

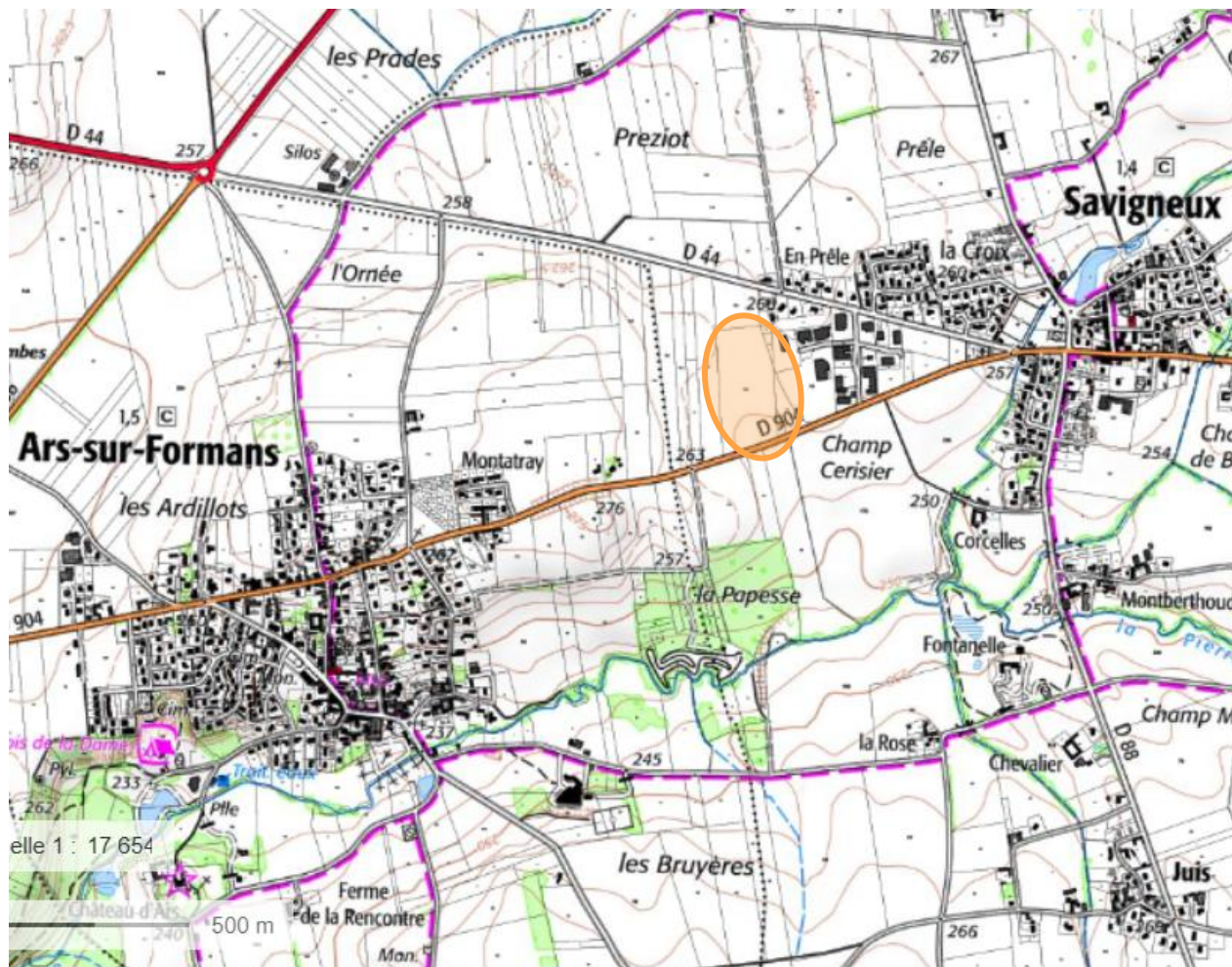
mission de maîtrise d'oeuvre

Aménagement d'une zone d'activités économiques Secteur « En Prêle » SAVIGNEUX (01)

Maîtrise d'ouvrage :



Notice Avant Projet (AVP)
V2 – Aout 2026





La ZA « En Prêle »

La zone d'activités actuelle, d'une surface au sol d'environ 15ha, est gérée par la Communauté de communes qui reste propriétaire des espaces publics et voiries internes.

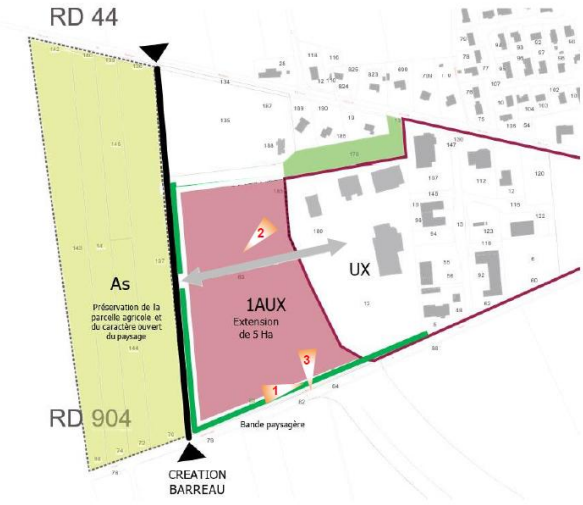
Pour permettre l'extension de cette zone d'activités, la Communauté de communes dispose en propriété d'une surface d'environ 5 ha composée des parcelles :

ZL 176 : **44 239 m²**

ZL 184 (actuel bassin de rétention des eaux pluviales du parc existant) : **1 162 m²**

ZL 183 : **5 266 m²**

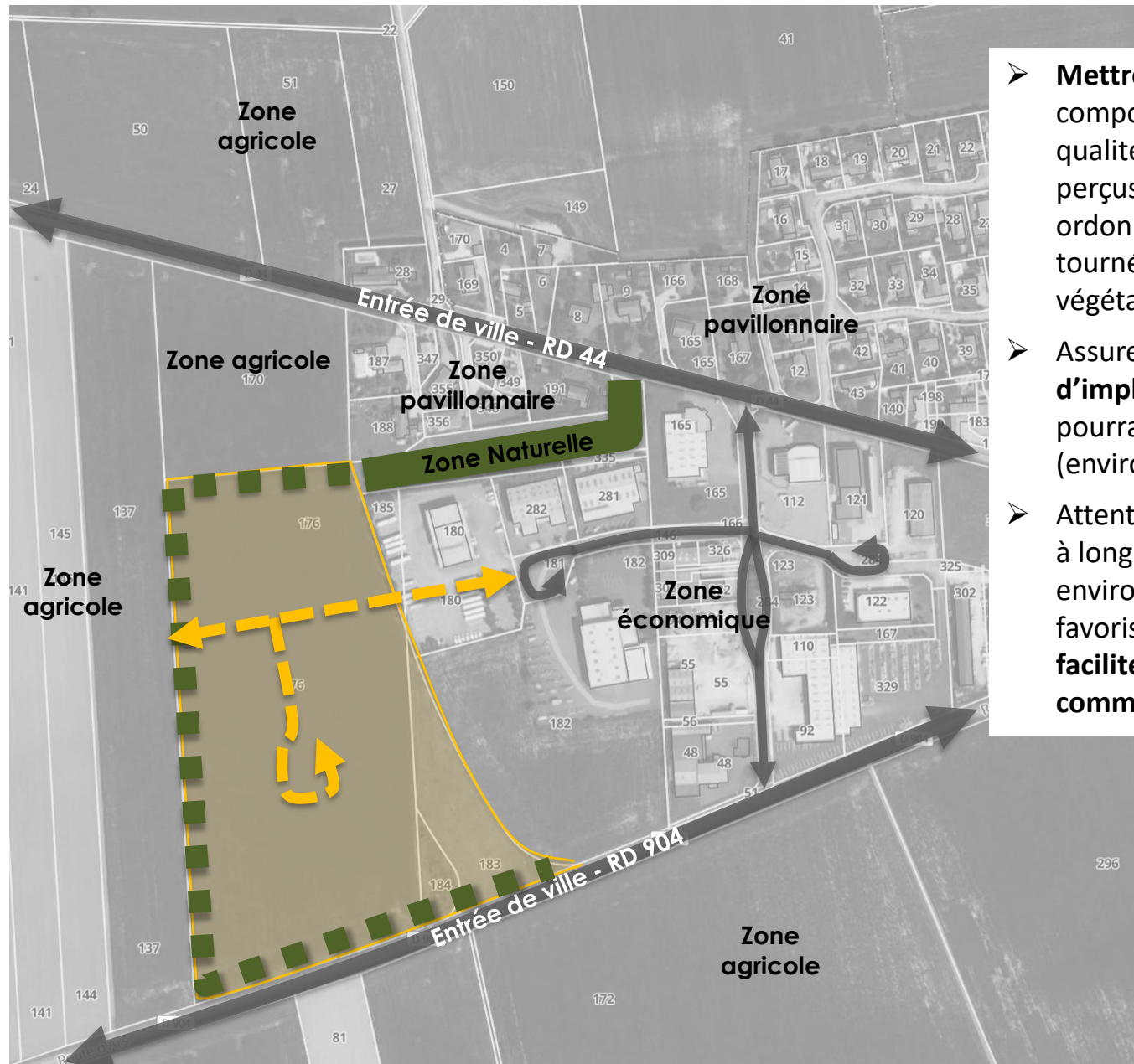
(extrait Programme)



Une orientation d'aménagement (OAP) encadre la réalisation du futur projet.

Nota : Le projet de barreau de liaison RD44/RD 904 tel qu'indiqué dans l'OAP ne sera pas réalisé dans le cadre de la présente opération.

		UX
Remarques générales		zone économique d'activité.
Destination		réservée exclusivement aux activités économiques artisanales, industrielles et de service.
Accès et voirie		
	implantation accès	
	type voirie	largeur mini 8m doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie impasse avec demi-tour
Réseaux		
	Gestion EP	En l'absence de réseau public il est demandé une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Celle-ci se fera par tout moyen technique adapté à la nature du sol (puits perdu, noues, bassins de rétention, etc...) et/ou par cuve de rétention, en cas d'impossibilité technique. Les aménagement devront éviter la création des points d'eau dormants
	Eclairage public	Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation (horaires notamment)
Implantation		
	par rapport aux emprises publiques	D=H/2 et mini 5m
	par rapport aux limites séparatives	D=H/2 et mini 5m à l'alignement si H>6m ou volume et aspect homogène sur terrain contigu
	par rapport aux autres sur le même terrain	non règlementé
	CES	non règlementé
	hauteur	12m maxi
nature en ville		
		plantations existantes doivent être maintenues
	coefficient pleine terre	10%
	COS	non règlementé
qualité urbaine et architecturale		
	clôture	1,8m maxi et ou haie vive (deux espèces arbustives minimum)
stationnement		
	bureaux	1place/30m²
	industrie artisanat	1place/50m²
	commerce	1place/25m²
		OAP en Prêles
Remarques générales		5ha
Accès et voirie		
	implantation accès	
	type voirie	voirie Est/Ouest avec raccordement possible sur future bareau Nord/Sud
Implantation		
	par rapport aux emprises publiques	EN LIMITE EXTERNE implantation sur un alignement à la limite Ouest de la zone pour créer un front bâti
		EN LIMITE INTERNE bande végétale de 2m mini imposée avec l'espace public
nature en ville		
		cadre naturel et paysager qualitatif, à préserver
		entrée de ville > Une bande paysagère sur les franges Ouest et Sud. Les plantations devront alterner des arbres de haute tige et des plantations arbustives
		plantations de haies entre les parcelles



- **Mettre en scène l'entrée de ville** par la composition bâti et paysagère (veiller à la qualité et à l'harmonie des premiers plans perçus, intégrer les aires de services, ordonnancer le bâti par les façades « nobles » tournées vers la rue (RD), aménager un cadre végétal)
- Assurer aux entreprises des **opportunités d'implantation** sur des lots dont les surfaces pourraient être comprises **entre 800 et 1500m²** (environ)
- Attente de choix et techniques ayant pour effet à long terme de limiter l'impact environnemental du projet d'extension, de favoriser les économies d'énergies et de **faciliter la gestion future des espaces communs** par la CCDSV

Enjeux d'aménagement

Liaisons viaires

➔ Relier la zone existante à son extension

Continuité hydraulique et paysagère

➔ Favoriser l'écoulement et l'infiltration hors réseau (noues végétalisées) dans la pente naturelle

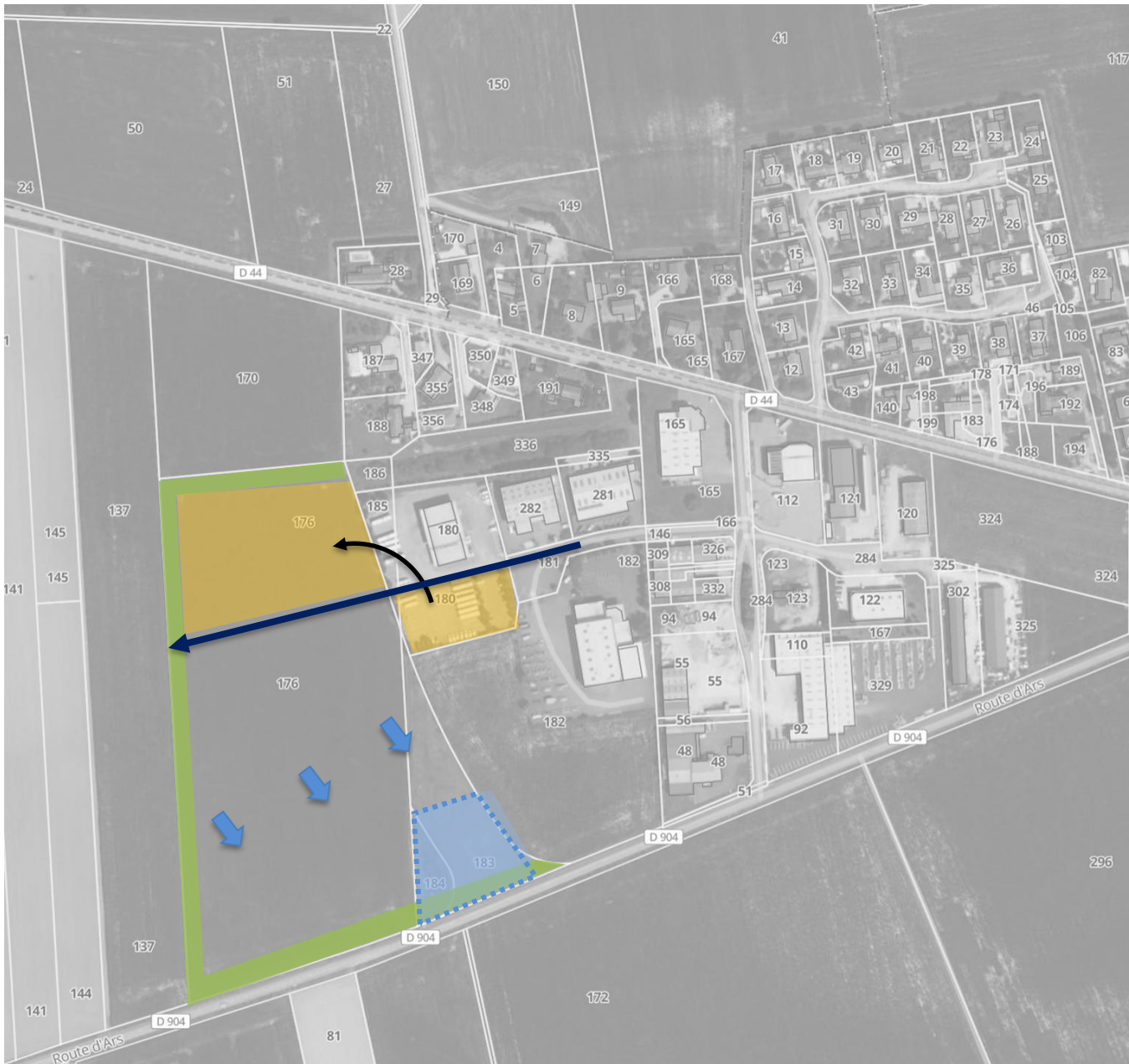
▨ Conserver et agrandir le bassin de rétention existant

Aménager une trame végétale:

- ▨ -Support de continuités pour la biodiversité
- Assurant une entrée de ville qualitative

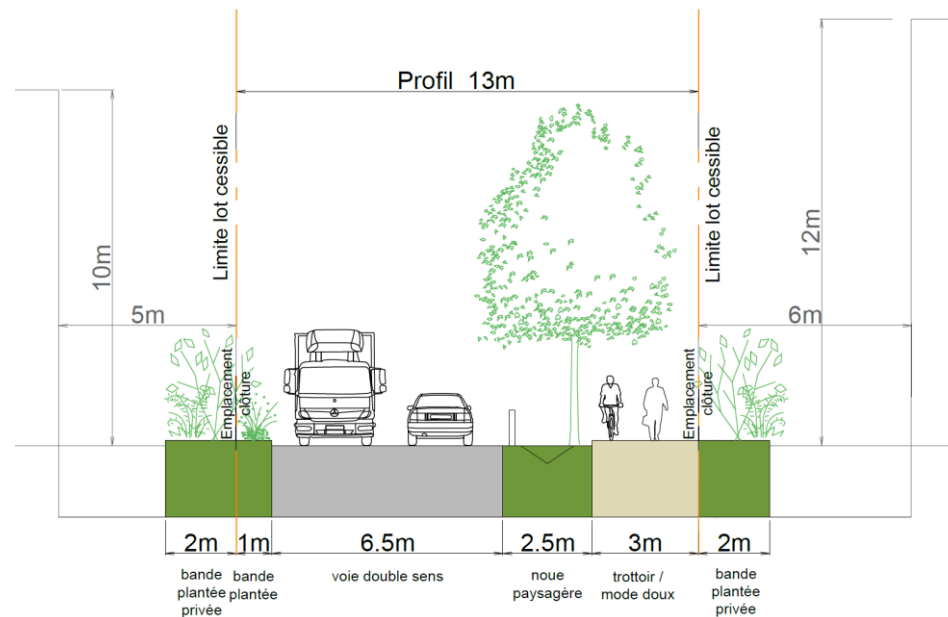
Foncier

➔ Compensation et extension du foncier des entreprises existantes



Un profil optimisé offrant un cadre d'aménagement qualitatif – s'inspirant du profil existant dans la ZAE

- Intégration paysagère des clôtures
- Modes doux en site propre
- Gestion des EP sur place





Zone naturelle arborée

Sur le domaine public

Haie brise vue

Bande paysagère en accompagnement des limites privées

Noue paysagère

Sur le domaine privé

Haie brise vue

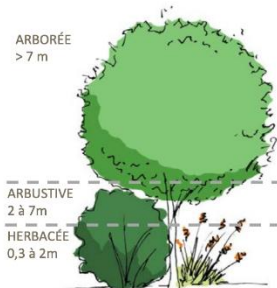
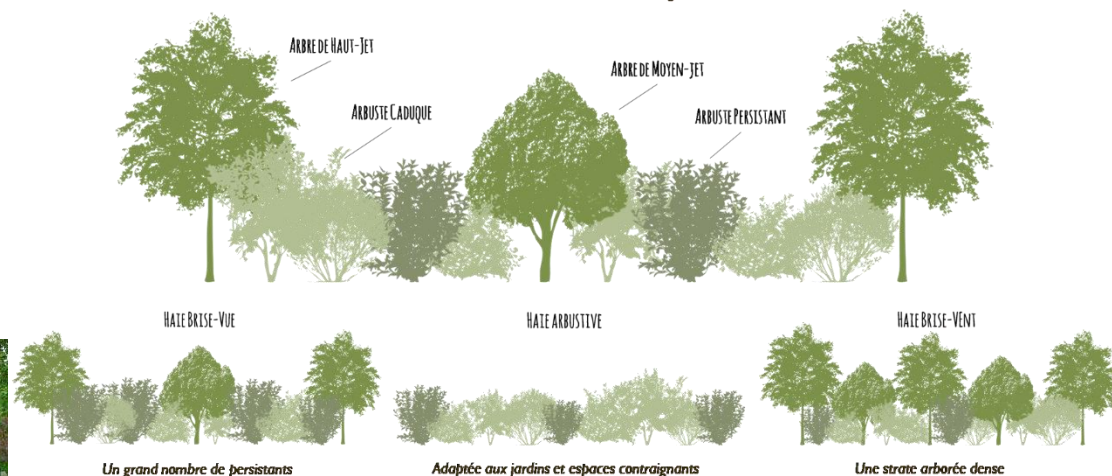
Haie arbustive en clôture

Le végétal accompagne chaque tracé sur le domaine public et dans le domaine privé en limite des voies existantes, réalisées et à venir.

La palette végétale sera inspirée de la végétation locale tout en variant les formes et les couleurs dans un esprit « champêtre ».

HAIE ONDULÉE

La plus classique. Un rendu naturel et une grande diversité d'essences



Références haie brise vue

Fig.1 – Diversification des strates végétales

Trame verte

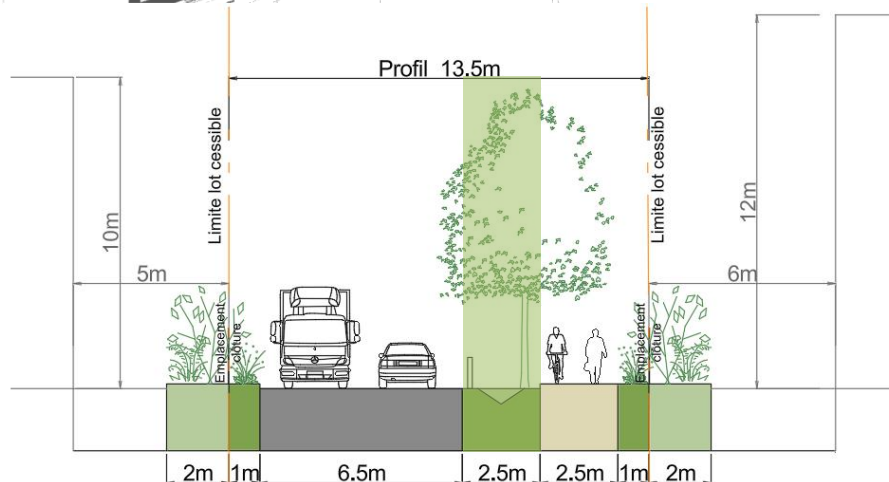
Palette végétale

Arbres de haute-tige

Les arbres de haute-tige formeront un alignement sur l'axe principal, accompagnant la noue. Ils seront aussi présents au Sud du bassin de rétention.

Nous avons sélectionné des arbres conformes aux listes DDT Ain, adapté au sol, de hauteur 8 à 12m à croissance rapide et à faible entretien.

Nous préconisons de les planter relativement jeune pour une meilleure adaptation.



Acer campestre



Sorbus aucuparia



Tilia cordata

Trame verte

Palette végétale

Les haies brise-vue

Les haies brise-vue constitueront la périphérie de la zone aménagée. Elles seront composées d'arbustes pouvant grandir jusqu'à 6m et de petits arbres allant jusqu'à 12m pour assurer un véritable écran végétal.



Haie brise vue



Corylus avellana



Crataegus monogyna



Carpinus betulus



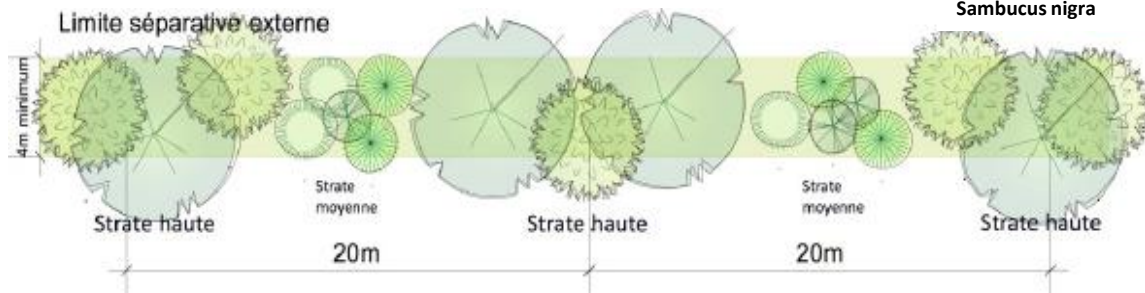
Sambucus nigra



Prunus spinosa



Phillyrea angustifolia



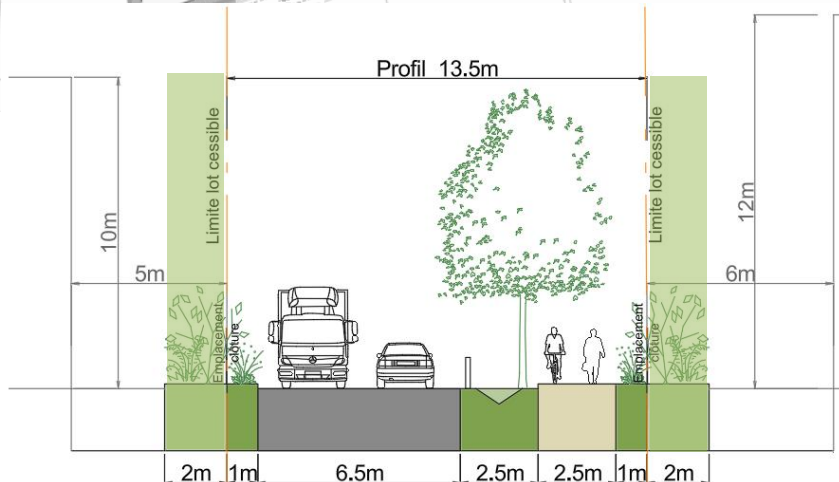
Arbres complémentaires:

- + Acer campestre
- + Sorbus aucuparia
- + Sorbus aria

Les haies arbustives

Les haies arbustives donnent sur la voirie aménagée. Elles permettent de filtrer ce qui se passe à l'intérieur des lots par un écran végétal d'une hauteur variée de 2 à 4m et d'offrir un cadre végétal fleuri. Les végétaux sélectionnés permettent d'avoir une floraison étalée et des feuillages persistants, tout en conservant un entretien simplifié.

Haie arbustive en clôture



Ribes sanguineum



Syringa vulgaris



Viburnum lantana



Cornus sanguinea



Ligustrum vulgare

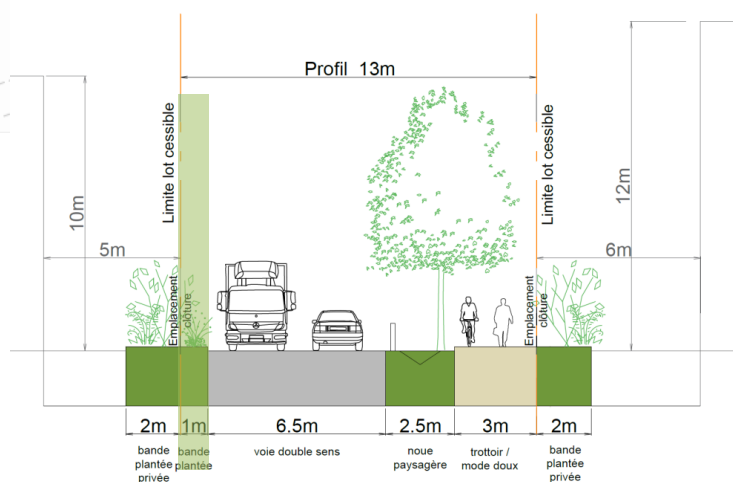


Rhamnus cathartica

 Bande paysagère en accompagnement des limites privées

Les bandes paysagères

Les bandes paysagères sont de simples espaces engazonnés ou en couvre-sols permettant de simplifier la gestion des haies privées. Elles permettent à la fois de compenser le débordement des haies sur les espaces publics et offre des espaces de stationnements temporaires limitant l'impact d'un stationnement sauvage.





 Bassin de rétention-infiltration existant

 Noue paysagère

 Bassin de rétention-infiltration créé

Des noues paysagères accompagnent le profil de voirie pour récolter les eaux de surfaces.

Le bassin de rétention existant présentant des enjeux écologiques est préservé, un second bassin paysager assurera la gestion des eaux pluviales de l'extension.

Description des différents dispositifs

• intégrés aux aménagements paysagers :

► Les noues :

Une **noue** : dépression du sol, faible profondeur, peut remplacer un réseau d'évacuation enterré, conception simple à coût peu élevé en comparaison d'un réseau d'assainissement classique.



Sol **perméable** : Noue infiltrante (+cunette de drainage)



Sol **imperméable** : Noue à évacuation superficielle



Sol **peu perméable** : Noue mixte (+tranchée de drainage)



Noue de rétention et de dépollution



Noue à stockages successifs (fonction de l'intensité des orages)



Exemple de noue paysagère

- Périmètre opération : 53 730m²
- Surface cessible : 45 284m² = 84%
- Surface à aménager : 8 442m² = 16%

Lot	Surfaces des lots Surface cessible
0	10 963
1	3 003
2	3 003
3	3 003
4	8 011
5	3 957
6	3 208
7	3 388
8	3 143
9	920
10	894
11	895
12	896

Taille des lots	% nb de lots
de 4000m ² à 1ha	23%
de +/- 3000m ²	46%
de - de 1000m ²	31%

lot RDTA	m ²
surface existante	7970
surface cedée pour extension ZAE	2932
nouvelle surface lot	5038





Surface totale [] (périmètre opérationnel) :	5,4 ha
Surface cessible :	4,5 ha (84%)
Surface à aménager :	0,9 ha (16%)

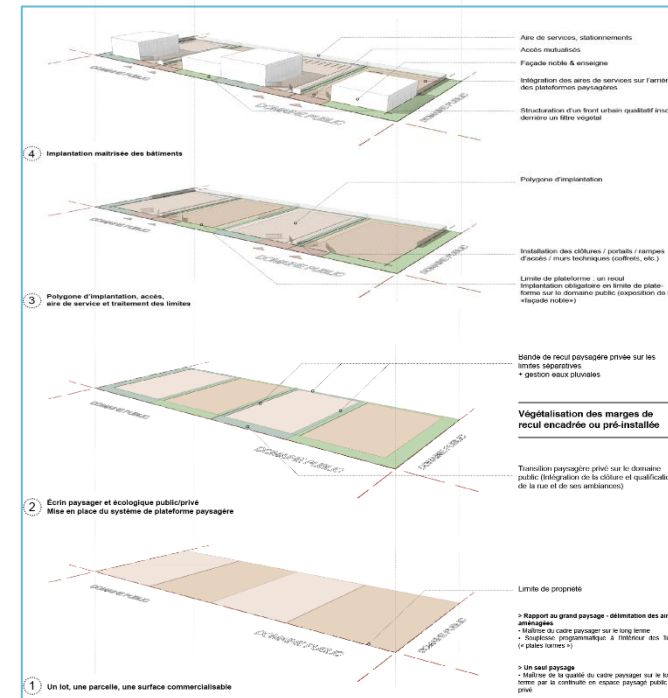
- 3 à 4 lots de 4000m² à 1ha
Surface totale 2,3ha / 23% du nombre de lots cessibles
- 6 à 8 lots de +/- 3000m²
Surface totale 1,8ha / 46% du nombre de lots cessibles
- 4 à 7 lots < 1000m²
Surface totale 0,4ha / 31% du nombre de lots cessibles

Offre foncière Principe préférentiel de repartitions spatiale des activités :

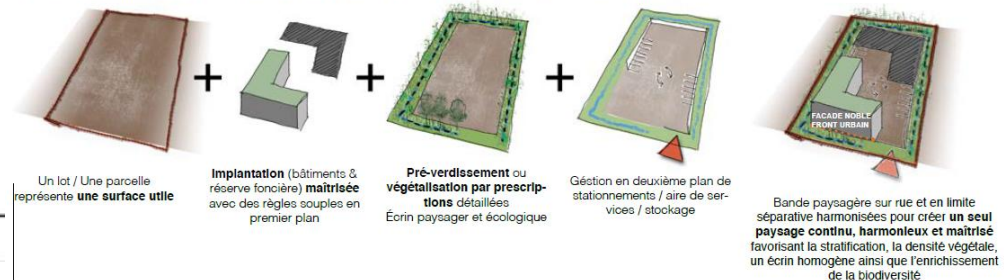
-  Pôle de services et équipements
-  Artisanat
-  Activités artisanales et/ou productives
-  Extension RDTA
-  Activités productives à enjeux renforcés d'insertion urbaine, paysagère, architecturale

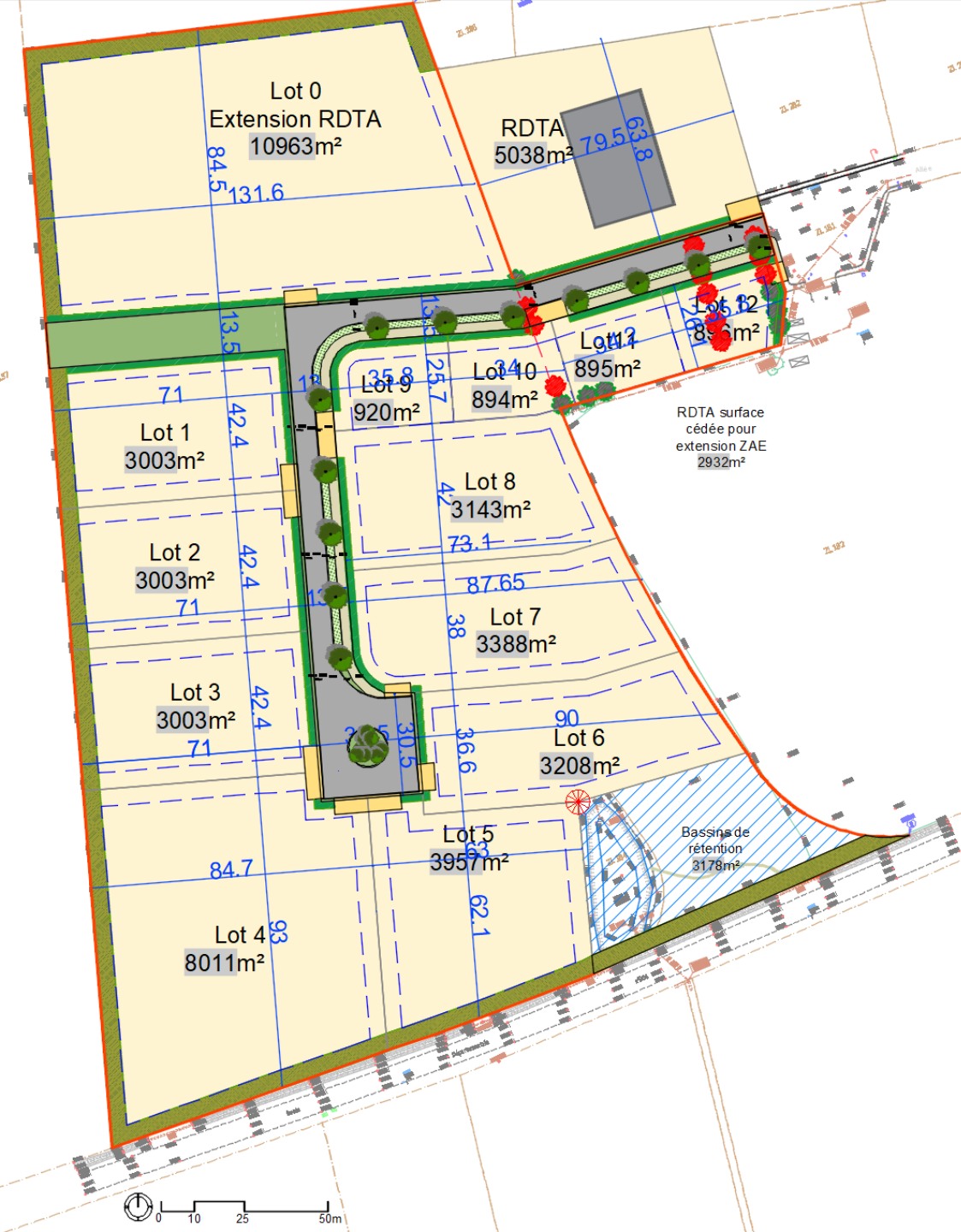
Concept de « Plateforme paysagère »

- Respect du règlement de PLU
- Respect des prescriptions de l'OAP
- Définition de recommandations pour une meilleure intégration urbaine, paysagère et architecturale



Schémas illustratifs des partis d'aménagement et des prescriptions à décliner dans le cadre des cahiers des charges de cession de terrain





Périmètre et limites

- Sable stabilisé
- Limite de lot
- Limite de constructibilité

Revêtements minéraux

- Sable stabilisé
- Enrobé bitumineux
- Pavés à joints perméables
- Béton de ciment mince collé (entrées charretières)

Semences

- Prairie mésohygrophile de fauche
- Prairie mésophile de fauche

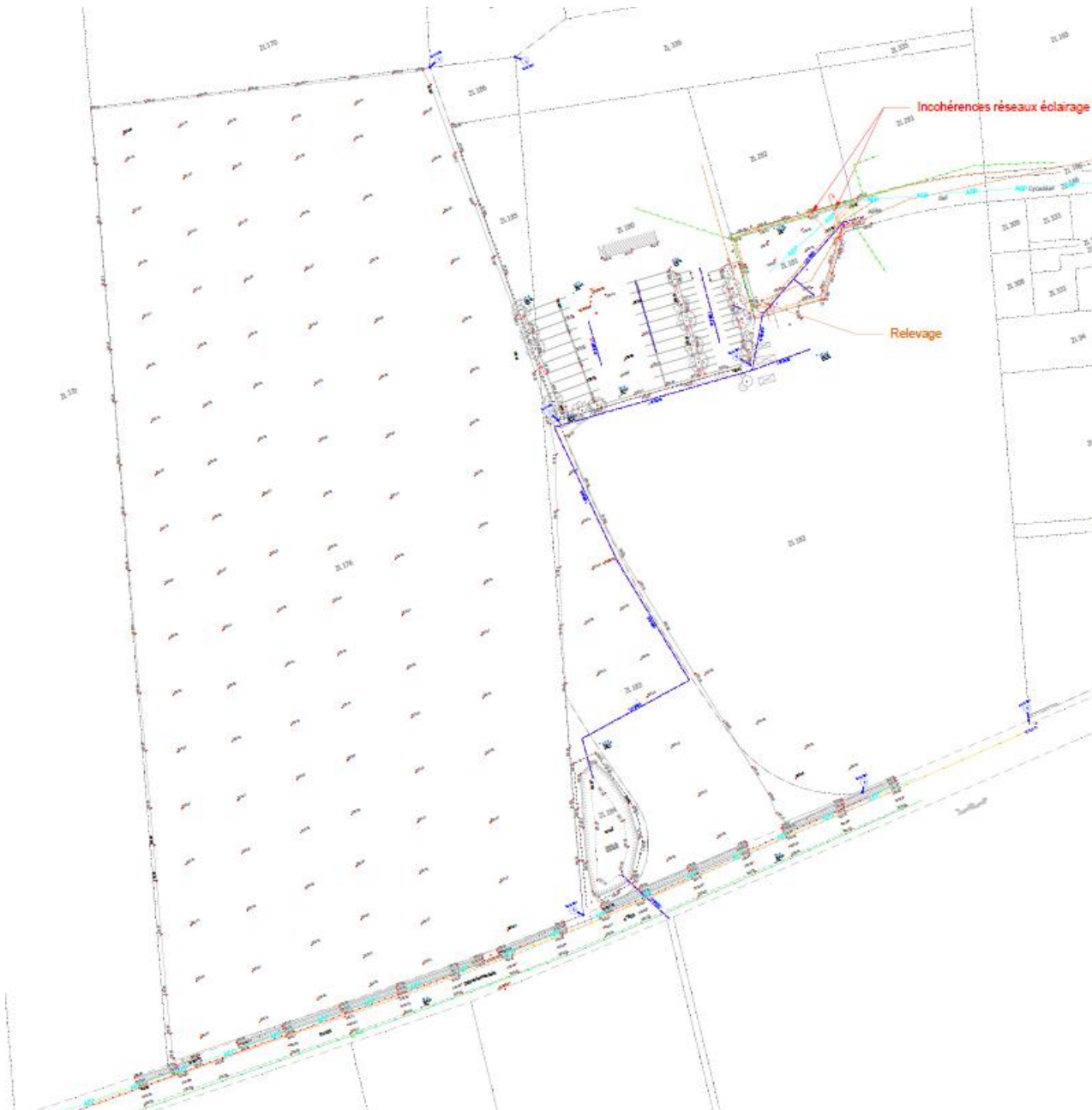
Plantations

Franges arbustives et haies

- Frange arbustive en limite externe
- haie arbustive en limite interne

Arbres

- Arbre existant conservé
- Arbre abattu
- Arbre-tige projeté
- Cépée projetée



On constate la présence sur la zone d'activité existante des réseaux suivants :

- Réseau eaux usées comprenant une station de relevage (CCDSV)
- Réseau eaux pluviales avec bassin de rétention (CCDSV)
- Réseau eau potable (SAUR) avec un poteau incendie (SAUR)
- Réseau BT avec poste de transformation (RSE)
- Réseau Gaz (Grdf)
- Réseau Télécom (Orange)
- Réseau éclairage public (CCDSV)

La plupart de ces réseaux se situent au niveau de la plateforme de retournement au bout de l'allée des Cycadées,

- Réseau fibre SIEA le long de la D904