

MEMOIRE EN REPONSE INTERMEDIAIRE
ELEMENTS DE PRECISION

**PERMIS D'AMENAGER
ZONE DE LOISIRS
BOURG-DE-PEAGE**

Commune de Bourg-de-Péage

SOMMAIRE

1. Propos liminaires	3
2. Périmètres réglementaires, d'études et opérationnels	4
2.1 Périmètre du Zonage PLU	4
2.2 Périmètre Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU.....	5
2.3 Périmètre du Permis d'Aménager donnant lieu à l'actualisation de l'EIE.....	6
2.4 Périmètres du Permis d'aménager et pris en compte et zone de préservation.....	6
2.5 Périmètres d'évolution de la zone depuis 2012	8
3. Organisation de l'ingénierie environnementale autour du projet de PA 2025	9

1. Propos liminaires

Constituée depuis le 7 janvier 2017, conformément à l'application de la loi NOTR(e) et du schéma de coopération intercommunale, la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo rassemble 54 communes et compte 221 737 habitants. Elle exerce à la fois des compétences de gestion et de projet, au service d'un territoire attractif en constante évolution, notamment le développement économique, les transports et la mobilité, l'habitat, le cadre de vie, la gestion des déchets, l'assainissement, l'éclairage public, la voirie.

Le territoire de Valence Romans Agglo se développe autour de deux bassins de vie distants d'à peine 15 minutes l'un de l'autre par la voie rapide : le bassin valentinois et le bassin romanais (300 000 habitants).

Cinquième pôle économique de la région Auvergne Rhône-Alpes, l'Agglo est un territoire à fort potentiel et en pleine croissance qui compte 10 000 entreprises, 100 000 emplois, 2 000 créations d'entreprises par an et 56 parcs d'activités économiques. Sa position centrale, le développement de son pôle universitaire et sa dynamique économique en font un territoire attractif pour le développement des entreprises.

Valence Romans Agglo, au travers de sa compétence en matière de développement économique, agit en faveur de la « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » ainsi que de la « promotion du tourisme, dont la création d'office du tourisme ». Ces compétences et les enjeux s'y associant, permettent d'identifier Valence Romans Agglo comme le garant de la définition de l'intérêt général du développement économique sur son territoire.

Le projet d'aménagement de la zone de Loisir à Bourg de Péage est une ambition du territoire portée depuis près de 15 années pour lequel plusieurs études ont pu être menées sur ce secteur depuis 2010.

En 2010, le projet portait une opération de 17 ha. Depuis, des opérations de constructions à destination de Loisirs telles que le centre aquatique Diabolo (2012), le restaurant Mamao (2022) et le complexe d'escalade The Roof (2023) sur un tènement d'environ 5.5 ha intégrant des aménagements associés tels que, des noues, des stationnements mutualisés.... ont été réalisées.

L'évolution des législations et la promulgation de la Loi Climat et Résilience ont permis d'ajuster le projet dans une posture affirmée de prise en compte de l'environnement, de la biodiversité et du paysage.

L'évolution du projet par rapport à son ambition initiale démontre l'engagement de l'Agglo dans la prise en compte des enjeux naturels.

Aujourd'hui, le projet s'inscrit dans une réflexion plus globale à l'échelle de l'Agglo visant à répartir ces activités de manière équilibrée sur le territoire. Il se veut innovant dans sa conception. Les enjeux de sobriété foncière, de l'optimisation foncières, de la stratégie ERC (Eviter, Réduire, Compenser), d'adaptation au changement climatique, de déplacement d'insertion urbaine, paysagère et architecturale, engagent l'Agglo à optimiser les concepts d'aménagement de ses zones d'activités.

De ce fait, le projet porte aujourd'hui sur superficie 3.7 ha

2. Périmètres réglementaires, d'études et opérationnels

2.1 Périmètre du Zonage PLU

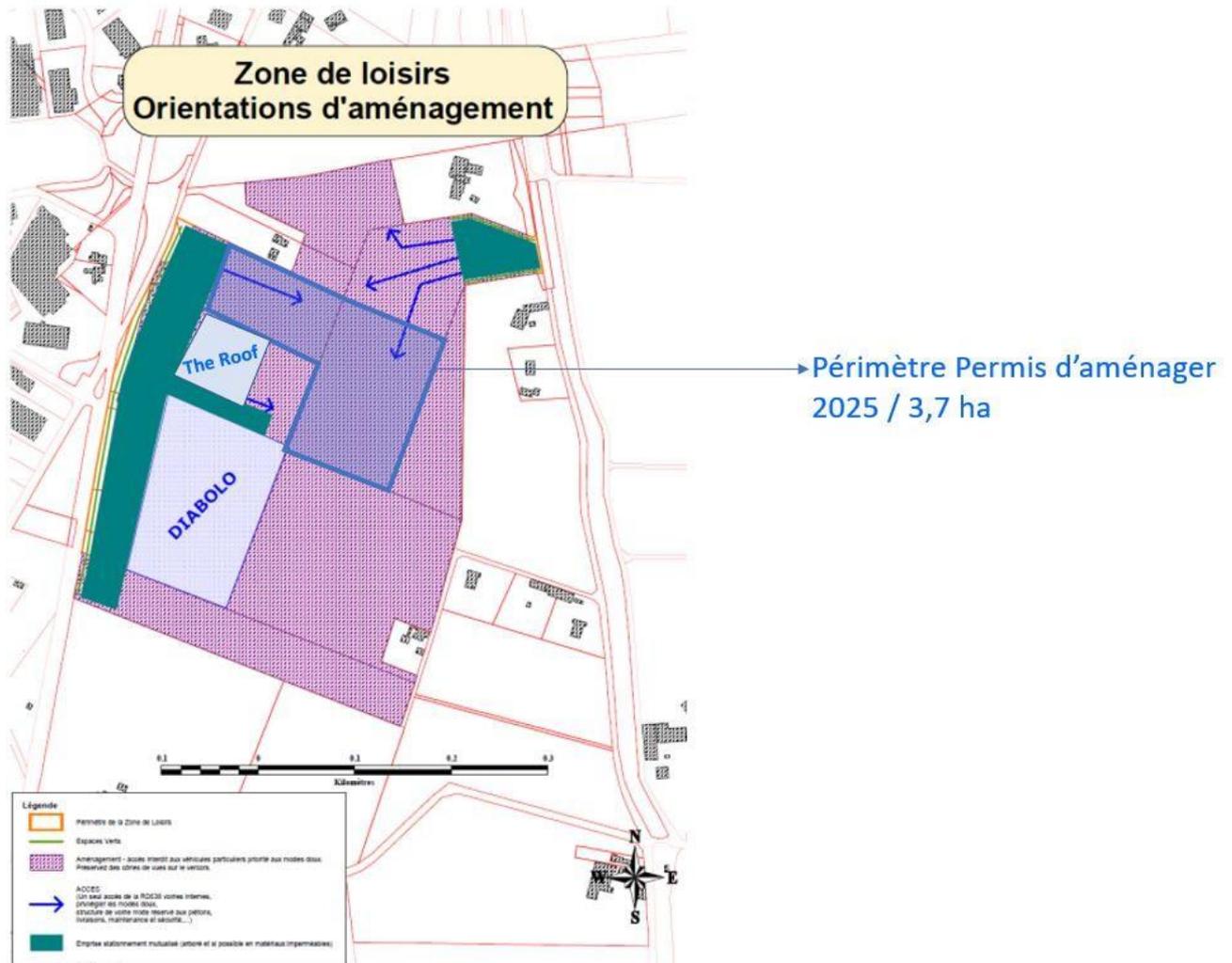
Au PLU, le secteur est repéré en zone AUd, Il s'agit d'une zone réservée aux activités et aux équipements à vocation de loisir (thématique : bien-être, santé, nature).

La zone est inscrite AUd au PLU et couvre une plus grande superficie que le Permis d'Aménager. L'ensemble de la zone reste et restera à destination d'activité économique de Loisirs.



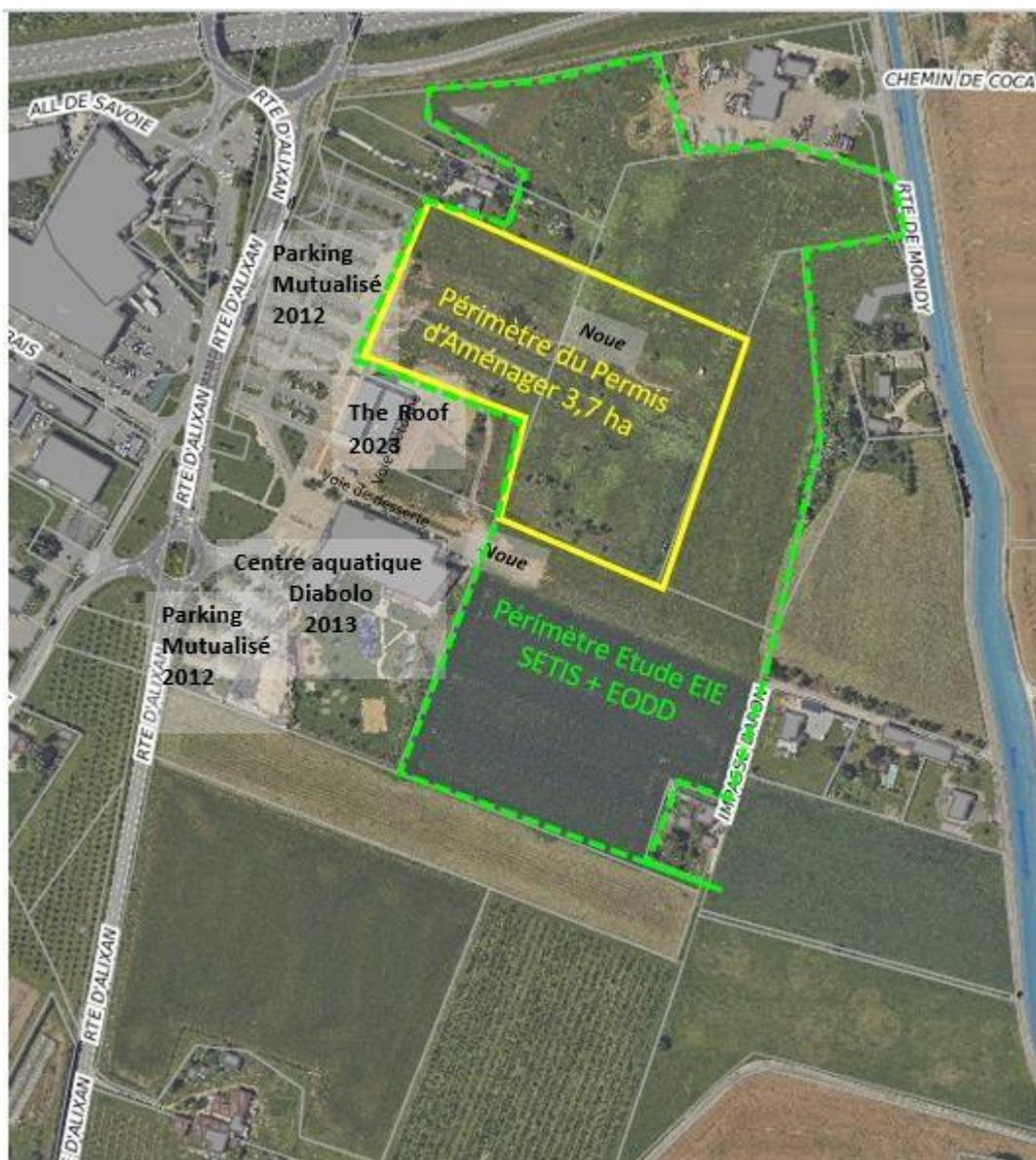
2.2 Périmètre Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU

Le site est situé au Sud de la zone agglomérée de Bourg de Péage en limite de la zone d'activités. Il est bordé à l'Ouest par la RD 538 et à l'Est par le canal de la Bourne. Le secteur du centre aquatique ainsi que le complexe d'escalade The Roof et 2 restaurants ont été construits. Le projet d'aménagement à destination de zone d'activité de loisirs est porté par Valence Romans Agglo.



- ⇒ La règle est que tout projet d'aménagement ou de construction doit être "compatible" avec les OAP. Cela ne signifie pas conformité stricte (comme avec le règlement du PLU), mais :
- le projet ne doit pas contrarier l'esprit et les objectifs de l'OAP,
 - il peut s'en écarter dans les détails, tant qu'il reste cohérent avec les grandes orientations,
 - un projet qui prend une autre forme mais respecte les objectifs globaux (densité, mixité, trame paysagère, etc.) est considéré comme compatible.

2.3 Périmètre du Permis d'Aménager donnant lieu à l'actualisation de l'EIE

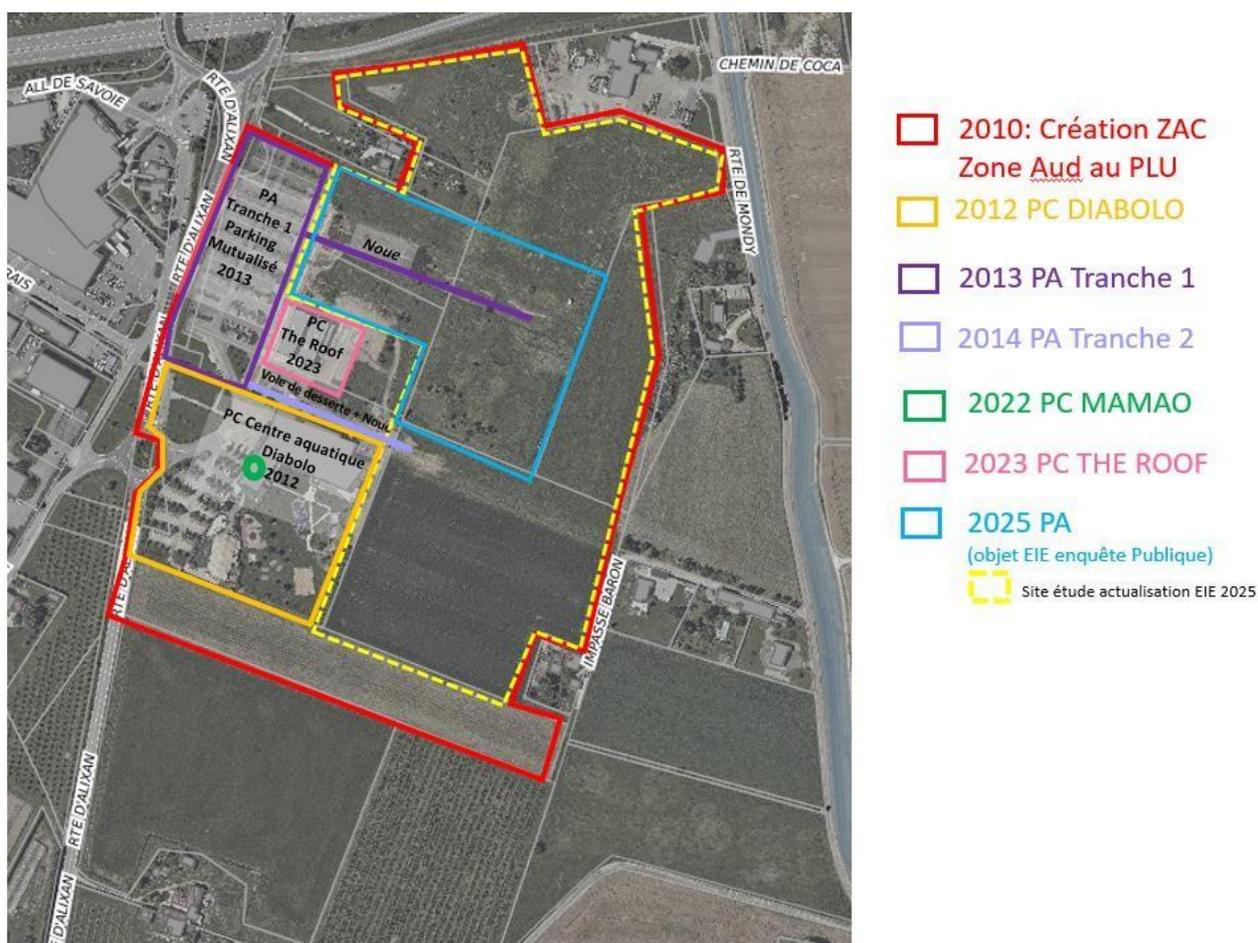


Valence Romans Agglo, au travers de sa compétence en matière de développement économique, agit en faveur de la « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique (dont loisirs), portuaire ou aéroportuaire ».

A ce titre, Valence Romans Agglo porte le projet de la Zone de loisirs sur la commune de Bourg de Péage qui évolue depuis 2012.

2.5 Périmètres d'évolution de la zone depuis 2012

- En 2010 : Dossier de création de la ZAC
- En 2012 : Permis de construire Diabolo + stationnements associés
- En 2013 : Permis d'aménager Tranche 1 : parking Mutualisé Nord + dessertes lots Nord
- En 2014 : PA Tranche 2 : parvis central + desserte lots centre
- En 2022 : PC Mamac
- En 2023 : Permis de Construire The Roof
- En 2025 : Dépôt PA



3. Organisation de l'ingénierie autour du projet de PA 2025

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, procèdera 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.