

# Bourg-de-Péage

*Plan Local d'Urbanisme*



## Table des matières

### Première partie

<b>1 - Présentation du territoire.....</b>	<b>7</b>
1.1 - Situation .....	7
1.2 - Une commune inscrite dans différents secteurs de projets.....	7
• Le contrat global de développement.....	7
• Le SCOT Rovaltain-Drome-Ardèche.....	7
• La communauté de commune du canton de Bourg de Péage .....	9
• Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	9
• Valence Romans Déplacements.....	9
1.3- Brefs repères historiques ( <i>extraits du site de Bourg de péage</i> ) .....	10
<b>2 - Analyse paysagère .....</b>	<b>11</b>
2.1 – Les Grands paysages.....	11
2.2 – Les entités paysagères.....	12
• La côtière boisée et le vallon du Bois des Naix.....	14
• La terrasse agricole .....	15
• La zone d'activités .....	17
• La terrasse urbanisée .....	18
2.3 - Le paysage traversé et les entrées de ville.....	21
• Le paysage depuis les entrées de la RD 2532 et l'autoroute A49 .....	21
• Le paysage depuis l'entrée par le Pont De Lattre de Tassigny..	21
• L'entrée historique.....	23
• Les entrées secondaires.....	23

### 2.4 La trame verte urbaine.....24

- Les « coulées vertes » périphériques ..... 24
- Les parcs publics et aires de jeux..... 24
- Les parcs et jardins privés ..... 24
- Les alignements végétaux des espaces publics ..... 24

### 3 - Etat initial de l'environnement ..... 28

#### 3.1 - Contexte physique .....28

#### 3.2 - Contexte naturel.....38

- Cadre général et réglementaire ..... 38
- Habitats naturels, contexte floristique et faunistique ..... 39
- Les fonctionnalités écologiques ..... 49
- Synthèse des enjeux..... 51

#### 3.3 – Contexte humain .....55

- Le réseau viaire et les déplacements automobiles..... 55
- Les nuisances et les risques ..... 61
- Les déchets..... 65
- Les réseaux..... 65

### 4 – Les dynamiques urbaines ..... 72

#### 4.1 – Une histoire urbaine initialement liée au passé marchand et industriel suivi d'une phase de périurbanisation marquée.....72

- Un site historique qui se construit en faubourg de la ville centre 72
- Des mutations urbaines importantes depuis les années 1950 .. 72
- De 1980 à 2000 : une seconde « vague » de développement..... 73
- Depuis 2000 : des dynamiques de densification ..... 73
- Les réalisations en cours et les projets ..... 75



<b>4.2 – Organisation et formes urbaines .....</b>	<b>77</b>
• Le centre historique et actif .....	77
• Les extensions de la première terrasse .....	79
• Les extensions de la seconde terrasse .....	81
• La zone d'activités .....	82
<b>4.3- Les espaces de cohérence urbaine et les potentialités du centre .....</b>	<b>83</b>
<b>4.4 – Les espaces publics .....</b>	<b>86</b>
<b>4.5 – Un territoire fractionné .....</b>	<b>88</b>
<b>4.6 – Les densités et les consommations foncières .....</b>	<b>90</b>
• La consommation foncière de la dernière décennie .....	92
<b>4.7 – Les alternatives au développement urbain .....</b>	<b>93</b>
• La poursuite de l'urbanisation du plateau de l'Ardoise : .....	93
• La mobilisation des interstices de l'espace urbanisé .....	93
• Le renouvellement du tissu urbain .....	93
<b>4.8 – Les équipements .....</b>	<b>95</b>
• L'offre actuelle .....	95
• Les besoins et les projets : .....	95
<b>5- Les évolutions socio-économiques .....</b>	<b>98</b>
<b>5.1 La population .....</b>	<b>98</b>
• Vers une fragmentation de la cellule familiale .....	99
• Une population plutôt stable .....	99
• Une évolution démographique vers un vieillissement annoncé 100	
• Un taux d'activité en augmentation .....	100
Un taux de chômage élevé .....	100

• Une dépendance des pôles d'emplois extérieurs qui s'accroît 101	
• Le niveau de vie de la population .....	101
<b>5.2 - L'habitat .....</b>	<b>102</b>
• Une commune résidentielle .....	102
• Un parc ancien dominant : un enjeu de mise à niveau énergétique du parc : .....	102
• Des logements globalement aux normes de confort .....	103
• Des logements de grande taille .....	104
• Une offre résidentielle équilibrée entre le collectif et le pavillonnaire .....	104
• Un parc locatif social et privé bien représenté .....	105
• Le marché immobilier : des niveaux de prix élevés .....	105
• Les dynamiques de construction .....	107
• Les possibilités de parcours résidentiel .....	108
<b>5.3 - Les activités économiques .....</b>	<b>109</b>
• Le contexte global .....	109
• Les entreprises présentes sur la commune .....	109
• Un secteur tertiaire dominant .....	109
• Une structure économique contrastée .....	109
• La prédominance des petites structures .....	110
• La structure de l'emploi salarié sur la commune .....	110
• L'industrie .....	110
• Le commerce .....	111
• Les localisations .....	111
• L'offre touristique .....	111
<b>5.4 - L'agriculture .....</b>	<b>113</b>

## PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation

• Quelques chiffres.....	113
• La situation actuelle.....	114
• Les points de vigilance : .....	114
<b>6 - Le document d'urbanisme.....</b>	<b>117</b>
6.1 - Les caractéristiques du PLU.....	117
6.2 - Les potentialités de construction du PLU actuel .....	117
<b>7 – Rappel des contraintes d'aménagement .....</b>	<b>119</b>
<b>8 – Les enjeux du PLU .....</b>	<b>121</b>
Deuxième partie	
<b>1 Le cadrage général du PLU .....</b>	<b>129</b>
<b>2 - Le PADD .....</b>	<b>130</b>
2.1 - Justification des choix retenus .....	130
2.2 - Le PADD .....	133
2.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation .....	135
<b>3 - Le projet réglementaire.....</b>	<b>136</b>
3.1 - Le zonage.....	136
3.2 - Les capacités du PLU.....	141
3.3 - Le règlement .....	142
3.4 - La prise en compte des risques .....	146
3.5 - La mixité sociale (articles L123.1-5§16 du code de l'urbanisme) .....	146
3.6- Les emplacements réservés .....	147
3.7- La carrière.....	147

3.8- protection des boisements et des éléments végétaux .....	149
3.9 - Protection des corridors écologiques .....	149
3.10 - La valorisation du patrimoine bâti .....	149
3.11 - La cohérence avec les documents supra communaux .....	150
<b>4 - L'évaluation environnementale du PLU .....</b>	<b>153</b>
1- Préambule .....	153
2 - Les incidences des orientations du PADD.....	154
Les diversifications sociales, générationnelles et résidentielles .....	154
La maîtrise des déplacements .....	154
La maîtrise des émissions de GES .....	154
La maîtrise de la consommation foncière.....	154
La qualité résidentielle et la réponse aux besoins .....	154
L'équilibre entre le développement démographique et les pôles d'emploi .....	154
La préservation paysagère et patrimoniale .....	155
La préservation des milieux naturels.....	155
3 - Analyse des incidences du PLU .....	155
Analyse globale .....	155
Analyse des zones susceptibles d'être affectées .....	156
Analyse par thématique.....	156
<b>5 - Suivi de la mise en œuvre du PLU (indicateurs d'évaluation).....</b>	<b>158</b>
5.1 - Sur le plan environnemental .....	158
5.2 - Sur le plan de la consommation foncière et des objectifs de mixité sociale .....	159



Première partie

Le Diagnostic communal

Analyse de l'état initial de l'environnement

d  
i  
a  
g  
n  
o  
s  
t  
i  
c

C  
o  
m  
m  
u  
n  
a  
l

d  
i  
a  
g  
n  
o  
s  
t  
i  
c

C  
o  
m  
m  
u  
n  
a  
l

L  
e



## Profil

- **Superficie** : 1 371 ha
- **Population en 1990** : 9 248 habitants
- **Population en 1999** : 9 770 habitants
- **Population en 2007** : 10 034 habitants
- **Population en 2009** : 10 147 (municipale), 10405 (totale)
- **Densité au Km<sup>2</sup> en 2007** : 732 habitants
- **Altitude** : 155 à 200 m
- **Rythme annuel de la construction** : 55 logements en moyenne par an depuis 1999.

### Commune appartenant au territoire :

- De la Communauté de Commune du Canton de Bourg de Péage
- Du SCOT Rovaltain Drôme Ardèche

### Ses limites territoriales sont définies par :

- Romans, au Nord
- Chateauneuf d'Isère à l'Ouest
- Alixan au Sud
- Chatuzange le Goubet à l'Est



## 1 - Présentation du territoire

### 1.1 - Situation

Située sur la rive gauche de l'Isère, la commune de Bourg de Péage fait partie intégrante de l'agglomération Romano-Péageoise.

A proximité immédiate de l'autoroute Grenoble/Valence et située à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A7, Bourg de Péage dispose d'une bonne desserte routière.

La commune bénéficie également de la gare TGV de Valence, à environ 7 km.

### 1.2 - Une commune inscrite dans différents secteurs de projets

- **Le contrat global de développement**

La commune de Bourg de Péage est intégrée au territoire de la charte du Pays de la Drôme des Collines.

Sur un large territoire, cette charte prévoit 5 axes de développement :

- le renforcement de l'identité culturelle et touristique du territoire ;
- l'accompagnement des évolutions du secteur économique, et le soutien à la création d'activités diversifiées ;
- la mise en place de ressources techniques et humaines adaptées à l'échelle du territoire
- le renforcement de la complémentarité urbain-rural et l'aménagement équilibré de l'espace ;
- la qualité de vie et la cohésion sociale.

- **Le SCOT Rovaltain-Drome-Ardèche**

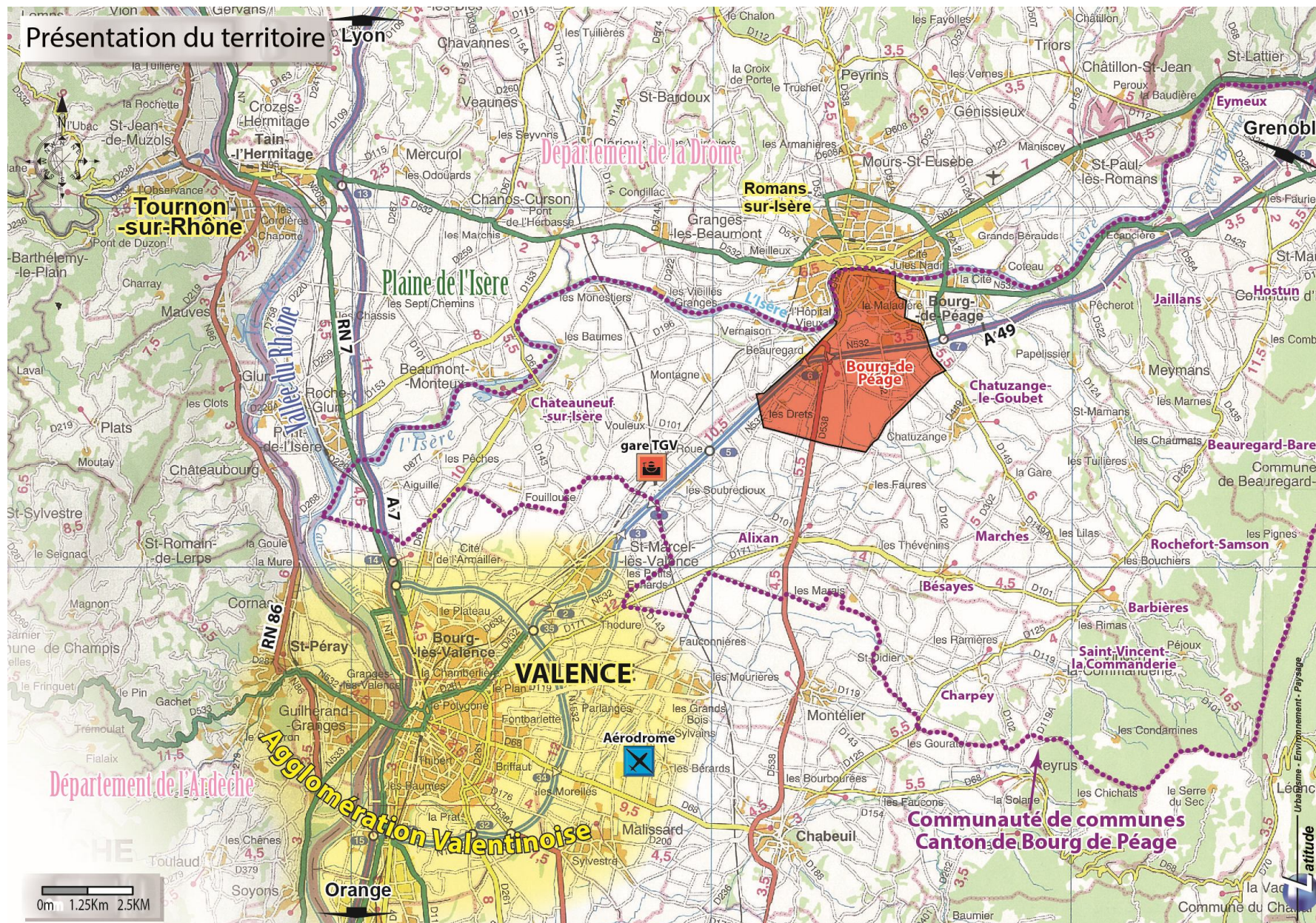
Depuis le 29 juin 2010, le syndicat mixte du SCOT Rovaltain Drome Ardèche est en place. Il rassemble plus de 30 000 habitants, répartis sur 106 communes. Le SCOT est en phase initiale de son établissement, aucune orientation n'est encore définie.

### Le territoire du SCOT





# PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation





La Communauté de communes Canton de Bourg de Péage s'étend des berges de l'Isère aux contreforts des Monts du Matin avec les communes d'Alixan, Barbières, Beauregard-Barret, Besayes, Bourg de Péage, Charpey, Chateauneuf-sur-Isère, Chatuzange-Le-Goubet, Eymeux, Hostun, Jaillans, La Baume d'Hostun, Marches, Rochefort-Samson, Saint Vincent La commanderie.

- **développement économique du territoire via la structure «Romans-Bourg de Péage expansion»**, en partenariat avec la Communauté d'agglomération du Pays de Romans,
- **environnement et l'amélioration du cadre de vie** : collecte des déchets ménagers, sensibilisation des habitants au tri sélectif, service public d'assainissement non collectif, aide au logement, la mise en valeur du patrimoine naturel et touristique du canton,
- **vie sociale et locale** grâce à une politique forte en direction des familles et habitants du canton : accueils de loisirs, Relais assistantes maternelles, seniors, animation/prévention jeunesse,....

Le PLH concerne la communauté de communes..

Le diagnostic fait apparaître que les niveaux de revenus sont peu élevés sur Bourg de Péage.

Pour la commune, le PLH prévoit pour la période 2007-2013 :

Canton de Bourg de Péage PAR AN	Rappel des logts autorisés		Objectifs annuels en nouveaux logements	Besoins indicatifs en foncier pour l'habitat
	99-05	2003-05		
Bourg de Péage	56	70	60 (36 logts collectifs, 12 groupés et 12 purs)	1.3 ha

Son périmètre de compétence couvre un territoire de 517 km<sup>2</sup>, habité par 210000 personnes, regroupant plusieurs communes ou établissements publics de coopération intercommunale du bassin de vie de Valence, Romans-sur-Isère et Bourg-de-Péage.

Cette structure porte le PDU et développe :

- les différents réseaux de transports sur l'ensemble du territoire.
- les politiques engagées en faveur des modes doux et des services à la mobilité (plans de déplacements d'entreprise, plans de déplacements des administrations, plans de déplacements d'établissement scolaire, covoiturage).
- des complémentarités entre les modes de déplacements (bus, cars interurbains, TER, vélo ...) grâce à la création de pôles multimodaux.



### 1.3- Brefs repères historiques *(extraits du site de Bourg de péage)*

Le bourg doit sa destinée et son nom à la présence du pont sur l'Isère, établi au Moyen Age par l'abbaye Saint-Barnard de Romans, et dont la plus ancienne mention remonte à 1033. Les chanoines percevaient alors un droit féodal, sous le nom de péage, pontonnage ou leyde sur toutes les personnes, marchandises et bétail qui l'empruntaient, contre la garantie de son entretien.

Si les habitants du ressort de l'actuel canton en étaient dispensés, à l'exception des jours de grandes foires, les étrangers se voyaient en revanche surtaxés. De la même façon, les bateliers de l'Isère devaient s'acquitter du tribut de leurs rames. Cette activité ne tarda pas à fixer l'habitat, et le hameau de Pizançon, qui à l'origine se trouvait au débouché du pont, vit sa population s'accroître rapidement.

Dès le Moyen Age, le pont de pierre était jalonné de trois constructions : au sud s'élevait une tour percée à sa base d'une porte, près de laquelle se tenait la maison du pontonnier ; au nord une chapelle, connue sous le vocable de Notre-Dame-du-Pont, ainsi qu'un petit hôpital se faisaient face, de chaque côté du tablier. Le pont fut maintes fois endommagé par les crues violentes de l'Isère. La tour, qui arborait fièrement les armes de la ville de Romans puis du Dauphiné, disparut au XVIIe siècle.

Bourg de Péage doit sa renommée à la chapellerie de feutre. Succédant à une solide tradition de bonneterie sous l'Ancien Régime, la chapellerie de feutre est introduite vers 1810 par des ouvriers venus de Cognin, dans l'Isère. En 1811, trois ateliers sont signalés, et un demi-siècle plus tard, cette activité occupe plus de 400 ouvriers répartis en 16 ateliers.

Le feutre est obtenu à partir de poils de lapins, qui font l'objet de nombreuses opérations, réalisées par les ouvriers dans des conditions pénibles d'humidité, comme le soufflage ou le foulage. Dans les campagnes alentour, les « raseuses » de lapins étaient nombreuses, et leur activité s'est parfois perpétuée dans le nom de lieudits. Mais l'installation de la ligne de chemin de fer à Romans en 1864 mit un terme à l'origine locale de la matière première, puisqu'on préféra alors le poil de lapins australiens.

En 1883 survint une crise chapelière sans précédent, du fait de l'attitude protectionniste de certains pays où s'écoulait la production. Les difficultés surmontées, l'activité s'amplifia encore jusqu'en 1929 où elle connut son apogée. A cette époque, l'entreprise Mossant, qui avait été la pionnière de la chapellerie péageoise, employait plus de 1200 ouvriers, et bien d'autres ateliers produisaient à ses côtés des couvre-chefs que qualité. Mais à partir de cette date, la mode des « nue têtes » provoqua un rapide déclin de la chapellerie, dont certains ateliers continuèrent cependant de fonctionner jusqu'en 1985.





## 2 - Analyse paysagère

### Préambule

Le contexte paysager de la commune de Bourg de Péage est décliné ci-après selon deux approches

- une approche globale territoriale, afin d'appréhender le paysage dans son ensemble : fondements du paysage, grandes entités paysagères, éléments structurants, éléments repères et perceptions lointaines,
- une approche plus localisée, avec l'analyse de chaque entité paysagère dans le détail et notamment les éléments du paysage et du patrimoine urbain et périurbain : parcs, éléments du patrimoine bâti, entrées de ville,...

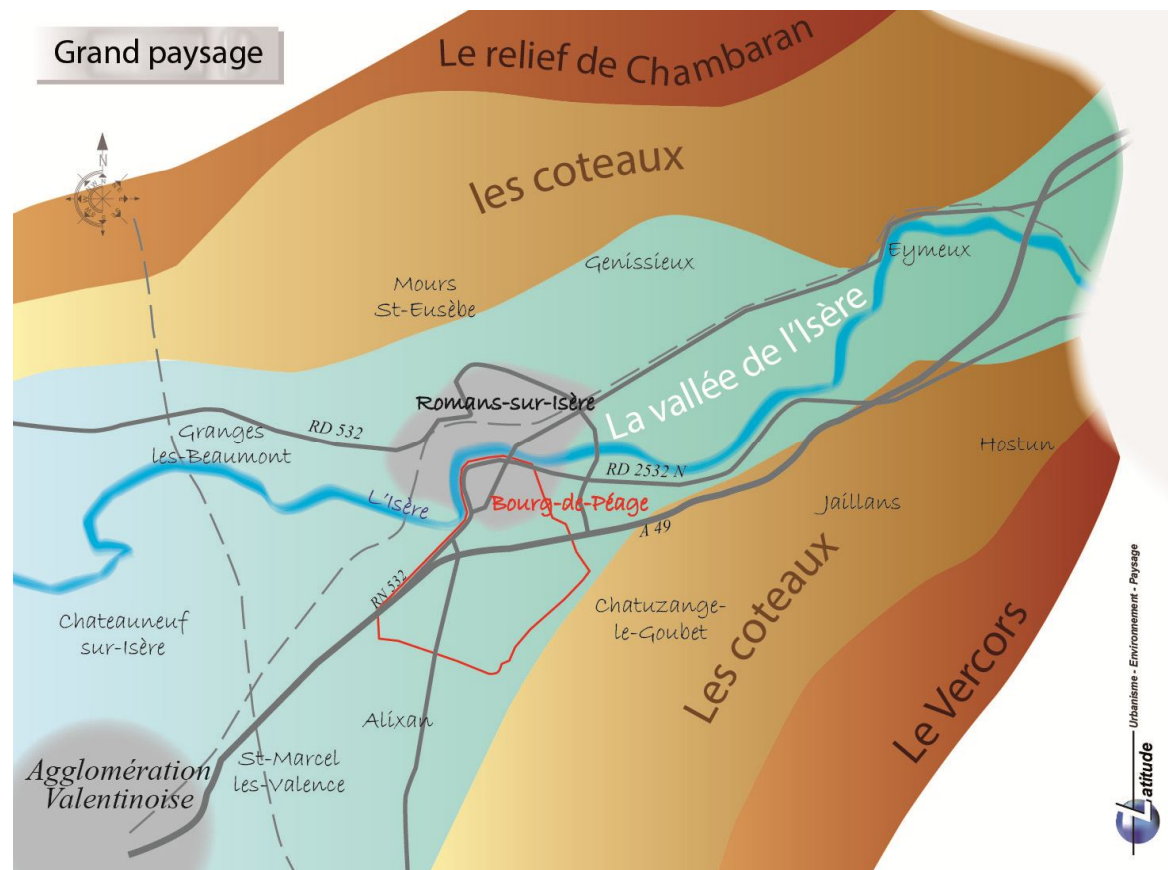
### 2.1 – Les Grands paysages

La localisation de la commune de Bourg de Péage en bordure de l'Isère lui confère un caractère particulier.

En effet, elle s'inscrit ainsi dans un grand ensemble paysager de la vallée où les perspectives depuis la ville sont assez limitées, mais elles deviennent plus ouvertes et lointaines depuis l'espace rural (axes de perceptions sur le Vercors).

A cette échelle, certains éléments fondateurs du paysage sont perçus et ressentis de façon très forte avec notamment :

- la côtière boisée qui constitue une limite paysagère fortement perçue depuis l'espace urbain,
- le paysage de l'Isère et le vis-à-vis avec Romans.



La commune de Bourg de péage est aussi fortement perçue depuis Romans avec trois plans successifs à fort intérêt patrimonial :

- L'eau et ses alignements arborés,
- les toitures de la vieille ville d'où émergent quelques éléments verticaux soit traditionnels soit plus récents,
- En fond de paysage la silhouette des montagnes.



Les trois plans de perception sur Bourg de Péage

Le paysage communal ne peut s'envisager dans les seules limites du territoire de la commune. En effet l'imbrication urbaine avec la commune de Romans et les perceptions sur les paysages des territoires voisins incitent à prendre du recul dans l'analyse paysagère.

Le paysage apparaît très contrasté avec des ambiances localement très rurales, et naturelles sur la terrasse Sud et le long de l'Isère qui sont juxtaposées aux paysages périurbains de la première terrasse.

Les grandes caractéristiques du paysage Péageois sont les suivantes :

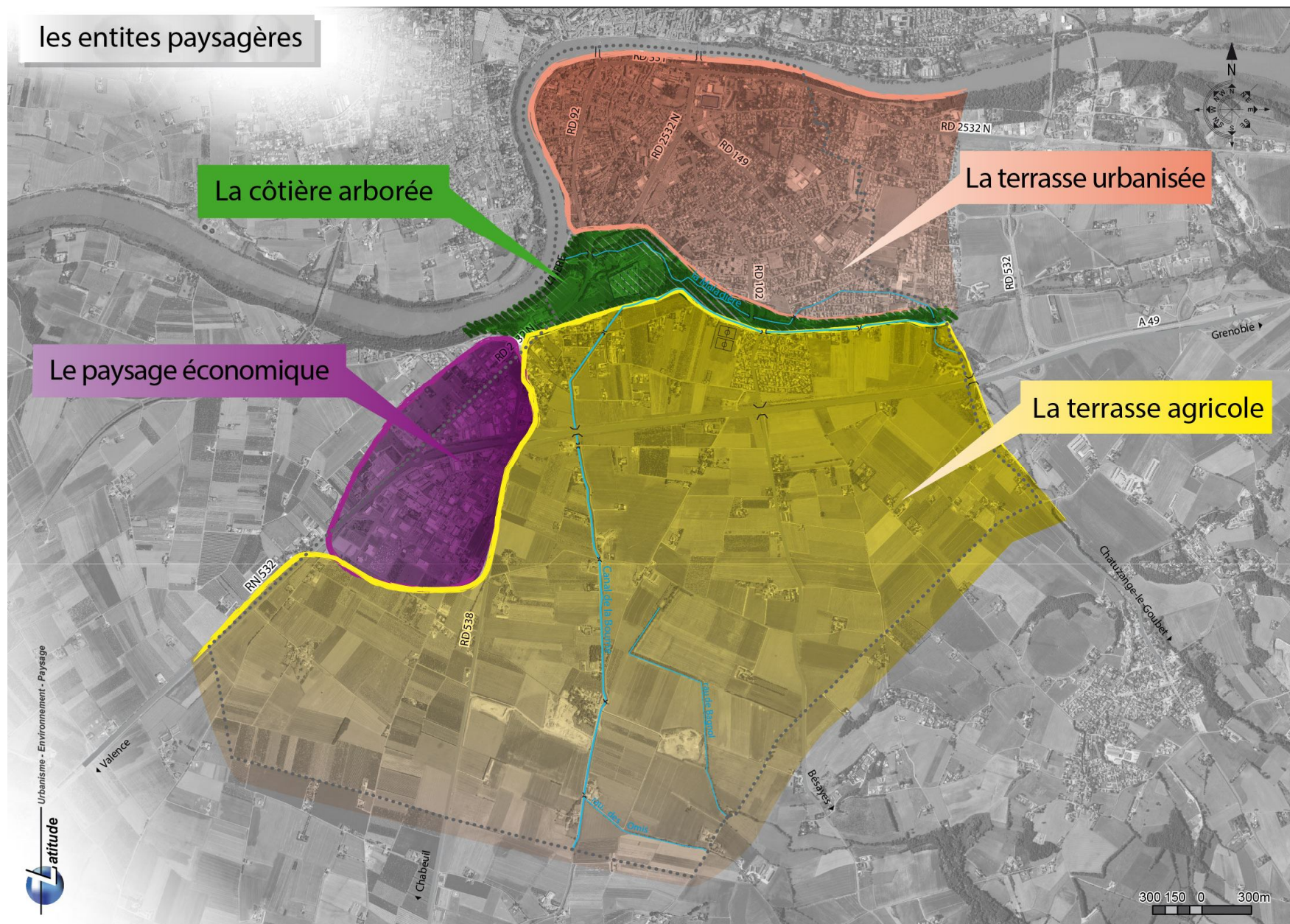
- La côtière et le vallon boisés : la naturalité domine, les boisements constituent de véritables coulées vertes au sein de la ville. Cette coulée verte constitue aussi une limite paysagère de l'espace urbain.
- les zones à dominante agricole : elles sont caractérisées par leur bâti rural dispersé dans un paysage très ouvert. Cette ambiance paysagère est présente sur la partie sud, où le mitage par les constructions récentes s'est fortement amorcé en bordure du canal de la Bourne, et le long des voies.
- la zone urbaine centrale : au paysage contrasté, façonné par les différentes strates historiques est aussi marqué par le passé industriel de la commune, mais dont les traces sont de moins en moins perceptibles. Ce paysage est aussi en cours d'évolution avec plusieurs opérations de reconstruction ou de densification des fonds d'ilot.
- les paysages périurbains marqués par l'étalement des constructions pavillonnaires et la zone d'activités. Ce paysage « émergent » constitue un élément d'uniformisation de la commune.

## 2.2 – Les entités paysagères

Au-delà des grands paysages perçus présentés ci-avant, plusieurs entités paysagères peuvent être distinguées au regard des éléments du relief, de l'hydrologie et de l'occupation du sol. En effet, aux éléments fondateurs naturels (vallées, boisements..) sont venus se superposer des activités humaines qui ont largement modelé l'espace communal.

De la lecture sensible du paysage, se dégagent quatre entités principales correspondant à autant d'ensembles aux ambiances relativement homogènes, qui sont analysées et détaillées séparément. Ces entités peuvent présenter des sous-secteurs.





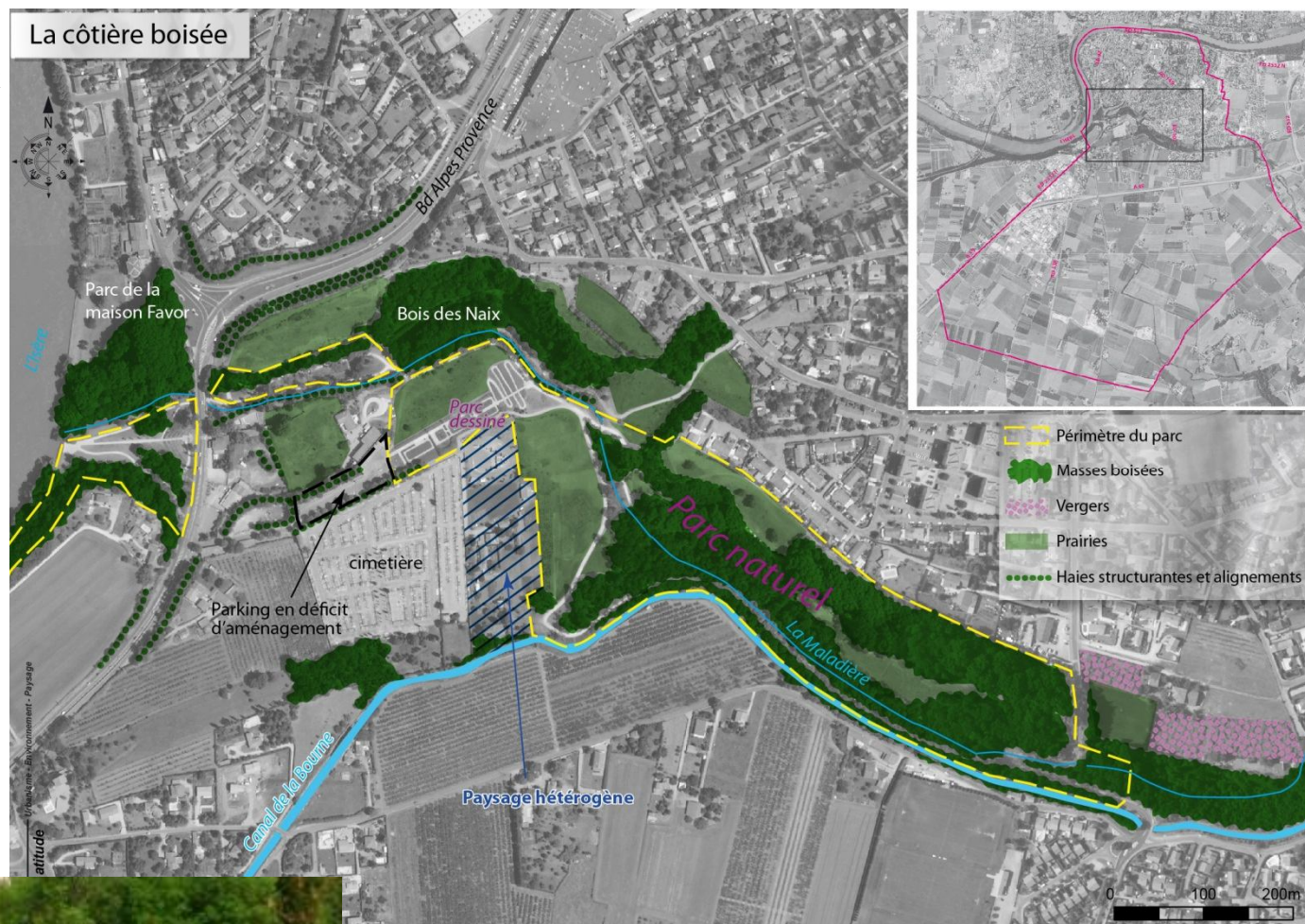


### • La côtière boisée et le vallon du Bois des Naix

Cette entité présente un caractère paysager très qualitatif à la fois :

- perçu depuis la ville : la côtière constitue un « fond arboré », et une limite du paysage urbain,
- et « confidentiel » : le vallon support du parc du bois des Naix est peu apparent depuis les voies.

Il faut souligner la qualité de l'aménagement du parc qui allie une certaine naturalité et un caractère soigné. Cette qualité paysagère mériterait d'être étendue à l'aire de stationnement et à la déchèterie mitoyenne. Le double alignement arboré devant le cimetière participe aussi au caractère du lieu.



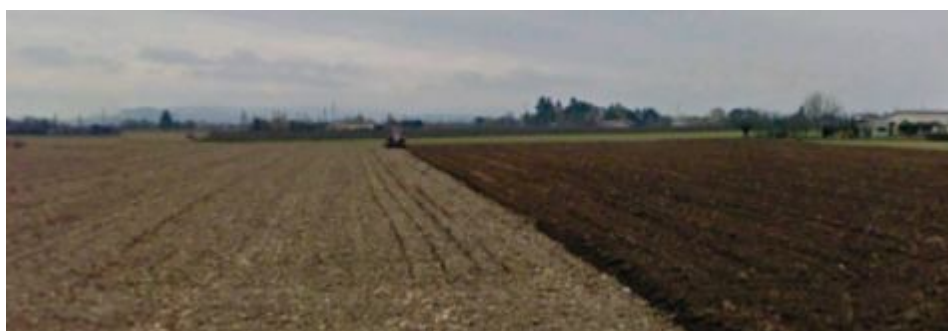


- **La terrasse agricole**

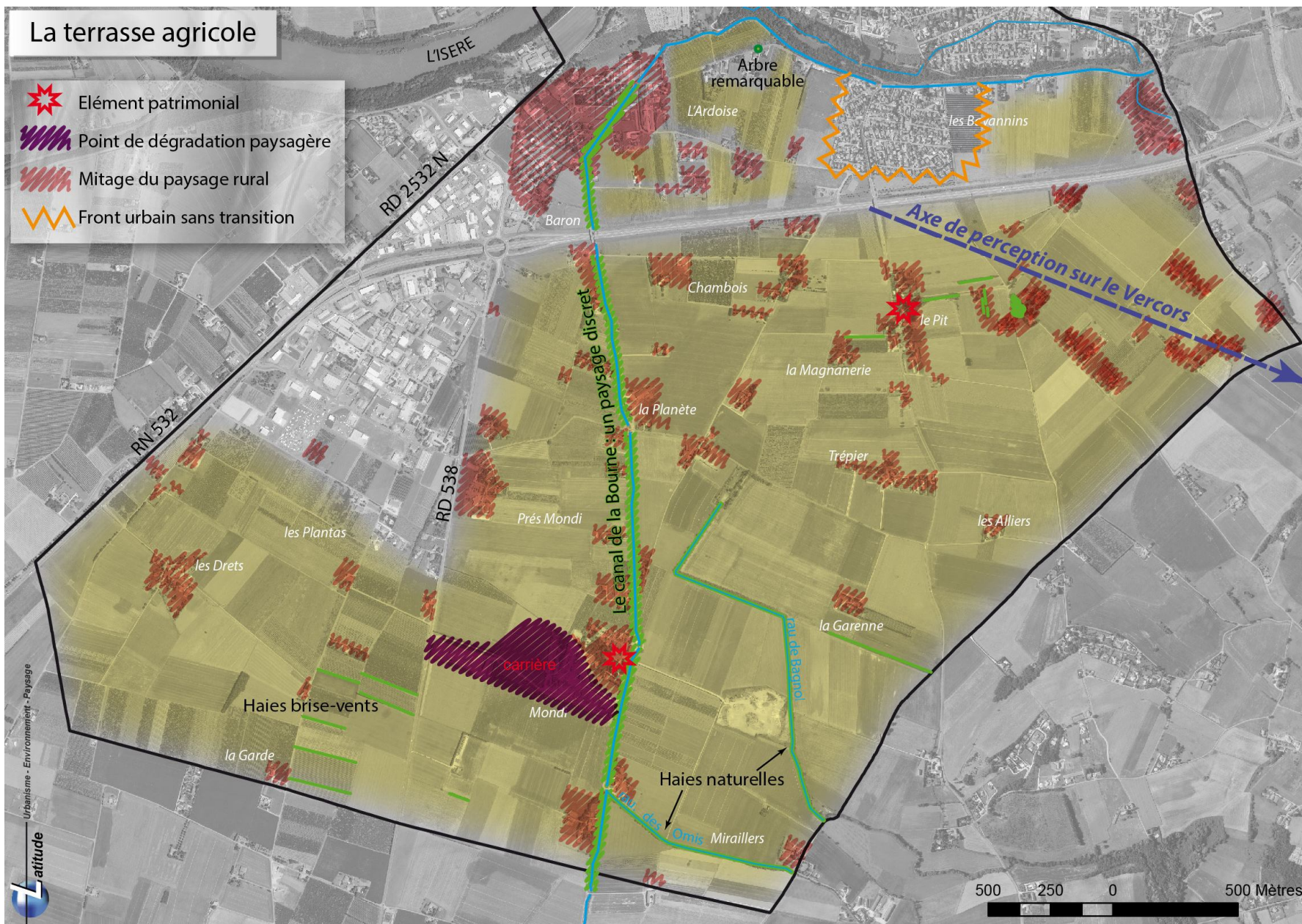
Cette entité au sud du territoire communal constitue le paysage le plus ouvert de la commune : de nombreux axes de perception lointaine sont présents en particulier vers les montagnes du Vercors. Peu d'éléments repères sont présents. La mosaïque agricole est ponctuée par de rares haies ou alignements arborés coupe-vent. Leur présence en devient plus importante. Le canal de la Bourne représente un élément paysager valorisant mais il reste assez peu perçu.

Cette entité est aussi marquée par l'impact de la carrière.

L'autoroute A79 a relativement peu d'impact dans ce paysage en raison de sa position enterrée.







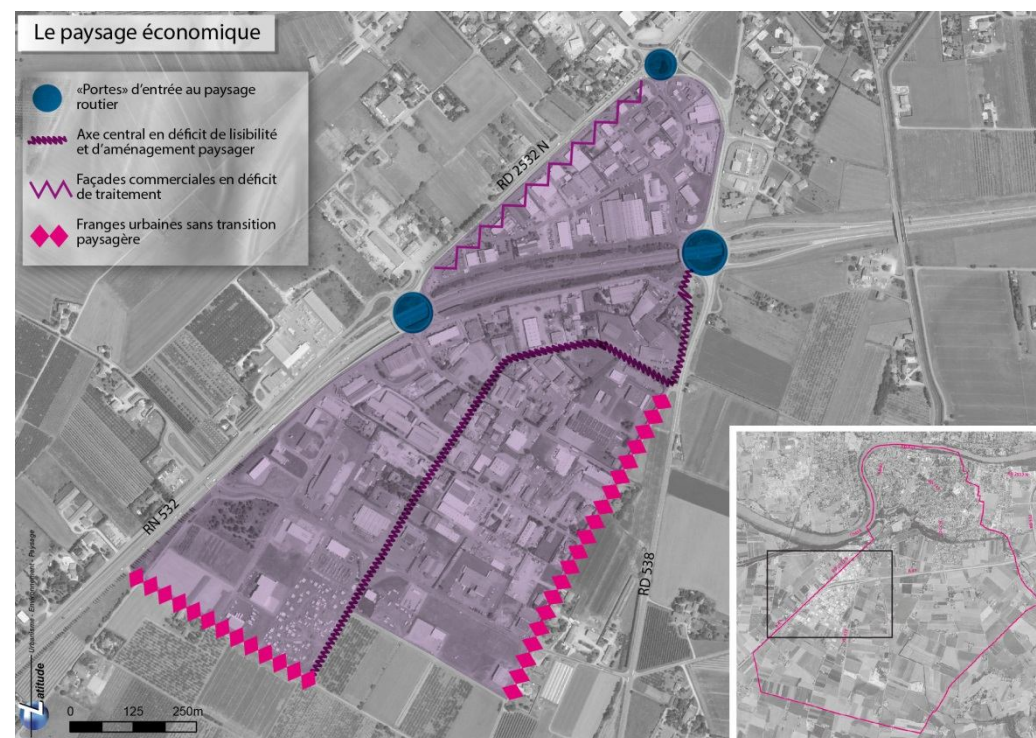


### • La zone d'activités

Cette zone en entrée de ville depuis Valence, constitue une entité au paysage banalisé liée à :

- La multiplication des enseignes sur la façade de la voie départementale,
- Les nombreux dépôts et stationnements en front de voie,
- Le déficit de plantations, et le traitement routier des giratoires,
- L'absence de transition paysagère entre la zone et les paysages agro-naturels adjacents.

Toutefois les voies les plus récentes ont fait l'objet d'aménagements : plantations trottoirs qui, permettent d'améliorer la qualité paysagère.



- **La terrasse urbanisée**

Cette entité n'est pas homogène, on peut distinguer plusieurs secteurs aux paysages distincts :

- Le paysage de l'eau en bordure d'Isère : cette entité amène une plus-value paysagère à l'espace urbain, renforcée par la qualité des aménagements de la promenade et des squares. Cette entité à ces deux extrémités est bordée par deux entités patrimoniales : la maison Favor et son parc, et une maison bourgeoise et son parc (quai Palletour)

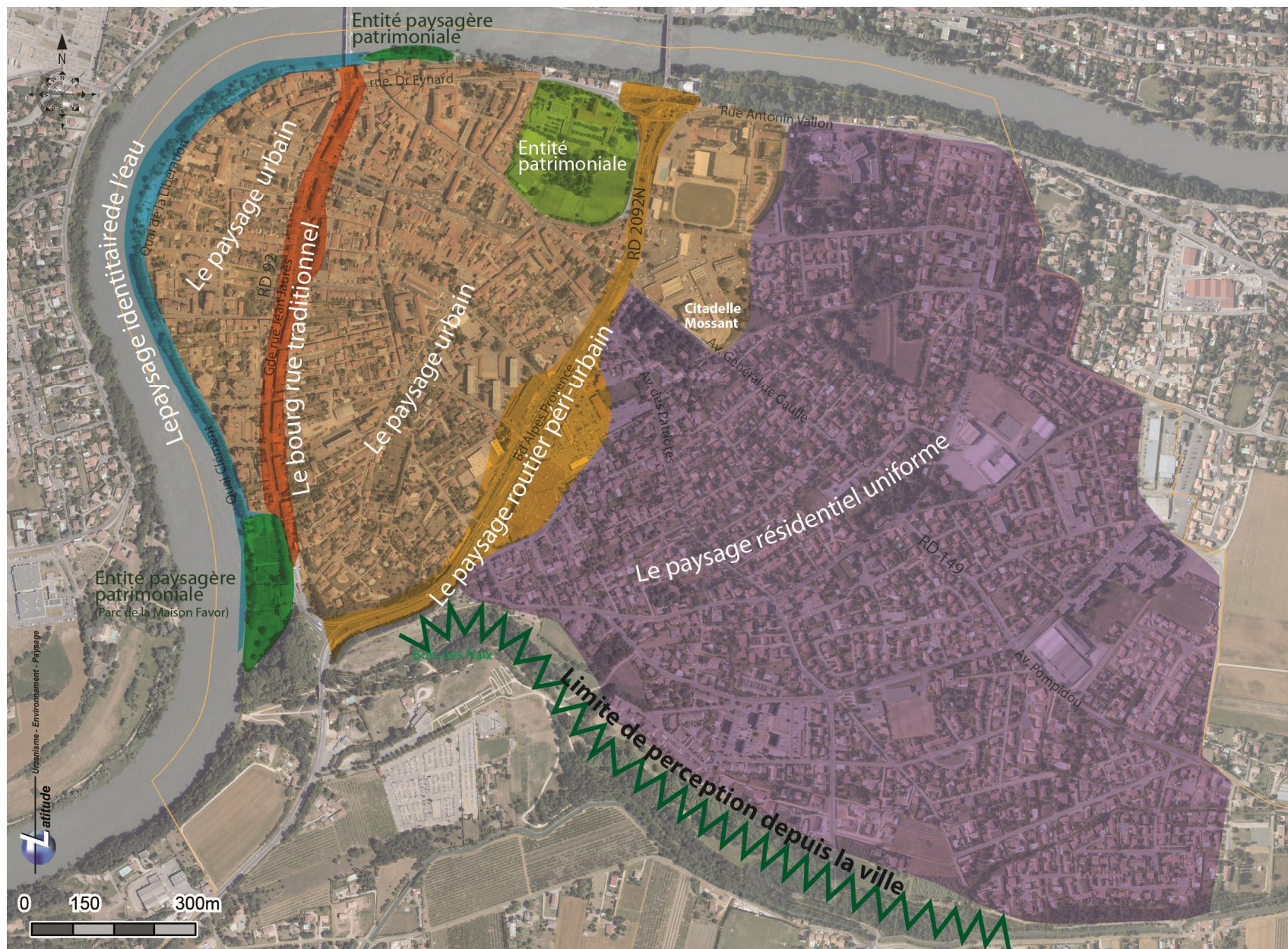


- La ville constituée : ce secteur qui part de l'Isère jusqu'au Bd Alpes Provence constitue le paysage de centralité aux ambiances minérales dominantes adoucies par quelques parcs privés avec leur végétation de haute tige ou débordante. Dans ce secteur la grande rue Jean Jaurès représente un paysage urbain traditionnel de centralité.





# PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation





- Le Bd Alpes Provence : ce secteur constitue une coupure paysagère assez forte, l'ambiance routière domine. Elle est renforcée par la largeur du gabarit de la voie, et la prégnance des espaces de stationnements en bordure de voie. La voiture domine cet espace.



- Le paysage périurbain : au-delà du Bd Alpes Provinces s'étend un paysage périurbain marqué par les nappes pavillonnaires et ponctuellement les émergences des tours et des barres. Le paysage des lotissements est très cloisonné par des haies opaques : succession de clôtures végétales opaques de conifères ou de lauriers, et de murs...



Le cloisonnement du paysage pavillonnaire





### 2.3 - Le paysage traversé et les entrées de ville

La problématique de la qualité paysagère des entrées de ville est importante dans l'image que la ville donne d'elle-même.

- **Le paysage depuis les entrées de la RD 2532 et l'autoroute A49**

Les séquences paysagères traversées sont communes à ces deux infrastructures :

- Une première séquence agraire, marqué par une ouverture paysagère,
- Une séquence économique « banalisée » dans la traversée de la zone d'activités.

Puis les paysages traversés divergent.

Depuis l'A49, se succèdent :

- une séquence assez fermée où les perceptions sont très réduites en raison de sa position enterrée et de la présence de talus,
- une séquence agraire au paysage très ouvert sur la rive Sud de la voie, avec des axes de perception sur les montagnes.

Depuis la RD2532 avant d'arriver sur le centre, on traverse une séquence arborée au niveau du Bois des Naix, les perceptions depuis la voie sont resserrées par les talus et les boisements. Le parc de la maison Favor marque l'entrée sur le centre.

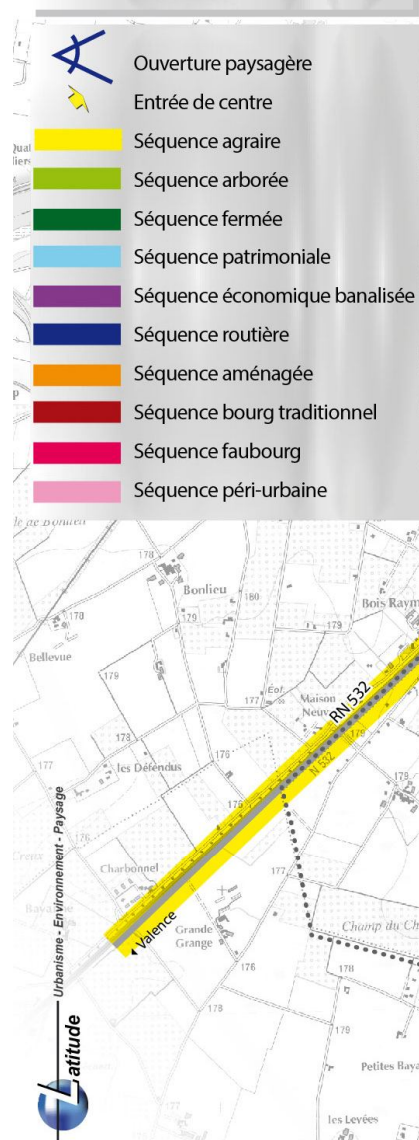
- **Le paysage depuis l'entrée par le Pont De Lattre de Tassigny**

Cette entrée traverse une première séquence « carrefour » marquée par les infrastructures (autopont) avec peu de perceptions. Les parcs arborés et les bâtiments imposants du collège Jean Monnet et du collège des Maristes constituent des éléments repères.

La séquence suivante est constituée du paysage périurbain où se mêlent des ambiances routières et commerciales. Les alignements arborés en front de voie permettent de rythmer les vues et masquent partiellement les espaces de stationnement en front de voie. Les entrées sur le centre apparaissent peu lisibles. Les surlargeurs contribuent au caractère voitureur.



## Le paysage traversé





- **L'entrée historique**

Cette entrée par le Pont vieux et Romans constitue une entrée identitaire à forte valeur paysagère marquée par le face à face des deux villes, et leur patrimoine bâti.

La traversée du centre par la grande rue Jean Jaurès est très urbaine et minérale : alignements bâtis dont les hauteurs sur rue sont globalement homogènes par ilot. Les perceptions sont resserrées par les fronts bâtis, les rues et ruelles adjacentes constituent des fenêtres visuelles dont les plus intéressantes guident le regard vers l'Isère.



L'entrée historique



Une « fenêtre » sur l'Isère

- **Les entrées secondaires**

Deux autres entrées sont présentes depuis Chatuzange le Goubet :

- La rue Antonin Vallon marquée par un paysage de type faubourg : habitat ancien majoritaire en ordre semi-continu,
- L'avenue Général de Gaulle caractérisée par une première séquence périurbaine à dominante pavillonnaire puis par une séquence plus patrimoniale où la voie est bordée par deux repères paysagers : la citadelle Mossant et le parc Mossant.

## 2.4 La trame verte urbaine

L'appréciation du cadre de vie d'une ville passe souvent par la qualité de ses espaces publics et son caractère verdoyant.

L'inventaire de la trame verte actuelle de la ville fait apparaître sa richesse, mais aussi sa répartition inégale et sa fragilité (espaces privés, boisements non protégés). Cette base doit pouvoir servir à l'enrichissement du patrimoine végétal par la création de nouveaux espaces verts, la mise en réseau des espaces (liaisons douces) et leur protection.

Les éléments sont de plusieurs ordres mais ont tous un rôle à jouer pour constituer cette trame support du paysage quotidien mais aussi d'une écologie urbaine.

- **Les « coulées vertes » périphériques**

Le caractère du centre de Bourg de Péage tient à la présence de ces coulées vertes qui permettent de le délimiter : Isère et côtière boisée.

Ces espaces ont fait l'objet d'une valorisation par des aménagements qualitatifs et sont aujourd'hui l'objet d'appropriation sociale. Ils constituent des espaces de loisirs facilement accessibles.

- **Les parcs publics et aires de jeux**

En dehors du Bois des Naix et des squares intégrés à la promenade de l'Isère, les parcs sont peu nombreux et de taille très différenciées depuis le parc Mossant aux frondaisons élevées jusqu'aux squares de quartiers.

- **Les parcs et jardins privés**

Plusieurs parcs privés par leur végétation de haute tige débordant des clôtures, permettent de créer des îlots de verdure participant à la qualité du paysage perçu.

- **Les alignements végétaux des espaces publics**

Certaines places et voiries bénéficient d'alignements végétaux structurants et participent ainsi à la trame verte urbaine.







Quelques éléments de la trame verte urbaine.



# PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation





## Ce qu'il faut retenir du paysage à Bourg de Péage

### Les points de vigilance :

- Un paysage périurbain qui se banalise et une dynamique de mitage des paysages ruraux au Sud de la Côtière,
- Une trame verte urbaine et péri urbaine bien présente, mais pouvant être fragile en raison de sa situation dans des espaces privatifs et de la pression urbaine,
- Certaines entrées de ville qui dévalorisent le caractère attractif de la commune par leur traitement routier ou banalisé.

### Des atouts considérables :

- Une situation en bordure d'Isère : un patrimoine paysager exceptionnel,
- Des coulées vertes qui arrivent à proximité du centre : une ressource pouvant être exploitée pour valoriser le centre ancien,
- Un bâti ancien d'intérêt patrimonial : un point d'appui pour l'attractivité de la commune,

### Les enjeux et les mesures à débattre

- La diversité paysagère dans 10 ans, et le devenir du paysage traditionnel de la terrasse Sud (problématique des limites entre paysages urbains et naturels),
- La protection des éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière (parcs privés, petit patrimoine, alignements végétaux, canal de la Bourne...),
- La valorisation des points de connexion entre le paysage urbain du centre et les coulées vertes de l'Isère et du bois des Naix (valorisation des fenêtres et des axes vers l'Isère)
- la requalification du paysage banalisé de la zone d'activités et sa réintégration dans la cité,
- la requalification du Bd Alpes Provinces : aujourd'hui coupure paysagère mais pouvant devenir une couture paysagère (retraitement en boulevard urbain),
- la qualité et l'attractivité des ambiances urbaines de proximité et leur appropriation sociale (la végétalisation de la ville : renforcement des parcs, intégration des parcours piétonniers et cyclistes dans des espaces aménagés ...).

### 3 - Etat initial de l'environnement

#### 3.1 - Contexte physique

##### Topographie

Le territoire se situe entre la vallée du Rhône et les premiers contreforts du Vercors au Sud-Est de la commune. Il est marqué au Nord par la présence de la vallée de l'Isère.

La commune ne possède pas d'éléments marquant de la topographie. La topographie du secteur s'organise en terrasses alluviales emboîtées. Deux replats étagés sont présents, dont l'altitude varie entre 150 m en bordure d'Isère et 200 m au niveau du lieu-dit « les Chanterelles », au Sud-Est de la commune.

Le relief le plus marqué de la commune se situe au niveau de la côtière du ruisseau de la Maladière, dont les pentes peuvent atteindre 40 %.

##### Climatologie

La commune de Bourg-de-Péage est soumise à un régime climatique de type continental tempéré, avec de légères influences méditerranéennes et alpines.

Le régime pluviométrique enregistré au poste météorologique de Romans, présente une sécheresse estivale suivi d'un premier pic de précipitations à l'automne, puis d'un second au printemps. La moyenne annuelle des précipitations est de l'ordre de 830 mm, ce qui paraît peut abondant au regard des autres secteurs du département.

Les températures les plus basses concernent le mois de janvier avec une moyenne des températures minimales de 0°C, et de 28°C pour les plus chaudes au mois de juillet.

La commune est concernée par une moyenne de cent jours de vents par an. Les vents d'Ouest sont parfois à l'origine d'averses orageuses.

##### Géologie et Hydrogéologie

##### Géologie

D'après la base de données InfoTerre (BRGM) et les cartes géologiques, le sous-sol de Bourg-de-Péage est constitué de plusieurs formations essentiellement alluviales du fait de la présence de l'Isère dont les variations de dynamique ont façonnés les terrains environnants.

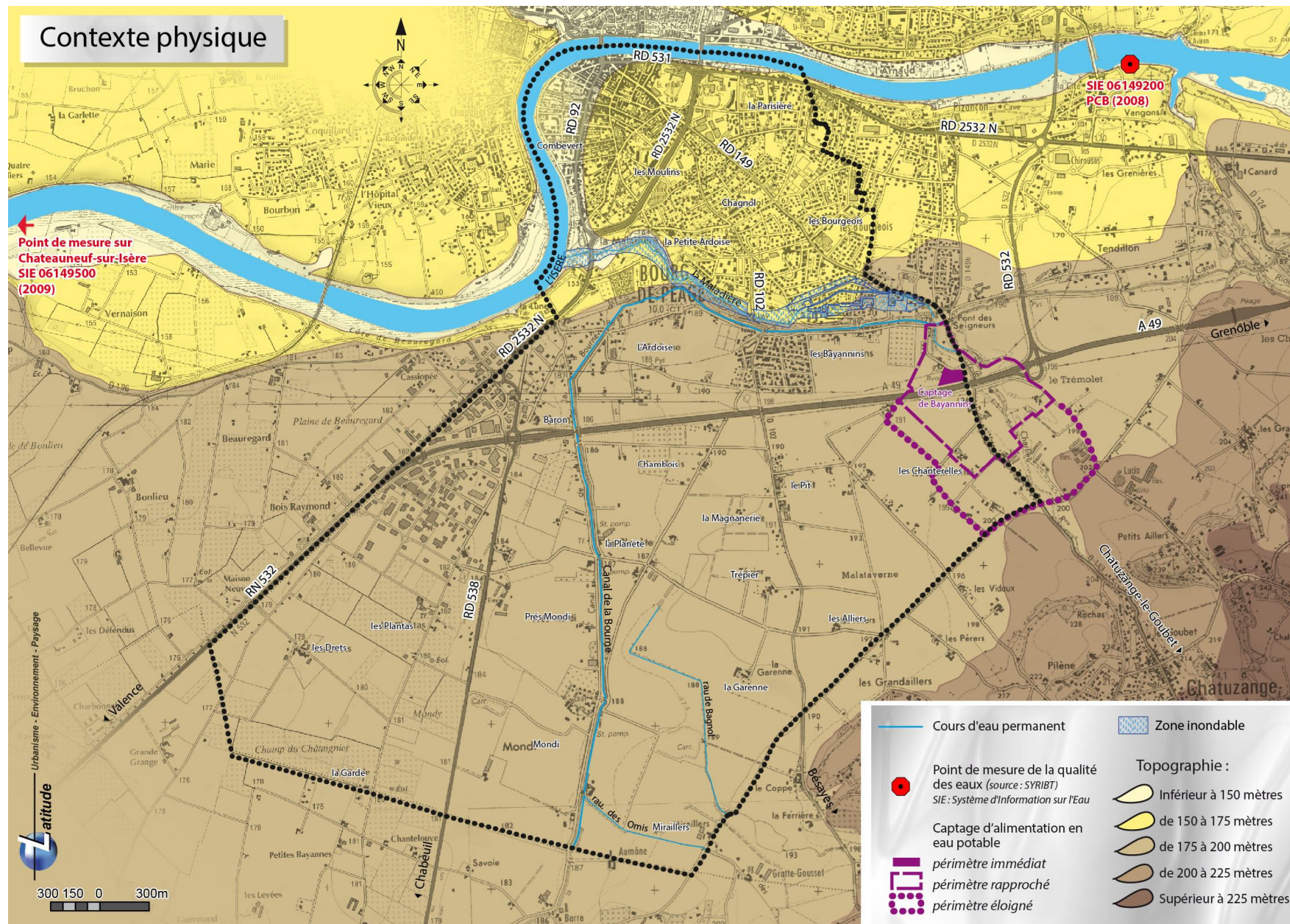
Il s'agit de différentes formations majoritairement argileuses et sableuses.

Les 4 entités géologiques qui concernent le territoire communal sont les suivantes (des plus récentes aux plus anciennes) :

- alluvions fluviales modernes composées de limons, sables et galets. Cette formation concerne les lits majeurs de l'Isère et du ruisseau de la Maladière, ainsi que la majeure partie du centre bourg de la commune. Cette formation date de moins de 100 000 ans ;
- alluvions fluviales et torrentielles des moyennes terrasses et alluvions anciennes du Rhône et de la Drôme. Cette formation est principalement composées de cailloutis grossiers et concerne la majorité du territoire situé au Sud du ruisseau de la Maladière ;
- alluvions fluvio-glaciaires: niveau inférieur; composée de cailloutis de piedmont, sables et poudingues (roche sédimentaire détritique consolidée, constituée de débris arrondis). Cette formation concerne la limite Est du territoire communal, des lieudits « les Chanterelles » à « la Garenne ». Ces deux dernières formations datent du Riss, glaciation s'étant produite il y a plus de 120 000 ans ;
- sables molassiques marins et fluviaux indifférenciés (Langhien-Tortonien). Il s'agit d'un mélange de sables d'origine marine (océan Téthys) et fluviale, qui concerne la zone de confluence entre l'Isère et le ruisseau de la Maladière. Cette entité géologique s'est formée il y a 14 millions d'années environ.



# PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation





## Hydrogéologie

En raison de la nature de son sous-sol, très perméable, la productivité des systèmes aquifères est bonne sur le territoire communal. En effet, la présence de nombreuses formations sableuses favorisent l'infiltration des eaux liées à la pluviométrie et au réseau hydrographique présent. Des nappes d'accompagnement peuvent être associées à l'Isère et au ruisseau de la Maladière. Selon le BRGM, le territoire communal est concerné par une masse d'eau souterraine de niveau 1.

- « Alluvions anciennes de la Plaine de Valence et terrasses de l'Isère » (sédimentaire). Cette masse d'eau est de type libre. Les recharges naturelles se font par infiltration pluviale directe ou indirecte, des apports latéraux sont possibles. Cette masse d'eau est drainée vers les cours d'eau et leur vallée qui s'encaissent dans la molasse et vers les masses d'eau alluvionnaires sus-jacentes. La masse d'eau s'écoule principalement vers le Rhône, à l'Ouest. L'écoulement prépondérant est de type poreux. La vulnérabilité est variable en fonction de la présence et de la nature de terrains de recouvrement, de la fraction de limons et de la charge hydraulique. La vulnérabilité est forte dans certains secteurs où les terrains de surface sont pauvres en argile (impermeabilité) et majoritairement constitués de sables (perméabilité).

**Cette masse d'eau est donc très sensible aux pollutions en tout genre de par la nature sableuse des structures géologiques qui la recouvrent. Ceci favorise les infiltrations verticales et horizontales. La sensibilité des aquifères est forte sur tout le territoire communal.**

Un captage d'alimentation en eau potable est présent sur le territoire communal, au niveau du lieu-dit « les Bayannins ». Ce captage appartient et est géré par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Rochefort-Samson (SIERS). Ce captage possède trois périmètres de protection, possédant différentes sensibilités.

La zone de protection immédiate appartient au SIERS. Elle est clôturée et interdite à toutes activités hormis celles nécessaires à son entretien.

La zone de protection rapprochée est soumise à une réglementation qui interdit :

- le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques,
- l'exploitation des eaux souterraines, de matériels du sol et du sous-sol,
- le creusement et le remblaiement de grandes excavations.

De par la profondeur du forage concernant ce captage, les couches superficielles des terrains de ce périmètre peuvent accueillir les fondations de logements. Ainsi, la construction d'habitats dispersés est autorisée sur ce périmètre rapproché ainsi que l'installation des réseaux nécessaires.

La zone de protection éloignée est également soumise à une réglementation des activités sur les parcelles concernées. Les activités et usages cités précédemment sont également soumis à études et réglementation sur cette zone (pour plus de précision se référer à l'arrêté préfectoral n°3464 du 4 juillet 1997).

**Ainsi, au regard de ces éléments, les eaux souterraines présentent une sensibilité et une vulnérabilité forte sur tout le territoire communal. La présence de terrains sableux favorables aux infiltrations et la présence de captages en eaux potables de la commune (même en profondeur) confère une forte sensibilité aux eaux souterraines de la commune.**

### Notions de sensibilité et de vulnérabilité des aquifères

La sensibilité d'un aquifère est définie d'après la qualité de l'eau souterraine, l'utilisation de la nappe (actuelle ou potentielle), l'importance des réserves et des ouvrages de captages réalisés ou en projet.

La vulnérabilité d'un aquifère dépend, quant à elle, de la perméabilité du milieu et du degré de protection qui lui assure la couverture superficielle en fonction de sa nature et de son épaisseur.



## Hydrologie et qualité des eaux

### Le réseau hydrographique

Le territoire communal se situe dans la vallée de l'Isère. Sur le territoire communal le réseau hydrographique est bien développé avec la présence de 5 principaux cours d'eau :

- **L'Isère** qui s'écoule d'Est en Ouest et qui matérialise la limite Nord de la commune;
- **Le ruisseau de la Maladière**, arrivant de l'Est et traversant la commune d'Est en Ouest dans sa partie Nord, pour rejoindre l'Isère en limite Ouest du territoire communal au niveau du lieudit « la Maladière » ;
- **Le canal de la Bourne**, (canal aménagé pour l'irrigation agricole), qui longe le ruisseau de la Maladière par le Sud et qui traverse ensuite la commune en direction du Sud ;
- **Le ruisseau des Omis**, qui rejoint le canal de la Bourne en partie Sud du territoire,
- **Le ruisseau de Bagnol**, prenant sa source sur la commune des Marches et finissant sa course sur le territoire communal au niveau du lieu-dit « la Planète ».

D'autres cours d'eaux sont présents sur le territoire de Bourg-de-Péage. Il s'agit de petits chenaux agricoles issus du détournement du canal de la Bourne, présents en partie Sud-Ouest du territoire.

### Qualité des eaux

L'ensemble des cours d'eau de la commune de Bourg-de-Péage sont classés en seconde catégorie piscicole. La seconde catégorie piscicole correspond aux cours d'eau à Cyprinidés (Chevesne, Vairon, Goujon...).

Le réseau SIE (Système d'Information sur la qualité des Eaux, Agence de l'Eau) ne possède aucune donnée de mesures de la qualité physico-chimique et hydrobiologique des eaux, localisée sur la commune.

Aucun contrat de rivière ne concerne le territoire communal de Bourg-de-Péage.

Il existe donc une lacune quant à la surveillance de la qualité des eaux de surface de la commune.

En ce qui concerne la qualité des eaux du captage des Bayannins, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (ammonium, nitrates, bactéries, turbidité...).

Un point de mesure de la qualité de l'Isère fait l'objet de suivis réguliers sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère. Des données récentes concernent l'année 2009 pour ce point de mesure. Bien, qu'étant situé à l'aval de la commune, ce point donne une indication de la qualité de l'Isère sur le territoire communal de Bourg-de-Péage.

Il est à noter que les données disponibles pour ce point de mesure suivent le nouveau système d'évaluation de la qualité des eaux encadrée par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). L'objectif de cette directive est d'atteindre un « bon état » écologique et chimique de toutes les eaux communautaires d'ici à 2015. C'est dorénavant l'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface qui est appliqué. Cette nouvelle méthode aboutit à la caractérisation de la qualité écologique des cours d'eau. Plusieurs paramètres sont pris en compte ainsi que leur interaction afin d'évaluer la qualité écologique dans son ensemble.

L'Isère, (station SIE 06149500)

## État des eaux de la station

Années	Bilan de l'oxygène	Température	Nutriments	Acidification	Salinité	Polluants spécifiques	Invertébrés benthiques	Diatomées	Poissons	Hydromorphologie	ÉTAT ÉCOLOGIQUE	POTENTIEL ÉCOLOGIQUE	ÉTAT CHIMIQUE
2009	?	TB			?	B	?	TB				B	B
2008	TB	TB	B	TB	?	B	?	MOY				MOY	MAUV
2007	B	TB	B	TB	?	B	?	MOY				MOY	B
2006	TB	TB	B	TB	?	B		B	B			B	B
2005	B	TB	B	TB	?	B		MOY	?			MOY	MAUV

## Légende

## État écologique

TB	Très bon état
B	Bon état
MOY	État moyen
MÉD	État médiocre
MAUV	État mauvais
?	État indéterminé : absence actuelle de limites de classes pour le paramètre considéré ou absence actuelle de référence pour le type considéré (biologie). Pour les diatomées, la classe d'état affichée sera "indéterminé" si l'indice est calculé avec une version de la norme différente de celle de 2007 (Norme AFNOR NF T 90-354)
NC	Non Concerné
	Absence ou insuffisance de données

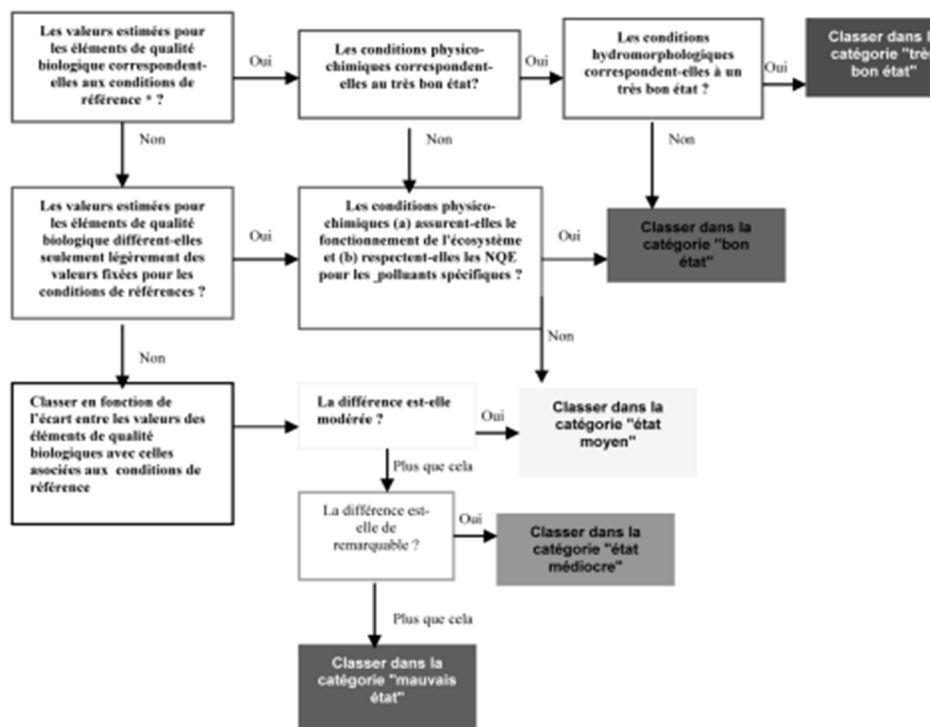
## État chimique

B	Bon état
MAUV	Non atteinte du bon état
?	Information insuffisante pour attribuer un état
	Absence de données

Source : fiche état des eaux du site Eaux France



## PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation



Extrait de l'annexe 2 de l'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application des articles R. 212-10, R. 212-11 et R. 212-18 du code de l'environnement.

Il est à noter qu'aucune mesure de la qualité hydrobiologique par l'utilisation des invertébrés benthiques n'a été effectuée sur ce point de mesure. Le potentiel écologique est estimé sur la base de la diversité des diatomées (algues) et sur les paramètres physique tels que la température, l'oxygénation, les polluants ou encore la charge en nutriments.

Les données concernant cette station de mesure à l'aval de la commune indiquent que les paramètres cités précédemment caractérisent des classes de bon état ou de très bon état du cours d'eau depuis 2005. L'Isère présente régulièrement un état « moyen » en ce qui concerne le potentiel écologique (2005, 2007, 2008) en lien avec une dégradation de la qualité des eaux en ce qui concerne l'indice Diatomées.

Dorénavant, la qualité chimique des eaux de surface est qualifiée de bonne ou de mauvaise (qualité atteinte). L'Isère présente également régulièrement une qualité chimique atteinte depuis 2005 (2005 et 2008).

Un point de mesure (SIE 06149200) destiné à la recherche de micropolluant a été réalisé en 2008 dans l'Isère à l'amont de la commune. Cette mesure montre que de nombreux micropolluants sont présents et notamment un grand nombre de PCB (Polychlorobiphényles). Cette pollution est d'origine industrielle. Comme pour le Rhône, l'Isère aval connaît un problème de pollution au PCB et le poisson de la rivière est impropre à la consommation. Seul un traitement efficace des rejets industriels peut permettre de minimiser le problème.

*(La faune piscicole et astacicole (écrevisses) recensée dans ces cours d'eau est présenté au paragraphe Faune, voir plus loin).*

### Les mesures biologiques

#### Rappel sur l'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN)

Cet indice permet d'évaluer la qualité biologique générale d'un cours d'eau au moyen d'une analyse de la macro-faune (invertébrés aquatiques) qui est considérée comme une expression synthétique de cette qualité générale.

Le prélèvement de la macro-faune benthique (vivant sur le fond du cours d'eau) est réalisé par station selon un protocole d'échantillonnage tenant compte des différents types d'habitats, définis par la nature du substrat et par la vitesse d'écoulement des eaux. Les taxons prélevés sont triés et identifiés afin de déterminer la variété taxonomique de l'échantillon et son groupe faunistique indicateur.

L'IBGN est exprimé par une note dont la valeur maximale est 20. Les couleurs présentées ci avant permettent également de transcrire le niveau de qualité d'après la note de l'IBGN.

#### Le Groupe Faunistique Indicateur (GFI)

Plusieurs groupes faunistiques ont été établis en fonction de la polluo-sensibilité de certains taxons. Ces groupes plus ou moins sensibles à la qualité du milieu, sont donc utilisés comme indicateurs. En tout ce sont 9 groupes qui ont été retenus.

La combinaison de ces deux paramètres aboutit à une note indicelle qui sera d'autant plus élevée que la richesse et le GFI sont élevés.

## Réglementation

Le territoire communal appartient aux bassins versants de l'Isère et à une plus grande échelle à celui du Rhône. Le territoire communal est donc concerné par le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée-Corse.

Il n'y a pas de contrat de rivière, mais un **SAGE** (Schéma d'Aménagement de Gestion de l'Eau) est en cours d'élaboration.

## Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin fluvial Rhône-Méditerranée-Corse

Le SDAGE détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises. Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les acteurs et gestionnaires de l'eau. Les huit orientations fondamentales du SDAGE Rhône - Méditerranée approuvées par le Préfet le 20 novembre 2009 pour la période 2010 - 2015 sont :

- prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;

## SDAGE

Créées par la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE fixent "pour chaque bassin les orientations fondamentales de gestion équilibrée de la ressource en eau". Les SDAGE sont organisés autour de grands territoires hydrogéographiques cohérents correspondant aux grands bassins versants. Au total il y a 10 SDAGE en France dont 6 en métropole. Le territoire communal est situé sur le territoire du SDAGE Rhône Méditerranée Corse.

Entrecoupée de barrages, endiguée sur de longues portions, bordée de nombreuses industries, l'Isère est à l'aval de Grenoble une rivière dont la qualité des eaux est mise à mal par des pollutions toxiques ; leur impact peut être ressenti jusqu'au Rhône.

C'est pourquoi le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse (SDAGE) propose notamment ici des objectifs de restauration de la qualité de l'eau et des milieux (sédiments, toxiques), en cohérence avec ceux du « Plan Rhône ». Il préconise ainsi la préservation des milieux à haute valeur écologique, la protection de la nappe de l'Isère et de celles des terrasses perchées vis-à-vis de risques de pollutions accidentelles ou agricoles.

La commune n'a pas mis en place de contrat de rivière sur le territoire, mais souhaiterait utiliser cet outil de gestion des eaux et des milieux, à l'avenir.



## Risques naturels

### Crues et inondations

La commune de Bourg de Péage étant concernée par la présence de plusieurs cours d'eau, le risque d'inondation est bien présent sur le territoire.

Plusieurs études ont été réalisées et concernent l'inondabilité du ruisseau de Maladière (Charlieu) et de l'Isère en cas de rupture de barrages à l'amont

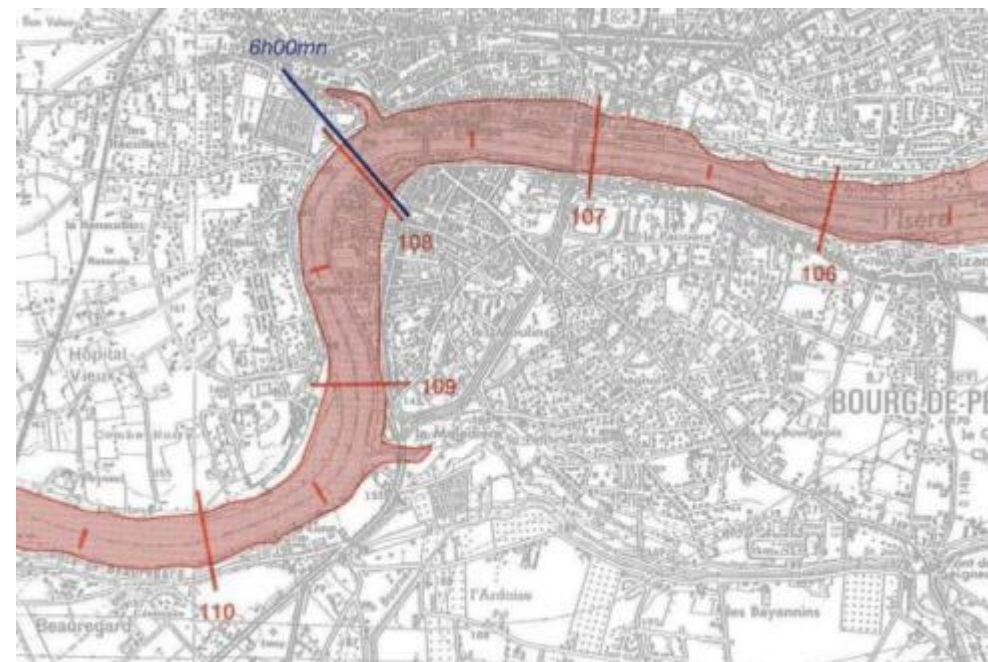
### L'isère

L'Isère est un cours d'eau très aménagé et plusieurs barrages hydroélectriques sont installés tout le long de la rivière. Trois principaux barrages sont présents en amont de la commune de Bourg de Péage. Pour chacun d'eux, une étude de la dynamique du front d'onde et de la zone submergée de part et d'autre des rives du cours d'eau ont été réalisées en cas de rupture.

Ainsi différents zonages d'inondabilité existent pour la rive gauche de l'Isère qui concerne la commune de Bourg de Péage :

- en cas de rupture du barrage de Monteynard au Sud de Grenoble, le front d'onde arriverait à Bourg de Péage au bout de 6 heures, et toute la zone de Combevert entre l'Isère et la RD 92 serait sous les eaux ;
- en cas de rupture du barrage du Sautet, le front d'onde arriverait en 9h30 et la zone submergée concernerait une bande d'une centaine de mètres en rive gauche de l'Isère en partie Nord-Ouest de la commune ;
- en cas de rupture du barrage de Grand-Maison (Isère amont), la vague arriverait au bout de 10h après rupture du barrage et le risque d'inondation serait sensiblement le même que pour le barrage du Sautet et ne concernerait qu'une bande étroite de la rive gauche de l'Isère selon les études.

Le risque le plus important concerne donc la rupture du barrage du Monteynard (carte concernant Bourg de Péage ci-après).



### La Maladière (Charlieu)

Une première étude a été réalisée en 1996 concernant le risque d'inondation lié aux crues du ruisseau de la Maladière.

Trois crues historiques sont recensées pour ce cours d'eau : en 1940, en septembre 1968 et plus récemment en novembre 1993.

La crue du Charlieu est de type torrentiel avec une montée des eaux rapide.

Une nouvelle étude a été menée en 2011, à l'échelle de la commune de Bourg de Péage, elle permet de préciser les niveaux d'aléas et d'affiner les prescriptions vis-à-vis du risque. Elle hiérarchise les risques en fonction de différents zonages.

Une troisième étude menée par la commune de Chatuzange le Goubert montre une évolution des aléas identifiés par l'étude de 2011. Le PLU communal reprend l'ensemble des aléas identifiés par l'étude de 2011 mise à jour par l'étude de Chatuzange le Goubert.

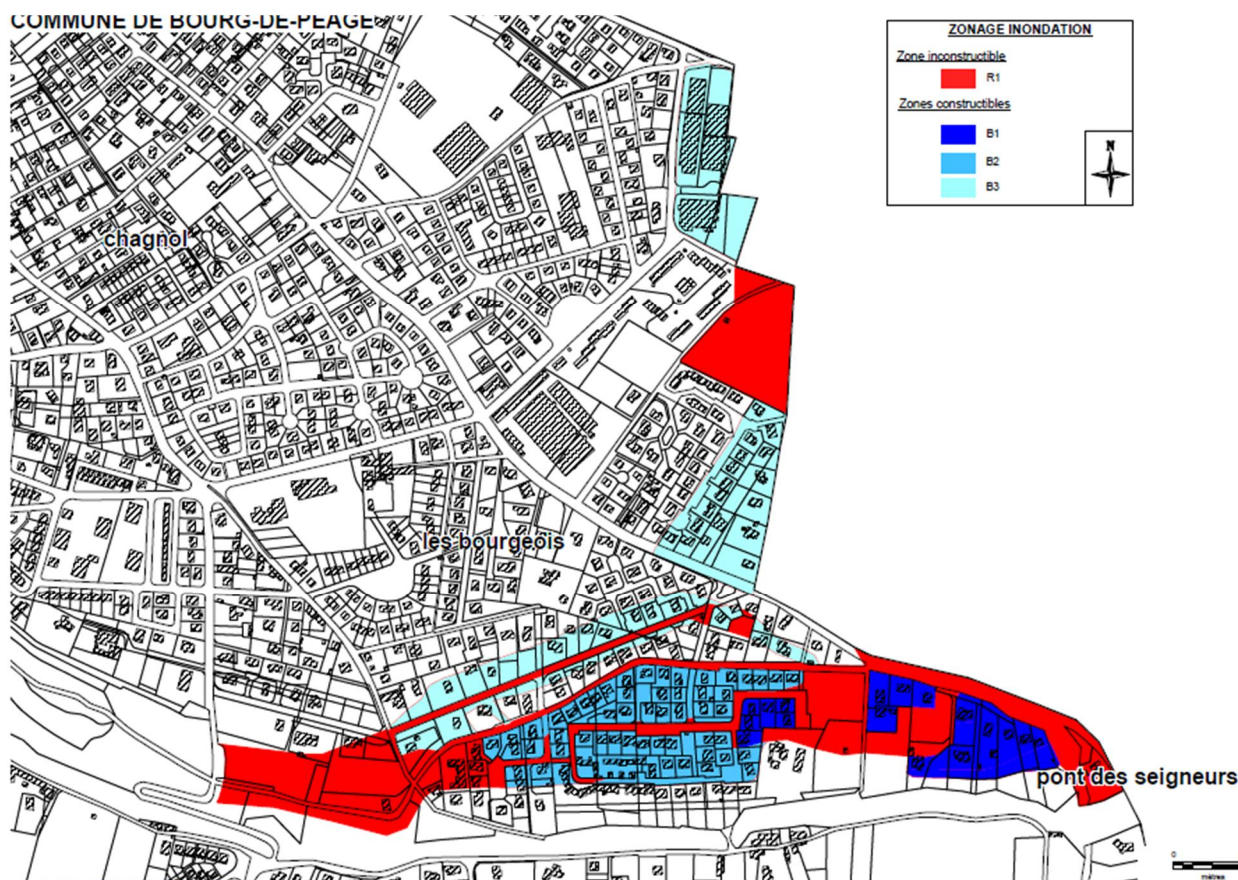
## PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation

Cette étude fait apparaître trois classes d'aléas :

- la classe d'aléa faible implique que la survie d'une personne pourvue de toutes ses facultés de mouvement n'est pas mise en cause par la crue,
- la classe d'aléa moyen peut représenter un danger si la vitesse d'écoulement est sensible (supérieure à 0,20 m/s),
- quand la hauteur d'eau dépasse 1 m et / ou que la vitesse dépasse 0,5 m/s, l'aléa est qualifié de fort et le danger est maximal pour les personnes.

Le risque inondation représente une contrainte forte vis-à-vis de l'urbanisation. Ainsi plusieurs zones sont distinguées avec des contraintes vis-à-vis de l'urbanisation :

- La zone inconstructible : zone rouge
- La zone constructible : Bleue avec des prescriptions différenciées selon les secteurs.





## Mouvements de terrains

### Glissement de terrain

La commune n'a pas été concernée par des glissements de terrain selon le BRGM.

### Retrait et gonflement des argiles

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations limoneuses, pouvant contenir des argiles. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune.

Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont dus à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de variation de leur teneur en eau. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain. Ils se manifestent par des désagréments qui affectent le bâti individuel principalement. Afin d'établir un constat à l'échelle nationale, le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, a confié au Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM) la réalisation d'une carte d'aléas retrait-gonflement dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène.

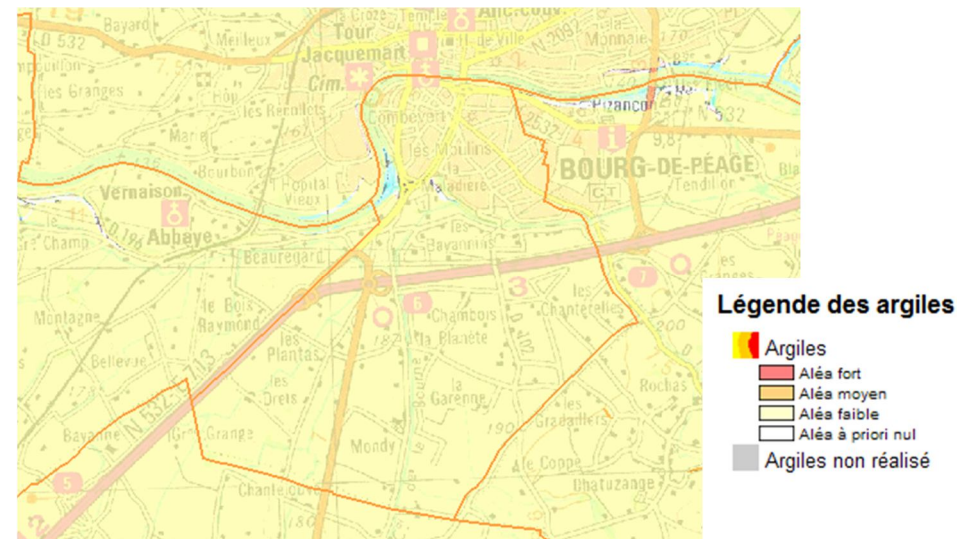
Ainsi il apparaît que la commune de Bourg-de-Péage est concernée sur l'ensemble de son territoire par un risque faible de mouvement de terrain lié à ce phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Même en cas de risque fort, les terrains restent potentiellement constructibles. Ici ce risque n'est pas un facteur limitant pour les projets d'urbanisation de la commune. Cette contrainte implique tout de même des précautions particulières en matière de construction.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent à quelques principes. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Ces principes concernent la profondeur et les ancrages des fondations, la rigidité de la structure, la régulation de la teneur hydrique du sol entourant la construction, la limitation des échanges thermiques à travers les parois de la construction etc. Des études de sols spécifiques relevant de la responsabilité du constructeur doivent être menées pour tout projet.

Ces principes ne relèvent pas des règles d'urbanisme et n'entrent pas dans le champ réglementaire du PLU.



### Risque sismique

Un nouveau zonage sismique est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011. Il est défini d'après l'annexe des articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010.

Bourg de Péage est en zone de sismicité modérée. Des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

### Risque incendie

Une carte d'aléa feux de forêt a été établie sur le département. Bourg de Péage est concernée par un aléa faible sur les boisements en bordure d'Isère et dans le bois des Naix.

### 3.2 - Contexte naturel

#### • Cadre général et réglementaire

Sur le plan réglementaire, la commune n'est pas concernée par une protection du patrimoine naturel. Cependant, il existe deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur le territoire communal. Une ZNIEFF de type II et une ZNIEFF de type I :

- La ZNIEFF de Type II « **Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Meylan** ». Cette zone concerne tout le cours de l'Isère et ses abords de Grenoble jusqu'à la confluence avec le Rhône. La zone présente une surface totale de 15617 ha sur 39 communes de l'Isère et 16 du département de la Drôme. L'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive. Bien qu'il existe des problèmes de pollution des eaux notamment dus à l'industrie, des milieux naturels intéressants subsistent, conservant une flore remarquable tantôt inféodée aux zones humides (Prêle d'hiver, Gratiola officinale, Ophrys à fleurs lâches, ...), tantôt aux « balms » sèches situées à proximité immédiate (Micropus dressé, Liseron des Monts Cantabriques, Orchis à longues bractées...). La faune reste riche en ce qui concerne les oiseaux (Guêpier d'Europe, Rémiz penduline...), les insectes (libellules en particulier), les mammifères (Castor d'Europe, Campagnol amphibie...) ou les poissons (Bouvière, Toxostome...).
- La ZNIEFF de Type I « L'Isère des portes de Romans à la Vanelle ». Entre l'agglomération romano-péageoise et le barrage de la Vanelle, l'Isère coule sur près de cinq kilomètres entre deux berges pentues. Ses rives sont soulignées par un cordon continu d'arbres typiques du bord des eaux (aulnes, peupliers, saules...). Les roseaux, présents tout le long de l'Isère, constituent, par secteurs, comme vers le barrage, de vastes formations denses et monospécifiques. Le plus remarquable, reste l'hivernage régulier d'importantes bandes de Bruant des roseaux (plus de 500 individus) et d'une quarantaine de Rémiz penduline dans les roselières. En saison de nidification, les roselières sont animées des chants grinçants de deux fauvettes aquatiques, la Rousserolle turdoïde et la Rousserolle effarvatte, qui vivent le plus souvent cachées sous les tiges de roseaux.

Le Héron pourpré, observé à cette même période niche probablement dans ces vastes roselières, ainsi que le discret Râle d'eau, qui se montre rarement à découvert. De petites mares sur les berges ont permis en outre la découverte de deux batraciens, le triton palmé et le triton alpestre, qui viennent y pondre.

#### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF sont de deux types :

- ⇒ **les zones de type I** sont des secteurs d'une superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées ;
- ⇒ **les zones de type II** sont des grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

L'inscription d'une zone dans l'inventaire des ZNIEFF indique que la prise en compte du patrimoine naturel doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans les zones de type I.

Les données concernant les ZNIEFF sont fournies par la DREAL (Directions Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) Rhône Alpes.



Les milieux naturels et agricoles présents sur le territoire communal sont :

- des prairies, très localisées en de rares endroits de la commune ;
- des cultures localisées de façon éparées et en grand nombre sur tout le territoire communal ;
- des secteurs boisés ;
- des cours d'eau et zones humides (ripisylves) ;

- **Habitats naturels, contexte floristique et faunistique**

#### Les habitats naturels

Les zones naturelles du territoire communal présentent divers intérêts écologiques localement. Plusieurs secteurs correspondent à des écosystèmes parfois patrimoniaux (ripisylves, prairies naturelles). Ces secteurs sont localisés :

- sur la partie Sud du territoire communal ;
- ainsi que le long des cours d'eaux présents : l'Isère, le Ruisseau de Maladière, le ruisseau des Omis, et le ruisseau de Bagnol.

#### Les cultures

La quasi-totalité des parcelles péri-urbaines de Bourg-de-Péage est concernée par la présence de terres agricoles. Il s'agit principalement de cultures céréalières, de prairies artificielles et de vergers.

Ces parcelles ne présentent pas d'intérêt écologique particulier si ce n'est pour l'avifaune (oiseaux). En effet, les zones de cultures sont des zones ouvertes constituant des territoires de chasse pour la plupart des rapaces. Les terres agricoles présentant quelques vieux arbres remarquables, peuvent abriter des Pics et la Chevêche d'Athéna, rapace nocturne patrimonial. En effet cette espèce se fait de plus en plus rare de par la disparition du bocage due au changement des pratiques agricoles.



Culture fourragère



Culture fruitière

[illegible]



## Les prairies

Comme exposé précédemment, un fort contexte agricole est présent en zone périurbaine. Très peu de prairies sont présentes sur le territoire communal. Certaines parcelles sont concernées par la présence de prairies de fauches et prairies pâturées. Celles-ci présentent des intérêts pour la flore, les oiseaux, les insectes et les petits mammifères. En effet les prairies naturelles de fauche peuvent comporter une bonne diversité floristique venant enrichir la diversité végétale à l'échelle de la commune. Cette diversité floristique est favorable aux insectes pollinisateurs et aux papillons se nourrissant du nectar des fleurs. Ces milieux ouverts sont également favorables aux oiseaux. Les prairies sont peu nombreuses sur le territoire communal, essentiellement concerné par des cultures. Ces prairies constituent donc un patrimoine écologique à conserver dans le contexte communal.

### Les haies bocagères

Les haies qui structurent le bocage remplissent plusieurs fonctions écologiques. Elles permettent un contrôle de l'érosion des sols, purifient l'eau retenue en contexte agricole (pollution organique voir chimique), et servent de refuge à de nombreuses espèces. En effet, plusieurs espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères et d'amphibiens (en hivernage) sont spécifiquement liées à ces linéaires de haie. Ces haies sont donc des éléments importants pour la biodiversité et peuvent servir de corridors écologiques pour les plus développées.



Prairie pâturée

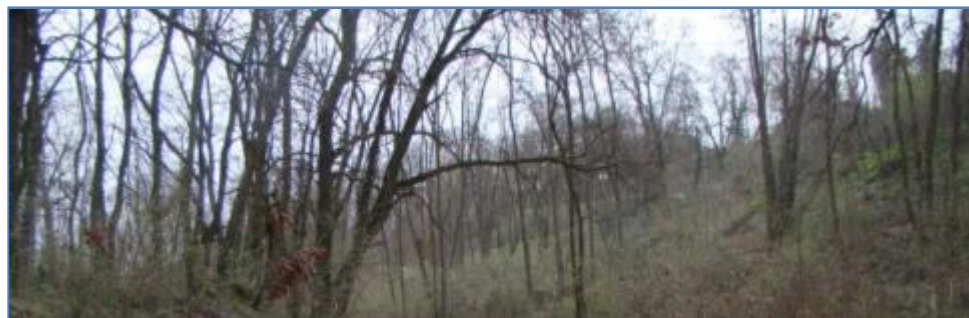
## Les boisements

Sur le territoire communal, très peu de massifs boisés sont présents. Il s'agit de très petites surfaces localisées de façon éparse sur le territoire. Il n'existe pas de grands boisements sur le territoire de Bourg-de-Péage. Les petits boisements résiduels sont principalement composés d'Erables et de Frênes pour les essences feuillus et de Cèdres ou de Pins pour les plantations de conifères. L'élément boisé le plus remarquable est le bois de Naix situé en partie Nord du territoire agricole en limite urbaine, de part est d'autre du ruisseau de la Maladière. Ici, le peuplement arborescent est composé de plusieurs essences de feuillus avec notamment le Chêne pédonculé (*Quercus robur*), le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), l'Erable plane (*Acer platanoides*), le Platane commun (*Platanus hispanica*), l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et une espèce invasive qui se développe fortement sur les pentes sèches, le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). En ce qui concerne la strate arbustive, elle est majoritairement dominée par le Buis (*Buxus sempervirens*), quelques pieds de Fragon (*Ruscus aculeatus*) sont également présents. Il s'agit d'une espèce remarquable dont la cueillette est réglementée dans le département de la Drôme.

Les berges des cours d'eau présents (l'Isère, et le ruisseau de Maladière pour les plus remarquables) sont également concernées par la présence de boisements linéaires. Il s'agit d'une ripisylve plus ou moins développée dont les peuplements arborescents sont spécifiques (ripisylve originelles à Aulnes et Frênes en général). Ces ripisylves viennent augmenter la diversité des espèces arborescentes sur le territoire communal.

### Les boisements naturels

Milieux naturels les moins perturbés, tous les boisements sont des milieux à naturalité élevée, servant de zone refuge et zone de passage pour la grande et la petite faune. Ils constituent également un territoire de nidification et d'approvisionnement très favorable aux oiseaux. La biomasse importante de litière végétale et animale produite par ces milieux permet également la présence d'une grande diversité d'arthropodes, remplissant leur fonction de recycleur de la matière organique. La diversité faunistique, et les fonctions de zone refuge et de passage des massifs boisés sont des intérêts écologiques importants.



### Les friches

### Boisement des Naix

Quelques parcelles de la commune sont concernées par l'abandon d'anciennes cultures ou prairies. La plupart du temps, les friches présentent une végétation herbacée d'espèces rudérales. Dans certains cas une strate arbustive a commencé à s'installer. Plusieurs essences se sont développées, comme le Prunier (*Prunus spinosa*), l'Eglantier (*Rosa canina*) et le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*). Le milieu devient alors favorable aux oiseaux passereaux. Ce type de milieu est favorable aux oiseaux, papillons, petits mammifères et reptiles, qui trouvent ici la fraîcheur des formations buissonnantes et la chaleur des zones ouvertes.

Il est à noter qu'il existe une zone de friche particulière sur le territoire communal. En effet au niveau du lieudit «la Lune», juste à l'Ouest du cimetière de la commune, se trouve une friche herbacée présentant de nombreux pieds de thym. Il s'agit soit d'un faciès particulièrement sec, soit d'une ancienne plantation. Ce milieu particulier vient augmenter la diversité des biotopes sur la commune.



Friche herbacée



Friche à Thym sur le territoire communal

### Les zones humides

Il est à noter qu'aucune mare prairiale n'existe sur le territoire communal.

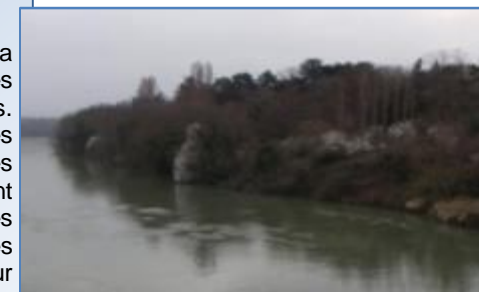
### Les milieux naturels de l'Isère

La ripisylve (boisement le long d'un cours d'eau) qui borde l'Isère est majoritairement en mauvais état de conservation sur le territoire communal. En effet le peuplement arborescent rivulaire de cette ripisylve est très peu représenté par l'Aulnes glutineux (*Alnus glutinosa*), espèce originelle de la ripisylve qui forme en association avec le Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*), un habitat caractéristique des boisements rivulaires de plaine, l'Aulnaie-Frênaie. Cette ripisylve est affectée par la présence d'espèces invasives comme le Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*). En termes de peuplement arborescent, la ripisylve de l'Isère est également dégradée par le Peuplier et l'Erable plane principalement.

Cette ripisylve constitue un corridor écologique qui parcourt le territoire communal en partie Nord. Elle caractérise un enjeu écologique important à l'échelle de la commune malgré la dégradation des boisements : absence de boisements sur une partie des berges de l'Isère à partir du Pont Vieux et jusqu'à l'embouchure du ruisseau de la Maladière. Il serait souhaitable de restaurer cette ripisylve de l'Isère, pour maintenir une continuité écologique et fonctionnelle en aval et en amont de la commune.

### Les ripisylves

Les ripisylves sont des éléments majeurs de la biodiversité à l'échelle d'une commune. En effet, elles remplissent de nombreuses fonctions écologiques. Ces boisements rivulaires permettent le maintien des berges d'un cours d'eau en limitant les phénomènes d'érosion, purifient les eaux de ruissellement arrivant vers un cours d'eau, créent de nombreuses niches écologiques (habitats d'espèces comportant les paramètres physiques et biologiques favorables) pour une faune spécialisée (écrevisses notamment), servent de corridors biologiques pour une grande partie de la faune terrestre. Il s'agit également d'un refuge pour une faune (oiseaux en particulier) et une flore particulière, venant enrichir la biodiversité à l'échelle de la commune. Il s'agit donc d'un patrimoine naturel important pour toute commune qui présente des cours d'eau.



Boisement rivulaire en rive gauche de l'Isère



### Rappel sur les zones humides et leur espace de fonctionnalité

En occupant une position particulière entre terre et eau, les zones humides sont source de qualité et diversité biologique et elles jouent un rôle essentiel dans le cycle de l'eau (régulation hydrologique, écrêtement des crues, épuration des eaux,...). Ainsi, une zone humide peut être définie comme une « infrastructure naturelle » en raison des fonctions hydrologiques et écologiques assurées, des valeurs ou services rendus estimés et par les avantages économiques et culturels dont bénéficient les populations locales.

L'arrêté du 24 juin 2008 (MEEDDAT) précise les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Cet arrêté reprend les deux premiers critères :

**Art. 1<sup>er</sup> :** « Un espace peut être considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- 1 - Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 ;
- 2 - sa végétation, si elle existe est caractérisée :
  - soit par des espèces indicatrices de zones humides identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 ;
  - soit par des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides, identifiées selon la méthode et la liste figurant à l'annexe 2.2. »

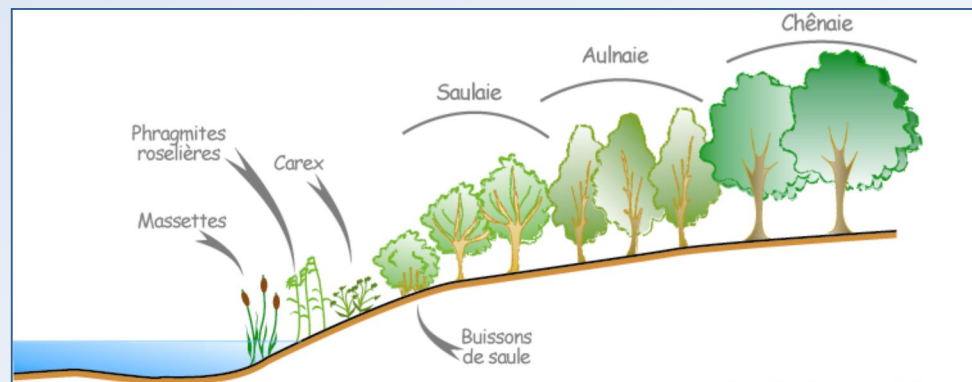
L'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 modifie la liste des sols de zone humide, mais ne remet pas en cause la méthode de définition.

D'après la note technique du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse N° 5 "Agir pour les zones humides en RMC", une zone humide peut être doublement délimitée :

- délimitation de la zone humide au sens strict (selon l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- identification de l'espace de fonctionnalité de la zone humide qui est défini à une échelle spatiale beaucoup plus importante. Cet espace prend en compte les relations hydrologiques, physiques ou biologiques entre la zone humide et les autres écosystèmes de son bassin versant.

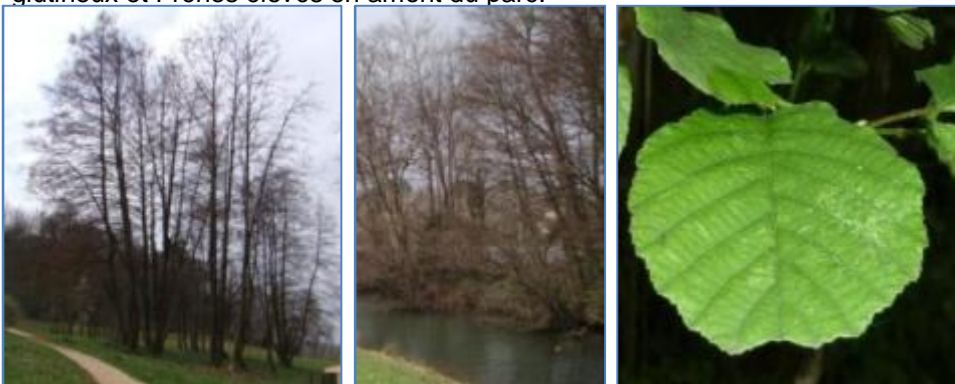
Le maintien des zones humides passe par la prise en compte de l'espace de fonctionnalité où des mesures de précaution doivent être prises pour garantir le bon fonctionnement de la zone humide.

Les différents groupements végétaux des zones humides se développent en fonction du degré d'hydromorphie, c'est-à-dire le long d'un gradient hydrique.



### Les milieux naturels du ruisseau de Maladière

Le ruisseau de Maladière est un ruisseau bien plus modeste que l'Isère. En ce qui concerne les habitats naturels, ce cours d'eau est globalement de moyenne qualité écologique. En effet, sa ripisylve présente une Aulnaie-Frênaie patrimoniale uniquement en partie aval du cours d'eau, sur quelques centaines de mètres avant la confluence avec l'Isère. Ici quelques groupes d'Aulnes formant des Aulnaies marécageuses (habitat naturel de zone humide) sont également présents dans la zone d'inondabilité du cours d'eau. Le peuplement arborescent apparaît dégradé plus en amont, et l'Aulne glutineux se fait de plus en plus rare dans le parc du Bois des Naix. On retrouve quelques Aulnes glutineux et Frênes élevés en amont du parc.



Aulnaie marécageuse et Aulnaie-Frênaie caractérisant la ripisylve du ruisseau de la Maladière

Feuille d'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)

### Les milieux naturels du ruisseau de Bagnol

Les milieux naturels de ce cours d'eau sont très dégradés. Le cours d'eau a été détourné de son lit naturel et présente une morphologie de canal d'irrigation dans la plaine agricole de « la Garenne ». Le détournement n'a pas pris en compte la morphologie naturelle d'un cours d'eau, les pentes sont abruptes et la végétation rivulaire ne peut coloniser ses berges. La ripisylve est donc absente de la majeure partie du ruisseau de Bagnol. D'un point de vue écologique, l'absence de pente douce et de végétation rivulaire empêche à la richesse biologique naturelle des cours d'eau de s'installer.

**Le détournement du ruisseau de Bagnol a donc provoqué de fortes perturbations fonctionnelles et écologiques.**



Absence de ripisylve, remplacée par une haie de Chênes au sommet des berges du cours du ruisseau de Bagnol

### La faune

Les espèces recensées sur la commune sont les suivantes :

### Les mammifères

En ce qui concerne les grands mammifères, le Chevreuil d'Europe (*Capreolus capreolus*), le Sanglier (*Sus scrofa*) et le Renard roux (*Vulpes vulpes*) sont présents sur la commune mais uniquement de passage en raison de l'absence de boisement refuge. Le chevreuil est principalement observé au niveau de la réserve de chasse du lieu-dit « la Garenne ». Le Sanglier quant à lui s'observe généralement autour de la carrière Cheval au Sud-Ouest de la commune.

En ce qui concerne les petits mammifères, le Lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*) ainsi que quelques Lapins de garenne (*Oryctolagus cuniculus*) sont recensés. Il est à noter que le Lapin de garenne est une espèce menacée, considérée comme vulnérable dans la région. Il s'observe principalement au niveau du lieu-dit « les Drets », et de façon éparse dans les quelques prairies naturelles et plus généralement dans les prairies artificielles.



### Rappel sur les Listes Rouges

L'UICN : Union Mondiale pour la Conservation de la Nature réalise des Listes Rouges des espèces en fonction de leur état de conservation. Ces listes largement diffusées permettent de hiérarchiser les enjeux écologiques des différentes espèces. Les Listes Rouges peuvent être réalisées à plusieurs échelles géographiques (monde, France, régions administratives, ...).

Les listes classent les espèces en 10 catégories :

Catégorie UICN	Signification
EX	Eteint
RE	Espèce éteinte dans l'aire d'application de la Liste Rouge
CR	En danger critique d'extinction
EN	En danger
VU	Vulnérable
NT	Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises)
LC	Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de l'aire concernée est faible)
DD	Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes)
NA	Non applicable (espèce non soumise à évaluation car introduite dans la période récente ou présente dans l'aire concernée de manière occasionnelle ou marginale)
NE	Non évaluée (espèce non encore confrontée aux critères de la Liste Rouge)

Les catégories CR, EN et VU correspondent aux espèces menacées de disparition dans l'aire d'application de la Liste Rouge. Les Listes Rouges n'ont pas de valeur juridique, mais ont un rôle d'alerte.

Des chiroptères (chauve-souris) peuvent également être présents sur le territoire communal. Ces animaux trouvent différents milieux de chasse (prairies, boisements, cours d'eau) favorables à leur installation. Il est possible que plusieurs espèces gîtent sur le territoire communal, dans le bâti ou dans des arbres à fentes et à cavités. Toutes les espèces de chiroptères sont protégées en France, leur présence constitue donc un enjeu écologique pour la commune.

### L'avifaune (oiseaux)

Les observations à la fin de l'hiver et les informations obtenues sur les oiseaux de la commune de Bourg de Péage indiquent une faible diversité des espèces, avec peu d'espèces patrimoniales recensées.

La présence sur le territoire de boisements pour la nidification et de zones ouvertes de prairies ou de culture pour l'approvisionnement est favorable aux rapaces.

La Chevêche d'Athéna est une espèce typiquement liée au bocage. Il s'agit d'une espèce patrimoniale car inscrite comme espèce vulnérable sur la liste Rouge des Oiseaux de Rhône-Alpes. La Chevêche d'Athéna niche dans les cavités des vieux arbres présents en contexte bocager et notamment les vieux vergers. Il s'agit d'une espèce menacée potentiellement présente dans le secteur du « Pit ».



Cerisiers à cavités favorables à la Chevêche d'Athéna et aux Chauves-souris

La forte densité de parcelles ouvertes en contexte périurbain (prairies artificielles, prairies naturelles) est très favorable aux rapaces diurnes (actifs de jour). En effet ils trouvent dans la partie Sud de la commune un vaste territoire de chasse favorable à leur développement (régime alimentaire basé sur la prédation des micromammifères principalement : campagnols, mulots, musaraignes...). Ainsi plusieurs individus de Buse variable (*Buteo buteo*) et de Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*) ont été observés sur la commune. Il ne s'agit pas d'espèce rare et menacés mais leur présence vient augmenter la diversité des espèces d'oiseaux de la commune.

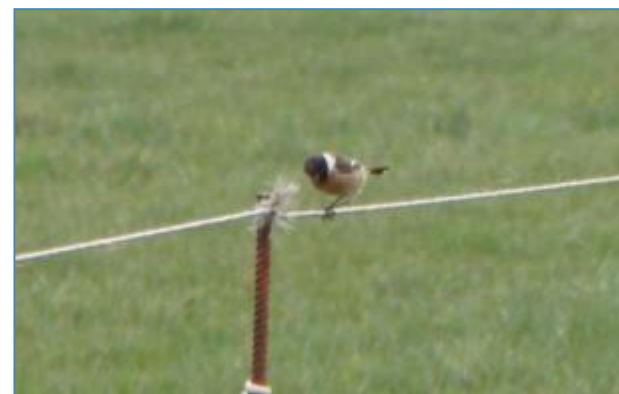


Faucon crécerelle

Le contexte agricole de la commune est également favorable à la présence de petits passereaux inféodés à ce type de milieux naturels. Ainsi, les labours et prairies de la commune sont occupés par l'Alouette des champs (*Alauda arvensis*). Principalement dans les secteurs des « Bayannins » et de « Malataverne ». Il s'agit d'une espèce patrimoniale pour la commune car elle est considérée comme espèce vulnérable en Rhône-Alpes. Un fort déclin a été observé dans la région essentiellement dû à la disparition des prairies et à la pression de chasse dont elle est victime.

Une autre espèce emblématique du milieu agricole, et généralement liée à un bocage de qualité a été recensée sur le territoire communal. Il s'agit du Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*), observé uniquement dans le secteur de la commune ou des prairies naturelles subsistent, au niveau du lieu-dit « le Pit ».

Le Tarier pâtre a besoin de perchoirs pour la chasse, souvent à partir des haies bocagères et se nourrit essentiellement d'insectes, normalement abondant en zone agricole de qualité. Cette espèce peut être considérée comme un indicateur de la qualité écologique d'une zone agricole.



Tarier pâtre à l'affut depuis un perchoir

D'autres espèces d'oiseaux liées à l'eau sont également présentes. En ce qui concerne les cours d'eau, le ruisseau de Maladière est concerné par la présence du Martin pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*). Il s'agit d'une espèce patrimoniale, inscrite à l'Annexe I de la Directive oiseaux, inféodée au cours d'eau de qualité. Cette espèce est considérée comme vulnérable dans la région, et menacée par la pollution des rivières, les canalisations, et les drainages qui troublent les eaux. Les problèmes de turbidité des cours d'eau peuvent donc menacer l'espèce, la pêche de petits poissons devenant très difficiles en eaux troubles. La présence du Martin pêcheur d'Europe représente un enjeu écologique fort pour la commune de par ses statuts de protection et de menace, et sa qualité d'indicateur écologique.

Certaines espèces d'affinité forestière sont également présentes sur le territoire communal de Bourg de Péage. Comme indiqué au chapitre habitats naturels, plusieurs boisements et îlots boisés sont présents sur la commune. Ces boisements sont favorables à l'installation des espèces d'oiseaux forestières et notamment aux Pics. Ainsi plusieurs individus de Pic vert (*Picus viridis*) et Pic épeiche (*Dendrocopos major*) ont été observés ou entendus sur le territoire, notamment dans le bois des Naix.





Arbres à Pics et chauves-souris dans le bois des Naix

### Faune piscicole et astacicole

En ce qui concerne la faune piscicole, la Fédération de Pêche du département de la Drôme a indiqué les espèces présentes dans les cours d'eau de la commune. Ainsi, l'Isère est concernée par une importante population naturelle de Truite fario (*Salmo trutta fario*), avec notamment des individus de grande taille. Ici le peuplement piscicole est principalement représenté par des espèces de seconde catégorie comme le Chevesne (*Leuciscus cephalus*), le Goujon (*Gobio gobio*), le Barbeau fluviatile (*Barbus barbus*), l'Ablette (*Alburnus alburnus*), le Gardon (*Rutilus rutilus*), le Hotu (*Chondrostoma nasus nasus*), le Spirlin (*Alburnoides bipunctatus*), la Vandoise (*Leuciscus leuciscus*), le Brochet (*Esox lucius*), la Carpe (*Cyprinus carpio*), la Tanche (*Tinca tinca*), le Rotengle (*Scardinius erythrophthalmus*), la Brème commune (*Abramis brama*), la Brème bordelière (*Blicca bjoerkna*) et l'Anguille (*Anguilla anguilla*)

### Le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)

#### Systématique

Classe : Oiseaux  
Ordre : Coraciiforme  
Famille : Alcedinidé



#### Description

Le mâle adulte possède un front, un capuchon, une nuque et des moustaches barrés de bleu-vert et de bleu brillant. Le menton, la gorge et la tâche du cou affichent une couleur blanche teintée de chamois jaunâtre. Les scapulaires et les couvertures (plumes des ailes) présentent une couleur verte avec des extrémités bleu vif qui contraste avec la teinte bleu cobalt brillant du manteau, du dos et du croupion. Son bleu étincelant provient des reflets prismatiques de la lumière sur les structures minuscules de ses plumes. La poitrine est roux orangé, le bec est noir avec des commissures rouges, les pattes sont également rouges. La femelle adulte est identique au mâle, excepté la mandibule inférieure rouge-orange avec une pointe noire. Les juvéniles sont plus ternes que les adultes. La pointe du bec est blanchâtre et les pattes sont d'abord noires.

#### Distribution et population

Le Martin-pêcheur d'Europe possède une large répartition qui couvre le Nord de l'Afrique, l'Europe jusqu'en Estonie, et la quasi-totalité de l'Asie jusque sur les îles d'Océanie. En France, l'espèce est observée en tant qu'hivernant ou nicheur, sur tout le territoire. Le martin-pêcheur est bien répandu mais reste un nicheur assez rare en Rhône-Alpes. Le frein à son installation est la nature du substrat, le granit ou les affleurements calcaires l'empêche de creuser son terrier. En Moyenne Vallée du Rhône, on observe un couple nicheur tous les 12 Km de berges en moyenne.


#### Biotope et régime alimentaire

Le Martin-pêcheur d'Europe se rencontre au bord des eaux calmes, propres et peu profondes, plutôt en des lieux abrités du vent et des vagues. Son existence reposant sur la capture de poissons en nombre suffisant, le martin-pêcheur doit disposer d'une eau pure et poissonneuse. Les rives, pourvues d'arbres et de poteaux utilisés comme des perchoirs sont appréciées. L'eau doit rester assez claire pour un bon repérage des proies. Les adultes sont sédentaires si le climat le permet, mais les jeunes se déplacent parfois loin. Pendant la période de reproduction, ils fréquentent les cours d'eau pourvus de pentes abruptes et meubles. A défaut, ils se contentent des berges des étangs ou des sablières inondées. En effet, l'espèce niche dans un terrier creusé habituellement dans la berge sableuse d'un cours d'eau.

#### Menaces

Même si son aire de répartition est assez large, les effectifs sont en régression dans beaucoup de pays. Il semble que les hivers très rigoureux sont un des problèmes principaux. Néanmoins, les causes de la régression actuelle sont la pollution des rivières, les canalisations, les drainages qui troublent les eaux et la persécution par l'homme. L'aménagement des cours d'eau est un problème majeur pour l'espèce.

#### Protection et statuts

Protection nationale,  
Annexe I de la Directive Oiseaux,  
Liste Rouge Rhône-Alpes 

Il est à noter que plusieurs espèces remarquables sont également recensées dans l'Isère. Il s'agit du Blageon (*Leuciscus soufi*), de la Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*), et du Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*), espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitat-Faune-Flore.

Le Blageon occupe des eaux claires et courantes, avec substrat pierreux ou graveleux, et correspond à la zone à ombre. L'espèce est considérée comme rare en France et n'est présente que dans la vallée du Rhône. Sa présence représente un enjeu écologique important pour la commune.

Il est également à noter qu'une espèce invasive est présente dans les eaux de l'Isère. Il s'agit de la Perche soleil (*Lepomis gibbosus*), introduite en Europe en 1886 comme poisson d'agrément pour les aquariums. Certains spécimens ont été relâchés dans les rivières où l'espèce fait depuis lors des ravages de par son régime alimentaire varié et son caractère vorace. Ce poisson est classé comme nuisible en France et ne doit donc être ni relâché ni conservé vivant.

Pour la Maladière ou Charlieu, et le ruisseau des Omis, très peu d'observations ont été effectuées pour ces cours d'eau, on note cependant la présence de la Truite fario.



Truite fario (*Salmo trutta fario*)



### • Les fonctionnalités écologiques

On rencontre deux grands types de corridors écologiques (zone ou voie de transfert pour les organismes vivants : haies bocagères, cours d'eau, boisement...) sur le territoire communal, qui permettent le déplacement de la faune et de la flore d'un écosystème à un autre ou d'un secteur à un autre :

- les **corridors terrestres** qui se situent au niveau des *continuums* boisés (boisement, haies, ...) qui permettent le passage de la grande et de la petite faune ;
- les **corridors aquatiques** qui se situent au niveau des cours d'eau et des zones humides de la commune et qui permettent le déplacement des espèces aquatiques, mais également des espèces terrestres liées au milieu aquatique (oiseau, amphibiens, végétation hydrophile,...).

Peu de massifs boisés sont présents sur le territoire communal. Les massifs boisés créent des *continuums* qui remplissent la fonction de corridor écologique pour la grande et la petite faune. Le réseau de corridor est donc peu développé sur la commune. Un axe principal traverse la commune d'Est en Ouest du lieu-dit « les Chanterelles » à « Maison neuve » sur la commune voisine.

Le réseau hydrographique crée également un réseau de corridors quand les ripisylves sont bien développées sur les berges. La fonction de corridors se dégrade en fonction de l'état des ripisylves. Il est donc important de conserver ou de restaurer les ripisylves les plus dégradées. Ainsi, les linéaires de boisements rivulaires du ruisseau de Maladière, et de l'Isère constituent des axes de passage préférentiels de la faune sur le territoire. Il est à noter que l'Isère est identifiée comme corridor d'intérêt régional par le RERA (Réseau Ecologique Rhône-Alpes). En effet la vallée de l'Isère représente un couloir de migration important pour les oiseaux.

Le ruisseau des Omis et celui de Bagnol ne présentant quasiment pas de ripisylve, la fonction de corridors terrestre est très dégradée le long de leurs berges.

Le territoire de Bourg de Péage est fragmenté par la présence de plusieurs infrastructures :

- l'A49 ;
- le réseau routier en contexte urbain et périurbain ;

- des zones de contraintes représentées par la zone d'activités, le lotissement des Bayannins et plus généralement les espaces urbanisés.

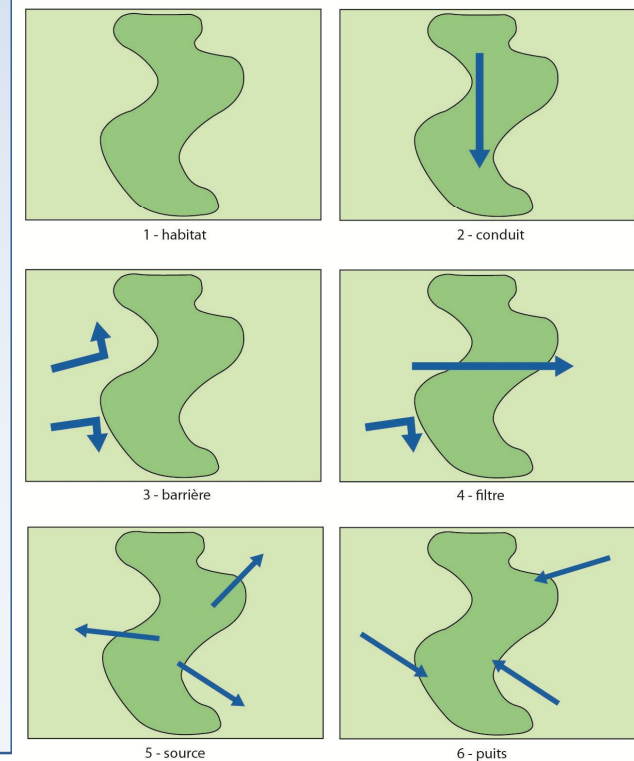
Cette fragmentation rend difficile les déplacements de la faune, comme en atteste la présence d'un site de collisions entre les grands mammifères et les véhicules. Ceci est vrai notamment sur la RD2532 au niveau du lieu-dit « Maison Neuve », selon l'Association Communale de Chasse Agréée de Bourg de Péage.

### Rappel sur les corridors écologiques

Un corridor biologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou aquatique qui permet la dispersion des espèces animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zones humides, ...).

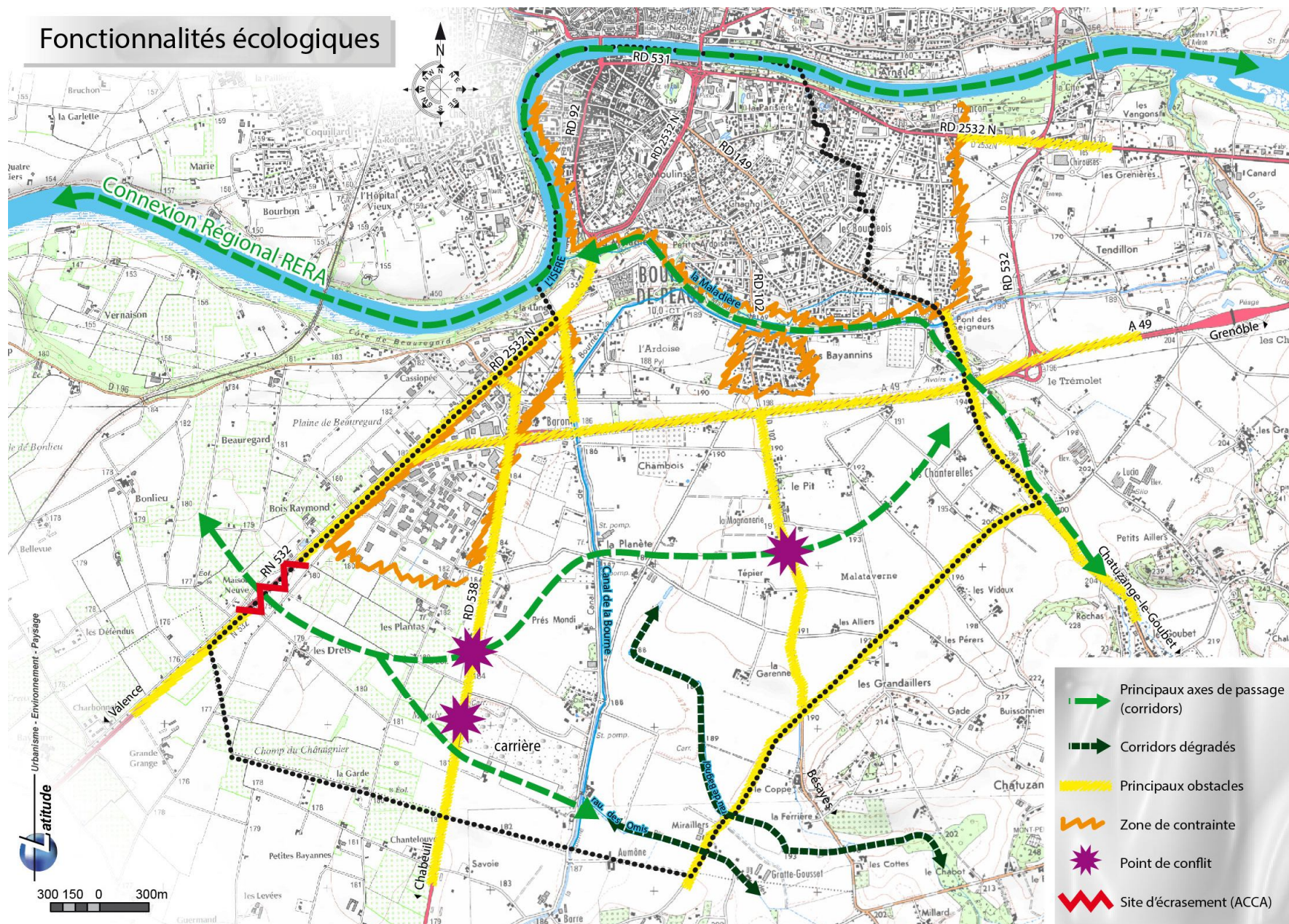
Le rôle des corridors biologiques est de relier les habitats essentiels de la flore, de constituer des sites de reproduction, de nourrissage, de repos et de migration de la faune pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, d'échanger leurs gènes, de coloniser ou recoloniser les territoires d'où elles ont disparu. Les corridors sont indispensables à la survie des espèces.

Les six fonctions d'un corridor  
(d'après Thorne - 1993)





## Fonctionnalités écologiques





## • Synthèse des enjeux

Suite au diagnostic écologique présenté ci-avant, différents enjeux concernant le patrimoine naturel de la commune de Bourg de Péage ont été identifiés. Ces enjeux écologiques concernent :

- **la présence de ripisylves** constituées par une Aulnaie-Frênaie correspondant à un habitat naturel prioritaire au titre de la Directive Habitat-Faune-Flore. La ripisylve située le long du ruisseau de Maladière en partie aval est concernée par cet habitat patrimonial, potentiellement riche en faune et en flore. Les autres cours d'eau présentent également des boisements rivulaires mais le peuplement arborescent est souvent dégradé, et l'Aulne glutineux est quasi-absent. Il est également à rappeler que le ruisseau de Bagnol est un cours d'eau dont le tracé a été détourné, où la ripisylve est quasi absente, pouvant provoquer des problèmes écologiques et environnementaux sur la commune (non épuration des eaux de ruissellement, problèmes de stabilité des berges. La remise en état écologique du cours du ruisseau des Omis est un enjeu écologique pour la commune de Bourg de Péage.

### Protection des ripisylves

Les ripisylves sont à protéger. Une bande de non constructibilité de 5 à 10 m des berges permet de limiter les phénomènes d'érosion, de renforcer les corridors et de piéger les pesticides. La réglementation de la loi sur l'eau ne protège pas les ripisylves. Le seul moyen permettant de protéger efficacement ces boisements est d'acquérir les berges.

- **la présence d'espèces patrimoniales** sur le territoire communal concernant une faible diversité de groupes biologique. Pour la faune, plusieurs espèces patrimoniales sont recensées comme le Martin-pêcheur d'Europe, l'Alouette des champs et le Vanneau huppé pour les oiseaux et le Blageon, le Toxostome et la Bouvière pour les poissons. Il s'agit là d'un patrimoine biologique important à conserver et témoin de la qualité des habitats naturels présents sur le territoire communal. Leur conservation passe par la conservation et/ou la restauration de leur habitat de reproduction, d'alimentation et de repos (voir chapitre faune).

- **la présence de quelques corridors écologiques** constitués par les ripisylves et la plaine agricole.

- **la sensibilité des eaux de surfaces et souterraines** de par la présence de terrain drainant sur tout le territoire et d'un contexte agricole intensif.

### Rappel des objectifs de l'état sur les zones humides

En matière de préservation des espaces naturels, les principaux enjeux retenus sont :

- la préservation des zones humides, indispensables au maintien de la qualité de l'eau, du contrôle des crues, de la biodiversité et des paysages. A l'échelle communale, cela passe par la réhabilitation écologique des cours d'eau, la restauration des ripisylves et des zones inondables ;
- la mise en place d'un réseau écologique national destiné à assurer la préservation et la continuité entre les sites d'intérêt écologique remarquables. Pour donner la vigueur à ce réseau national, il importe d'assurer au plan local la continuité écologique entre le réseau hydrographique et les espaces naturels de qualité existants sur la commune ou à proximité.

Au regard de ce diagnostic, la qualité écologique du territoire de Bourg de Péage n'est que moyenne. Les enjeux se posent surtout en termes de restauration de son patrimoine naturel.

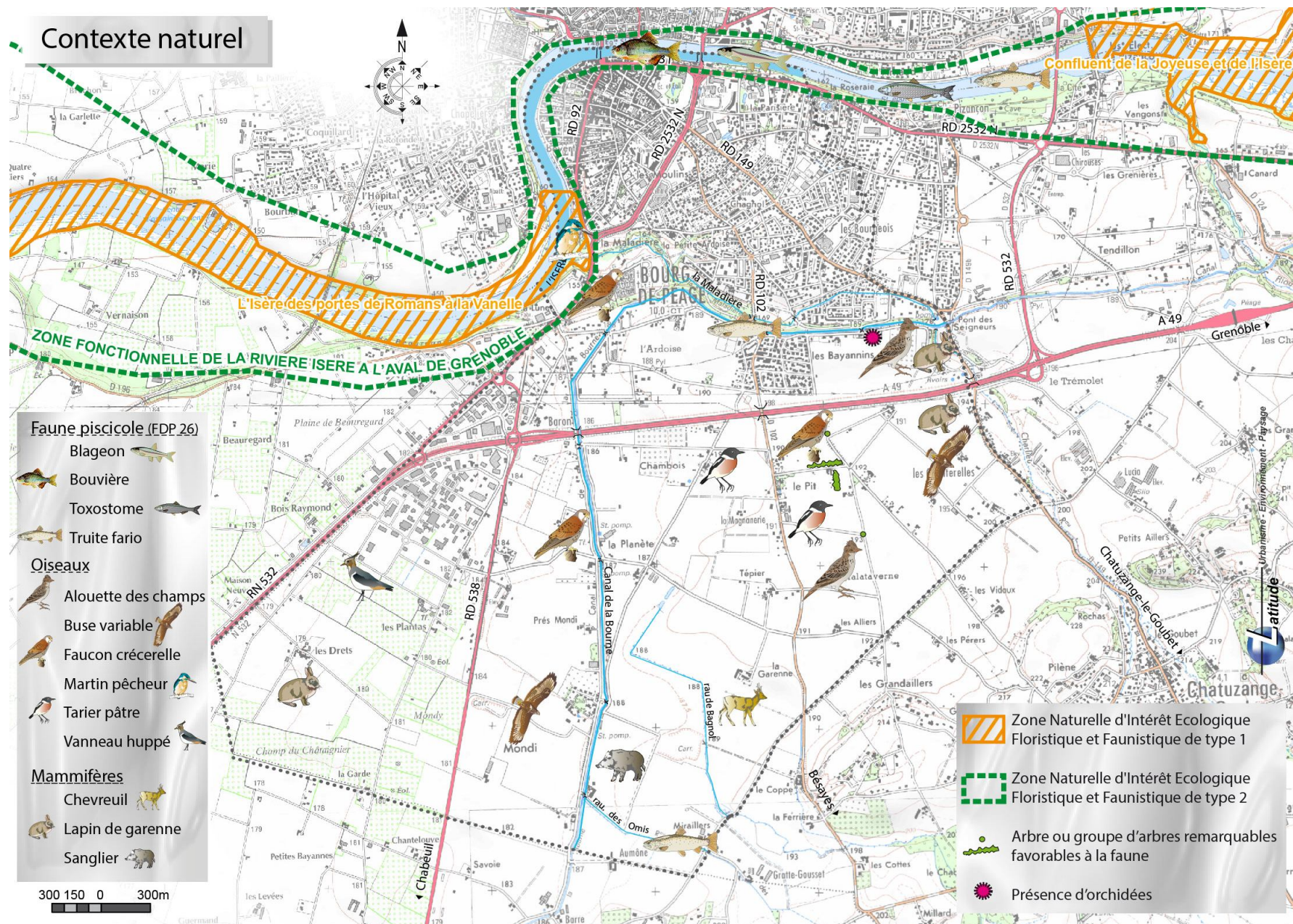
## 2.5 - Indicateurs de la biodiversité communale

La biodiversité est une notion qui s'exprime à différentes échelles. Il s'agit de la diversité biologique qui existe à l'échelle d'un biotope, d'un écosystème, d'un habitat naturel, d'une espèce, d'une population (biodiversité génétique). La notion la plus employée est bien sûr celle de la diversité des espèces animales et végétales à l'échelle d'un territoire considéré. A l'échelle de la commune plusieurs indicateurs simples peuvent être considérés pour caractériser la biodiversité présente à un instant donné, dans l'optique d'établir un suivi dans le temps. Il s'agit d'indicateurs proposés à la commune à la vue du diagnostic écologique établi sur son territoire. Les 8 indicateurs proposés pour la commune de Bourg de Péage sont présentés dans le tableau ci-après.

Indicateurs	Commentaires
<b>Zones humides</b>	La commune ne présente des zones humides que sous la forme de ripisylves. Les prospections hivernales ne permettant pas d'identifier les espèces végétale de zone humide avec certitude.
Aucune prairie humide identifiée, (voir ripisylve)	
<b>Etat de conservation des ripisylves</b>	La ripisylve de l'Isère pourrait bénéficier d'une restauration en partie centrale afin de maintenir une continuité écologique en amont et en aval de la commune. L'absence de ripisylve sur au niveau du ruisseau de Bagnol a des conséquences environnementales et écologiques notables. La réhabilitation écologique du cours du ruisseau de Bagnol est une priorité écologique sur le territoire.
Maladière : majoritairement dégradée, à restaurer	
Isère : dégradée en partie centrale, à restaurer et à conserver	
Bagnol : très dégradée, à restaurer	
<b>Surface de boisements naturels</b>	Des pratiques de gestion favorables à la faune patrimoniale peuvent être engagées par la commune si elle le désire, comme le maintien du bois mort et des arbres à cavités dans ces boisements.
Environ 21,9 hectares soit 1,5% de la surface communale	
<b>Surface de prairies naturelles</b>	Quelques prairies naturelles sont présentes dans la partie centrale de la commune. Ces prairies naturelles sont généralement concernées par un cortège floristique riche favorisant également une faune diversifiée, notamment les insectes et les petits mammifères. Les prairies naturelles sont donc un réservoir biologique important à conserver sur le territoire communal.
25,1ha soit 1,8 % de la surface communale	
<b>Linéaire de haies</b>	En dehors du cadre du PLU et à titre informatif, le parcellaire agricole de Bourg de Péage pourrait bénéficier à l'avenir de plantation de haies avec des espèces autochtones, si la commune le désire. Ceci permettrait le maintien d'une continuité végétale dans les secteurs ou des ruptures existent, prévenant ainsi l'isolement des populations animales.
16843 soit 12,07 à l'hectare en moyenne	
<b>Espèces patrimoniales</b>	Ces espèces sont principalement menacées par une dégradation ou une destruction de leur habitat. Elles ont des exigences écologiques particulières, qui confèrent une certaine particularité écologique au secteur qu'elles occupent. Le nombre d'espèces patrimoniales recensées sur la commune représente la qualité et la diversité écologique des habitats naturels. Le maintien, voire l'augmentation de ce nombre d'espèces patrimoniales garantira en partie le maintien d'une certaine qualité écologique des milieux sur le territoire communal.
6 : 3 oiseaux, 3 poissons	



## Contexte naturel



## Ce qu'il faut retenir des contextes physiques et naturels à Bourg De Péage

### Les points de vigilance :

- Un territoire vulnérable au regard des risques naturels (inondations, retraits/gonflements d'argile). Mais c'est surtout le niveau d'aléa d'inondation et son impact sur des espaces urbanisés qui imposent le plus de contraintes.
- Un territoire fortement urbanisé où les dynamiques d'extension urbaine sur les plateaux conduisent à la raréfaction des milieux favorables à la biodiversité.
- Des milieux naturels dégradés ou raréfiés par les avancées urbaines et l'agriculture.

### Des atouts à valoriser :

- Des ressources naturelles encore présentes à travers les ripisylves, zone humide et petits boisements;
- La proximité entre les espaces naturels et la ville : notamment avec deux grands corridors jouxtant le centre,
- Des secteurs écologiques d'intérêt abritant des oiseaux patrimoniaux (terrasse agricole)

### Les enjeux et les mesures à débattre

- La gestion du risque dans les urbanisations à venir
- La conservation de la biodiversité sur la commune (protection des boisements, friches favorables au refuge de la faune). : le PLU devra trancher sur la protection à long terme des boisements, bosquets, des haies encore présents sur les terrasses, milieux favorables à la biodiversité ;
- Le maintien du fonctionnement écologique du territoire en lien avec les communes voisines : quelle protection des continuités naturelles ? Eventuellement quelle restauration des secteurs en discontinuité ?
- La biodiversité urbaine ou la nature en ville : donner toute sa place à la « nature ordinaire » et la rendre accessible par une valorisation de l'écologie urbaine. Dans le mode d'organisation et de développement de la ville, le PLU pourrait réserver une place pour des espaces d'accueil des espèces tout en assurant un cadre de vie aux habitants..



### 3.3 – Contexte humain

#### Contexte global

Au niveau global, la commune n'est pas concernée par un plan de prévention du bruit en application de la directive européenne (2002/49/CE), ni par un plan climat énergie.

- **Le réseau viaire et les déplacements automobiles**

#### 3.1.1 - Le réseau de voiries

La ville de Bourg de péage est sillonnée par plusieurs infrastructures routières importantes :

- l'autoroute A49 et la RN532 reliant Valence à Grenoble,
- un réseau de voies départementales structurantes à l'échelle du Département ou plus locale : RD2532, RD538, RD149, RD102, et RD 92 (devenue en partie voie communale).

Une partie de ces voies fait l'objet d'un classement sonore exigeant des isolations acoustiques minimum pour les constructions (arrêté 748 du 2 mars 1999).

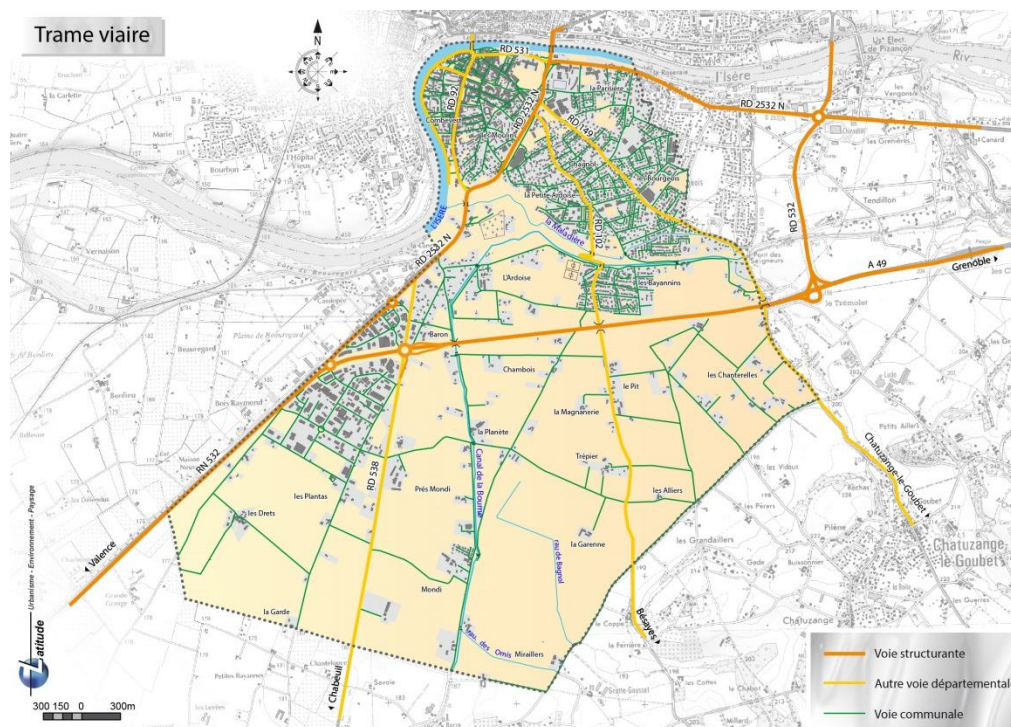
En dehors de ces voies d'intérêt supra communal qui jouent aussi un rôle structurant dans les déplacements automobiles de la commune, on peut distinguer plusieurs types de voies :

#### Les axes structurants à l'échelle de la commune

Il s'agit essentiellement des voies « radiales » permettant de mailler dans l'espace urbain les voies départementales (axe Pirraud/Marrant/Lupis, axe Guixols/Mindelheim/Shumann, axe Gaillard/Trappes).

#### Le réseau de desserte des quartiers

Ce réseau est globalement bien maillé y compris dans les développements périurbains au-delà du Bd Alpes Provence. Toutefois localement il présente dans certains quartiers de nombreuses voies en impasse, parfois distantes de quelques mètres. Ce réseau viaire apparaît peu structurant et peu hiérarchisé. Cette structure viaire s'est réalisée au fur et à mesure des extensions urbaines, en fonction des besoins de chaque opération, elle rend difficile la hiérarchisation des circulations et conduit notamment à une absence de repères dans les quartiers pavillonnaires.



## L'offre en stationnements

L'offre en stationnement est bien développée et se répartit sur l'ensemble des espaces centraux et des équipements.

## 3.1.2- Les trafics routiers

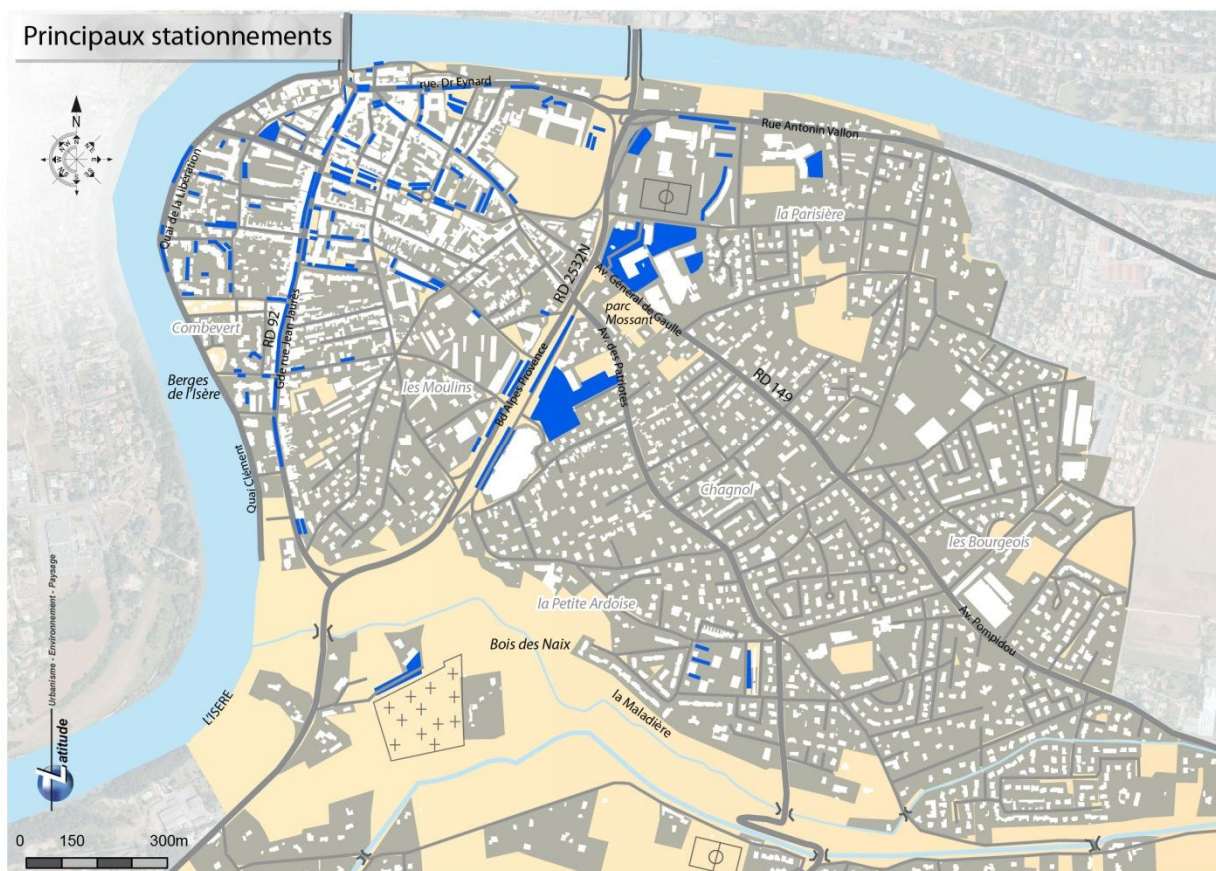
La commune de Bourg de Péage est soumise à des trafics routiers importants traversant son territoire, plus particulièrement dans l'espace urbain.

Ainsi les trafics apparaissent les plus impactant sont sur l'axe Provence Alpes.

Ces circulations génèrent de nombreuses nuisances pour les habitants (Cf chapitre 3.2).

Il faut noter que certaines voies font l'objet d'un classement de routes à grande circulation. En raison de ce classement, l'urbanisation aux abords de ces voies est soumise à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme imposant, en dehors des zones agglomérées, un recul de 75 m ou 100 m depuis l'axe de la voie selon le classement de l'infrastructure. Une étude dite amendement Dupont est nécessaire pour établir les conditions d'intégration urbaine, paysagère et de sécurité des secteurs amenés à s'urbaniser aux abords de ces infrastructures. Bourg de Péage est concernée par plusieurs voies de ce type :

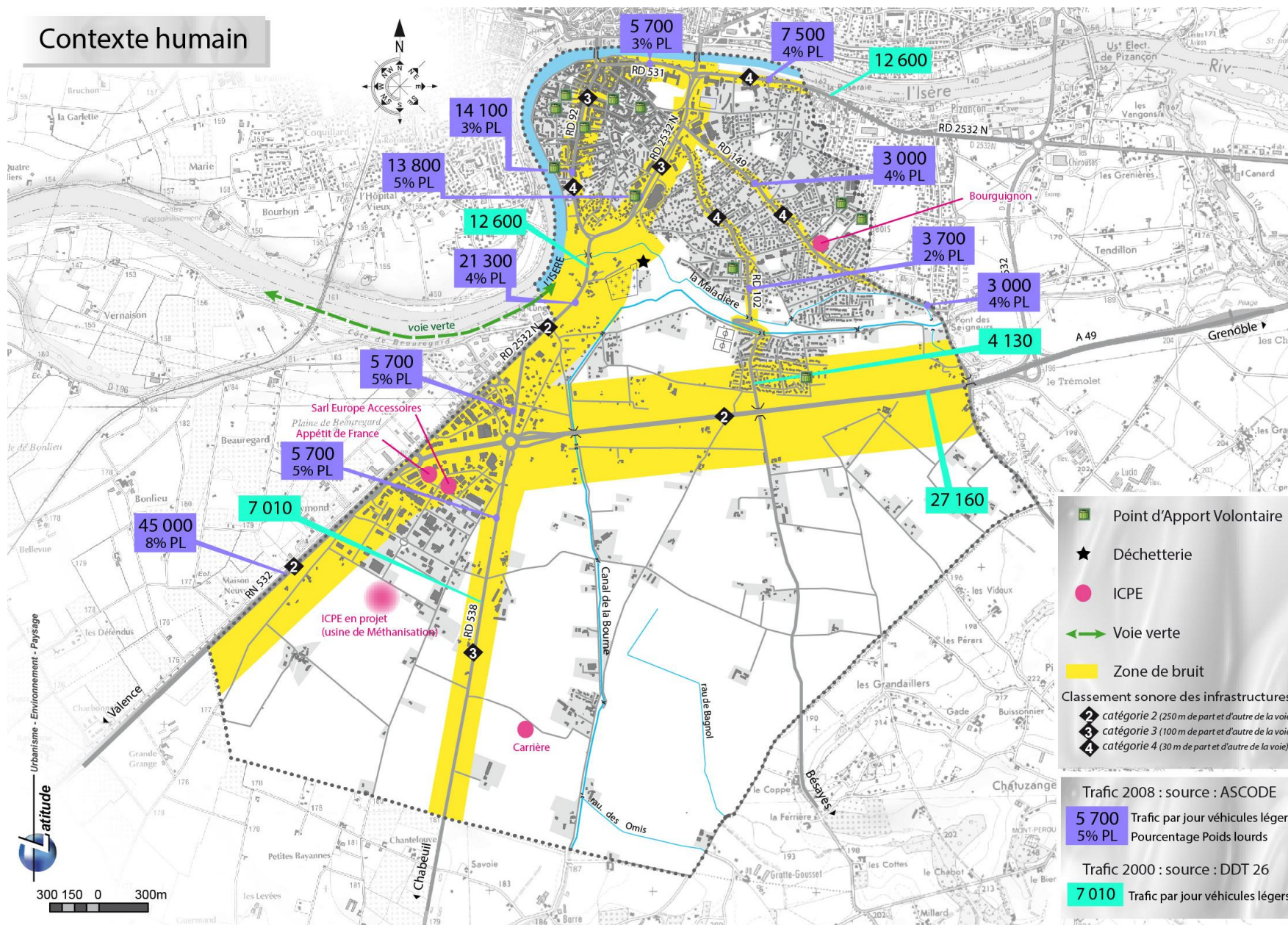
- La RD 538
- La RD 2532 et RN532
- L'A 49





# PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation

## Contexte humain





## PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation

### 3.1.3- Les transports collectifs et les modes alternatifs : une commune bien desservie

#### La desserte SNCF

La commune de Bourg de Péage est à moins de 10km de la gare TGV de Rovaltain, et à proximité de la gare de Romans. Ces gares permettent une très bonne accessibilité de l'agglomération.

#### La desserte de cars

La commune bénéficie de plusieurs lignes de bus :

- Le réseau citéa : navette express qui assure la liaison entre deux grands pôles urbains : Valence et Romans, et dessert la gare TGV. La ligne Citéa relie en 35 minutes, l'agglomération de Bourg de Péage /Romans au centre de Valence. Cette ligne permet la correspondance avec la desserte des gares : la gare Valence TGV, la gare SNCF de Romans, la gare routière de Valence et les pôles Bus de Valence et de Romans. La ligne Citéa relie aussi les zones commerciales de Bourg de Péage et du plateau des Couleures.
- Une ligne de transport à la demande entre le centre la zone d'activités et la gare
- Le réseau Citebus desservant l'ensemble de l'agglomération avec :
  - Ligne 2 (La Gloriette – La Goubetière)
  - Ligne 3 (Collège Malraux - Les Bayannins)
  - Ligne 5 (Peyrins Condillac – Les Blaches)
  - Ligne D (Gare Multimodale - Saint Marcel Mairie)
  - Ligne E (Gare Multimodale - Gare TGV)
  - Ligne S (Spéciale scolaire)

Un système de tarification unique est mis en place pour faciliter l'intermodalité.

Il faut noter qu'une nouvelle gare routière est en projet sur l'îlot de l'Europe.

#### Le co-voiturage

Valence Romans Déplacement, en partenariat avec les Conseils Généraux de l'Ardèche et de la Drôme, travaille à un schéma directeur de covoiturage favorisant le développement de cette pratique sur son territoire. Une aire de covoiturage a été réalisée par la communauté de communes, le long de la RD538 sur la commune de Bourg de Péage.





### 3.1.4 - Les déplacements doux quotidiens

Dans le cadre du schéma national des Véloroutes Voies Vertes, un itinéraire "Vallée de l'Isère" a été mis en place. Une passerelle sur l'Isère a été aménagée et relie ainsi le parcours en mode doux des berges de l'Isère.

La commune de Bourg de Péage a lancé une étude sur les déplacements en modes doux. Le diagnostic de cette étude fait apparaître différents points de conflits pour ce type de déplacements (report sur la carte du fonctionnement urbain chapitre IV -5).

Le caractère pénalisant des déplacements des piétons tient surtout à la faible attractivité des parcours soumis aux fortes nuisances routières (bruit, pollution, vitesse excessive des voitures ...). Il existe un enjeu important :

- à requalifier les principales voies du centre pour laisser plus de place aux piétons (Bd Alpes Provence en particulier).
- à développer de nouveaux parcours permettant de relier de façon attractive les secteurs périurbains notamment du plateau de l'Ardoise au centre.

Un schéma « modes doux » a été réalisé sur la commune avec l'appui du bureau ASCODE.

Ce schéma définit :

- un schéma de circulations douces,
- la desserte des pôles générateurs (équipements, commerces...)
- l'implantation des stationnements vélos
- un plan d'actions concernant la sécurisation des déplacements en modes doux sur les axes routiers supportant de fortes circulations, l'aménagement d'espaces partagés, des mises en zone 30, des mesures de pacification de trafics, le maillage de parcours pour les cycles et les piétons...

La commune engage en 2013 un diagnostic en vue de la réalisation d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

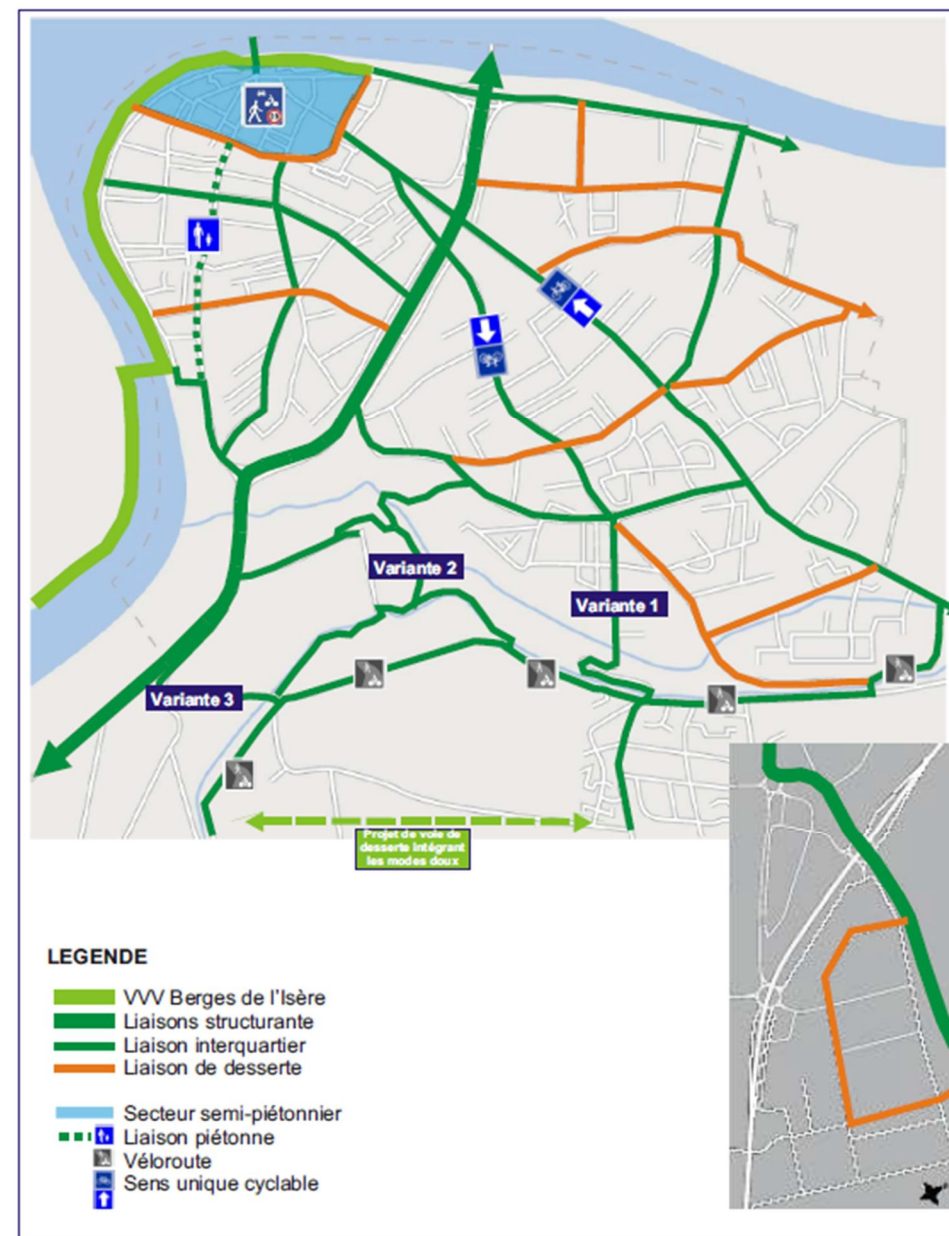


FIGURE 01 Desserte des pôles générateurs

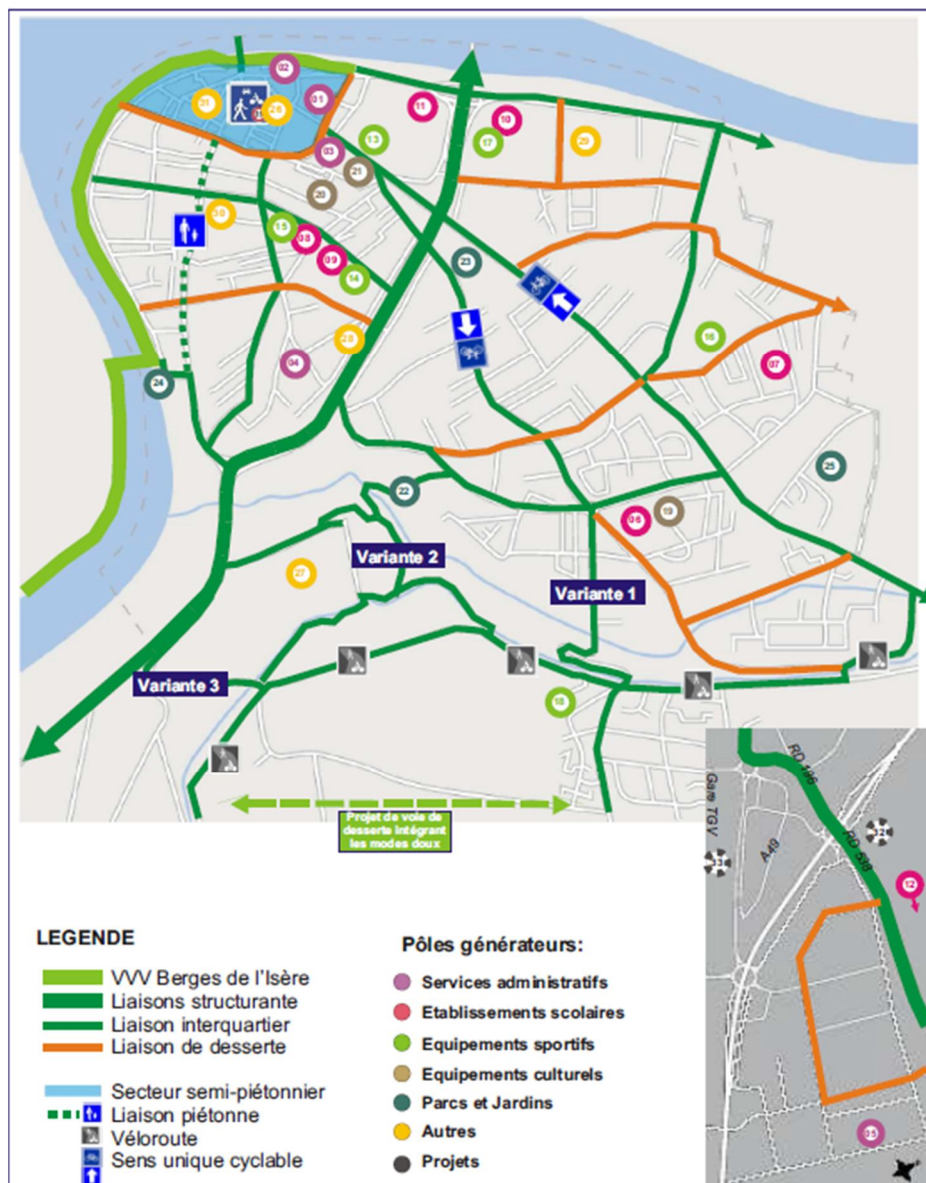
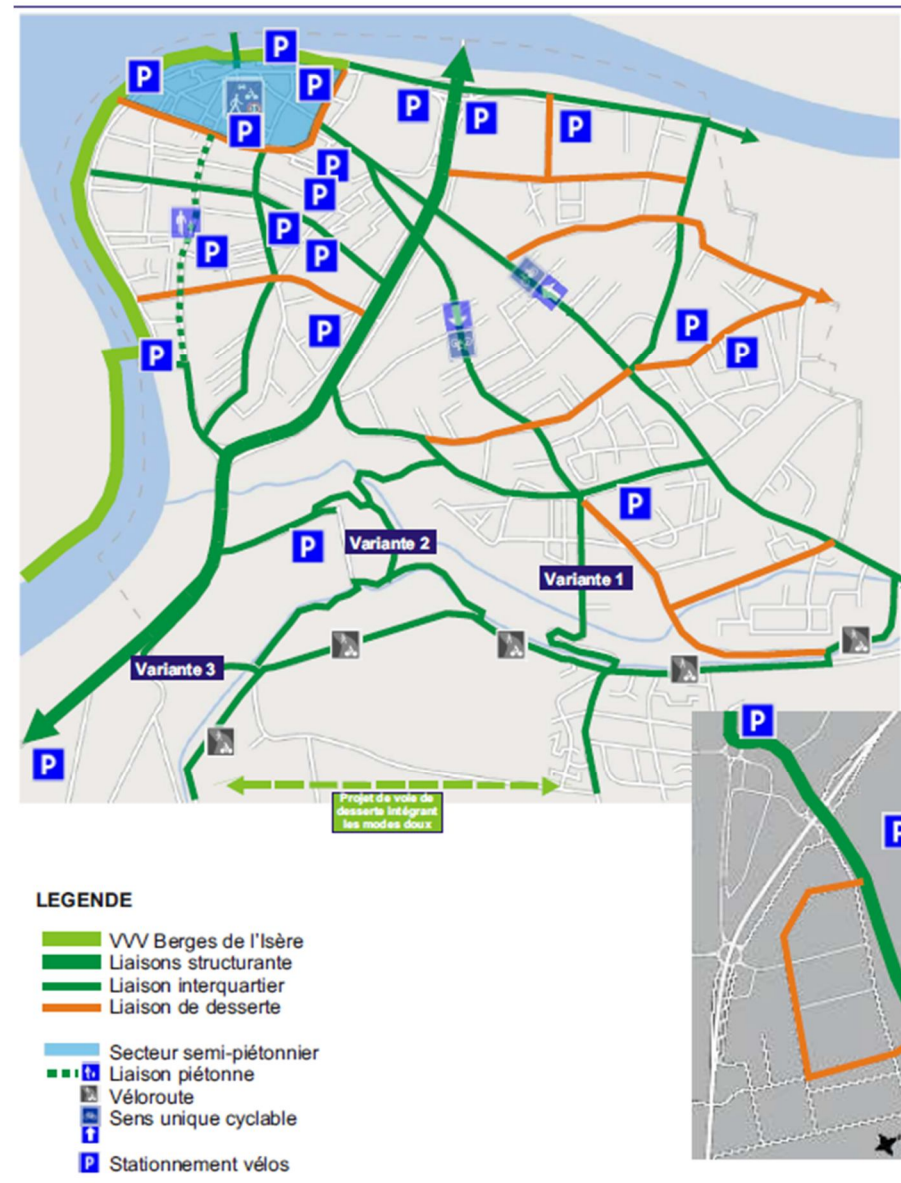


FIGURE 01 Implantation du stationnement vélo





- **Les nuisances et les risques**

### Les nuisances sonores

La commune est concernée par les nuisances sonores de plusieurs infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore.

Ce classement sonore dans la traversée de la commune est le suivant :

infrastructure	catégorie	Largeur affectée par le bruit
RD92	3 et 4	30 m et 100 m
RD531	3	100 m
RD 149	4	30 m
RD102	4	30 m
A49	2	250 m
RD 2532N (ex RN532)	2, 3 et 4	250 m, 100 m, 30 m
RN92	3	100 m
RD538	3	100 m

Compte tenu de la situation de ces axes dans les espaces urbains, une partie des zones urbaines est affectée par le bruit.

Il apparaît donc important dans les nouveaux développements urbains de la commune de réserver dans les nouvelles implantations bâtis des ilots de calme (cœurs d'ilots, espaces verts, bâtiments écrans aux fonctions autres qu'habitat...).

### Notions générales concernant le bruit pour les infrastructures routières et ferroviaires

Le bruit de la circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant, qui peut donc être caractérisé par une valeur moyenne sur un temps donné. C'est le niveau énergétique équivalent (en abrégé Laeq) qui répond à la définition suivante :

**Le niveau équivalent** Laeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente la moyenne de l'énergie acoustique perçue pendant la durée de l'observation. Le Laeq s'exprime en dB(A) et la période de référence utilisée en France est de 6 heures à 22 heures (Laeq 6h – 22h) pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures (Laeq 22h – 6h) pour la période nocturne.

**Décibels (dB)** : Echelle de mesure de pression acoustique caractérisant un son (dB). DB(A) : l'indice (A) indique qu'un filtre a été utilisé afin d'approcher au mieux la sensibilité de l'oreille humaine en matière de bruits routiers.

A titre indicatif on relève environ : 40 dB(A) en rase campagne de nuit, 50 dB(A) en rase campagne de jour, 65 à 70 dB(A) en zone urbaine, 70 à 80 dB(A) sur les grandes artères.

### La qualité de l'air

#### Cadre général et réglementaire

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, est considérée comme pollution atmosphérique : "l'introduction par l'homme, directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives".

Les différentes directives de l'union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de soufre :  $\text{SO}_2$ , Oxydes d'azote :  $\text{NO}_x$ , Poussières en suspension : PS, Ozone :  $\text{O}_3$ , Oxyde de Carbone : CO, Composés Organiques Volatiles : COV). Ces normes ont été établies en tenant compte des normes de l'Organisation Mondiale pour la Santé (O.M.S.). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret 2002-13 du 15/02/2002 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, et, à la définition des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alerte et des valeurs limites.

Il convient aussi de prendre en compte le décret 2010-1250 du 21 octobre 2010 relatif à la qualité de l'air.

**Pollution et météorologie** : on rappellera l'importance de la météorologie sur la pollution globale. Certains phénomènes météorologiques peuvent contribuer à l'augmentation de la pollution atmosphérique : augmentation de la pression atmosphérique, atmosphère stable entraînant une moindre dispersion des polluants. Au contraire, les vents, lorsqu'ils ont une certaine intensité, permettent la dispersion de la pollution tandis que les pluies, en lessivant l'atmosphère, induisent une chute de la pollution. Ainsi, combinés à d'autres facteurs (saison froide avec les émissions liées au chauffage urbain, variation de l'intensité de la circulation,...), les taux des différents polluants relevés sont souvent sujets à de fortes variations.

**Rappel important sur les notions d'émission et de concentration** : les valeurs d'émission ne peuvent être directement comparées à des valeurs de concentration qui font appel aux principes de dispersion et de diffusion dans l'atmosphère.

## Notions générales

**Le dioxyde de soufre ( $\text{SO}_2$ )** : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15 %) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon et des fuels-oils : en brûlant, ces combustibles libèrent le soufre qu'ils contiennent et celui-ci se combine avec l'oxygène de l'air pour former le dioxyde de soufre.

**Les oxydes d'azote ( $\text{NO}_x$ )** : les émissions d'oxydes d'azote sont, pour l'essentiel, imputables à la circulation automobile et notamment aux poids lourds. Une part de ces émissions est également émise par le chauffage urbain, par les entreprises productrices d'énergie et par certaines activités agricoles (élevage, épandage d'engrais).

**L'ozone ( $\text{O}_3$ )** : ce polluant est produit, dans l'atmosphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photochimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des hydrocarbures. Ainsi les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent assez loin des sources de pollution.

**Le monoxyde de carbone (CO)** : ce gaz, issu d'une combustion incomplète de produits carbonés, est essentiellement produit par la circulation automobile.

**Les poussières (PS)** : ce sont des particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (les moteurs diesels en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.

**Les composés organiques volatiles (COV) et hydrocarbures (HC)** : ils trouvent leur origine dans les foyers de combustion domestiques ou industriels ainsi que par les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés dans les gaz d'échappement des automobiles.

**Le plomb (Pb)** : Ce polluant est d'origine automobile (additifs des carburants) et industriel.

En ce qui concerne le **dioxyde de carbone ( $\text{CO}_2$ )**, ce gaz, naturellement présent dans l'atmosphère, diffère des polluants précédemment analysés par le type d'incidence qu'il engendre vis-à-vis de l'environnement. En effet, ce gaz, qui est produit lors des processus de respiration des organismes vivants et lors de tout processus de combustion (notamment celles des combustibles fossiles, tels que le fuel, le charbon et le gaz), intervient dans des phénomènes à plus long terme et induit des perturbations à une échelle plus vaste (échelle planétaire : "effet de serre"). En outre, la nocivité biologique du dioxyde de carbone ( $\text{CO}_2$ ) n'apparaît qu'à de très fortes concentrations et par conséquent dans des conditions particulières (lieu confiné,...).



## Les principales émissions de polluants sur le territoire communal

La circulation automobile constitue la principale source de pollution rencontrée au droit du territoire communal. Les quantités de polluants émises par le chauffage des bâtiments d'habitation ou d'activités dépendent du mode chauffage (électricité, fuel, gaz ou charbon) et sont difficilement quantifiables.

A partir des données de trafics de l'année 2009, il est possible d'estimer la quantité de polluants émise par la circulation automobile sur les principales voiries du secteur.

Ce calcul d'émissions a été effectué à partir de la « Méthode de quantification de la consommation et des polluants émis par la circulation routière » (ADEME – juillet 1997), en prenant comme hypothèses : trafic routier et vitesse des véhicules constants, moteur de chaque véhicule supposé avoir atteint sa température de fonctionnement stabilisé, etc.

Les valeurs, ainsi estimées, sont présentées dans le tableau ci-dessous et ont été calculées pour l'année 2009 :

Voirie	Longueur approximative	Emission journalière de polluants (en kg)		
		CO	COV	NOx
<b>RD2532</b> (moy de 21300 véhicules/j)	5.4	46	4	11.8
<b>A49</b> (moy 27 160 véhicules/j)	5.1	170	5.6	22.5

Cette simulation met en évidence la prédominance des rejets engendrés par la circulation automobile au droit des voies les plus circulées.

On précisera que ces taux d'émission ne peuvent être directement comparés à la concentration de polluants résultante de l'air ambiant.

**En raison de l'importance des trafics et d'un tissu urbain au droit des voies circulées ayant tendance à concentrer les polluants, une partie des espaces résidentiels est fortement exposé aux pollutions (particules, oxyde d'Azote..).**

## Les risques technologiques

### Transport de matières dangereuses (TMD)

La commune de Bourg de Péage est concernée par le transport de matières dangereuses par voie routière ;

La commune n'est concernée par aucune canalisation de transport de matière dangereuse.

### Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La DREAL recense plusieurs ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) :

- Appétit de France (arrêté préfectoral du 13 août 2009)
- EAC Europe accessoire concept (arrêté préfectoral du 26 juin 2007)
- SCAD Bourguignon (arrêté préfectoral du 23 mars 1967)
- TMAD SAS (arrêté préfectoral du 12 janvier 2005).
- Carrières (Cf chapitre suivant)

Les risques générés par ces établissements ne sortent pas de leurs limites de propriété.

Une unité de méthanisation des déchets a été autorisée par arrêté préfectoral du 6 août 2012. La société SIPER a été autorisée à exploiter cette unité au lieu-dit les Gorgeonnes dans la zone d'activités. Cette entreprise n'est pas construite au moment de la réalisation du présent document d'urbanisme. Si cette ICPE vient à être réalisée, elle engendrera des périmètres d'éloignements qui au stade actuels du projet ne peuvent être repris dans le PLU, l'installation n'étant pas construite.

#### Rappel sur les installations classées pour la protection de l'environnement :

Certaines installations, publiques ou privées, pouvant entraîner des risques, nuisances ou pollutions sont soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), conformément au [décret d'application N° 77-1133 du 21 septembre 1977](#) de la [loi N° 76-663 du 19 juillet 1976](#).

Les différentes activités concernées sont répertoriées au sein d'une nomenclature qui définit, en fonction de différents critères de classement, si les installations sont soumises simplement à Déclaration ou relèvent du régime d'Autorisation. Les installations particulièrement dangereuses peuvent également faire l'objet de servitudes d'utilité publique.

## Carrières

La commune de Bourg de Péage est concernée par les carrières :

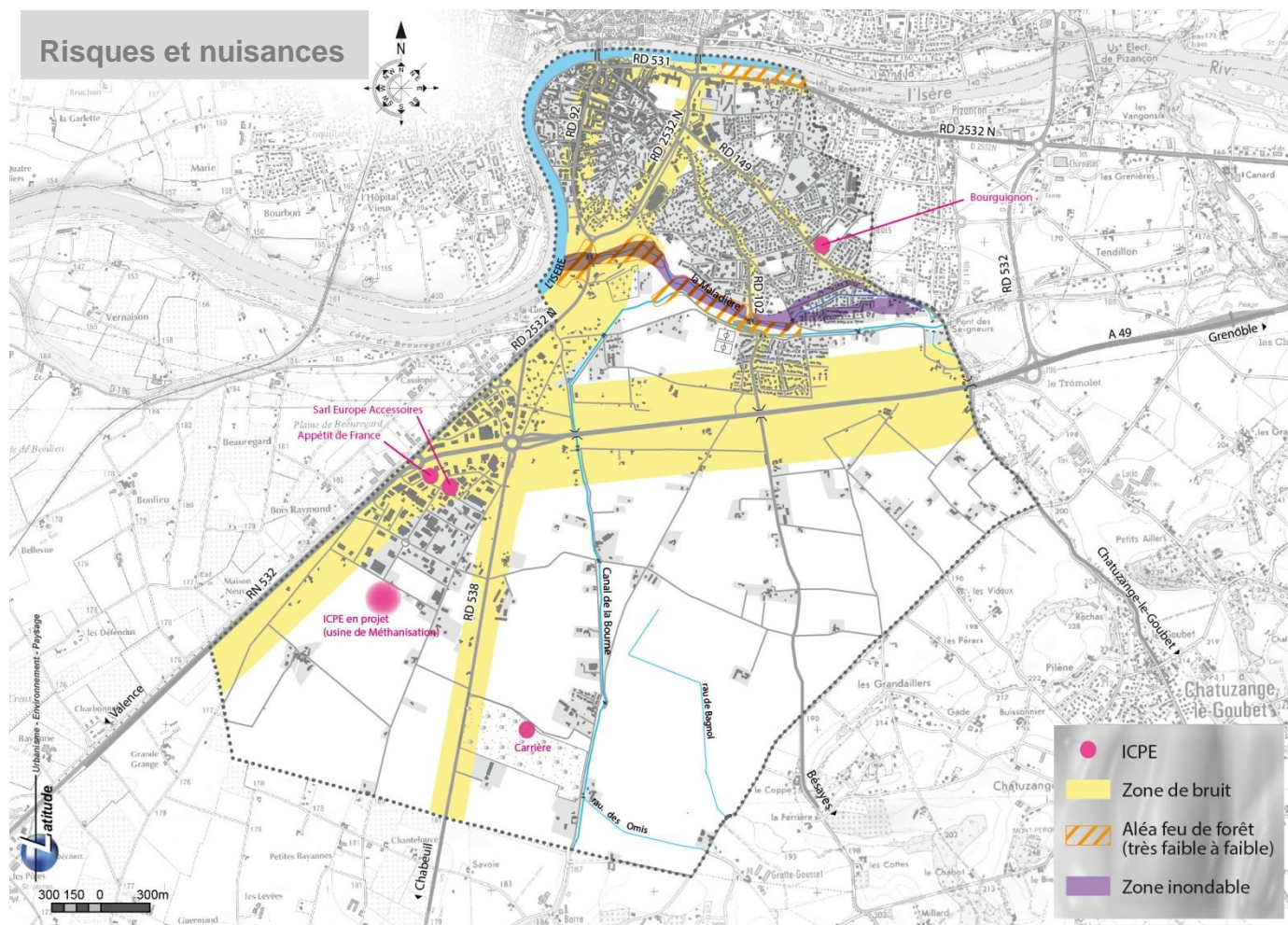
- Cheval frères (autorisation du 14 juin 1989) au lieudit le Coppe
- Cheval frères (autorisation du 30 mars 2004) au lieudit le Mondy.

Il faut noter que les carrières ont déposé une demande d'extension du site d'extraction vers l'Ouest et le Sud des carrières actuelles.

En effet le site actuel est remis en état agricole au fur et à mesure de la fin d'exploitation. Les ressources actuelles de l'exploitation ne sont plus suffisantes pour maintenir l'activité au-delà de 10ans. Il est donc nécessaire d'étendre le site d'exploitation.

## Autres risques et nuisances

La commune n'est pas concernée par la présence de sites et sols pollués, de mines ou de stockage souterrain.



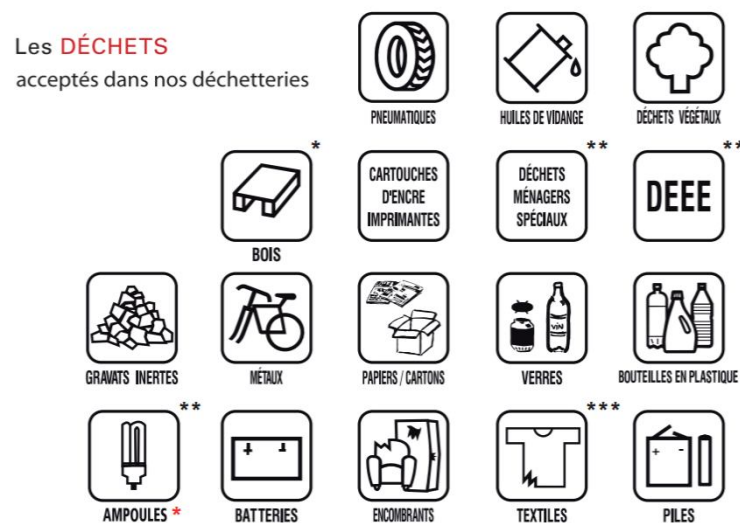


## • Les déchets

### La déchèterie

La communauté de communes dispose de quatre déchèteries situées à Marlhes, Bourg de Péage, l'Ecanières, gare de Marche.

Les déchets autorisés sont :



### La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée à l'échelle de la Communauté de Communes.

Elle se fait en porte à porte pour les ordures ménagères. Les ordures ménagères collectées sont traitées par le centre de valorisation biomécanique de Beauregard-Baret. 88% sont valorisés sous forme de matériaux ou d'énergie. Les 12% restants, déchets inertes, sont acheminés jusqu'au centre d'enfouissement des déchets de Pourcieux à Chatuzange-le-Goubet.

Sur le canton de Bourg de Péage, pour des raisons d'optimisation des coûts, la collecte sélective s'effectue dans les Points d'Apports Volontaires (PAV) et non en ramassage en porte à porte.

Les Points d'Apports Volontaires sont des regroupements de colonnes de tri mis à disposition sur chaque commune : colonnes Papier, colonnes Plastiques & Métaux, et colonnes Verre.

## • Les réseaux

### Le réseau électrique

Les extensions de réseaux qui ne sont pas à proximité d'une construction nouvelle sont à la charge de la commune. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation peut ainsi provoquer des coûts annexes d'extension du réseau et la création de poste électrique.

Sur la commune de Bourg de Péage le réseau dessert de façon satisfaisante l'ensemble de la zone urbanisée qu'elle soit résidentielle ou d'activités.

### Le réseau d'eau et de défense incendie

#### L'eau potable

Le réseau est alimenté par le captage communal des Bayannins appartenant au Syndicat Rochefort Samson.

Le réseau est bien maillé et distribue l'ensemble de la zone urbanisée.





### 3.4.3 L'assainissement

La commune dispose d'un zonage d'assainissement. Il n'existe pas encore de schéma directeur d'eau pluviale sur la commune.

#### L'assainissement collectif

##### La station d'épuration

Les effluents de la commune de Bourg de péage sont pour leur majorité acheminés à la station d'épuration de Romans dimensionnée pour plus de 100 000 eq/habitants.

Il faut noter que le secteur de Mondy bénéficie d'une petite STEP dimensionnée pour 60 eq/habitants, et qui est aujourd'hui à saturation.

##### Le réseau

Le réseau collectif couvre la majeure partie des zones urbanisées. Quelques secteurs ne sont pas reliés, mais il est prévu d'étendre le réseau sur la zone d'activités et la zone de loisirs en continuité, et sur le plateau de l'Ardoise.

#### L'Assainissement Non Collectif

Déléguée par les communes membres, la compétence Assainissement Non Collectif (A.N.C) a été transférée à la Communauté de communes du Canton de Bourg de Péage par arrêté préfectoral du 30 décembre 2005. La structure intercommunale a créé le SPANC le 1er janvier 2006.

Le SPANC a traité sur Bourg de Péage 44 dispositifs en neuf depuis 2005.

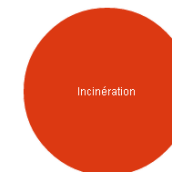
**Description de la station**  
**Nom de la station :** Romans Sur Isère (Zoom sur la station)  
**Code de la station :** 060926281001  
**Région :** RHONE-ALPES  
**Département :** 26  
**Date de mise en service :** 31/12/2002  
**Service instructeur :** DDAF  
**Maître d'ouvrage :** commune  
**Exploitant :** VEOLIA EAU  
**Commune d'implantation :** ROMANS-SUR-ISERE  
**Industriels raccordés :**  
 Tannerie ROUX  
 Abbatoir  
 Appetit de France  
 Ravioles de St Jean  
 Drôme salaisons  
 Carbec  
 FBFC  
**Capacité nominale :** 107900.00 EH  
**Débit de référence :** 14990 m3/j  
**Autosurveillance validée :** Oui  
**Traitement requis :** traitement secondaire  
**Traitement existant :**  
 - déshydratation mécanique  
 - boues activées - faible charge

**Agglomération d'assainissement**  
**Code de l'agglomération :** 060000126281  
**Nom de l'agglomération :** ROMANS  
**Commune principale :** ROMANS-SUR-ISERE  
**Taille de l'agglomération :** 108000 EH  
**Somme des charges entrantes :** 108000 EH  
**Somme des capacités nominales :** 117900 EH  
**Liste des communes de l'agglomération :**  
 BOURG-DE-PEAGE  
 CHATEAUNEUF-SUR-ISERE  
 CHATILLON-SAINT-JEAN  
 CHATUZANGE-LE-GOUBET  
 CLERIEUX  
 GENISSIEUX  
 MOURS-SAINT-EUSEBE  
 PEYRINS  
 ROMANS-SUR-ISERE  
 SAINT-PAUL-LES-ROMANS  
 GRANGES-LES-BEAUMONT

##### Chiffres clefs en 2009

**Charge maximale en entrée :** 95000 EH  
**Débit entrant :** 10406 m3/j  
**Production de boues :** 967 tms/an

**Destinations des boues en 2009 (en tonnes de matières sèches par an) :**



##### Chiffres clefs en 2008

Source : MEDDTL - BDERU  
 Voir la fiche SANDRE de la STEP

##### Milieu récepteur

**Bassin hydrographique :** RMC  
**Type :** eau douce  
**Nom :** Isère (rivière)  
**Nom du bassin versant :** l'Isère

**Zone Sensible :** Hors zone sensible  
**Date de l'arrêt :** Sans objet  
**Critère de sensibilité :** Sans objet

Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)

**Conformité équipement (31/12/2010 : prévisionnel) :** Oui

**Respect de la réglementation en 2009**

**Conforme en équipement au 31/12/2009 :** Oui  
**Date de mise en conformité :** 01/08/2002  
**Abattement DBO5 atteint :** Oui  
**Abattement DCO atteint :** Oui  
**Abattement Npl atteint :** Sans objet  
**Abattement Pt atteint :** Sans objet  
**Conforme en performance en 2009 :** Oui

**Réseau de collecte conforme :** Oui  
**Date de mise en conformité :** 31/12/2000

**Respect de la réglementation en 2008**

précédent | suivant | accueil

#### Bourg-de-Péage - Mondy

**Description de la station**  
**Nom de la station :** Bourg-de-Péage - Mondy (Zoom sur la station)  
**Code de la station :** 060926057001  
**Région :** RHONE-ALPES  
**Département :** 26  
**Date de mise en service :** 01/01/1980  
**Service instructeur :** DDAF  
**Maître d'ouvrage :** Commune  
**Exploitant :** VEOLIA EAU  
**Commune d'implantation :** BOURG-DE-PEAGE  
**Industriels raccordés :**  
**Capacité nominale :** 60.00 EH  
**Débit de référence :** 9 m3/j  
**Autosurveillance validée :** Non  
**Traitement requis :** traitement secondaire  
**Traitement existant :**

**Agglomération d'assainissement**  
**Code de l'agglomération :** 060000126057  
**Nom de l'agglomération :** Bourg de Péage - Lotissement Mondy  
**Commune principale :** BOURG-DE-PEAGE  
**Taille de l'agglomération :** 40 EH  
**Somme des charges entrantes :** 40 EH  
**Somme des capacités nominales :** 60 EH  
 + Liste des communes de l'agglomération :

##### Chiffres clefs en 2009

**Charge maximale en entrée :** 40 EH  
**Débit entrant :** 0 m3/j  
**Production de boues :** 0 tms/an

**Destinations des boues en 2009 (en tonnes de matières sèches par an) :**



##### Chiffres clefs en 2008

Source : MEDDTL - BDERU  
 Voir la fiche SANDRE de la STEP

##### Milieu récepteur

**Bassin hydrographique :** RMC  
**Type :** sol  
**Nom :** Alluvions anciennes de la Plaine de Valence et ter  
**Nom du bassin versant :**

**Zone Sensible :** Hors zone sensible  
**Date de l'arrêt :** Sans objet  
**Critère de sensibilité :** Sans objet

Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)

**Conformité équipement (31/12/2010 : prévisionnel) :** Oui

**Respect de la réglementation en 2009**

**Conforme en équipement au 31/12/2009 :** Oui  
**Conforme en performance en 2009 :** Oui

**Respect de la réglementation en 2008**

précédent | suivant | accueil





### 3.4.4 - Les réseaux numériques

#### - La TNT :

La commune est entièrement couverte par la TNT par les récepteurs de Lyon Mont-Pilat et Romans sur Isère.

#### - Les antennes relais :

Plusieurs antennes se situent sur la commune (voir carte ci-contre, issue de <http://www.cartoradio.fr/>).

#### - Accès à internet (ADSL) :

La commune de Bourg de Péage est couverte par le haut débit. Quelques zones blanches subsistent néanmoins sur le territoire.

La commune est également partiellement dégroupée ce qui permet notamment à certains logements l'accès à la TV par internet.

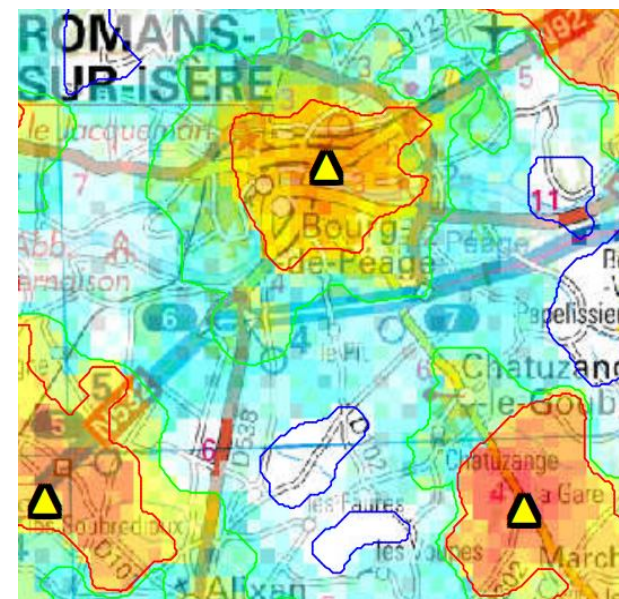
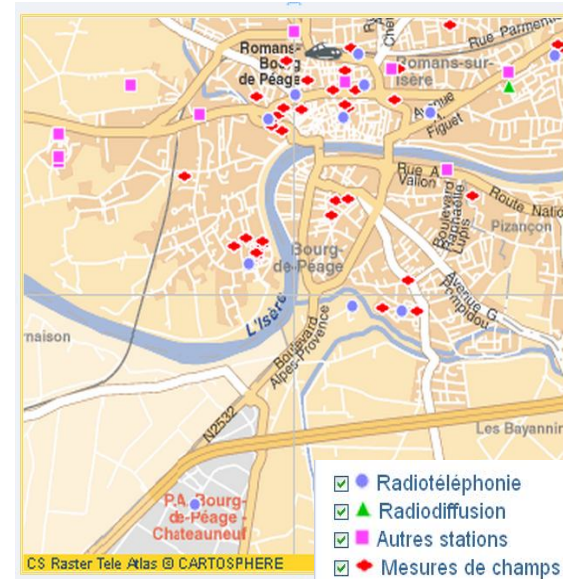
#### - Fibre optique

Le Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique a retenu en juillet 2008 le groupement AXIONE - EIFFAGE - ETDE pour développer une infrastructure Haut et Très Haut-Débit sur son territoire. Ce projet d'aménagement numérique a donné naissance à la société ADTIM, filiale du groupement, pour gérer localement le projet.

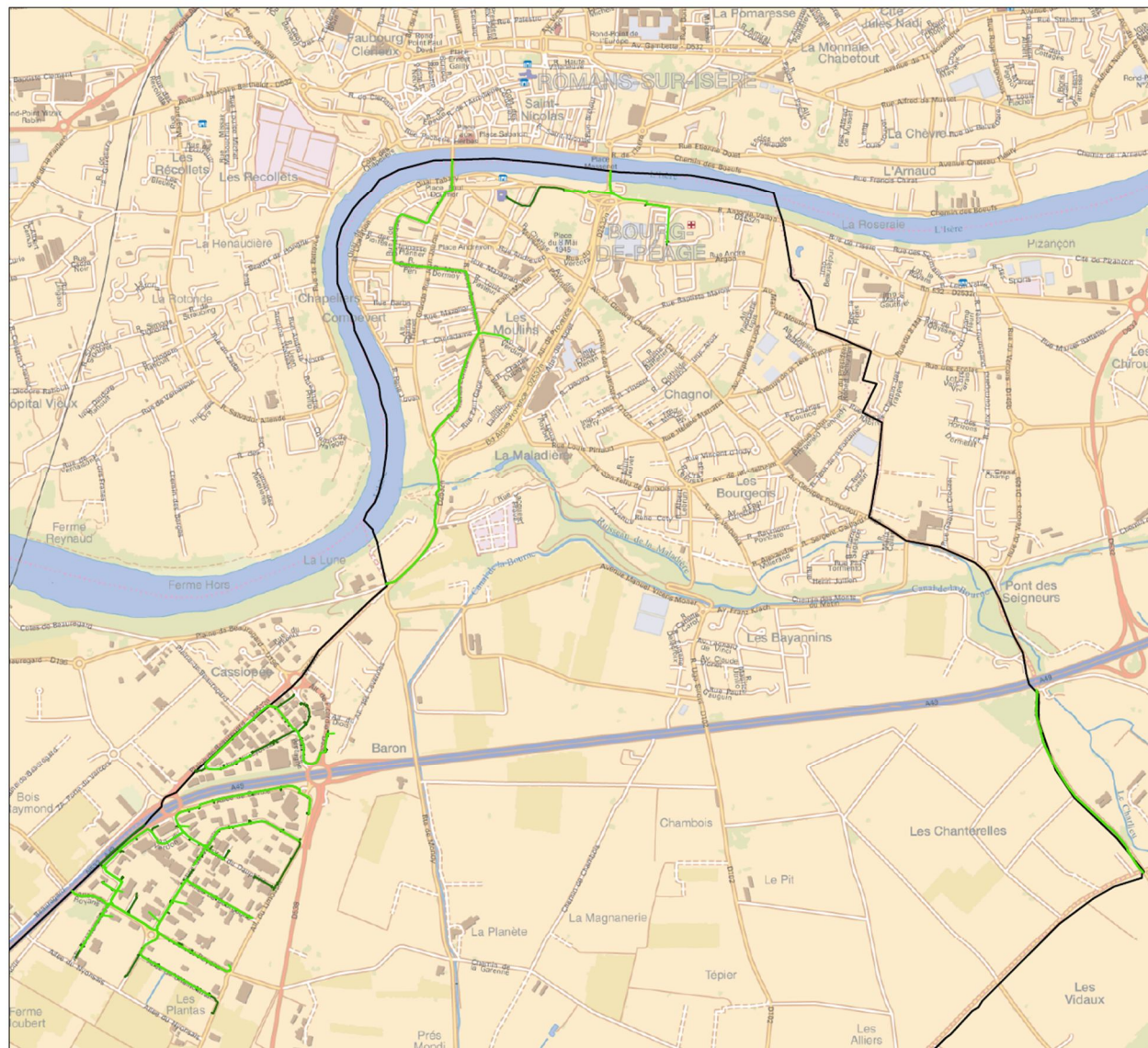
L'ADTIM est délégataire de service public du Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique pour l'aménagement numérique du territoire.

Au titre de la Convention de Délégation de Service Public signée pour une durée de 25 ans, l'ADTIM assure la conception, la construction et l'exploitation de ce réseau en le commercialisant auprès de l'ensemble des opérateurs de télécommunications qui proposent ensuite leurs services aux particuliers, entreprises et collectivités de l'Ardèche et de la Drôme.

Un programme d'installation de la fibre optique est un cours sur la commune de Bourg de Péage. En particulier la zone d'activités doit être complètement maillée.



Carte du CETE.  
Plus le débit est élevé, plus il apparaît en rouge





## Ce qu'il faut retenir contexte humain à Bourg de Péage

### Les points de vigilance :

- Un territoire urbain exposé aux nuisances sonores, et à la pollution liées aux trafics routiers importants dans certains quartiers.
- Des parcours en modes doux parcellaires ou faiblement attractifs en raison des nuisances du trafic routier et du relief.

### Des opportunités et des atouts:

- Un schéma de développement des modes doux
- Un réseau en transport en commun bien maillé et desservant la majorité des quartiers urbains

### Les enjeux et les mesures à débattre

- Limiter l'impact du trafic routier par la requalification des axes routiers en lien avec les espaces traversés : quel traitement urbain du Bd Alpes Provence ? (référence à la notion de boulevard urbain en opposition au boulevard routier)
- La prévention et la réduction des nuisances routières : quel traitement des abords des voies (travail sur la végétalisation des abords des voies et sur les fonctions à favoriser le long des voies) ? Quelle organisation urbaine des ilots urbains ? (fronts bâtis dégagant des zones calmes sur l'arrière, adaptation de la hauteur des constructions en fonction de la propagation du bruit ...) ?
- le développement urbain proche du centre, des commerces et des services limitant les déplacements automobiles sur la commune (notion de ville des courtes distances) : quelle localisation pour les nouveaux logements ?
- La qualité des déplacements urbains : quelle amélioration de l'accessibilité par les TC des pôles d'attractivité de la commune (grands équipements)? Quelle amélioration des parcours pour les piétons et les cyclistes ? (aménagements attractifs : autonomie vis-à-vis des voies, confort des parcours, végétalisation des abords...)
- Les connections avec les parcours de loisirs en périphérie de la ville : rapprocher les espaces naturels périurbains de la population citadine (travail sur les continuités entre les parcours piétons).

## 4 – Les dynamiques urbaines

### 4.1 – Une histoire urbaine initialement liée au passé marchand et industriel suivi d'une phase de périurbanisation marquée

L'histoire urbaine de la commune est encore très perceptible dans la structure communale.

- **Un site historique qui se construit en faubourg de la ville centre**

La ville s'est développée depuis le Moyen Age en relation avec le péage instauré établi au Moyen Age par l'abbaye Saint-Barnard de Romans. Ce développement urbain lié aux fonctions marchandes s'est d'abord réalisé à partir des fonctions de péage aux abords du Pont Vieux. Puis avec le développement économique marchand et industriel les extensions urbaines se sont réalisées le long des axes de passage de la grande rue et de la rue Charles Mossant.



- **Des mutations urbaines importantes depuis les années 1950**

Le développement urbain jusqu'à dans les années 1950 s'est réalisé de façon concentrique et reste contenu dans l'axe des rues Cheradame et St Martin.

A la fin des années 50 la ville est sortie de ce site d'origine et a commencé à s'étendre le long des chemins ruraux par un habitat diffus sans organisation urbaine (La Parisière, Chagnol.. ;)

A partir des années 1970, les mutations urbaines sont encore plus importantes avec la réalisation du Bd Provence Alpes qui constitue une coupure entre la ville initiale et ses extensions urbaines qui se poursuivent au-delà des Axes des Rues Marrand, Lupis. Ces développements se réalisent sous forme de grandes opérations de lotissements, d'habitat collectif (la petite Ardoise, Les Tordières). Les grands équipements collectifs viennent accompagner ce développement : complexe sportif Jean Bouin, les écoles Pagnol et Curie...

Une nouvelle trame viaire transversale vient structurer cet espace : rues San Feliu de Guixols, av de Mindelheim, Av Kennedy.

Parallèlement le bourg de Pizançon sur la commune voisine s'étend et les urbanisations des deux communes tendent à se rejoindre.





- **De 1980 à 2000 : une seconde « vague » de développement**

La ville s'étend : la première terrasse est quasiment totalement investie et l'urbanisation franchit la côtière et déborde sur la seconde terrasse avec la construction du lotissement des Bayannins. Une urbanisation diffuse s'établit aussi le long des voies au-delà du canal de la Bourne.

Plus récemment le développement tend à se reconcentrer sur l'espace urbain avec des opérations de renouvellement du tissu urbain : opérations d'habitat collectif de Plein soleil, Plein Sud, la Sauleraie, les Hespérides.

Le parc d'activités se développe d'abord linéairement puis s'épaissit.



- **Depuis 2000 : des dynamiques de densification**

La dernière décennie est marquée par un phénomène de densification urbaine du centre avec la poursuite des opérations de renouvellement urbain, et par l'investissement des cœurs d'îlot soit par du collectif soit par des opérations d'habitat individuel. Parallèlement la dynamique de construction pavillonnaire se poursuit sur le plateau de l'Ardoise mais de façon plus mesurée que dans les périodes précédentes.



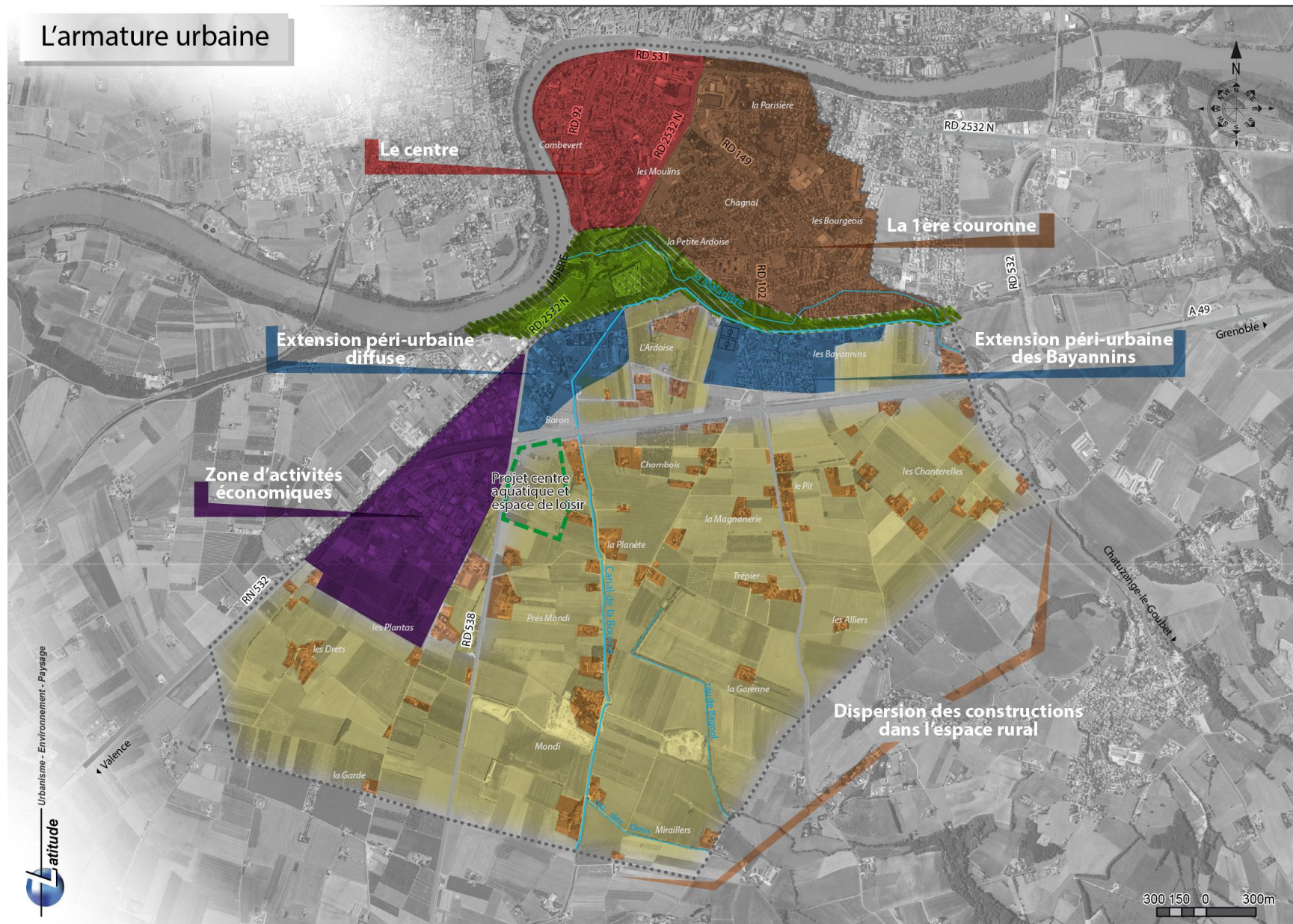
Les dynamiques récentes : petits collectifs en centre-ville...



... investissement des cœurs d'îlot et habitat pavillonnaire diffus



## L'armature urbaine





### • Les réalisations en cours et les projets

Les opérations en cours ou projetées concernent :

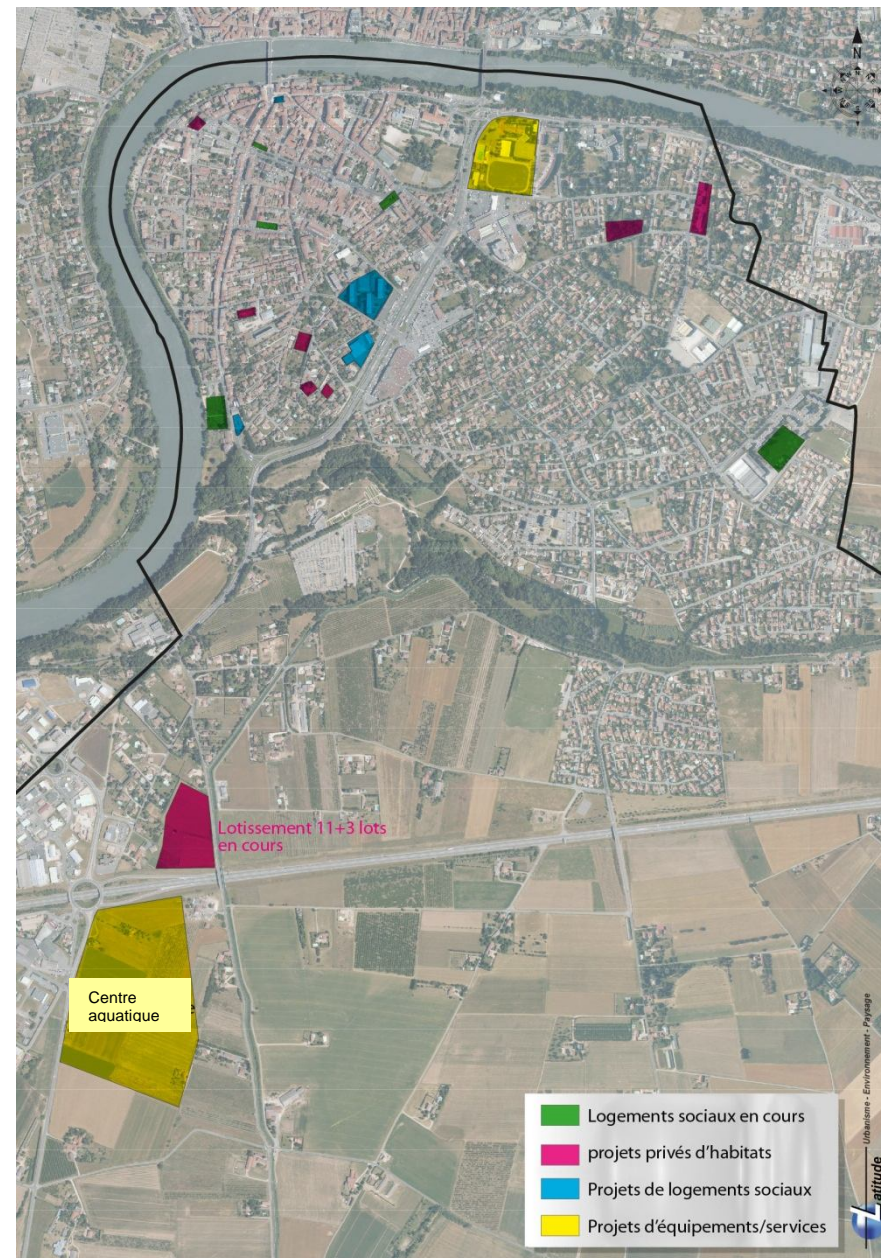
Des opérations d'habitat collectif en renouvellement urbain dans le centre :

- 28 logements DAH, rue St Martin,
- 36 logements DAH, ancienne gendarmerie.
- 30 logements DAH, PI Delay d'Agier
- Projet de construction en cours sur la friche à l'extrémité Sud de la Grande Rue (habitat dauphinois : 15 logements)
- Construction en cours de logements sociaux (HPR) 28 logements et 7 lots individuels.
- Projet de renouvellement urbain à l'angle Eynard, Jaurès (DAH).
- Opération de renouvellement urbain du quartier d'habitat social des Moulins (90 logements DAH),
- Logements et équipements collectifs sur le site GEDIMAT,

Des opérations de renouvellement et de développement des équipements publics :

- Réorganisation de l'îlot de l'Europe : dans un partenariat Conseil général /commune, sont envisagés la démolition de la piscine et du gymnase, la création d'un nouvel équipement sportif et d'une gare routière, extension des espaces de fonctionnement du collège,
- Le développement en cours d'une zone d'équipement et de commerces/services tournée sur le loisir dont le premier équipement le centre aquatique a été réalisé. Cet espace dans le cadre du SCOT en cours d'élaboration est identifié de façon particulière au regard de sa zone de chalandise potentielle.

Des opérations de constructions d'habitat privé sont aussi en cours ou en projet.



Des opérations d'extension urbaine : le plateau des Bayannins, un site à enjeux

La commune étudie la poursuite du développement urbain de la seconde terrasse en continuité du quartier des Bayannins. Elle a confié une étude au BEAUR.

Cette étude a permis de déterminer les infrastructures collectives à réaliser pour permettre le développement de cette zone (accessibilité et voiries, assainissement, eau réseaux secs etc...)

Une étude de faisabilité et de capacités est en cours avec le concours d'EPORA.

Le plateau des Bayannins, représente un potentiel de développement très important pour la commune ; Il constitue le dernier « réservoir » de développement si on considère que l'autoroute constitue une limite urbaine à ne pas franchir à long terme. Il est encore nécessaire d'organiser son développement et son fonctionnement ainsi que son insertion dans l'agglomération (TC, équipements, lieux d'animations, parcours en modes doux...). Un phasage de cette zone devra aussi être envisagé en fonction des capacités et des modes d'organisation de la zone.

Il sera nécessaire d'engager des études complémentaires pour préciser l'ensemble de ces points.

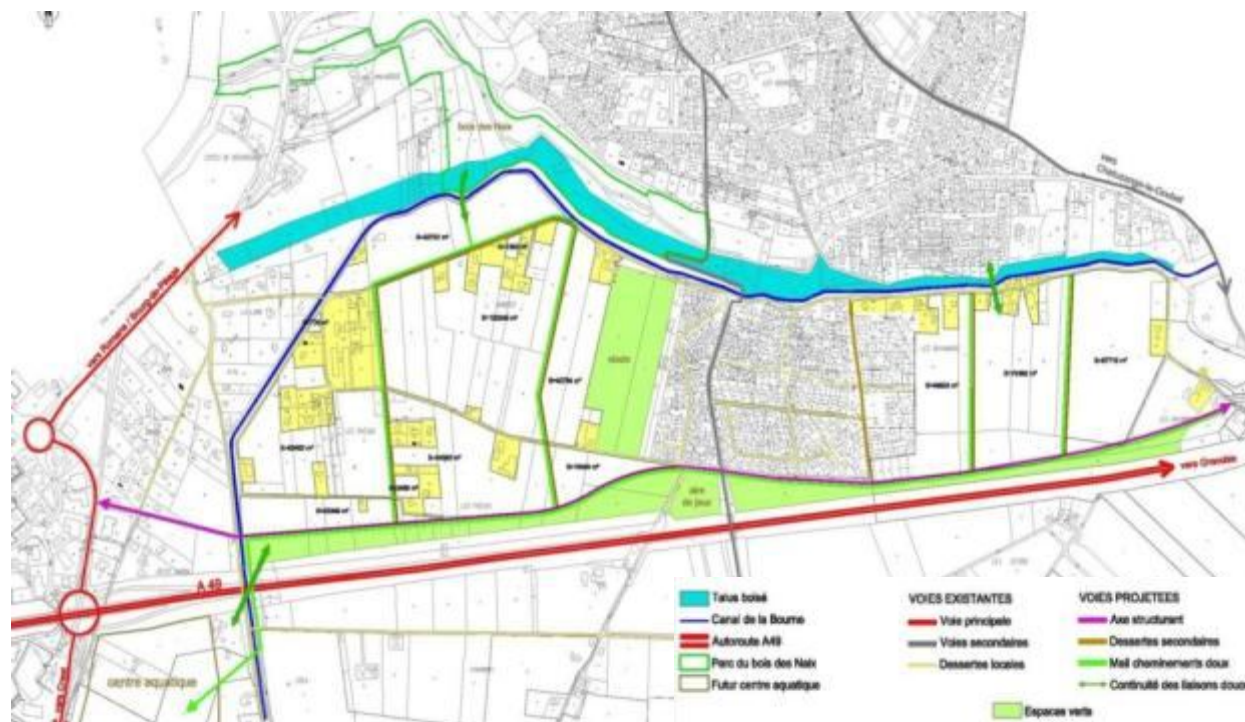


Schéma d'aménagement du plateau de l'Ardoise (étude BEAUR)



## 4.2 – Organisation et formes urbaines

La commune est marquée par un contraste important entre le secteur central à l'urbanisme compact dense, et les extensions à l'urbanisation pavillonnaire étalée. Mais au-delà de cette grande tendance, caractéristique des évolutions nationales, la ville de Bourg de Péage présente des points particuliers porteurs d'enjeux urbains très importants pour son évolution.

L'armature urbaine de la commune se différencie en plusieurs entités :

- Le centre,
- Les extensions urbaines de la première couronne,
- Les extensions urbaines du plateau de l'Ardoise,
- Les extensions urbaines économiques,
- L'habitat diffus de la plaine agricole.

### • Le centre historique et actif

Le centre de Bourg de Péage est assez clairement délimité entre l'Isère, et l'avenue Alpes Provence.

On peut toutefois distinguer deux entités urbaines :

- Le centre historique dont l'axe central est la Grande rue Jean Jaurès,
- Une première couronne entre le Bd Alpes Provence et l'axe de la rue St Martin et le Bd Alpes Provence.

Le centre historique s'organise à partir d'un parcellaire de petite taille, perpendiculaire aux voies. Les rues sont étroites, le bâti est implanté à l'alignement, en ordre continu, les sens de faitage parallèlement aux voies. Les jardins s'organisaient en arrière de ces fronts bâtis dans les cœurs d'îlot.

La taille des îlots est réduite sur les secteurs les plus anciens à proximité du Pont Vieux et s'élargit quand on s'éloigne.

Le réseau viaire bien maillé est bien hiérarchisé à partir de la grande rue Jean Jaurès qui constitue l'épine dorsale à partir de laquelle se distribuent des voies à caractère plus résidentiel, dont certains alignements bâtis sont structurants et homogènes (rues Péri, Mazelier, Mazagran, Estienne d'Orves...).

Cet espace concentre la majorité des linéaires commerciaux (Cf. chapitre sur les activités économiques).



L'épine dorsale de la Grande rue distribuant un réseau secondaire plus résidentiel



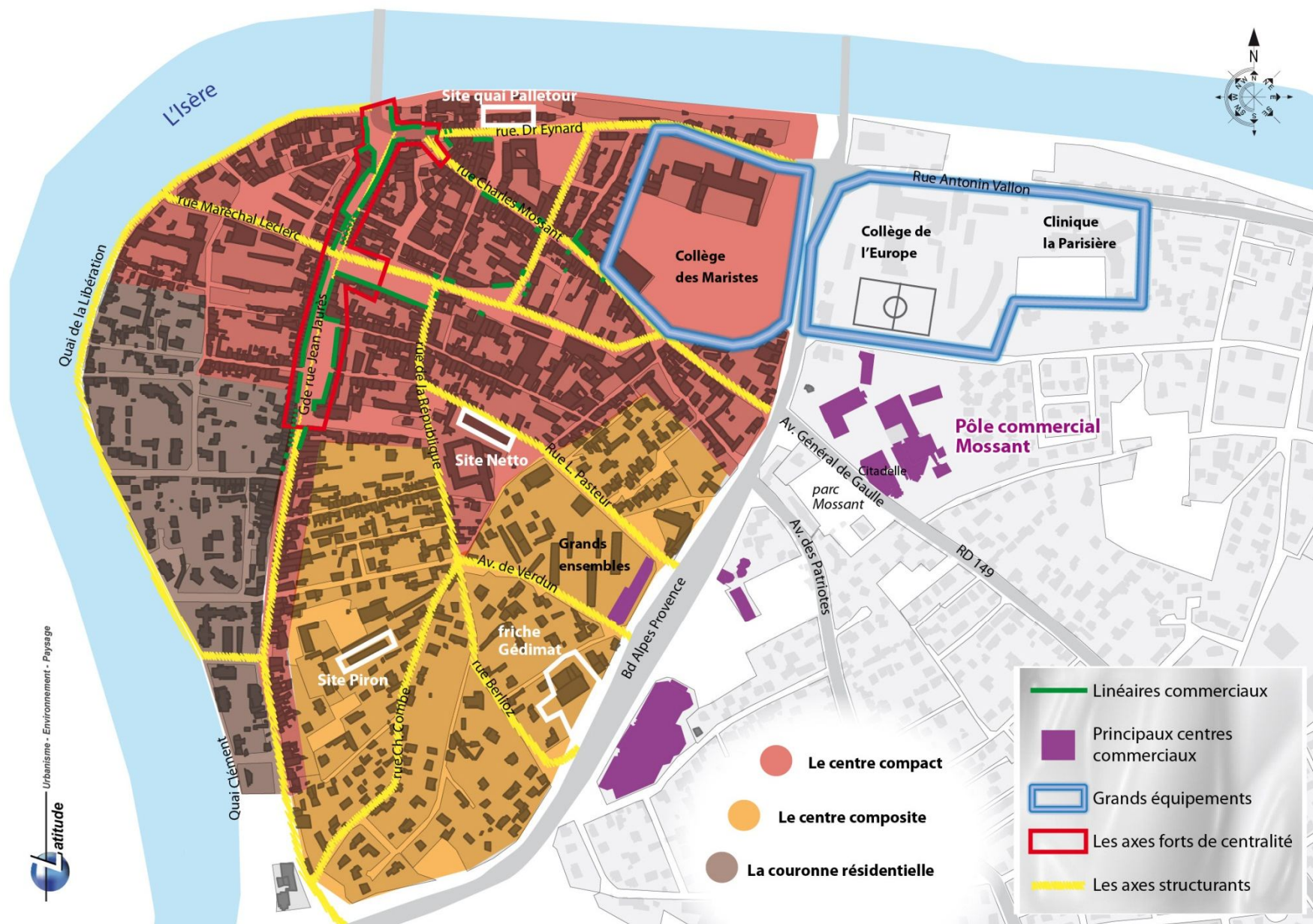
Dans cet ensemble l'îlot occupé par le collège des Maristes constitue une « enclave urbaine ».

Le site « Netto », le site d'une ancienne activité sur le quai Palletour ainsi que les établissements « Piron » peuvent représenter un potentiel de renouvellement urbain et de densification.



Site « Netto »

# PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation





Autour de cette centralité principale, on peut distinguer deux couronnes :

- une première couronne résidentielle s'étend entre la Grande rue Jean Jaurès et l'Isère dans une forme urbaine mêlant des opérations d'habitat collectif et du pavillonnaire. La trame urbaine est plutôt géométrique et structurée. Les hauteurs de bâti sont en revanche peu homogènes, le R+4 (et plus) avoisine avec un habitat pavillonnaire en RDC. Les fonds d'ilot sont investis peu à peu par des constructions. Certains ilots présentent une structure hétérogène (dents creuses, garages, bâti de qualité moyenne). Ils pourraient potentiellement représenter des secteurs de renouvellement urbain (ilot Barbe /Dunkerque, fond d'ilot de l'impasse Plantier/Peri ...)



La juxtaposition des formes urbaines

- la seconde couronne s'étend jusqu'au Bd Alpes Provence. Le tissu urbain apparaît plus composite : sites d'établissements industriels ou commerciaux (Gédimat, Piron), petites maisons de villes, lotissements, grands ensembles des années 70). Ce secteur connaît une forte dynamique de mutation avec les opérations projetées sur Gedimat et les Moulins.



Le secteur de renouvellement urbain potentiel : Piron et celui en cours de l'ensemble des Moulins

### • Les extensions de la première terrasse

Cette entité délimitée au Nord par l'Isère, au Sud par la côtière et à l'Ouest par le Bd Alpes Provence, bénéficie d'un réseau viaire structurant composé :

- par les quatre axes : De Gaulle, Patriotes, Vallon et Zamenhoff
- par des « radiales » reliant les voies précédentes :axe Lupis/Marrand/Pirraud, axe Guixol/Mindelheim, Kennedy, Shumann, et l'axe Milherand/Gaillard/Trappes (ce dernier étant partagé avec la commune voisine de Chatuzange le Goubet.

Le tissu urbain est composé :

- d'une dominante pavillonnaire avec quelques systèmes fonctionnant en impasse.
- De quartiers d'habitat collectif (Petite Ardoise, La Parisière, Les Tordières)
- De grands équipements (collège de l'Europe, complexe sportif Jean Bouin, espace François Mitterrand),
- Du centre commercial Alpes Provence et de l'espace commercial Mossant intégrant la citadelle Mossant requalifiée.

Cette entité dispose encore de disponibilités foncières en foncier nu sur les tènements résiduels issus des opérations de constructions successives ayant laissé des espaces interstitiels.

Des tènements pourraient aussi à terme constituer des secteurs de développement par renouvellement urbain : tènement Kelian, tènement Bourguignon, DDE, Gendarmerie.



Le tènement « Kelian »





### • Les extensions de la seconde terrasse

Le Plateau de l'Ardoise constitue un tènement bien distinct de la ville et qui fonctionne comme une enclave entre le vallon de la Maladière, le canal de la Bourne, l'autoroute et la zone d'activités.

Les accès sont peu aisés avec des voies d'accès peu nombreuses, de dimensionnement réduit, et de tracé sinueux. :

- Depuis la RD 2532 par la rue Vicens Moner
- Depuis la ville par les rues Eugène Chavant et le chemin des Monts du Matin qui sont soumises à un dénivelé.

Ce plateau rural a été le support de deux types de développement :

- Des nappes pavillonnaires au Bayannins fonctionnant comme une enclave,
- Un habitat diffus sur de grandes parcelles dans le quartier de la Lune sans organisation urbaine et dont le développement se réalise au fur et à mesure des opportunités foncières.

Un stade de foot constitue le seul équipement public du secteur. Ce plateau apparaît totalement déconnecté du fonctionnement urbain. Compte tenu de sa position ce secteur aura du mal à trouver une accroche urbaine avec le centre, quelle que soit la forme urbaine qui y sera développée.

Au-delà de l'autoroute, la plaine agricole est marquée par un mitage assez important des constructions qui sont éparpillées et ne constituent pas de véritable hameau. Un lotissement « posé » dans l'espace rural est présent secteur de Mondy à proximité de la carrière.



Les deux formes urbaines du plateau de l'Ardoise



- **La zone d'activités**

Ce secteur qui constitue une porte d'entrée sur l'agglomération est encadré par les voies départementales 2532 et 538. Traversé par l'autoroute en tranchée, il constitue le principal secteur d'accueil économique de la commune et une zone commerciale périphérique de l'agglomération.

Si le paysage est assez peu qualitatif, cette zone sur le plan urbain apparaît fonctionnelle : maillage viaire, accès autoroutier...

Son extension à l'Est est programmée avec une thématique affirmée orientée vers les loisirs. Son extension à l'ouest sur la commune voisine devrait encore conforter sa place dans les pôles économiques de l'agglomération.





#### 4.3- Les espaces de cohérence urbaine et les potentialités du centre

Le centre de Bourg de Péage dispose de potentiels de renouvellement urbains et de quelques capacités en foncier nu en cœur d'îlot. La densification urbaine si elle présente bien des atouts en termes de maîtrise de la consommation foncière et qualité résidentielle nouvelle peut aussi être source de destruction des formes urbaines constituées.

Aussi il apparaît important de pouvoir encadrer les formes urbaines à venir dans le centre. Aussi il est nécessaire d'évaluer :

- Les points potentiels de renouvellement urbain : tissus urbains composites, bâti de qualité médiocre, îlots présentant des hauteurs hétérogènes, des alignements urbains faibles (garages, dépôts...)
- Les points de la morphologie urbaine qui constituent une cohérence forte : alignements et volumétries homogènes, fronts bâtis structurants etc ;

Plusieurs « entrées » peuvent être utilisées :

- Le repérage du bâti en mauvais état. L'Opah en cours fait effectivement apparaître quelques îlots et immeubles isolés fortement dégradés
- Une analyse de la morphologie urbaine.

Les immeubles dégradés identifiés dans l'ancienne OPAH



L'analyse de la morphologie urbaine du centre montre que de nombreux îlots ont déjà muté vers une densification depuis les années 80. Les hauteurs notamment dans la grande rue sont nettement supérieures à celle de la forme urbaine initiale. Toutefois la cohérence de la grande rue dans sa globalité reste entière car ces opérations ont concerné des îlots entiers ou des périphéries d'îlot sur l'ensemble de leur linéaire.

Les axes dont les alignements bâtis traditionnels sont les plus homogènes sont :

- La rue Péri entre la Grande rue et la rue de Dunkerque
- L'axe D'Orves/Mazagran
- La rue Mazelier
- La Grande rue

La grande homogénéité des volumétries confère à ces rues une qualité urbaine et paysagère particulière à préserver.

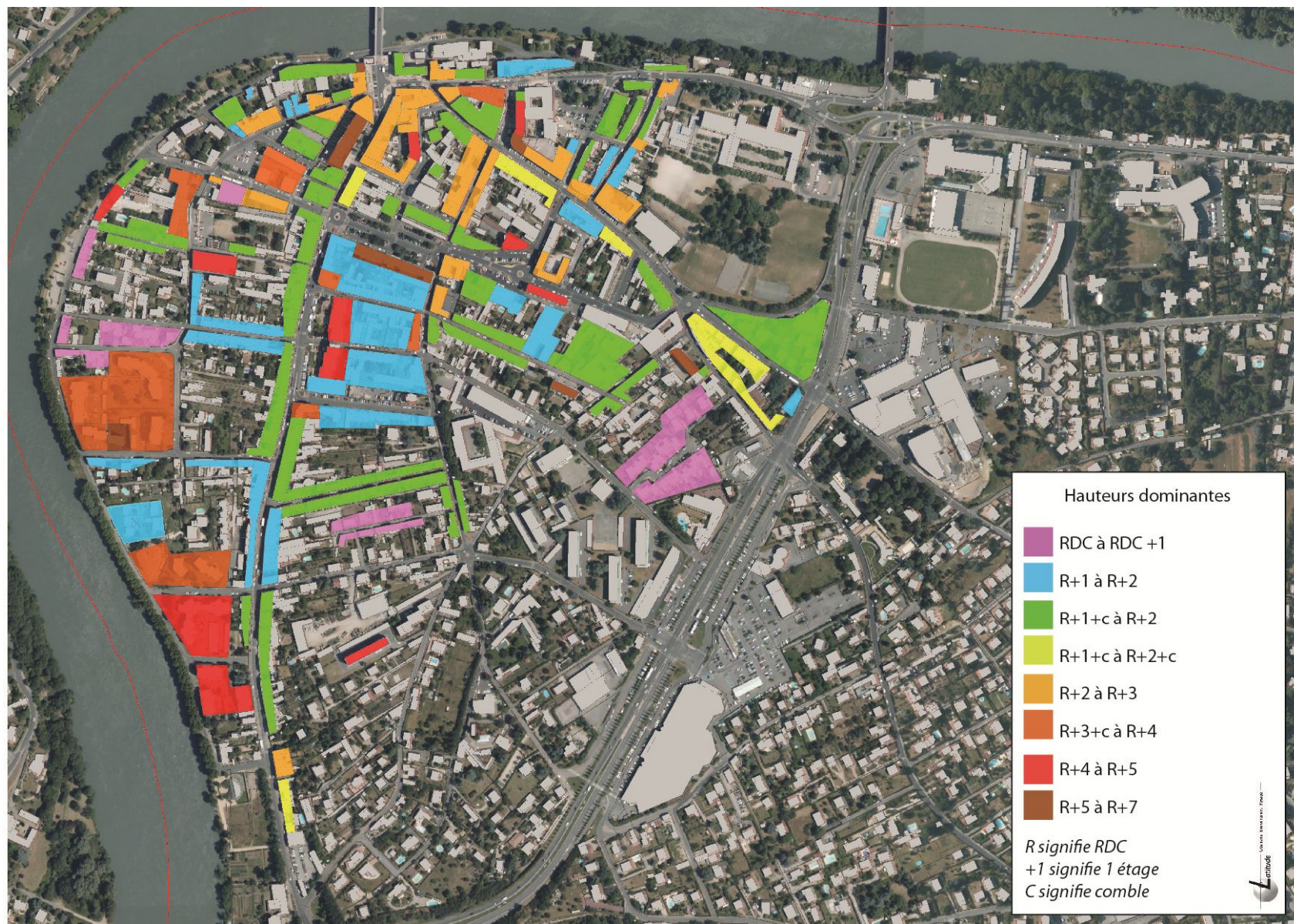
Les autres rues même si elles présentent des alignements bâtis, sont moins homogènes dans les hauteurs et dans les face à face d'une rive à l'autre de la voie.

De plus certains îlots présentent une forte hétérogénéité bâtie, ou une dégradation du bâti et pourraient représenter des opportunités pour une éventuelle réorganisation urbaine et paysagère par îlot :

- Certains îlots entre la grande rue et l'Isère (abords des rues Barbe et Péri Ouest),
- Ilot à l'ouest de la Mairie en bordure de la rue du Dr Eynard,
- Ilot rue Mossant,

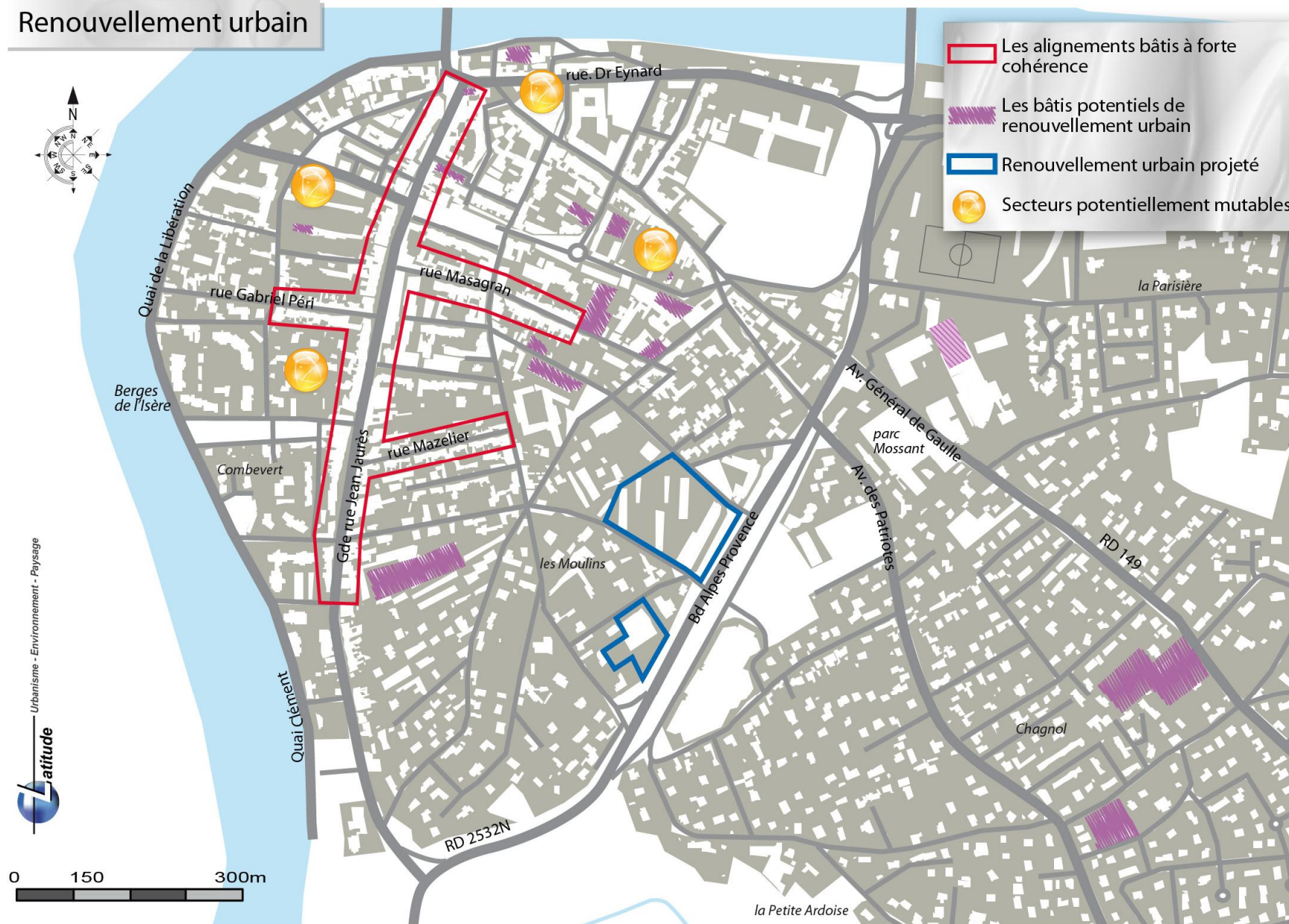
Les friches actuelle ou potentielles plus ponctuelles mais sur des tènements importants (Piron, Kélian...) constituent aussi des secteurs potentiels de réorganisation et de renouvellement urbain.







## Renouvellement urbain



#### 4.4 – Les espaces publics

Un atout essentiel de l'organisation urbaine de Bourg de Péage réside dans la présence d'un réseau d'espaces publics structurants. Mais ce réseau apparaît périphérique au centre avec les promenades et squares des berges de l'Isère, le parc du Bois des Naix, le parc Mossant.

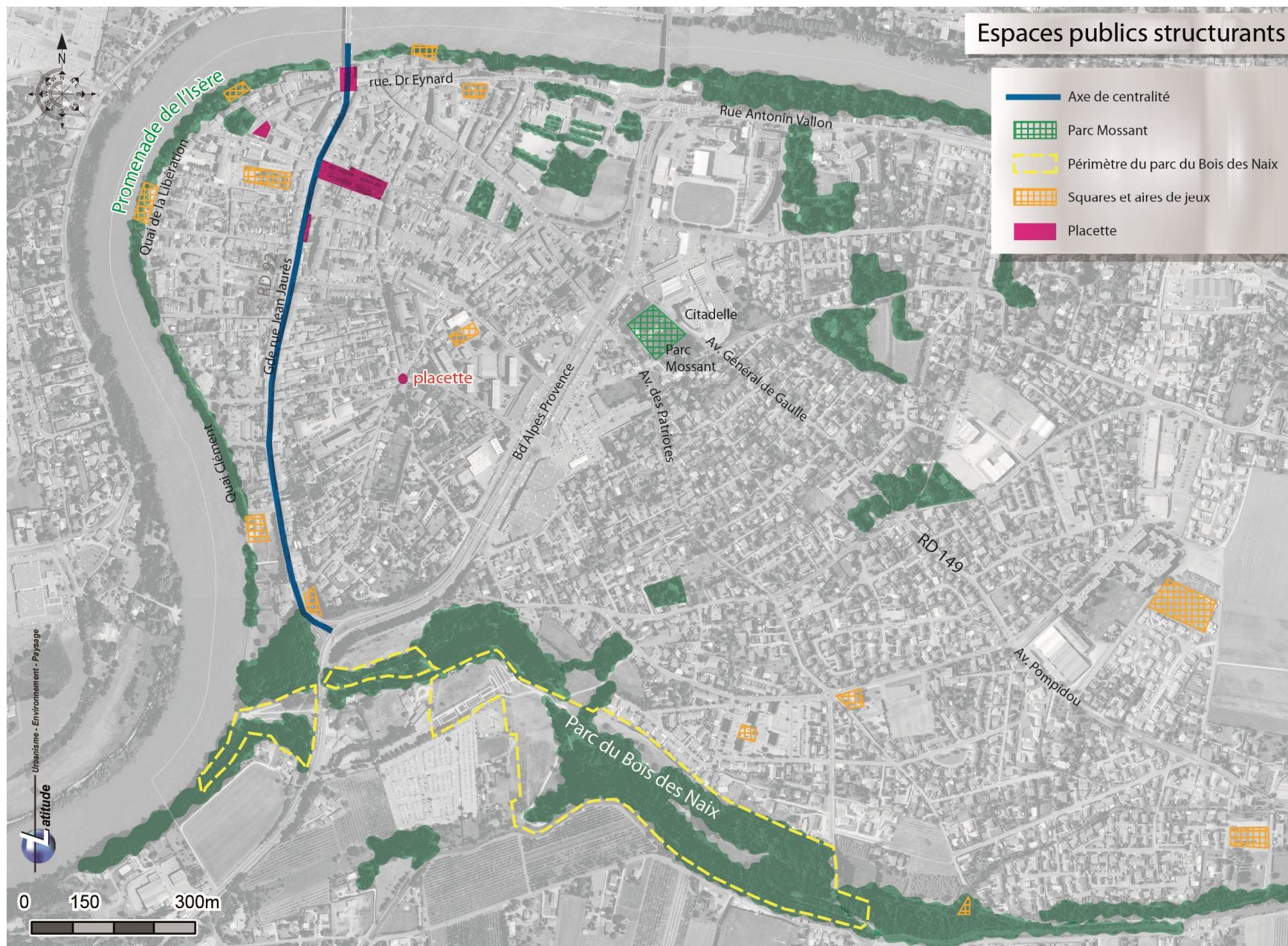
Les espaces publics centraux sont assez réduits :

- Place Doumer,
- Place Delay d'Agier,
- Placette le long de la Grande rue
- Placette au carrefour République/Verdun,
- Place Parking et jardin public rue de Dunkerque

La place Doumer représente l'espace public le plus fédérateur, mais sa taille est réduite et elle reste traversée par des flux automobiles importants. Il manque un espace public fédérateur d'animation de la centralité. La proximité du centre de Romans a joué contre la centralité péageoise. Il existe un enjeu réel à renforcer les espaces publics du centre en lien avec le commerce de centralité.







#### 4.5 – Un territoire fractionné

La commune de Bourg de Péage est soumise à des polarités externes attractives : Valence pour la plus éloignée et le centre de Romans pour la plus proche.

Mais le territoire communal s'organise aussi autour de plusieurs polarités internes génératrices de flux en particulier automobiles :

- La zone d'activités et commerciale au Sud
- Les pôles commerciaux Alpes Provence et Mossant,
- Les grands équipements (collèges, clinique, pôle sportif)
- La centralité commerciale et administrative

Les flux locaux liés à ces polarités se confrontent aux flux de passage (Grande rue, Bd Alpes Provence, les axes RD102 et RD149). Toutefois ces flux restent locaux car l'autoroute A49 et la Rocade Est de l'agglomération ont permis de placer Bourg de Péage à l'écart des flux de transit.

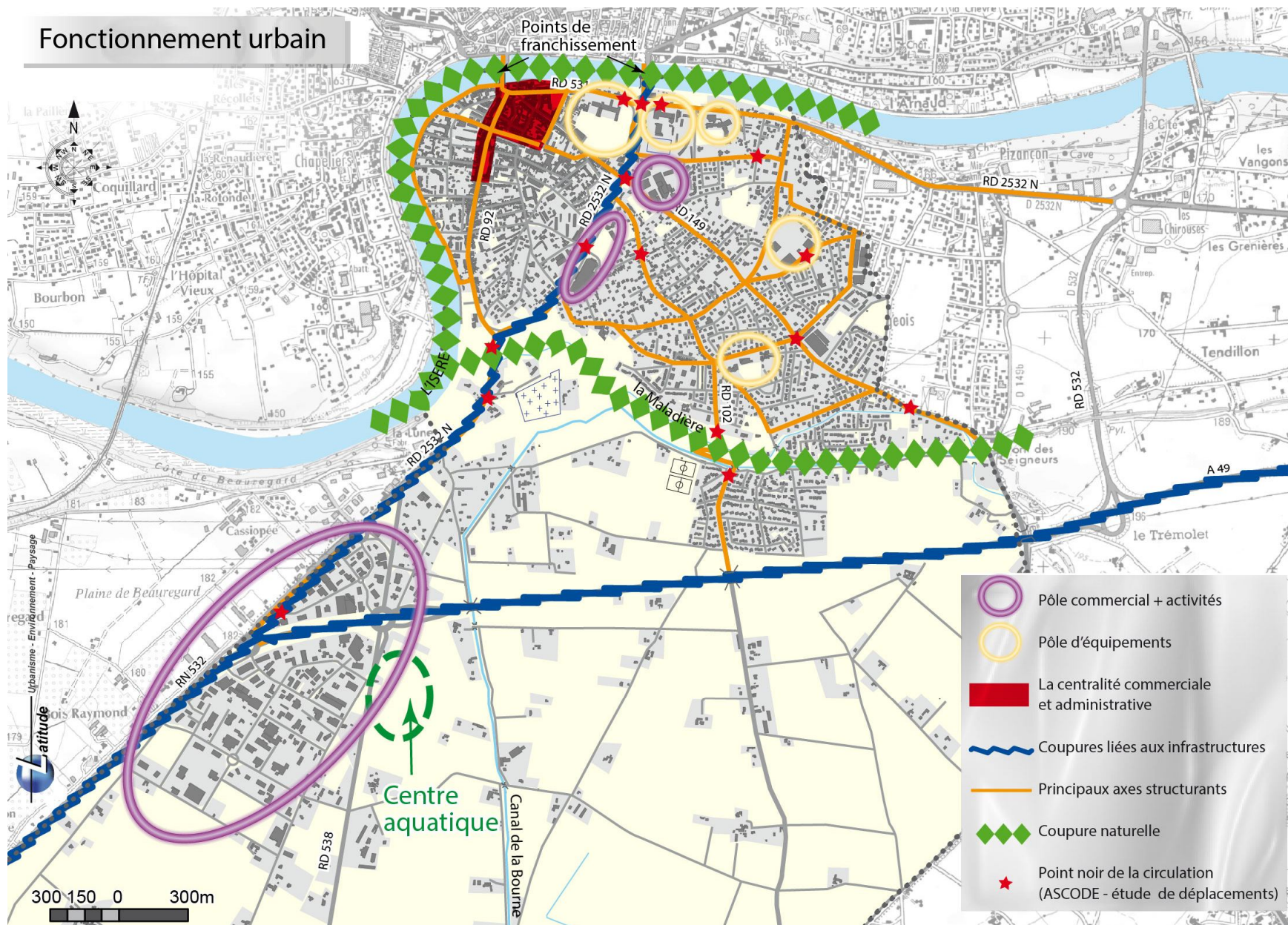
Mais les effets de coupure sont importants :

- Le Bd Alpes Provence en raison de son très large dimensionnement apparaît comme une coupure forte dans l'espace urbain,
- L'autoroute A49 fractionne le territoire communal et coupe la ville de « sa campagne »,
- L'Isère avec seulement deux points de franchissement (routier) constitue aussi une limite au fonctionnement urbain à l'échelle de l'agglomération,
- Le vallon de la Maladière et la côtière associée reste une rupture géographique dans la relation entre la ville constituée et les extensions urbaines du plateau de l'Ardoise.

Au niveau des modes doux, les berges de l'Isère réaménagées génèrent une fréquentation importante des piétons et des cycles. Cette attractivité peut servir de point d'appui à une valorisation des parcours en modes doux.



## Fonctionnement urbain





#### 4.6 – Les densités et les consommations foncières

La question de la densité urbaine est essentielle dans un contexte de raréfaction du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de protection du paysage. Une analyse des densités sur la commune, montre que le développement urbain communal reste assez caractéristique des grandes évolutions urbaines nationales à quelques exceptions près.

Les illustrations suivantes indiquent que pour une même surface les densités et les formes urbaines des développements urbains récents se sont souvent réalisées en déconnexion de la forme urbaine traditionnelle :

- densités assez importantes, compacité du bâti, implantation regroupée en ordre continu ou semi continu, sens des constructions parallèles ou perpendiculaires à la rue dans les formes traditionnelles anciennes, y compris à l'échelle des groupements bâtis ruraux.
- faibles densités, implantations en retrait, et sens d'implantation des constructions sans lien avec le site.

Toutefois il faut distinguer :

- les ensembles d'habitat social, caractéristiques d'un urbanisme de tours et de barres des années 60/70.
- Les opérations d'habitat agrégé ou petits collectifs.

Ces opérations d'habitat intermédiaire sont peu nombreuses. Il manque globalement une référence en matière d'habitat qui allierait l'économie foncière de la densité urbaine, et la réponse aux souhaits, en matière d'espaces privatifs extérieurs et d'espaces collectifs de proximité.

Cette forme urbaine permettrait de renforcer l'accès au logement pour des populations jeunes, les primo-accédants, les ménages à revenus moyens, et serait moins consommatrice d'espace que les types de développement urbain produits depuis les années 1960.





### La notion d'habitat intermédiaire

*Ce type d'habitat entre la maison individuelle et le collectif rompt avec la standardisation des produits logements. Il recouvre une gamme très large de constructions allant de la maison individuelle sur de petites parcelles au petit collectif bien structuré, en passant par l'habitat agrégé soit horizontalement soit verticalement. Il permet une économie de foncier, et une variété de la forme urbaine. Sa densité plus élevée que l'habitat individuel peut permettre l'implantation de services, d'équipements, et une desserte par les transports en communs.*

*Cette variété permet aussi une large palette d'offre résidentielle car elle s'adapte aussi bien au locatif qu'à l'accession, au social et non social.*

*Ces logements agrégés bénéficient généralement chacun d'une entrée privative, et d'un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) suffisamment grand pour être considéré comme un espace à vivre. La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat réserve aussi des espaces extérieurs collectifs et aménagés non dévolus à la voiture et qui sont de véritables lieux de vie appropriables par les habitants.*

*De plus la notion d'habitat intermédiaire se couple très souvent avec une qualité environnementale : habitat à performances énergétiques (BBC ou passif), récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, confort climatique d'été etc.*

*Ce type d'habitat pourrait se développer de façon plus importante à Bourg de Péage en particulier sur les espaces interstitiels proches du centre*

*Les photos suivantes concernent plusieurs opérations situées en France permettant d'illustrer cette notion.*



Eurallille : 65 à 85 logements/ha



Bagneux - 80 logements/ha



La folle maison (Nantes) - 40 à 50 logements/ha



Châtillon d'Azergues - 30 logements/ha



Le Clos de l'Erdre (Nantes) - 50 logements/ha

### • La consommation foncière de la dernière décennie

Le tableau ci-après détaille par année la consommation foncière par type de constructions. Il est établi à partir des permis de construire. Il est rappelé que la loi Engagement National pour l'Environnement impose aux PLU d'établir ce bilan de consommation foncière et de définir des objectifs de maîtrise de cette consommation.

Les changements de destination, les extensions d'habitations et les annexes n'ont pas été comptabilisés.

Une analyse des permis de construire depuis 10 ans montre les points suivants :

- Les constructions toutes confondues ont utilisé près de 48 ha de foncier nu, soit une moyenne de 4.8 ha par an.
- Les activités économiques représentent 55% des espaces utilisés.
- L'habitat représente 45 % des espaces utilisés, soit une moyenne de 2.2 ha par an.

En ce qui concerne l'habitat :

Globalement le développement résidentiel s'est réalisé depuis 10 ans avec une densité de 19 logements/ha. Mais sur les 22 ha utilisés par l'habitat 93% ont été utilisés par l'habitat pavillonnaire.

Les écarts de consommation foncière entre les typologies d'habitat sont très importants :

- L'habitat pavillonnaire a consommé près de 20 ha en 10 ans pour 220 logements soit une densité moyenne de 11 logements/ha.
- L'habitat intermédiaire et l'habitat collectif ont utilisé 2 ha pour 188 logements soit une densité de 94 logements/ha.

Il convient malgré tout de relativiser la consommation foncière pour de l'habitat sur la commune. En effet, en dehors de l'extension du lotissement des Bayannins, et de quelques constructions sur le plateau de l'Ardoise au quartier de la Lune, les nouvelles constructions se sont majoritairement développées dans les dents creuses ou en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine de la première terrasse et ne peuvent être considérés comme des prélèvements sur les espaces agricoles ou naturels.

	Logts individuels ou groupé	Logts collectifs	Surface utilisée en ha
2001	15	0	2,05
2002	25	0	1,68
2003	9	0	1,11
2004	10	15	0,93
2005	12	35	2,15
2006	63	36	2,52
2007	30	10	2,98
2008	34	38	5,1
2009	17	14	1,77
2010	5	40	1,71
Total	220	188	22

	Entreprises	Surface utilisée en ha
2001	5	3,8
2002	4	1,4
2003	4	1,6
2004	5	1,8
2005	8	3,4
2006	7	4,8
2007	8	4,5
2008	1	0,2
2009	2	2
2010	3	3
Total	47	26,5



#### 4.7 – Les alternatives au développement urbain

Plusieurs options s'offrent pour le développement urbain :

- **La poursuite de l'urbanisation du plateau de l'Ardoise :**

Elle peut être coûteuse en termes d'extension des réseaux collectifs (assainissement, eau, électricité, voirie). Mais elle est « facile » sur le plan du développement : espaces plats, peu de contraintes en matière de risques, une bonne exposition. Elle aurait plusieurs conséquences : un effet d'emprise sur des territoires encore en partie agricoles, la poursuite de la standardisation paysagère de la terrasse. Elle pose la question du fonctionnement urbain de ce quartier et de son lien avec la ville.

- **La mobilisation des interstices de l'espace urbanisé**

Ces espaces sont majoritairement situés entre les opérations de lotissement. Leur urbanisation n'aura pas d'impact sur les territoires agricoles ou naturels. Ces secteurs sont desservis par les réseaux et présentent un coût collectif moindre. Toutefois leur situation en majorité dans des espaces pavillonnaires pose la question de la forme urbaine à développer en accord avec les formes urbaines avoisinantes. Ils ne peuvent pas être des sites de forte densification, même si l'optimisation du foncier est à rechercher par un habitat de type intermédiaire.

- **Le renouvellement du tissu urbain**

Les friches représentent un véritable gisement foncier pour un développement urbain proche du centre. Toutefois, ces gisements sont beaucoup plus complexes à mobiliser, nécessitant des opérations lourdes et des acquisitions foncières. Ces opérations sont souvent plus coûteuses (démolitions, portage foncier nécessaire) et plus longues à mettre en œuvre. Il faut généralement miser sur le long terme pour une requalification urbaine de ces secteurs.



L'extension sur le plateau de l'Ardoise

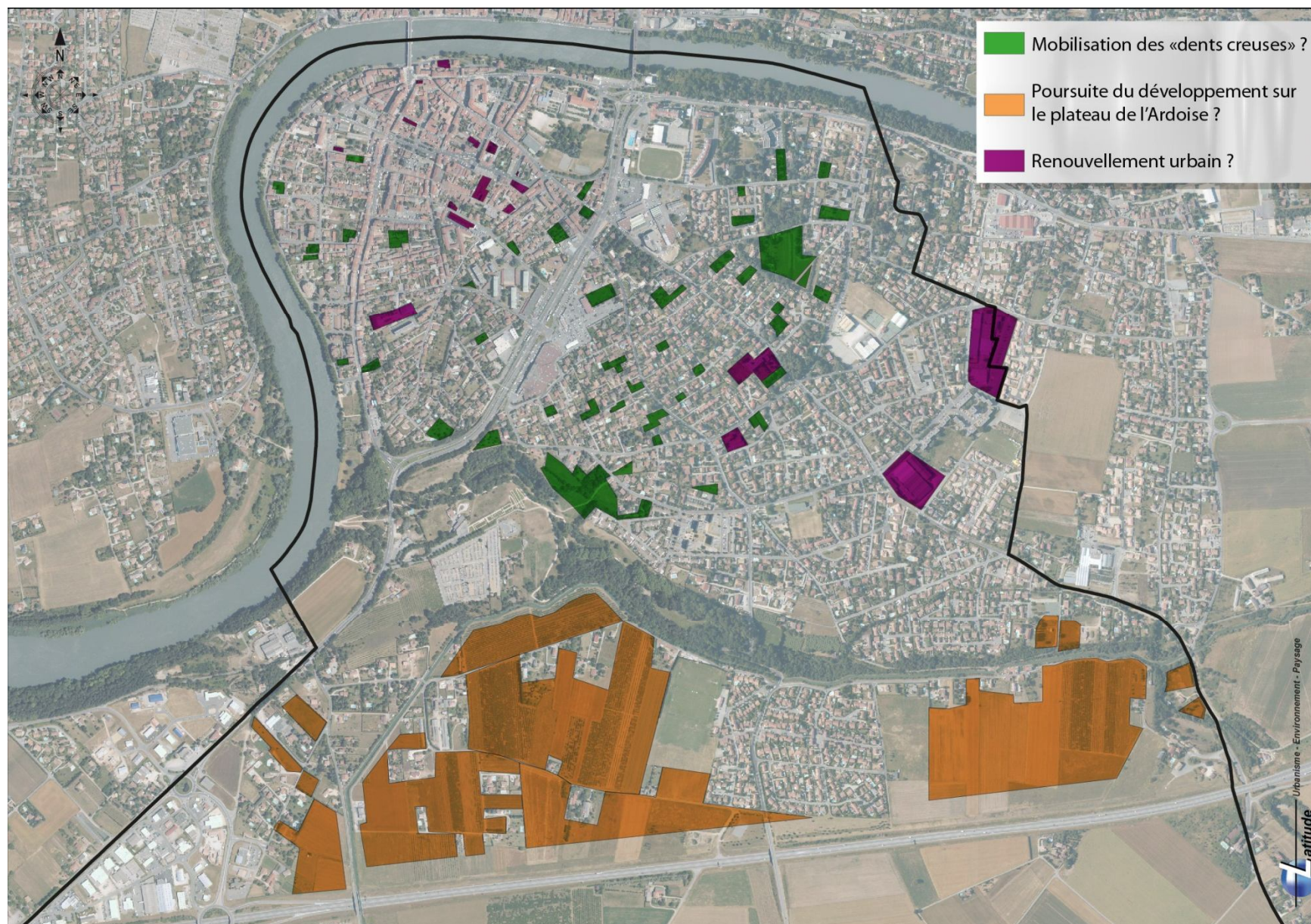


La mobilisation et l'optimisation des interstices urbains



Le réinvestissement urbain des friches et espaces sous utilisés







## 4.8 – Les équipements

### • L'offre actuelle

La commune dispose d'un taux d'équipements important lié à sa position de ville centre.

Les principaux équipements présents sont les suivants :

- **sportifs** : le pôle sportif Jean Bouin regroupant plusieurs plateaux sportifs, le parc des sports et la piscine au niveau du collège de l'Europe, le gymnase Pasteur, le stade des Bayannins,
- **administratifs et culturels** : la majorité des équipements est regroupée dans le centre : mairies, centre Jean Cocteau, maison des sociétés, perception, mairie, poste...), espaces François Mitterrand.
- **scolaires et péri scolaire** : L'offre scolaire actuelle regroupe plusieurs groupes scolaires publics (Pagnol, Curie, Pasteur et Jean Moulin) accueillant environ 350 élèves en maternelle et 530 élèves en primaire, un collège public (Europe Jean Monnet), un collège et des écoles privés (groupe scolaire des Maristes). Deux restaurants scolaires accompagnent cette offre.  
Une maison de l'enfance regroupe : une permanence d'accueil Petite Enfance, un Multi Accueil Collectif municipal et un Multi Accueil Familial municipal, un lieu d'accueil et d'écoute parents-enfants, des séances de consultation de nourrissons organisées par le Conseil Général, un Relais d'assistantes Maternelles, une Association des Assistantes Maternelles Indépendantes de Bourg de Péage et de son canton
- **socio médicaux et sociaux** : l'offre médicale est constituée essentiellement de la clinique de la Parisière. La commune a aussi développé un accueil de jour pour les personnes âgées (Clos de l'Hermitage). Plusieurs foyers sont aussi présents : le Foyer Logement: Sérénide "les Saules, EHPAD "Les Minimés".

### • Les besoins et les projets :

L'armature en équipements est particulièrement bien développée, de plus la proximité de Romans renforce l'offre en services et en équipements. La plupart de ces équipements ont la possibilité d'évoluer sur place et ne nécessitent pas une réservation particulière dans le PLU.

Des projets importants sont en cours :

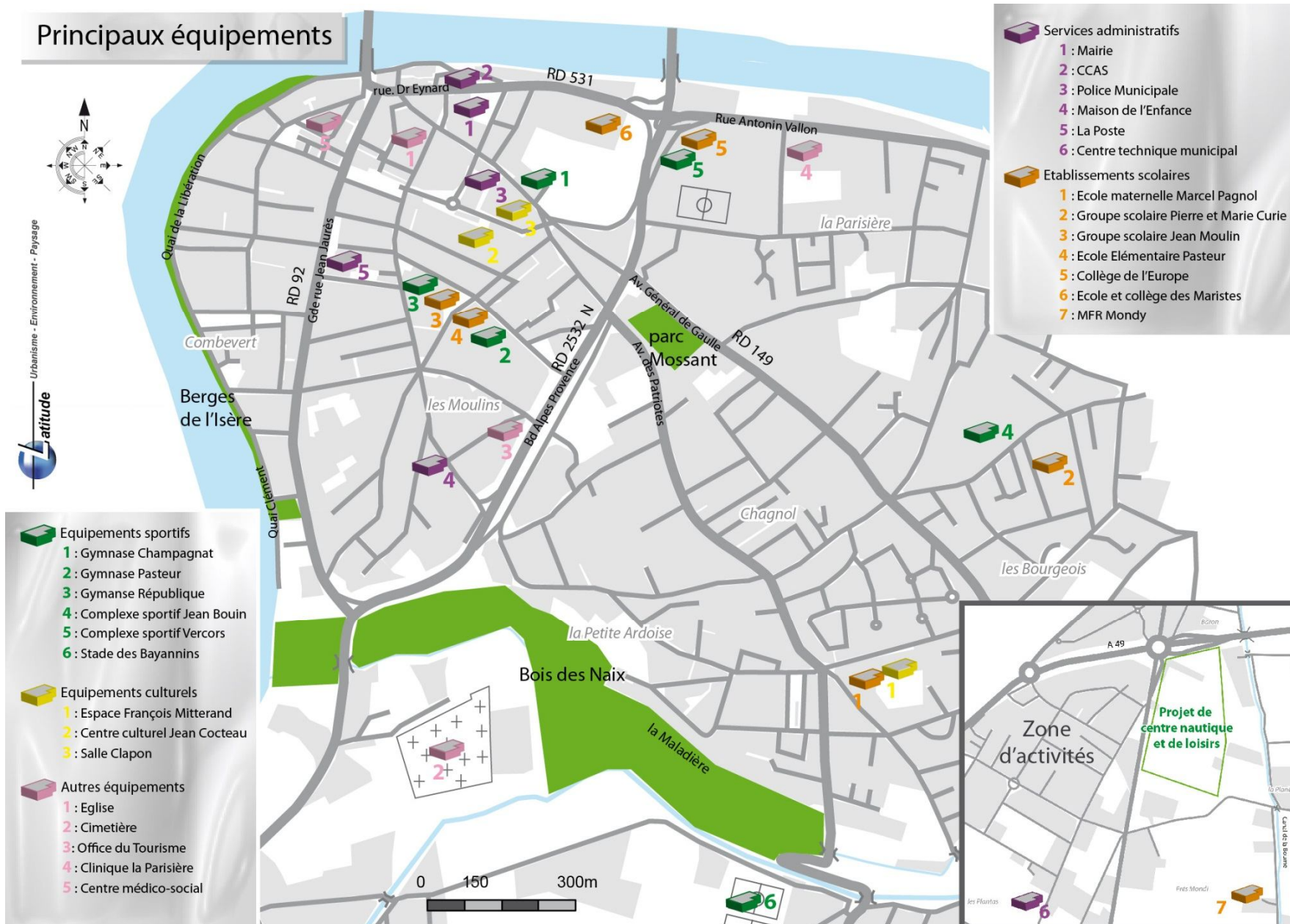
- aménagement d'un centre aquatique vers la zone d'activités,
- démolition et réorganisation des équipements sur l'ilot de l'Europe,
- aménagement d'une nouvelle gare routière sur le même ilot.

Les besoins de la population sont assez largement couverts.

Toutefois, la question d'accompagner un développement résidentiel futur sur le plateau de l'Ardoise doit se aussi se poser en termes d'équipements : écoles, salles d'animation etc.

# PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation

## Principaux équipements





### Ce qu'il faut retenir du contexte urbain à Bourg de Péage

#### Les points de vigilance :

- Une expansion urbaine sur la seconde terrasse consommatrice de foncier, et source de difficultés des déplacements,
- Une vacance du parc ancien qui s'accroît et qui pose la question de la qualité résidentielle du centre péageois,
- Des coupures urbaines fortes, liées aux infrastructures routières et au vallon de la Maladière

#### Des opportunités et des atouts :

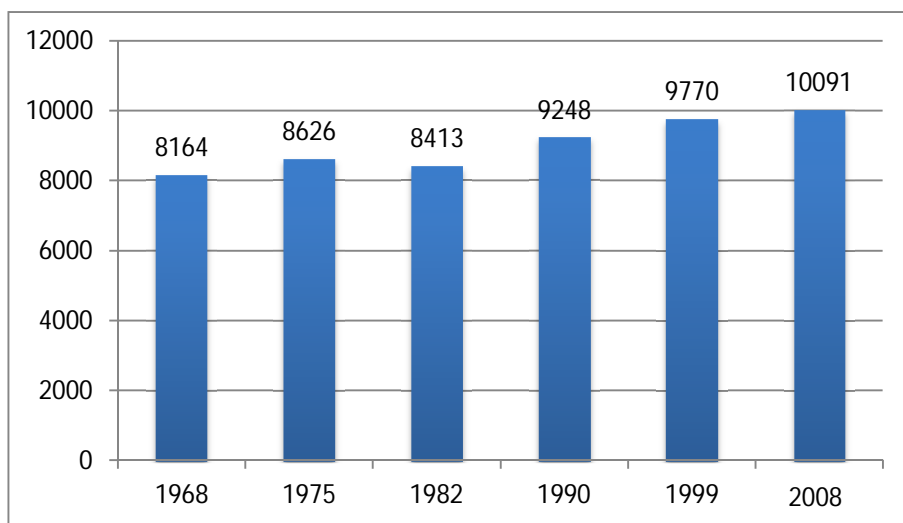
- Un centre commerçant de proximité qui se maintient,
- Un réseau TC bien maillé
- Une fonction de ville centre accueillant les nombreux équipements et services,
- Un potentiel de reconversion urbaine non négligeable,
- Des espaces publics pouvant être mis en réseau.

#### Les enjeux et les mesures à débattre

- L'équilibre dans la localisation des développements résidentiels : une expansion « facile » sur la seconde terrasse, avec le risque d'une offre résidentielle qui reste déconnectée du fonctionnement du centre ? Une mobilisation des espaces de renouvellement urbain et des interstices, dans des opérations de mise en œuvre complexe et longue, mais pouvant renforcer les liens urbains et la centralité ?
- La qualification et l'optimisation des espaces urbains existants : quelle densité urbaine, et quelle forme bâtie et quelle qualité résidentielle pouvant renforcer l'attrait de la ville, et la mixité urbaine et la diversité générationnelle ?
- La qualité du cadre urbain : quelle hiérarchisation et valorisation des espaces publics de centralité existants ? Quelle mise en réseau et quels renforcements de ces espaces ? A ce titre la question de la création d'une place centrale fédératrice peut être posée.
- La pratique de la ville :  
Résorber les coupures du Bd Alpe Provence, et du relief de la côtière avec quels aménagements et quelles fonctions et occupations?  
Renforcer la centralité par la trame d'espaces publics.

## 5- Les évolutions socio-économiques

### 5.1 La population



année	population	évolution de la population	variation relative	variation annuelle
1968	8614	-	-	-
1975	8626	462	6%	0%
1982	8413	-213	-2%	-0,4%
1990	9248	835	10%	1,2%
1999	9770	522	6%	0,6%
2008	10091	321	3%	0,4%

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	CCCB (99/07)
Variation annuelle moyenne de la population en %	0 %	-0.4%	1,2%	0,6%	0,4%	1,4%
due au solde naturel en %	0.4%	0%	0.3%	0.5%	0.3%	0,5%
due au solde migratoire	-0.4%	-0.4%	0.9%	0.1%	0.1%	0,8%

Mis à part le ralentissement observé en 1982, la population est en augmentation régulière depuis les années 70.

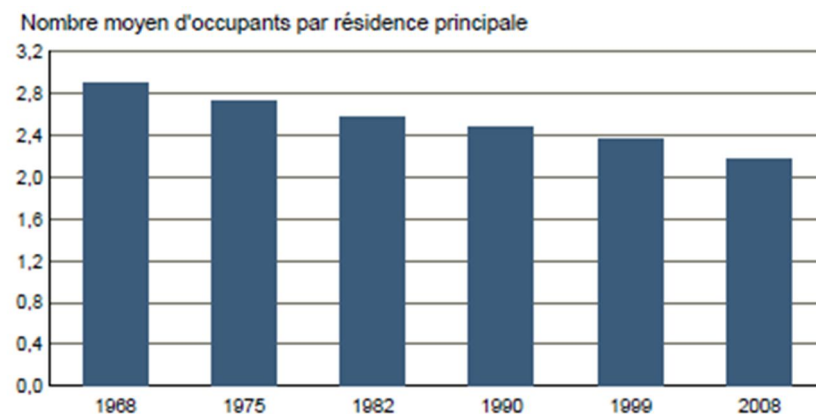
La croissance de la commune apparaît trois fois plus faible que la croissance de l'ensemble de la Communauté de communes (+0.4 % par an entre 1999 et 2007 contre +1.4 %).

Le solde naturel est globalement constant sur la commune malgré le vieillissement de la population.

Si le solde migratoire apparaît fluctuant sur la commune, il est aujourd'hui quasi-nul. Sur le territoire de la communauté de communes le solde est en moyenne de 0.8% par an.



- **Vers une fragmentation de la cellule familiale**



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -  
RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Suivant les grandes évolutions nationales, la taille des ménages est en forte réduction en raison, d'une part du vieillissement de la population, et d'autre part du desserrement démographique

Sur la commune, la taille moyenne des ménages - de 2.2 occupants - est inférieure à la moyenne nationale et à celle de la communauté de communes (2,5 personnes par ménage).

Ces évolutions de la cellule familiale faite à la fois d'une fragmentation de la famille traditionnelle et d'une vie de plus en plus isolée pour les ménages âgés va avoir des incidences sur :

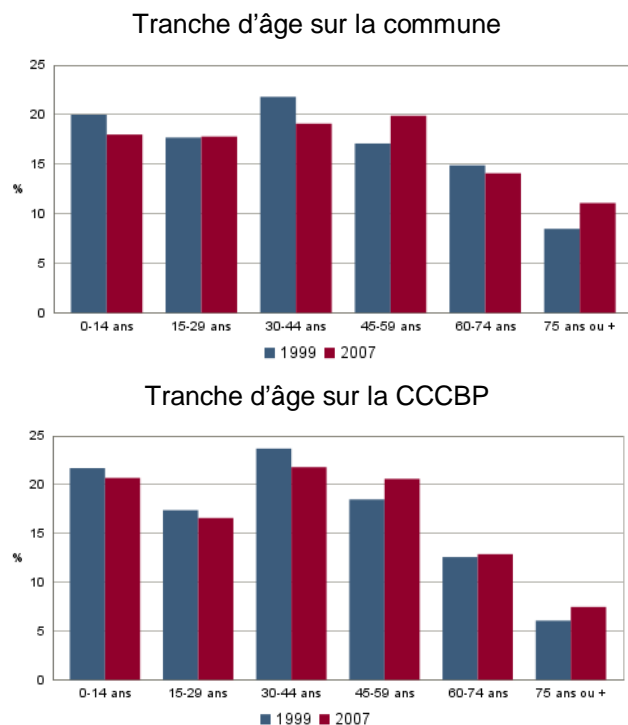
- les besoins accrus en accompagnement (services à la personne) et en soutien dans la vie quotidienne des ménages âgés,
- la diversification de la typologie des logements pour faire face à des besoins de plus en plus singuliers. Notamment la construction pavillonnaire qui s'est fortement développée ne paraît pas forcément adaptée aux besoins à venir.

- **Une population plutôt stable.**

Plus de 70 % de la population recensée en 2008 habitait la commune 5 ans auparavant.

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	9394	100
Le même logement	5975	63.6
Un autre logement de la même commune	1083	11.5
Une autre commune du même département	1565	16.7
Un autre département de la même région	365	3.9
Une autre région de France métropolitaine	351	3.7
Un Dom	11	0.1
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	45	0.5

- Une évolution démographique vers un vieillissement annoncé



Depuis 1999, on constate une baisse des tranches des moins de 15 ans et des 30-44 ans, et une augmentation sensible de la tranche des 45-59 ans et des plus de 75 ans.

Le vieillissement apparait plus prononcé que sur la communauté de communes.

La poursuite du renforcement de l'offre de logements plus petits en collectif ou avec des terrains de moindre taille et proche des services est un enjeu pour la commune pour répondre aux besoins du vieillissement.

Parallèlement, il existe un enjeu à fixer sur le territoire communal des populations de jeunes ménages, et jeunes actifs en développant une offre en logements de qualité résidentielle et abordables ;

- Un taux d'activité en augmentation

	1999	2008
<b>Ensemble</b>	<b>6009</b>	<b>6325</b>
Actifs en %	71.1	72.7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	59	62.2
chômeurs en %	11.9	10.5
Inactifs en %	28.9	27.3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10.4	8.7
retraités ou préretraités en %	8.3	9.3
autres inactifs en %	10.2	9.3

La part des actifs dans la population a augmenté depuis 1999. La part des actifs à Bourg-de-Péage est inférieure à celle constatée sur l'ensemble de la Communauté de communes (74.1%).

### Un taux de chômage élevé

	1999	2008
<b>Nombre de chômeurs</b>	<b>713</b>	<b>666</b>
Taux de chômage en %	16.7	14.5
Taux de chômage des hommes en %	12.7	13.9
Taux de chômage des femmes en %	21	15
Part des femmes parmi les chômeurs en %	60.3	51.6

De façon classique, le chômage est plus féminin, bien que la part des femmes dans les chômeurs soit en diminution.

Le taux de chômage moyen de la commune reste supérieur de 5 points à celui de l'ensemble de la Communauté de communes.



- Une dépendance des pôles d'emplois extérieurs qui s'accroît

	1999	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>3555</b>	<b>100</b>	<b>3938</b>	<b>100</b>
Travaillent et résident sur Bourg de Péage	1250	35.2	1076	27.2
dans une commune autre que la commune de résidence	2305	64.8	2885	72.8
située dans le département	2142	60.3	2626	66.3
située dans un autre département	163	4.5	259	6.5

Entre 1999 et 2008, on constate une forte baisse du nombre d'habitants travaillant et résidant sur Bourg de Péage. Près de 73 % des actifs de Bourg de Péage travaillent en dehors de la commune, principalement sur Romans et Valence.

Malgré tout, cette dépendance est plus faible que pour l'ensemble de la Communauté de communes où 78.4% des actifs travaillent sur une commune différente de leur commune de résidence.

Bourg de Péage a perdu une partie de ses fonctions économiques pour les actifs de la commune entre les deux derniers recensements :

	2008	1999
Nombre d'emplois dans la zone	4 234	3 975
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 963	3 556
Indicateur de concentration d'emploi	106,8	111,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,9	54,7

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

- Le niveau de vie de la population

#### EV T1 - Impôts sur le revenu des foyers fiscaux

	2009	2008 <sup>(1)</sup>	2007 <sup>(1)</sup>	2006 <sup>(1)</sup>
<b>Ensemble des foyers fiscaux</b>	<b>6 196</b>	<b>6 195</b>	<b>6 087</b>	<b>5 983</b>
Revenu net déclaré (K Euros)	117 041	116 328	113 522	110 204
Revenu net déclaré moyen (Euros)	18 890	18 778	18 650	18 420
Impôt moyen (Euros)	611	576	675	655
<b>Foyers fiscaux imposables</b>	<b>2 906</b>	<b>2 857</b>	<b>2 916</b>	<b>2 812</b>
Proportion en %	46,9	46,1	47,9	47,0
Revenu net déclaré (K Euros)	85 174	84 200	83 155	80 247
Revenu net déclaré moyen (Euros)	29 310	29 471	28 517	28 537
<b>Foyers fiscaux non imposables</b>	<b>3 290</b>	<b>3 338</b>	<b>3 171</b>	<b>3 171</b>
Proportion en %	53,1	53,9	52,1	53,0
Revenu net déclaré (en K Euros)	31 867	32 128	30 367	29 957
Revenu net déclaré moyen (Euros)	9 686	9 625	9 576	9 447

<sup>1)</sup> : les valeurs des années antérieures à 2009 sont exprimées en euros constants de 2009.  
Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

## 5.2 - L'habitat

(Source : RGP 2007 et SITADEL 2010)

- Une commune résidentielle

	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
1968	2913	55	135
1975	3101	50	319
1982	3192	56	272
1990	3659	70	250
1999	4067	59	312
2008	4529	25	353

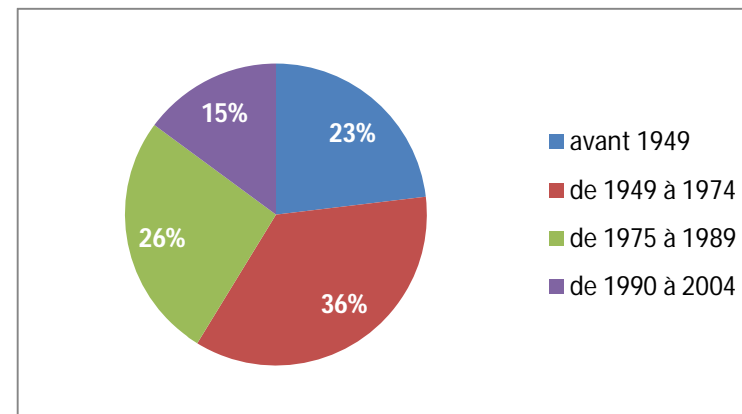
Le parc de résidences principales s'est accru de 10.7 % depuis 1999, à un rythme nettement supérieur à celui de la croissance démographique. Cette tendance accompagne la diminution de la taille des ménages, et traduit la nécessité de construire plus de logements pour accompagner le desserrement démographique.

La vacance est en augmentation et concerne selon l'INSEE, 353 logements, situés en majorité dans le parc ancien. Cette vacance s'accroît depuis 1999.

Ce parc constitue un véritable gisement à mobiliser soit par requalification soit par renouvellement.

A noter la réduction du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels traduisant vraisemblablement la cession de ce type de biens dans un contexte de valorisation du prix de l'immobilier.

- Un parc ancien dominant : un enjeu de mise à niveau énergétique du parc :



La construction récente (après 1990) est minoritaire (14.9 % des résidences principales).

En effet, près de 60% des résidences principales ont été construites avant 1975. Pour ces logements anciens, la mise à niveau énergétique va représenter un enjeu important des prochaines décennies. Le PLU devra favoriser cette mise à niveau :

- En facilitant les réhabilitations, en permettant notamment les isolations par l'extérieur y compris dans les zones de protection patrimoniale.
- En favorisant les panneaux solaires dans le parc ancien y compris dans le parc très ancien qui concentre les logements les moins performants sur le plan énergétique. Il en va de l'équité dans l'accès à l'énergie des habitants. Dans un contexte où les nouveaux logements à partir de 2012, vont devoir répondre aux critères du BBC, il semble difficile de laisser construire un parc de qualité, à côté d'un parc maintenu dans l'archaïsme énergétique, au risque de voir ce dernier se vider encore plus de ces habitants, ou se paupériser.



### Le diagnostic de performance énergétique

La consommation annuelle en énergie finale n'est plus prise en compte. On s'exprime dorénavant par une consommation en énergie primaire exprimée en kWh-ep /m<sup>2</sup> /an.

- **0 - 50 classe A.** Les maisons neuves les plus performantes ; difficilement atteignable en rénovation mais accessible pour la construction neuve au logement conforme au label réglementaire « Bâtiments basse consommation »,
- **51 - 90 classe B.** Atteignable en construction neuve à condition de disposer d'un système de chauffage et d'ECS performant (pompe à chaleur, chaudière à condensation, système solaire...). Atteignable en rénovation. Concerne certaines constructions neuves conformes au label réglementaire "Bâtiments Basse Consommation",
- **91 - 150 classe C.** Standard dans la construction neuve des maisons chauffées au gaz en France (la RT 2005 impose par exemple à Paris au maximum 130 kWh-ep/m<sup>2</sup>/an).
- **151 - 230 classe D.** Standard dans la construction neuve des maisons chauffées à l'électricité en France (la RT 2005 impose par exemple à Paris au maximum 250 kWh-ep/m<sup>2</sup>/an) Standard des années 80 et 90 pour les chauffages à combustibles. Des améliorations substantielles sont facilement atteignables notamment par le remplacement de chaudière et l'isolation des combles et fenêtres, ou par le passage à une pompe à chaleur pour les systèmes électriques.
- **231 - 330 classe E.** Des logements avant le premier choc pétrolier ou des logements anciens chauffés à l'électricité.
- **331 - 450 classe F.** Des logements anciens généralement construits entre 1948 et 1975. Les économies réalisables sont très importantes, le rendement économique (retour sur investissement) est évident.
- **451 - ... classe G**

### Des logements globalement aux normes de confort

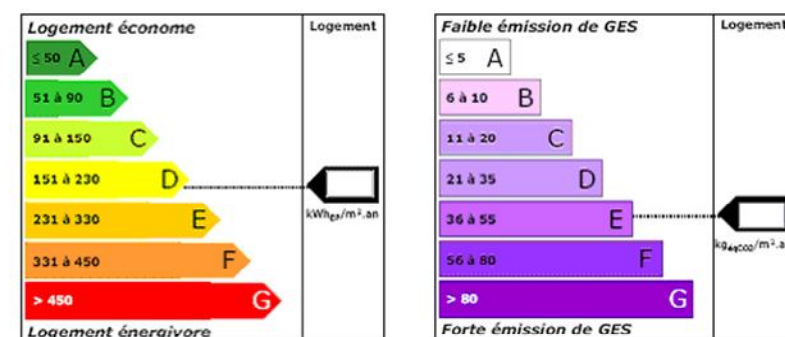
Si les éléments de confort sont globalement présents, l'importance de la catégorie « du chauffage tout électrique » pose à nouveau la question de la performance énergétique des logements dans les prochaines années.

A titre d'indication, les coûts pour 100 kwh sont de :

- 3,53 euros pour du bois (2009)
- 8,32 euros pour le gaz naturel (2010)
- 15,18 euros pour l'électricité. (2009)

	2008	%	1999	%
Ensemble	4 529	100,0	4 067	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	4 435	97,9	3 959	97,3
Chauffage central collectif	550	12,1	549	13,5
Chauffage central individuel	2 885	63,7	2 587	63,6
Chauffage individuel "tout électrique"	786	17,4	485	11,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Etiquette de classement énergétique du logement

Etiquette de classement des émissions de gaz du logement

- Des logements de grande taille

	Bourg de Péage	%	CCCB %
<b>Ensemble</b>	<b>4529</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
1 pièce	101	2.2	1.3
2 pièces	538	11.9	6.7
3 pièces	1149	25.4	16.7
4 pièces	1428	31,5	28.6
5 pièces ou plus	1312	29	46.8

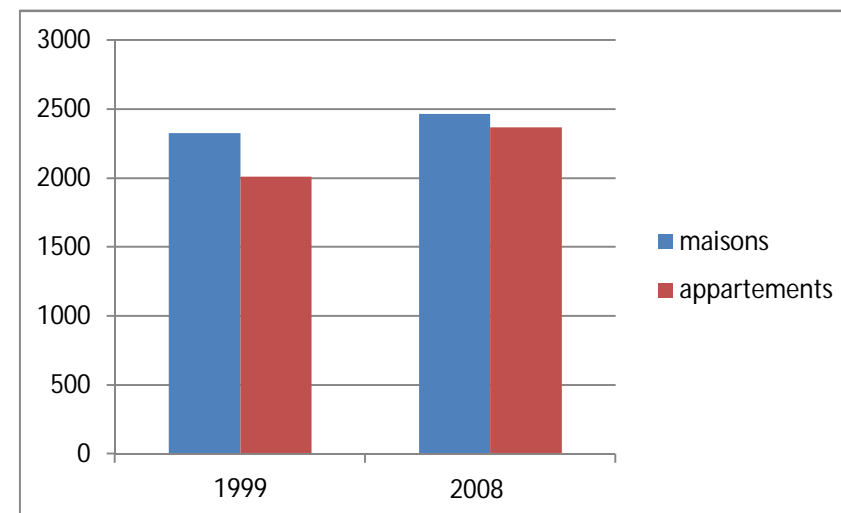
En 2008, près de 30 % des logements possèdent 5 pièces et plus, ce qui marque l'importance du caractère pavillonnaire de la commune. Cette part est toutefois de près de 47 % sur la CCCB.

Les logements de plus petites tailles (T2 et T3) sont également présents, sur la commune (40 %) ce qui correspond au caractère urbain de Bourg de Péage.

L'offre résidentielle apparaît ainsi assez bien équilibrée.

	1999	2008	CCCB 2008
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3.8	3.9	4.5
maison	4.4	4.6	4.9
appartement	3.2	3.2	3.2

- Une offre résidentielle équilibrée entre le collectif et le pavillonnaire...

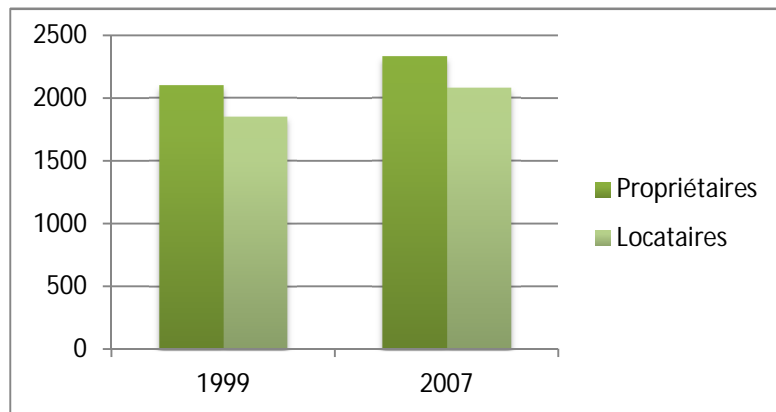


Si l'offre pavillonnaire était quelque peu supérieure à l'offre de logements collectifs en 1999, l'écart entre les deux types de logements tend à se réduire en 2008. Aujourd'hui, 51 % des logements sont pavillonnaires.

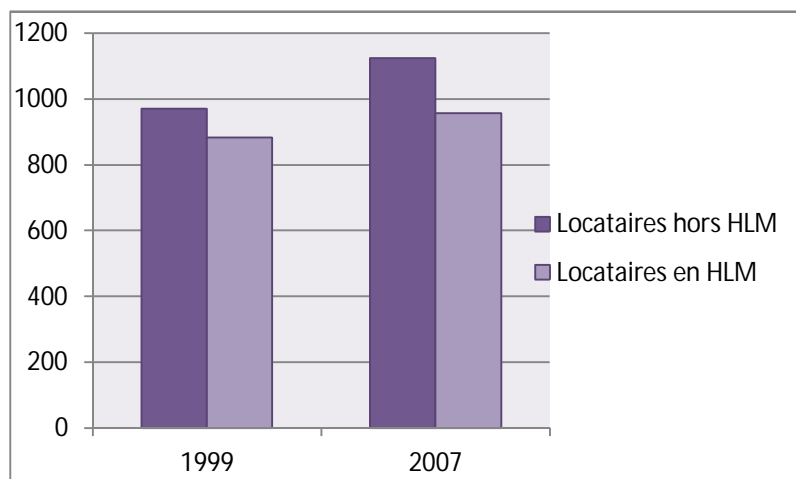
L'offre en logements de la commune apparaît bi-polaire et n'offre pas de produit intermédiaire.



- **Un parc locatif social et privé bien représenté**



Les logements sont occupés à près de 52 % par leurs propriétaires.



Le parc locatif est important et en développement à Bourg de Péage. En 2007, le parc social représente 21 % des logements.

- **Le marché immobilier : des niveaux de prix élevés**

Un relevé et une analyse des différentes annonces immobilières locales (plus de 140 biens mis en vente par les différentes agences immobilières locales), ont été menés courant avril et mai 2011. Cette enquête n'a pas de valeur statistique mais elle indique des niveaux moyens du marché local.

- *Les villas/maison de ville en vente :*

Plus de 90 villas en vente.

Les maisons de ville sont évaluées aux alentours de 120 000 euros-180 000 euros pour des surfaces de 70 à 90 m².

Plusieurs maisons types T6 ou T7 sont en vente au prix avoisinant 190 000 euros

Les prix pour des villas récentes s'élèvent aux alentours des 290 000 euros pour des surfaces de 140-150 m². Certaines d'entre elles peuvent atteindre 440 000 euros avec malgré tous des performances énergétiques très faibles : D.

- *Les appartements en ventes :*

Une quarantaine d'appartements est en vente.

Un T2 dans un immeuble des années 70 se négocie aux alentours de 75 000 euros pour 35 m²

Les T3 se situent aux alentours des 100 000 euros pour 60 m².

De grands T4 de 120 m² sont en vente autour de 130 000 euros, mais les prix peuvent monter jusqu'aux 200 000 euros.

Les performances énergétiques se situent entre C et D pour la majorité.

## Logements sociaux





### • Les dynamiques de construction

#### - Le secteur locatif privé

Une vingtaine d'annonces est recensée.

16 appartements privés sont en location :

- Pour un T2, il faut compter entre 350 et 420 euros CC pour des surfaces de 30 à 45 m<sup>2</sup>
- Pour un T3 de plus de 50 m<sup>2</sup> les loyers s'élèvent entre 420 et 550 euros CC.
- Deux T4 de 75 m<sup>2</sup> sont disponibles pour respectivement 550 et 580 euros CC.

Deux villas récentes sont en location :

- Surface de 100 m<sup>2</sup> environ pour des loyers de 850 euros CC.

D'une façon générale, les performances énergétiques se situent entre les catégories E et F pour ces logements souvent anciens, mais apparemment assez bien rénovés à l'intérieur.

	Individuel pur	Logements groupés	Logements collectifs	Résidence	Total
1999	12	11	26	0	49
2000	24	7	0	0	31
2001	14	0	21	0	35
2002	23	7	15	0	45
2003	6	1	0	0	7
2004	9	1	71	0	81
2005	6	3	17	0	26
2006	0	0	4	0	4
2007	12	15	38	0	65
2008	27	4	12	0	43
2009 (en date de prise en compte)	16	4	44	5	69
2010 (en date de prise en compte)	12	0	87	0	99
Total	161	53	335	5	554

Les données SITADEL de la dernière décennie confirment le retour de l'habitat collectif. Les logements groupés, compromis entre l'habitat individuel pur et le collectif sont assez peu présents.

### • Les possibilités de parcours résidentiel

Le parcours résidentiel des demandeurs de logement est motivé par des raisons familiales (naissances et décohabitation, vieillissement) et par des raisons professionnelles (se rapprocher du lieu de travail).

Notamment la taille du logement évolue en fonction des évolutions de la structure familiale, le mode (propriété ou location) évolue en fonction des revenus, la localisation en fonction des modes de déplacements et de l'autonomie.

L'offre actuelle en logements sur la commune ne répond pas sur certains segments aux besoins en logements et ne permet pas un parcours résidentiel continu sur la commune.

Cette situation provient à la fois du déficit :

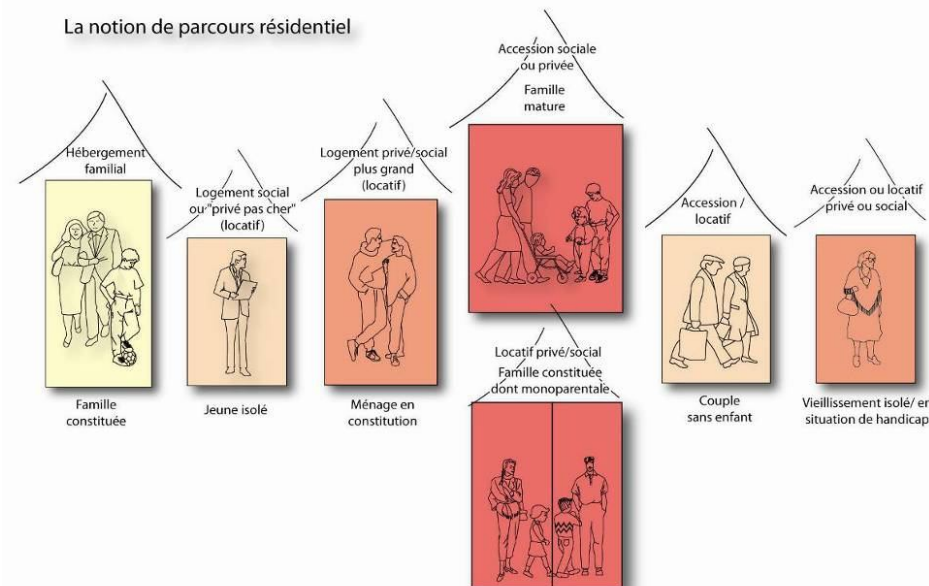
- en petits logements locatifs de qualité résidentielle s'adressant aux jeunes isolés ou aux jeunes en entrée de vie de couple.
- en logements en accession « abordable » ou en location sur de petites parcelles (foncier accessible) s'adressant aux jeunes ménages constitués.
- en logements adaptés aux personnes âgées autonomes (petits collectifs de qualité, abordables en centre-ville).

Cette situation de déficit s'intensifie par la faible rotation des logements mis en location.

Une diversification de l'offre devra être envisagée en vue de satisfaire une demande de logements :

- en collectif : il s'agira essentiellement de répondre aux besoins en logements spécifiques (jeunes isolés, ménages en constitution et personnes âgées).
- en habitat intermédiaire en location ou en accession.

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné, par l'espace disponible avec une augmentation conjuguée du nombre de pièces par logement et par la baisse du nombre de personnes par logement et par la consommation énergétique.



#### Les enjeux démographiques sont importants :

- Le ralentissement du vieillissement démographique se pose pour l'attractivité de la commune (freiner une « évasion » résidentielle des jeunes ménages vers les communes périphériques).
- Favoriser une reprise démographique nécessaire à l'animation de la ville.

#### Les enjeux en termes de logements sont eux aussi importants

- Produire une capacité en logements suffisante pour cet accroissement démographique.
- Produire une offre accessible contrebalançant les effets du marché et permettant de maintenir une mixité sur la commune.
- Assurer une variété dans l'offre produite, notamment en axant la production sur les segments manquants de la chaîne du logement : offre adaptée aux personnes vieillissantes autonomes, offre accessible pour des revenus moyens.
- Reconquérir et mettre à niveau, ou renouveler, le parc très ancien parallèlement à la production de logements et lui restituer une attractivité résidentielle. Notamment l'accès à la qualité énergétique du logement est un enjeu social.
- Produire une offre proche des centralités et des transports en commun moins coûteuse pour les ménages dans leur « budget déplacements ».



### 5.3 - Les activités économiques

#### • Le contexte global

Depuis le 1er juillet 2006, les communautés de communes du Pays de Romans et du Canton de Bourg de Péage ont choisi de mettre en commun leurs services économiques respectifs en créant une structure unique : le syndicat mixte Romans-Bourg de Péage expansion (RBE).

Les deux collectivités lui ont ainsi délégué leur compétence économique pour une meilleure cohérence sur le territoire : « romano-péageois ».

#### • Les entreprises présentes sur la commune

La commune de Bourg de Péage possède une capacité à proposer des emplois et un profil d'activités assez diversifiés.

Bourg de Péage, avec Romans possède un passé industriel dans le domaine de la maroquinerie. Plusieurs entreprises dans ce secteur d'activité ont récemment fermé. L'axe de communication majeur qu'est l'autoroute A49 permet néanmoins à Bourg de Péage de conserver et de développer d'autres activités, en particulier dans la ZAE.

#### • Un secteur tertiaire dominant

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>616</b>	<b>100,0</b>
Industrie	70	11,4
Construction	93	15,1
Commerce, transports, services divers	374	60,7
dont commerce et réparation auto.	170	27,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	79	12,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

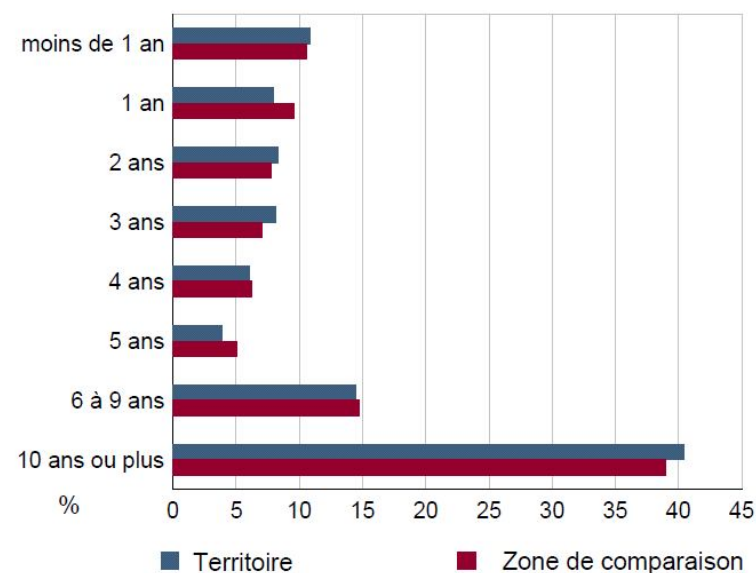
A Bourg de Péage, les secteurs du commerce et des administrations publiques sont prépondérants.

#### • Une structure économique contrastée

Plus de 40% des entreprises sont implantées depuis plus de 10 ans, ce qui témoigne d'un fort ancrage territorial de l'activité économique.

D'un autre côté, les créations d'entreprises sont nombreuses, même si elles connaissent toutefois un succès relatif, comme en témoigne la faible importance des entreprises âgées de 2 à 5 ans.

A noter que le territoire départemental connaît sensiblement les mêmes tendances.



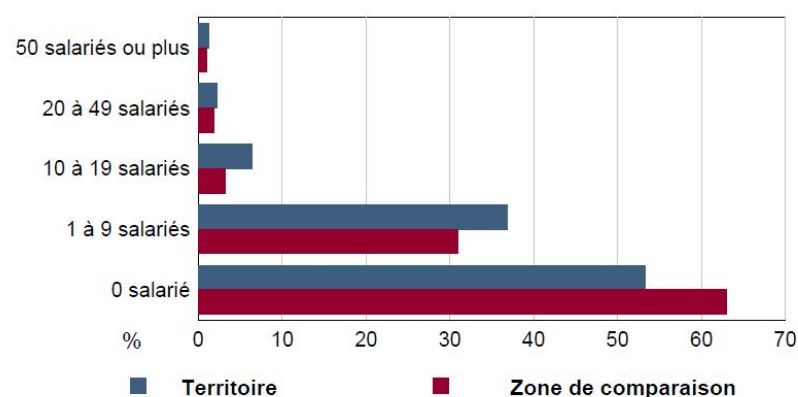
Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

### • La prédominance des petites structures

Comme sur l'ensemble du département, il existe à Bourg de Péage une surreprésentation d'établissements ne possédant pas de salariés : cette part est toutefois moins élevée sur la commune que sur le département.

Aussi, le poids des entreprises qui emploient des salariés est plus important à Bourg de Péage que dans le reste du département. On retrouve dans cette structure la tradition manufacturière de la commune.



Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

### • La structure de l'emploi salarié sur la commune

	Etablissements	Total H/F
Fab. éq. élec., électr., inf. & machines	2	23
Extr., éner., eau, gestn déch. & dépol.	3	13
Information et communication	7	46
Activités immobilières	7	29
Transports et entreposage	8	72
Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	11	258
Activités financières et d'assurance	16	71
Hébergement et restauration	18	145
Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	33	438
Autres activités de services	37	116
Fabrication autres produits industriels	42	529
Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	49	379
Construction	54	620
Commerce ; répar. automobile & motorcycle	86	547

D'après les statistiques consolidées des ASSEDIC 2008, les secteurs les plus pourvoyeurs d'emplois sur la commune sont les activités liées à la construction, au commerce/réparation automobile, à la fabrication de produits industriels et à l'administration.

### • L'industrie

L'économie traditionnelle péageoise en particulier celle de la chaussure a connu ces dernières années des destructions d'emplois importantes. La reconversion économique est souvent menée par des entreprises moins génératrices d'emplois.

Il faut noter le projet d'implantation d'une usine de méthanisation dans la zone d'activités.



- **Le commerce**

Bourg de Péage conserve un commerce de proximité dans le centre. Toutefois celui-ci apparaît en difficultés. Une étude menée par la communauté de communes montre sa fragilité : vacance, discontinuité des linéaires, proximité du centre de Romans plus attractif et concurrence de la zone commerciale périphérique (et au-delà du plateau des Couleurs). Il faut noter l'extension en cours de la zone commerciale périphérique avec le projet porté la communauté de communes de centre commercial basé sur le loisir en lien avec le futur centre aquatique.

- **Les localisations**

Les activités économiques sont en grande partie localisées dans la zone d'activités avec une partie plus commerciale le long de la voie départementale et un secteur plus artisanal et industriel en épaisseur urbaine.

Quelques entreprises sont encore présentes dans le tissu urbain (Bourguignon) mais plusieurs ont fermé laissant des friches : Kélian, ou qui risquent de cesser leur activité (Piron)

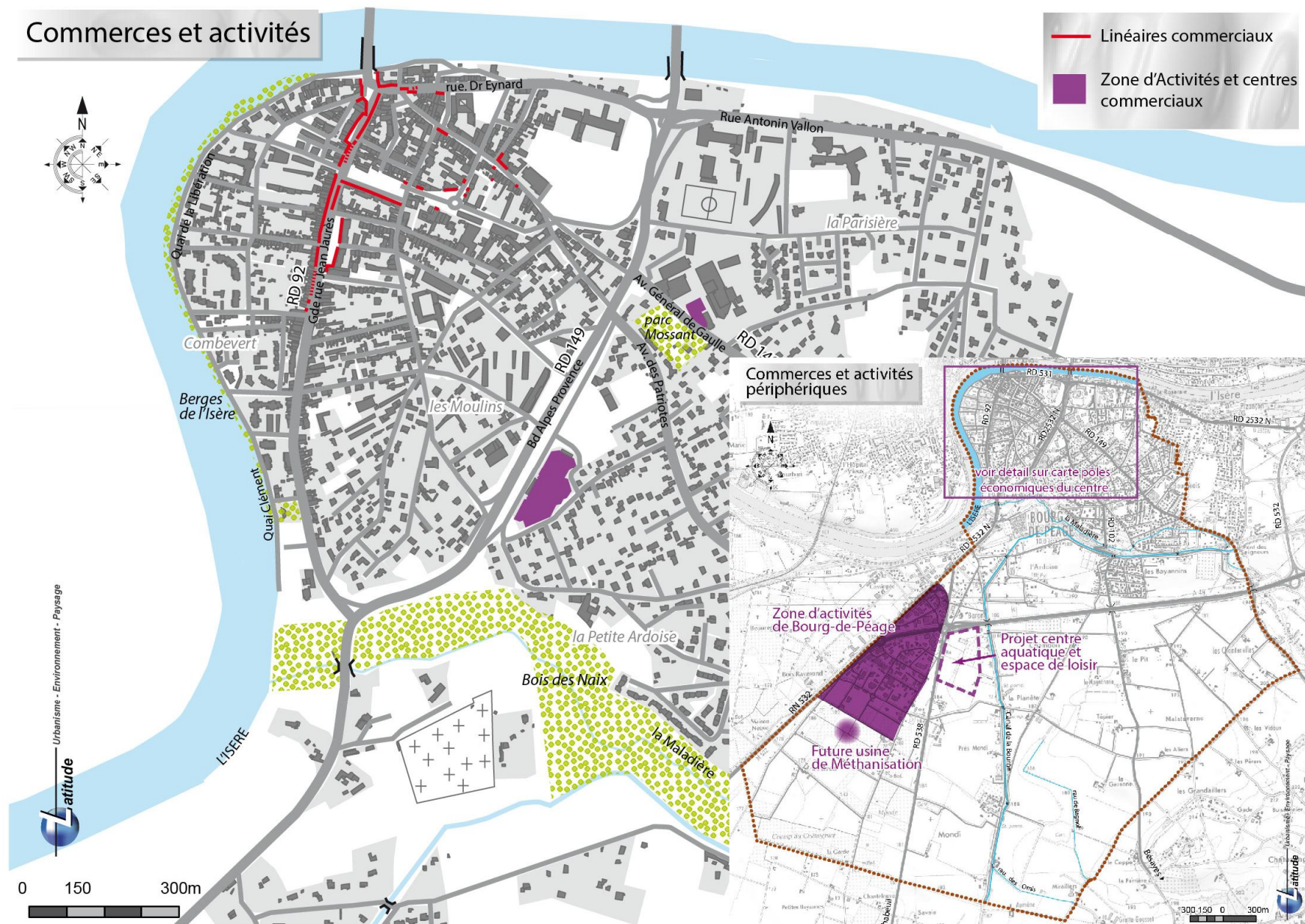
- **L'offre touristique**

L'offre d'accueil touristique apparaît très réduite : 3 hôtels et pas de camping et de qualité très moyenne.

**TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels selon le nombre d'étoiles**

	au 01/01/2010		au 01/01/2006	
	Hôtels	Chambres	Hôtels	Chambres
<b>Ensemble</b>	3	116	3	85
0 étoile	1	73	2	76
1 étoile	1	9	1	9
2 étoiles	1	34	0	0
3 étoiles	0	0	0	0
4 étoiles et Luxe	0	0	0	0

Source : Insee, Direction du tourisme - hébergements touristiques.





## 5.4 - L'agriculture

Si de prime abord, la commune de Bourg de Péage ne peut être considérée comme une commune rurale et agricole, elle dispose encore de territoires agricoles qui sont des extrémités de territoires ruraux plus vastes. Ces ensembles constituent encore des entités cohérentes pour le fonctionnement de cette activité économique.

### • Quelques chiffres

Le recensement agricole de 2000 apparaît un peu ancien (les nouvelles données ne sont pas encore disponibles) mais il peut servir de point de départ pour l'analyse des évolutions de cette activité. Il fait apparaître les points suivants :

- une réduction du nombre d'exploitations.
- Une réduction de la SAU (Surface Agricole Utile).

	Nombre d'exploitations		SAU (1) moyenne (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Toutes exploitations (2)	30	46	18	17
dont exploitations professionnelles	12	28	36	24

	Exploitations concernées		Superficie (ha)	
	2000	1988	2000	1988
SAU (1) des exploitations sièges	30	46	545	769
Terres labourables	20	37	332	558
dont céréales	18	36	227	394
Superficie fourragère principale	17	24	99	106
dont superficie toujours en herbe	12	10	75	45
Superficie en ferme (2)	16	24	335	276

La restructuration de l'activité agricole est marquée par :

- Une stagnation du nombre des exploitations maraîchères et arboricoles stagne, mais la surface qu'elles utilisent a crû de 20%
- Une diminution des exploitations et des surfaces d'exploitation des grandes cultures ;

	Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Ensemble	30	46	545	769
dont : grandes cultures	7	16	63	311
légumes, fruits, viticulture	8	9	216	179
bovins	0	0	0	0
autres animaux	7	8	68	76

Il faut noter que le territoire communal est concerné par :

- L'AOC picodon de la Drôme,
- L'AOC Noix de Grenoble,
- L'AOC fin gras du Mézenc ou « fin gras »

- **La situation actuelle**

Une mise à jour de l'activité agricole communale fait apparaître les points suivants :

- La présence d'une quinzaine d'exploitations pérennes à l'échéance du PLU.
- La présence de bâtiments agricoles d'exploitations dont les sièges sont situés sur les communes voisines,
- Des productions axées sur les grandes cultures dans la partie Est de la seconde terrasse (liée à la meilleure qualité des sols) et plutôt à dominante de vergers dans la partie Ouest (liés à des sols plus caillouteux).
- Des territoires agricoles dont les limites ont été clarifiées par le PLU au-delà de l'autoroute A49.
- Une forte valeur agronomique de l'espace agricole : terrains plats mécanisables et irrigués ou irrigables sur l'ensemble de la terrasse.
- Les exploitants ont en majorité entre 45 ans et 55 ans, quelques jeunes ont repris des exploitations,
- La taille des exploitations est plutôt réduite en lien avec le type de production spécialisée : arboriculture, élevage.
- Des modes de faire valoir mixtes avec un certain équilibre entre fermage et propriété.
- Une ICPE est présente, et génère des règles de recul pour des implantations d'autres constructions. Plusieurs bâtiments d'élevage sont présents et génèrent aussi des contraintes d'urbanisation.
- Le territoire a fait l'objet d'un réaménagement foncier,
- La SHARKA qui décime les cultures fruitières est potentiellement présente. Elle implique l'interdiction de plantation de certaines espèces qui sont vecteurs de cette maladie.

- **Les points de vigilance :**

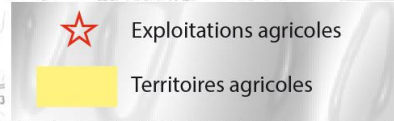
Certaines exploitations ont des implantations dans des secteurs de pression urbaine (zone d'activités et secteur d'habitat diffus quartier de la Lune).





**Latitude** Urbanisme - Environnement - Paysage

- 
- A horizontal scale bar with four segments. The first segment is dark grey and labeled '300'. The second segment is light grey and labeled '150'. The third segment is dark grey and labeled '0'. The fourth segment is dark grey and labeled '300m'.



## Ce qu'il faut retenir du contexte socio-économique à Bourg de Péage

### Les points de vigilance :

- Sur le plan démographique : un vieillissement important de la population, une croissance démographique très modérée au regard de celle de la communauté de communes. La diversité de population a tendance à se réduire.
- Sur le plan du logement :  
Une offre bipolaire vers le collectif ou le pavillonnaire réductrice dans l'accueil de la population, et plus particulièrement des jeunes ménages.  
Une construction neuve pas forcément accessible au plus grand nombre, et un bâti ancien qui ne répond pas à la qualité résidentielle et énergétique actuelle.
- Sur le plan économique : la concurrence commerciale qui s'instaure entre le centre et les zones périphériques est risquée pour l'activité du centre

### Des opportunités et des atouts :

- Une diversité sociale source d'animation de la ville,
- Une offre résidentielle locative et sociale bien présente, et bien intégrée dans l'espace urbain,
- Une attractivité commerciale de proximité,
- Une activité agricole bien présente à proximité des espaces urbains

### Les enjeux et les mesures à débattre

- L'équilibre démographique et la diversité de la population : quel frein à « l'évasion » des jeunes isolés et jeunes ménages ? Cela pose évidemment la question des typologies de logements à promouvoir dans le PLU : la diversification de l'offre résidentielle vers du logement intermédiaire et la production accrue de logements neufs en centre-ville et de l'accession sociale est un enjeu du PLU,
- La qualité des logements : la production neuve, avec la montée en puissance des normes énergétiques et environnementales, devrait offrir un parc de qualité, mais son accessibilité pour des ménages aux revenus modestes n'est pas évidente. On peut craindre que se développe un parc immobilier à deux vitesses et une « fracture énergétique » entre les habitants ayant accès à un parc de qualité et les autres. Comment favoriser l'adaptation thermique de l'habitat ancien ?
- L'équilibre entre développement résidentiel et emplois : ne pas aggraver la dépendance économique vis-à-vis de l'agglomération valentinoise nécessite la création d'emplois et le développement d'activités parallèlement à l'accueil de nouveaux habitants. Quelles activités favoriser dans le tissu urbain et comment les faire participer à la structuration urbaine (localisation, mode d'implantation...)?
- La vocation commerciale du centre: le renforcement de sa fonction de pôle commercial est un enjeu pour contenir l'évasion commerciale vers la périphérie. Mais en dehors du renforcement des linéaires commerçants du centre, comment favoriser une complémentarité et non une concurrence ?
- Le maintien du potentiel agricole à proximité d'une clientèle urbaine potentielle



## 6 - Le document d'urbanisme

### 6.1 - Les caractéristiques du PLU

Le PLU en vigueur affiche les objectifs suivants :

- Le confortement du centre-ville,
- La maîtrise et la limitation de l'expansion urbaine,
- Le renforcement des déplacements doux comme une alternative à la voiture,
- Le renforcement du potentiel économique,
- La mise en place d'une trame verte structurante,
- Le maintien de l'activité agricole sur le plateau Sud.

Le document réglementaire mettait en place :

- Différentes zones U de densités graduées du centre vers la périphérie,
- De grandes zones AU d'extension résidentielle entre la côtière et l'autoroute
- Une zone Ui d'activités et des zones AU d'extension entre la RD538 et l'A49,
- Une zone d'implantation de grands équipements entre la RD 539 et le canal de la Bourne, zone qui est en cours d'aménagement pour le centre nautique et l'espace d'activités de loisirs.
- Une zone naturelle sur le secteur de la Maladière et sur une partie des berges de l'Isère.
- Une grande zone agricole au Sud de l'autoroute A49 ponctuée de zones Ne de gestion des habitations existantes et une zone U de construction potentielle secteur de Mondy. Il faut noter que ce type de zonage ne sera plus possible avec le nouveau PLU et les différentes réglementations qui s'imposent aujourd'hui.

### 6.2 - Les potentialités de construction du PLU actuel

Le recensement des tènements non construits et potentiellement constructibles à terme avec le PLU montre que le document d'urbanisme en vigueur dispose de potentiels de développement très largement dimensionnés. Les capacités totales de l'ordre de 69 hectares sont très supérieures au regard du développement démographique réel de la commune de ces dernières années.

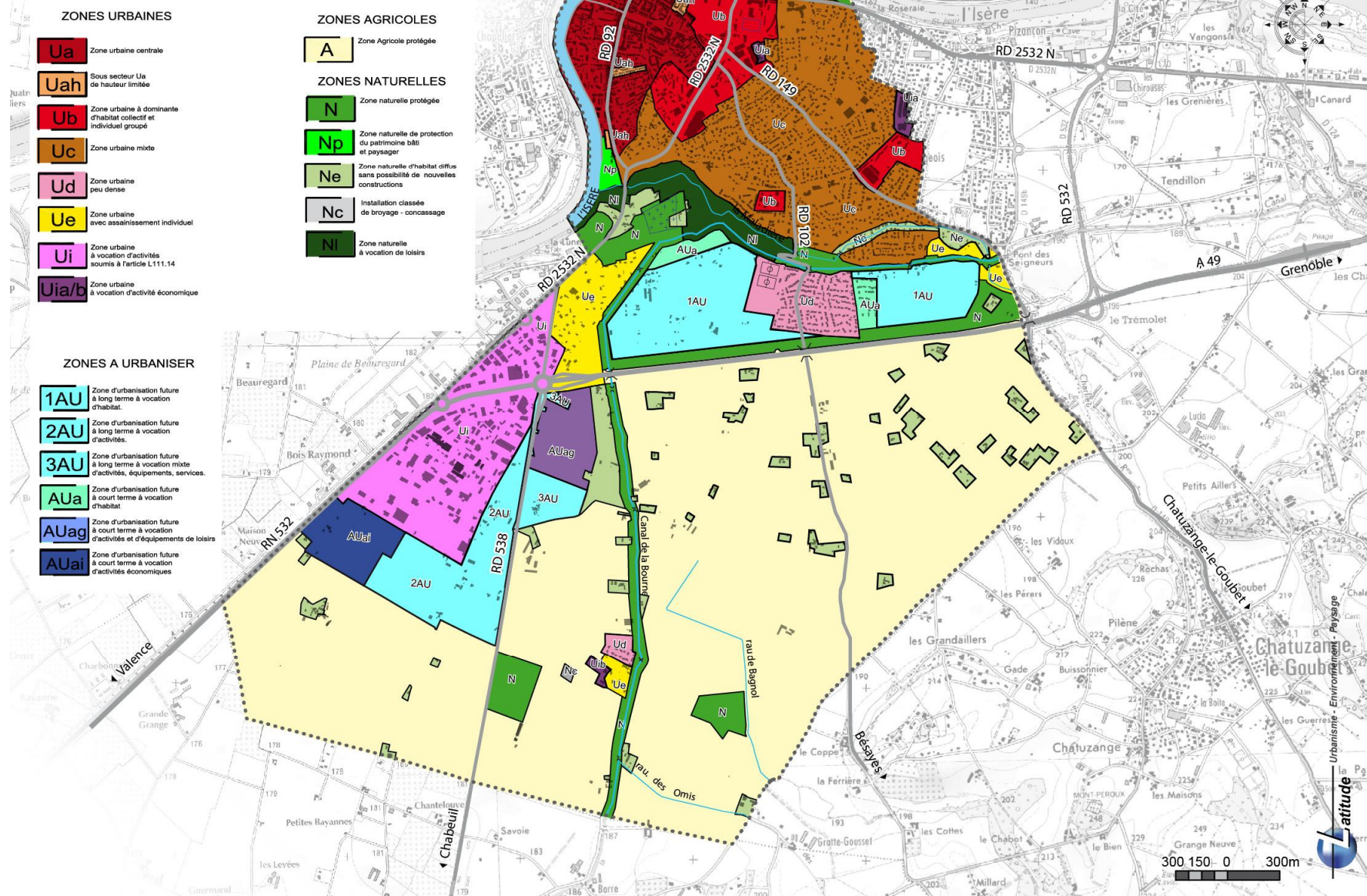
Ainsi, si toutes les zones constructibles étaient urbanisées, plus de 2700 logements supplémentaires pourraient être créés.

	Surfaces Ha	Nb de logts moyen par ha	nb de logts	nb d'habitants
Ua	0,9	90	81	170
Uah	0,3	90	27	57
Ub	0,5	20	10	21
Uc	6,9	20	138	290
Ud	1,3	20	26	55
Ue	5,9	15	89	186
Total U	15,8		371	778

AUa	4,2	45	189	397
1AU	49	45	2205	4631
Total AU	53,2		2394	5027

Total	69		2765	5805
-------	----	--	------	------

## Document d'urbanisme en vigueur





## 7 – Rappel des contraintes d'aménagement

La commune de Bourg de Péage est soumise à différentes contraintes qui devront être prises en compte dans le projet de développement de la commune. Ces contraintes sont de divers ordres :

- **Les sensibilités paysagères**

L'étude paysagère a montré que la commune présente de fortes sensibilités paysagères dues à une grande ouverture paysagère sur la terrasse agricole soumise à un mitage paysager.

La préservation des coulées vertes structurantes du paysage communal (bosquets bois des Naix, ripisylves...) représentent des éléments à intégrer.

Le PLU devra aussi permettre d'améliorer l'intégration paysagère des nouveaux développements par la mise en place de prescriptions d'implantation, de traitement des constructions, des clôtures. Une attention particulière à l'intégration des bâtiments d'activités et au traitement de leurs espaces extérieurs, serait nécessaire notamment dans la zone d'activités.

- **Les sensibilités écologiques**

Même si le territoire communal, ne constitue pas un site majeur dans les systèmes écologiques, le diagnostic montre la présence de sensibilités écologiques en plusieurs secteurs de la commune. Le PLU devra préserver cette richesse vis-à-vis des activités humaines pouvant fragiliser les équilibres existants (plusieurs zones refuges sont présentes). Notamment le PLU devra éviter les développements urbains, les constructions agricoles et les aménagements, sur ces secteurs. Il s'agit essentiellement des corridors d'eau et des continuums végétaux, et de zones humides nécessaires au fonctionnement écologique du territoire (protection des fonctions de corridors et des points d'échanges avec les communes voisines).

- **Les contraintes liées aux infrastructures routières**

La commune est traversée par des infrastructures bruyantes génératrices de nuisances en termes de pollutions et de bruit.

Ces contraintes sont fortes vis-à-vis de la qualité résidentielle et du cadre urbain.

- **Les contraintes liées aux déplacements**

L'organisation urbaine marquée par un étalement des quartiers d'habitat sur les plateaux et leur éloignement progressif du centre, multiplie les déplacements automobiles. La commune est aussi contrainte par les coupures liées aux flux de l'A49, et du Bd Alpes Provence.

Enfin le relief ne joue pas en faveur du développement des parcours en mode doux en direction de la seconde terrasse et des capacités de développement qu'elle offre.

Il apparaît donc essentiel dans ce contexte :

- De rapprocher les développements résidentiels du centre et des équipements de façon à limiter la dépendance automobile.
- De favoriser les déplacements doux sur la commune pour les déplacements quotidiens.

- **Les servitudes d'utilité publique**

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- AC1 : protection des monuments historiques ou inscrits : les périmètres de protection touchant la commune se réfèrent aux protections : de l'immeuble 2 place Faure, de la chapelle de Ste Madeleine, du cimetière des Récollets, de l'ancienne chapelle Ste Madeleine, de la maison 5 rue du Mouton, de l'hôtel Goursac, de la maison Favor, la maison du 18 rue de l'Armerie, de l'Hôtel Clerieux, des oratoires du chemin de croix dit « du grand voyage », de l'église St Barnard et de ses terrains, de la maison des Clercs, de l'hôtel Thomé, la chapellerie Mossant, l'hôtel Framond.

Un nouveau périmètre est proposé (PPM) celui-ci regroupe les secteurs de cohérence patrimoniale ou historique et exclue les zones pavillonnaires où il n'y a pas d'enjeux. Ce nouveau périmètre est validé en même temps que le PLU.

- AS1 : Protection du captage des Bayannins
- EL3 : marchepied le long de l'Isère
- EL11 : Voies express et déviations d'agglomérations RN532 (2X2voies)
- I4 : Transport d'électricité, réseaux Beaumont Montoux Pizançon, Beaumont Montoux St Thomas en Royans et Beaumont Montoux, la Vanelle Pizançon,

- PT1 : terminal hertzien de Romans St Nicolas
- PT2 : Protection contre les obstacles : zone de dégagement du terminal hertzien de Romans St Nicola et câbles souterrains PTT437 et 277
- PT3 : Communications téléphoniques et télégraphiques

Ces servitudes sont intégrées aux annexes du PLU.

#### • Les contraintes liées aux sites archéologiques

La commune est concernée par plusieurs sites archéologiques :

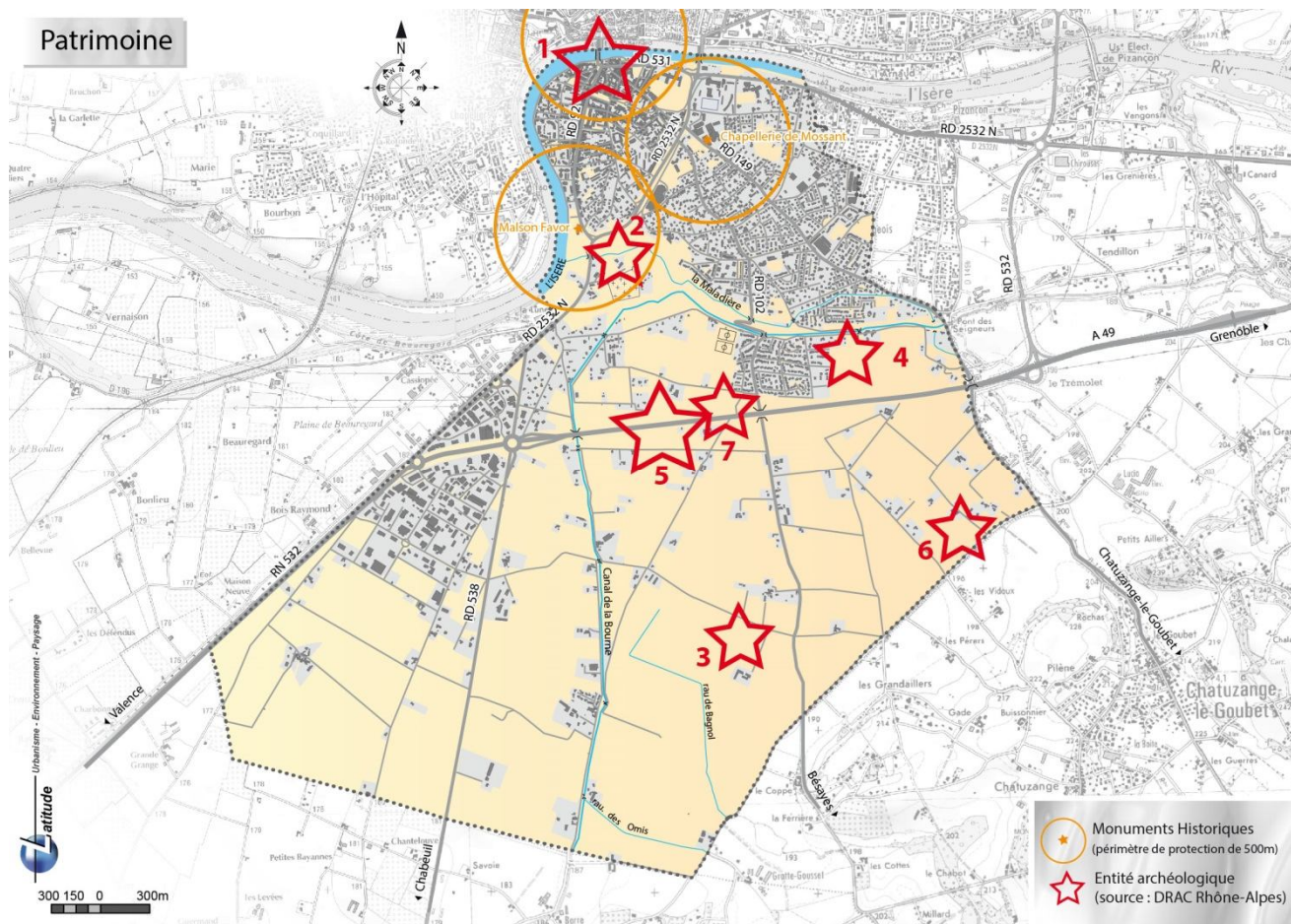
- 1- Ville occupation (gallo-romain) et pont (gallo-romain),
- 2 – la Maladière : hôpital, chapelle Moyen Age,
- 3- La Garenne : occupation (gallo-romain),
- 4 Les Bayannins : nécropole (gallo-romain)
- 5 – Chambois : occupation (gallo-romain),
- 6 – Malataverne : occupation (gallo-romain),
- 7 – Chambois : occupation (époque indéterminée).

Une partie d'édifice est classée sur le territoire communal :

- La maison Favor : escalier avec sa cage, pièces au RDC (arrêté du 12 avril 1972).

Deux édifices sont inscrits :

- La maison Favor : façades et toitures (arrêté du 12 avril 1972),
- L'usine Mossant (arrêté du 6 avril 2004)





## 8 – Les enjeux du PLU

Les enjeux sur la commune sont multiples. Ils concernent à la fois des enjeux de développement et de protection, ainsi que des enjeux territoriaux.

Constat	Les enjeux « à grands traits »
<p><b>Les dynamiques démographiques et résidentielles et la place de Bourg de Péage dans le bassin de vie</b></p> <p>La commune est un pôle attractif en raison de ses fonctions de centralité et de son intégration au cœur de l'agglomération. Toutefois, elle connaît une dynamique démographique moindre que celle de la communauté de communes alors qu'elle dispose de tous les équipements et services.</p> <p>Par ailleurs son offre résidentielle reste segmentaire et une partie de la population trouve difficilement à un logement sur la commune : jeunes ménages, ou isolés.</p> <p>Parallèlement la structure démographique montre un vieillissement qui s'accroît. Il existe donc un enjeu important à maintenir des populations jeunes et actives sur la commune.</p>	<p><b>Le développement communal</b></p> <p>Une commune qui se ferme à la diversité des occupations en raison d'une offre fragmentaire, orientée vers une double polarité résidentielle : soit de l'accession sur des terrains périphériques avec des produits exclusifs des jeunes ménages en constitution soit une offre de moindre qualité dans le parc ancien du centre-ville ?</p> <p>Ou une cité active et diversifiée qui renforce sa position de ville centre par un accroissement qualitatif de son offre résidentielle ? Une cité qui accueille une mixité de population par une diversification de l'offre en logements permettant d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune par le développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une offre en accession sociale et en locatif de qualité par la mise en place de réserves foncières,</li> <li>- d'une offre intermédiaire entre le logement individuel et le collectif permettant une densification avec des espaces privatifs extérieurs répondant aux aspirations d'une grande partie de la population.</li> <li>- d'une offre résidentielle requalifiée ou renouvelée en centre-ville.</li> </ul> <p>La mise en adéquation entre les capacités de développement résidentiel et les dynamiques démographiques devra être recherchée, en effet le PLU actuel offre des capacités de développement très supérieures à l'accroissement démographique de la commune réelle.</p>

Constat	Les enjeux « à grands traits »
<p><b>Le développement urbain et la centralité</b></p> <p>La commune s'est développée selon deux modes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un développement urbain très extensif sur les espaces ruraux avec d'importants prélèvements d'espaces naturels et agricoles.</li> <li>- une densification qui s'amorce progressivement dans les espaces centraux mais avec des opérations de petite taille au gré des opportunités foncières</li> </ul> <p>Ce type de développement pose aujourd'hui des difficultés en termes de déplacements, d'organisation de l'espace urbain.</p> <p>Aujourd'hui, se pose la question de conforter le développement résidentiel, d'organiser le fonctionnement urbain et d'améliorer la qualité de l'espace urbain, dans l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Les secteurs d'extensions urbaines de l'urbanisation sont aussi confrontés à des problématiques de fonctionnement liées à leur éloignement du centre et aux coupures fonctionnelles (Bd Alpes Provence) et aux difficultés de développer des mobilités douces.</p> <p>La centralité est aujourd'hui difficile à affirmer avec la proximité du centre de Romans mitoyen et l'extension périurbaine au-delà du Bois des Naix ;</p>	<p><b>Le développement des espaces périphériques</b></p> <p>Le développement d'une nouvelle offre foncière par extension urbaine sur la seconde terrasse avec l'incertitude concernant l'intégration urbaine de ce quartier ?</p> <p>Ou un accroissement prioritaire de l'offre résidentielle s'appuyant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mobilisation et une densification des « dents creuses » et des espaces de renouvellement urbain de l'enveloppe urbaine dans une approche intégrant les sensibilités paysagères de la forme urbaine existante,,</li> <li>- une diversification de la forme urbaine par la création d'une nouvelle forme d'habitat plus économe en foncier que celle de la maison individuelle au milieu de sa parcelle,</li> </ul> <p><b>La place, la qualité du centre et la réduction du fractionnement urbain.</b></p> <p>Une centralité réduite à une centralité historique et commerçante certes attractive, mais dont l'attractivité commerciale est très fragile ?</p> <p>Ou un élargissement de la centralité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elargissement de la centralité jusqu'au Bd Alpes Provence.</li> <li>- Renforcement des perméabilités piétonnes entre le centre et les quartiers résidentiels et renforcement des capacités résidentielles dans les secteurs à proximité du centre.</li> <li>- Mise en réseau des espaces d'animation et renforcement de ces espaces fédérateurs ou d'animation du centre</li> <li>- Renforcement du maillage entre les espaces publics urbains et la trame verte périphérique : liens entre le centre et le bois des Naix, élargissement du parc du Bois des Naix.</li> </ul>



## Enjeux à l'échelle du centre



Constat	Les enjeux « à grands traits »
<p><b>Le patrimoine</b></p> <p>Bourg de Péage bénéficie d'un patrimoine bâti ancien d'une grande richesse.</p> <p>La commune bénéficie aussi d'un patrimoine moins emblématique mais qui marque son histoire : maisons patronales, parcs,.</p> <p>Une partie du parc ancien du centre souffre d'un manque de qualité résidentielle.</p>	<p><b>Les éléments bâtis identitaires</b></p> <p>Les parcs et les maisons patronales doivent-ils être considérés comme des secteurs de développement résidentiel ou leur caractère justifie-t-il des dispositions spécifiques ?</p> <p><b>La vocation du parc ancien</b></p> <p>Le parc ancien du centre peut-il participer à la diversification de l'offre résidentielle ? et à quel coût collectif et individuel au regard des nouveaux critères énergétiques et environnementaux ? (mise en place de nouvelles réhabilitations, mise en place d'une politique foncière d'acquisition/amélioration par des organismes publics palliant au secteur privé et maintenant l'accès à un logement de qualité pour les ménages modestes).</p>
<p><b>Les déplacements</b></p> <p>La position de la commune sur plusieurs axes de passage, son rôle de ville centre d'un bassin de vie, en font un point de passage obligé des différents flux.</p> <p>Les développements périurbains ont contribué à un accroissement des circulations automobiles.</p> <p>Les espaces centraux sont traversés par des circulations de transit peu sécurisantes et sources de nuisances importantes.</p> <p>Les parcours en modes doux sont rendus difficiles par l'importance des circulations automobiles et par le relief.</p>	<p><b>La maîtrise de l'accroissement des flux automobiles</b></p> <p>Cet enjeu dépasse largement l'échelle communale, mais sur le territoire communal la localisation des futurs développements résidentiels, peut accroître ou freiner les dynamiques actuelles du recours systématique à la voiture. : quelles densités de logements sont acceptables sur la seconde terrasse au regard de sa localisation éloignée du centre ?</p> <p><b>Le partage des usages dans l'espace urbain</b></p> <p>La prise en compte en amont de la problématique des déplacements par la mise en place d'un véritable programme d'aménagement peut améliorer la pratique de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La requalification des voies en manque d'urbanité (voies départementales et surtout le Bd Alpes Provence) dans un aménagement plus urbain laissant plus de place aux piétons et aux cycles,</li> <li>- La mise en place à l'échelle communale d'un « schéma » de développement des voies douces renforçant les liaisons entre les différents quartiers et le centre et les pôles d'animation de la commune en s'appuyant sur le réseau existant ou prévu et des nouvelles connexions entre les parcours de l'Isère et du Bois des Naix.</li> </ul>



**Les enjeux à l'échelle communale**

**Enjeu de requalification de l'entrée de ville et de la ZAE**

**Enjeu de confortement de la 1<sup>ère</sup> terrasse par mobilisation des interstices urbains et des friches**

**Enjeu de structuration des extensions urbaines à long terme**

**Projet centre aquatique et espace de loisirs**

**Préservation du potentiel économique des territoires agricoles**

**Enjeu de connexion urbaine entre le plateau de l'Ardoise et la ville**

**Enjeu de préservation des coulées vertes paysagères**

**Enjeu de protection des trames vertes et bleues**

Urbanisme - Environnement - Paysage

Latitude

300 150 0 300m

Constat	Les enjeux « à grands traits »
<p><b>Le développement économique et touristique</b></p> <p>Bourg de Péage est un territoire de tradition manufacturière qui a subi des pertes successives d'emplois industriels traditionnels. Toutefois son tissu économique est riche de PME et PMI.</p> <p>De plus la commune dispose d'une accessibilité routière et TC favorable ;</p> <p>Le site économique de la zone d'activités est vieillissant ou de faible qualité paysagère et urbaine et n'a pas un positionnement économique très clair.</p> <p>Le commerce de centre-ville connaît des difficultés.</p> <p>Le maintien et le renforcement d'une activité économique sur la commune est nécessaire à l'équilibre du développement communal.</p>	<p><b>Le positionnement de la commune</b></p> <p>La mise en œuvre d'une politique de renforcement et de diversification économique s'appuyant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le renforcement des capacités de formation supérieure ou techniques (formation initiale et formation continue) et la mise en place de services aux entreprises (développement de structure d'accueil d'affaires : salles de réunions, de conférences ...). Toutefois ce type de politique est de compétence communautaire.</li> <li>- Le soutien au commerce de centre-ville.</li> <li>- La recherche du lien fonctionnel entre le centre et les quartiers résidentiels dans une proximité attractive</li> <li>- La qualité urbaine et paysagère des zones d'activités renforçant l'attractivité économique</li> </ul>
<p><b>La préservation de l'activité agricole</b></p> <p>Une activité agricole encore présente constituant un réel potentiel économique</p>	<p><b>Le maintien des sièges agricoles des plateaux et des territoires pérennes</b></p> <p>Préservation de toute nouvelle urbanisation à proximité des sièges inscrits dans l'espace rural et protection des territoires agricoles inscrits dans de plus vastes ensembles.</p> <p><b>La recherche d'un équilibre avec les espaces naturels</b></p> <p>La recherche d'une harmonie plus marquée avec les espaces naturels : maintien des rares structures bocagères et des boisements encore présents dans l'espace agricole.</p>



Constat	Les enjeux « à grands traits »
<p><b>Les paysages et espaces naturels</b></p> <p>Le paysage communal est très contrasté entre une « urbanité » un peu austère du centre et une « naturalité » aux marges de la commune ou confidentielle le long des cours d'eau.</p> <p>Il présente une forte sensibilité (ouvertures paysagères sur la seconde terrasse...), des secteurs de mutation paysagère annihilant les structures d'origines (le plateau de l'ardoise) et des points banalisés sur certaines entrées de ville.</p> <p>La ville est caractérisée par un manque de lien paysager entre ses différentes entités.</p> <p>Une trame verte autour du centre bien valorisée mais qui a peu de lien paysager avec la centralité,</p> <p>Bourg de Péage bénéficie d'espaces naturels restreints mais avec des secteurs à enjeux de fonctionnement écologique. Plusieurs corridors écologiques sont présents.</p>	<p><b>La valorisation des paysages urbains et des milieux naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement des liens paysagers entre le centre et les coulées vertes déjà valorisées des berges de l'Isère, et du Bois des Naix ?</li> <li>- Quelle protection des parcs et éléments arborés ponctuels constituant la trame verte urbaine du centre ?</li> <li>- Quel paysage périurbain pour le plateau de l'Ardoise ?</li> <li>- La requalification de la zone d'activités : poursuite de la restructuration paysagère et fonctionnelle des voies et encouragement à la qualité des espaces privatifs (traitement des stockages, stationnements, installations techniques ...)</li> <li>- Poursuite d'un développement étalé sans lien avec le site, sans caractère urbain ni espaces fédérateurs ? Ou hiérarchisation des espaces dans les futurs secteurs développement urbain et de renouvellement urbain en accroche paysagère avec le centre ?</li> <li>-</li> </ul>

Deuxième partie  
Les dispositions du PLU  
Justification des choix retenus  
Evaluation des incidences sur l'environnement





## 1 Le cadrage général du PLU

La présente révision du PLU de la commune de Bourg de Péage permet :

- une mise à jour du règlement et des emplacements réservés,
- une adaptation du nouveau projet réglementaire aux objectifs de développement économique et résidentiel de la commune,
- la prise en compte du nouveau contexte communal sur les plans des déplacements et du fonctionnement urbain, les plans économiques et résidentiels.
- La prise en compte des orientations récentes introduites par les lois grenelle et de la loi de modernisation de l'agriculture.

Elle permet de tenir compte des dispositions réglementaires en vigueur notamment :

- **La Loi SRU du 13 décembre 2000**, dont le but est de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre l'article L121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

**Principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

**La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles ou d'intérêt général ainsi que les équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;

**Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances (sonores notamment,...), la sauvegarde des ensembles urbains remarquables, et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, et des risques technologiques.

- **La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003**, modifiant la loi SRU.
- **La loi ENL du 13 juillet 2006** : instituant des outils nouveaux en matière de production de logements.
- **Loi DALO du 5 mars 2007**
- **Loi du 25 mars 2009**
- **La loi du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- **La loi sur l'eau du 3 juillet 1992**, en intégrant notamment les orientations du zonage d'assainissement.
- **La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durables** du territoire du 16 juin 1999 (Loi Voynet).
- **La loi engagement national pour l'environnement du 13 juillet 2010**.

## 2 - Le PADD

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre à cette commune d'agglomération de poursuivre un développement nécessaire à une commune bénéficiant d'une très bonne offre en services, activités, et en infrastructures en transport en commun (gare à proximité).

Mais ce développement doit être respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles tout en favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs.

Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Il s'agit par le PLU de préserver les typicités de la commune et de valoriser les fondements de son identité tout en permettant une diversification résidentielle et économique source d'équilibre et de mixité sociale.

La construction du projet de PLU a dû rechercher une harmonie entre les sensibilités, les contraintes du territoire et les dynamiques de développement induites par sa proximité de villes plus importantes.

Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence de sensibilités paysagères et patrimoniales. La préservation de la ressource agricole en secteur de grande plaine de production représente aussi un enjeu important dans un contexte de pression foncière allant croissant entre Valence et l'agglomération de Bourg de Péage-Romans.

Les choix politiques sont marqués par une volonté de développement communal équilibré entre développement démographique, maintien d'un potentiel d'emplois et protection des espaces naturels et des paysages.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

### 2.1 - Justification des choix retenus

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

#### Les principes de préservation des espaces naturels

La préservation des milieux écologiques reste un enjeu important sur le territoire communal où les espaces naturels ont été peu à peu réduits et dégradés par les différentes occupations du sol et les pratiques de l'agriculture.

Les secteurs d'intérêt écologiques sont assez restreints : ils se limitent essentiellement au vallon de la Maladière/Charlieu et aux rives de l'Isère. Ceux-ci représentent des corridors écologiques à une échelle supra communale ; Des zones humides leur sont liées. Ces secteurs constituent des milieux d'intérêt écologique dont l'équilibre est fragile. Leur protection est un enjeu.

La terrasse agricole avec ses espaces ouverts, reste un lieu de passage pour la faune, mais les pratiques agricoles intensives, la réduction des boisements et des haies font que cet espace ne constitue pas aujourd'hui un milieu naturel majeur.

Ces milieux écologiques font partie intégrante de l'identité communale et leur préservation est un des fondements du PADD.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont aussi été pris en compte dans le PADD. En effet la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains notamment par la mise en place d'une charte d'intégration urbaine et paysagère applicable à l'ensemble du territoire et de prescriptions de renforcement de la trame verte urbaine par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Elle a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial constituant des éléments d'identité de la commune :

- éléments végétaux constituant un patrimoine remarquable comme les parcs, arbres isolés, alignements végétaux, bosquets, continuums boisés du vallon de la Maladière etc.).
- bâti d'intérêt patrimonial majeur comme la maison Favorl.

Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité communale et de préservation de la qualité de vie des habitants.



**Les principes de protection de la ressource agricole:** le diagnostic agricole a montré que la commune reste un secteur de production important, malgré une pression foncière importante liée au desserrement urbain des agglomérations.

Le territoire communal situé au Sud de l'autoroute constitue un espace de production agricole majeur à l'échelle supra communale. Il représente un potentiel de développement économique et une viabilité à l'échéance du PLU (grandes terres agricoles, foncier cohérent, terres irriguées et mécanisables).

La commune de Bourg de Péage a donc choisi de préserver les conditions de la pérennité de cette activité tout en recherchant le maintien d'un équilibre avec la protection des milieux naturels et le développement urbain nécessaire à une ville d'agglomération. L'autoroute est considérée comme une limite urbaine y compris à longue échéance.

**Les enjeux de développement et des modes d'urbanisation sont tout aussi importants:** en effet, Bourg de Péage s'inscrit comme une commune d'agglomération attractive: pôles d'emploi sur la commune ou proches, proximité de Valence et de la gare TGV, nombreux équipements, commerces, services, transports en communs développés... Il s'agit à travers le PADD de renforcer cette position en assurant une croissance diversifiée et en conservant une maîtrise dans le rythme et la forme de l'urbanisation. Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement. Il s'agit de retrouver une croissance démographique d'environ 1% par an: à ce rythme la population communale pourrait atteindre en 10 ans environ 11500 habitants.

- Sur le plan démographique le projet de développement s'appuie sur une recherche de retour à une croissance plus importante à l'échelle d'une commune centre de l'agglomération. Il s'agit de retenir les ménages de la commune et d'attirer de nouveaux habitants. Pour cela il est nécessaire de mettre en œuvre une plus grande diversité de logements.
- Sur le plan résidentiel le PLU recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. La commune de Bourg de Péage est bien dotée en logements sociaux. Il s'agit de poursuivre le développement de ce type de logements en proportion avec la croissance démographique, mais aussi de diversifier l'offre vers une gamme en accession abordable. En particulier une offre à destination des ménages doit être développée. Le projet communal recherche une palette résidentielle large allant du logement aidé ou

abordable par son coût au logement de taille et de gamme adaptées aux besoins et moyens des ménages constitués.

Le PADD s'appuie sur un développement en deux étapes :

- A courte échéance ce développement se réalisera à partir des zones déjà construites et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries et...) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité, ou programmés. Ainsi les espaces en « dents creuses » ou en renouvellement urbain sont identifiés dans le PLU et font l'objet d'orientations d'aménagement visant à optimiser ce foncier. Ces secteurs sont situés dans l'enveloppe urbaine desservie par les réseaux.
- A plus longue échéance le développement communal passe par l'urbanisation du plateau de l'Ardoise. Ce plateau représente une réserve pour le développement urbain. Mais son aménagement passe par la définition d'un projet urbain visant à en faire un « morceau de ville » et non une extension pavillonnaire de plus. Cela nécessitera la mise en place d'équipements et d'espaces publics, de services, de dessertes en transports en commun, en plus des infrastructures en réseaux (assainissements, voirie, eau etc.). Un phasage dans l'urbanisation de l'ensemble de l'espace devra aussi être mis en place sur plusieurs années. C'est pourquoi ce secteur doit encore faire l'objet de différentes études de faisabilités techniques et financières avant d'être ouvert à l'urbanisation. Une organisation globale du site sera nécessaire et pourrait passer par la mise en place d'une ZAC. Le projet communal considère ce secteur comme une « réserve » dans l'attente des clarifications qu'apporteront ces études.

La diversification résidentielle communale passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, proximité des services et des commerces limitant les déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière etc.). Pour cela il est nécessaire de développer des logements plus compacts sur des petites parcelles moins consommatrices d'espaces. Les orientations d'aménagement mises en place sur l'ensemble des secteurs de développement vont dans ce sens

- Sur le plan de la consommation foncière, il s'agit de densifier raisonnablement les secteurs de développement. Ainsi, la commune de Bourg de Péage souhaite mobiliser en priorité les espaces non construits situés dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine agglomérée pour renforcer l'offre résidentielle sous réserve d'une urbanisation plus dense (habitat intermédiaire, petits collectifs, habitat dense individualisé etc.).
- Sur le plan économique, le projet communal s'appuie sur une volonté de renforcer les pôles d'emplois sur la commune à la fois pour le maintien des activités présentes qui n'ont plus l'espace nécessaire à leur évolution, et pour l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. Le projet communal prend appui sur les politiques publiques économiques développées par Romans-Bourg de Péage Expansion. Ainsi la zone d'activités de Bourg de Péage est confirmée dans l'enveloppe urbaine définie depuis plusieurs années avec ses extensions programmées au Sud (foncier acquis et en cours d'acquisition par la communauté de communes). Les extensions à l'Est qui étaient prévues dans le précédent PLU sont abandonnées, elles ne sont pas inscrites dans les projets de développement de RBE.

Au, niveau commercial, la problématique reste assez complexe, en effet même si Bourg de Péage offre une structure commerciale de proximité, il apparaît difficile de développer le commerce de centre dans la proximité du centre de Romans très attractif.

- le plan des équipements, le projet communal s'inscrit pleinement dans le rôle de centralité partagé avec Romans vis-à-vis des communes périphériques péri-urbaines. Ainsi le projet communal recherche l'évolution sur place des équipements structurants existants (clinique, collège...) ainsi que le développement de nouveaux équipements structurants à l'échelle de l'agglomération (le centre aquatique en fait partie).

**Les enjeux de maîtrise des déplacements** : à l'échelle de Bourg de Péage ils sont essentiellement liés à la maîtrise des nuisances des circulations automobiles, au développement des TC et à l'amélioration du maillage piétonnier entre les secteurs d'équipements, de commerce et les espaces de développement résidentiel.

Le PADD s'appuie en particulier sur la porosité des tissus urbains dans les futurs quartiers résidentiels et sur le développement des modes de déplacements moins pénalisants pour l'environnement. Cette maîtrise des déplacements recherchée dans le projet communal doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants en rendant plus accessibles et plus attractifs les espaces centraux, les pôles d'équipements, l'accès au réseau de TC. Ainsi les modes doux de déplacement sont favorisés par les aménagements qui seront mis en œuvre (maillages piétonniers imposés dans tous les secteurs de développement). Ces maillages s'articulent avec le schéma « modes doux » mis en place par la municipalité.



## 2.2 - Le PADD

A partir de ces différentes problématiques, et des choix réalisés par la municipalité, le projet d'aménagement et de développement durable a été établi et repose sur deux grands axes, eux même déclinés en objectifs

Ce projet se décline en 7 orientations principales :

- Soutenir un dynamisme démographique à l'échelle de l'agglomération, et adapter l'offre résidentielle
- Allier intensité urbaine et qualité résidentielle
- Adapter et anticiper les équipements nécessaires à la ville de demain
- Soutenir l'activité économique
- Améliorer la mobilité
- Valoriser les paysages et maintenir le fonctionnement naturel du territoire
- Maintenir les conditions de pérennité de l'activité agricole

### **Les axes du PADD**

#### **Soutenir un dynamisme démographique à l'échelle de l'agglomération, et adapter l'offre résidentielle**

Cet axe inscrit une ambition démographique accrue tout en diversifiant les capacités d'accueil afin de répondre aux besoins en logements qui évoluent en fonction des étapes de la vie et des capacités économiques de la population. C'est la notion de continuité dans le parcours résidentiel que cherche à mettre en œuvre le PLU par le développement d'une large palette de logements : locatifs, accession abordable et logements répondant aux besoins des ménages constitués...

#### **Allier intensité urbaine et qualité résidentielle**

Cet axe développe les objectifs :

- de maîtrise de la consommation foncière par la promotion d'un habitat plus dense mais de qualité résidentielle et énergétique,
- de phasage dans le temps du développement communal, avec en priorité l'optimisation du tissu urbain existant mais dont les capacités sont insuffisantes pour assurer à long terme une réponse à la croissance démographique. La seconde étape du développement communal passe par l'aménagement cohérent, et l'intégration au fonctionnement urbain du plateau de l'Ardoise.

Toutefois cette densification doit aussi s'accompagner une qualité résidentielle et urbaine : développement d'un habitat performant sur le plan énergétique, novateur sur le plan des formes architecturales, développement d'espaces de proximité favorisant le lien social (espaces verts aménagés, espaces publics, équipements, services...) et intégration à la vie de la cité (parcours en modes doux, maillages TC...).

#### **Adapter et anticiper les équipements nécessaires à la ville de demain**

Cet axe du PADD doit permettre d'accompagner le développement résidentiel par des équipements collectifs et des services en inscrivant dans le PLU une programmation d'équipements structurants (évolutions des équipements de proximité, renforcement des équipements structurants d'agglomération) et par le développement d'espaces de loisirs de proximité : parcs, squares, aires de jeux...

Le développement des communications numériques s'inscrit aussi dans cet axe en particulier avec le soutien de la commune aux politiques mises en œuvre dans le domaine de la FTTH.

### Soutenir l'activité économique

La commune de Bourg de Péage a une tradition manufacturière ancienne, elle a subi depuis plusieurs années des restructurations économiques et des pertes d'emplois importantes. Il est nécessaire d'équilibrer le développement démographique avec le développement de l'emploi.

Le PADD s'inscrit dans la ligne des politiques économiques développées au niveau supra communal par la communauté de communes dont c'est la compétence. La ZAE au Sud de la commune est amenée à se conforter et à se requalifier.

Le PLU recherche aussi le maintien du commerce de proximité du centre et des pôles commerciaux (Mossant, Alpes-Provence) ainsi qu'une multifonctionnalité des quartiers.

Les activités dispersés dans l'espace rural constituent un héritage, elles représentent aussi une richesse économique que le PLU cherche à maintenir (Carrières, sellerie, restauration...).

### Améliorer la mobilité

Les politiques publiques et les enjeux en matière de déplacement dépassent largement l'échelle communale. Bourg de Péage s'inscrit dans l'agglomération et dans le réseau de transports structurant sur l'axe Valence/Bourg de Péage Romans. Aussi le PADD intègre ces échelles en matière de transports urbains et interurbains. A l'échelle communale, le PADD recherche :

- une résorption de la fragmentation du fonctionnement urbain lié aux grands axes de circulation (Bd Alpes/Provence),
- le développement des transports publics en lien avec les secteurs d'urbanisation (en particulier en ce qui concerne le plateau de l'Ardoise à l'avenir).
- La promotion des modes alternatifs à la voiture en lien avec le schéma modes doux validé : connections entre les différents quartiers et les pôles de vie de la commune et de l'agglomération.

### Valoriser les paysages et maintenir le fonctionnement naturel du territoire

Sur le plan paysager Bourg de Péage est une commune dotée d'atouts importants. Le projet communal recherche une protection des typicités du paysage communal. Ainsi la maison Favor et son parc sont identifiés comme un élément majeur à protéger dans l'enveloppe urbaine. Les entrées de ville principales devront être requalifiées pour celles qui ont connu une dynamique de banalisation (entrée par la ZAE) ou préservées pour celles qui représentent un intérêt historique (les ponts).

Les éléments arborés de l'espace rural qui se sont raréfiés au gré des pratiques agricoles sont protégés par le PLU.

Sur le plan écologique, même si la commune ne peut être considérée comme ayant un caractère écologique majeur, le PLU identifie les principaux corridors, et le projet communal inscrit leur protection.

### Maintenir les conditions de pérennité de l'activité agricole

Les sièges d'exploitation professionnels situés hors de l'enveloppe urbaine, sont préservés vis-à-vis des urbanisations éventuelles.

Le PLU confirme la valeur de la terrasse agricole au Sud de l'autoroute tout en assurant une gestion avec les habitations et les activités présentes dans cet espace.



### 2.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Bourg de Péage met en place plusieurs secteurs d'urbanisation future, y compris des sites de renouvellement urbain, dont les modes d'urbanisation à venir sont essentiels pour limiter la consommation foncière et maintenir un cadre de vie.

Il est donc apparu essentiel de mettre en place des orientations d'aménagement pour encadrer les nouveaux développements, assurer leur intégration paysagère et urbaine, et permettre une densification et une diversification de l'habitat. Il s'agit de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale, de développement d'une forme urbaine respectueuse du site, et de hiérarchisation des déplacements. Par ailleurs ces espaces disponibles doivent permettre la mise en œuvre d'une densification et d'une forme de construction plus « urbaine » assurant ainsi une continuité urbaine et non une déconnexion comme l'ont souvent été les développements de la commune depuis les années 70. Il s'agit d'éviter une urbanisation trop consommatrice d'espace.

Ces orientations d'aménagement sont très axées sur le développement d'un « habitat intermédiaire », qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant les qualités d'espaces individualisés.

Les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :

- La prise en compte de la topographie. Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse ;
- La qualité énergétique des constructions : pour chaque secteur il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires (possibilité de mise en place de serres, d'utilisation optimale de panneaux solaires) ;
- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à éviter les masques solaires entre les constructions ;
- la gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Les aménagements par des matériaux perméables sont encouragés.

- la compacité bâtie et la diversité de l'offre résidentielle : chaque secteur devra participer à la diversification résidentielle dans un objectif de moindre consommation foncière. Des gradations de hauteurs et de formes bâties sont imposées allant de l'individuel, au collectif en passant par l'habitat intermédiaire.

- Le développement d'une trame verte de proximité permettant d'assurer les transitions paysagères avec les quartiers adjacents. Cette trame dans chacun des secteurs de développement doit s'envisager comme un espace aménagé (aires de jeux pour les enfants, cheminements piétons et vélos.. ;) et non comme un espace délaissé qui ne pourrait être approprié par les habitants,

- Le développement de parcours piétons et cyclistes et leur maillage vers les polarités attractives de la commune (centre, espaces verts communaux.. ;).

Ces orientations d'aménagement concernent des zones U et des zones AU ouvertes à l'urbanisation. La zone AU bloquée du plateau de l'Ardoise ne fait pas l'objet d'orientation d'aménagement. Celle-ci sera mise en place lorsqu'un projet urbain sera validé de façon à garantir une cohérence globale.

Le volet programmation prévoit un terme d'urbanisation entre les zones AUa et AU avec les limites imposées par les réalités foncières: Il prévoit aussi un volume de logements potentiels pour chacune des zones d'orientations d'aménagement.

Ainsi les espaces en « dents creuses » et de l'enveloppe urbaine classées soit en zone U soit en zone AUa sont ouvertes à l'urbanisation et doivent permettre d'assurer un développement à court terme. Ces espaces ne sont pas maîtrisés par la collectivité publique. Aussi leur développement dépend entièrement de la volonté des propriétaires fonciers.

Le secteur de l'Ardoise est destiné à s'ouvrir à l'urbanisation dans un second temps. Cette zone ne sera pas ouverte dans sa totalité en une seule fois compte tenu du potentiel de développement qu'elle représente. Elle s'ouvrira par tranches. La détermination de ces tranches opérationnelles dépend des résultats des études de faisabilités techniques et financières qui sont engagées (en fonction des réseaux, des voiries et de la maîtrise foncière potentielle...).

### 3 - Le projet réglementaire

#### 3.1 - Le zonage

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

- **les zones U**, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- **les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les deux zonages du PLU et du PLU précédent sont relativement proches. Mais le zonage du nouveau PLU a remodelé les limites des zones d'activités en les réduisant. Il a mis à jour les espaces de gestion des constructions existantes dans l'espace rural en application des dispositions réglementaires en vigueur. Il surtout permis de préciser plus finement les typologies d'espaces urbains en fonction des formes urbaines pour mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal et les objectifs de développement de la commune.

Il permet aussi de préciser les protections des trames vertes et bleues.

Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. En effet, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le zonage traduit un équilibre entre :

- un développement résidentiel respectueux du territoire et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part,
- la préservation des milieux naturels et agricoles en évitant leur fragilisation par une expansion urbaine déstructurée d'autre part.

#### Les zones U (urbaines)

Afin de prendre en compte les différentes morphologies urbaines, les densités, et les fonctions présentes sur le territoire communal, le PLU distingue plusieurs types de zones urbaines.

##### - la zone Ua

La zone Ua correspond au centre historique. Cette zone présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir. La forme bâtie de ce secteur est relativement homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Les hauteurs du bâti sont en majorité de type R+2 à R+3.

##### - la zone Ub

Elle correspond aux tissus urbains du centre plus hétérogènes mais toujours multifonctionnels et aux ensembles collectifs de type « tours-barres ». Les hauteurs sont plus élevées que dans la zone Ua, les formes bâties sont souvent en retrait de la voie et des limites séparatives, les volumétries sont importantes. La zone Ub comporte aussi les grands équipements d'intérêt collectif ou commerciaux (Clinique la Parisière, ensemble du collège et de ses espaces de fonctionnalité, centre commercial Alpes Provence).

##### - La zone Uc

Elle concerne essentiellement les quartiers à dominante pavillonnaire de la seconde couronne d'urbanisation.



### - La zone Ud

Elle correspond aux grands secteurs d'équipements d'intérêt collectif inscrits dans le tissu pavillonnaire ou dans les secteurs périphériques. Ce zonage spécifique est mis en place pour gérer ces constructions, leur hauteur et leur volumétrie qui ne peuvent pas être régies avec les règles des tissus pavillonnaires ou des ensembles naturels (Maladière) dans lesquels ils se situent.

### - La zone Ue

Elle correspond au quartier de la Lune, à dominante pavillonnaire peu dense et en assainissement non collectif.

### - La zone Ui

Elle correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques existantes : zone d'activités au Sud-Ouest de la commune. Le tènement Kélian (friche industrielle) est maintenu en zone d'accueil économique, jusqu'à ce que la situation de ce site soit clarifiée. Il n'est pas exclu, qu'à terme il mute vers de l'habitat. Mais dans ce cas, une cohérence entre les communes de Chatuzange Le Goubet et Bourg de Péage devra être recherchée, le tènement étant partagé entre les deux communes.

Un secteur Uia correspond aux secteurs à dominante commerciale.

Un secteur Uic est identifié à Mondy. Il correspond aux emprises existantes des activités liées à la carrière (hors site d'extraction). Il s'agit des espaces occupés par des constructions liées au fonctionnement de la carrière, des unités de concassage, des parkings, des activités de valorisation des déchets verts etc.

Ce site n'est pas destiné à muter vers d'autres activités comme les commerces, ou l'artisanat qui restent interdits.

### Les zones AU (à urbaniser)

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant, plusieurs zones AU ont été validées.

Le phasage du développement de la commune se traduira par un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en fonction des capacités d'investissement en matière de renforcement des réseaux d'assainissement, d'eau, électriques de défense incendie et d'amélioration des accessibilités.

Les zones dédiées à l'habitat sont :

- Les zones AUa ouvertes à l'urbanisation (dont le secteur AUat). Ces tènements sont constitués « d'interstices » non construits localisés dans l'enveloppe urbaine agglomérée.
- La zone 1AU fermée à l'urbanisation et concernant le plateau de l'Ardoise.

Les zones dédiées aux activités économiques sont :

- Les zones AUi ouvertes à l'urbanisation en extension de la ZAE actuelle. Cette zone est en cours d'aménagement par la communauté de communes.
- La zone 2AU d'extension ultérieure de la ZAE mais non encore aménagée et ne disposant pas encore des réseaux en capacité suffisante pour son développement.

Les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et aux services

- La zone AUd correspondant au secteur d'accueil du centre aquatique, de ses espaces de fonctionnement, dont l'aménagement en cours et projetés sont portés par la communauté de communes.

### Les zones A (agricoles)

La zone a été remodelé par rapport au PLU précédent : elle a été étendue ,dans le secteur des Plantas à l'Ouest de la RD538.,

La quasi-totalité de la terrasse au Sud de l'autoroute est concernée par le classement en zone agricole pour répondre aux objectifs du PADD de préserver le potentiel productif économique de l'agriculture locale.

L'activité agricole est donc préservée sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par cette activité.

Ainsi la délimitation de la zone agricole intègre :

- l'ensemble des sièges d'exploitation professionnels présents sur la commune pour assurer leur pérennité.
- les grands tènements d'intérêt agronomique ou de cohérence fonctionnelle pour l'activité agricole.

Le PLU met en place un secteur Ah de taille et de capacité limitée permettant la construction (extension des habitations existantes, annexes aux habitations) sur les tènements occupés par des habitations sans lien avec l'activité agricole et sur les habitations dépendant des sièges d'exploitation (doctrine départementale mise en place et validée par la CDCEA en janvier 2012). Cette disposition a été introduite avec la loi du grenelle 2 (article L123.1.5§14). Dans ces secteurs figurés sur le document graphique autour des habitations, seuls les tènements intégrés à l'unité foncière de la maison d'habitation pourront faire l'objet des constructions et aménagements autorisés par le règlement (annexes et extensions limitées). Cette gestion des habitations dans l'espace à dominante agricole reste limitée en surface et ne remet pas en cause les activités des exploitations agricoles.

Aucun changement de destination en application des dispositions de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme n'est autorisé pour les raisons suivantes :

- les bâtiments agricoles ont en majorité une utilisation agricole et sont utiles au fonctionnement des exploitations,
- les anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés sont en général des constructions techniques à usage d'élevage et n'ont aucun intérêt patrimonial.

### Les zones N (naturelles)

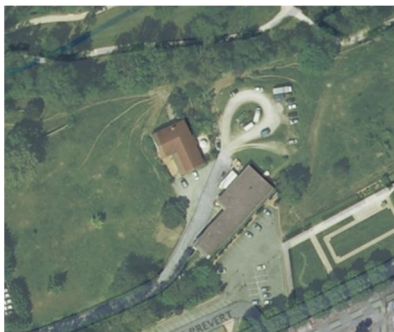
La zone naturelle est une zone d protection des espaces naturels. Ceux-ci ont été bien dégradés et réduits au fil du temps par les activités humaines et en particulier agricoles. La zone naturelle concerne essentiellement les berges de l'Isère dans leur partie naturelle (en limite Est de la commune), le vallon de la Maladière/Charlieu. L'enjeu écologique de préservation des milieux rivulaires et de préservation des secteurs d'écoulement des eaux nécessite cette protection. Ces corridors et les espaces riverains constituent des continuités biologiques à protéger.

Le canal de la Bourne bénéficie du même zonage en raison de la qualité du site et de son intérêt paysager et historique.



La zone N comporte des secteurs particuliers :

- la zone Ni de gestion d'une activité de sellerie existante dans la zone naturelle dans le vallon de la Maladière et à la gestion d'une autre activité économique au Nord de la zone de loisir.



La zone Ni  
de la sellerie

- la zone NI à vocation de loisir mise en place sur le parc du Bois des Naix existant et sur les espaces potentiels de valorisation en extension du parc ;
- la zone Np correspondant aux sites d'intérêt patrimoniaux : maison de caractère historique ou architectural et leur parc.



Les zones Np de protection des maisons  
de caractères et leurs parcs : maison Favor

- des secteurs Nh mis en place au titre de l'article L123.1.5§14.

Il s'agit de gérer les constructions existantes dans la zone naturelle.

### Les autres éléments du zonage

Le document graphique fait aussi apparaître :

- des Espaces Boisés Classés (cf. chapitres suivants). Ils concernent les grands ensembles boisés et les ripisylves,
- des éléments remarquables protégés au titre de l'article L123.1.5.§7 du code de l'urbanisme. Ils sont constitués, de plusieurs éléments :
  - des ensembles végétaux remarquables : essentiellement les alignements végétaux soit naturels (haies dans l'espace rural), soit urbains (alignements d'arbres et parcs privés constituant des motifs paysagers).
  - des alignements bâtis d'intérêt paysager en raison de leur homogénéité de volumétries et leur cohérence urbaine : ils concernent une partie des rues du centre identifiées à ce titre dans le diagnostic urbain et paysager.
  - des milieux d'intérêt écologique : zones humides,
  - les corridors biologiques (trames vertes et bleues)
- L'identification des secteurs d'extraction des matériaux des carrières (Cf. ci-après chapitre spécifique)
- Des alignements de protection des activités dans les principales rues du centre

Il s'agit par cette protection de répondre à l'objectif du PADD de préservation des éléments identitaires de la commune.

Il fait aussi apparaître :

- les risques d'inondation identifiés par l'étude d'aléas validée par le service risques de l'Etat dans le département.
- Les emplacements réservés (Cf chapitres suivants)
- Les marges de recul le long des voies à grandes circulations (La RD 538, la RD 2532, la RN532 et L'A 49) soit un retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie, en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.
- Les zones affectées par le bruit le long des infrastructures terrestres faisant l'objet d'un classement ;
- Une servitude au titre de l'article L123.1.5§16 pour certains secteurs, imposant la réalisation d'une part de logements locatifs aidés dans les programmes de construction.



### 3.2 - Les capacités du PLU

#### La superficie des zones (calcul informatique SIG)

zones	Surfaces en Ha
Ua	60
Ub	38
Uc (dont sous-secteurs)	157
Ud	17.5
Ue	28
Ui (dont sous-secteurs)	92
<b>Total U</b>	<b>392.5</b>

zones	Surfaces en Ha
AUa (dominante habitat)	5
AUi (dominante activités)	17
AUd (dominante équipements)	18
<b>Total AU ouverte</b>	<b>40</b>
1AU (dominante habitat)	78
2AU (dominante activités)	16
<b>Total AU fermée</b>	<b>94</b>

zones	Surfaces en Ha
A	735
Ah	28
<b>Total A</b>	<b>763</b>
N (dont Nh)	50 (3ha)
Nl	26
Ni	0.4
Np	5.1
<b>Total N</b>	<b>81.5</b>
<b>Total commune</b>	<b>1371</b>

#### Les capacités théoriques du PLU

##### Le potentiel en matière de développement résidentiel

Le total des surfaces non construites potentiellement constructibles avec le PLU représentent environ :

zones	Surfaces en Ha	Potentiel en logements avec une densité de 25 à 30 logts/ha
Zones Ua, Ub, Uc et Ue	5.4 ha en foncier nu et renouvellement urbain	135 à 162
AUa	5 ha en foncier nu et en renouvellement urbain	125 à 150
<b>Total court et moyen terme</b>	<b>9.2 ha</b>	<b>260 à 312</b>
<b>1 AU (Ardoise) foncier non bâti et hors retrait aménagement Dupont</b>	<b>54.3 ha</b>	<b>1357 à 1629</b>

A court et moyen terme sans prise en compte des phénomènes de rétention foncière, en prenant en compte les secteurs identifiés de renouvellement urbain le PLU permet une capacité théorique d'environ 260 à 312 logements soit une population supplémentaire d'environ 572 à 686 habitants (sur la base d'une taille des ménages de 2.2 habitants).

C'est donc le plateau de l'Ardoise qui permettra à plus long terme d'assurer le développement de la commune. Mais les capacités de développement de ce plateau ne seront pas disponibles en totalité à l'échéance de 10 ans. En effet comme cela a été évoqué ci-avant, ce plateau doit faire l'objet d'études de faisabilité techniques et urbaines complémentaires. De celles-ci émergera un projet urbain et une programmation dans le temps (au-delà du PLU) de l'urbanisation de ce site.

### 3.3 - Le règlement

#### La zone U (urbaines)

##### Les zones Ua, Ub, Uc et Ue multifonctionnelles à dominante résidentielle

**Les articles 1 et 2** déterminent les occupations et utilisations du sol admises. Dans ces secteurs majoritairement résidentiels, ont été interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ces installations peuvent présenter des potentialités de danger ou de nuisances pour un voisinage résidentiel ;
- les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone, carrières, et entrepôts, activités industrielles ;
- les bâtiments à usage d'activités économiques sont autorisés, à condition d'être compatibles avec le voisinage résidentiel et de ne pas générer des nuisances. Les activités artisanales ont été limitées dans leur format. En effet il s'agit de privilégier des activités de proximité (services, artisanats, petits commerces de proximité). Les activités de taille plus importante trouveront leur place dans des zones d'activités de la communauté de communes.

Les commerces sont limités en taille dans la zone Uc qui est à dominante pavillonnaire, et dans la zone Ue seules les extensions des commerces existants sont autorisées. Il s'agit ainsi de favoriser les activités commerciales dans les zones centrales Ua et Ub.

**L'article 3** définit les conditions, d'accès et de voirie, il est similaire pour toutes les zones U à dominante d'habitat, il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours.

**L'article 4** détermine les conditions de desserte par les réseaux. Les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux (eau et assainissement). Seule la zone Ue est en assainissement non collectif.

De plus la problématique des eaux pluviales est importante. Afin de ne pas renforcer les problèmes de ruissellement pluvial, les nouvelles constructions non desservies par un réseau collectif d'eaux pluviales devront obligatoirement infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (infiltration, stockage, épandage). Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

**L'article 5** ne réglemente pas de surface minimale pour la constructibilité des terrains.

**Les articles 6 et 7** réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Selon les secteurs le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter les formes urbaines existantes et de promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées.

Ainsi en Ua, les constructions en bordure de voie, doivent s'implanter à l'alignement et sur au moins un des limites séparatives latérales de façon à respecter l'ordonnancement en ordre continu ou semi continu du centre ancien.

Dans le secteur Ub où sont présents des bâtiments à grandes volumétries (Tours et barres des années 70 implantées en retrait, grands ensembles commerciaux et équipements divers), le règlement prévoit un retrait minimal de 5 m et des prospects en cas d'implantation des constructions en retrait, afin que les constructions nouvelles respectent ces formes urbaines caractéristiques.



Dans les zones Uc et Ue à dominante pavillonnaire, le règlement prévoit le maintien d'un retrait minimal de 2m par rapport aux voies ce qui permet une densification de ces quartiers où les constructions sont pour une large partie implantées avec un retrait minimal de 5m. Il prévoit aussi la possibilité d'implantation sur les limites séparatives tout en limitant la hauteur sur limite de façon à limiter les masques solaires entre constructions, défavorables à l'emploi des énergies renouvelables qui seraient occasionnés par les hauteurs trop importantes.

**L'article 8 et l'article 9** ne sont pas réglementés (emprise au sol et distance entre les constructions). En effet leur réglementation serait limitative des objectifs de diversification résidentielle et ne créerait pas pour autant une qualité urbaine.

**L'article 10** détermine les hauteurs maximales différenciées selon les différents secteurs de la zone U. Ainsi cet article limite la hauteur à un équivalent de R+3 en zone Ua (hauteurs maximales sont différentes selon le types de toiture). Il s'agit de préserver le caractère traditionnel du centre. De plus dans les rues particulièrement homogènes sur le plan des volumétries et des alignements, le règlement prévoit que la hauteur des constructions devra être équivalente aux constructions adjacentes sur rue sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut.

Dans la zone Ub marquée par des grands ensembles la hauteur est limitée à 15m.

Dans les zones pavillonnaires elle est limitée à 9 m.

Il s'agit de traduire la diversité des formes urbaines et des hauteurs présentes dans la zone U.

**L'article 12** : il est exigé pour les habitations : 1 place de 0 à 55m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 56 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les activités économiques les normes de stationnement sont différenciées selon le type d'activités (commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier...)

**L'article 13** doit permettre de développer des espaces de meilleure qualité paysagère, il impose la plantation des stationnements. Il impose une densité d'espaces verts collectifs pour les ensembles d'habitation.

**L'article 14** fixe le coefficient d'occupation du sol. Aucun COS n'est imposé dans l'ensemble de la ville.

Le règlement intègre aussi les articles 15 et 16 prévus par le code de l'urbanisme à son article R123.9, mais ne les réglemente pas. Ces articles concernent les points suivants:

- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

En effet la commune ne réglemente pas le n° 15 en raison des nouvelles normes thermiques BBC qui vont s'imposer à toute construction en 2013. En ce qui concerne l'article 16, la commune est inscrite dans un programme de développement du très haut débit. Les aménagements sont organisés et programmés à l'échelle de la communauté de communes.

#### La zone Ud à dominante d'équipements d'intérêt collectif

La zone Ud doit permettre d'accueillir et de gérer des équipements et des services publics ou privés qui sont d'intérêt collectif. Elle interdit les autres types d'occupation. Elle admet les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration uniquement si elles sont liées aux équipements et services admis dans la zone.

Les règles en matière de réseaux, d'accès et d'implantations sont similaires ou proches des règles des autres zones U, dans la recherche d'une cohérence sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine.

#### La zone Ui à dominante d'activités économiques

Cette zone ayant une vocation économique, elle autorise l'implantation de l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales de services etc. (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors des activités entrant dans la réglementation SEVESO). En revanche elle interdit ou réduit certains types d'implantations :

- les constructions à usage agricole et résidentiel, qui n'entrent pas dans la vocation de la zone sont interdites,
- les dépôts, garages collectifs de caravanes etc. qui nuisent à la qualité paysagère et qui par leur présence seraient contraires à l'amélioration du cadre paysager des zones d'activités de la commune.

Les commerces sont limités en taille sauf dans la zone Uia où ces activités dominent.

La zone Uic n'autorise que les constructions nécessaires à l'activité des carrières et interdit les autres activités. En effet cette zone n'est pas destinée à devenir une zone d'activités artisanale, industrielle ou commerciale.

Le règlement impose des implantations avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies ou une implantation à l'alignement. En effet les constructions nécessaires aux activités sont marquées par de grandes volumétries dont le rapprochement des voies aurait un fort impact paysager.

Il prévoit la possibilité de s'implanter sur limites séparatives à l'intérieur de la zone, mais avec un retrait par rapport aux limites de zone Ui. Ces règles doivent permettre de densifier la zone d'activités.

Les espaces extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager avec : la plantation des stationnements, le masquage des stockages par des plantations. Il s'agit par ces mesures de requalifier la zone d'activités souvent peu traitée, et de l'inscrire comme les autres secteurs dans une cohérence paysagère à l'échelle communale.

## Les zones AU (à urbaniser)

### Les zones 1AU et 2AU

Ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'avec une évolution du PLU.

La zone 1AU est à vocation principale d'habitat (pour ouvrir cette zone une révision du PLU sera nécessaire).

La zone 2AU est à vocation principale économique.

Ces zones n'admettent aucune construction jusqu'à leur ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU. Ces zones jusqu'à leur ouverture n'autorisent que les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics.

Le règlement prévoit toutefois la possibilité des extensions des constructions présentes.

### Les zones AUi, AUa et AUd

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation.

Le règlement de la zone AUi reprend celui de la zone Ui qu'elle est amenée à devenir à terme pour une cohérence des règles dans la zone d'activités.

Le règlement de la zone AUa reprend celui de la zone Ub de façon à permettre une densification de ces espaces en interstice urbain. Les hauteurs sont différenciées selon les tissus urbains dans lesquelles elles s'inscrivent.

Le règlement de la zone AUd reprend les règles mise en place lors de l'étude préalable à l'urbanisation de ce site porté par la communauté de communes. En particulier il reprend les conclusions de l'étude réalisée au titre de l'article du code de l'urbanisme.



## La zone A (agricole)

### La zone A

La zone agricole est strictement réservée à cette activité. Le règlement n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées à l'exploitation agricole. Les habitations sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitant. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Ces dispositions traduisent la charte drômoise du 30/11/2009 pour la construction dans les zones agricoles.

### La zone Ah

Les secteurs Ah de taille et de capacités limités définis par l'article L123.1.5 (§14) autorisent les extensions modérées des habitations et autres constructions existantes, et leurs locaux annexes limités en nombre en taille et situées à proximité de l'habitation. Cette gestion des constructions existantes reste limitée car elle n'implique pas de nouvelle construction d'habitation, ni de changement de destination.

Le règlement impose des implantations avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies et de 4m par rapport aux limites sauf en cas d'extension d'une construction implantée avec un retrait moindre. Il s'agit de maintenir les ouvertures paysagères depuis les voies dans l'espace rural.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 10 m pour permettre la construction des bâtiments techniques nécessaires à cette activité. En revanche les autres bâtiments sont limités à 9 m en cohérence avec les hauteurs maximales du bâti existant.

## La zone N (naturelle)

### La zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels à protéger. Elle ne permet pas de nouvelles constructions.

La zone Nh est une zone de gestion des constructions existantes dans la zone naturelle. C'est pourquoi le règlement autorise :

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation et d'activités existantes hors du volume bâti existant (limitation à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension)).
- Les annexes à l'habitation limitées en nombre et en taille

### La zone Nl (loisirs)

Le règlement autorise les aménagements, installations et constructions d'équipements collectifs nécessaires à la valorisation du parc (sanitaires, abris etc.)

### La zone Np (protection des espaces d'intérêt patrimonial situés dans les zones naturelles)

Le règlement prévoit la possibilité de changements de destination et les extensions limitées du bâti dans la mesure où ils ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.

### La zone Ni (gestion des activités économiques dispersées dans les espaces naturels)

Le règlement autorise l'aménagement et les extensions des bâtiments à usage d'activités artisanales existants.

Les articles 6 et 7 imposent un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement et une implantation possible sur limites séparatives ou avec un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

La hauteur des bâtiments est limitée à 9 m en cohérence avec la majorité des hauteurs du bâti existant. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Comme pour toutes les autres zones la hauteur des clôtures est limitée. Il s'agit de mettre en œuvre une intégration urbaine et paysagère, y compris dans la zone rurale, afin de préserver son caractère.

Le règlement du PLU traduit les objectifs du PADD d'une part et des différentes réglementations:

- d'intégration urbaine et paysagère par des règles concernant les types d'implantation des constructions,
- de densification des nouveaux développements urbains, ainsi moins consommateurs d'espaces mais en respectant la forme urbaine compacte et groupée,
- de favoriser les constructions à performance énergétique par la promotion de la compacité bâtie et par le maintien de retrait pour éviter les masques solaires entre constructions.
- de protection des espaces naturels en réduisant les facteurs de mitage par des constructions individuelles,
- de mixité sociale par la mise en œuvre d'une mixité résidentielle en imposant la réalisation de logements locatifs aidés dans certaines zones AU à vocation d'habitat.

### 3.4 - La prise en compte des risques

Le PLU intègre les contraintes imposées en matière de risques naturels. Il affiche dans le zonage la présence du risque d'inondation. Dans le secteur exposé au risque et identifié sur le document graphique le règlement est limitatif de la construction et des aménagements, de façon à limiter l'exposition des populations aux risques et à ne pas aggraver les phénomènes d'inondation. Le règlement a repris les conditions de constructibilité et d'inconstructibilité selon le niveau d'aléas résultant de l'étude menée (annexée au PLU). Le PLU communal reprend l'ensemble des aléas identifiés par l'étude de 2011 mise à jour par l'étude menée par la commune voisine de Chatuzange le Goubet.

Les zones exposées au bruit des infrastructures terrestres sont reportées sur le document graphique et les arrêtés préfectoraux sont annexés au PLU.

L'unité de méthanisation des déchets autorisée par arrêté préfectoral du 6 août 2012 (société SIPER) n'est pas construite au moment de la réalisation du présent document d'urbanisme. Il n'est donc pas possible de reporter les contraintes d'urbanisme qu'elle pourrait générer. Si cette ICPE vient à être réalisée, elle engendrera des périmètres d'éloignements qui seront intégrés au PLU selon la réglementation qui sera en vigueur à ce moment-là.

### 3.5 - La mixité sociale (articles L123.1-5§16 du code de l'urbanisme)

La commune de Bourg de Péage est bien dotée en logements locatifs aidés à l'échelle du bassin de vie. Plusieurs projets de construction de logements locatifs aidés sont en cours sur la commune et vont contribuer à augmenter l'offre de ce type. La mixité résidentielle et sociale à Bourg de Péage passe aussi par le développement d'un autre type de logements notamment en accession abordable (segment de l'offre qui pourra se développer notamment dans le cadre des urbanisations orientées par les OAP du PLU).

Toutefois afin de mettre en œuvre la volonté du PADD de maintenir une part de logements locatifs aidés dans la production de logements nouveaux, le PLU prévoit l'application de l'article L123.1.5§16e du code de l'urbanisme. A ce titre le PLU délimite, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU de Bourg de Péage met en place cette servitude sur une partie des secteurs amenés à se développer à court terme. Cette disposition exige un pourcentage de logements locatifs aidés dans ces zones à hauteur de 5% des nouveaux logements à construire.

Pour la zone 1AU du plateau de l'Ardoise, le potentiel serait d'environ 300 logements. Toutefois, il faut rappeler que cette zone n'est pas amenée à être totalement urbanisée dans le temps du PLU. Les études préalables à l'ouverture de cette zone détermineront aussi plus finement les typologies de logements à programmer de façon à répondre aux besoins en logements.



### 3.6- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune.

Ces emplacements réservés concernent :

- Les aménagements de voirie et de stationnement en particulier pour améliorer la desserte et les accès des quartiers devant s'urbaniser qu'ils soient à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements.,
- Le renforcement des espaces publics ou de loisir.

### 3.7- La carrière

L'arrêté d'autorisation no 04-1278 délivré le 30 mars 2004 par la Préfecture de la Drôme pour une durée de 20 ans devait à l'origine porter l'exploitation de la carrière jusqu'en 2024 sur les bases d'exploitation comprenant : extraction et chargement au chargeur, transport à l'aide de tombereaux, traitement des graves par installation mobile à capacité limitée).

L'installation d'un équipement fixe de concassage-criblage d'une capacité de traitement de 250 tonnes/heure à la fin de l'année 2008 a modifié le rythme d'avancement de cette exploitation. Ce choix, option indispensable pour la pérennisation de l'entreprise, répondait à l'obligation de produire des granulats certifiés CE 2+ pour pouvoir répondre dorénavant aux cahiers des charges des marchés publics. Réfléchi en amont, ce projet a donc opté pour la suppression du flux des tombereaux remplacés par un tapis de plaine de 450 mètres alimentant directement l'installation - au demeurant réalisable par la proximité entre les deux sites - ce qui a encore accru les performances de l'équipement.

Un autre phénomène, d'ordre géologique celui-là, est en outre venu perturber les prévisions d'exploitation de la carrière avec la découverte d'un important banc de marne au cours de l'extraction, la marne étant inexploitable pour cette activité.

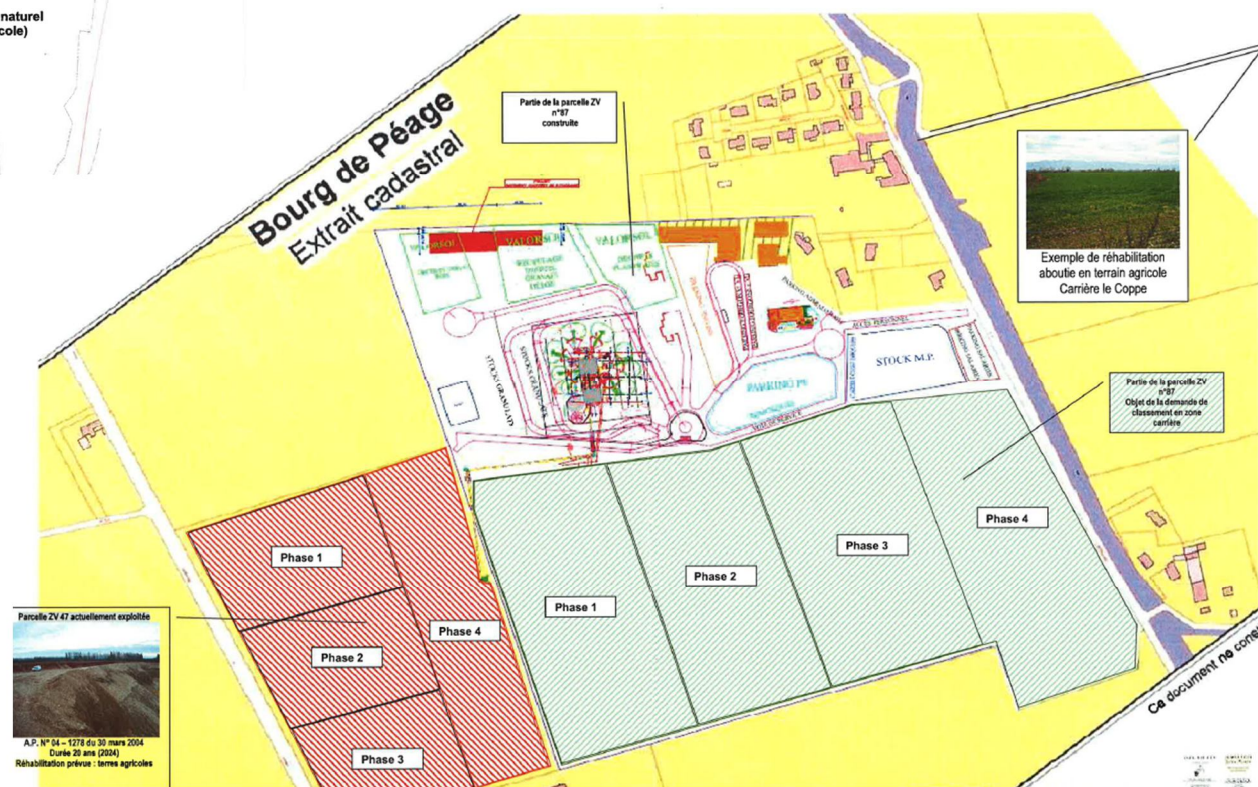
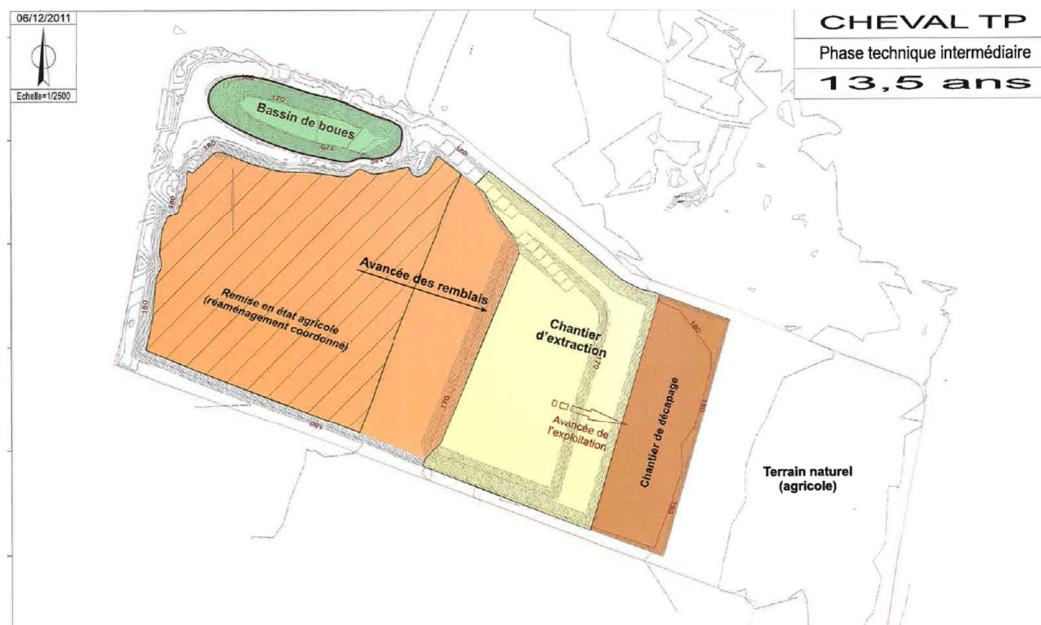
Ces aléas conduisent à prévoir l'épuisement de la partie exploitée au cours de l'année 2015 ce qui justifie une demande d'extension dans le prolongement du carreau actuel, sur la partie de la ZV 87 non construite. Sur le rythme d'extraction moyen constaté, les 15 hectares objets de la demande d'extension permettraient approximativement de fonctionner durant 15 années supplémentaires, soit jusqu'en 2030, alors que si l'impossibilité d'extraire des matériaux sur ce site devait se faire sentir, le recours à l'approvisionnement de graves issues d'autres carrières deviendrait indispensable, avec tous les impacts environnementaux et économiques associés.

Concernant l'emprise sur les terres agricoles, cette exploitation, fractionnée en phases successives, fera l'objet d'une réhabilitation en terres exploitables par remblaiement au fur et à mesure de son avancée. La qualité de cette remise en état est d'ailleurs vérifiable sur l'ancienne carrière du Coppes, aujourd'hui totalement réhabilitée et restituée à l'agriculture.

C'est donc bien un projet de continuité permettant de produire pour les chantiers locaux des agrégats de qualité, avec un impact environnemental minimum, qui est recherché par l'activité.

Le PLU de Bourg de Péage tient compte de ces besoins économiques et reporte sur le document graphique les secteurs nécessaires à l'exploitation.

# PLU de la commune de Bourg de Péage - Rapport de présentation





### 3.8- protection des boisements et des éléments végétaux

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de protection des espaces naturels d'intérêt écologique, a protégé les principaux boisements constituant une continuité biologique et un intérêt paysager :

- haies de la terrasse agricole,
- ripisylves aux abords de la Maladière /Charlieu, et de l'Isère
- arbres des parcs des constructions patrimoniales,

Deux types de protection ont été utilisés :

- **Les espaces boisés classés** lorsque la valeur paysagère ou écologique des boisements est majeure.

Cette protection vise à empêcher les défrichements sur des espaces naturels pour :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors biologiques repérés comme espaces nécessaires au fonctionnement écologique du territoire (notamment le long des vallons).

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements. Il entraîne donc de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

- **L'article L123.1.5 §7** du code de l'urbanisme lorsque la qualité paysagère est de nature plus ordinaire : principaux alignements végétaux structurants, les arbres isolés de caractère, jardins privés ou publics amenant une qualité paysagère de l'espace public dans la zone urbaine. Cette protection nécessite la reconstitution de ces alignements ou éléments végétaux en cas de destruction ou d'aménagements.

### 3.9 - Protection des corridors écologiques

Le PLU de Bourg de Péage met en place une protection des espaces de fonctionnement écologiques au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme :

- Corridors écologiques
- Zones humides

Cette protection vise à maintenir les réservoirs de biodiversité de la commune et les grandes fonctionnalités écologiques.

#### 3.10 - La valorisation du patrimoine bâti

Le PLU identifie par un zonage particulier les ensembles « parcs et demeures patrimoniales » de caractère.

Le zonage Np concerne la maison Favor inscrite dans la continuité naturelle des berges de l'Isère.

### 3.11 - La cohérence avec les documents supra communaux

Plusieurs documents doivent être pris en compte dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte selon les documents supra communaux.

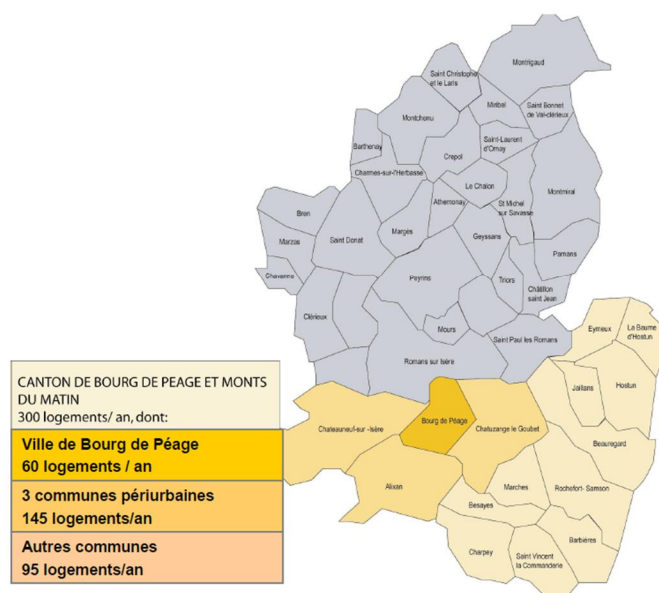
#### La compatibilité avec le SCOT

La commune de Bourg de Péage est couverte par le SCOT Rovaltain-Drome-Ardèche dont les orientations s'imposent directement au PLU. Au moment de l'élaboration du présent document le SCOT en cours d'étude, n'a pas encore défini d'orientations

#### La compatibilité avec le PLH

Le PLH en cours doit s'achever en 2014. Il prévoit un objectif de construction de 60 logements/an pour la commune de Bourg de Péage dont 18 logements sociaux. La commune apparait en manque de foncier au début du PLH. Cela représente un volume d'environ 420 logements sur la période du PLH.

#### Les objectifs de production en nouveaux logements pour le Canton de Bourg de Péage

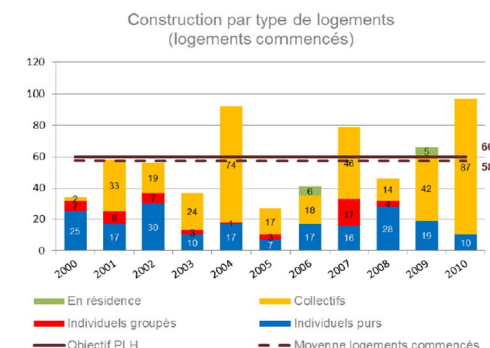


Le bilan du °PLH a mi-parcours fait apparaitre un taux de réalisation de 100% des objectifs en matière de production de logements sociaux.

2008	Objectifs PLH 2009-2014	Objectif à atteindre en 2014	Bilan à mi-parcours du PLH 2011	A réaliser entre 2011 et 2014
962	108	1070	1141	0

Taux de réalisation des objectifs : 100 %

Le bilan établi par le PLH fait apparaitre pour Bourg de Péage les éléments suivants :



Le PLU avec les zones U et AUa permet à court terme la construction d'environ 250 à 270 logements. La recherche et la maîtrise du foncier est nécessaire pour permettre la production de ces logements.

Le plateau de l'Ardoise représente à terme une capacité foncière inscrite par le PLU, mais sa mobilisation va nécessiter des investissements publics importants.



### La compatibilité avec le PDU

Le PDU n'est pas encore approuvé au moment de l'établissement du présent PLU.

Le projet communal répond aux orientations générales de la politique de déplacement à l'échelle des agglomérations de Valence/Roman/Bourg de Péage.

Il met en œuvre les politiques engagées en faveur des modes doux en particulier avec le schéma « modes doux » développé à l'échelle communal et permettant de relier les équipements, les pôles d'animation et d'activités aux quartiers d'habitat.

Il inscrit le développement du plateau de l'Ardoise avec une desserte en transports en commun.

Il développe à l'échelle des opérations de constructions des porosités des tissus urbains pour les modes doux de façon à relier les arrêts de transport en commune ce qui renforce les complémentarités entre les modes de déplacements.

### La mise en œuvre de la loi engagement national pour l'environnement

Le PLU met en œuvre les orientations de cette loi en particulier sur les points suivants :

- la préservation des « réservoirs de biodiversité » : les espaces naturels ont été précisément identifiés dans le PLU et préservés par la mise en place de dispositions multiples : zones naturelles, identification, protection des corridors et des secteurs à fort enjeu écologique (zones humides),
- la préservation des paysages et du patrimoine : Le PLU identifie et préserve les sites et les éléments d'intérêt patrimonial (château, petit patrimoine...)
- l'adaptation des nouveaux projets d'urbanisation aux contraintes de la protection des ressources naturelles, à la maîtrise énergétique : la compacité bâtie, les modes d'implantation des constructions définis par les orientations d'aménagement visent à favoriser les performances énergétiques des constructions. Le règlement et les orientations d'aménagement exigent une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération d'aménagement ou de construction.
- La maîtrise de la consommation foncière : il privilégie des formes urbaines plus denses et limite l'étalement urbain : les orientations d'aménagement assurent la promotion d'un habitat intermédiaire avec une densité minimale de 30 logements/ha nettement supérieure aux densités des urbanisations récentes (moins de 20 logements/ha en moyenne). Le PLU a restitué des espaces à l'agriculture en supprimant des zones AU du précédent document d'urbanisme
- La protection des espaces agricoles stratégique : le PLU identifie clairement les espaces agricoles de valeur sur la commune (au Sud de l'autoroute), il contient le développement urbain à l'enveloppe de l'agglomération définie par l'autoroute..

### La cohérence avec le SDAGE

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU prévoit la préservation de la qualité des eaux, et des milieux naturels associés par :

- la protection en zone naturelle des cours d'eau de la commune,
- la protection des ripisylves en espaces boisés classés,
- la protection des zones humides (au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme)
- la réduction des rejets dans les milieux naturels et notamment les cours d'eau (les espaces de densification urbaine seront tous raccordés au réseau collectif. Celui-ci est en capacité de traiter les effluents.)

### La cohérence avec le schéma général d'assainissement

Le Schéma d'assainissement n'a pas été modifié, en effet les zones de développement identifiées par le PLU étaient déjà inscrites dans ce schéma. Ainsi toutes les zones de développement seront raccordées au réseau collectif dans le temps du PLU. De plus la compétence assainissements ne relève plus de la commune.

Par ailleurs, les capacités de traitement de la station d'épuration, sont largement supérieures au développement prévu sur la commune à l'échéance du PLU, sachant que le plateau de l'Ardoise s'il se développe, ne se développera pas en totalité dans la temporalité du PLU. Le secteur AUd d'équipements est intégré dans le secteur d'assainissement collectif, sauf une parcelle destinée à du stationnement et sur laquelle il n'est pas prévu de constructions (il n'y a donc pas nécessité de réaliser un assainissement collectif). De plus il faut rappeler que l'ensemble de l'aménagement de la zone est maîtrisé par la communauté de communes qui réalise les réseaux d'assainissement pour les besoins du développement de ce secteur.

Le développement communal devrait générer environ 500 à 594 eq/hab supplémentaires avec les zones U et AU ouvertes du PLU.

Le secteur du Bois des Naix n'est pas intégré dans sa totalité dans le zonage d'assainissement. Cependant la zone AUa est desservie au droit de la zone par le réseau collectif d'assainissement et est considérée comme desservie.

Le PADD avec une croissance affichée d'environ 1% par an permettrait à la commune d'atteindre en 10 ans une population d'environ 11 500 habitants au total. Au total cela représenterait environ 1100 eq/hab supplémentaires à ceux traités aujourd'hui.

Le zonage d'assainissement avait identifié des secteurs en assainissement non collectif en particulier dans le secteur de la Lune, l'aptitude des sols avait été vérifiée lors de la mise en place de ce document.

### La cohérence avec le schéma de cohérence écologique Rhône Alpes

Ce schéma n'est pas encore abouti, mais il détermine les grandes orientations de préservation de la trame verte et bleue.

Ce schéma doit permettre :

- de conserver et d'améliorer la qualité écologique des milieux et de garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages ;
- d'accompagner les évolutions du climat en permettant à une majorité d'espèces et d'habitats de s'adapter aux variations climatiques ;
- d'assurer la fourniture des services écologiques ;
- de favoriser des activités durables, notamment agricoles et forestières
- de maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et d'améliorer la perméabilité des infrastructures existantes.



## 4 - L'évaluation environnementale du PLU

### 1- Préambule

Le PLU de Bourg de Péage s'inscrit pleinement dans cette démarche de préservation des réservoirs de biodiversité et du fonctionnement écologique, même s'il n'est pas directement concerné par les sites identifiés dans le cadre du RERA comme étant à forts enjeux écologiques.

Pour cela le PLU identifie à l'échelle communale 2 grands corridors : l'Isère et le vallon de la Maladière.

Ces deux corridors sont intégrés à la zone N du PLU, les boisements qui accompagnent ces corridors sont protégés soit avec des EBC soit avec l'article L123.1§7.

De plus le PLU identifie plus finement ces corridors par une trame spécifique au titre de l'article L123.1.5§7 et les préserve vis-à-vis des activités humaines. En effet dans les secteurs identifiés, les corridors identifiés doivent être maintenus (perméabilité, maintien des boisements...) ou une restauration doit être engagée en cas d'intervention.

Les grands espaces agricoles ouverts au Sud de l'autoroute sont concernés par des passages de grande faune. Toutefois il n'apparaît pas pertinent de délimiter un « espace dédié au corridor » : absence de boisement, de cours d'eau permettant d'appuyer un corridor. Les fonctionnalités écologiques restent toutefois protégées dans la mesure où cet espace n'est pas destiné à être urbanisé et dans la mesure où il n'y a pas de projet d'infrastructures.

L'évaluation environnementale du PLU de Bourg-de-Péage n'entre pas dans le cadre réglementaire de l'article R123-2-1 et de l'article L121.10 du code de l'urbanisme imposant une évaluation plus approfondie. En effet il n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire qu'il urbanise, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'il autorise et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

Par contre le Plu est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R123-2 qui précise que le rapport de présentation doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Ainsi, la présente évaluation a pour principaux objectifs :

- préciser les incidences du PLU sur l'environnement communal (effets positifs et négatifs) et notamment au droit des futures zones d'urbanisation ;
- définir des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences ;
- justifier des choix retenus pour le PADD et la présentation des solutions alternatives ;
- la définition d'indicateurs de suivis pour l'évaluation périodique du PLU.

Cette évaluation sous-entend la prise en compte de l'environnement au sens large, c'est-à-dire la prise en compte des paysages, de l'environnement physique, naturel et humain dont les déplacements et l'agriculture.

## 2 - Les incidences des orientations du PADD

### **Les diversifications sociales, générationnelles et résidentielles**

Le PLU de Bourg-de-Péage dans ses choix, prévoit une diversification de l'offre résidentielle permettant de répondre aux besoins des logements des parcours résidentiels. En particulier, le maintien des jeunes ménages et des personnes âgées est prévu avec le développement d'une offre qualitative dans le centre à proximité des équipements et des pôles d'animation. Cette diversification de l'offre est aussi destinée à maintenir des jeunes ménages sur la commune : ainsi le logement intermédiaire qu'il soit locatif ou en accession sociale fait partie des orientations d'aménagements et de programmation. Enfin, la poursuite du développement de l'offre locative sociale est inscrite dans le PLU qui l'impose dans les grosses opérations de construction dans la centralité et pour toute opération dans les secteurs nouveaux de développement urbain.

### **La maîtrise des déplacements**

Le PADD de Bourg-de-Péage a pris en compte la problématique des déplacements au sein de la commune et à l'échelle de l'agglomération en favorisant un maillage piétonnier permettant de relier les équipements et les zones résidentielles. Il prend en compte la fragmentation urbaine liée aux grands axes de circulation et affirme la priorité donnée aux secteurs inscrits dans l'enveloppe urbaine de la commune.

De plus, il affirme des orientations favorisant le développement des modes doux qui sont ensuite traduits dans les orientations d'aménagements et de programmation pour chaque secteur de développement urbain.

### **La maîtrise des émissions de GES**

Le PADD et ses traductions réglementaires en densifiant les secteurs d'habitat des centralités ou à proximité des TC, en développant des maillages piétonniers, en mettant en place une compacité bâtie et une plus forte densité pour tous les développements résidentiels devraient contribuer à maîtriser les émissions de GES : moins de déplacements automobiles, moins de déperdition énergétique des nouvelles constructions. De plus, les orientations d'aménagement incitent à une meilleure performance énergétique des constructions (implantations tirant parti de l'énergie solaire, etc).

### **La maîtrise de la consommation foncière**

Une utilisation économe de l'espace est retenue dans le PADD communal. En effet, le PLU entraîne une plus forte densité de construction et une optimisation des espaces déjà construits. Le PLU en vigueur inscrit en développement futur 158,8 hectares en extension urbaine (zones 1AU, 2AU et AUd). Le PLU futur conserve la zone 1AU mais son développement s'échelonne au-delà de l'échéance du PLU en fonction des conclusions des études lancées.

Il supprime la zone 3AU (24,6 hectares) et divise par 2 les surfaces des zones 2AU (30 hectares).

Il inscrit un développement futur (toutes vocations confondues) de 110 hectares en extension de l'enveloppe bâtie actuelle.

### **La qualité résidentielle et la réponse aux besoins**

Le PADD affirme fortement une volonté d'amélioration de la qualité résidentielle qui passe à la fois par la qualité des logements et à la fois par la qualité des espaces extérieurs. Cette orientation est traduite dans les documents réglementaires et d'aménagement par une obligation de réalisation des espaces extérieurs privatifs et par une obligation de réalisation d'espaces verts collectifs (aires de jeux, jardins etc). Il s'agit de préserver des espaces de proximité, lieux d'appropriation sociale.

### **L'équilibre entre le développement démographique et les pôles d'emploi**

Le PADD du PLU affiche une volonté d'un développement équilibré dans lequel le développement démographique doit s'accompagner d'une offre d'emplois. Aussi des secteurs d'accueil économique sont identifiés soit à partir des zones existantes qui sont amenées à se densifier soit à partir de nouveaux sites en lien avec la politique économique mise en œuvre par l'agglomération.



### La préservation paysagère et patrimoniale

Elle a aussi été prise en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a fait le choix de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux développements notamment par la mise en place de prescriptions, et de protéger les espaces à forte sensibilité. Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine identitaire communal. Cela concerne notamment les grandes coulées vertes communales (Bois des Naix, canal de la Bourne, Berges de l'Isère déjà valorisées par les aménagements réalisés)

### La préservation des milieux naturels

Les enjeux concernent particulièrement l'Isère et le vallon de la Maladière/Charlieu. La municipalité a retenu le principe de préservation de ces espaces qui constituent une richesse à une échelle communale et supra communale...

## 3 - Analyse des incidences du PLU

### Analyse globale

Cette analyse prend en compte à la fois les projets d'urbanisation prévus au PLU et les autres projets communaux qui seront également inscrits au PLU..

Afin de prendre en compte l'ensemble des dimensions environnementales, paysagères et agricoles, il convient de rappeler les principaux champs d'évaluation. Ensuite les effets notables sont analysés par secteur, ainsi que les effets cumulatifs de l'ensemble des projets communaux, avec les impacts positifs et négatifs du PLU sur l'environnement communal en général.

Les mesures générales pouvant être envisagées pour réduire ses effets sont ensuite décrites.

Du PLU en vigueur au prochain PLU envisagé : des impacts globalement positifs.

En effet, le PLU entraîne le remplacement de zones 2AU et 3AU par de la zone agricole (A). Ainsi, le PLU restitue à ces zones rurales plus d'une trentaine d'hectares.

La suppression de ces zones qui étaient situées en zone agricole aura pour effets positifs :

- La protection des secteurs de production agricole,;
- La protection du cadre de vie et les paysages en réduisant l'étalement urbain;
- La préservation des équilibres environnementaux en général

Par ailleurs le choix de la densification et du renouvellement urbain, aura également des impacts positifs sur l'environnement notamment en ce qui concerne les déplacements, l'assainissement...

### Analyse des zones susceptibles d'être affectées

Secteurs de projets	Effets potentiels	Mesures de réduction
Extension ZAE (AUI et 2AU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 13 hectares de culture et 17 hectares de vergers : consommation d'espaces agricoles</li> <li>• 600 mètres de haies et alignements d'arbres</li> <li>• Présence du Vanneau huppé (espèce patrimoniale)</li> </ul>	
Plateau de l'ardoise	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 54 hectares de vergers et de cultures : consommation d'espaces agricoles</li> <li>• 1 kilomètre de haies et d'alignements boisés</li> <li>• aucun habitat d'espèce protégée n'a été répertorié</li> </ul>	
Centre aquatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 hectares et cultures et 4 hectares de vergers</li> </ul>	Pas d'impact sur ce site
Baptiste Marcet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jardin privatif</li> <li>• aucun habitat d'espèce protégée n'a été répertorié</li> </ul>	Maintien et intégration de l'alignement végétal
Bois des Naix	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jardin privatif</li> <li>• aucun habitat d'espèce protégée n'a été répertorié</li> </ul>	Maintien du cordon boisé, rétention des eaux pluviales
Tordières	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Friche</li> </ul>	Pas d'impact sur ce site

### Analyse par thématique

#### La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles

Les surfaces naturelles et agricoles représentent 844 hectares soit 61.5% du territoire communal.

#### Les espaces naturels

La plupart des zones à enjeux écologiques, identifiées précisément dans le cadre du diagnostic communal bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N).

Globalement, les différents corridors écologiques recensés le long des cours d'eau et coulées certes sont respectés.

Ainsi le PLU aura globalement des effets positifs vis-à-vis de la biodiversité locale, en évitant le mitage du territoire et en protégeant les espaces d'intérêt écologique majeur.

#### Les espaces agricoles

##### Impacts positifs

Les espaces agricoles du territoire sont globalement préservés dans leur cohérence et leurs fonctionnalités. En effet, les sièges d'exploitation « professionnels » recensés lors du diagnostic se localisent en zone agricole (A) et ne seront pas gênés par l'urbanisation. La pression foncière sur les espaces agricoles induite par les anciennes zones 2 AU et 3 AU du PLU sera réduite par le classement en zone agricole de plusieurs secteurs d'intérêt économique agricole.

Le zonage agricole du PLU représente environ 763 ha soit 56% du territoire ce qui est largement supérieur à la surface utilisée aujourd'hui par l'agriculture (545 hectares). Le PLU laisse donc des possibilités d'extension à l'activité agricole et reconnaît ainsi son caractère économique.

Globalement le PLU, par une définition claire des limites de l'urbanisation, par la préservation des accessibilités agricoles et des corridors de fonctionnalité agricole devrait avoir un effet de maintenir l'agriculture locale.



La gestion des habitations existantes dans la zone agricole telle qu'elle est envisagée par le PLU de façon très limitative ne conduira pas à une fragilisation de l'activité agricole. En effet, elle ne concerne que des habitations existantes et ne conduit pas à la création de nouvelles habitations, elle concerne uniquement l'unité foncière des habitations existantes qui n'est pas agricole.

#### Impact négatif

La zone 1AU du plateau de l'ardoise représente un effet d'emprise de 54 hectares sur des territoires agricoles.

#### **La qualité des eaux et l'assainissement**

Le niveau de qualité des eaux est bon. Le réseau collectif couvre la majeure partie des zones urbanisées. L'ensemble du réseau d'assainissement draine les eaux vers une station d'épuration conforme administrativement et techniquement. Afin de se conformer aux exigences de la loi sur l'eau de 1992, la commune dispose d'un zonage d'assainissement. Le PLU autorise de façon limitée (quartier de la Lune) de nouvelles constructions avec un assainissement non collectif. Cette limitation devrait donc participer ainsi à la limitation des rejets dans le milieu naturel.

#### **La valorisation des paysages et l'amélioration du cadre de vie**

Les grands équilibres paysagers seront globalement respectés par la limitation du mitage de l'espace périurbain, du fait de la préservation des zones naturelles et agricoles.

Le PLU inscrit :

- La préservation des grandes perspectives visuelles ;
- La préservation des parcs arborés et des alignements végétaux structurants dans la zone urbaine et dans l'espace rural.

Ces protections devraient contribuer à maintenir une qualité dans le paysage communal par le maintien des « respirations vertes ».

#### **La prévention des risques naturels et technologiques**

La commune est concernée par le risque d'inondation (Isère et Maladière). L'ensemble de ce risque a été pris en compte afin de réduire l'exposition des populations

La commune accueille plusieurs ICPE ainsi que des infrastructures routières intégrant des zones de bruit. Ces zones ont été délimitées et sont inscrites dans le PLU.

#### **Les déplacements**

Le maintien et le renforcement des pôles commerciaux et des services de proximité ainsi que la densification urbaine à partir des espaces urbanisés contribueront à la réduction des déplacements automobiles en direction du centre-ville.

En préalable à l'urbanisation de certains secteurs, il sera nécessaire de renforcer des accessibilités attractives pour les piétons. Les aménagements de liaisons douces prévues dans les orientations d'aménagements pour toutes les nouvelles zones à urbaniser devraient contribuer à rendre plus attractif l'espace collectif.

Le développement du plateau de l'Ardoise est envisagé avec des extensions des transports en commun.

## 5 - Suivi de la mise en œuvre du PLU (indicateurs d'évaluation)

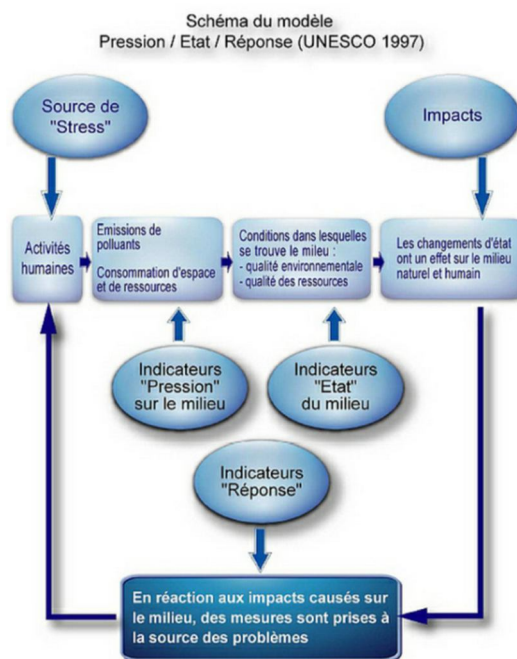
### 5.1 - Sur le plan environnemental

La mise en place d'indicateurs environnementaux sera basée sur le modèle de l'OCDE : **Pression – État – Réponse** (PER), illustré par le schéma suivant ci-après.

Ainsi trois catégories d'indicateurs permettent de prendre en compte et de « mesurer » :

- **Les pressions** engendrées par les activités humaines : évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées (urbanisme...)
- **L'état** dans lequel se trouve l'environnement : nombre d'espèces patrimoniales, rares ou menacées ;
- **Les réponses** (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions : niveau de prise en compte des zones naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...

Ce modèle est mis en place actuellement en Rhône-Alpes, notamment dans le cadre de l'évaluation des Contrats de Rivières et des SAGE.



En ce qui concerne le suivi de la mise en œuvre du PLU, un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi), pourrait être constitué directement par les services techniques de la commune, ou par un prestataire extérieur.

Il convient de retenir des indicateurs faciles à prendre en compte afin de ne pas compliquer la démarche.

Les indicateurs suivants sont proposés en fonction de thématiques environnementales :

#### La biodiversité et les milieux naturels

- **Objectif** : préservation de la biodiversité et des écosystèmes
- **Indicateurs possibles** : évolution des surfaces boisées, du linéaire de haies (indicateurs de pression), nombre de sites et d'espèces d'intérêt écologique (indicateur d'état), nombre de mesures mises en œuvre pour préserver ou gérer les espaces naturels (plan de gestion communal, inventaires écologiques complémentaires, ...) évolution des surfaces de mares et de zones humides...

#### Les pollutions et la qualité des milieux

- **Objectif** : minimiser les rejets dans les milieux naturels
- **Indicateurs possibles** : suivi des émissions de NO2, suivi de la qualité des eaux superficielles, suivi de la proportion des installations d'assainissement autonome aux normes, suivi des quantités de déchets collectées...

#### Les ressources naturelles

- **Objectif** : assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles (eau, espace et agriculture).
- **Indicateurs possibles** : suivi de la qualité de l'eau potable, de quantités nécessaires, suivi de la surface agricole communale, nombre de zones AU aménagées.



## Les risques

- Objectif : minimiser les risques naturels et technologiques.
- Indicateurs possibles : nombre d'entreprises à risques sur la commune, nombre de bassins réalisés pour réduire les inondations, ...

## Le cadre de vie et les paysages

- Objectif : améliorer le cadre de vie et réduire les nuisances.
- Indicateurs possibles : linéaire de voies piétonnières et cycles aménagés, nombre de nouvelles habitations en zone de bruit, nombre d'aménagements paysagers réalisés, niveau de prise en compte des schémas d'aménagement dans le cadre de l'urbanisation des zones AU.

Les indicateurs proposés sont les suivants :

- Mesure des densités de construction des zones U et AU en nombre de logements/ha au regard de la densité de 30 logts/ha préconisée par le PLU (suivi des permis de construire et des surfaces aménagées),
- Nombre de logements construits.
- Nombre de logements sociaux construits.
- Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ ou dispositif équivalent).

## 5.2 - Sur le plan de la consommation foncière et des objectifs de mixité sociale

L'article L123.12.1 du code de l'urbanisme prévoit :

*« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».*

Des indicateurs d'évaluation doivent être précisés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.