

DEPARTEMENT DE L'AIN - COMMUNE DE VONNAS

AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

« LES GRANDS VARAYS III »

PERMIS D'AMENAGER

NOTICE DE PRESENTATION

Pièce : PA 2

22B-0566A

Version+03 / Février 2026



I. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS :

Situation et consistance du lotissement :

L'assiette du lotissement de la zone d'Activités « Les Grands Varays III » se situe sur la commune de VONNAS (Ain) en contiguïté au Sud-Est de la zone d'activités existante. Ce secteur de projet est desservi par la rue Roland Garros, qui permet de relier la RD80 aussi appelée « Route de Neuville-les-Dames », axe majeur traversant la ville.

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.

La présente demande de permis d'aménager prévoit la création de 3 masses cessibles pouvant être découpées au fur et à mesure de la demande avec un maximum de 25 lots constructibles pour l'ensemble, le tout tel que figuré au plan de composition du lotissement joint au dossier.

Urbanisme :

Le terrain est situé en zones 1AUXa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de La VEYLE.

Les dispositions d'urbanisme applicables au lotissement sont celles décrites au règlement du lotissement (pièce PA 10). Son emprise correspond à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Activité 3 – Grands Varays ».

La Surface de Plancher susceptible d'être édifiée sur l'ensemble du lotissement est de 38 000 m².

Topographie :

On accède au site par la rue Roland Garros, voirie aménagée lors des tranches d'aménagement précédentes de la zone d'activités, qui se connecte à la RD80.

Le site présente une topographie en pente descendante vers le Nord-Est. Le point haut du terrain se trouve à l'angle Sud-Est du terrain à 198,59 m et le point bas est à l'extrémité Nord-Est à une altitude de 193,13 m.

Le terrain est constitué actuellement de parcelles agricoles sur l'ensemble du périmètre, de plusieurs haies en limite avec les riverains à l'Est, de fossés notamment à l'Ouest et en bordure de la rue Roland Garros, et jouxte des arbres têtards en limite Nord.

Equipements :

Electricité – éclairage –gaz – téléphone :

- *Électricité :*

Le lotissement sera alimenté en électricité depuis les réseaux existants sous la rue Roland Garros.

- *Eclairage :*

Le réseau d'éclairage sera connecté au réseau d'éclairage public présent rue Roland Garros.

- *Gaz :*

Le lotissement sera alimenté depuis le réseau présent rue Roland Garros.

- *Téléphone / fibre*

Un réseau de fourreaux avec chambres de tirage et gaines de raccordements pour l'ensemble des lots, sera exécuté en souterrain depuis le réseau existant rue Roland Garros.

Assainissement :

- *eaux pluviales :*

Le réseau au Nord, qui se rejette dans un fossé à l'Est de la route de Laval, constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Des mesures hydrauliques compensatoires seront réalisées conformément aux prescriptions du dossier de déclaration, au titre de l'article 10 de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales issues de la voirie, des espaces communs et des lots des masses 1 et 2 seront gérées par des noues assurant l'infiltration/rétention, réalisées tout au long des voiries nouvelles. Les eaux seront acheminées à ces ouvrages par ruissellement direct pour les espaces communs ou par des branchements pour les lots cessibles..

Pour la masse 3, prévue pour des lots de taille plus importante, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par des ouvrages de rétention individuels, avec débit limité, et exutoire et surverse dirigées vers les noues.

- *eaux usées :*

Les eaux usées de l'impasse Sud seront évacuées gravitairement par une conduite en grès et/ou en fonte dans le réseau existant sous la rue Rolland Garros.

Les eaux usées de l'impasse Est seront évacuées via de nouvelles conduites qui les achemineront au réseau existant rue Rolland Garros, via un nouveau poste de relevage situé à l'intersection.

Eau potable – défense incendie :

Le lotissement sera alimenté en eau potable, depuis la conduite existante sous la rue Roland Garros.

La défense incendie sera assurée par deux nouveaux poteaux incendie installés dans la nouvelle voirie Nord-Sud.

Environnement :

Le terrain se situe en contiguïté au sud-est de la zone d'activités existante, dite Les Grands Varays, tranches I et II. Il est desservi par la rue Roland Garros, connecté elle-même à la RD80 originelle.

Le terrain se trouve en périphérie du centre-bourg, à proximité du cimetière et de la route de Neuville. Il constitue un épaississement et un confortement de la zone d'activités.

Le futur quartier se situe à 700 mètres environ au Sud de la Mairie et du centre Bourg, qui comprend tous les services de proximité et les commerces. Un supermarché est implanté à 300m du terrain. Les écoles, le collège et la gare sont à moins de 2 kilomètres.

Au Sud, le site est largement inclus dans un environnement agricole.

Cette commune constitue une polarité secondaire entre Bourg-en-Bresse et Mâcon, et se détache par le dynamisme des commerces et entreprises présentes sur son territoire et le potentiel de développement de la zone d'activités. Elle bénéficie aussi d'un attrait touristique important, notamment avec les établissements de Georges Blanc.

Foncier :

Les emprises sont la propriété de la Communauté de Communes de la Veyle et de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de l'Ain.

PRESENTATION DU PROJET :

Préambule :

Le lotissement est réalisé par la Société Publique Locale (SPL) IN TERRA, située Place de la Résistance, 01340 Montrevel-en-Bresse au nom et pour le compte de la Communauté de Communes de la Veyle, situé Pôle des services publics, 10 rue de la Poste - Le château - 01290 Pont-de-Veyle.

L'étude du plan de composition et l'élaboration de la demande de permis d'aménager, ainsi que la maîtrise d'œuvre des travaux, ont été confiés à la S.A.S. BERTHET-LIOGIER-CAULFUTY, Société d'urbanistes, ingénieurs VRD et géomètres-Experts, 41 Boulevard Voltaire, 01000 BOURG-EN-BRESSE, incluant Emilie COISEL, paysagiste conceptrice agréée, 4 rue de la Paix, 94300 VINCENNES.

1/ Projet d'aménagement :

Le projet prévoit la création d'un nouveau parc d'activités, desservi par une voirie unique centrale reliée à la rue Roland Garros.

Les espaces communs définissent 3 masses cessibles, destinées à l'urbanisation pour des activités économiques, dans le prolongement de la zone actuelle et formant une unité urbaine et une continuité avec celle-ci.

Les eaux pluviales des espaces communs et masses 1 et 2, sont collectées via des noues paysagères, qui assurent également un rôle d'infiltration partielle et de rétention. Ces structures hydrauliques assureront en partie la qualité paysagère de l'opération, elles seront végétalisées à l'appui de plusieurs strates végétales, arborées et arbustives dont les essences seront sélectionnées à partir de la flore régionale afin de sélectionner des essences adaptées et diversifiées et d'assurer une intégration paysagère réussie et d'améliorer la perméabilité du fond de noues.

Les travaux d'aménagement seront réalisés par le lotisseur, conformément au programme des travaux (pièce PA 8-1) joint à la demande de permis d'aménager et aux plans annexés (pièces PA 8-2 et PA 8-3).



Plan de composition du projet

2/ Organisation et composition de l'aménagement :

Les espaces communs délimitent 3 masses cessibles, allant de 11 926 m² à 29 363 m² constructibles environ. Elles seront librement divisibles par l'aménageur, avec un maximum de 25 lots.

Les lots seront livrés en l'état et raccordés à l'ensemble des réseaux amenés jusqu'en limite de propriété par le lotisseur.

Les lots seront découpés à la demande dans les masses définies par le présent permis d'aménager.

3/ Voies et espaces publics :

Le tracé de la voie principale vers le Sud, assure une desserte en impasse avec une aire de retournement. Cette voie est connectée à la rue Roland Garros, voie existante de desserte au sein de la zone d'activités.

Une seconde voirie également en impasse avec aire de retournement, sera réalisée dans le prolongement de la rue Roland Garros, vers l'Est, afin de desservir les emprises en partie Nord-Est du projet.

Les lots seront desservis depuis ces nouvelles voiries. Ces dessertes seront dimensionnées pour une accessibilité aisée dans les lots, avec une largeur de 8,00m.

La voie sera aménagée sous forme d'une chaussée à double sens, de 6,00 m de large, dimension adaptée au trafic envisagée tout en limitant la vitesse. Cette voie sera bordée par une noue paysagère de 6,00 m de large à l'Est de la chaussée. Elle comprend également une bande plantée d'espaces verts alternant avec des stationnements, de 3,00m de large.

Cette bande sépare la chaussée du trottoir modes doux de 2,50m de large, réalisé en enrobé.

La voirie Sud comprend une emprise maintenue en espaces verts pour un potentiel prolongement de la voirie à long terme.

Afin de respecter la réglementation sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'opération a pris en compte les points suivants :

- les cheminements procurent une largeur confortable de circulation (1m50 minimum) et seront dépourvus de tout obstacle. Ils seront en enrobé silico-calcaire ;
- les candélabres seront implantés dans les espaces verts, donc ils ne constitueront donc pas d'obstacles ;
- la voirie présente de faibles pentes et ne recourt pas à l'emploi de matériaux meubles.

Les caractéristiques techniques de la voirie figurent au plan des travaux d'équipement et profils en travers types (pièces PA8-2 et PA8-3).

Le découpage des lots s'organisera à partir des voies nouvelles qui les desservent.

Trois poches de stationnement végétalisés, comprenant 5 places chacune, sont prévues au sein de l'opération. Elles assureront une mutualisation des espaces de stationnement : stationnements VL en heures d'ouverture des entreprises, et pouvant accueillir un poids-lourds en dehors de ces horaires. Ces stationnements offrent donc une double fonction.

L'ambition de cette zone d'activités repose sur une valorisation paysagère des futurs aménagements.

L'enjeu paysager est donc essentiel dans l'urbanisation de ce nouveau site tant dans sa composition que sa conception. Le projet s'attache ainsi à créer une ambiance paysagère qualitative, avec des espaces verts accompagnant les espaces publics, largement plantés et arborés.

La position du site offre, de surcroît, l'opportunité de traiter la nouvelle limite urbaine et la frange agricole.

Les espaces verts sont couverts de gazon et de plantations. Ils assurent une fonction d'espaces de convivialité appropriable, et d'agrément, pour le cadre de vie des espaces publics et de la zone d'activités. Ils sont constitués :

- d'un système de noues végétalisées qui collectent et assurent l'infiltration / rétention des eaux pluviales en bordure des voiries, tout en offrant des qualités paysagères à l'ensemble du secteur de projet,
- des espaces verts en bordure des voiries,
- des espaces verts au pourtour de l'opération.

Des arbres seront généreusement plantés au sein des différents espaces verts. Les sélections et choix d'espèces végétales seront issues de la flore des écosystèmes régionaux.

Au Sud et à l'Ouest du projet, des espaces verts communs sont aménagés, avec plusieurs objectifs. Ils servent à assurer l'entretien des fossés (fossé Ouest existant, et fossé Sud destiné à gérer les eaux pluviales du bassin versant amont), mais aussi à assurer l'intégration paysagère du projet dans son environnement. Un petit merlon est aménagé en limite Sud pour empêcher les écoulements d'eau venant du bassin amont et sera largement planté d'arbres, pour l'intégration paysagère du projet. Les marges paysagères en limite de l'opération faciliteront son intégration urbaine et paysagère en opérant une transition végétale avec le milieu agricole riverain.

Conformément à l'OAP, une haie arborée sera plantée par l'aménageur, sur les lots cessibles, en limite Est des masses 1 et 2. Elle assure l'intégration paysagère et la cohabitation avec les habitations riveraines.

Plusieurs enjeux environnementaux liés à la faune et la flore ont été repérés dans les fossés existants et les arbres têtards en limite Nord du site. Ces derniers seront conservés dans le cadre de l'aménagement et non impactés. Les fossés existants sont busés le moins possible et préservés.

Les espaces verts couvrent 8305 m² environ, soit près de 12% de la surface aménagée, et sont plantés de 136 arbres.

Enfin, le projet d'aménagement de la zone d'activités prévoit de requalifier l'entrée de la zone et la rue Roland Garros, hors du périmètre du présent permis d'aménager.

La rue Roland Garros sera dotée d'un aménagement modes doux entre la chaussée et le fossé existant, permettant d'assurer une continuité d'itinéraires jusque dans la nouvelle zone. Par ailleurs, le traitement paysager sera revu, avec la plantation de plusieurs arbres de haute tige. L'entrée de la zone sera marquée par l'implantation d'un totem d'identification.

4/ Desserte des lots et stationnements :

Chaque lot disposera d'une unique entrée de 8m de largeur réalisée avec un seuil sur la voie publique, réalisée en enrobé par l'aménageur. Elles seront groupées autant que possible pour limiter les interruptions de la noue.

Le stationnement devra être assuré sur l'emprise des différents lots.

Les aires de stationnement de véhicules automobiles seront plantées d'arbres de hautes tiges à proximité.

5/ Equipements à usage collectif :

Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera en porte-à-porte.

Les espaces communs resteront propriétés de la Communauté de Communes de la Veyle.