

DEPARTEMENT DE L'AIN - COMMUNE DE VONNAS

# AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

« LES GRANDS VARAYS III »

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

Pièce : PA 10

22B-0566A

Version+03 / Février 2026



En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de VONNAS, à savoir :

- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Veyle, approuvé le 25 juillet 2022, sous réserve des dispositions de l'Article R 111-1. Son emprise correspond à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Activité 3 – Grands Varays ».
- les lots constructibles étant situés en zone 1AUXa, le règlement de cette zone s'applique au présent lotissement.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles complémentaires édictées ci-après :

## ***DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT***

### **Champ d'application**

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé "Les Grands Varays III", tel qu'il est présenté sur les plans joints.

Le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement constitué par les parcelles cadastrées, commune de VONNAS, section B numéros 25, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 450, 963, 1074, 1076, et 1104, pour une surface lotie de 69 534 m2 environ.

### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.**

Conformes aux dispositions du PLUi.

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

Conformes aux dispositions du PLUi.

### **Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

Conformes aux dispositions du PLUi.

#### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

Les constructions de la masse 1 devront prendre en compte l'impact de la servitude d'utilité publique liée à la conduite de transport de gaz (emprises indiquées sur le plan de composition conformes aux servitudes SUP2 et 3). Les acquéreurs devront se référer à cette servitude pour intégrer les contraintes de construction et d'aménagement dans l'emprise de la servitude.

##### **4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public ou voies publiques**

Pour les masses 2 et 3, les constructions devront s'implanter selon l'axe imposé par le plan de composition pour le sens de faîtage ou de la façade principale.

##### **4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les masses 2 et 3, les constructions devront s'implanter selon l'axe imposé par le plan de composition pour le sens de faîtage ou de la façade principale.

##### **4-5/ Emprise au sol**

Les constructions devront représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.

Pour le calcul de cette règle, ne sont pas pris en compte les surfaces des éléments uniquement couverts, de type auvent, ombrières, pergolas, casquette, débord de toiture, ...

#### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

##### **5-5/ Aspect des clôtures**

Les clôtures seront constituées de grillage ou d'un treillis soudé de couleur gris anthracite ou vert foncé, d'une hauteur maximale de 2m. Les clôtures devront s'accompagner sur 90% de leur linéaire de plantations, selon les emprises disponibles : plantations grimpantes, haies naturelles basses ou bocagères ou merlon végétalisé boisé.

Conformément à la trame inscrite au plan de composition, des arbres et des haies seront plantés par l'aménageur en limite d'opération, sur les masses 1 et 2. Les acquéreurs ne devront ni détruire, ni arracher, ni modifier ces plantations. Les acquéreurs ont la charge de l'entretien de ces végétaux.

## **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords**

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

### **6-2/ Espaces perméables**

Les stationnements seront aménagés en matériaux perméables ou végétalisés.

### **6-6/ Plantations**

Conformément à la trame inscrite au plan de composition, des arbres et des haies seront plantés par l'aménageur sur les masses 1 et 2. Les acquéreurs ne devront ni détruire, ni arracher, ni modifier ces plantations. Les acquéreurs ont la charge de l'entretien de ces végétaux.

### **6-7 Implantation par rapport au terrain**

Afin de répondre au parcours hydraulique à moindre dommage, l'ensemble des constructions sera édifié avec un niveau de plancher inférieur pour le rez-de-chaussée surélevé de 20cm par rapport à la cote du terrain naturel.

## **Article 7 – Stationnement**

Conformes au PLUi.

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

### **8-1/ Accès**

Tous les lots sont desservis par les voiries internes au lotissement.

Les accès sont imposés par l'aménageur. Chaque lot disposera d'un accès. Tout accès supplémentaire sera conditionné à l'accord de l'aménageur et du service instructeur.

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions du PLUi sont complétées par :

### **9-2/ Eaux usées**

Les effluents industriels générés par les projets de construction ou d'extension, seront gérés par un traitement autonome. Seuls les effluents domestiques pourront être rejetés directement au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents industriels au réseau public d'assainissement pourra être autorisé, conditionné et soumis à l'accord express du gestionnaire du réseau public d'assainissement ou de la Communauté de Communes de la Veyre, et en contrepartie du financement des études et travaux nécessaires pour rendre la station d'épuration en capacité de réceptionner les effluents.

### **9-3/ Eaux pluviales**

La collecte des eaux pluviales de la zone est assurée par un réseau de noues alimentées par les branchements des parcelles des masses 1 et 2, et la collecte des eaux de voirie.

Les espaces publics sont aménagés de telle sorte que les eaux de ruissellement convergent vers le bassin de rétention par écoulement de surface, en cas de saturation ou d'obstruction des dispositifs de collecte.

**Pour les masses 1 et 2**, les réseaux d'eaux pluviales seront connectés au branchement réalisé en limite de lot par l'aménageur, sans obligation de rétention sur la parcelle.

**Pour la masse 3**, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les acquéreurs devront réaliser un ouvrage de rétention/infiltration des eaux pluviales, dimensionné pour un débit de fuite de 15 l/s/ha et une période de retour de 30 ans. Ils seront réalisés au moyen d'ouvrages aériens et/ou enterrés, de faible profondeur, permettant l'infiltration partielle dans le sol. Le fond des ouvrages ne devra donc pas être étanche. Les ouvrages seront de faible profondeur pour permettre le raccordement de l'exutoire de ces ouvrages, au branchement réalisé par l'aménageur en limite de lot. Les pentes des ouvrages aériens seront douces (maximum 1/2) et végétalisées.

Les surverses des ouvrages se feront par débordement sur le trottoir en limite de lot, au niveau du point de raccordement indiqué par l'aménageur.

**Pour toutes les masses**, le système de collecte des eaux pluviales impose la gestion suivante au niveau des parcelles :

Avant rejet dans le système de collecte des eaux pluviales existant et détaillé ci-dessus, les eaux pluviales sont prétraitées au niveau de chaque lot par les dispositifs suivants adaptés aux activités et aux débits des rejets, à savoir :

- des dégrilleurs,
- des dessableurs dimensionnés pour retenir les particules dont le diamètre est supérieur à 200 µm,
- des séparateurs à hydrocarbures.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'installation de dispositif de récupération et de réutilisation des eaux de pluie de toiture est obligatoire. Elles devront être dimensionnées proportionnellement à la surface de toiture : minimum 3000L par 500m<sup>2</sup> de toiture. Pour les surfaces de toiture végétalisée, le volume demandé est divisé par 2.

L'aspect des dispositifs devra être, en cohérence avec le traitement des façades. Pour ce faire, elles seront enterrées ou installées dans un espace non visible depuis l'espace public ou masquées par une structure légère (bardage par exemple) ou par une haie dense.

En cas d'installation de système d'arrosage des espaces verts ou de lavage de véhicules, ces systèmes devront en premier lieu utiliser les eaux de toitures récoltées et stockées.

L'ensemble des dispositions de réutilisation devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

#### **Article 10 – Surface de plancher**

La Surface Plancher autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **38 000 m<sup>2</sup>**.

La Surface Plancher, affectée à chaque lot, sera précisée à l'acte de vente correspondant.

Il sera fourni pour chaque lot :

- un plan de vente du lot,
- une attestation indiquant la Surface Plancher affectée au lot,
- le présent règlement.