

# Zone d'Aménagement concertée Zone de Loisirs

Commune de Bourg de Péage



**Dossier de concertation**

## **Préambule**

### **1. Présentation du site**

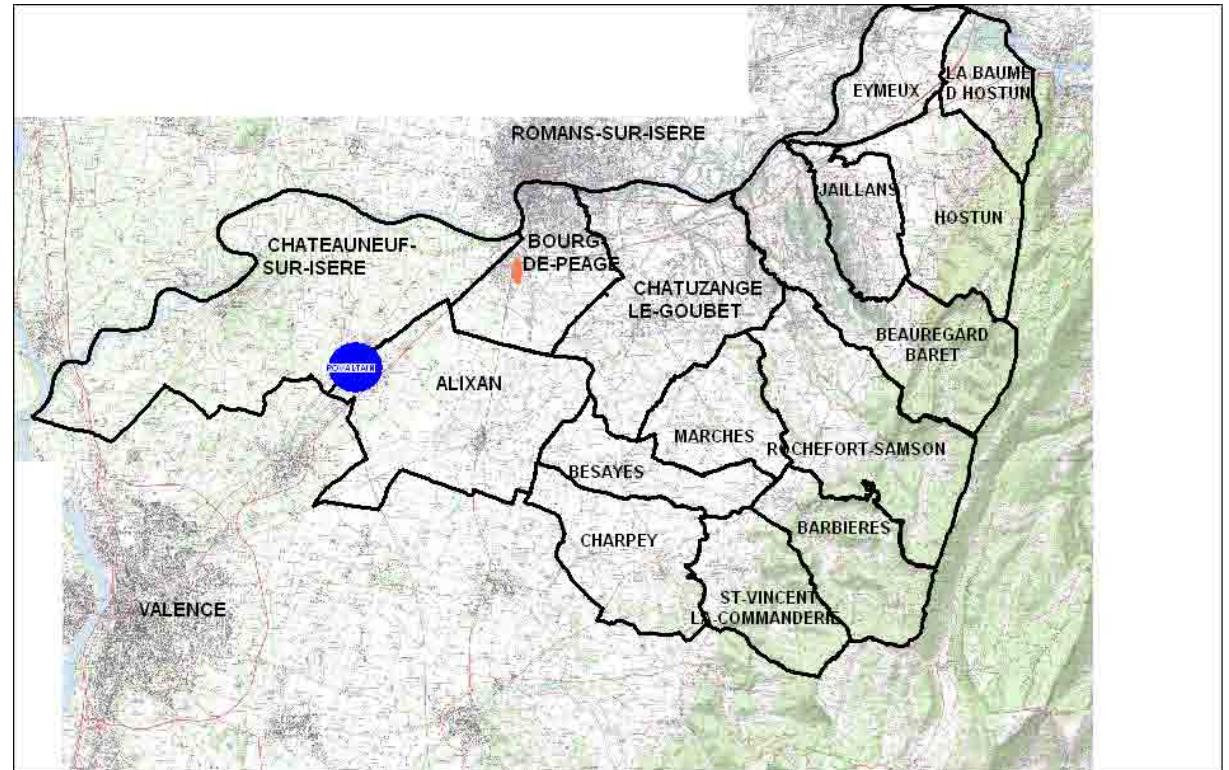
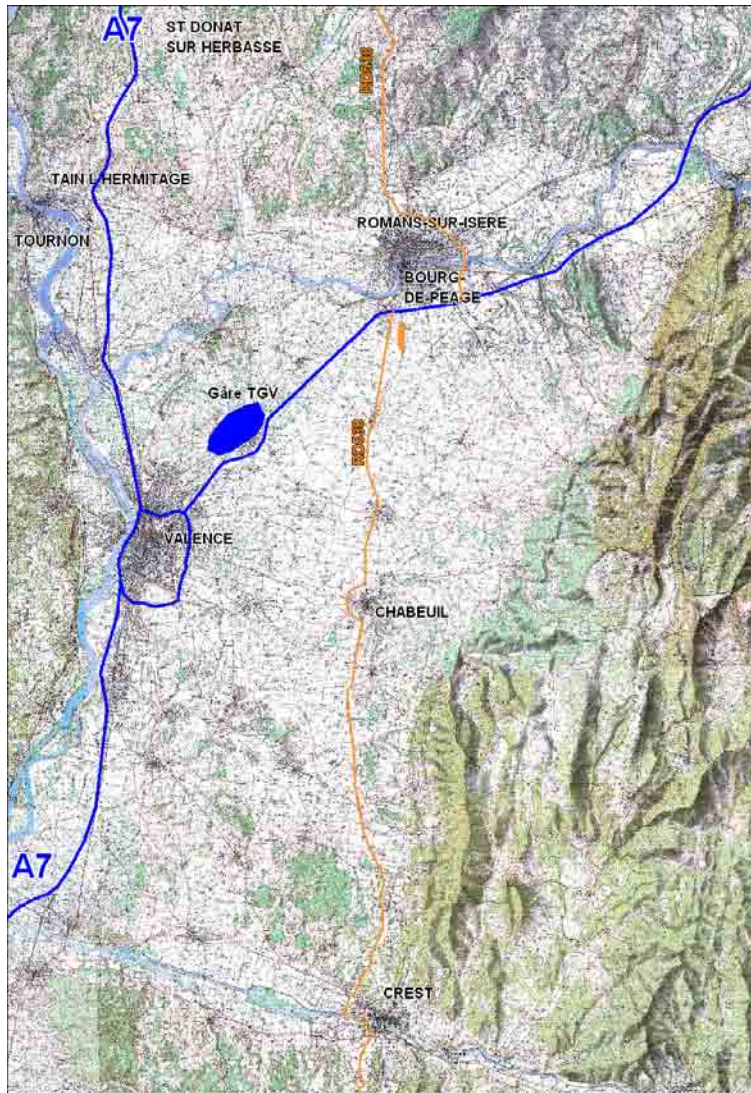
### **2. Cadre réglementaire**

### **3. Le projet de ZAC**

# Préambule



# Préambule

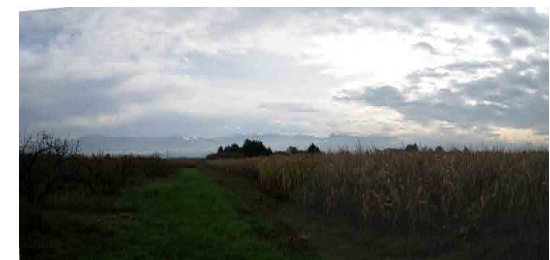


● Zone de loisirs

# Préambule

Le site d'étude se situe sur la commune de Bourg-de-Péage. Elle compte 10 080 habitants et est membre de la communauté de communes Canton Bourg-de-Péage, composée de 15 communes, 30 000 habitants. La zone d'étude de 17 hectares est localisée 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.

La Communauté de communes Canton de Bourg de Péage projette l'aménagement d'une zone de loisirs située sur la commune de Bourg-de-Péage. Le projet s'inscrit sur le tènement essentiellement agricole dont les façades sont en vis-à-vis de la ZA, à proximité du canal de la Bourne et de la parcelle construite. Le pôle de loisirs est un acte majeur dans l'urbanisation du territoire intercommunal, c'est un équipement structurant à l'échelle de l'agglomération.



# Préambule

## **La concertation sur le projet ZAC**

Cette démarche initiée par le conseil communautaire permet de déterminer le programme de construction et de contrôler la cohérence d'ensemble du projet afin de garantir une image qualitative du futur quartier.

Le choix s'est porté sur une Zone d'Aménagement Concertée. Il s'agit d'une procédure d'ensemble qui permet de **garantir la cohérence de l'urbanisme avec l'environnement qui l'entoure.**

La concertation du public est ouverte conformément aux articles L 300-1 et L 300-2 du code de l'urbanisme (loi du 18 juillet 1985), elle aura lieu tout au long de l'avancée du projet selon les modalités suivantes :

- Une réunion publique
- Un article dans le journal « La Fourmi »
- La mise à disposition d'un dossier à la communauté de communes afin de recueillir les remarques du public

# Présentation du site



# Présentation du site

La commune de Bourg-de-Péage est structurée en **trois grands secteurs** selon la géomorphologie des lieux :

- **la costière, rive gauche de l'Isère**, est le site d'implantation originale de la ville (centre ancien). Ce dernier s'est régulièrement étendu (1ère couronne, extensions) jusqu'à être aujourd'hui totalement urbanisé (habitat, activités).

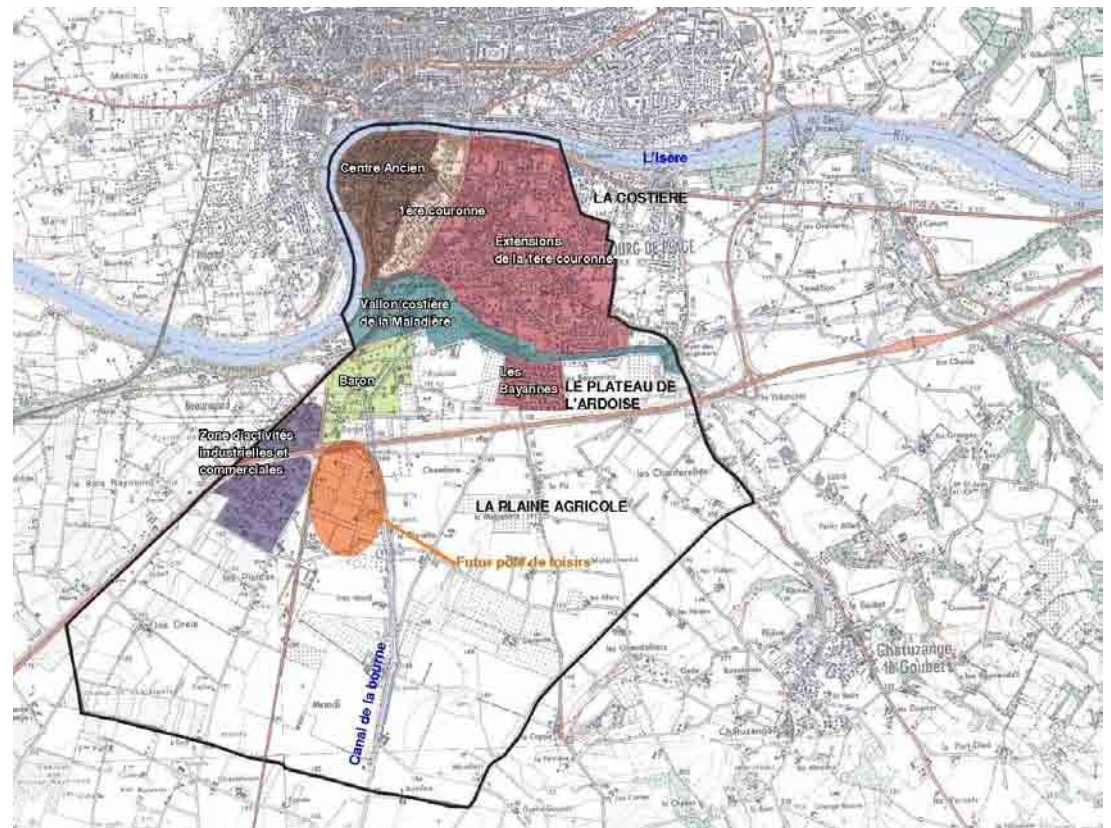
- **le plateau de l'Ardoise, terrasse de l'Isère**, a longtemps été occupé par des activités de maraîchages irrigués par le canal de la Bourne ; il s'agit aujourd'hui des nouveaux secteurs d'habitat de la commune, en cours d'extension

- **la plaine agricole** s'étend jusqu'aux pieds du Vercors, plus au sud ; l'agriculture (céréales, fruitiers) est toujours une activité économique importante sur la commune.

**Entre ces trois secteurs** grossièrement délimités, **deux espaces de transition** offrent des caractères très différents :

- **le vallon costière de la Maladière**, creusé par le ruisseau du même nom, est le dernier site aux qualités naturelles de la commune ; un vaste parc public, le Bois des Naix, a été aménagé le long du ruisseau jusqu'à sa confluence avec l'Isère

- **la voie rapide** (puis A49 de Valence à Grenoble) a été pendant fort longtemps la limite sud du développement urbain de la commune.

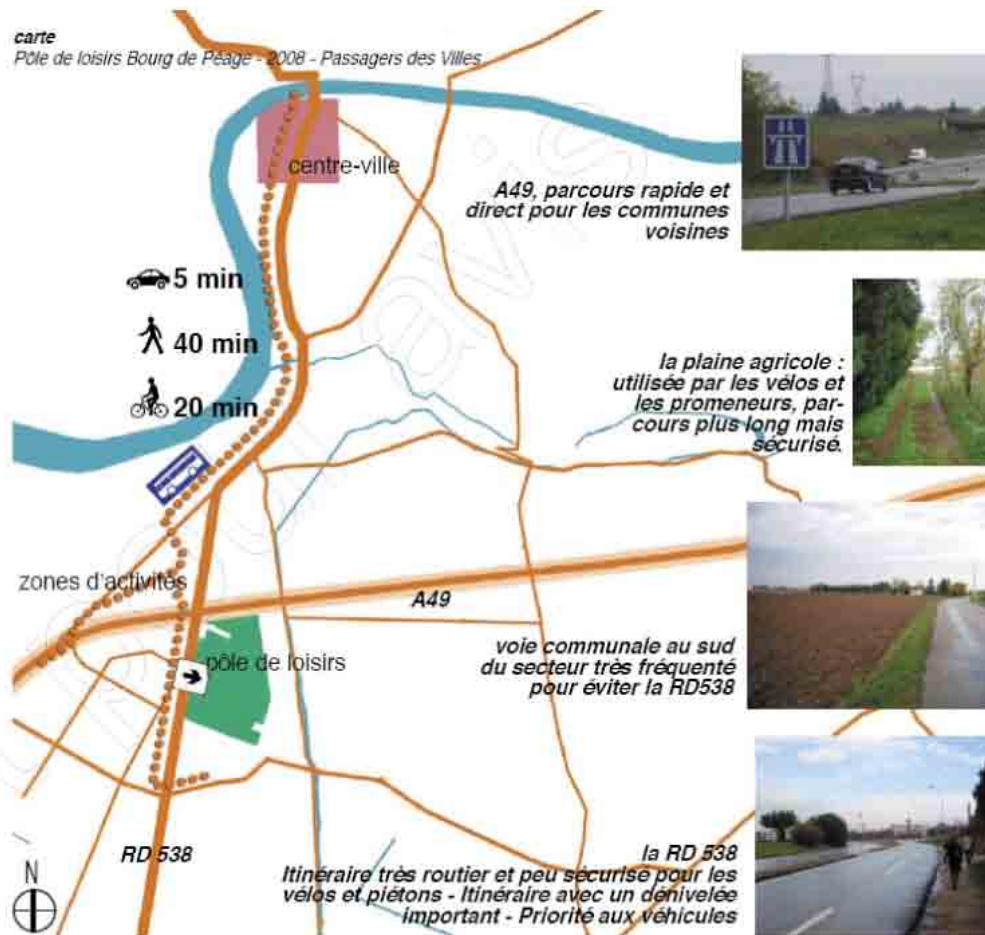


# Présentation du site

## DÉPLACEMENTS

Le futur pôle de loisirs se trouve au cœur du réseau de déplacements du territoire.

- **A l'échelle régionale**, la LACRA, voie rapide entre les agglomérations valentinoise et romano-péageoise, relie les autoroutes A7 (Lyon/Marseille) et A49 (Grenoble) ; une bretelle d'accès dans l'angle nord/ouest des terrains d'étude permet d'emprunter la voie rapide, aménagée en tranchée sur cette portion ; elle est immédiatement surplombée par le site du futur pôle de loisirs
- **A l'échelle départementale**, la RD 538 irrigue le département de la Drôme du Nord au Sud ; parallèle à l'est de la nationale 7 et de la vallée du Rhône, elle est utilisée comme itinéraire de délestage pendant la période estivale ; elle sert aussi aux dessertes cantonales ; longeant les terrains d'étude sur leurs flancs ouest, elle les desservira.
- **A l'échelle locale**, un réseau de routes départementales relie l'agglomération aux communes environnantes ; elles sont également utilisées par les cycles pour les déplacements occasionnels ; une ligne de transports en commun du réseau d'agglomération Citébus fonctionne à la demande ; il est prévu qu'elle desserve, à terme, la zone d'études.

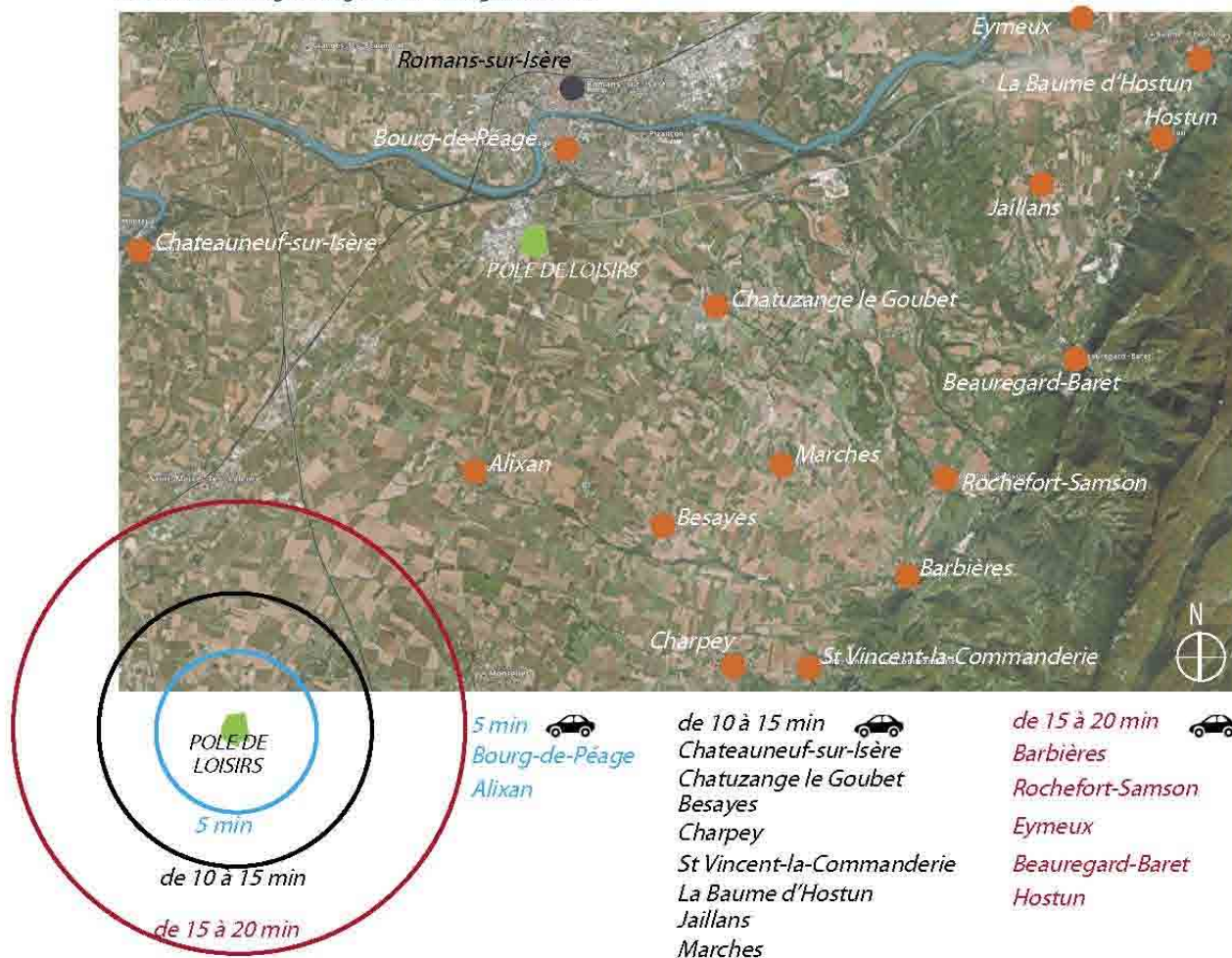


Source : Passagers des Villes

# Présentation du site

carte et schéma

Pôle de loisirs Bourg de Péage - 2008 - Passagers des Villes



**Le site dans des parcours à l'échelle de la Communauté de Communes**

## En voiture

A l'échelle intercommunale, un seul mode de déplacement privilégié : la voiture. Toutes les communes sont à moins de 20 minutes du pôle de loisirs.

## En vélo ou à pied

La limite au développement de ce type de déplacement est due :

- aux distances importantes,
- au dénivelé.

Depuis Alixan, le temps le plus court :

- en vélo est de 12 minutes,
- à pied est d'1heure.

## En transport en commun

Pas de desserte sur ligne régulière. Desserte depuis Bourg de Péage en transport à la demande mais modalités contraignantes .

# Cadre réglementaire

Le PLU de Bourg-de-Péage régit le droit des sols (affectation et règles de constructibilité) des terrains concernés par le périmètre du projet de pôle de loisirs.

Il a été approuvé en septembre 2005, modifié une première fois en décembre 2006 et une seconde en septembre 2009.

Les terrains sont classés en zone AUag. Il s'agit d'une zone qui peut-être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics programmés, les voiries faisant l'objet d'emplacements réservés. Ces opérations d'aménagement ou de construction devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document du même nom et répondre à des critères fondés sur des principes de développement durable.

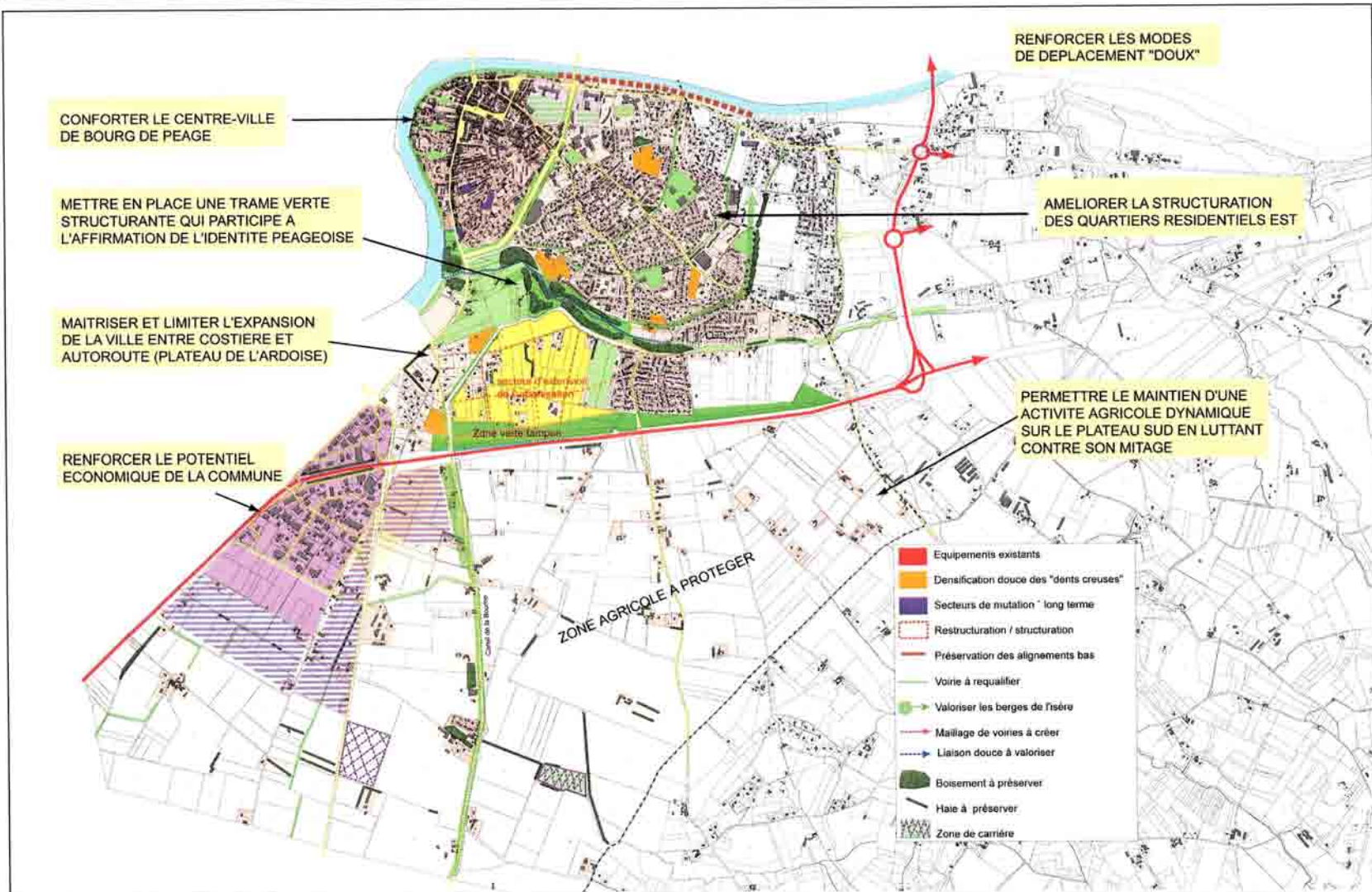
Il s'agit d'une zone réservée aux activités et aux équipements à vocation de loisir, de bien-être, de santé et de nature.



# Cadre réglementaire

Synthèse du PADD

LE PADD



# Cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Bourg-de-Péage est porteur d'un certain nombre d'ambitions. Le futur pôle de loisirs est touché directement et indirectement par une grande partie de ses objectifs.

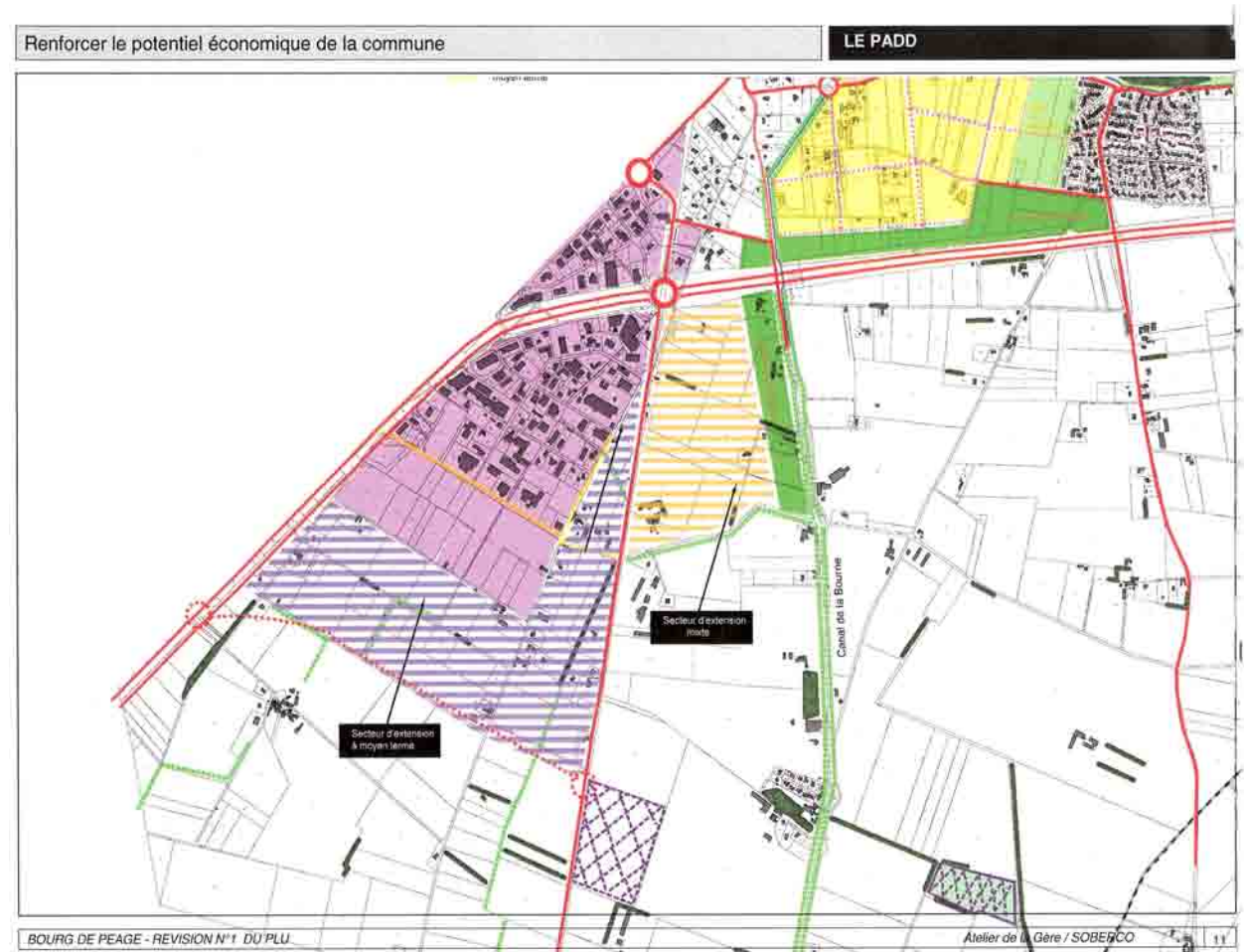
## AXE 1 :

### Renforcer le potentiel économique de la commune

Il s'agit d'étendre la zone d'activités au sud et de créer le pôle de loisirs. Mais ce renforcement des capacités d'accueil économique s'accompagne d'une forte intégration paysagère, et notamment la mise en place d'une zone tampon verte à l'est du pôle de loisirs, avec les quartiers d'habitations et le canal de la Bourne.

Cette étude peut participer alors à la définition :

- du statut de la zone tampon préconisée dans le PADD
- du type d'équipements à imaginer, non concurrentiel de l'activité commerciale du centre-ville et du boulevard Alpes-Provence



# Cadre réglementaire

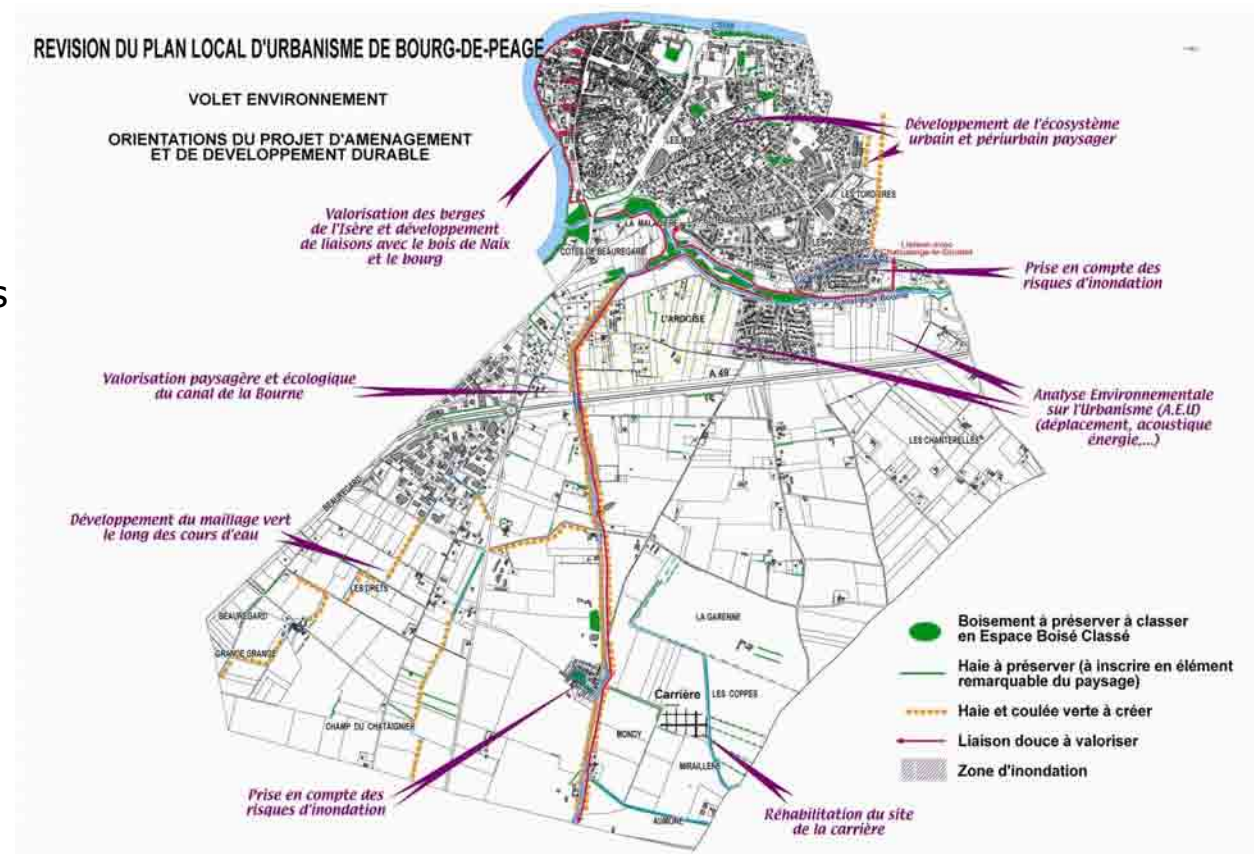
AXE 2 :

## Préservation et valorisation des espaces naturels

Cet axe se travaille par 3 principes :

- la valorisation des liaisons douces, par la création de cheminements cycles et piétons
- la préservation et la valorisation des espaces naturels et des écosystèmes
- Une AEU dans la zone de l'Ardoise pour accueillir au mieux de l'habitat.

Ces principes peuvent être également déclinés pour l'aménagement du pôle de loisirs.



# Cadre réglementaire

## ZAC

La procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) est prévue aux articles L 311-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une opération d'aménagement qui a pour but de mettre en œuvre les objectifs définis à l'article L300-1 et suivants du code de l'urbanisme notamment la mise en œuvre de « l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ».

Elle est définie comme suit : « zone intérieure de laquelle, une collectivité publique (...) décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

# Cadre réglementaire

1

Etudes préalables

Concertation

AUJOURD'HUI

Dossier de création

2

Délibération du conseil communautaire pour  
tirer le bilan de la concertation  
Approuver le dossier de création et créer la  
ZAC

3

Dossier de réalisation  
Programme des équipements publics  
Bilan financier prévisionnel

4

Délibérations du conseil communautaire pour  
approuver le Dossier de Réalisation de la ZAC

# Projet de ZAC

## La philosophie de la zone de loisirs

Il s'agit de proposer **un projet urbain durable** qui positionne ce territoire sur un **segment d'offre particulier de loisirs et de détente**, différent de ce qui se fait ailleurs.

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

Inscrit sur des lots libres dans le parc, le programme des activités répondra à des critères fondés sur des principes de développement durable. Les activités proposeront des services marchands ou non marchands, mais en aucun cas la zone accueillera des activités de production.

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

Le principe d'organisation du pôle de loisirs devrait tendre vers **la mutualisation des espaces** :

- l'entreprise investit seulement sa surface utile (bâti et espaces extérieurs),
- des allées piétonnes comme desserte commune des activités, accessibilité véhicules limitée aux livraisons et entretien,
- l'ensemble du parc n'est constitué que de surfaces perméables,
- des espaces libres plantés et généreux sont ouverts comme un parc accessible à tous,
- le stationnement en poche le long de la RD 538, permet d'éloigner la zone des nuisances de la RD 538,
- une gestion du parc possible sous forme de «syndicat»

# Projet de ZAC

## Le quartier AUJOURD'HUI

### A l'interface de plusieurs entités :

ZA

Plaine agricole

Future urbanisation

- **Un seul type d'accès**
- **Une trame paysagère de qualité**

## Le quartier DEMAIN

### ATTRACTIVITÉ

- **Concevoir une nouvelle attractivité**

### SECURITÉ

- **Inscrire le territoire dans un maillage (accès confortable et sécurité)**

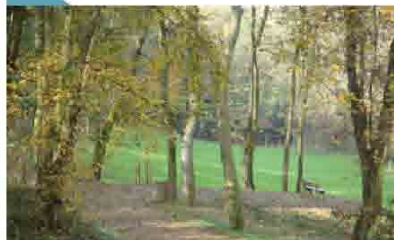
### PAYSAGER

- **Urbaniser en conservant la trame paysagère existante**

# Projet de ZAC



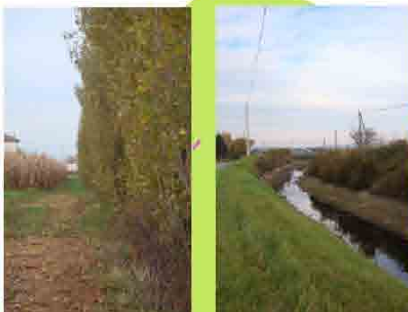
Un arbre fruitier / vergers



Le bois des Naix

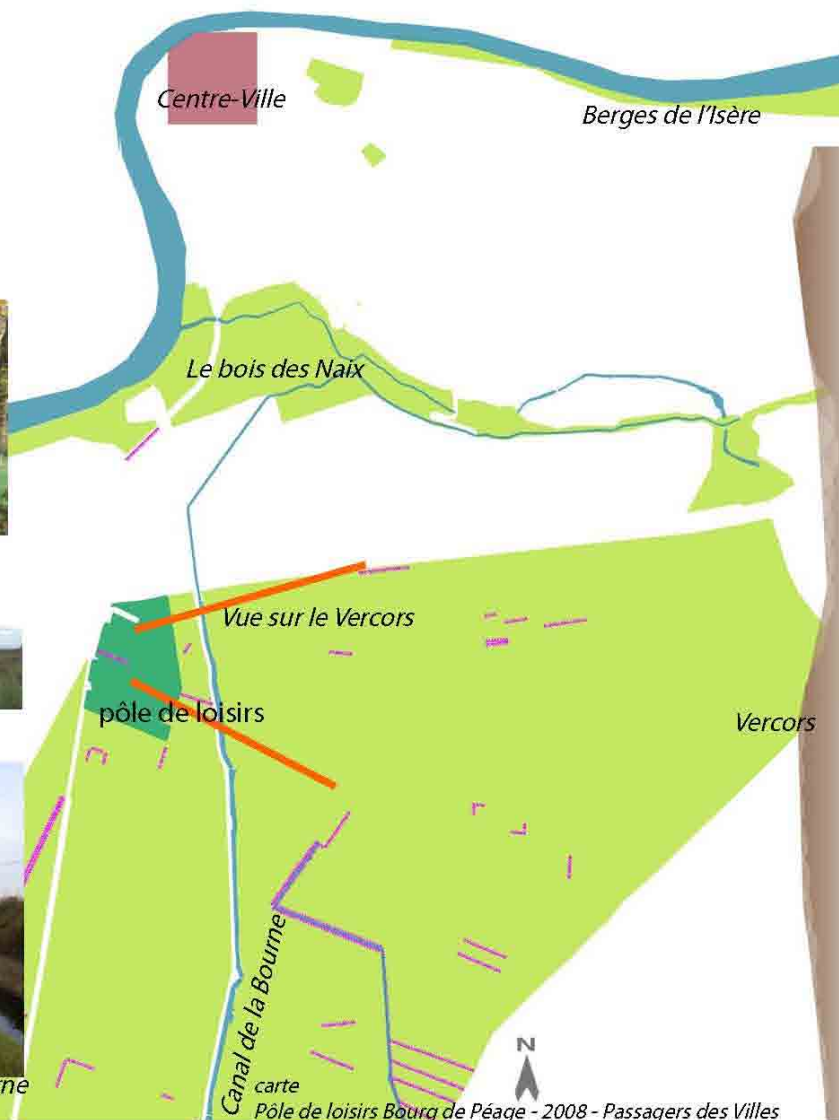


Vue sur le Vercors



Haie brise-vent

Canal de la Bourne



Un lieu dont les qualités paysagères existent à 2 échelles :

- Le grand paysage : Isère, Bois des Naix, vue sur le Vercors, l'Ardèche,
- La trame identitaire de la plaine agricole: canal de la Bourne, vergers, arbres remarquables, haies brise vent.

**Inscrire le pôle de loisirs dans la trame paysagère existante :**

- Poursuivre la déclinaison Nord/Sud des entités paysagères (Isère, Bois des Naix, le future pôle),
- Affirmer et dégager les vues depuis le pôle de loisirs,
- Réinterpréter la plaine agricole
- Travailler l'échelle paysagère de la plaine agricole.

# Projet de ZAC

## Des principes de développement durable



### Le rapport à son environnement

- Une trame végétale inspirée de son territoire (plaine agricole, vergers, haie brise-vent...)
- Une orientation du bâti liée aux données climatiques

### Les parcours

- Une entrée principale
- Un parking paysager et mutualisé le long de la RD 538
- La marche et le vélo privilégiés à l'intérieur de la zone de loisirs.
- Un maillage piétonnier avec la plaine agricole et le canal de la Bourne

### Le respect du cycle de l'eau

- Une gestion de l'eau sous forme de noues, de bassin de rétention,... intégrés de manière paysagère

### Densité et programme

- Une organisation en pôles
- Une mutualisation des intérêts communs (espaces extérieurs, façade, garage à vélo...).
- La surface des parcelles réduite à l'emprise du bâti et de son espace extérieur..

### Capacité d'évolution

Ce concept de zone d'activités à vocation de loisirs permet une capacité de développement de programmes complémentaires

Pour toutes remarques ou informations complémentaires  
sur le projet de ZAC Zone de loisirs:

[urbanisme@cc-cantonbourgdepage.fr](mailto:urbanisme@cc-cantonbourgdepage.fr)

Ou

04 75 72 81 81