



**Etude paysagère**  
**Article L.111-8 du Code de l'Urbanisme**

**Révision allégée n°1 du PLU**  
**Etude urbaine et paysagère**

# Sommaire

## Préambule - 3

## Etat des Lieux - 4

### Le site d'étude - 5

### Les éléments physiques et climatiques - 6

### Le contexte paysager et sonore - 8

## Les propositions d'aménagements - 9

### Les grands principes de la zone de Loisirs - 10

### Le projet - 11

### L'insertion dans le paysage - 13

### Le respect des conditions édictées par les articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme - 15

## Préambule

**L'objet de la présente notice consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la RD 538. Le secteur d'études est constitué de terrains inscrits en AUd au Plan Local d'Urbanisme en vigueur.**

L'article L.111-1-6 du Code de l'Urbanisme stipule : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Selon les dispositions de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Aux termes de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le Plan local d'urbanisme de Bourg de Péage en vigueur a fait l'objet d'une étude paysagère, jointe au dossier au moment de l'approbation du PLU le 11 avril 2013, afin de lever l'inconstructibilité aux abords de l'autoroute A49 et de la RD 538 :

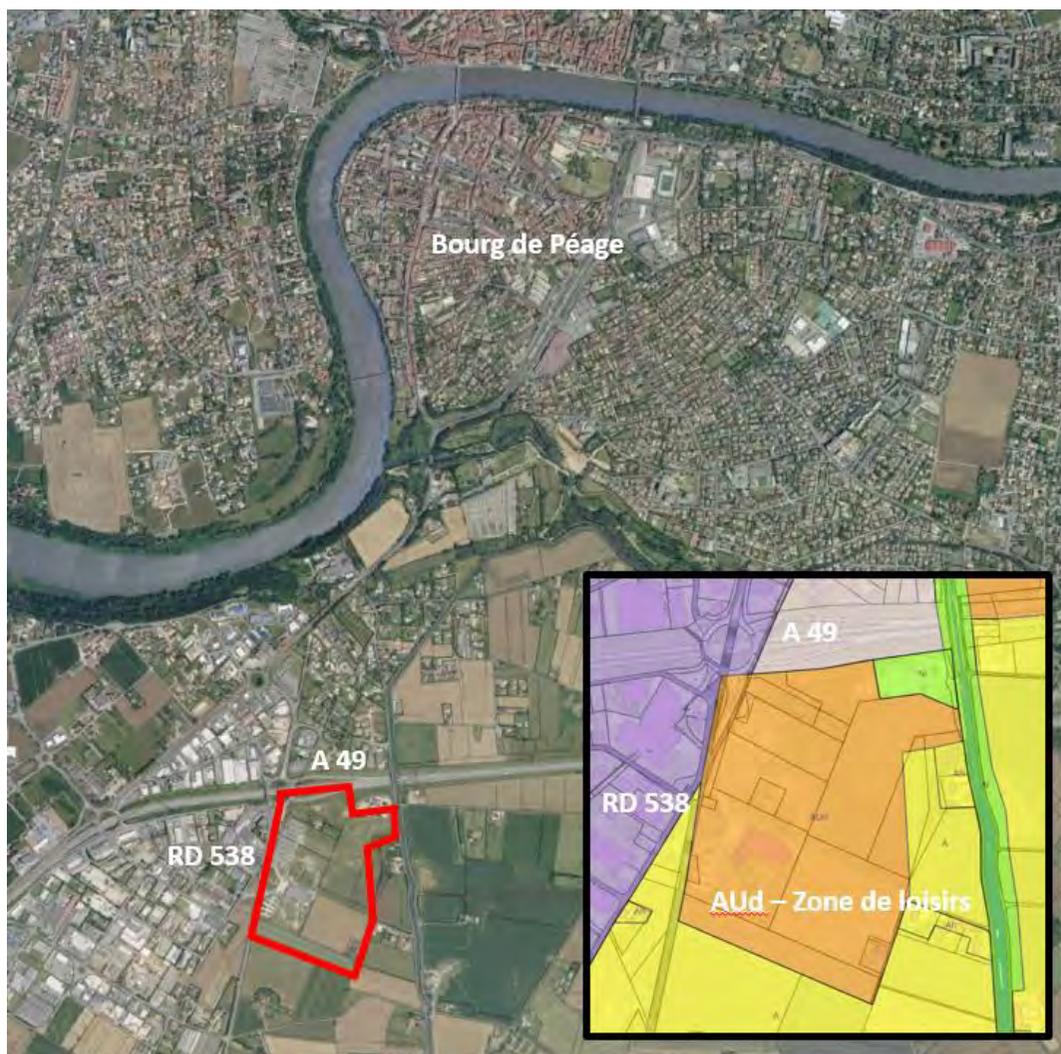
- Maintien du recul de 75m par rapport à la RD 538 et de 100m par rapport à l'A49 pour les constructions ;
- Les espaces dédiés au stationnement pourront s'implanter à une distance inférieure pour la RD 538.

De plus le PLU dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui ne sera pas revue par la présente procédure de révision allégée du PLU.

**Afin d'adapter ses règles au devenir de la zone de loisirs de Bourg de Péage et lever l'interdiction de construire sur une partie du tènement aux abords de la RD 538, le présent document reprend les termes de l'étude paysagère d'origine en actualisant le projet.**

# Etats des lieux

# Le site d'étude



## La situation

Le site d'étude se situe sur la commune de Bourg-de-Péage, dans la zone de loisirs, et constitue un ensemble de 18 ha localisé au Sud-Ouest de la commune. Les limites Ouest et Nord sont marquées respectivement par la RD 538 et l'A49. Le canal de la Bourne longe la partie Est du périmètre d'étude. L'activité agricole est prédominante sur le secteur et se prolonge dans sa partie Sud.

**L'urbanisation du secteur a déjà été réalisée avec la création de l'espace aquatique Diabolo et la création des espaces de stationnement mutualisés sur un ensemble de 4,4 ha environ.** D'autres activités liées aux loisirs, au sport et bien-être sont envisagées sur le secteur, ainsi que sur la partie Nord, des activités économiques compatibles avec la vocation de loisirs.

La zone de loisirs de Bourg de Péage est portée conjointement par la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo et par la commune de Bourg de Péage. Devant les enjeux de développement de cette zone, les pouvoirs publics ont systématiquement mis en avant un fonctionnement vertueux qui s'est traduit par la création d'un espace de stationnement végétalisé et perméable afin de gérer l'intégration de la zone dans son paysage.

## Le contexte réglementaire

Le PLU en vigueur de Bourg-de-Péage classe la zone en AUd ayant permis les premiers développements de la zone de loisirs. **Le secteur fait l'objet d'une procédure de révision allégée afin d'ajuster certaines règles d'implantation des bâtiments et permettre et poursuivre l'implantation d'un parc de loisirs sur des principes d'aménagement très qualitatifs en terme d'environnement.**

# Les éléments physiques et climatiques



**La topographie** Le périmètre d'étude est sur un secteur **plat**, entre 184 m et 185 m d'altitude.

## La géologie

**Les caractéristiques géologiques de la zone sont favorables à l'infiltration.** La nappe alluviale de l'Isère s'écoule en droit du site, d'où la présence d'alluvions fluviatiles localisées. La lithologie du sol au-dessus de 20 m est comparable à la nature du sol étudié.

## Hydrogéologie

Deux nappes ont été localisées au niveau du site :

- La nappe alluviale de l'Isère, avec un niveau d'eau estimé à -25 m
- L'aquifère molassique du Bas-Dauphiné, nappe profonde, avec un niveau d'eau à partir de -50 m. Entre les deux nappes, une couche imperméable d'épaisseur non déterminée est constituée de marnes. La mise en place de forages et piézomètres sur le site permettra de déterminer avec précision le débit des nappes et le niveau de perméabilité du sol. **A la suite de cette étude, les différents usages possibles des eaux souterraines pourront être établis.**

## Le potentiel solaire

Une prise en compte de l'ensoleillement et des masques proches ou lointains suivant les saisons et pour chaque orientation est nécessaire si l'on veut concevoir des bâtiments qui profitent des apports solaires l'hiver (agrément pour les usagers, réduction des consommations d'énergie) et s'en protègent l'été (confort d'été). Tout d'abord le site est exempt de masque proche (tels que bâtiment, végétation...), ainsi que de masque lointain (le Vercors étant trop éloigné pour créer un masque sur la parcelle). **Le site est dégagé de ces masques, et peut ainsi pleinement bénéficier des apports solaires tout au long de la journée.**

## Le potentiel éolien

Les vents dominants (les plus fréquents pour une direction donnée) sont orientés Nord/Sud : il s'agit du Mistral, vent froid et sec. Des vents orientés Sud-Ouest/ Nord-Est sont également présents : il s'agit d'un vent plus chaud et annonciateur de précipitations. **Nous pouvons en déduire un potentiel éolien important pour Bourg-de-Péage.**

# Le contexte paysager et sonore

## Le paysage et le milieu naturel

### Le végétal, la plaine agricole, la vue

Les terrains concernés par le futur aménagement sont actuellement des espaces en friche sans activité agricole et pour partie aménagés.

Ils ne présentent pas d'intérêt écologique majeur. Le site n'est pas inclus dans une zone protégée ou d'inventaire (ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000).

Le potentiel paysager du secteur est indéniable. Deux échelles d'observation peuvent être abordées :

- **Le paysage proche constitué des entités à proximité immédiate du site : les vergers, le canal de la Bourne, les différents arbres identifiés.**
- **Le grand paysage avec la présence du Bois des Naix, l'Isère, les vues sur le Vercors.**

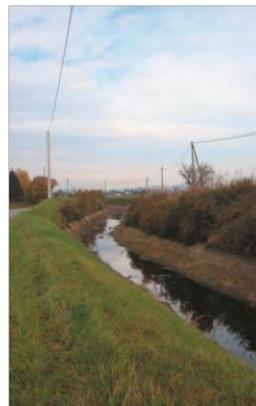
## Le milieu sonore

### La RD 538 et l'A49

Une partie du site est localisée dans la zone de bruit due au trafic sur : **L'autoroute A49 et la route départementale RD 538.**

Le classement sonore des infrastructures routières définit des zones théoriques affectées par le bruit de part et d'autres des axes de circulation à forte fréquentation. **L'A49 est classée en catégorie 1 et la RD 538 en catégorie 3.**

**Cependant les nuisances sonores de l'A49 sont très faibles du fait de sa position en contrebas par rapport au site d'étude. Par contre la RD 538, plus proche, est bruyante et les nuisances sonores s'intensifient l'été par son statut d'itinéraire bis.**



# Les propositions d'aménagements

# Les grands principes de la zone de loisirs

Il s'agit de proposer **un projet urbain durable** qui positionne ce territoire sur un **segment d'offre de loisirs et de détente**.

Inscrit dans un parc paysager, le pôle de loisirs sera doté **d'une haute ambition environnementale sur la thématique du loisir, du bien-être et de la nature**. Il sera géré de manière à **limiter les impacts environnementaux**.

**Inscrites sur des lots libres dans le parc, les activités répondront à des critères fondés sur des principes de développement durable**. Les activités proposeront des services marchands ou non marchands. Le site pourra accueillir des activités économiques plus classiques sur sa partie nord mais qui resteront compatibles avec la vocation de loisirs de la partie sud.

Structuré sur une trame végétale prédominante, le parc propose **des espaces naturels de qualité, vecteurs de sociabilité et de valorisation économique**.

# Le projet

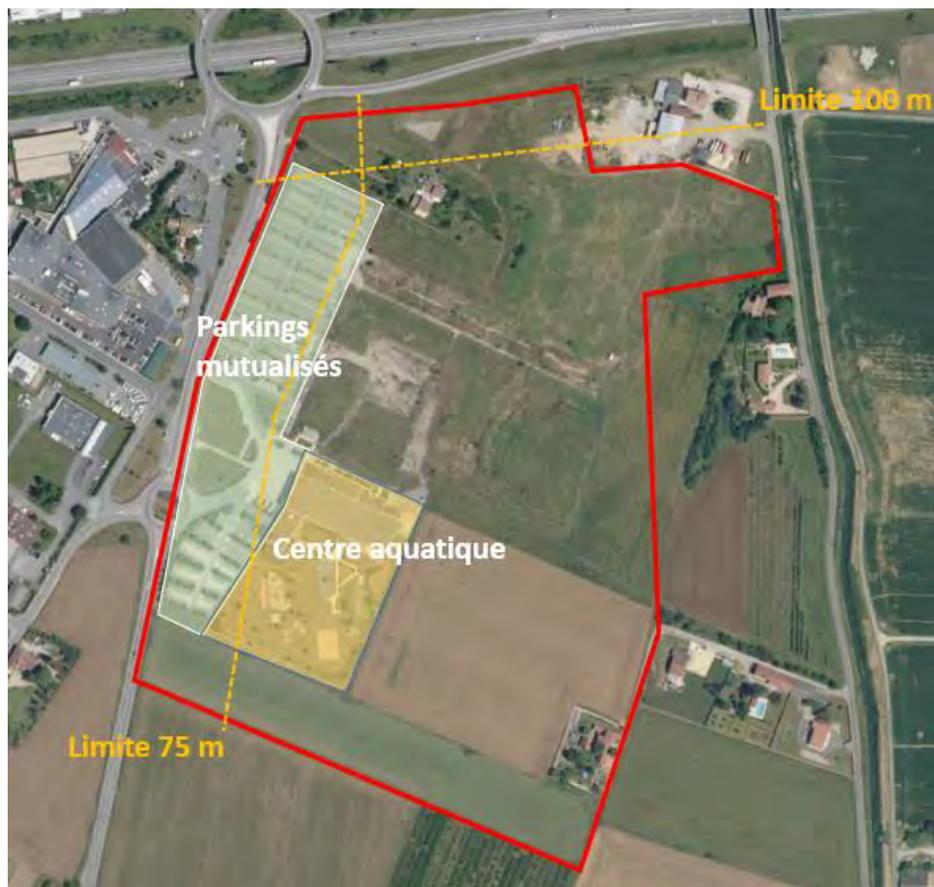
## Le programme

Les activités seront complémentaires les unes avec les autres et offriront des espaces extérieurs ouverts et paysagers, dédiés aux activités de loisirs.

Le bâti respectera des modes constructifs écologiques et s'implantera de manière groupée tout en préservant **les vues sur le grand paysage.**

Les premiers éléments du programme ont permis de desservir le site par **une seule entrée depuis la RD 538, entièrement sécurisée par l'insertion d'un giratoire**, et réserver l'accès **aux modes doux dans le parc** lui-même. Pour ce faire, les espaces de stationnement mutualisés ont été réalisés en façade sur la RD 538, dans la bande des 75m, avec une forte volonté d'intégration paysagère et de prise en compte de la gestion durable des eaux pluviales avec une perméabilisation maximale des matériaux utilisés pour les sols.

La desserte de la zone se fera par diverses allées de qualité réservées aux piétons, cycles, et véhicules autorisés (exemple : livraisons).





## Le développement de la zone

Afin de permettre la réalisation des futures activités de loisirs sur le site, il est nécessaire d'ajuster les règles de constructibilité limitée aux abords de la RD 538.

### Secteur 1 – Centre aquatique Diabolo.

Le centre aquatique s'est développé en préservant la distance avec la RD 538 et en créant un espace de transition de qualité avec les stationnements paysagers.

Les ambitions de développement du site, qui comprend l'espace piscine, l'espace bien-être et un espace de restauration, nécessitent de permettre les constructions dans le secteur (1) identifié sur le présent plan au plus proche à 45m de l'axe de la RD 538 tout en restant au-delà de la frange paysagère constituée par le parc de stationnements.

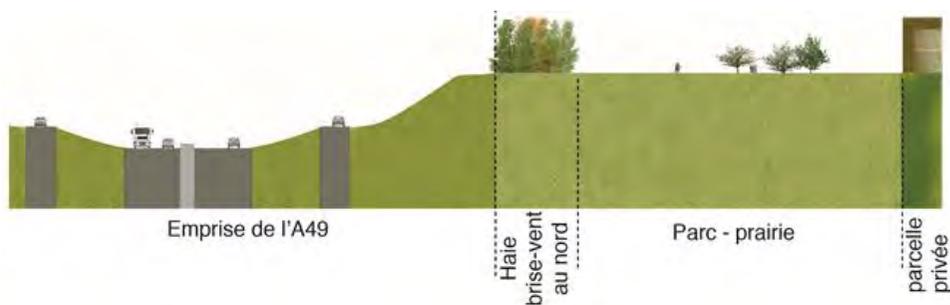
### Secteur 2 – Frange avec l'autoroute A 49

Les conditions de développement de la zone dans la bande de 100m, et au-delà, par rapport à l'autoroute demeurent inchangées.

### Profil depuis la RD 538



### Profil depuis l'A49



## L'insertion dans le paysage

### Les vues

Valoriser la **vue sur le Vercors** à l'Est, aussi bien depuis le parc que depuis les parcelles privées.

### Le végétal

Les espaces publics seront généreusement plantés pour obtenir des conditions bioclimatiques optimales à l'échelle du secteur. Les espèces plantées seront des espèces locales.

**Le végétal est un moyen de créer une transition entre les voies de communication routière, RD 538 et A49 et la zone de loisirs sans créer une limite étanche.** (cf coupes ci-jointes)

Les formations végétales du projet :

### Les haies brise-vent et vergers, strate haute d'arbres et arbustes

A l'échelle du parc, des **haies brise-vent d'orientation est/ouest** favoriseront la protection aux vents dominants, composé d'essences rustiques comme l'érable champêtre, le merisier.

### Les prairies, strate herbacée

Les espaces publics composées de **prairie** d'espèces locales peu consommatrices d'eau et nécessitant un entretien sommaire basé sur une gestion différenciée des espaces

### Les noues et bassins

Dès lors que les systèmes de noues et bassins sont retenus dans l'aménagement de la zone, ces derniers seront plantés d'**espèces pour recréer des milieux humides.** Ils peuvent être plantés de petits arbres en cépées comme le saule, l'érable.

# L'insertion dans le paysage

## Le traitement des limites des parcelles privées

Sur l'ensemble du parc, les parcelles des bâtiments d'activités ne seront pas clôturées. Cependant en fonction des activités, l'entreprise pourra prévoir de clôturer ses espaces extérieurs. Selon leur usage, le traitement des limites ne sera pas systématiquement le même.

Les clôtures des parcelles pouvant offrir une vue sur le grand paysage à l'est ne doit pas dépasser 1,50m de haut. La clôture végétale sera privilégiée ou encore une clôture en treillis soudé à maille verticale noyée dans une haie.

L'implantation des bâtiments se fera en alignement des voies et allées publiques de la zone ou en retrait dès lors qu'elles sont composée d'un aménagement paysager.

La limite peut être :

- **Végétalisée** par des essences en haie brise-vent évitant trop d'ombre au bâtiment en fonction de son orientation. Les haies composées d'une essence unique sont proscrites. La disposition des végétaux et leur taille se fera de manière à respecter un aspect naturel. Les clôtures de type fascine végétale vivante sont autorisées (saule tressé...).
- **Une noue plantée** permet à la fois de récupérer les eaux de la parcelle, si nécessaire, et de créer une distance entre un cheminement et une parcelle privée.
- **Une clôture** mais ne dépassant pas 1,50m de haut. La clôture végétale sera privilégiée ou encore une clôture en treillis soudé à maille verticale noyée dans une haie. Pour les clôtures non végétales, toute ferronnerie sera interdite. Pourront être autorisées les clôtures bois et systèmes à claire-voie, sous réserve de faire l'objet d'un aménagement atténuant l'effet d'enceinte.

# Le respect des conditions édictées par les articles L.111-6 et L.111-8

De nombreuses prescriptions du règlement de la zone AUd influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages de l'opération d'aménagement.

Le projet prévoit la réalisation d'un parc de loisirs paysagé permettant une bonne intégration dans son environnement.

Les évolutions réglementaires tiennent compte des paramètres suivants :

## Les nuisances

Le projet d'aménagement prend en compte les nuisances en posant des principes paysagers par :

- **Le maintien de la situation qualitative actuelle le long de la RD 538**, tout en réservant des vues sur le parc, en limitant les nuisances vis-à-vis des usagers de la voie et pour les futurs projets, avec notamment un parc de stationnement de qualité qui garantit la profondeur et la distance par rapport à l'axe à grande circulation.

- **Contre l'A49, l'emprise principale du trafic est éloignée de la limite du parc** et aucun changement n'est prévu dans la bande 100m. Les nuisances de l'A49 sont réduites par sa position **en contrebas et par un large talus** qui étouffent le bruit jusque dans le site.

## La sécurité

Depuis la RD 538, l'accessibilité à la zone de loisirs n'évoluera pas avec un accès unique par un giratoire sécurisé qui permet de fluidifier le trafic saturé en été et l'accès aisé au parc. La sécurité interne du parc est assurée par le fait que tout véhicule s'arrête dans l'aire de stationnement commune, hors desserte ponctuelle des activités. Les piétons et les cycles bénéficient alors de l'ensemble des cheminements intérieurs en toute sécurité.

## La qualité urbaine et paysagère

Les principes d'aménagement de la zone consistent à faire de ce pôle de loisirs un véritable parc paysager dont la trame végétale préserve son environnement :

- La trame viaire principale et la trame végétale **orientées d'est en ouest** permet de préserver **des cônes de vue sur le grand paysage**.

- Basée sur **une palette végétale locale**, les plantations valorisent le caractère identitaire du territoire : haies brise-vent et prairies. Son entretien se fera de manière différenciée selon les espaces.

- Les lisières ouest et nord du parc d'activités présentent une forte intégration paysagère grâce notamment **au traitement des marges de recul par rapport aux axes de circulation et à la limitation des installations dans la bande de recul**.

- **La création d'un parc de stationnement de qualité qui s'intègre parfaitement dans le paysage environnant**.

- Un système de récupération des eaux de pluie par l'intermédiaire **de noues, bassins de rétention ou de puits d'infiltrations** draineront l'ensemble du parc, ainsi que la mise en œuvre de matériaux drainants pour les revêtements des sols.

- Les vitrines sur la RD 538 sont mises en valeur avec **des ouvertures visuelles** sur la profondeur du parc d'activités à travers des lignes de plantations.
- Les clôtures de parcelles privées font l'objet d'une attention particulière. Constituées **de haies végétales, de noues, de dispositifs à claire-voie en bois**, doublés de plantations, elles renforcent l'image verte du projet.

## **La qualité architecturale**

**Les constructions doivent répondre aux enjeux environnementaux en vigueur.** Les principes généraux qui respectent l'environnement :

- Privilégier **une orientation Nord/Sud**, assurant à chaque bâtiment le « droit au soleil » et ouvrir les façades Est sur le grand paysage.
- Les toitures planes sont **supports pour la végétation** pour la récupération des eaux de pluie ou pour accueillir **des panneaux solaires**.