

Commune de BOURG DE PEAGE (26300)

**ENQUÊTE PUBLIQUE
PORTANT SUR LE PROJET DE MISE A JOUR DE L'ETUDE
D'IMPACT RELATIVE A LA CREATION D'UNE ZONE DE LOISIR**

Conduite du 4 août 2025 au 3 septembre 2025 inclus.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le 2 octobre 2025

Dominique HANSBERGER Commissaire Enquêtrice.

Courrier de Mme la Maire de BOURG DE PEAGE du 22 avril 2025 à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE, sollicitant de sa part la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de mise à jour de l'étude d'impact de la zone de loisirs DIABOLO.

Ordonnance de M Le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE
N° E25000103/38 du 7 mai 2025 désignant
Madame Dominique HANSBERGER commissaire enquêtrice
et M Jean-Léo PONÇON commissaire enquêteur suppléant.

Arrêté n° AR/2025/0320/T du 16 juin 2025 de de Mme la Maire de BOURG DE PEAGE Prescrivant l'enquête publique portant sur la mise à jour de l'étude d'impact concernant la création d'une zone de loisirs (DIABOLO) et dont la présente enquête publique concerne la troisième tranche du projet d'aménagement.

SOMMAIRE

1- GÉNÉRALITÉS :

- 1.1- Introduction.**
- 1.2- Cadre juridique.**
- 1.3- L'enquête publique de 2013.**
- 1.4- Objet, Nature et Caractéristiques du projet.**
- 1.5- Composition du dossier.**
- 1.6- L'Histoire.**
- 1.7- Les acteurs.**

2- LA MISE A JOUR DE L'ÉTUDE D'IMPACT RELATIVE A LA ZONE DE LOISIR DIABOLO :

2.1- L'objet et l'évolution du site.

2.2- Les thématiques majeures de l'étude d'impact :

2.2.1- Les incidences du projet sur l'environnement :

- Sur le Milieu Humain -
- Sur le Climat et les Potentiels en énergie
- Sur le Milieu Physique (topographie, géologie et Hydrogéologie, hydrographie)
- Sur le Milieu Naturel (Périmètre d'inventaire et réglementaire, Flore, Faune/oiseaux, reptiles mammifères terrestres, chiroptères)
- Sur le Paysage et le Patrimoine
- Sur les Risques (risques naturels et risques technologiques)
- Sur le Milieu Urbain
- Sur les Déplacements et Accessibilité

2.2.2- Synthèse des effets et mesures en phase chantier et en phase exploitation.

2.2.3- Identification des documents modifiés ou complétés.

3- ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

3.1- L'organisation de l'Enquête Publique :

3.1.1- Concernant les actes administratifs la désignation de la commissaire enquêtrice.

3.1.2- Concernant l'enquête publique.

- L'information du Public.
- L'organisation matérielle.
- Les réunions et visites.
- Les permanences.

3.2- Les observations et propositions écrites :

3.2.1- Les permanences et les observations et propositions écrites sur le registre papier

- 1^{ère} Permanence du lundi 4 août 2025 de 9h00 à 12h00 tenue en mairie de BOURG DE PEAGE.
- 2^{ème} Permanence du mercredi 13 août 2025 de 13h30 à 17h00 tenue en mairie de BOURG DE PEAGE.
- 3^{ème} Permanence du samedi 23 août 2025 de 9h00 à 12h00 tenue en mairie de BOURG DE PEAGE.
- 4^{ème} Permanence du mercredi 3 septembre 2025 de 13h30 à 17h tenue en mairie de BOURG DE PEAGE.

3.2.2- Les observations et propositions portées sur le registre papier hors permanences.

3.2.3- Les courriers sur support papier adressés à Mme la commissaire enquêtrice à l'adresse de la mairie de BOURG DE PEAGE.

3.2.4- Les courriels électroniques et observations dématérialisées adressées à Mme la commissaire enquêtrice l'adresse courriel de la Mairie de BOURG DE PEAGE.

3.3- Le Procès-verbal de synthèse et le Mémoire en Réponse :

3.3.1- Le Procès-verbal de Synthèse.

3.3.2- Le mémoire en réponse.

4- LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER DE LA ZONE CONCERNEE PAR CETTE TRANCHE 3.

5- LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE DE BOURG DE PEAGE AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.

5.1- Concernant les accès au site.

5.2- Concernant l'accès par l'impasse BARON.

5.3- Concernant le développement des modes doux de déplacements.

5.4- Concernant la vocation de la zone de loisir telle que dessinée au PLU en vigueur ;

5.5- Concernant la vocation de cette tranche 3 de la zone de loisir telle que projetée.

5.6- Concernant le respect du PLU.

5.7- Concernant le projet d'aménagement de cette tranche 3.

5.8- Concernant la viabilisation (Fibre).

5.9- Concernant l'acquisition des lots (Pâture, Ferme pédagogique).

5.10- Concernant le projet de mise à jour de l'étude d'impact environnementale.

5.11- Concernant l'Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe.

5.12- Concernant les questions diverses.

6- LES OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.

7- LES DOCUMENTS DE REFERENCE :

7.1- Le dossier d'enquête publique (compris Actes administratifs, parutions et information du public, Registre d'EP, etc).

7.2- Le dossier de demande de permis d'aménager en cours d'instruction pour mémoire.

8- LES DOCUMENTS EN ANNEXE :

8.1- Le PV de SYNTHESE.

8.2- Le mémoire intermédiaire en réponse transmis par VALENCE ROMANS AGGLO.

8.3- Le Mémoire en réponse de la Ville de BOURG DE PEAGE.

8.4- L'avis de la MRAe et la réponse de la commune à cet avis.

Pour mémoire : le dossier d'Enquête Publique et le registre d'enquête seront à disposition du publique augmentés du rapport, de ses pièces annexes et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice en mairie de BOURG DE PEAGE durant une année à compter de la fin de cette enquête publique.

1- GÉNÉRALITÉS :

Rappel : ces éléments ont été déclinés dans le Procès-verbal de synthèse

1.1-Introduction :

Les personnes chargées du dossier à la ville de BOURG DE PEAGE, organisatrice de cette enquête publique, sont Monsieur le Directeur de l'Urbanisme de la ville, Monsieur Jean-Baptiste FERACCI et Monsieur l'instructeur ADS, Monsieur Jean-François ORTOLLAND.

Les personnes chargées du dossier à la communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLOMERATION (VRA), maître d'ouvrage et porteur du projet sont Madame Laure SOUBRIER, Cheffe de Projet, Service Aménagement Durable, Direction Habitat Urbanisme et Aménagement et Madame Lucie DOUDOUX, Service Aménagement Durable, Direction Habitat Urbanisme et Aménagement.

L'identification de la maîtrise d'œuvre a fait l'objet d'une réponse de VRA et de la Ville de BOURG DE PEAGE retranscrite au chapitre 6 du présent rapport.

1.2- Cadre juridique.

1.2.1- Les articles L.122-1 à L.122-3-5 et R.122-1 à R.122-5 du Code de l'Environnement prescrivent les obligations à respecter pour réaliser des projets d'aménagement de cette nature.

En particulier, l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement énumère les projets soumis de façon systématique à étude d'impact.

La zone de loisir dite DIABOLO a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'ensemble du projet.

Sa réalisation était échelonnée dans le temps et l'étude d'impact devait comporter une appréciation de l'ensemble du projet.

Rappelons que l'objectif des études d'impact est d'évaluer les incidences des projets d'aménagement sur l'environnement et la santé humaine.

Dès lors qu'un projet est soumis à étude d'impact, il est obligatoirement soumis à une enquête publique environnementale, régie par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Il y a donc eu en 2013 une enquête publique (voir chapitre ci-après 1.3).

Le projet d'aménagement de cette tranche 3 de la zone de loisirs initiale s'inscrit dans la liste des projets soumis de façon systématique à l'étude d'impact.

La mise à jour de l'étude d'impact initiale est obligatoire comme l'organisation d'une enquête publique environnementale suite à cette mise à jour.

1.2.2- Le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, et en application de l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement, l'étude d'impact comporte les parties suivantes :

« 1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant (...),

2° Une description du projet (...),

3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (...),

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet (...),

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant (...):

- De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition (...),
- De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ;
- De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets (...),

- Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement (...),
- Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique, d'une évaluation environnementale au titre du présent Code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.
Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage ;
- Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique,
- Des technologies et des substances utilisées.
- La description des éventuelles incidences notables sur les facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 (...),

6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné (...),

7° Une description des solutions de substitution raisonnables (...), et une indication des principales raisons du choix effectué (...),

8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

- éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
- compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.
La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5°,

9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées,

10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement,

11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation,

12° Lorsque certains des éléments requis ci-dessus figurent dans l'étude de maîtrise des risques pour les installations nucléaires de base ou dans l'étude des dangers pour les installations classées pour la protection de l'environnement, il en est fait état dans l'étude d'impact.

1.2.3- (...) L'évaluation des incidences Natura 2000.

La présente évaluation environnementale est soumise pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-6 du Code de l'environnement.

De plus, l'article L.300-1-1 du Code de l'environnement, créé par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 (article 214) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dispose que « toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou de la création à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération,

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions de la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville »

1.2.4- Le cadre règlementaire lié au contexte territorial et urbain de BOURG DE PEAGE (documents d'urbanisme, de planification et de référence pour la zone), et qui s'applique à ce projet et à cette étude, comprend notamment :

- Le projet de SCOT du Grand Rovaltain,
- Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires Auvergne Rhône-Alpes (SRADDET). VRA affirme la compatibilité de son projet.
- Le Plan Climat Air Energie territoriale (PCAET). VRA affirme la compatibilité de son projet.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain. A noter que ce SCoT a été approuvé en 2016 et sa révision engagée le 18 octobre 2022 ; 3 réunions publiques sont prévues en 2025.

VRA affirme la compatibilité de son projet.

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée. VRA affirme la compatibilité de son projet.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). VRA affirme la compatibilité de son projet.
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOURG DE PEAGE, approuvé le 8 avril 2013 et qui a été rendu exécutoire le 19 mai 2013.
Ce PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 11 avril 2016, d'une deuxième modification approuvée le 17 juin 2021 et d'une troisième modification approuvée le 26 janvier 2024 et publiée le 14 février 2024.

Il a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 1^{er} février 2024 et publiée le 14 février 2024 et dont l'unique objet était la levée de l'inconstructibilité aux abords de la RD 538 pour une partie de la zone de loisirs et plus précisément pour le site du complexe aquatique DIABOLO et la définition des modalités de concertation.

VRA affirme la compatibilité de son projet.

- Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone et de raccordement à un réseau de chaleur, qui est intégrée à l'étude d'impact, conformément à l'article L 128-4 du Code de l'Urbanisme (article 8 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009).
- Des projets proches de la zone, bien que non encore engagés mais inscrits dans le PLU, qui sont pris en compte dans l'étude d'impact : extension de la zone industrielle située à l'ouest de la RD 538, extension sud de l'urbanisation communale.

1.3- L'enquête publique de 2013 portant sur l'étude d'impact du projet d'aménagement de zone de loisir dite « DIABOLO » :

La zone de loisir dite DIABOLO a fait l'objet d'une étude d'impact initiale sur l'ensemble du projet soit sur une surface d'environ 17 ha, mais sa réalisation a été échelonnée dans le temps.

L'étude d'impact initiale a comporté une étude de l'ensemble du projet « DIABOLO » et a fait l'objet d'une enquête publique.

Les avis des Personnes publiques Associées sollicitées et les réponses des collectivités concernées ont été joints au dossier d'enquête publique.

Cette enquête publique a été menée par Monsieur Bernard BRUNEL, commissaire enquêteur et a fait l'objet d'un rapport et de conclusions motivés avec : *« avis favorable au permis d'aménager la « zone de loisirs 1 », en recommandant de prêter attention aux conséquences de l'augmentation du trafic routier et d'organiser en temps voulu des solutions alternatives d'accès. Les réactions du public et des prestataires après cette première étape seront à considérer comme un test grandeur nature avant les développements ultérieurs »*

1.4- Objet, Nature et Caractéristiques du projet de mise à jour 2025.

Cet objet, porté sur le courrier adressé par Madame la Maire de BOURG DE PEAGE à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE et demandant la nomination d'un commissaire enquêteur, est le suivant : « *Projet de mise à jour de l'étude d'impact portant sur la création d'une zone de loisirs d'une surface d'environ 17 ha, initiée en 2005 par la Communauté d'Agglomération, dont la présente demande concerne la troisième tranche du projet d'une surface de 3,69 ha, déposée sous la référence PA 0260572500001* ».

Il s'agit d'une demande de Permis d'aménager concernant une tranche 3 sur une surface de 3,69 ha de la zone de loisirs initiale.

Le Résumé Non Technique et le document Mise à jour de l'Etude d'Impact, de VALENCE ROMANS AGGLO, figurant dans le dossier d'enquête publique définit comme suit l'objet de l'enquête publique :

- L'étude d'impact à mettre à jour concernait l'aménagement d'une zone d'activités intercommunale à vocation de loisirs sur la commune de BOURG DE PEAGE.
- L'opération se compose d'un seul et unique site localisé au sud-ouest de la commune entre la RD 538, l'autoroute A49 et le canal de la Bourne.
- Le périmètre du futur projet (Permis d'aménager) concerne une surface de 3,69 ha, appartenant à cette zone d'activités de loisirs. Il concerne le déploiement des réseaux sous les futurs aménagements de voirie valant viabilisation des lots et la réalisation d'aménagement des espaces publics.

Le parti pris et les conditions d'aménagement du site reste sensiblement les mêmes mais une densification est toutefois prévue pour mieux rationaliser l'usage du foncier et répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Le macro-lot de 3,69 ha pourra être subdivisionné en un nombre maximum de 10 lots.

Pour mener à bien la poursuite de l'aménagement de cette zone d'activité, une mise à jour de l'étude d'impact de 2013 doit être effectuée.

- La vocation de cette zone d'activités de loisirs, de détente et de bien-être proscrit toute activité industrielle ou d'artisanat de production.

Le Résumé Non Technique et le document Mise à jour de l'Etude d'Impact, de VALENCE ROMANS AGGLO, figurant dans le dossier d'enquête publique décline comme suit les quatre thématiques du projet de mise à jour de l'étude d'impact :

- Actualisation de l'état initial de l'environnement et des enjeux environnementaux associés.
- Mise à jour de la description du projet, suite à l'avancée des études et de la définition du plan d'aménagement.
- Ajout de chapitre à l'étude d'impact selon la réglementation en vigueur.
- Mise à jour de l'analyse des impacts et mesures ERC correspondante.

1.5- Composition du dossier.

Le dossier d'enquête publique était constitué de 17 documents :

- 1- Registre d'Enquête publique
- 2- Les actes juridiques
- 3- Les publications
- 4- Le résumé non technique
- 5- Mise à jour de l'Etude d'Impact
- 6- Le PLU et ses évolutions
- 7- La Charte des prescriptions architecturales et paysagères / Zone de loisirs de BOURG DE PEAGE
- 8- Stratégie du foncier à vocation économique
- 9- Etude d'opportunité

- 10- Charte de Chantier vert à faibles nuisances
- 11- AEE Dossier de Déclaration 2013
- 12- Résultats Mesures Acoustiques
- 13- Mesures de perméabilités. Centre aquatique 2009
- 14- Résultats sondages pédologies 2023
- 15- Etude Acoustique Air-Santé et Gaz à effet de serre
- 16- Etude potentiel de développement en Energies renouvelables et de Récupération
- 17- Avis délibéré de la MRAe
- 18- Mémoire en réponse de VRA à l'avis de la MRAe

1.6- L'Histoire.

Les dates principales identifiées dans le dossier de VALENCE ROMANS AGGLO et concernant cette zone d'activités de loisirs sont les suivantes :

- 2010 : Dossier de création de la ZAC,
- 2012 : Permis de construire centre nautique DIABOLO et stationnement associés,
- 2013 : Permis d'aménager TRANCHE 1 correspondante au parking mutualisé situé au nord de la parcelle ainsi que les dessertes des lots nord ;
- 2014 : Permis d'aménager TRANCHE 2 correspondant au parvis central et à la desserte des lots centre.
- 2022 : Permis de construire MAMAO et construction.
- 2023 : Permis de construire salle d'escalade THE ROOF et construction.
- 2025 Dépôt permis d'aménager tranche 3 et Enquête Publique concernant la mise à jour de l'étude d'impact rendue nécessaire par ce PA TRANCHE 3.

Rappel :

A noter que le projet d'ensemble de création d'une zone d'activités intercommunale à vocation de loisirs, soumise à étude d'impact a fait l'objet d'une enquête publique en octobre 2013 et dont le commissaire enquêteur a été Monsieur Bernard BRUNEL.

A noter également qu'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone et de raccordement à un réseau de chaleur a été intégrée à l'étude d'impact 2013.

A noter encore que des projets proches de la zone et inscrits au PLU ont été pris en compte dans l'étude d'impact 2013. Il s'agit de l'extension de la zone industrielle située à l'Ouest de la RD 538, l'extension sud de l'urbanisation communale.

A noter enfin que le projet SIPER d'usine de méthanisation, pris en compte dans l'Enquête publique 2013 n'a pas été construit.

1.7- Les acteurs.

L'organisatrice de l'enquête publique est la mairie de BOURG DE PEAGE.

La maîtrise d'ouvrage et le porteur de projet est VALENCE ROMANS AGGLOS.

Durant l'enquête publique, à la question que j'ai posé concernant la maîtrise d'œuvre ingénierie, VALENCE ROMAN AGGLO a répondu, dans son mémoire en réponse intermédiaire, ce qui suit :

« Valence Romans Agglo est le Maître d'Ouvrage de l'opération.

Une première étude d'impact environnemental a pu être menée par CSD Ingénieurs en 2010 et 2013.

Au regard de la durée de validité de l'EIE, il a été nécessaire d'actualiser celle-ci.

Pour se faire, Valence Romans Agglo a contractualisé un marché d'Actualisation de l'étude d'impact de la zone de loisirs de Bourg-de-Péage pour lequel EODD et SETIS ont pu contribuer à l'expertise de cette mission et procéder à la rédaction de l'actualisation de l'EIE :

- EODD : milieu physique, contexte climatique, milieu humain, milieu naturel, contexte paysager et patrimonial, risques, milieu urbain et déplacements, ENR

- SETIS : acoustique, air/santé et GES

Une fois les expertises et documents associés rédigés. Les missions avec EODD et SETIS se terminent. Dès lors que les autorisations d'urbanisme seront obtenues au travers de la délivrance du PA, le projet passera alors en phase opérationnelle (MOE). Ainsi, lors de la programmation en vue de la réalisation des travaux, la direction générale du Cadre de Vie et sa Direction Espace Public, procédera à la rédaction d'un marché public à procédure adaptée (MAPA) de mission de maîtrise d'œuvre dans lequel est exigée une compétence d'ingénierie environnementale afin de garantir les dispositions fléchées lors de l'EIE. »

Dès lors, je considère donc que VRA a assuré la maîtrise d'œuvre de la mise à jour de L'Enquête Environnementale avec la contribution et la rédaction de EODD ET SETIS.

Les documents de la demande de Permis d'Aménager portant le sigle du bureau d'études BEAUR sous le sigle de VRA, je considère que la maîtrise d'œuvre de la demande de permis d'aménager 2025 a été assurée par BEAUR sous la maîtrise d'ouvrage de VRA.

2- LE PROJET DE MISE A JOUR DE L'ÉTUDE D'IMPACT RELATIVE A LA ZONE DE LOISIR DIABOLO SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

2.1-L'objet et l'évolution du site.

L'objet et l'évolution du site sont décrits dans le chapitre précédent 1.4- Objet, Nature, et Caractéristiques du projet de mise à jour 2025.

2.2- Les thématiques majeures de la mise à jour de l'étude d'impact :

2.2.1-Les incidences du projet sur l'environnement :

VRA a produit dans sa Note non technique du dossier d'enquête publique un tableau de synthèse récapitulant par thèmes, les diagnostics, les niveaux d'enjeu, les évolutions avec mise en œuvre du projet Tranche 3 d'aménagement de la zone de loisirs, leurs impacts sur l'environnement et les évolutions en l'absence de mise en œuvre du projet.

Soit en résumé

- Sur le Milieu Humain :
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre de son projet comme créatrice d'emploi en phase chantier comme en phase exploitation.
VRA a présenté l'impact de son projet sur le milieu humain comme positif.
- Sur le Climat et les Potentiels en énergie :
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme créatrice de nouveaux besoins avec la possibilité de développer des énergies solaires ou géothermiques.
De nouvelles émissions de GES sont à attendre (matériaux de construction, d'exploitation, et déplacements.
VRA a présenté l'impact de son projet sur l'environnement comme négatif.
- Sur le Milieu Physique (topographie, géologie et Hydrogéologie, hydrographie) :
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme s'intégrant dans la topographie du site.
VRA a présenté l'impact de son projet sur l'environnement comme neutre.
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme impliquant l'imperméabilisation d'une partie du site avec mise en place d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.
VRA a présenté l'impact de son projet sur l'environnement comme négatif sur ce point.
- Sur le Milieu Naturel (Périmètre d'inventaire et réglementaire, Flore, Faune/oiseaux, reptiles, mammifères terrestres, chiroptères) :
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme ne provoquant pas la destruction d'habitats Natura 2000 et a prévu la création de poches d'espaces verts favorables à la biodiversité.
VRA a présenté l'impact de son projet sur l'environnement comme neutre.

- Sur le Paysage et le Patrimoine :
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme apportant une modification de l'environnement visuel pour les riverains proches mais n'ayant aucun impact sur le patrimoine à proximité et aucun risque archéologique.
VRA a présenté cependant l'impact de son projet sur l'environnement comme négatif.
- Sur les Risques (risques naturels et risques technologiques) :
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme amenant une imperméabilisation partielle de la zone tranche n°3 ne présentant pas de risque d'inondation, et ne créant pas d'ICPE.
VRA présente l'impact de son projet sur l'environnement comme neutre.
- Sur le Milieu Urbain :
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme amenant une augmentation légère du trafic routier et des émissions de gaz nocifs, une augmentation légère des nuisances sonores dues au trafic routier, une augmentation légère des nuisances lumineuses dues à l'éclairage public des cheminements piétons, une augmentation des déchets.
Sur ces points, VRA a présenté l'impact de son projet sur l'environnement comme négatif.
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme amenant une gestion des eaux pluviales sur la surface concernée, et, sur ce point, VRA a présenté l'impact de son projet sur l'environnement comme positif.
- Sur les Déplacements et Accessibilité :
Après avoir effectué un diagnostic, VRA a présenté la mise en œuvre du projet comme amenant une augmentation légère du trafic mais un développement des modes actifs avec le maintien du parking existant comme unique parking pour l'ensemble de la zone de loisirs.
VRA a présenté l'impact de son projet sur l'environnement comme négatif sur le point du trafic et positif pour le développement de modes actifs.

2.2.2- Synthèse des effets et mesures en phase chantier et en phase exploitation.

VRA a produit un tableau de synthèse des effets et mesures pour chacune des deux phases.

Ces tableaux peuvent être résumés ainsi :

- Pour la phase chantier :
Impacts faibles et mesures R et/ou S envisagées pour les thèmes suivants : Milieu Physique (Topographie et Géologie) ; Climat, Energies et GES (Microclimat, Exposition au changement climatique, Emission de GS) ; Milieu Humain (Population) ; Contexte Paysager et Patrimonial (Patrimoine et Archéologie) ; Risques Naturels (Inondation) ; Risques Technologiques (Transport de matières dangereuses) ; Milieu Urbain (Nuisances sonores et vibratoires, Qualité de l'air-poussières, Qualité de l'air-pollution atmosphériques, Déchets) ; Déplacements et Accessibilités.
Impacts moyens et mesures R et/ou S envisagées pour les thèmes suivants : Milieu Physique (pollution des sols et de la ressource en eau) ; Contexte Paysager et Patrimonial (Paysage).
Impacts forts et mesures R et/ou S envisagées pour les thèmes suivants : Milieu Naturel (Habitat Flore et Faune et Faune).
Impacts positifs et mesures sans objet pour les thèmes suivants : Milieu Humain (Economie Locale, Commerces équipements et services).
- Pour la phase Exploitation :
Impacts nuls et mesures R et/ou S envisagées pour les thèmes suivants : Milieu Physique (Topographie et Géologie) ; Risques Naturels et Technologiques.
Impacts faibles et mesures R et/ou S envisagées pour les thèmes suivants : Climat et Energie (Ressources en eau et eaux superficielles, Microclimat, Changement climatique, Energie) ; Milieu Urbain (Qualité de l'air-pollution atmosphérique, Nuisances sonores, Nuisances

lumineuses, Gestion des déchets) ; Déplacements et accessibilités (Accessibilité et trafic, stationnement).

Impacts moyens et mesures R et/ou S envisagées pour les thèmes suivants : Milieu Naturel (Habitation Flore et Faune) ; Contexte paysager et patrimonial (Paysage).

Impacts positifs et mesures R et/ou S envisagées pour les thèmes suivants : Milieu Humain (Economie locale, Emploi, Agriculture).

A noter que ni le nombre ni les activités ne sont aujourd'hui figées. Les éléments pris en compte dans cette synthèse par VRA ont été pour beaucoup basés sur des hypothèses que VRA a estimé les plus réalistes possibles.

2.2.3- Identification des documents modifiés ou complétés.

VRA et sa maîtrise d'œuvre associée ont choisi de porter en bleu les mises à jour dans les documents écrits.

3- ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

3.1- L'organisation de l'Enquête Publique :

3.1.1- Concernant les actes administratifs et la désignation de la commissaire enquêtrice.

Les actes administratifs pris ont été les suivants :

- Courrier de Mme la Maire de BOURG DE PEAGE du 22 avril 2025 à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE, sollicitant de sa part la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de mise à jour de l'étude d'impact de la zone de loisirs DIABOLO.
- Ordonnance de M Le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE n° E25000103/38 du 7 mai 2025 désignant Madame Dominique HANSBERGER commissaire enquêtrice et M Jean-Léo PONÇON commissaire enquêteur suppléant.
- Arrêté n° AR/2025/0320/T du 16 juin 2025 de Mme la Maire de BOURG DE PEAGE Prescrivant l'enquête publique portant sur la mise à jour de l'étude d'impact concernant la création d'une zone de loisirs (DIABOLO) et dont la présente enquête publique concerne la troisième tranche du projet d'aménagement.

3.1.2- Concernant l'enquête publique.

- L'information du Public.
 - ✓ L'Affichage :
Un affichage de l'arrêté municipal a été effectué en mairie, sur les lieux d'affichage municipaux.
L'affiche correspond en tout point aux obligations légales en termes de dimension, couleur, typographie, indications.
 - ✓ Parutions :
 - A été publié l'arrêté municipal dans deux parutions périodiques (Le Dauphiné Libéré, Drôme Hebdo et l'Impartial), 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant la première semaine de l'enquête publique, conformément à la législation en vigueur.
Soit le 17 juillet et le 7 août dans le Dauphiné Libéré, le 17 juillet dans l'Impartial et le 7 août dans Drôme Hebdo et l'Impartial.
 - L'information et l'arrêté étaient accessibles sur le site de la ville de BOURG DE PEAGE.
 - Un avis d'enquête publique a été distribué par la commune aux riverains.
 - ✓ Un courrier a été distribué nominativement aux domiciles des riverains par le service urbanisme de la ville de BOURG DE PEAGE.
- L'organisation matérielle.

- ✓ Un bureau accessible aux personnes valides comme aux personnes handicapées, a été mis à disposition du public et de la commissaire enquêtrice, pendant les heures d'ouverture de la mairie, siège de l'enquête publique, pendant toute sa durée et pendant les permanences.

Elle disposait d'un hall d'attente adjacent.

Un ordinateur, le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête publique y sont restés à disposition du public.

- ✓ Le dossier d'enquête publique support papier était constitué des 17 documents du dossier d'enquête publique et du registre d'enquête publique :

- 1-Registre d'Enquête publique
- 2 Les actes juridiques
- 3-Les publications
- 4- Le résumé non technique
- 5- Mise à jour de l'Etude d'Impact
- 6- Le PLU et ses évolutions
- 7- La Charte des prescriptions architecturales et paysagères / Zone de loisirs de BOURG DE PEAGE
- 8- Stratégie du foncier à vocation économique
- 9- Etude d'opportunité
- 10- Charte de Chantier vert à faibles nuisances
- 11- AEE Dossier de Déclaration 2013
- 12- Résultats Mesures Acoustiques
- 13- Mesures de perméabilités. Centre aquatique 2009
- 14- Résultats sondages pédologies 2023
- 15- Etude Acoustique Air-Santé et Gaz à effet de serre
- 16- Etude potentiel de développement en Energies renouvelables et de Récupération
- 17- Avis délibéré de la MRAe
- 18- Mémoire en réponse de VRA à l'avis de la MRAe

Pouvaient être consultés dans le bureau dédié, à la mairie, la version papier du dossier d'enquête publique et le registre d'enquête publique comportant les contributions consignées lors des permanences ou adressées par courrier à la commissaire enquêtrice ou adressées par courrier électronique à la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante : enquetepublique@mairiebdp.fr et insérées dans les meilleurs délais sur le registre papier.

- ✓ La version numérique du dossier était consultable à l'adresse : <https://www.bourgdepeage.com> et accessible sur un ordinateur mis à disposition, comme le Registre d'enquête publique, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux heures d'ouverture de la Mairie et pendant les permanences.

Cette version numérique était composée des mêmes documents que le dossier support papier à l'exception du registre d'enquête publique.

- ✓ Ces éléments ont été portés dans l'arrêté du maire, sur les affiches et parutions.

- Les réunions et visites.

- ✓ Plusieurs réunions téléphoniques et d'échanges de mail concernant l'organisation et le suivi de cette enquête publique se sont tenues entre Monsieur Jean-Baptiste FERACCI, Directeur de l'Urbanisme de la ville, Monsieur, Monsieur Jean-François ORTOLLAND, instructeur ADS de la ville, Madame Laure SOUBRIER, Cheffe de Projet, Service Aménagement Durable, Direction Habitat Urbanisme et Aménagement de VRA,

Madame Lucie DOUDOUX, Service Aménagement Durable, Direction Habitat Urbanisme et Aménagement de VRA, et moi-même, commissaire enquêtrice.

- ✓ Le mercredi 30 juillet à 14h30 s'est tenue une réunion de présentation du projet de mise à jour de l'Etude d'Impact et sur l'organisation de l'enquête publique, en présence de Monsieur Jean-Baptiste FERACCI, de Monsieur Jean-François ORTOLLAND, de Madame Laure SOUBRIER, de Madame Lucie DOUDOUX et de moi-même, commissaire enquêtrice, dans les locaux de la mairie de BOURG DE PEAGE.
- ✓ Le mercredi 3 septembre 2025, lors de la dernière permanence s'est tenu un « débriefing » entre Monsieur Jean-Baptiste FERACCI et moi-même commissaire enquêtrice.
- ✓ Le vendredi 12 septembre 2025 à 10h30 s'est tenue la réunion de remise du procès-verbal de synthèse, du registre d'enquête publique, du dossier soumis à enquête publique et de ses annexes, entre Madame Anna PLACE, Adjointe chargée de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable de la Ville de BOURG DE PEAGE, et Conseillère communautaire, et moi-même, commissaire enquêtrice, en présence de Monsieur Jean-Baptiste FERACCI.
Ce Procès-verbal de synthèse a été transmis en PDF par mail à la ville de BOURG DE PEAGE organisatrice de cette EP et à VALENCE ROMANS AGGLO, maître d'ouvrage et porteur du projet ;
Le Procès-verbal de synthèse a été signé par Mesdames PLACE et HANSBERGER.
- ✓ Une visite du territoire communal et une vérification des affichages ont été effectuées par la commissaire enquêtrice lors de l'enquête publique.

- Les permanences.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 4 août 2025 au mercredi 3 septembre 2025 inclus 12 juin 2025 au 26 juin 2025 inclus, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Les permanences ont été fixées et ont été tenues les :

- ✓ Lundi 4 Août 2025 de 09h00 à 12h00.
- ✓ Mercredi 13 Août 2025 de 13h30 à 17h00.
- ✓ Samedi 23 Août 2025 de 09h00 à 12h00. 26 juin 2025 de 14h à 17h.
- ✓ Mercredi 3 Septembre 2025 de 13h30 à 17h00.

Le registre d'Enquête Publique a été remis à la fin de l'enquête publique par la mairie à la commissaire enquêtrice.

3.2- Les observations et propositions écrites :

Les contributions sont traitées par ordre chronologique, y compris quand elles sont répétitives et émises par une même personne ou un même organisme.

Les observations et propositions ont été écrites sur le registre papier ou auraient été insérées dans le registre papier si elles étaient parvenues par courrier ou courriels.

3.2.1- Les permanences et les observations et propositions écrites sur le registre papier

- 1^{ère} Permanence du lundi 4 août 2025 de 9h00 à 12h00 tenue en mairie de BOURG DE PEAGE.
 - ✓ Une contribution celle de Madame Valérie FAURE qui a posé les questions suivantes :
 - Des accès sont-ils prévus dans l'impasse BARON ?
 - Quelle sera la nature de l'usage de cette zone nouvelle ?
 - Y-a-t-il un transfert du stade de foot communal ?
 - Y-a-t-il une modification du zonage du PLU ?

- 2^{ème} Permanence du mercredi 13 août 2025 de 13h30 à 17h00 tenue en mairie de BOURG DE PEAGE.

Deux contributions :

- ✓ Contribution de Monsieur Christian CLAPON qui a posé les questions et émis les observations suivantes :
 - Connaître l'accès futur de la zone.
 - Problème de l'indication de l'accès à la zone par l'impasse BARON sur Google MAP pour les personnes désirant rejoindre DIABOLO ou THE ROOF.
 - Ambiguïté de ces 10 lot de 1800 m2 non constructibles.
 - La zone de loisirs en périmètre de la nouvelle zone n'est pas entretenue (broyage de la végétation).
- ✓ Contribution de Monsieur Romaric MARTEL qui a posé les questions suivantes :
 - La zone initiale de loisirs a-t-elle vocation à rester zone de loisir ?
 - Un aménagement du carrefour des Plantas/RD 538 pourrait-il permettre le développement des modes doux de déplacement pour aller et partir de la zone de loisirs vers le secteur Mondy et autres ?
- 3^{ème} Permanence du samedi 23 août 2025 de 9h00 à 12h00 tenue en mairie de BOURG DE PEAGE.
 - ✓ Contribution de Monsieur et Madame Gilles RAMPION :
 - Est-ce qu'en tant que particuliers, nous pourrions acquérir un lot pour la pâture de notre cheval, voir pour d'autres équidés que nous pourrions acheter ?
 - Est-ce qu'une ferme pédagogique peut faire partie du projet d'implantation,
 - Est-ce que la fibre va être installée jusqu'à ces lots ?
 - Est-ce que cette nouvelle création permettra d'atténuer ou garantir moins d'incivilités ou de nuisances dont nous sommes régulièrement victimes (déchets laissés sur place) ?
 - Feux d'artifices : y aura-t-il des réglementations spécifiques visant à combattre ou à réguler les effets de ces nuisances sonores ?
- 4^{ème} Permanence du mercredi 3 septembre 2025 de 13h30 à 17h tenue en mairie de BOURG DE PEAGE.
Pas de contribution.

3.2.2- Les observations et propositions portées sur le registre papier hors permanences.

Aucune contribution portée sur le registre papier hors permanence.

3.2.3- Les courriers sur support papier adressés à Mme la commissaire enquêtrice à l'adresse de la mairie de BOURG DE PEAGE.

Aucun courrier.

3.2.4- Les courriels électroniques et observations dématérialisées adressées à Mme la commissaire enquêtrice l'adresse courriel de la Mairie de BOURG DE PEAGE.

Aucun courriel.

3.3- Le Procès-verbal de synthèse et le Mémoire en Réponse :

3.3.1- Le Procès-verbal de Synthèse.

Le Procès-verbal de synthèse a été remis (voir ci-avant chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête publique) et comportait mes demandes et observations suivantes :

- Sur les observations et propositions du public :
Les contributions, questions, demandes, observations et propositions déposées concernaient directement cette enquête publique.
Celles-ci relevaient de la défense de l'intérêt privé comme de la défense de l'intérêt public.
Elles ont toutes été argumentées notamment lors des entretiens.
Elles relevaient également les incohérences, les manques de précisions et les ambiguïtés que j'ai relevé dans les documents du dossier d'enquête publique (voir chapitre 3 suivant).

J'ai demandé qu'il soit répondu point par point aux questions, demandes et observations déposées par le public lors de cette enquête.

- Sur les avis des personnes publiques associées et de l'Autorité Environnementale et les réponses apportées :
 - ✓ Sur les avis des Personnes Publiques Associées.
Le dossier mis à l'enquête publique par VRA identifie en lettrage bleu des mises à jour concernant les éléments ayant fait l'objet d'un avis des PPA.
Ce qui laisse entendre des modifications ou des compléments apportés.
Néanmoins, conformément à la réglementation en vigueur, ce projet de mise à jour n'a pas été soumis aux personnes publiques concernées.
VRA affirmait que ce projet de mise à jour étaient conformes avec ces avis.
J'ai demandé que ce point soit éclairci et rendu cohérent.
 - ✓ Sur l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) et les réponses apportées :
Ce dossier d'enquête publique portant sur le projet de mise à jour de l'étude d'impact relative à la zone de loisirs et d'activités a été soumis pour avis à la DREAL et à la MRAe. La MRAe a donné un avis porté dans un document joint au dossier d'enquête publique. VRA a répondu point par point à cet avis dans un document joint également au dossier d'enquête publique.
Si on peut considérer que VRA a répondu de façon complète et détaillée aux différents chapitres de l'avis de la MRAe, les réponses comportaient cependant des imprécisions ou des affirmations évasives selon ces chapitres.
L'avis de la MRAe est en tout point détaillé et les réponses apportées méritant pour certaines des précisions, j'ai demandé que le mémoire en réponse soit complété.
- Sur le dossier de projet de mise à jour de l'étude d'impact :
Ce dossier, très épais, relevait d'un travail fourni, dans le respect des lois en vigueur, des documents supra communaux et des diverses injonctions.
Malgré tout, ce dossier, apparemment simple, était difficile d'accès pour le public et manquait de clarté, bien que les parties de mise à jour du dossier d'étude d'impact initial aient été portées en bleu donc identifiables à la simple lecture des documents.
Notamment en comportant à titre d'exemple :
 - ✓ Des incohérences dans la définition même du projet identifié parfois comme une extension de la zone de loisirs ou comme une nouvelle zone de loisirs alors qu'il s'agirait d'une troisième tranche de la zone de loisirs délimitée au PLU de la Commune,
 - ✓ Des contradictions sur les surfaces exprimées concernant la totalité de la zone de loisirs et les tranches 1 et 2 de l'aménagement du site,
 - ✓ Des affirmations sur le traitement environnemental volontariste alors que l'objectif est de densifier dans cette tranche le lotissement d'activités de loisirs.
Ce projet laisse de côté (voir dossier de demande de permis d'aménager) une zone dite de renaturation au nord et une zone restant à lotir au sud.
Or, la totalité de cette zone, toutes tranches confondues, est prévue au PLU « zone d'activités de loisirs ».
Toute la surface foncière restant après cette troisième tranche telle que définie reste une réserve foncière en l'état actuel du PLU.
 - ✓ Des « vœux pieux » concernant le développement des modes doux de déplacement, alors que les seuls déplacements possibles aujourd'hui compte tenu de l'infrastructure viaire ne peuvent se faire qu'en car ou en voiture.
 - ✓ Des contradictions avec le règlement écrit du PLU en vigueur (exemple les hauteurs de bâtiments autorisés, les stationnement et accès).

- ✓ Un doute sur la maîtrise d'œuvre ingénierie de ce dossier d'enquête publique concernant la mise à jour de l'Etude d'Impact (les BET semblant n'avoir qu'une mission collaborative et de rédaction au côté de VRA)
- ✓ Des approximations sémantiques semant le doute sur le devenir de cette zone de loisirs toutes tranches confondues.
- ✓ Des imprécisions ou des affirmations évasives dans la réponse faite à l'avis de la MRAe.

J'ai donc demandé que les documents de ce dossier d'enquête publique soient relus et rendus homogènes et précis et qu'il soit répondu point par point aux questions induites par les observations que j'ai émises ci-dessus en indiquant les corrections, précisions ou compléments effectués en identifiant les points qui feront l'objet de ces corrections, précisions ou compléments, sur chaque document de ce dossier d'enquête publique.

3.3.2- Le mémoire en réponse.

Ce mémoire en réponse a été transmis par courriel quinze jours après la remise signée par Mme PLACE adjointe à l'Urbanisme du PV de Synthèse.

Ce mémoire en réponse est signé par Madame la Maire de BOURG DE PEAGE.

Il est traité en détail au chapitre 6 suivant.

4- LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER DE LA ZONE CONCERNEE PAR CETTE TRANCHE 3.

Le dossier de demande de permis d'aménager de la zone concernée par cette tranche 3 est en cours d'instruction au service urbanisme de la Ville de BOURG DE PEAGE, et en attente de la mise à jour effective de l'étude d'impact initiale.

Ce dossier n'a donc pas pu m'être transmis par le service instructeur.

Il m'a été transmis, à ma demande par les services de VALENCE ROMANS AGGLO (VRA), et j'ai pu prendre connaissance de chacun des documents transmis le composant.

Sa maîtrise d'œuvre en a été confiée au Bureau d'étude, d'ingénierie et d'urbanisme BEAUR, par VRA.

5- LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE DE BOURG DE PEAGE AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE PORTEES DANS LE PV DE SYNTHESE.

Ce PV de synthèse comme ce mémoire sont joint en pièces annexes à ce rapport.

Les réponses de la Ville, en concertation avec VRA, sont regroupées par thèmes dans mon rapport.

Ces réponses aux observations et propositions du public et de la commissaire enquêtrice sont les suivantes :

5.1 - Concernant les accès au site :

Aucun autre accès que celui existant sur la RD538 n'est prévu pour la zone de loisir. Le Plan local d'Urbanisme de BOURG DE PEAGE évoque dans une orientation d'aménagement, la possibilité d'un accès route de MONDY, mais l'objectif affiché de renaturation de la partie nord de la zone de loisirs rend cette orientation caduque.

5.2 - Concernant l'accès par l'impasse BARON :

La ville procède régulièrement au signalement des indications indues d'accès par l'impasse BARON auprès des opérateurs GPS.

5.3- Concernant le développement des modes doux de déplacement :

Si l'aménagement du carrefour des PLANTAS suggéré ne relève pas de la procédure en cours (éloignement conséquent de ce carrefour du périmètre de la zone de loisirs), la question de la desserte de cette zone de loisirs en mode doux reste essentielle pour contribuer à une alternative « tout voiture ».

Le projet de zone de loisirs répond aux enjeux de mobilités actives in situ en encadrant les espaces réservés aux véhicules motorisés et en développant les principes de mobilités actives sur l'ensemble de la zone .

En dehors du périmètre de la zone de loisirs, il n'existe, à ce jour, aucun aménagement cyclable ou piéton sécurisé pour ce rendre sur le site .

Toutefois, la zone de loisirs est à la croisée de plusieurs itinéraires en projet dans le plan vélo intercommunal (CYCLEO) porté par VALENCE ROMANS MOBILITES.

Des études sont actuellement en cours pour déterminer la faisabilité des projets pour relier BOURG DE PEAGE et ROMANS SUR ISERE à VALENCE et à ALIXAN, permettant ainsi une desserte sécurisée de la zone de loisirs.

La Ville , le Département et VALENCE ROMANS MOBILITES participent à ces réflexions et la commune suggère à VALENCE ROMANS AGGLO d'être aussi contributeur et moteur dans le développement de ces itinéraires, afin que l'accès à la zone de loisirs en modes actifs soit entrepris dans les meilleurs délais.

5.4- Concernant la vocation de la zone de loisirs telle que dessinée au PLU en vigueur :

La nature et l'usage de la zone demeure inchangée. Il n'y a aujourd'hui aucune modification du zonage du PLU qui délimite la zone AUd à vocation de loisirs dans son ensemble.

5.5- Concernant la vocation de la tranche 3 de cette zone de loisir telle que dessinée au PLU en vigueur :

La nature et l'usage de la zone demeure inchangée, reste zone de loisirs et respecte le PLU de BOURG DE PEAGE qui précise que la zone AUd est réservée aux activités et aux équipements à vocation de loisirs.

5.6- Concernant le respect du règlement du PLU :

Les contradictions et les incohérences relevées font parties des observations du service instructeur de la commune (NB : sur le projet d'aménagement de la tranche 3) et feront l'objet d'une demande de précision au cours de l'instruction du permis d'aménager.

Celles-ci sont prises en compte par VRA.

5.7- Concernant le projet d'aménagement :

5.7.1- Il est rappelé que l'enquête publique a été réalisée dans le cadre d'une demande d'autorisation d'aménager.

Le Code de l'Urbanisme permet à l'aménageur (VRA) de déterminer le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximum qui pourra être développée.

VRA a donc déterminé qu'il y aurait au maximum 10 lots sur cette tranche 3 de la zone de loisirs et un maximum de 18 000 m² de surface de plancher au cumulé des futures constructions.

5.7.2- Au sujet des incivilités ou des nuisances :

La ville et VRA sont en liens pour régler les incivilités du quotidien .

S'il n'est pas possible de garantir le comportement civique des usagers ou autres utilisateurs de la zone de loisirs, les acteurs restent pleinement mobilisés.

Ainsi chaque signalement de la part des riverains fait l'objet d'une attention particulière afin de préserver leur tranquillité.

5.8- Concernant la viabilisation :

Le projet d'aménagement de cette tranche 3 de la zone de loisirs prévoit les gaines nécessaires à l'installation de la fibre sur les lots concernés de cette tranche 3.

5.9- Concernant l'acquisition des lots pour une pâture ou l'installation d'une ferme pédagogique :

La zone est à vocation de loisirs et les activités agricoles y sont strictement interdites selon les dispositions du PLU.

Le développement d'une activité de loisirs autour du monde équin peut être envisageable, sous réserve du respect des règles de réciprocité.

L'installation d'une pâture comme d'une ferme pédagogique avec production agricole ont un statut d'exploitation agricole et ne sont pas autorisés dans une zone de loisirs.

Il est rappelé que les règles de réciprocités, inscrites dans le règlement sanitaire départemental imposent un recul de 50 m entre l'élevage et les locaux occupés par des éleveurs en zone de loisirs.

Pour ce qui est de l'achat de un lot ou de tout autre foncier, VRA a été informée de cette demande.

5.10- Concernant le projet de mise à jour de l'étude d'impact :

5.10.1- La définition du projet :

Le projet, objet de la demande de permis d'aménager (pm : et à l'origine de la nécessité de mise à jour de l'étude environnementale et de l'enquête publique), constitue bien une nouvelle phase de (pm : l'aménagement) de la zone de loisir de BOURG DE PEAGE.

Le périmètre global de la zone de loisir est défini dans le PLU de la commune et demeure inchangé.

Des précisions en ce sens seront apportées dans le dossier afin de lever toute ambiguïté quant à l'objet de (la demande) de permis d'aménager.

En effet, la zone de loisir, depuis 2010, a subi différentes évolutions restant toutefois dans l'enveloppe du PLU de la ville.

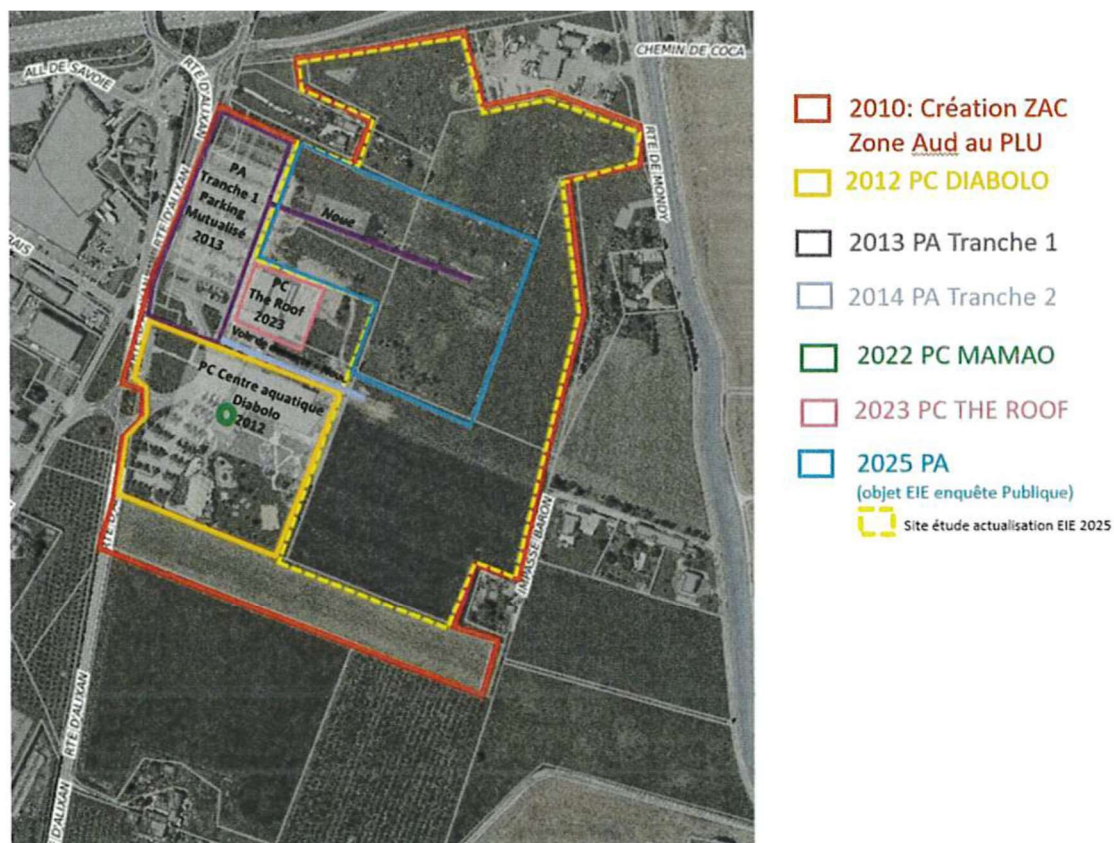
Ces adaptations ont été menées dans un souci de prise en compte de la dimension environnementale et paysagère.

- En 2010 : Dossier de création de la zone d'aménagement concertée.
- En 2012 : Permis de construire de la piscine DIABOLO et stationnements associés.
- En 2013 : Permis d'aménager tranche 1 : parking mutualisé nord et dessertes des lots nord.
- En 2014 : Permis d'aménager tranche 2 : parvis central et desserte interne.
- En 2023 : Permis de construire de la salle d'escalade.
- En 2025 : Dépôt de la demande de permis d'aménager de la tranche 3.

5.10.2- Les surfaces :

La commune et VALENCE ROMANS AGGLO ont clarifié la question des surfaces de la zone de loisirs et les explications seront reprises dans les dossiers.

Dans ce sens VRA a produit une cartographie des différentes tranches du projet en précisant leurs surfaces respectives.



5.10.3-Le traitement environnemental « volontariste » et ses bases factuelles:

Dans le cadre de l'étude environnementale et dans un objectif ERC (Eviter, Réduire, Compenser) VALENCE ROMANS AGGLO met en avant 2 espaces de renaturation pour un total de 4 ha environ.

Le principe de renaturation de cette ampleur est acté par le porteur de projet (VRA) et est partagé par la Commune.

Toutefois, lesdites surfaces ne sont pas intégrées dans le périmètre (de la demande) du permis d'aménager en cours d'instruction et sur lequel se rapporte le mise à jour de l'étude d'impact environnementale.

La commune a demandé à VRA d'étudier la possibilité d'intégrer les zones de renaturation dans le périmètre (de la demande) du permis d'aménager afin de sanctuariser ces espaces d'expression de la biodiversité, di les possibilités réglementaires le permettent.

5.10.4 : les maîtrises d'œuvre :

VRA est le maître d'ouvrage de cette opération et porteur du projet d'aménagement.

- Le dossier de permis d'aménager a été réalisé par voie de contractualisation au travers d'un marché public de prestation intellectuelle par le cabinet BEAUR.
- Le projet d'aménagement a fait l'objet en 2023, d'une demande de la DREAL d'actualisation de l'Etude d'impact environnementale.

A cette fin, VRA a contractualisé avec le cabinet d'étude EODD dans le cadre d'un marché publique de prestation intellectuelle au regard de leur compétence et expertise pour l'actualisation de l'Etude d'Impact Environnementale, comprenant la réalisation et la rédaction du dossier (voir cependant le Chapitre 1-GENERALITES/ Chapitre 1.7-Les Acteurs, précédent).

- En 2024 un volet supplémentaire portant sur la thématique Air/Accoustique/GSE a été nécessaire pour compléter l'Etude d'Impact Environnementale.

Dans ce cadre le bureau SETIS a été missionné au travers d'un marché public de prestations intellectuelles pour compléter l'étude sur ce volet et en faire la rédaction.

5.10.5 : Les approximations sémantiques:

Les approximations sémantiques relevées (par la commissaire enquêtrice) dans le dossier peuvent apporter une certaine confusion dans la compréhension du projet.

La Ville de BOURG DE PEAGE et VRA estiment que les réponses apportées précédemment permettent d'éclaircir les différents points.

5.11- L'avis des personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale.

5.11.1- Ce projet de permis d'aménager et de mise à jour de l'enquête publique n'est pas soumis à l'avis des PPA.

VALENCE ROMANS AGGLO (VRA) conclut qu'il est conforme aux dispositions retenues et exprimées dans les documents cadres et a bien pris en compte els documents règlementaires en vigueur.

5.11.2- Ce projet de mise à jour de l'enquête publique a été soumis par VRA à la MRAe qui a émis des avis assorti d'observations et de demandes.

VRA a produit un mémoire en réponse aux remarques émises par la MRAe.

En application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage (VRA), réponse devant être rendue publique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2.

Ce mémoire a été transmis à la ville (organisatrice de l'enquête publique) et joint u dossier d'enquête publique.

Ce mémoire a apporté des réponses sur l'ensemble des sujets soulevés par l'Autorité environnementale.

Bien qu'il demeure dans ce mémoire des précisions à apporter, VRA indique avoir répondu de façon exhaustive aux enjeux environnementaux exposés par la MRAe, éléments qui seront préciser dans la notice descriptive de la demande de permis d'aménager.

VALENCE ROMANS AGGLO (VRA) va préciser certains points de réponse à la MRAe dans la notice descriptive du permis d'aménager et , à la demande de la Commune, va étudier la possibilité d'intégrer les zone de renaturation dans le périmètre (de la demande) du permis d'aménager.

5.12- Concernant les questions diverses considérées comme hors sujet:

- Pas de réponse pour la question posée sur la possibilité d'un transfert du stade de foot dans cette zone.
- La Ville saisi systématiquement les propriétaires concernés dès qu'un défaut d'entretien lui est signalé et qu'il rentre dans les obligations d'entretien règlementaires.

6- LES OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.

Le dossier d'enquête publique a été établi conformément aux dispositions de l'article R.113-8 du Code de l'Urbanisme.

Sur l'organisation de l'enquête publique :

Cette organisation a été conforme à la réglementation en vigueur et la disponibilité et l'investissement du service Urbanisme de la Ville de BOURG LES VALENCE a été appréciée.

Sur la forme de la présentation et du contenu :

Le dossier soumis à l'enquête publique a été présenté de façon à ce que les mises à jour soient reconnues à la lecture profane, notamment avec l'usage de la couleur bleu pour les éléments de texte mis à jour.

Néanmoins la compréhension du projet est difficile pour les profanes en raison d'un manque d'identifications claires et simples, d'embrouillement de surfaces, d'incohérences notamment avec le PLU en vigueur, et de confusions sémantiques.

Sur le fond :

Les observations ont été portées dans le PV de synthèse et ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de la Ville de BOURG DE PEAGE en concertation avec VRA, maître d'ouvrage et porteur du projet. Les réponses aux questions posées par le public lors de l'enquête publique sont factuelles et amènent les précisions souhaitées et nécessaires ;

Par contre, les réponses faites à mes observations les prennent en compte mais restent au stade d'intentions et d'engagement sur la mise en réflexion de mes propositions ou demandes et particulièrement sur les points suivants :

- Le dossier de mise à jour de l'étude d'impact environnementale n'a pas été restructuré, rendu homogène et facile à comprendre pour le profane.
- L'intégration de la zone de renaturation de 4 ha environ dans la tranche 3 de la zone de loisir reste à soumettre à la réflexion par VRA.
- Les réponses aux avis et observations de la MRAe n'ont pas été soumises à son aval, et restent uniquement validées par VRA qui les a commises.
VRA affirme que les précisions restant à apporter dans ses réponses à ces avis et observations le seront ultérieurement.
- La mise à jour de l'étude d'impact environnemental, objet de cette enquête publique, n'a pas été soumise à l'avis des PPA, les textes de loi l'en exonérant.
Mais le dossier initial ayant fait l'objet de l'enquête publique précédente et ayant été soumis à l'avis des PPA, ce dossier de mise à jour aurait mérité d'être de nouveau soumis à ces PPA.
En effet seule l'affirmation de VRA, par ailleurs maître d'ouvrage et porteur de projet, cautionne sa conformité à ce cadre.
- Le dossier de demande de permis d'aménager, s'interroge sur les obligations qui pèseront sur les aménagements et les constructions : application du PLU ou complémentation par la charte architecturale et paysagère de la zone de loisir existant dans son dossier initial.
L'obligation de la soumission de tous les projets de demande de permis de construire devraient être soumis à l'architecte conseil de VRA mais sans que soient précisés son autorité et les outils d'autorité mis à sa disposition.

Sur mes conclusions motivées :

Mes conclusions motivées forment un dossier indépendant de ce rapport et y est adjoint.

Le Rapport d'Enquête publique et ses annexes, et les Conclusions Motivées forment deux dossiers indépendants conformément à la législation en vigueur.

Le Rapport d'Enquête Publique accompagné de ses annexes et les Conclusions motivées ont été remis dans les délais conformes à la législation en vigueur à la commune de BOURG DE PEAGE.

7- LES DOCUMENTS DE REFERENCE :**7.1- Le dossier d'enquête publique (compris Actes administratifs, parutions et information du public, Registre d'EP, dossier du projet de mise à jour, etc.).**

Ces documents sont à disposition pour consultation au service Urbanisme de la ville de BOURG DE PEAGE.

7.2- Le dossier de demande de permis d'aménager en cours d'instruction pour mémoire.

Ce dossier est en cours d'instruction, et sera à disposition du public après la fin de son instruction.

8- LES DOCUMENTS EN ANNEXE :**8.1- Le PV de SYNTHÈSE.**

Ce PV de synthèse a été remis à Madame PLACE, adjointe à l'urbanisme, et signé par moi-même et Madame PLACE, en présence de Monsieur Jean-Baptiste FERACCI, Directeur de l'Urbanisme à la Ville de BOURG LES VALENCE.

8.2- Le mémoire intermédiaire en réponse transmis par VALENCE ROMANS AGGLO.

A la suite d'une réunion téléphonique entre les services en charge de ce dossier (Madame Laure SOUBRIER et Madame Lucie DOUDOUX) et moi-même, un mémoire intermédiaire m'a été transmis par ces derniers et par courriel.

Les éléments qui y ont été déclinés ont été pris en compte, mais ne font pas l'objet d'un traitement indépendant de celui du mémoire en réponse de la Ville de Bourg DE PEAGE.

8.3- Le Mémoire en réponse de la Ville de BOURG DE PEAGE.

Ce mémoire en réponse fait l'objet du chapitre 5 du présent rapport.

8.4- L'avis de la MRAe et la réponse de la commune à cet avis.

Cet avis et la réponse de la commune fait partie du dossier d'enquête publique, a fait l'objet d'observations de ma part dans le PV de synthèse et fait l'objet du chapitre 5.11 de ce présent rapport.

Dominique HANSBERGER

Valence le jeudi 2 octobre 2025