

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME
Châteauneuf sur Isère

**Enquête publique du 5 juin au 5 juillet 2023 inclus,
relative au projet d'extension du camping « le soleil fruité » et l'étude d'impact réalisée
situé au lieu-dit Chessans sur la commune de Châteauneuf sur Isère.**

Conclusions motivées de l'enquête publique
Avis du commissaire enquêteur

Document n°2

Diffusion : Monsieur le Maire de Châteauneuf-sur-Isère pour transmission au porteur de
projet SCI MOOREA.
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble
Archives commissaire enquêteur

Châteauneuf-sur-Isère, le 11 juillet 2023
Le commissaire enquêteur



Commissaire enquêteur
Alain ABISSET

Le dossier soumis à l'enquête publique concerne le projet **d'extension du camping « le soleil fruité »** et **l'étude d'impact réalisée, situé au lieu-dit Chessans sur la commune de Châteauneuf sur Isère :**

Cette procédure est organisée par la commune de Châteauneuf sur Isère, sous la maîtrise d'ouvrage de la SCI MOOREA.

I. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête :

Durant l'enquête, le public n'a pas formulé d'observation sur la régularité de la procédure ou le déroulement de l'enquête.

L'ordonnance n° E2300055/38 du 5 avril 2023, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur,

J'ai conduit l'enquête publique relative au projet d'extension du camping « le soleil fruité » situé lieu-dit Chessans sur la commune de Châteauneuf-sur-Isère, dans les conditions prévues par le code de l'environnement, articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants, L.181-1 et suivants et R.181-1 et suivants, L.214-3 et R.214-1 et suivants et L.411-1 et R.411-1 et suivants pendant une durée de 31 jour consécutive, du 5 juin 2023 à 9h00 au 5 juillet 2023 à 12h00 inclus, en exécution de l'arrêté du Maire du 15 mai 2023 qui l'a prescrite.

J'ai rencontré Monsieur le porteur de projet, la SCI MOOREA, représentée par Mme Muriel BADOIS, le Bureau d'Études IATE représenté par M. Nicolas MARTIN, la Mairie de Châteauneuf sur Isère représentée par Mme Maïté PORTE-PHILIPPON du service urbanisme, complété par une visite sur le terrain, en compagnie du porteur de projet.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec des parutions légales de l'avis d'ouverture de l'enquête dans deux journaux locaux et un affichage permanent à la disposition du public à la Mairie de Châteauneuf sur Isère, en 11 points de la commune et devant le camping le « soleil fruité ».

L'avis d'enquête a également été diffusé sur le site Internet de la commune durant toute la durée de l'enquête et sur 2 panneaux lumineux d'informations communales.

L'enquête était annoncée en première page du site internet du camping, pendant toute la durée de l'enquête, en quatre langues et avec un renvoi sur le site de l'unité organisatrice, la Mairie de Châteauneuf sur Isère pour pouvoir consulter le dossier d'enquête.

Aucun incident, pouvant faire obstacle à l'information du public, n'a été relevé.

Le registre d'observations ainsi que le dossier ont été tenus à la disposition du public dans les locaux de la Mairie, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux. Une adresse courriel dédiée était également à la disposition du public pour déposer ses contributions. Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était disponible également dans sa totalité et sur un poste informatique mis à disposition du public, en Mairie.

Trois permanences ont été tenues à la Mairie aux jours et heures prévus et se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation. Les entretiens avec les différents intervenants se sont toujours déroulés de manière courtoise.

Au cours de l'enquête et des 3 permanences, j'ai reçu une personne et relevé 1 observation portée au registre papier, 6 observations reçues sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête, 1 courrier reçu en Mairie à mon attention, 2 personnes se sont déplacées hors permanences pour connaître l'objet de cette enquête. 397 visites ont été comptabilisées sur le site de la mairie de Châteauneuf sur Isère pour consulter le dossier d'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, j'ai clos le registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident, selon le calendrier prévu et les modalités prescrites par l'arrêté du Maire précité.

J'ai pris en compte, analysé et commenté les observations, après qu'elles eurent fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, remis 5 juillet 2023 à Madame Muriel BADOIS, porteur de projet qui a répondu dans un mémoire en date du 6 juillet 2023.

En conclusion, je considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et en conformité avec la réglementation.

2. Sur le projet et le contenu du dossier :

Je considère, sur la forme, que le dossier d'enquête publique est complet et conforme aux dispositions du code de l'environnement.

En cohérence avec les objectifs de développement économique et touristique de la commune et de l'intercommunalité, le projet permettra l'extension d'une activité économique existante.

L'extension du camping répond au constat d'une augmentation de la demande d'hébergement dans ce secteur, et notamment des touristes itinérants souhaitant un hébergement sur des courts séjours ou même à la nuitée.

Le projet d'aménagement prévu consiste en l'extension du camping actuel au sud sur une superficie de 3,6 ha environ, en continuité du camping existant, sur des terrains dont il possède la maîtrise foncière, et une augmentation de la capacité d'accueil du camping en créant **142 emplacements nus et 11 emplacements dédiés au logement du personnel.**

Ces emplacements répondront particulièrement aux attentes de la clientèle itinérante. Parmi ces 142 emplacements à créer, on comptera 102 emplacements nus "stop&go" (particulièrement adaptés à la demande de courts séjours) ainsi que 40 emplacements nus premium (offrant plus de confort avec des modules sanitaires individuels pour chaque emplacement). 5 emplacements actuellement exploités dans l'emprise autorisée mais non "déclares", seront régularisés.

Ainsi, **après extension**, la répartition des emplacements sera la suivante : **296 emplacements au total dont 229 emplacements nus** dédiés aux caravanes, camping-cars ou tentes, et 67 emplacements pour mobil-homes (dont 11 dédiés au logement du personnel).

La totalité de l'emprise du projet se trouve déjà en zone UL.

Un bâtiment sanitaire sera créé pour les 102 emplacements nus "Stop&go". Ce sera le seul bâtiment qui sera créé sur l'emprise d'extension.

3. Sur la concertation

Je considère que la concertation a été organisée conformément aux textes en vigueur.

4. Sur la participation du public et les observations

Le public a pu s'exprimer lors des permanences. Il s'est peu mobilisé pour cette enquête, six contributions ont été formulées par courriel, une contribution sur le registre d'enquête et un courrier adressé au commissaire enquêteur.

Aucun avis défavorable au projet n'a été formulé

Chacune des contributions a été examinée par le commissaire enquêteur, qui a formulé un avis pour chaque observation.

Le porteur de projet la SCI MOOREA a formulé un avis en réponse aux observations du public, résumé dans le procès-verbal des observations.

Les avis formulés par les Personnes Publiques associées consultées, ont été examinés.

En conclusion, je considère que les observations écrites ou orales formulées par le public, ne sont pas de nature à remettre en cause le projet et que celui-ci fait l'objet d'une bonne acceptabilité sociale.

5. En synthèse

Je considère que :

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et en conformité avec la réglementation,
- L'information du public a été organisée pour toucher un maximum de personnes. Le public a pu s'exprimer pendant l'enquête,
- Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces exigées par la réglementation.
- Après examen par l'autorité environnementale, la MRAe a donné son avis sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet et considère que l'étude est convenablement structurée et illustrée et traite de l'ensemble des thématiques nécessaires.
- La SCI MOOREA a apporté son mémoire en réponse (9 pages), à l'avis de la MRAe.
- Le projet fait l'objet d'une bonne acceptabilité sociale.

II. CONCLUSIONS MOTIVEES :

Considérant :

1) La compatibilité du projet avec :

- le plan local d'urbanisme de la commune de Châteauneuf sur Isère, les terrains objets du projet d'extension sont classés en zone UL,
- le SCoT du grand Rovaltain dont la commune fait partie, (SCoT approuvé le 25 octobre 2016 et entré en vigueur depuis le 17 janvier 2017) car le projet d'extension prend en compte et répond à son échelle aux objectifs du PADD (plan d'aménagement et de développement durable) et aux orientations du DOO (document d'orientation et d'objectifs),
- Valence Romans Agglo à laquelle la commune appartient, est favorable au projet à travers l'itinérance touristique, enjeux prioritaires en matière de stratégie touristique (livre blanc 2016-2022)
- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) Auvergne Rhône-Alpes,
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie Rhône-Alpes,
- Le Plan Climat-Air-Energie de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo,
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse,
- Le SAGE Molasses miocènes du Bas-Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence,
- Le Programme national et régional d'actions contre la pollution aux nitrates d'origine agricole,
- Le Schéma Départemental du Tourisme et Schéma de Développement Touristique (SDT) de Valence Romans Agglo.

J'estime que le dossier qui a été présenté permet d'obtenir une bonne connaissance du projet d'extension, des différents enjeux environnementaux.

La synthèse des enjeux environnementaux, à travers l'étude d'impact, les demandes de précisions demandées par l'autorité environnementales dans son avis 2023-ARA-AP-1500 du 25 avril 2023 et les réponses apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponses,

traduit un niveau de contrainte générale et une sensibilité aux enjeux qualifiés de faible de tous les thèmes relevés lors de l'étude d'impact.

En effet les impacts résiduels tant biologiques, cadre de vie, humain et socio-économique me paraissent réduits et contenus dans le milieu naturel existant.

En ce qui concerne les milieux naturels, la biodiversité, l'étude a permis de mettre en évidence les faibles enjeux floristiques et faunistiques.

J'estime que ce projet répond à une évolution du camping en répondant à une demande forte pour un hébergement de court séjour à destination d'un tourisme itinérant de passage principalement cyclotourisme, **corroboré par les acteurs économiques que j'ai pu rencontrer ou qui m'ont écrit au cours de l'enquête.**

J'estime que la justification du projet et de ses enjeux sont mesurés :

- extension d'une surface moindre que le projet initial (3,6 ha au lieu de 10)
- augmentation de la capacité d'accueil de 153 emplacements avec total de 296.
- captage d'une clientèle touristiques itinérantes (cylo et camping caristes /caravaning)
- développement du stop and go, pas représenté sur le territoire.
- Maitrise foncière et compatibilité avec documents urbanismes existants.
- Emplacement stratégiques (accès voies cyclables en direct)
- Répond à la demande (acteurs touristiques, économiques)
- Extension avec entrée dédiée pour éviter conflit d'usage
- S'inscrit en continuité au camping existant.

Vu l'engagement du demandeur en date du 10 janvier 2023, figurant au dossier d'enquête(PA 13 du dossier permis d'aménager), qui s'engage à exploiter le camping suivant le mode de gestion qui a été défini au permis d'aménager.

Vu les réponses du porteur de projet dans son mémoire en réponse au PV de synthèse qui apporte à mon sens des précisions importantes au dossier :

- Sur la prise en compte d'énergies alternatives (photovoltaïques, récupération eaux pluviales et utilisation pour l'eau sanitaire des toilettes)
- Sur les garanties apportées aux inquiétudes du voisinage immédiat
- Sur la gestion de l'eau d'arrosage
- sur la réponse apportée à l'exposition aux risques naturels et technologiques par la gestion de la porte issue de secours de l'extension, mise en place d'une sonorisation avec système redondant en cas coupure de courant, la mise en place balisage autonome vers les points hauts du camping et de son extension.

J'estime que ce projet est bien construit et s'inscrit dans une démarche cohérente engagée par le porteur de projet. Il va permettre de développer un projet attendu correspondant à une réelle demande, respectueux de l'environnement.

- Conclusions générales :

En conséquence,
De tous les motifs et justifications développés ci-dessus ainsi que dans mon rapport,
De l'analyse du dossier et des visites effectuées sur le terrain
De la prise en compte des avis des personnes publiques associées
De l'étude d'impact l'avis formulés de la MRAe, autorité environnementale et des réponses à cet avis apporté par la SCI MOOREA, porteur de projet.
De la cohérence émise entre les objectifs communaux et le projet présenté

J'émet :

UN AVIS FAVORABLE

A l'évaluation environnementale du projet d'extension du camping le soleil fruité, de la SCI MOOREA, représentée par madame Muriel BADOIS, sur la commune de Châteauneuf sur Isère, préalable à la demande de permis d'aménager, tel que défini au dossier soumis à l'enquête publique, avec une recommandation. :

Recommandation n°1 :

La prise en compte par le maître d'ouvrage du suivi des mesures de réduction d'impacts de la séquence ERC (éviter-réduire-compenser), à travers les 4 fiches R1-R2-R3-R4, présentes dans l'étude d'impact.