



Enquête publique
MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT ZONE DE LOISIRS DIABOLO
Lundi 04 Août 2025 à 9h00 au Mercredi 03 Septembre à 17h

**Réponses de la commune au procès-verbal de fin d'enquête publique
de la commissaire enquêteuse.**

Madame la commissaire enquêteuse,

Vous m'avez transmis le 12 septembre dernier le procès-verbal des observations recueillies lors des permanences et sur le registre d'enquête tenu à disposition du public du lundi 04 août 2025 9h00 au mercredi 03 septembre 2025 17h00. Vous nous avez sollicité pour exposer nos décisions suite aux différentes réserves ou remarques reçues. Vous trouverez les réponses apportées, en concertation avec Valence Romans Agglo, porteur de projet.

1 Sur les observations et propositions du public

1-1 Demande de Madame VF

1-1.1 Les accès sont-ils prévus dans l'impasse Baron ?

- **Aucun autre accès que celui existant sur la RD538 n'est prévu pour la zone de loisirs. Le plan local d'urbanisme de Bourg de Péage 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.**

1-1.2 Quelle sera la nature de l'usage de cette zone nouvelle ?

- **La nature et l'usage de la zone demeure inchangée et respecte le plan local d'urbanisme de Bourg de Péage qui précise que la zone AUd est réservée aux activités et aux équipements à vocation de loisirs.**

1-1.3 Y aura-t-il un transfert du stade de foot ?

- **Cette demande ne relève pas de la procédure en cours.**

1-1.4 Y a-t-il une modification du zonage du PLU ?

- **Il n'y a aucune modification du zonage du plan local d'urbanisme qui délimite la zone AUd, à vocation de loisirs, dans son ensemble.**

1-2 Demande de Monsieur CC

1-2.1 Connaître l'accès de la future zone.

- **Aucun autre accès que celui existant sur la RD538 n'est prévu pour la zone de loisirs. Le plan local d'urbanisme de Bourg de Péage 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.**

1-2.2 Problème d'accès impasse Baron sur les GPS.

- **Cette demande ne relève pas de la procédure en cours, toutefois la ville procède régulièrement au signalement de cette nature auprès des opérateurs GPS.**

1-2.3 Ambiguïté de ces 10 lots et 18 000 m² non constructibles.

- **L'enquête publique a été réalisée dans le cadre d'une demande d'autorisation d'un permis d'aménager. Le Code de l'Urbanisme permet à l'aménageur de déterminer le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximum qui pourra être développée. Ainsi, Valence Romans Agglo a déterminé qu'il y aura un maximum de 10 lots sur cette phase de développement de la zone de loisirs et un maximum de 18 000 m² de surface de plancher au cumulé des futures constructions.**

1-2.4 La zone en périmètre n'est pas entretenue.

- **Cette demande ne relève pas de la procédure en cours, toutefois la ville saisit systématiquement les propriétaires concernés dès qu'un défaut d'entretien lui est signalé et qu'il rentre dans les obligations réglementaires d'entretien.**

1-3 Demande de Monsieur RM

1-3.1 La zone initiale de loisirs a-t-elle vocation à rester zone de loisirs ?

- **La nature et l'usage de la zone demeure inchangée et respecte le plan local d'urbanisme de Bourg de Péage qui précise que la zone AUD est réservée aux activités et aux équipements à vocation de loisirs.**

1-3.2 Aménagement du carrefour des Plantas/RD538 pourrait permettre de développer les modes doux vers secteur Mondy.

- **Cette demande ne relève pas de la procédure en cours puisque le carrefour en question est bien au-delà du périmètre de la zone de loisirs. Pour la question du vélo, se rapporter à la réponse plus large ci-après.**

1-4 Demande de Monsieur et Madame GP

1-4.1 Souhait d'acquisition d'un lot pour la pâture d'un ou plusieurs chevaux.

- **La zone est à vocation de loisirs et les activités agricoles sont strictement interdites selon les dispositions du PLU. A titre d'exemple, le développement d'une activité de loisirs autour du monde équin peut être envisageable, sous réserve du respect des règles de réciprocité, mais l'installation d'une ferme équestre ne le sera pas. Pour ce qui de l'achat d'un lot ou de tout autre foncier, Valence Romans Agglo est informée de cette demande.**

1-4.2 Est-ce qu'une ferme pédagogique peut faire partie des projets d'implantation ?

- **La zone est à vocation de loisirs et les activités agricoles sont strictement interdites selon les dispositions du PLU. Pour une ferme pédagogique, avec production agricole, le statut demeure celui de l'exploitation agricole et n'est pas compatible avec la vocation de la zone de loisirs, notamment au regard des règles de réciprocité, inscrites dans le règlement sanitaire départemental, qui imposent un recul de 50 m entre l'élevage et les locaux occupés par des tiers en zone de loisirs.**

1-4.3 Est-ce que la fibre sera installée sur ces lots ?

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

1-4.4 Est-ce que cet aménagement permettra d'atténuer ou garantir moins d'incivilité ou de nuisance (déchets, feu d'artifice, etc.)

- **La ville et Valence Romans Agglo sont en lien 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.

2 Sur les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale et les réponses apportées

2-1 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 et donc laisse entendre des modifications ou des compléments apportés. Néanmoins ce projet de mise à jour n'a pas été soumis aux personnes publiques concernées tout en apportant des affirmations concernant leurs compatibilités avec ces avis.

- **Le projet de permis d'aménager et de mise à jour de l'enquête publique n'est pas soumis à l'avis des personnes publiques associées.**

Ce dernier a bien pris en compte les documents règlementaires en vigueur (plans, schémas et programmes) communaux et supra communaux et l'analyse de Valence Romans Agglo conclut qu'il est conforme aux dispositions retenues et exprimées dans les documents cadres.

2-2 Sur l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) et les réponses apportées - L'avis de la MRAe est en tout point pertinent et les réponses apportées méritant pour certaines des précisions, je demande que le mémoire en réponse soit complété.

- **Valence Romans Agglo 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 doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2.

Ce mémoire, transmis à la ville le 2 juillet 2025 et joint au dossier d'enquête publique, 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, Valence Romans Agglo indique avoir répondu de façon exhaustive aux enjeux environnementaux exposés par la MRAe, éléments qui seront précisés dans la notice descriptive du permis d'aménager.

3 Sur le dossier de projet de mise à jour de l'étude d'impact

Ce dossier, apparemment simple, est difficile d'accès pour le public et manque de clarté.

3-1 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,

- **Le projet objet du permis d'aménager en cours d'instruction constitue bien une nouvelle phase de la zone de loisirs de Bourg de Péage. Le périmètre global de la zone de loisirs est défini dans le plan local d'urbanisme 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 du permis d'aménager.**

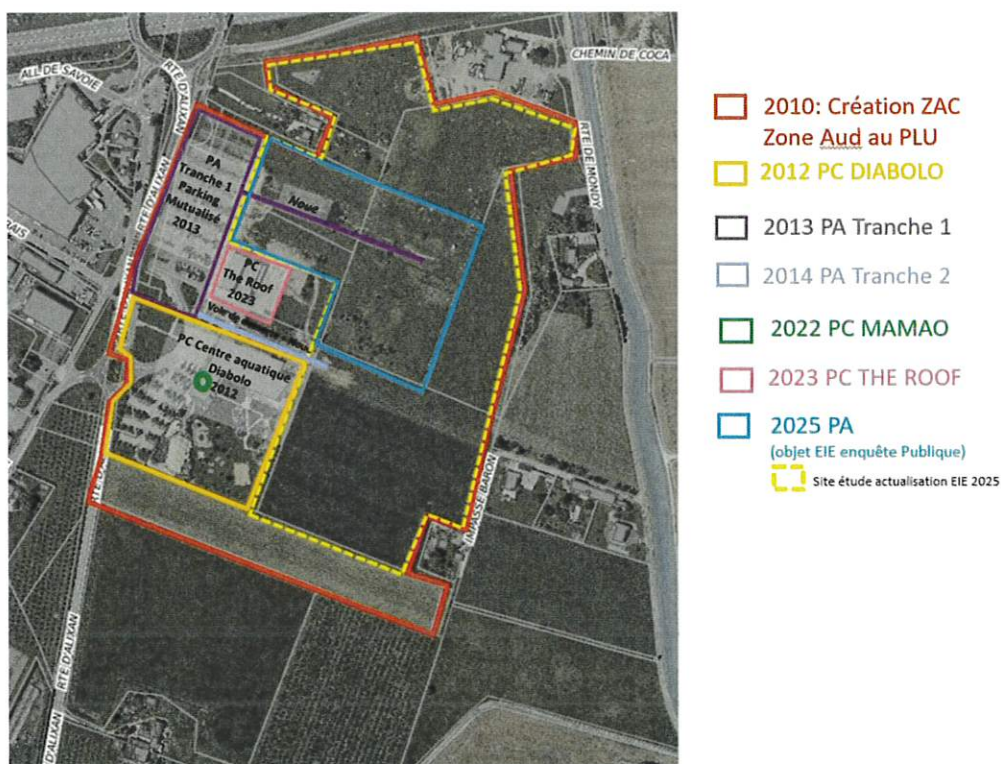
En effet, la zone de loisirs depuis 2010 a subi différentes évolutions restant toutefois dans l'enveloppe du PLU de la ville.

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 piscine Diabolo et stationnements associés.
- En 2013 : Permis d'aménager tranche 1 : parking Mutualisé Nord + dessertes lots Nord.
- En 2014 : Permis d'aménager tranche 2 : parvis central et desserte interne.
- En 2023 : Permis de construire salle d'escalade.
- En 2025 : Dépôt du permis d'aménager de la tranche 3.

3-2 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,

- 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 leur surface respective :



3-3 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.

- **Dans le cadre de l'étude environnementale et dans un objectif ERC (éviter, 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 et est partagé par la commune. Toutefois, lesdites surfaces ne sont pas intégrées dans le périmètre du permis d'aménager en cours d'instruction et sur lequel se rapporte la mise à jour de l'étude d'impact.**

La Commune a demandé à Valence Romans Agglo d'étudier la possibilité d'intégrer les zones de renaturation dans le périmètre du permis d'aménager afin de sanctuariser ces espaces d'expression de la biodiversité, si les possibilités réglementaires le permettent.

3-4 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.

- **La question de la desserte de la zone de loisirs en modes doux est essentielle pour contribuer à une alternative du 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 se rendre sur site. Toutefois, la zone de loisirs est à la croisée de plusieurs itinéraires en projet dans le plan vélo intercommunal (Cycléo) porté par Valence Romans Mobilités.

Des études sont actuellement en cours pour déterminer la faisabilité des projets pour relier Bourg de Péage/Romans à Valence et à Alixan, permettant ainsi une desserte sécurisée de la zone de loisirs.

La ville, le Département et Valence Romans Mobilités 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.

3-5 Des contradictions avec le règlement écrit du PLU en vigueur (exemple les hauteurs de bâtiments autorisés, les stationnement et accès).

- **Les contradictions et incohérences relevées font partie des observations du service instructeur de la commune 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**

3-6 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)

- **Valence Romans Agglo est maître d'ouvrage de cette opération et porte le permis d'aménager.**
 - **Le 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, en 2023, a fait l'objet d'une demande de la DREAL d'actualisation de l'Etude d'Impact Environnementale. Ainsi Valence Romans Agglo a contractualisé avec le cabinet d'étude EODD dans le cadre d'un marché public de prestation intellectuelle au regard de leur**

compétence et expertise pour l'actualisation de l'étude d'impact environnementale, comprenant sa réalisation et la rédaction du dossier.

- En 2024, un volet supplémentaire portant la thématique air/acoustique/GES a été nécessaire pour compléter de l'Etude d'Impact Environnementale. Dans ce cadre, le Bureau d'Etude SETIS a été missionné au travers d'un marché public de prestation intellectuelle pour compléter l'étude sur ce volet et en faire la rédaction.

3-7 Des approximations sémantiques semant le doute sur le devenir de cette zone de loisirs toutes tranches confondues.

- **Les approximations sémantiques relevées dans le dossier peuvent apporter une certaine confusion dans la compréhension du projet. Les réponses apportées aux précédentes questions permettent d'éclaircir les différents points.**

3-8 Des imprécisions ou des affirmations évasives dans la réponse faite à l'avis de la MRAe

- **Valence Romans Agglo 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 zones de renaturation dans le périmètre du permis d'aménager.**

A Bourg de Péage, le 26 septembre 2025

Nathalie NIESON

Maire de Bourg de Péage

