périmètre de laquelle se situe l'opération est dotée d'un PLAN D'OCCUPATION DES SOLS , en cours de révision . Les terrains objets du projet sont classés en zone NAc , donc destinés à l'opération projetée .

Le Plan d'Aménagement de Zone deviendra le Document d'Urbanisme applicable dans le périmètre de la ZAC . Il respecte l'ensemble des lois d'aménagement et prescriptions nationales d'urbanisme .

3-3 EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT :

3-3-1 : Incidences écologiques :

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

3-3-1-1 : Sites et paysages :

A partir du contexte paysager du Pays de BOEN , et du site retenu, marqué par des paysages de bocages ou le coteau domine la plaine parsemée d'étangs et de boisement épars, et après analyse des perceptions du site , l'étude d'impact paysager a préconisé des principes d'aménagement visant à agir sur tous les aspects du projet :

- répartition des activités selon les secteurs et leur sensibilité au site .
- valorisation de l'accès et de la voirie .
- dissimulation des réseaux et traitement naturel des dispositifs de récolte des eaux pluviales (fossés – bassin)
- séparation latérale des parcelles par des bandes boisées .
- recul des bâtiments par rapport au voies et limites pour ménager de l'espace de plantation .

Cette étude a également réfléchi sur la signalétique qui correspond à une perception sensible de la réalisation .

3-3-1-2 : Equilibres naturels :

L'impact direct sur la faune et la flore reste limité pour les raisons évoquées précédemment .

L'impact sur la ressource en eau et le milieu aquatique sera maîtrisé par le respect des prérogatives stipulées en conclusion du rapport hydrologique :

- *dimensionnement pour une fréquence centennale des collecteurs d'eaux pluviales .*
- *drainage et évacuation des eaux en bas de versant directement vers le milieu hydraulique superficiel .*
- *limitation des débits d'eaux pluviales aux débits naturels du site par mise en place de deux bassins de rétention (correspondant à deux phases d'aménagement du périmètre).*
- *décantation des eaux pluviales dans les bassins de rétention avant traitement par des séparateurs à hydrocarbures en aval des bassins .*

3-3-2 : Voisinage :

Le Plan d'Occupation des Sols , en créant une zone ND permet de définir un espace tampon entre la Zone et les habitations des environs .

Les plantations à réaliser contribuent à limiter les nuisances éventuelles . Le règlement du PAZ assurera le respect des dispositions projetées .

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

4. PARTI D' AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La situation de la Zone, sa taille significative , militent pour une gestion rigoureuse du site afin d'éviter sa dégradation et un gaspillage foncier sans apport économique .

En outre, l'obtention de la labellisation par le Conseil Général de la Loire, et les engagements de qualité pris dans ce but , témoignent de la volonté de la Communauté de Communes du Pays d'Astrée d'aboutir à une réalisation de qualité .

La Zone créée est réservée prioritairement aux :

- activités industrielles .
- artisans et PME .
- activités tertiaires .
- commerces dans les limites quantitatives et géographiques définies par le PAZ.

Devront être évitées les activités risquant d'entraîner une dégradation irréversible de l'environnement .

La Communauté de Communes du Pays d'Astrée a la volonté de d'organiser une Zone d'Aménagement Concerté qui s'intègre au paysage alentour et n'altère pas l'environnement .

4 -1 : LE PARTI D'AMENAGEMENT :

Afin de pouvoir mieux s'adapter à la demande, il n'est pas prévu de découpage préalable des lots, seuls de grands principes ont été arrêtés qui concernent :

L'Accès qui se fera par la voie Communale N°2 au Sud .

Le découpage en trois tranches (dont une de 4.4 ha réalisable à court terme) permettant à terme le bouclage de la voirie interne .

Une extension projetée vers l'Ouest .

Le Maître d'Ouvrage a choisi un parti simple et fort , concrétisé par un tracé régulier des voies de desserte et du parcellaire . Il prévoit une structuration rigoureuse à partir d'une voie centrale .

Les constructions seront ordonnées strictement en suivant les lignes de force du site ce qui permet d'assurer une régularité et une homogénéité d'ensemble, mais renforce l'impact du bâti dans l'environnement naturel . Cet impact sera atténué par l'aménagement paysager étudié .

4 -2 : DISPOSTIONS REGLEMENTAIRES :

Les règles d'aménagement des parcelles privatives définies dans le PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE visent à l'harmonie d'ensemble de la zone à aménager . Elles sont stipulées dans la pièce numéro 3 du présent dossier intitulée « Règlement de la Zone » .

Le périmètre de la ZAC est réparti en deux types de Zones :

La Zone ZA destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales .

La Zone ZM dite « secteur mixte » où seront autorisées les implantations industrielles , artisanales et commerciales . Ces dernières seront limitées à 20% de la surface totale de la Zone .

La répartition du Zonage s'est faite suivant les prescriptions de Monsieur l'Architecte Paysager en affectant au Secteur Mixte les secteurs *moyennement exposés* ou *les moins vulnérables* afin d'interdire les implantations commerciales dans les secteurs les plus exposés .

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

5. **PROGRAMME DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Il est rappelé ici pour mémoire, les prescriptions techniques et plan d'ouvrage étant la pièce N° 1 du Dossier de Réalisation intitulée , programme des Equipements collectifs, et en particulier le premier chapitre : PROGRAMME DES TRAVAUX .

A – VOIRIES

La liaison avec le centre ville d'une part et la R.D. 8 d'autre part sera réalisée à partir de la voie Communale .

Une voie interne structurante sera réalisée à l'intérieur de la zone, l'accès principal se situant à l'angle Sud Ouest du terrain. Cette voie desservira de part et d'autre les lots.

Le carrefour avec la Voie Communale sera aménagé à terme pour assurer la meilleure sécurité. Aucun accès particulier ne débouchera sur cette route départementale.

B – RESEAUX FONCTIONNELS

1 - Assainissement

- Eaux pluviales :

Des canalisations en béton armé de 400 à 1200 mm ainsi que des regards à grille recueilleront les eaux pluviales et les conduiront au fossé de la R.D. 8, ayant pour exutoire l' Onzon . Un bassin de stokage des eaux pluviales d'environ 3000 m3 sera construit afin de réguler le débit de rejet.

- Eaux usées :

Le réseau sera composé de canalisations Ø 250mm posées sous la voie de desserte.

Un poste de relevage et de refoulement dans le réseau de la Commune de BOEN est prévu à l'aval .

2 – Eau potable et réseau d'incendie

L'alimentation en eau est assurée à partir de la conduite du réseau général. La défense incendie sera assurée par une conduite de 100 mm , la desserte en eau potable par une conduite de diamètre approprié . Les pressions de service seront conformes à celles existant pour ce type d'aménagement .

3 – Electricité - Téléphone

- Electricité :

La desserte de la zone sera réalisée à partir du réseau existant au Nord de la zone alimentant un poste de distribution publique. Le réseau basse tension sera établi en souterrain sous la voie structurante.

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

- Téléphone :

Le réseau de télécommunications sera réalisé en souterrain sous la voie structurante depuis la ligne aérienne existante le long de la R.D. 8 .

4 – Eclairage public

L'éclairage public des voies structurantes sera constitué de candélabres espacés de 25 mètres en moyenne, pour assurer le niveau d'éclairage recommandé .

5 – Voirie

La construction des voies pourra passer par une phase provisoire consistant à différer les trottoirs et la couche de roulement en enrobés .

La chaussée de desserte de la Zone d'Activité aura une largeur totale de 6.5 m Elle sera bordée de deux trottoirs de 2.5m et 2m de largeur .

La structure de la chaussée a été dimensionnée par référence aux chaussées desservant des zones d'activités similaires et au trafic poids lourd moyen qui y est généralement relevé . Dans le cas présent, cette structure de chaussée sera composée de :

6 cm de béton bitumineux en couche de roulement .

20 cm de graves non traitées 0/31-5 mm en couche de base .

30 cm de graves non traitées 0/80mm ou 0/60 mm en couche de fondation .

un couche de forme est également prévue, fonction de la nature des sols rencontrés .

6 – Aménagements paysagers – Signalétique

Les aménagements paysagers ainsi que la signalétique seront réalisés suivant les prescriptions de l'étude d'impact dont la ZAC a fait l'objet .

Communauté de Communes du Pays d'ASTREE
ZAC de Champbayard
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
RAPPORT DE PRESENTATION

SOURCES :

➤ **Etude des Impacts Paysagers et Esquisses d'Aménagement de la Zone d'Activité de Champbayard à BOEN**

Janvier 1999

Bertrand RICHARD Paysagiste DPLG
ZA du Parc Gampille 42490 – FRAISSE .

➤ **Etude de Faisabilité de la Zone d'Activités Intercommunale du Pays d'Astrée .**

Février 1997

Conseil et Développement
18 rue Basse des Rives – 42100 ST ETIENNE .

➤ **Etude d'Incidence sur la Ressource en Eau et le Milieu Aquatique.**

Mai 1999

CESAME SA
ZA du Parc Gampille 42490 – FRAISSE.

➤ **Demande de Labellisation auprès du Conseil Général de la Loire.**

Mai 1999

Valérie DEVEAUX
Communauté de Communes du Pays d'ASTREE 42130 - BOEN SUR LIGNON

➤ **Dossier d'Avant Projet Sommaire .**

Juillet 1998

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
Arrondissement Territorial Nord
22 Rue Mulsant – 42300 –ROANNE .