

# COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

## PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1

Pièce n°1 :

Exposé des motifs et notice de présentation

Septembre 2023

*Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Municipal du Lundi 11 septembre 2023*

*Le Maire, Monsieur Jean CESA*



Commune de BEAUSEMBLANT  
455 Rue Barthélémy de Laffemas  
26 240 BEAUSEMBLANT

Tél. 04 75 03 13 64  
mairie@beausemblant.fr



**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

61 Rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE  
TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

# SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT LA GENÈSE DU PROJET.....</b>	<b>11</b>
<b>2. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>13</b>
2.1 LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE.....	13
2.2 LE CADRE INTERCOMMUNAL.....	17
2.3 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	20
<b>3. PRÉSENTATION DU SITE À PROJET.....</b>	<b>23</b>
3.1 LOCALISATION DU SITE.....	23
3.2 STRUCTURE FONCIÈRE.....	24
3.3 OCCUPATION DU SITE.....	26
3.4 SITUATION RÉGLEMENTAIRE.....	31
<b>4. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>35</b>
4.1 LA GÉOLOGIE.....	35
4.2 LES EAUX SOUTERRAINES.....	35
4.3 LES EAUX SUPERFICIELLES.....	36
4.4 LES POINTS D'EAU.....	36
4.5 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....	38
4.6 LES PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES, GESTION DE L'ESPACE ET ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX.....	38
4.7 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	39
4.8 LES ZONES HUMIDES.....	43
4.9 LES PELOUSES SÈCHES.....	45
4.10 L'ÉTUDE FAUNE / FLORE.....	46
4.11 PAYSAGE.....	49
4.12 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE, RISQUES OU NUISANCES.....	52
4.13 SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET HIÉRARCHISATION.....	55
<b>5. PRÉSENTATION DU PROJET DE PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS.....</b>	<b>57</b>
5.1 UN SECTEUR À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE.....	58
5.2 PROGRAMME ET ORGANISATION GÉNÉRALE.....	63
<b>6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU.....</b>	<b>89</b>
6.1 CRÉATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	89
6.2 RECTIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE (RÈGLEMENT GRAPHIQUE).....	90
6.3 RECTIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT LITTÉRAL.....	94
<b>7. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>101</b>
7.1 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	103
7.2 ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION.....	108
7.3 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000.....	119
7.4 ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS.....	120
7.5 ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES.....	120
7.6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	121
<b>8. RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE.....</b>	<b>131</b>



# INTRODUCTION

---

## ■ Historique de la planification à Beausemblant

La commune de BEAUSEMBLANT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2017.

Depuis cette date, il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 24 février 2020 portant sur une rectification concernant la zone d'activités des Pierrelles.

## ■ Objet de la présente révision avec examen conjoint (dite « révision allégée ») du PLU

Engagée par délibération du Conseil Municipal de la commune de BEAUSEMBLANT en date du 25 Novembre 2019, la **procédure de révision allégée n°1** du PLU a pour objectif d'adapter le Plan Local d'Urbanisme pour permettre un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) « Les Cottages de Beausemblant » situé dans le domaine du château de la Sizeranne.

Le 20 mai 2019, le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet qui répond au PADD du PLU approuvé en 2017.

Par la révision allégée, il s'agit plus particulièrement :

- d'introduire dans le PLU une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) traduisant le projet,
- de faire évoluer le classement de la zone (agricole et naturelle) vers un classement approprié pour le PRL,
- de rectifier le règlement écrit en conséquence,
- et d'effectuer toutes dispositions rendues nécessaires par ces changements.

Dans le but d'offrir les meilleures garanties de transparence et de participation du public, la commune a mis en place une démarche de concertation avec le public en lien avec la procédure, conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme.

## ■ Coordonnées du Maître d'ouvrage

### **MAIRIE de BEAUSEMBLANT**

455 Route Barthelemy de Laffemas  
26 240 BEAUSEMBLANT

TEL : 04 75 03 13 64

MAIL : [mairie@beausemblant.fr](mailto:mairie@beausemblant.fr)

## ■ Procédure de révision avec examen conjoint dite révision « allégée »

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme entre dans le champ d'application de la procédure de révision « avec examen conjoint » du PLU ou révision « allégée » prévue à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme indique que « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD)**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées ».

## ■ Étapes de la procédure de révision allégée du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Délibération du Conseil Municipal en date de 25 novembre 2019 prescrivant la révision allégée du PLU et fixant les modalités de concertation du public
- Rédaction du projet de révision avec exposé des motifs et évaluation des incidences sur l'environnement
- Réunions techniques de validation du dossier
- Réunion avec les services de l'État et les personnes publiques associées avant arrêt du projet
- Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée par le Conseil Municipal
- Notification du projet de révision à l'État, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- Saisine de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis sur la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers le cas échéant
- Réunion d'examen conjoint entre la commune, l'État et les Personnes Publiques Associées – rédaction d'un procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui est joint au dossier de l'enquête publique
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Grenoble
- Enquête publique (1 mois)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois)
- Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'État et des personnes publiques associées ainsi que de l'enquête publique (le cas échéant)
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la révision allégée du PLU
- Mesures de publicité

## ■ Mention des textes qui régissent la procédure de révision allégée

La procédure de révision « avec examen conjoint » dite aussi révision « allégée » du PLU, est encadrée par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (...) décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

*Nota : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi (soit neuf ans).*

### **Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme**

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...) et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »*

### **Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme**

*« L'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L.312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

*Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »*

### **Article L.132-7 du Code de l'Urbanisme**

« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

**Article L.132-9 du Code de l'Urbanisme**

« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L.153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...) saisit l'organe délibérant de l'établissement public (...) qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, l'initiative du président de l'établissement public (...), avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public »

**Article R.153-12 du Code de l'Urbanisme**

## ■ Lexique des acronymes fréquemment employés dans le document

ASL :	Association Syndicale Libre
CCPDA :	Communauté de Communes Porte de DromArdèche
CCRV :	Communauté de Communes de Rhône Valloire
DOO :	Document d’Orientation et d’Objectifs
EARL :	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
GFA :	Groupement Foncier Agricole
HHL :	Habitation Légère de Loisirs
OAP :	Orientation d’Aménagement et de Programmation
PAC :	Politique Agricole Commune
PADD :	Projet d’Aménagement et de Développement Durables
PLU :	Plan Local d’Urbanisme
PRL :	Parc Résidentiel de Loisirs
SCOT :	Schéma de COhérence Territoriale
SNC :	Société en Non Collectif



# 1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT LA GENÈSE DU PROJET

---

Au cours de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (dans les années 2012/2015), les élus de la commune de Beausemblant ont eu connaissance d'un projet d'accueil touristique sur le domaine du Château de Beausemblant<sup>1</sup> en complément de l'activité de chambres d'hôtes et d'accueil de séminaires déjà présente sur ce site.

Ce projet n'étant pas abouti lors de l'étude du PLU, les élus ont fait le choix d'inscrire l'objectif de favoriser les projets d'accueil touristique et de loisirs sur les deux châteaux de la commune dans une orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune, sans la traduire règlementairement.

Début 2019, un nouveau projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) sur le domaine de Beausemblant a été porté à la connaissance du Conseil Municipal et présenté aux élus par les porteurs du projet et propriétaires du domaine<sup>2</sup>. Suite à la présentation du projet, le Conseil Municipal de Beausemblant a fait part de son intérêt pour cette opération et a émis un avis favorable sur ce projet dans une délibération du 20 mai 2019.

Au cours du second semestre 2019, les études ont été approfondies et des contacts réguliers entre les porteurs du projet et les élus de Beausemblant ont eu lieu.

Le 03 juillet 2019, une nouvelle visite du site et présentation du projet a été réalisée en présence de la Communauté des Communes de Portes de DromArdèche, compétente en matière de développement touristique, et du bureau d'études en charge de la révision allégée du PLU. Des éléments complémentaires ont été demandés au porteur de projet notamment sur le devenir du commodat accordé à l'exploitant du terrain agricole, la capacité des réseaux, l'adduction en eau potable, la gestion des eaux usées, les aménagements de voirie, la gestion et la collecte des déchets, les aménagements paysagers....



---

<sup>1</sup> dit « château de la Sizeranne » parfois orthographié « Cizeranne »

<sup>2</sup> Société en Nom Collectif DROME 2015 (M PROISY Gilles (associé-gérant de la SCI du domaine de Beausemblant) // M FICHARD Christian (dirigeant de la compagnie immobilière Regency) // M FRERE Boris (Directeur général de l'entreprise Delore et Associés) // M MARTEAU Stéphane, architecte DPLG (co-gérant d'Espace Gaïa) et M BEDIN Fabrice (gérant de Gone Environnement).

Lors d'une réunion le 19 septembre 2019, les services de l'État ont validé le type de procédure à engager pour l'évolution du PLU. Le projet de PRL entre bien dans le champ d'application de la procédure de révision avec examen conjoint dite « révision allégée ».

Le 18 novembre 2019, le projet de Parc Résidentiel de Loisirs et l'étude environnementale sont présentés à la commission urbanisme en présence de la CCPDA.

Le 19 novembre 2019, le Conseil Municipal de la commune de Beausemblant décide d'engager par délibération la révision avec examen conjoint du PLU et définit les modalités de la concertation.

En parallèle, l'équipe de maîtrise d'œuvre conduit le projet et mène des études architecturales, paysagères et environnementales. En mars 2020, elle dépose un permis d'aménager accompagné d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la DREAL afin de connaître si une évaluation environnementale « renforcée » est nécessaire.

Le 29 avril 2020, la MRAE décide, sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, que le projet d'aménagement « Les Cottages de Beausemblant » enregistré sous le n°2020-ARA-KKP-2506 présenté par SNC Drôme 2015, concernant la commune de Beausemblant (Drôme), est soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Le 09 juillet 2020, une présentation de l'avancée du projet en présence des personnes publiques associées est réalisée.

En 2021 et début 2022, des compléments sont apportés au projet et à ses impacts sur l'environnement et notamment l'inventaire naturaliste et des dossiers loi sur l'eau.

Un nouvel avis de la MRAE a été délibéré le 14 janvier 2022 et un mémoire en réponse a été adressé en mars 2022.

Au cours de l'année 2022, des échanges réguliers ont eu lieu avec notamment l'architecte conseil de la CCPDA pour améliorer la qualité de l'insertion du projet architectural dans le site (travail sur le choix des matériaux, les suggestions constructives des HLL...) et mettre en place toutes les mesures de réduction des consommations énergétiques (isolation, ombrage,...) et des consommation d'eau.

En janvier 2023, une nouvelle réunion avec les personnes publiques associées a été organisée pour préciser des points du projet architectural et pour évoquer la problématique de la ressource en eau sur le territoire.

Un rapprochement avec le syndicat des eaux a été réalisé pour déterminer les mesures à mettre en place pour réduire drastiquement la consommation d'eau dans le projet. De nouvelles propositions ont été incluses au projet.

L'ensemble des études environnementales (dont les mesures de réduction de la consommation d'eau potable proposées) sont reprises dans les annexes de la présente notice.

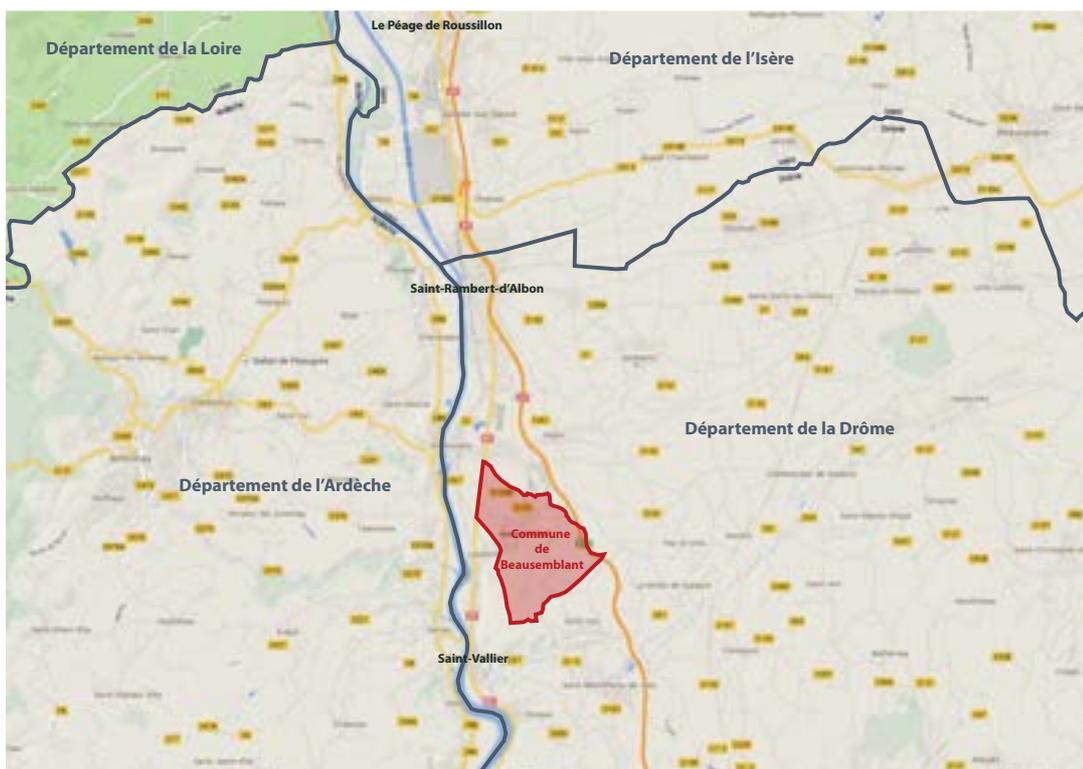
Une réunion publique d'information a eu lieu le lundi 05 septembre 2023. L'exposé a présenté le projet de PRL en détail, d'un point de vue généraliste puis du point de vue architectural, environnemental et paysager. Les enjeux identifiés sur le site et l'ensemble des études d'impact, ont largement été présentés et débattus. Un public nombreux (d'environ une centaine de participants) était présent. La présentation de l'esquisse du projet a été l'occasion pour les participants de poser de questions qui ont été prises en compte dans le bilan de la concertation.

## 2. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

---

### 2.1 LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La commune de Beausemblant, d'une superficie de 1 185 ha cadastrés, se situe à mi-chemin entre les villes de Vienne et de Valence (à environ 40 Km), dans la partie rhodanienne de la Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche, à 6 km au Nord de Saint-Vallier et à 10 km au Sud de l'agglomération roussillonnaise.

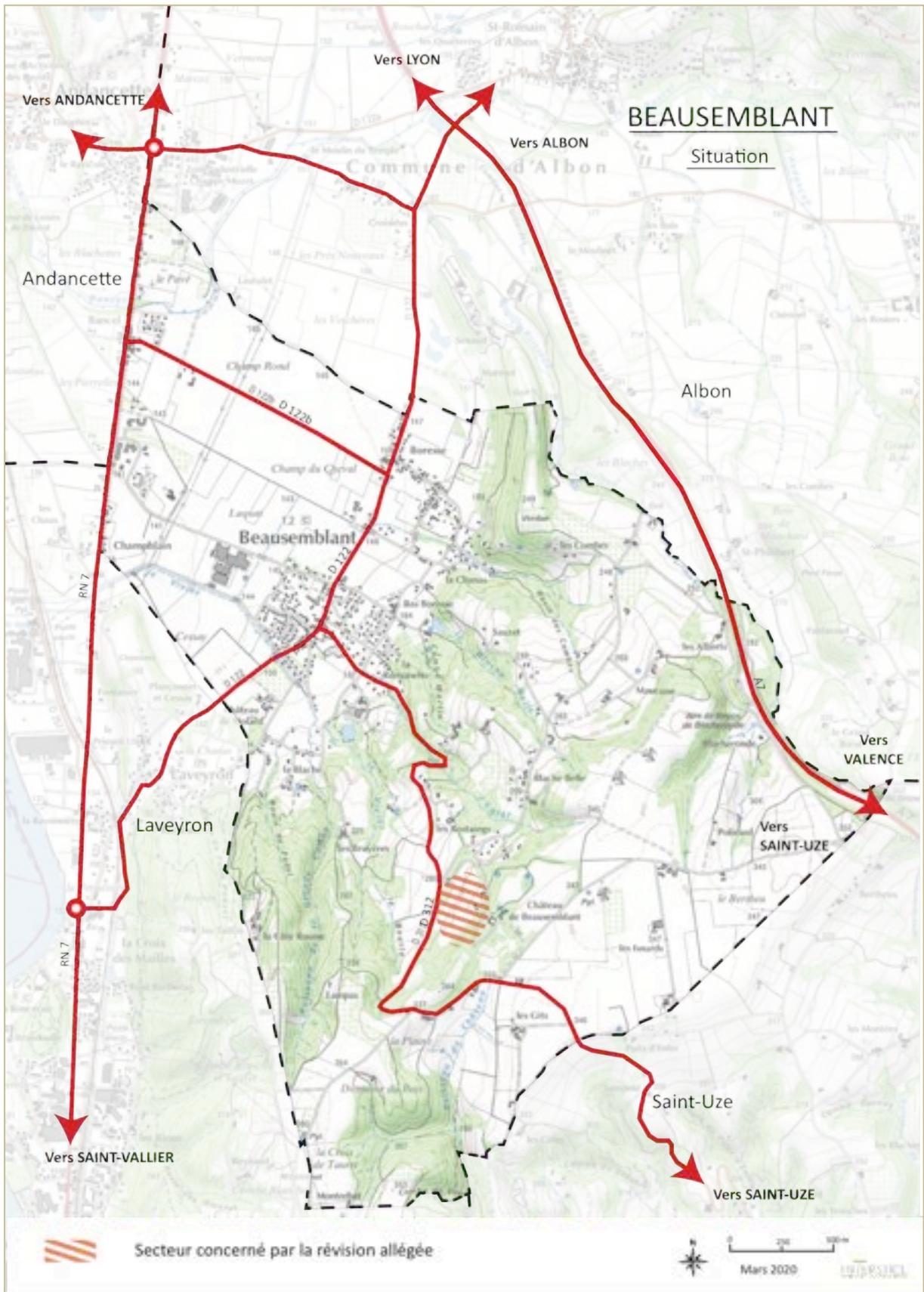


La commune est bien connectée aux axes de circulation majeurs.

Elle est bordée à l'Est par l'autoroute A7 (accès à la bretelle de Chanas à moins de 10 km) et au Nord-Ouest par la route nationale N7.

Un projet d'échangeur autoroutier supplémentaire est à l'étude sur le territoire de la communauté de communes.

Le territoire communal dispose également d'un accès au réseau ferré : le TGV Méditerranée avec la Gare TGV d'Alixan à 45 km et le TER vers Lyon ou Marseille avec les gares de Saint-Vallier et de Saint-Rambert d'Albon.

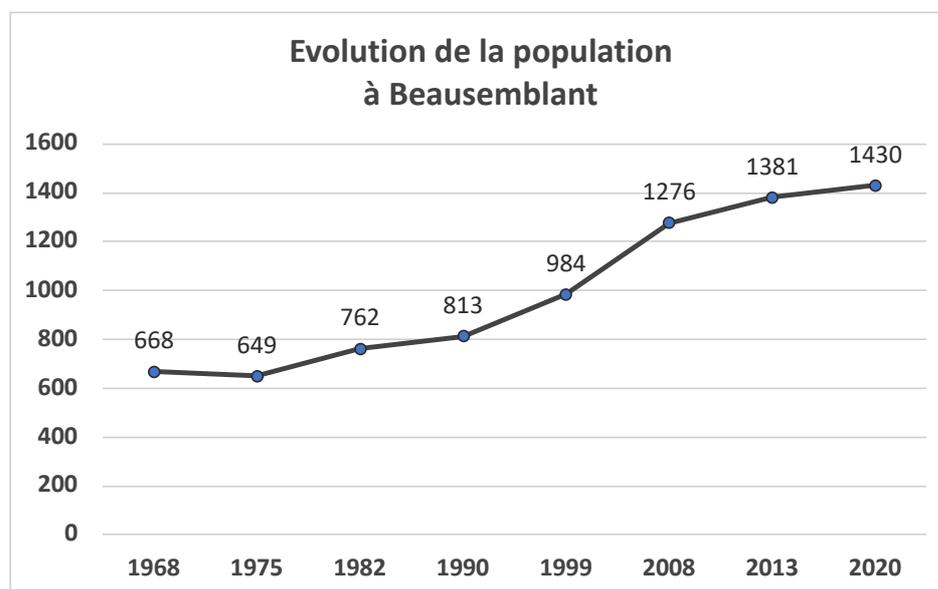


Sur le plan démographique, la commune de Beausemlant connaît un essor important. Sa population est en augmentation continue depuis plus de 40 ans ; et depuis les années 90, la croissance démographique est particulièrement soutenue.

La population s'établit actuellement à 1 430 habitants (populations légales millésimées 2020 entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023).

Toutefois, le taux de croissance annuel moyen de la population a tendance à diminuer ; Il s'établit à 0,5% entre 2013 et 2019 contre 1,6% entre 2008 et 2018. Ce ralentissement est essentiellement lié au solde migratoire qui baisse.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	668	649	762	813	984	1 291	1 414	1 430



Beausemlant appartient à un territoire dynamique du point de vue économique avec un tissu riche, varié et en développement.

C'est une commune rurale de polyculture élevage, mais qui possède aussi une tradition artisanale et industrielle (fondée sur les tuileries à l'origine). Le territoire, particulièrement le secteur vallée du Rhône, est bien axé autour de l'activité industrielle et la logistique. Beausemlant accueille plusieurs grandes entreprises sur son territoire : Usine Alphaform dans la plaine, la zone d'activité des Pierrelles avec l'entreprise nationale de transport routier XPO Logistics Europe (ex Transport Dentressangle).

La commune dispose d'atouts pour le développement touristique et bénéficie notamment de la présence de :

- Un office du tourisme intercommunal implanté sur la commune de Hauterives favorisant la découverte de la Drôme des Collines (Palais idéal du facteur Cheval, Tour d'Albon, ...)
- Du golf du « Domaine d'Albon Senaud » : un pôle touristique important avec son parcours 18 trous, sa résidence hôtelière et son restaurant, situés sur les communes d'Albon et de Beausemlant ;

- Des parcours pédestres (PDIPR et chemins de l'arborescence) et cycles (Viarhona) ;
- Un espace sportif et de loisirs sur l'étang de la Thiolère ;
- L'aire de camping-cars aménagée dans le centre du village contribue à un tourisme de passage.

En termes d'hébergement touristique, sont recensés sur la commune :

- au château de la Sizeranne, 6 chambres d'hôtes de haute gamme et plusieurs salles de séminaire ;
- au château du Molard « Domaine la Bonne étoile », un Parc résidentiel de loisirs accueille 5 gites, 3 chambres d'hôtes, 5 lodges et 1 cottage, pouvant accueillir jusqu'à 80 personnes au total. Un chapiteau de 200 personnes est monté pour des spectacles.

La vie sociale de Beuseblant est organisée principalement autour du centre-bourg qui rassemble les commerces, les services et les équipements principaux.

Les parties rurales de son territoire, la plaine et le plateau, sont globalement bien préservées et dédiées à l'agriculture et la partie plus naturelle (le coteau) a accueilli une partie du développement de la construction individuelle.

## 2.2 LE CADRE INTERCOMMUNAL

La commune de Beausemlant appartient à plusieurs entités administratives :

- **La Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche (CCPDA)**, créée en Janvier 2014, issue de la fusion entre les Communautés de Communes Rhône Valloire, des Deux Rives, de la Galaure et des Quatre collines. Son périmètre, réparti de part et d'autre du Rhône au Nord, sur les départements de l'Ardèche et de la Drôme, comprend 35 communes (27 drômoises, 8 ardéchoises) regroupant environ 48 000 habitants

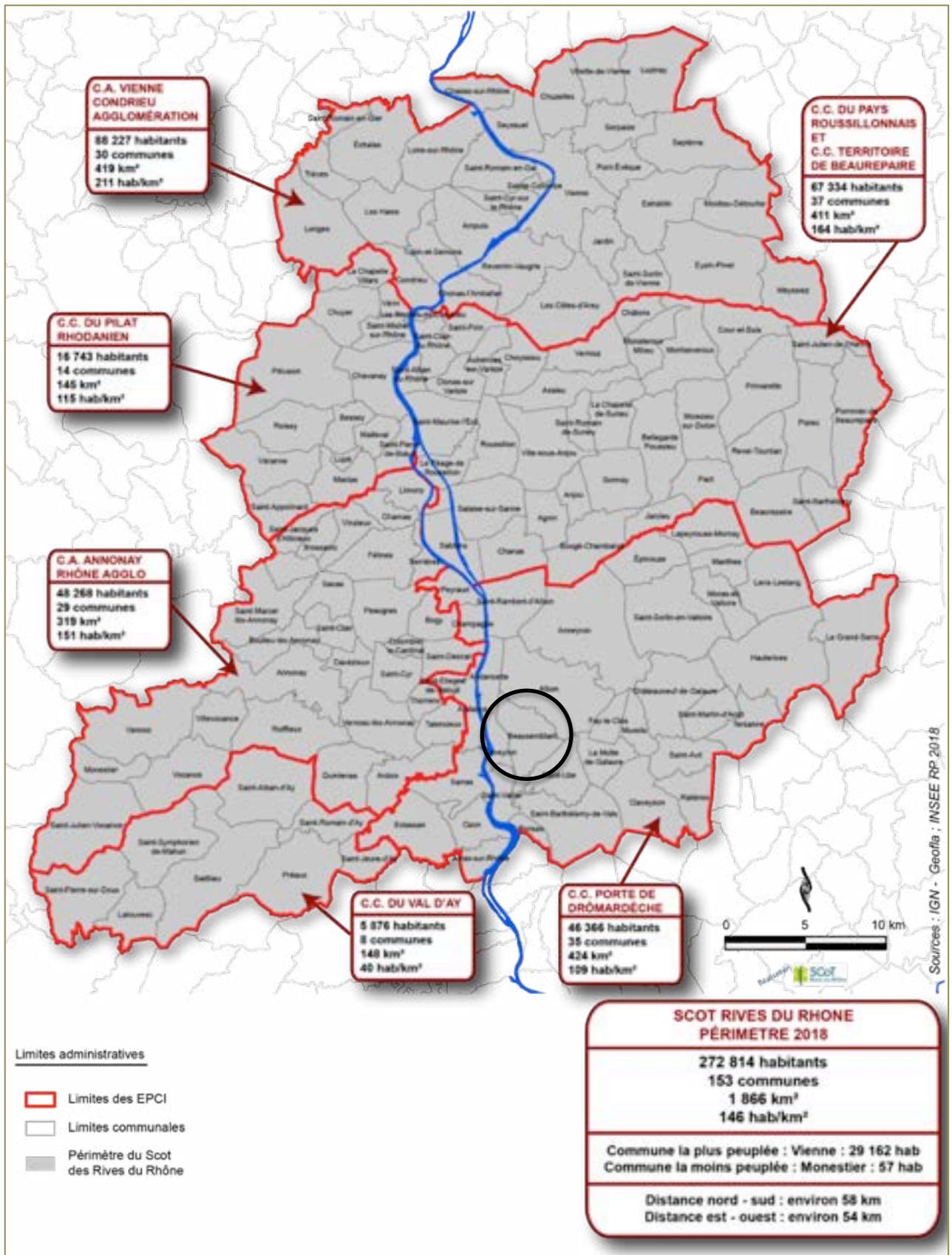
La Communauté de Communes exerce différentes compétences pour l'ensemble de ses communes adhérentes relevant de trois grands domaines : le développement économique et touristique, l'aménagement et les services à la population.



*Périmètre de la communauté de communes de Porte de DrômArdèche*

- **Le syndicat mixte des Rives du Rhône** porteur notamment du Schéma de Cohérence territoriale approuvé le 30 mars 2012. La révision générale du SCoT prescrite le 11 juin 2013 pour « grenelliser » et prendre en compte l'élargissement du territoire de 80 à 152 communes, a été approuvé le 28 novembre 2019.

Ce document de planification couvre désormais un territoire de 152 communes organisées en 6 intercommunalités, à cheval sur 5 départements (la Loire, le Rhône, l'Isère, la Drôme et l'Ardèche). Il rassemble en 2022, 279 003 habitants sur une superficie totale de 1 866 km<sup>2</sup>.



Le SCoT définit le projet stratégique d'aménagement et de développement du territoire pour les 20 ans à venir (à l'horizon 2040) qui ambitionne un dynamisme du territoire et une intensification des efforts pour faire évoluer les modes de développement.

Conformément à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Beausembant doit être compatible avec les orientations du SCoT approuvé.

Le PADD du SCoT des rives du Rhône fixe **4 objectifs majeurs** :

<b>1</b>	<b>Valoriser les différentes formes d'économies locales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir l'industrie et l'artisanat, dans un contexte de mutation économique</li> <li>- Faciliter le développement des activités tertiaires et de services</li> <li>- Soutenir et consolider l'activité agricole et sylvicole</li> <li>- Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale</li> <li>- Promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positionner le paysage comme une composante à part entière du projet</li> <li>- Maintenir voire améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire</li> <li>- Valoriser les diverses et nombreuses ressources du territoire</li> <li>- Limiter la vulnérabilité et l'exposition des populations aux risques et nuisances d'aujourd'hui comme de demain</li> <li>- Accompagner la transition énergétique et climatique</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Améliorer les conditions d'accessibilité et de mobilité pour les habitants et les entreprises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle</li> <li>- Améliorer les conditions d'accessibilité sur le territoire, en s'appuyant sur les infrastructures existantes et futures</li> <li>- Atténuer les nuisances du trafic routier</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Offrir des logements à tous dans des cadres de vie diversifiés, tous de qualité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueillir les habitants en ville et en campagne</li> <li>- Bâtir pour tous et pour mieux vivre ensemble</li> <li>- Favoriser le renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant</li> <li>- Optimiser l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat</li> <li>- Conforter l'offre de services en cohérence avec les politiques de développement résidentiel</li> <li>- Accompagner et valoriser le déploiement des infrastructures numériques</li> </ul>

Dans l'armature urbaine du Scot, la commune de Beausembant est considérée comme « **village** ». Le développement résidentiel doit être maîtrisé sur ces territoires.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DDO) du Scot reprend les grands enjeux du PADD et décline les prescriptions ou les recommandations relatives à chaque niveau de polarité avec lesquelles les PLU doivent être compatibles. Une des orientations pour le territoire est de « **promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire** ».

## **2.3 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE**

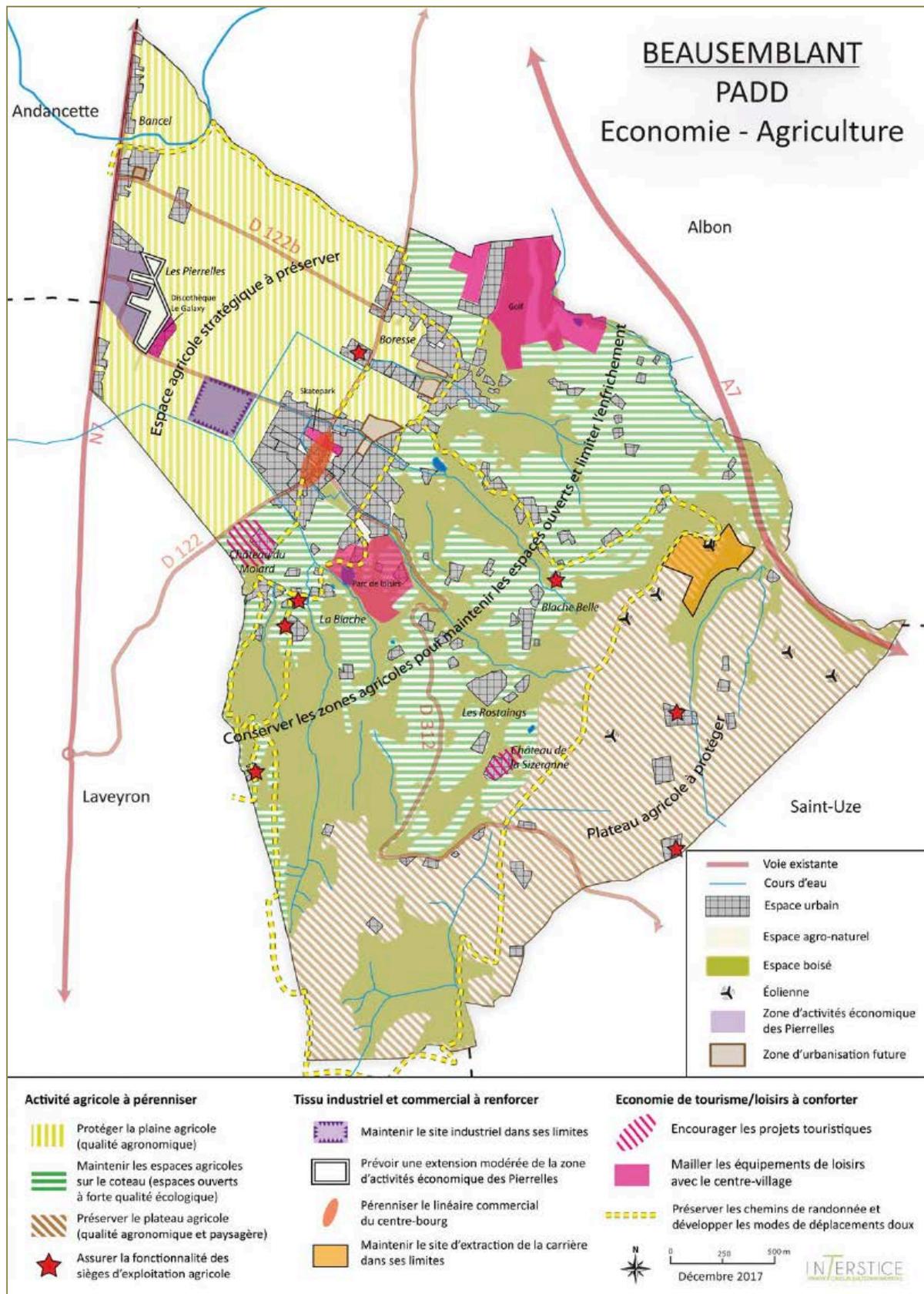
Beausembiant dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (« grenellisé ») approuvé le 18 décembre 2017 qui a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 24 février 2020 (relative à une rectification mineure sur la zone d'activités des Pierrelles).

La partie suivante ne présente pas l'ensemble du PLU mais porte essentiellement sur les points en lien avec l'objet de la révision allégée n°1 du PLU.

Le PLU en vigueur est fondé sur 5 orientations d'aménagement et de développement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

1. Maîtriser le développement urbain et renforcer le village
2. Affirmer le rôle fédérateur du centre-village et améliorer son accessibilité mode doux
3. Préserver et valoriser les richesses environnementales
4. Valoriser le patrimoine naturel et bâti qui participe au cadre de vie et à l'identité de la commune
5. Pérenniser un tissu économique dynamique et diversifié en cohérence avec les stratégies intercommunales.

Le projet de site d'hébergement touristique sous forme d'un Parc Résidentiel de Loisirs, objet de la révision allégée du PLU, s'inscrit en cohérence avec plusieurs axes du PADD du PLU et plus particulièrement les orientations n°4 et n°5 (voir en détail le chapitre 7 de la présente notice).





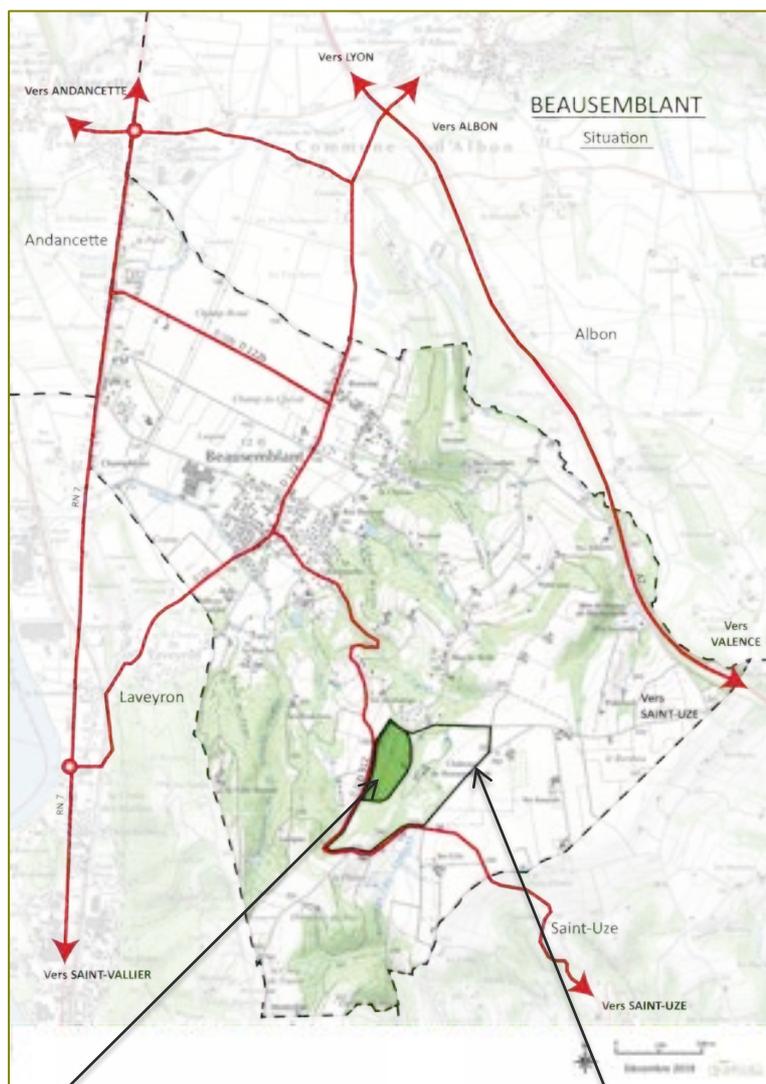
### 3. PRÉSENTATION DU SITE À PROJET

#### 3.1 LOCALISATION DU SITE

Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs (d'environ 8 ha), est situé à l'intérieur du domaine du château de la Sizeranne (48 ha environ) au Sud de la commune de Beausemblant à 1,7 km du centre-bourg. Les coordonnées géographiques du projet sont les suivants : long. 04°50'29"E et lat. 65°12'14".

Le projet est implanté sur le coteau exposé face à la vallée du Rhône, à une altitude d'environ 300 m (le village situé dans la plaine est à environ 150 m d'altitude).

D'un point de vue accessibilité, le site est bien connecté au village de Beausemblant en empruntant la route départementale 312 (route de la Sizeranne). L'embranchement s'effectue en face de la mairie depuis la route départementale 122 (route d'Albon). La RD 312 est classée en 4<sup>ème</sup> catégorie c'est à dire « routes reliant deux communes entre elles dès lors que l'une des deux n'est pas un pôle de service.



*Le site du PRL*

*Le domaine du château de la Sizeranne*

### 3.2 STRUCTURE FONCIÈRE

Le domaine du château de Beausemlant comprend au total 25 parcelles de la section cadastrale 0C pour une surface totale de 480 464 m<sup>2</sup> (environ 48 ha).



**Périmètre du domaine du Château de Beausemlant** ————

**Périmètre de l'opération « les Cottages de Beausemlant »** - - - - -

Sur les 48 ha du domaine, seuls **79 416 m<sup>2</sup>** (environ 8 ha) sont concernées par le projet de PRL. Il s'agit des parcelles suivantes :

- |   |  |
|---|--|
| - C 669, d'une surface de 67 970 m <sup>2</sup> | - C 670, d'une surface de 4 292 m <sup>2</sup> |
| - C 680, d'une surface de 1 330 m <sup>2</sup>  | - C 681, d'une surface de 1 007 m <sup>2</sup> |
| - C 682, d'une surface de 827 m <sup>2</sup>    | - C 683, d'une surface de 3 990 m <sup>2</sup> |

Département :  
DRÔME  
  
Commune :  
BEAUSEMBLANT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

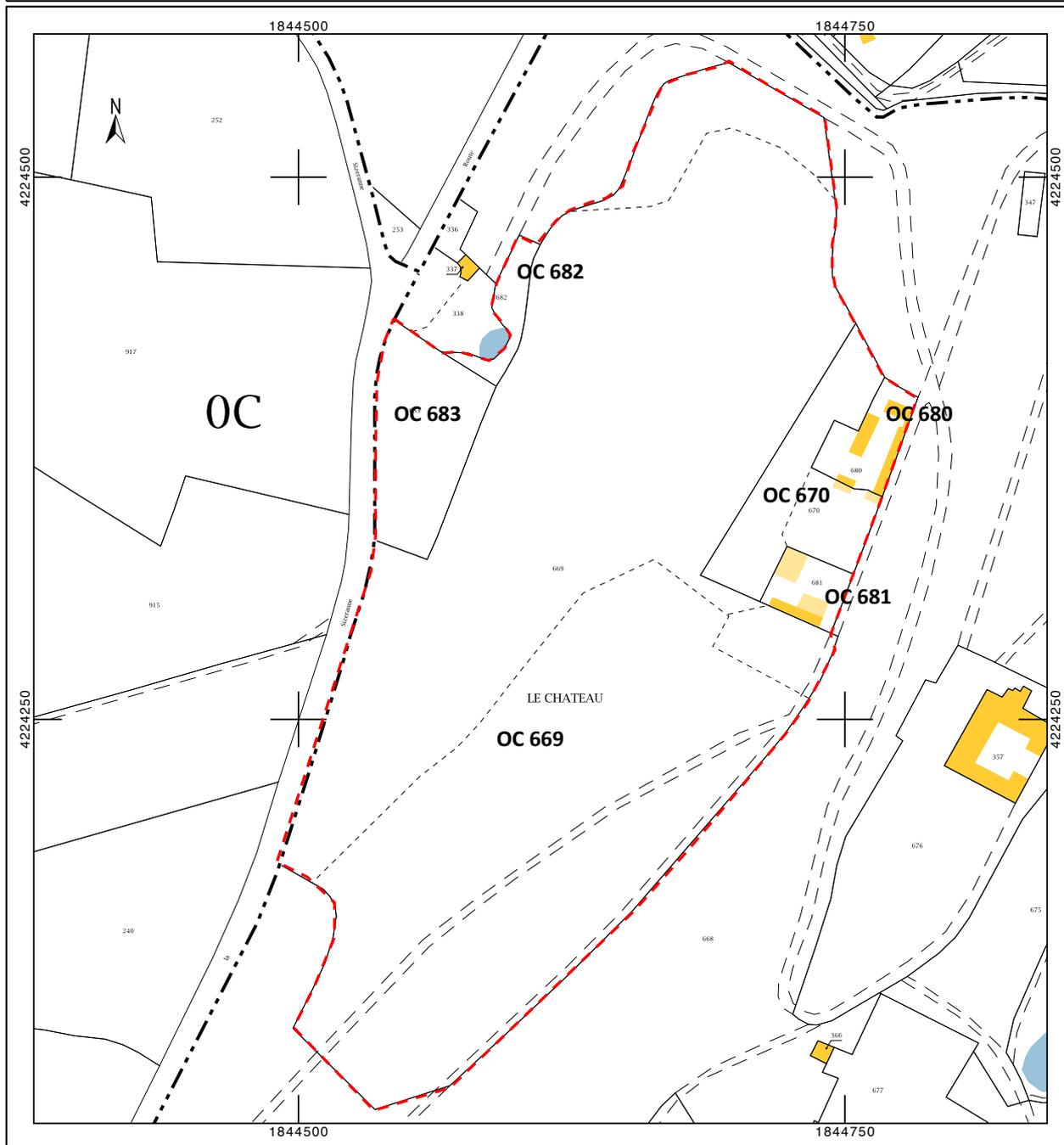
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
la Drome  
15 avenue de Romans 26021  
26021 VALENCE CEDEX  
tél. 04-75-79-50-16 - fax 04-75-79-51-11  
cdf.drome@dgfip.finances.gouv.fr

Section : C  
Feuille : 000 C 02  
  
Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/2500  
  
Date d'édition : 18/03/2020  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



### 3.3 OCCUPATION DU SITE

Le domaine du château de la Sizeranne (48 ha) est délimité par un haut mur d'enceinte, et :

- au Sud et à l'Ouest, par la RD 312 (route de la Sizeranne).

Cette voie est assez fréquentée car elle permet la jonction entre Saint-Uze et la vallée du Rhône (fig.1).

C'est sur la RD 312 que se trouve l'accès au château (fig.2). La RD 312 borde également le terrain d'assiette du projet de PRL.



fig.1



fig.2

- à l'Est, par la route de Blache Ronde, voie communale étroite de desserte locale sur laquelle s'établit un accès secondaire au château (fig.3),



fig.3

- au Nord et à l'Ouest, une lisière boisée marque la limite avec des terres agricoles et le hameau des Rostaings composés d'une quinzaine d'habitations et desservi par la voie communale « route des Rostaings » (fig.4)

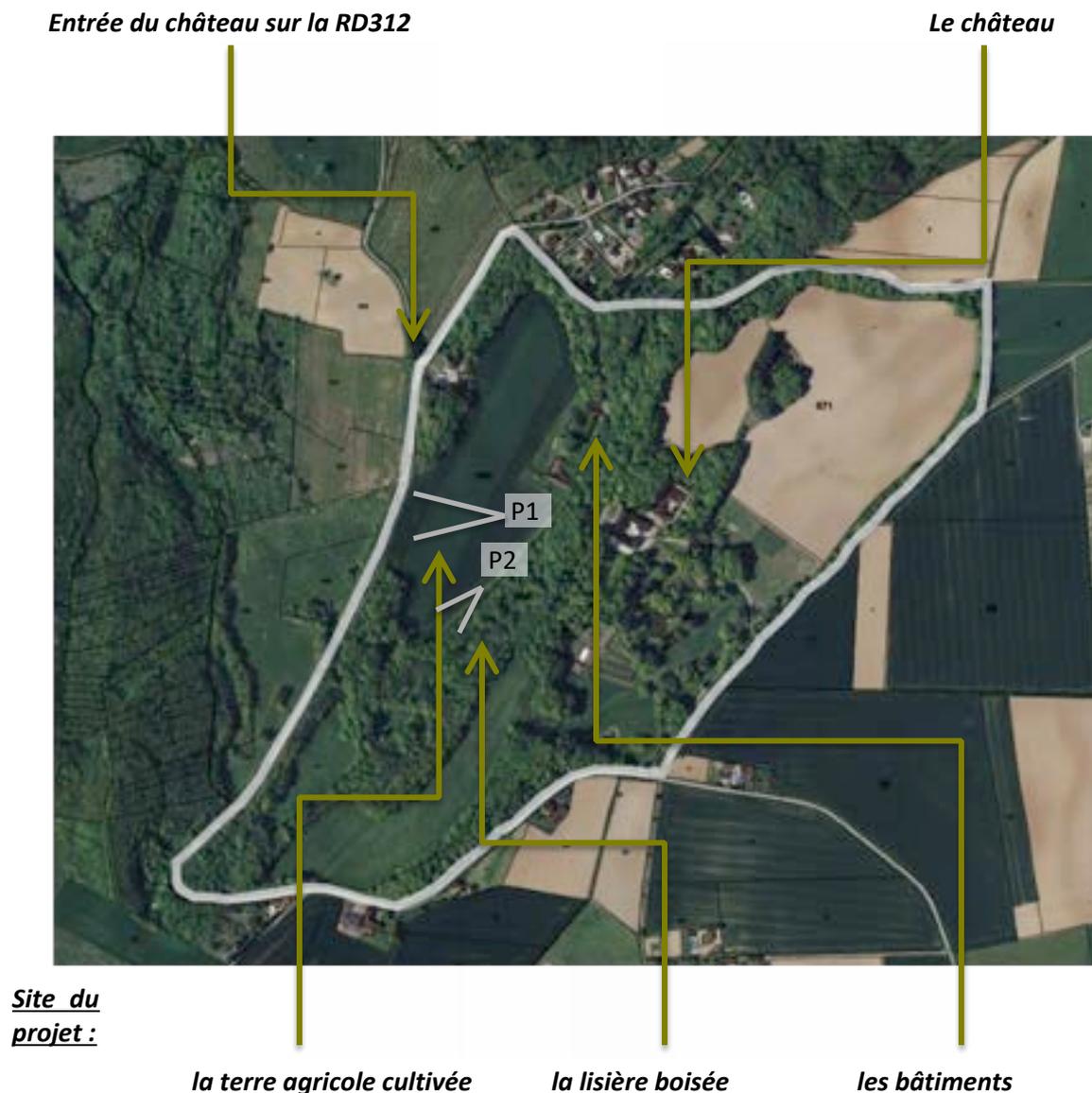
fig.4



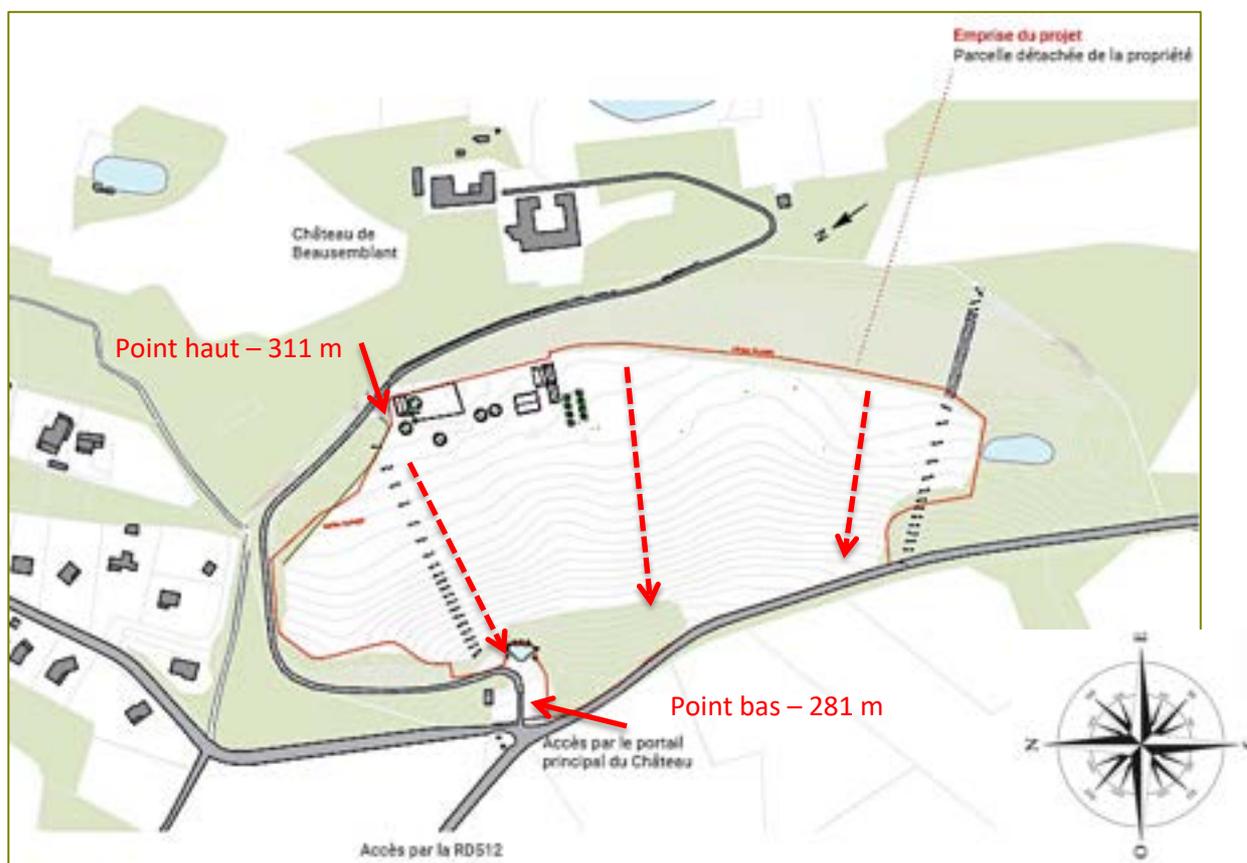
Tous les terrains d'assiette du projet de Parc Résidentiel de Loisirs (superficie de 8 ha environ) sont situés dans l'enceinte du château, à l'ouest de celui-ci, sur les parcelles de la section C n° 669, 680, 681, 670 et 668 (en partie).

Ils sont constitués d'une grande terre agricole, d'espaces boisés en lisière de la terre agricole et de constructions anciennes à réhabiliter.

Séparé visuellement du château à la fois par le relief du coteau et par les boisements le long du chemin d'accès qui jouent un rôle de barrière naturelle, les terrains du PRL sont très en retrait de la vie du château. Ce lieu peut être rendu totalement indépendant du château ; les aménagements sont donc moins susceptibles de porter atteinte au patrimoine bâti. Le château n'est ni inscrit, ni classé, Monument Historique.



Le terrain assiette du projet, présente une déclivité est/ouest de l'ordre de 30 m avec un point haut, à 311 m situé à l'entrée du site à la hauteur de la maison du régisseur, et un point bas, vers l'entrée principale du château à 281 m.



Ouvert sur le paysage de la vallée du Rhône, face aux collines ardéchoises, ce terrain présente un cadre idéal pour accueillir des touristes en quête de calme et de tranquillité.

Depuis le village et le haut de la commune de Beausemblant, le site n'est pas visible, protégé par les collines et les bois environnants.



Les points de vue où les aménagements pourront être visibles, sont situés sur les coteaux ardéchois au niveau de la commune de Talencieux et en particulier, depuis les hameaux « Les Rameaux » et « La Garde » implantés en bordure de côtière à environ 4 km à vol d'oiseau du site. Il s'agit donc d'une vision très lointaine, affaiblissant l'impact paysager du projet.

Les terrains assiettes du projet de PRL sont composés :

- **d'une terre agricole** (parcelle C 669) d'une superficie de 67 970 m<sup>2</sup>. Cette terre est cultivée par l'exploitation agricole des Isnards dont le siège est situé à Beausemblant.

P1



***Vue sur le terrain en direction de l'ouest, depuis le haut de la parcelle***

P2



***Vue sur le terrain en direction du sud, depuis le haut de la parcelle***

Cette terre est actuellement prêtée sous le statut de Comodat (prêt à usage) à la EARL des Isnards par le Groupement Foncier Agricole du Domaine de Beausemblant. Elle fait partie d'un comodat plus large de 25 ha octroyé à la EARL des Isnards par le GFA (dont les propriétaires sont actionnaires dans la SNC Drôme 2015 maîtres d'ouvrage du projet).

Aucun système d'irrigation n'est localisé au droit de la zone d'étude. Un réseau de drain a été implanté au droit de la parcelle dans les années 1980.

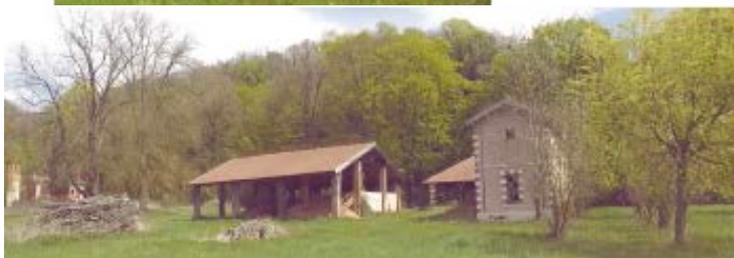
Dans le cadre de l'étude d'impact, pour déterminer l'incidence du projet sur l'agriculture du secteur, la valeur agronomique des terres a été mesurée sur la base de la méthode présentée par l'INRA, le CEMAGREF et le CIRAD. La méthode se base sur des données à la fois pédologiques, physico-chimiques et structurelles des sols. Les résultats ont montré que :

- le sol n'est pas salin (mais la salinité n'est pas un paramètre déclassant) ;
- la réserve utile est considérée comme moyenne. Un unique sondage, sur les 9 réalisés au droit de la parcelle, présente des traces d'hydromorphie. La lithologie limoneuse légèrement argileuse induit un sol relativement imperméable limitant les écoulements de l'eau dans le sol ;
- deux contraintes secondaires ont été listées, à savoir la battance et le pH.

La classe de potentiel agronomique attribuée à ce sol, selon cette méthode, est de 5 ce qui correspond à des sols au **potentiel agronomique faible**.

- de quelques boisements au pourtour de la terre agricole notamment sur la parcelle C 683 en partie.
- de plusieurs bâtiments à réhabiliter (parcelles C 670, 680 et 681).

*La maison du régisseur*



*Les deux halles ouvertes*

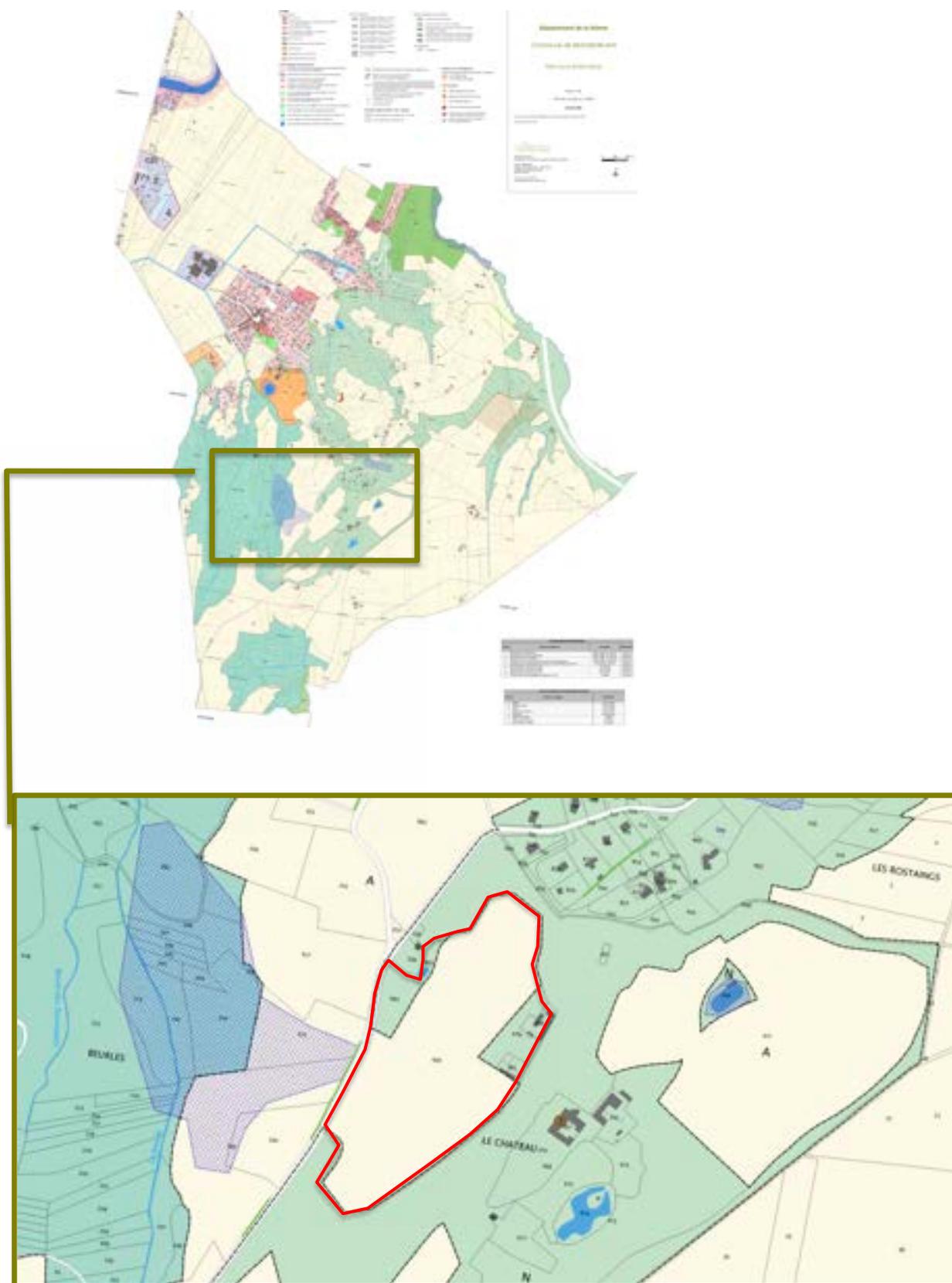


*Les communs*



### 3.4 SITUATION RÉGLEMENTAIRE

#### 3.4.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME



*Extrait du PLU de BEAUSEMBLANT - plan sans échelle*

Les parcelles concernées par la révision allégée du PLU sont classées en zone agricole (A) et naturelle (N) au PLU en vigueur, ainsi que tout l'environnement immédiat du site.

**La zone Agricole (A)** correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

Dans cette zone, le règlement autorise sous condition :

- Les **constructions nécessaires à l'exploitation agricole**
- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs**
- L'extension **limitée des constructions existantes à usage d'habitation** et les **annexes** aux habitations existantes et notamment les **piscines**
- Le **changement de destination des bâtiments** repérés sur le plan de zonage.

**La zone Naturelle (N)** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, le règlement autorise sous condition :

- **Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.** Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contraintes technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole**, d'être situées à proximité immédiate des bâtiments constituant le siège d'exploitation et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors secteur Np et Nco).

Sont également autorisées en zone N, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (18 décembre 2017) dans les conditions cumulatives suivantes :
  - que l'habitation initiale soit elle-même située en zone N
  - dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- **Les annexes** – non accolées – aux habitations existantes, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - que l'habitation dont elles dépendent soit elle-même située en zone N
  - sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Les piscines, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin totale

- **Le changement de destination vers de l'habitat**, des bâtiments repérés sur le plan de zonage. Ils peuvent :
  - être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante
  - être étendus, à l'occasion ou à compter du changement de destination dans la limite de 33% maximum de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (volume existant + extension)
- **Les affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone et/ou nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales



## 4. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Sources : de nombreux éléments présentés ci-après sont issus de l'étude d'impact.

### 4.1 LA GÉOLOGIE

Beausembiant est un ancien site de carrières qui étaient exploitées au XIXème et au début du XXème siècle pour la fabrication de tuiles.

Le site d'étude est situé sur des formations tertiaires, Pliocène :

- p1L : marnes de Hauterives (argiles d'eau douce) : ensemble homogène d'argiles ;
- p2F : sables et conglomérats fluviatiles polygéniques composés de galets calcaires, de roches siliceuses dont des quartzites alpins et de roches cristallines altérées. La matrice est sableuse.

La commune s'inscrit dans une géologie particulière, comprenant plusieurs aquifères. En effet, le site se situe essentiellement dans un terrain avec des argiles d'eau douce (Marnes de Hauterives) mais à proximité se trouve des sables et conglomérats fluviatiles (formation de Lens-Lestang).

Différents tests et études menées sur le site d'étude, mettent en évidence la présence de formations sablo-argileuses et/ou limoneuses sur une épaisseur d'au moins 10 mètres.

Aucune formation indurée de type calcaire pouvant être problématique en surface pour le projet n'est présente sur la zone étudiée.

### 4.2 LES EAUX SOUTERRAINES

Le site se trouve dans une zone comprenant 2 aquifères :

- Des formations du Pliocène supérieur peu aquifères des plateaux de Bonnevaux et Chambaran (niveau 1) ;
- Des molasses miocènes du Bas Dauphiné entre les vallées de l'Ozon et de la Drôme comprenant également des complexes morainiques glaciaires et appartenant aussi à l'époque géologique du Pliocène (niveau 2).

L'entité hydrogéologique est une unité semi-perméable, de nature sédimentaire. Le milieu est poreux et comprend une nappe libre.

Le site d'étude ne dispose pas de nappes à valeur patrimoniale.

Les différentes masses d'eaux souterraines impactées par la commune sont les suivantes :

Code	Libellé
FRDG303	Alluvions de la Plaine de Bièvre-Valloire
FRDG613	Socle Monts du lyonnais sud, Pilat et Monts du Vivarais BV Rhône, Gier, Cance, Doux



- L'étang et ses servitudes. Un raccordement pour son alimentation se fait à deux niveaux par le bassin de la sangsue et la rivière serpentant et par le puits n°1 de la source Charignon. Trois exutoires permettent sa vidange, l'un en partie Sud-Est et deux en partie Sud ;
- Le bassin de la sangsue alimenté au niveau de la fontaine par le trop-plein des eaux d'arrosage provenant du bassin des tilleuls et des eaux de perte de la source Charignon ;
- Le bassin des tilleuls qui récupère les eaux d'arrosage venant de la bonde sud du bassin supérieur.

Le château de la Sizerane dispose de ressource en eau à travers **la présence de deux sources** : la source Grenier et la source Charignon. Un vaste projet de remise en eau du domaine a été réalisé. Elles servent à l'alimentation en eau potable du Château et de ces dépendances, à l'arrosage des jardins et du potager, à l'approvisionnement de l'étang et des différents bassins d'eau.

- **La source Charignon** : prend son origine à 277 mètres du mur de clôture de la propriété et suit une direction Est-Ouest. Une fois dans la propriété, elle parcourt 507,35 mètres pour déboucher au niveau du bassin du jardin potager son exutoire final. Onze puits sont présents à l'intérieur du site et sept à l'extérieur.
- **La source Grenier** : Elle prend sa source à 917 mètres du château d'eau. En sortir du trop-plein du réservoir et du filtre du château d'eau, l'eau se perd dans un conduit à l'Ouest en direction du bassin du « Vivier ». Le débit de la source Grenier se suffit à lui-même pour l'alimentation en eau potable du château et de ses dépendances.

Aucune connexion hydraulique n'existe entre les deux sources et la zone humide en contrebas de la RD312. Ces deux sources sont d'ores et déjà aujourd'hui captées pour l'alimentation en eau du domaine.

La carte ci-dessous présente la situation en 1890.

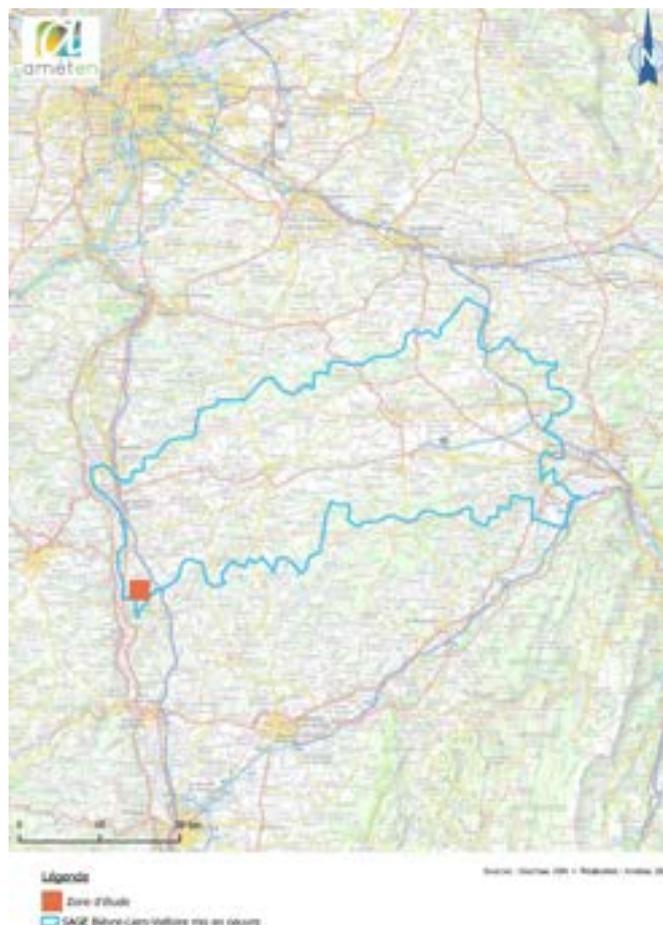


#### **4.5 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le site d'étude appartient au périmètre du SAGE « Bièvre-Liers-Valloire » approuvé le 13 Janvier 2020.

Les enjeux sont les suivants :

- *La restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles*
- *La préservation de la ressource en eau potable pour le présent et le futur*
- *L'amélioration de la gestion quantitative afin de rétablir l'équilibre entre les ressources et les besoins en eau*
- *La préservation et la restauration des caractéristiques physiques des cours d'eau et des zones humides*
- *La protection des personnes contre les risques liés à l'eau en adéquation avec la gestion de l'eau et l'aménagement du territoire*
- *La mise en place d'une gestion de l'eau collective et responsable en impliquant les différents acteurs de l'eau du bassin Bièvre-Liers-Valloire*



#### **4.6 LES PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES, GESTION DE L'ESPACE ET ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX**

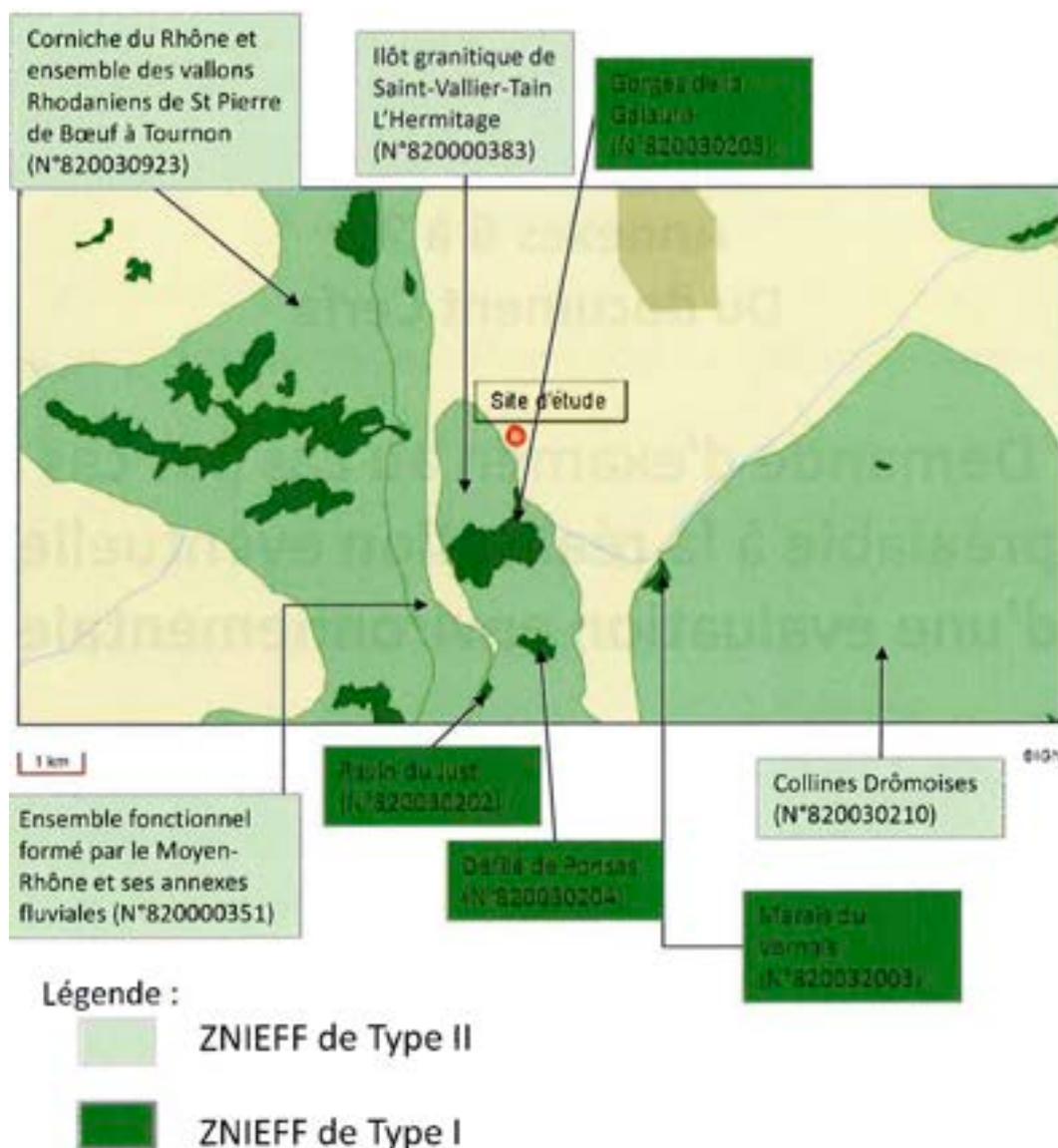
Le site ne se trouve pas dans un périmètre particulier protégé au titre de l'environnement.

La commune n'est pas comprise dans un périmètre Natura 2000, ni une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ou encre un Espace Naturel Sensible. Elle ne fait pas partie d'un parc naturel.

Le site d'étude et sa surface d'influence ne sont pas situés sur un Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB) et ne présentent aucune connexion fonctionnelle avec un zonage de ce type.

Les sites Natura 2000 les plus proches concernent les affluents en rive droite du Rhône.

Un site Natura 2000 est localisé dans un périmètre éloigné du site d'étude et susceptible d'être en connexion fonctionnelle avec celui-ci : la Zone de Spéciale de Conservation « Affluents rive droite du Rhône » (FR8201663) à 3,3 km à l'ouest.



Le site à projet est, en revanche, assez proche (à environ 200 mètres), de la **ZNIEFF de type II** « Ilôt granitique de Saint-Vallier Tain l'Hermitage » d'une superficie de 3 710 ha sur 12 communes dont seulement 3% sur la commune de Beausemblant.

Cette ZNIEFF concerne un petit massif à roche mère granitique sur lequel se développe une végétation subméditerranéenne. Ce biotope présente un intérêt botanique, paysager, géologique, géomorphologique et biogéographique compte tenu de sa géologie originale et sa localisation à une frontière climatique favorisant la présence de nombreuses espèces méditerranéennes.

#### **4.7 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Créé par la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi Notre, le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** a été adopté par le conseil régional le 20 décembre 2019 et rendu opposable par le Préfet de région le 10 avril 2020.

Ce nouveau schéma de planification se substitue aux schémas préexistants : schéma régional climat air énergie, schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets, et schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Sur la commune de Beausemblant, le STRADDET fait apparaître, un « corridor écologique (surfacique) à préciser ou restaurer selon son fonctionnement écologique », correspondant à un axe de déplacement de la faune d'importance régionale à restaurer entre le massif de Chambaran et le Rhône.

Cet axe est fortement dégradé par la présence de l'autoroute du Soleil. C'est pourquoi la société ASF a réalisé en 2011, un aménagement de type « éco-pont » permettant de rétablir un lien écologique fonctionnel au-dessus de l'autoroute A7 au niveau du col du Grand Bœuf sur la commune de Beausemblant.



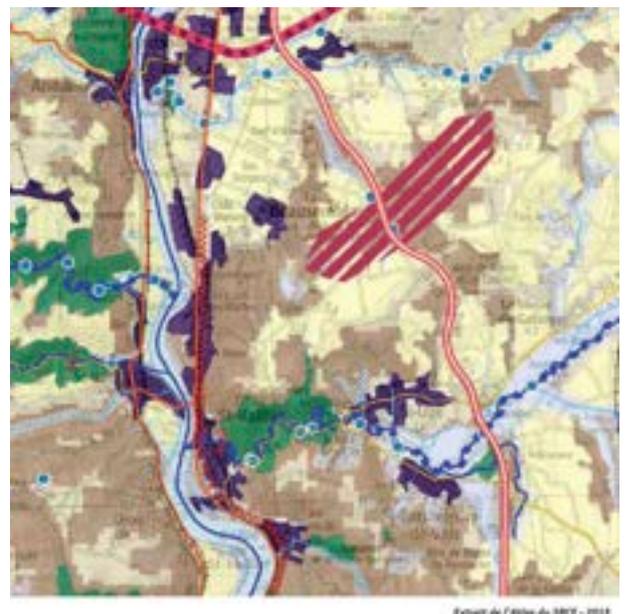
**LÉGENDE**

**GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ POUR TOUS**

- PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET INTÉGRER SES ENJEUX DANS L'URBANISME, LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT, LES PRATIQUES AGRICOLES ET FORESTIÈRES**
  - Corridors écologiques linéaires : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité écologique
  - Corridors écologiques surfaciques : à préciser, préserver ou restaurer selon leur fonctionnalité écologique
  - Corridors écologiques à préciser liés aux infrastructures
  - Continuités écologiques transitionnelles à préciser
  - Réservoirs de biodiversité : à préserver
  - Milieux aquatiques (cours d'eau, lacs et zones humides) : à préserver ou à restaurer selon leur fonctionnalité
  - Espaces de liberté des cours d'eau : à préserver
- RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DES POLLUANTS LES PLUS SIGNIFICATIFS ET POURSUIVRE CELLE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE**
  - Zones prioritaires pour agir sur les substances polluantes : PM10 (particules fines en suspension), NO2 (Dioxyde d'Azote), etc.
  - Nombre d'habitants exposés au NO2 ou PM10 à une valeur limite dans les zones urbaines :
    - < 3 000
    - Entre 3 000 et 5 000
    - > 5 000 (Lyon = 75 000)
- REDYNAMISER LES CENTRES BOURGS ET LES CENTRES DES VILLES MOYENNES ET LES QUARTIERS EN DIFFICULTÉ**
  - Villes moyennes programme 'Action cœur de ville'

Extrait du STRADDET

Extrait du SRCE



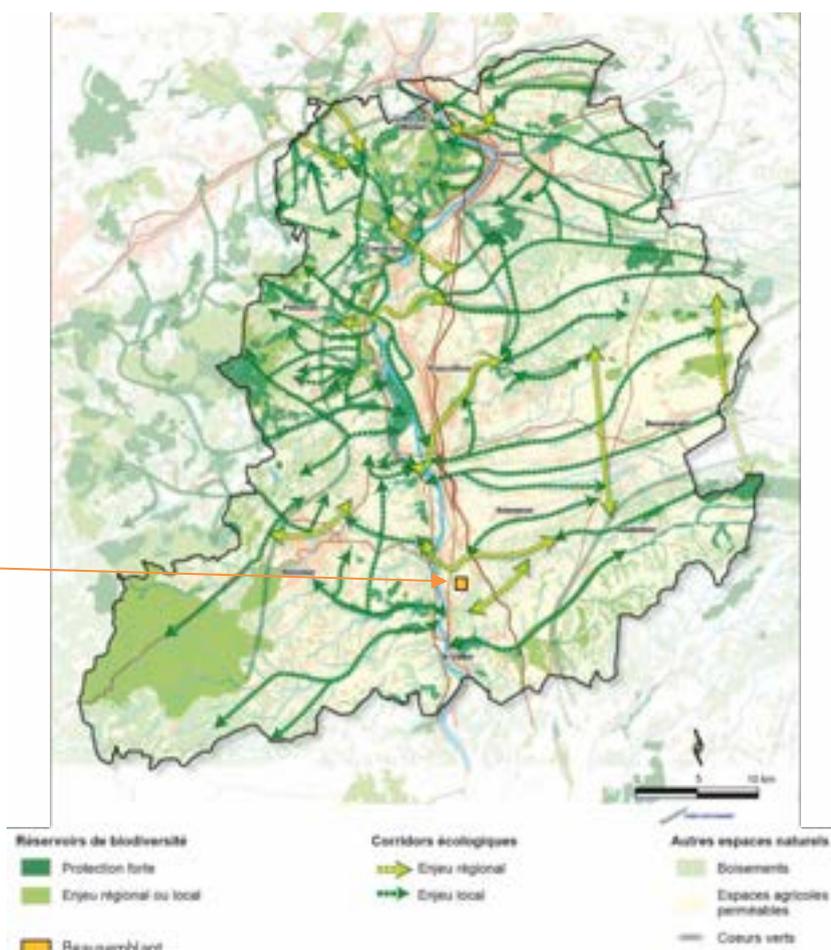
Extrait de l'Atlas du SRCE - 2018

Le site d'étude s'inscrit dans un territoire global comprenant des réservoirs de biodiversité et des cours d'eau à proximité. Il se localise en continuité d'un corridor fuseau assurant la continuité écologique entre le massif des Chambarans et l'îlot granitique de Saint-Vallier-Tain l'Hermitage. Il est relativement proche d'un corridor fuseau (continuités écologiques diffuses).

Le site d'étude est entièrement localisé au sein d'un espace de perméabilité écologique forte, potentiellement favorable aux continuités biologiques du territoire (déplacements des espèces). Toutefois, il se localise dans le parc du domaine de Beausemblant, un espace entièrement clos, délimité physiquement par un mur de plusieurs mètres de haut.

**Extrait du Scot des rives du Rhône**

Site d'étude





**Source : rapport de présentation du PLU de la commune**

L'analyse fonctionnelle des continuités écologiques sur le territoire a été étudiée dans le cadre de l'étude d'impact du projet jointe dans la pièce 1 bis du présent dossier.

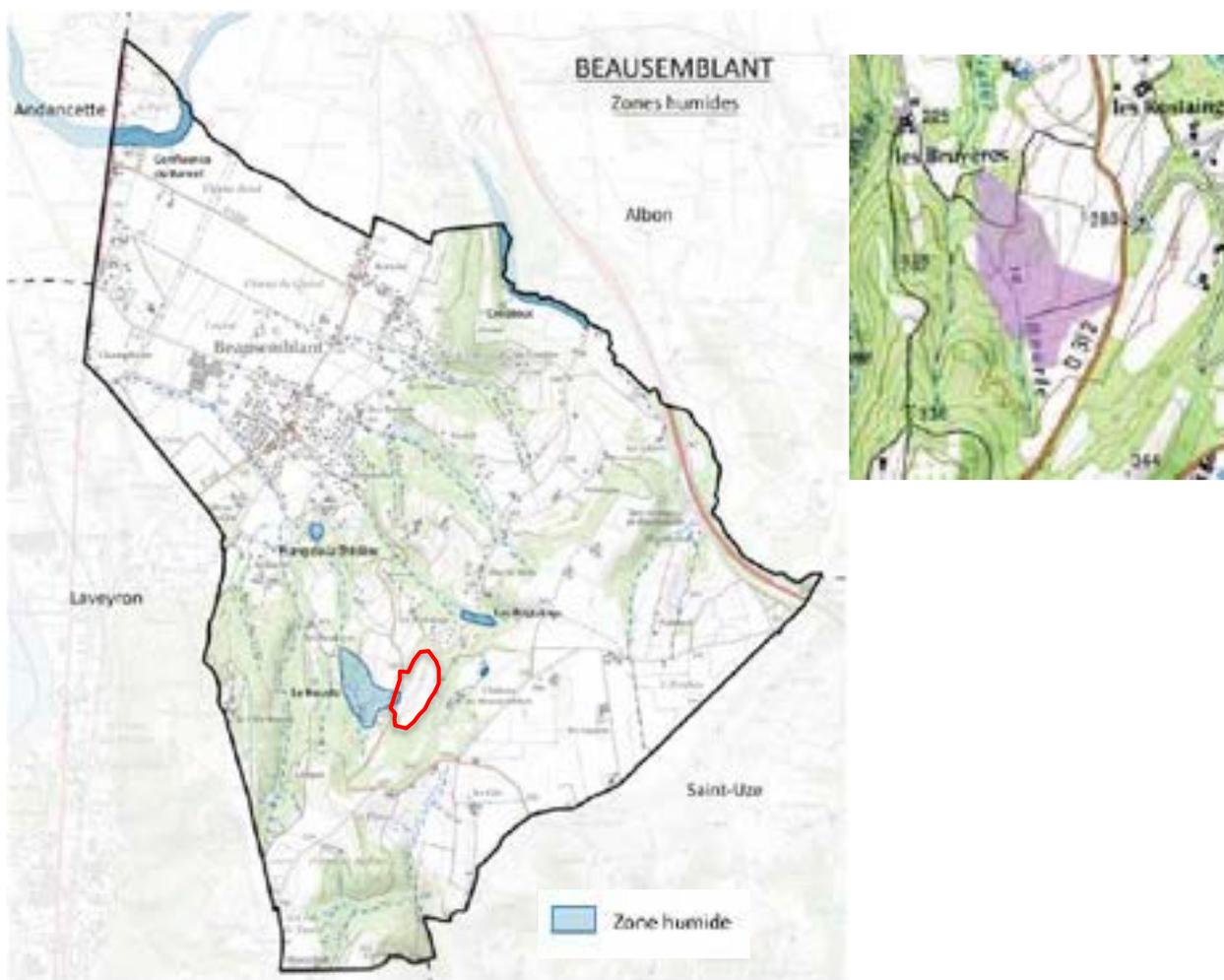
## 4.8 LES ZONES HUMIDES

Dans un rayon de 5 km, de nombreuses zones humides des inventaires départementaux des zones humides de la Drome et de l'Ardèche sont présentes.

Le site jouxte une **zone humide** « le Beurle » identifiée par l'inventaire départemental et reportée sur le plan de zonage du PLU comme Zone Humide à préserver.

Cette zone humide se situe de l'autre côté de la RD 312 (« RD 312 – prairie humide eutrophe » : code hydrographique : 26SOBENV0006) en dehors du secteur de projet. Il s'agit d'un vaste secteur (8ha) constitué du ruisseau « le Beurle » et d'une prairie mésotrophe. Son fonctionnement n'est pas documenté. Une campagne photographique préalable a permis de constater la présence de plantes caractéristiques de zone humide au titre de la réglementation (Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement) : Phragmites australis, Scirpoides holoschoenus, Eupatorium cannabinum, Pulicaria dysenterica, et Salix alba.

La délimitation reste cependant incomplète et aucun prélèvement de sol n'a été réalisé.





**Légende**

- |  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Zonage   | Paysage   | Zone humide observée |
|  Zone d'étude retenue |  Campagne photos zone humide |                      |

Sources : Vue aérienne // Réalisation : Amétén, 2020

Les investigations de terrain ont notamment mis en évidence la présence d'une petite mare à l'intérieur du boisement au sud du site. Cette mare n'est connectée à aucun cours d'eau. Du fait de l'important taux de recouvrement du boisement, cette mare est peu végétalisée. Seules quelques lentilles s'eau sont présentes à sa surface.

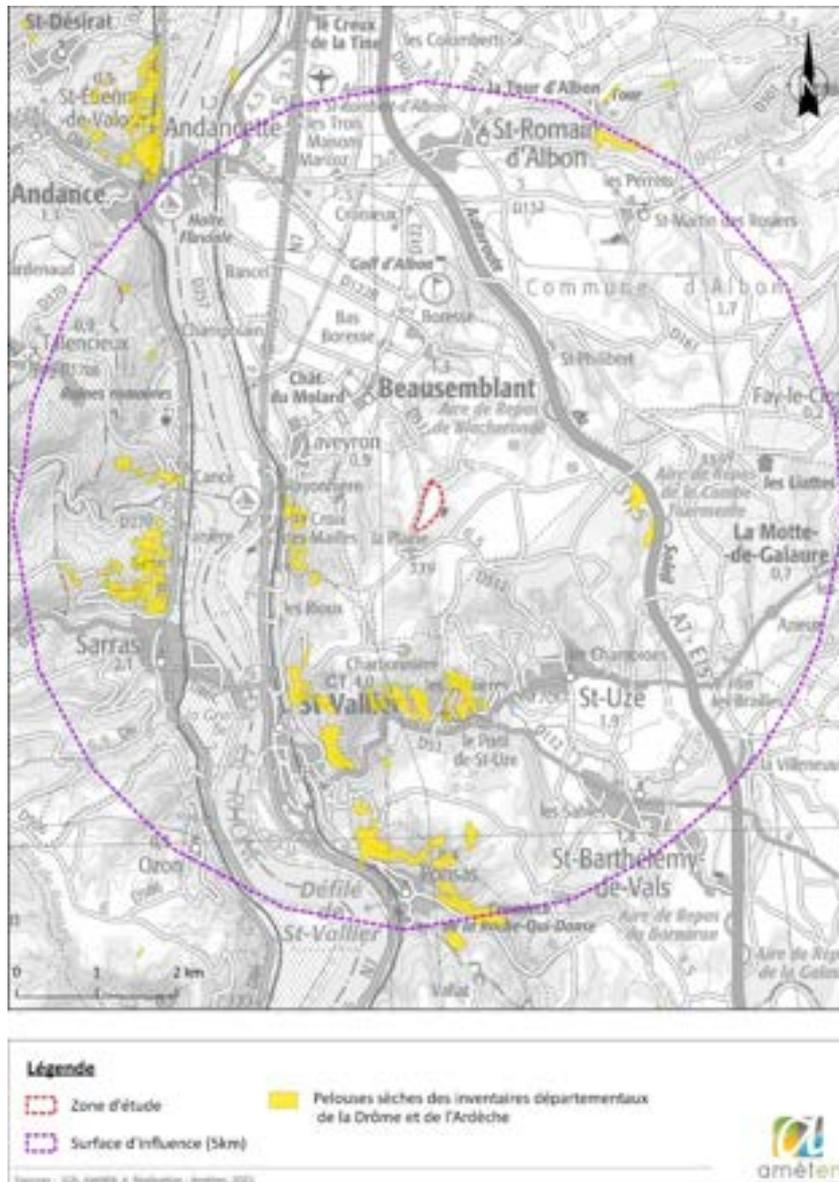
La mare forestière qui présente un enjeu modéré (état de conservation fragile). Cette mare est désormais située en dehors du périmètre de projet.



#### 4.9 LES PELOUSES SÈCHES

La zone d'étude ne se superpose par directement à une pelouse sèche de l'inventaire départemental des pelouses sèches de la Drôme.

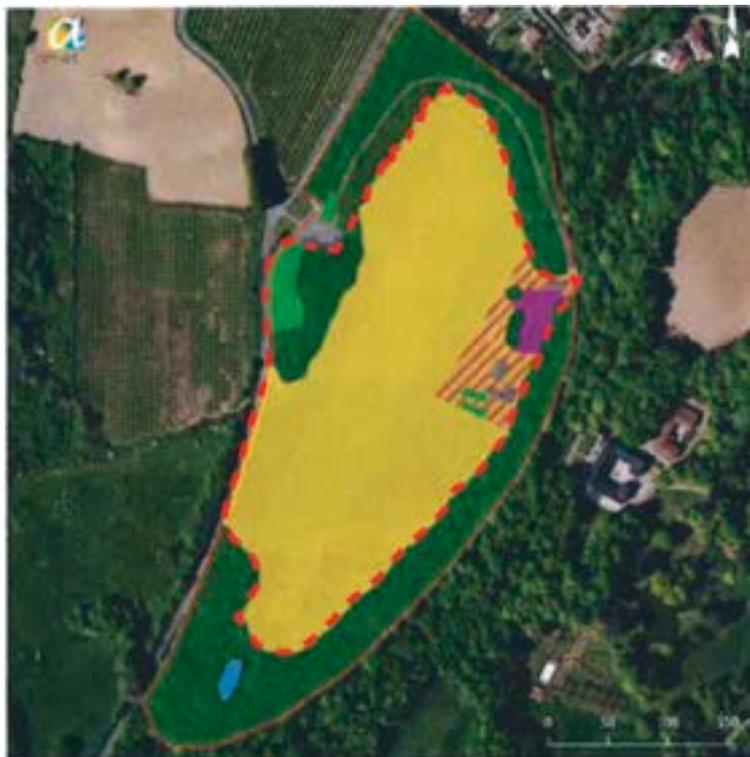
Néanmoins, une trentaine de pelouses sèches sont localisées dans la surface d'influence de la zone d'étude. Ces dernières ne présentent aucune connexion fonctionnelle avec la zone d'étude.



## 4.10 L'ÉTUDE FAUNE / FLORE

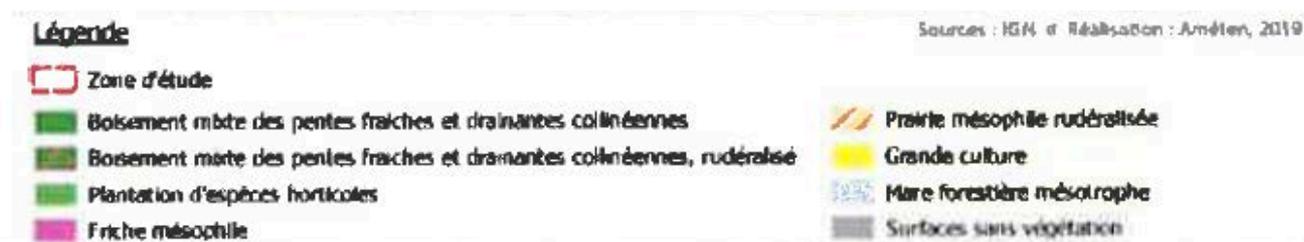
En décembre 2019, une étude bibliographique faune / flore<sup>3</sup> a été menée par le maître d'ouvrage du projet, sur le périmètre du PRL et ses proches alentours.

Cette étude (fournie en version complète en pièce 1bis du présent dossier) a permis de compléter la connaissance des milieux naturels (plus précisément l'occupation végétale) sur le site à projet.



**Occupation des sols**

Le périmètre opérationnel du projet de PRL est indiqué sur la carte en pointillé rouge.



En complément de ces premières investigations, des inventaires naturalistes ont été réalisés sur un cycle biologique 4 saisons de décembre 2019 à juin 2021 en conformité avec les recommandations de la DREAL<sup>4</sup> (décision de la MRAE du 29 avril 2020). En effet, l'inventaire de terrain établi en décembre 2019, période peu favorable à l'observation, ne permettait pas de s'assurer de l'absence définitive d'espèces ou d'habitats protégés. L'étude complète est jointe en annexe.

<sup>3</sup> GONE environnement - étude environnementale - 12/04/2019- SNC DROME 2015

<sup>4</sup> Diagnostic écologique du volet milieux naturels de l'étude d'impact – GONE Environnement et AMETEN – 01/03/2022

À l'issue des passages effectués à Beausembiant, ont été recensées :

- 9 taxons de mammifères (à faible enjeu de conservation), dont 1 espèce protégée à l'échelle nationale (protection de l'espèce et de son habitat) : l'écureuil roux ;
- 16 arbres-gîtes potentiellement favorables aux chauves-souris ;
- 33 espèces d'oiseaux (27 protégées), dont 2 espèces nicheuses probables à enjeu de conservation modéré : la bondrée apivore et le pic épeichette ;
- aucun taxon d'amphibien (le début de printemps constituant la période de passage sur le terrain la plus propice à l'étude de ce groupe) ;
- 2 espèces de reptiles protégées à l'échelle nationale (protection de l'espèce et de son habitat) : le lézard à deux raies et le lézard des murailles ;
- une cinquantaine d'espèces d'invertébrés.

Concernant la flore et les habitats, les enjeux sont modérés à faibles :

- Environ 160 espèces recensées sans enjeu notable de conservation
- Des boisements frais dominés par des érables, le frêne et plus ponctuellement des tilleuls (EUNIS G1.A4) à enjeu modéré (quelques localités dominées par le robinier)
- La mare forestière (EUNIS C1.2) à enjeu modéré (état de conservation fragile)
- Le reste des habitats présente un enjeu faible : Prairie de fauche rudéralisée / Zone rudérale / Culture (Triticale) / Végétation des vieux murs / Ronciers

L'étude conclue que les habitats naturels et la flore présentent des enjeux modérés, avec une absence d'espèces protégées à enjeux sur la zone d'implantation.

L'observation de la faune a montré :

- la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et de mammifères dont la présence de l'écureuil roux, espèce protégée à l'échelle nationale (protection de l'espèce et de son habitat), et 2 espèces nicheuses probables à enjeu de conservation modéré : la bondrée apivore et le pic épeichette.
- 1 espèce à fort enjeu pour les chiroptères (Minioptère de Schreibers), avec près de 16 espèces de chauve-souris fréquentent la zone d'étude.
- 3 espèces de reptiles à enjeu de conservation faible et 102 taxons d'invertébrés, dont le lucane cerf-volant, quasi menacé en Rhône Alpes.

Il est également précisé qu'aucun indice de présence de chauves-souris n'a été découvert, ni aucun individu dénombré, dans les bâtiments non occupés qui semblaient potentiellement favorables à l'accueil de chauves-souris en transit, voire de colonies de reproduction.

La carte page suivante (issue de l'étude faune / flore) montre que :

- Aucun secteur n'est concerné par un enjeu écologique très fort.
- Les 2/3 de la zone d'étude (61,8%) présente un enjeu nul ou faible.
- Les enjeux écologiques (faune / flore) les plus importants (forts) portent sur la mare forestière mésotrophe et concerne une superficie de 0,04 ha de la zone étudiée (0,3%). La mare est située en dehors du périmètre opérationnel du projet et sera préservée. Il est prévu d'y interdire totalement l'accès.
- Les enjeux modérés concernent les boisements mixtes situés aux pourtours du PRL qui seront tous protégés.

Intitulé	Surface (zone d'étude)	Code Corine	Code EUNIS	Code EUR28	Liste rouge	Zone humide	Niveau d'enjeu	
Boisement mixte des pentes fraîches et drainantes collinéennes	4,40 ha	41.4	G1.A4	9180	NT	p	MODÉRÉ	} 37,9%
Plantation d'espèces horticoles	0,23 ha	83.3	G1.C	-	LC	p	FAIBLE	
Friche mésophile	0,14 ha	87.1	I1.5	-	LC	p	FAIBLE	} 59,1%
Prairie mésophile rudéralisée	0,46 ha	38.1 x 87.1	E2.1 x I1.5	3150	VU	p	FAIBLE	
Grande culture	6,04 ha	82.1	I1.1	-	LC	p	FAIBLE	
Mare forestière mésotrophe	0,04 ha	22.41	C1.22	-	LC	H	FORT	} 0,3%
Surfaces sans végétation	0,31 ha	86	J4	-	-	-	Nul	} 2,7%



## 4.11 PAYSAGE

La Drôme est un département de transition entre de grandes entités géographiques : les Alpes, la Provence et la vallée du Rhône. Les paysages ruraux patrimoniaux y sont majoritaires, on retrouve ensuite les paysages agraires et ceux marqués par de grands aménagements. Les paysages urbains ne représentent que 2% du territoire. La Drôme, au sein de la région Rhône-Alpes, représente 45% des surfaces agricoles biologiques et 39% des exploitants. Il est donc difficile d'associer ce département avec un type de paysage.

La DREAL Auvergne-Rhône-Alpes a réalisé un atlas des paysages de la région, en définissant des unités de paysage, portions de territoires homogènes sur le plan de l'organisation, de la composition et de la physionomie.

Le site d'étude fait partie de l'unité paysagère ruraux-patrimoniaux de Beausemlant.

Beausemlant est à cheval sur deux types de terrain : la vallée du Rhône entre Vienne et Tournon (rouge sur la carte ci-dessus) et les collines rhodaniennes (en vert). La vallée du Rhône s'est urbanisée grâce au commerce par la voie d'eau avec la présence de carrières, d'entreprises de packaging, d'aéronautique, de transport etc.

Une campagne photographique a été réalisée en Juillet 2020 pour rendre compte des vues au sein du site et sa perception depuis l'extérieur (© Améten). L'intégralité de l'étude est jointe dans la pièce 1 bis de la présente étude.

### ■ Quelques vues du site



*La parcelle du site actuellement dans son écrin boisé*



*Les bâtiments existants*

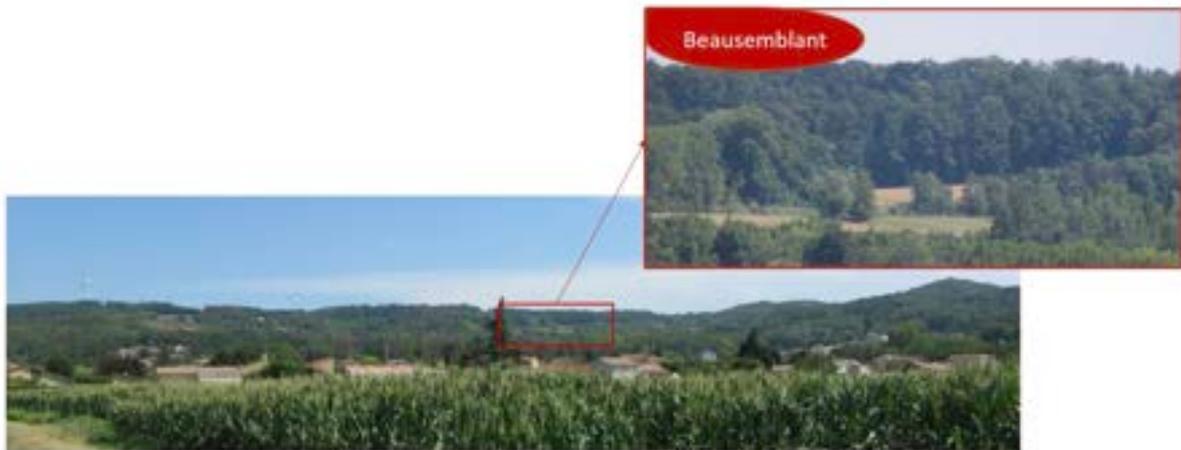


*Entrée du domaine*



*Le site à projet et le château.*

## ■ Vues lointaines



Le site est perceptible en vision lointaine depuis Beausemlant ou Laveyron, et depuis les coteaux ardéchois et notamment Talencieux (en face).



## ■ Évolution paysagère

Depuis 1950, le site d'étude n'a pas changé d'affectation ; il est resté une terre de culture.

Entre 1950 et 1969, dans le champ au Sud-Ouest le milieu s'est refermé. A contrario, le champ au Sud a été en grande partie déboisée permettant d'avoir une surface plus élevée cultivable. Notre site d'étude a subi un déboisement au Nord et un reboisement au Nord-Ouest. Concernant le reste de l'enceinte du Château, le milieu est sensiblement le même.

Entre 1969 et 1996, au Sud-Ouest, le milieu continue à se refermer lentement. Le reste n'est nullement modifié.

## ■ Enjeux

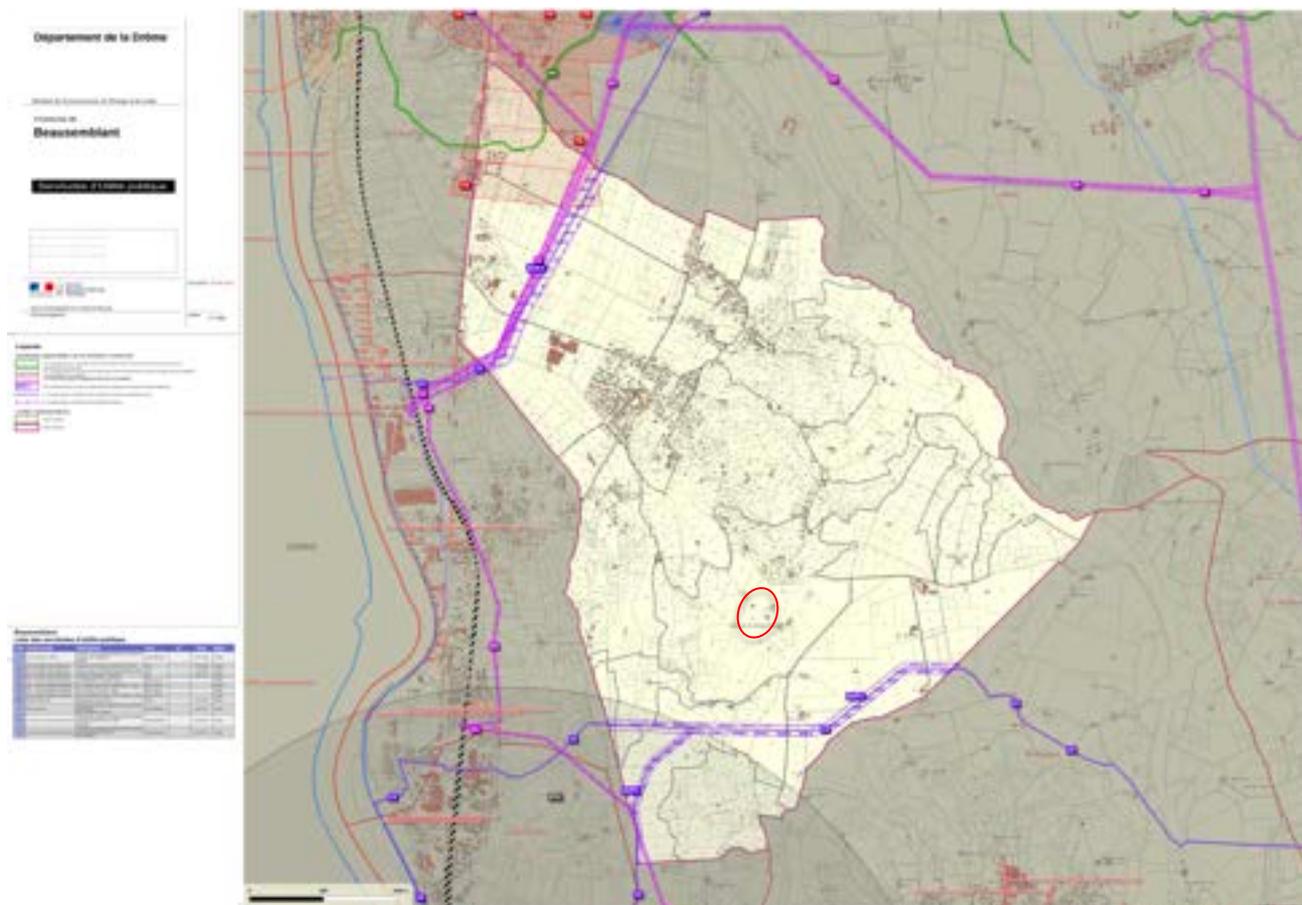
Le site du projet, en position dominante, présente une large vue ouverte vers l'ouest, la vallée du Rhône et les coteaux ardéchois au-delà. Le site reste peu perceptible depuis la partie basse de la vallée ou de l'autre côté du Rhône.

Pour ces raisons, l'étude d'impact conclue à des enjeux paysagers « faibles ».

## 4.12 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE, RISQUES OU NUISANCES

### ■ Les servitudes

La commune de Beausemlant est concernée par une servitude A4 relative à la conservation des eaux, PT1 relative aux transmissions radio-électriques, T5 servitude aéronautique de dégagement, I3 autour des canalisations de gaz et I4 autour des canalisations électriques. Le site d'implantation du projet de Parc Résidentiel de Loisirs n'est affecté par aucune servitude d'utilité publique.



*Extrait du plan des servitudes d'utilité publique*

### ■ Les risques

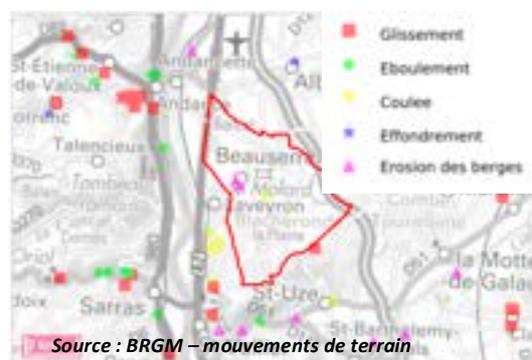
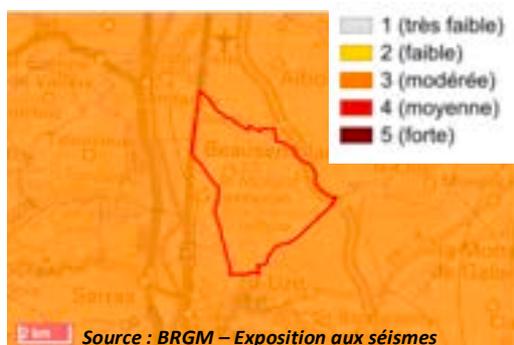
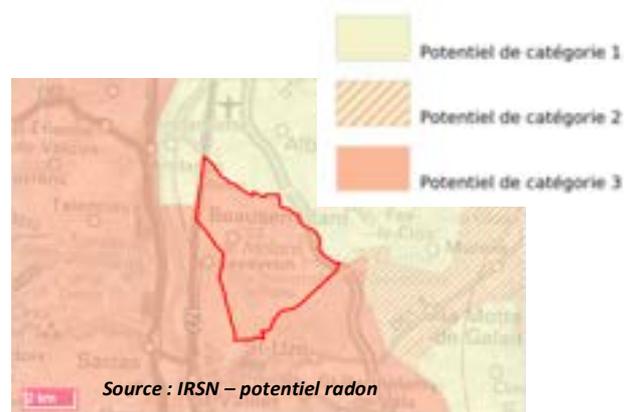
Le projet ne se situe pas dans un secteur soumis à des **risques naturels**.

Le site n'est pas concerné par des risques d'inondation présents sur le territoire communal au niveau du Bancel au nord de la commune (Atlas des Zones Inondables Bancel et Argenteil). De plus, un plan de prévention inondation a été prescrit par arrêté préfectoral du 12/12/2017. La communauté de commune de Porte DrômArdèche a fait réaliser une étude hydraulique et de caractérisation de l'aléa inondation du Vivier et de ses affluents sur la commune de Beausemlant. Cette étude a été effectuée entre 2020 et 2022 par le bureau d'étude Hydrétudes. Cette étude ne montre aucune zone inondable sur le site à projet.

L'ensemble du territoire communal est affecté par un risque d'érosion, sans débordement, qui peut être très important le long des ravins et vallats. Pour se prémunir de ce risque, une zone d'aléa fort de 20 m est instituée de part et d'autre des axes des ravins et vallats repérables sur les cartes topographiques IGN (trait plein ou pointillé bleu) et sur les fonds cadastraux.

Le site du projet est concerné par :

- une zone d'aléa moyen de mouvement de terrain (retrait-gonflement des sols argileux),
- une zone à risque faible pour les incendies de forêt du département la Drôme,
- une zone à potentiel radon de catégorie 3,
- une zone à sismicité modérée.



La carte des mouvements de terrain ne montre aucun mouvement recensé sur le site à projet. Toutefois, la commune de Beausemblant est sujette à des mouvements de terrains régulier par le biais du ruissellement. Le site même (classé en aléa moyen) a connu des affaissements le long de la RD 312 avec une accumulation d'eau de ruissellement qui est retenu par le mur bordant la route départementale.

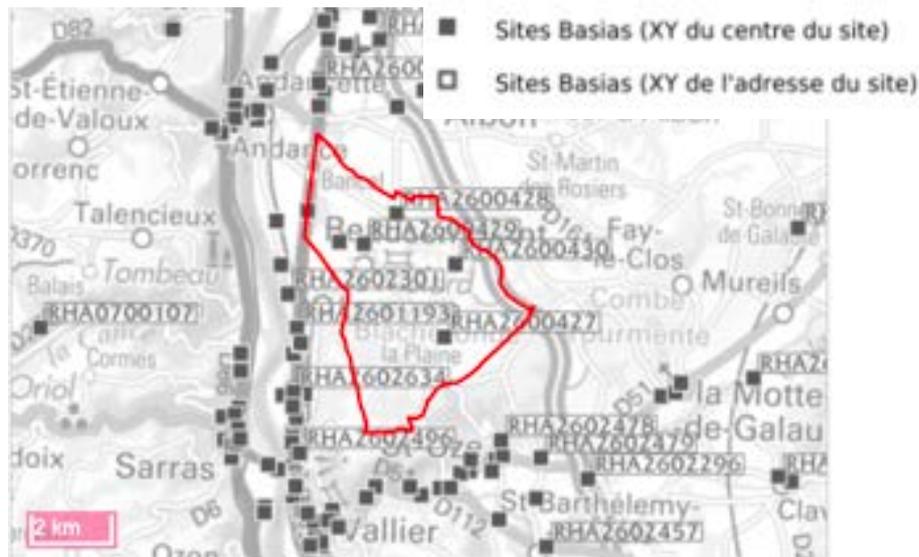
Le projet ne se situe pas non plus dans une zone de **risques technologiques**. On note la présence sur la commune de Beausemblant :

- De canalisations de matières dangereuses qui traversent la commune et nécessitent une maîtrise de l'urbanisation à leurs abords. La canalisation la plus proche du projet est à plus de 900 m ; elle ne génère donc aucun impact sur la l'urbanisation de la zone.

- L'usine Alphafrom située à environ 2 km du site à projet. La présence de cette entreprise relevant de la réglementation des ICPE (installation classée pour l'environnement), ne crée pas de risques industriels particuliers ni de contraintes d'aménagement.

Concernant la prise en compte du **bruit**, le site est également éloigné des deux axes bruyants présents sur Beausemlant l'A7 et la RN7 (à environ 2 km), générant des prescriptions d'isolement acoustique dans des secteurs situés au voisinage de ces infrastructures de transports.

Le projet est également situé en dehors de tous sites pollués.



#### ■ Les autres contraintes

Le site est longé par la RD 312. Le PLU en vigueur a intégré les dispositions du Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme et du règlement de voirie départementale, qui fixent les marges de recul et les largeurs de plates formes.

Les constructions à usage d'habitations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et de 10 mètres pour les autres constructions.

La présence de cette voirie pour desservir le site est un atout mais aussi une contrainte car aujourd'hui les riverains déplorent une circulation importante et des vitesses excessives sur cet axe qui relie Saint-Uze à la vallée du Rhône.

#### 4.13 SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET HIÉRARCHISATION

Hierarchisation	Thématique	Justification
<b>1</b> Enjeu fort	Eaux souterraines	Le Château de la Sizeranne est traversé par deux sources (Grenier et Charignon) qui à elles seules permettent l'adduction en eau potable et l'arrosage. Une bonne qualité de ces deux sources est impérative.
	Tourisme	La commune de Beausemlant n'accueille aucun hébergement touristique et possède un très faible nombre d'activité touristique.
	Urbanisme	Le zonage du PLU classe le secteur sur lequel le projet est destiné à être réalisé en zone agricole interdisant toutes constructions de ce type.
<b>2</b> Enjeu moyen	Géographie	L'accessibilité est moyenne.
	Topographie	Le terrain possède un dénivelé de 30 mètres, avec une pente orientée Est-ouest.
	Milieux naturels	Les habitats naturels et la flore présentent des enjeux modérés, avec une absence d'espèces protégées à enjeux sur la zone d'implantation. L'observation de la faune montre la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et de mammifères dont la présence de l'écureuil roux, espèce protégée à l'échelle nationale (protection de l'espèce et de son habitat), et 2 espèces nicheuses probables à enjeu de conservation modéré : la bondrée apivore et le pic épeichette. On recense 1 espèce à fort enjeu pour les chiroptères (Minioptère de Schreibers), près de 16 espèces de chauve-souris fréquentent la zone d'étude. 3 espèces de reptiles à enjeu de conservation faible et 102 taxons d'invertébrés, dont le lucane cerf-volant, quasi menacé en Rhône Alpes.
	Patrimoine	Aucun monument classé ou inscrit ne concerne le site d'étude. Le Château de la Sizeranne datant du XVème siècle présente un intérêt architectural patrimonial.
	Transports	Le site est desservi par la RD 312 qui longe le domaine de Beausemlant. Aucune piste cyclable ni trottoir n'existe.
	Risques	Le risque de mouvement de terrain est particulièrement présent dans la commune de Beausemlant. Le site lui-même est sujet à un affaissement près de la RD 312 dû au ruissellement qui s'accumule sur le mur d'enceinte.
<b>3</b> Enjeu faible	Climat	Le climat est de type semi-méditerranéen avec des températures douces, une pluviométrie de 867,6 mm à l'année. Les vents viennent majoritairement du Nord ou du Sud.
	Géologie	Le site repose sur des terrains de nature sablo-argileuse ou limoneuse.
	Eaux superficielles	Aucun réseau hydrographique ne traverse le site d'étude. Une zone humide est, cependant, située de l'autre côté de la RD 312.
	Paysage	En contre bas du site, le site se distingue à travers les arbres mais cette visibilité reste tout de même faible. De l'autre côté du Rhône, le site se trouve à 5 kilomètres à vol d'oiseau avec une vue plus dégagée mais tout de même très lointaine.
	Milieu humain	La commune connaît une progression démographique, toutefois moins forte que dans les années 90. La commune dispose d'équipements publics de base.
	Déchets	La gestion des ordures ménagères est de compétence du service ordures ménagères et déchets assimilés de la Communauté de Commune Porte Drômardeche.

Hiérarchisation	Thématique	Justification
	Qualité de l'air	Quelques dépassements ponctuels de seuils de qualité sont à noter pour les particules en suspension et l'ozone. Cependant, les valeurs des stations relevées ne sont pas exactement les mêmes que les polluants réellement émis sur la commune de Beausemblant.
	Acoustique	Aucune voirie routière classée en raison du bruit qu'elle engendre dans son voisinage n'est recensée. Le secteur d'étude est caractéristique d'une zone d'ambiance sonore modéré.
4 Enjeu nul	Sites et sols pollués	Le périmètre de l'opération n'a jamais accueilli d'activité susceptible d'avoir porté atteinte à la qualité des sols en place. Il n'y a aucun enjeu sur le plan des sites et sols pollués.
	Odeurs	Aucune source d'odeur particulière (type industrie, station d'épuration) n'est mise en évidence sur la commune de Beausemblant.

## 5. PRÉSENTATION DU PROJET DE PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS

---

Les propriétaires du domaine de Beuseublant développent actuellement une offre d'hébergement haute gamme dans le cadre du domaine du Château de la Sizeranne (chambres d'hôtes, accueil de séminaires, d'évènements tels que des mariages...).

Ils souhaitent vendre une partie du domaine à la SNC DROME 2015 pour aménager un site touristique sous forme d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) « Les Cottages du Château de Beuseublant ».

D'une superficie d'environ 8 ha, le PRL accueillerait **75 Habitations Légères de Loisirs** appelés « Cottages ».

La gestion du village de cottages et celle de l'évènementiel au Château seront distinctes mais ces deux offres viendront s'enrichir mutuellement.

En effet, la construction des cottages viendrait compléter l'offre du Château en permettant des hébergements supplémentaires à l'occasion des événements organisés au sein du Château. La capacité d'accueil du Château étant limitée, les cottages constituent un argument de poids dans le prolongement du séjour des invités.

Situé à l'entrée du domaine, le PRL profite d'un cadre privilégié tout en ayant un fonctionnement autonome par rapport au Château grâce à une délimitation stricte.

### Caractéristiques générales :

Le projet consiste donc en l'aménagement d'hébergements touristiques sur le domaine du château de la Sizeranne (Drôme) sur une emprise d'environ 7 hectares, et qui inclut :

- La réhabilitation de bâtiments existants aujourd'hui inutilisés qui proposeront : une surface d'accueil, une épicerie, une piscine, une salle de sport, une salle d'activité et de convivialité (café), un atelier, une laverie et un local vélo ;
- La création de 75 cottages d'une superficie comprise entre 25 et 35 m<sup>2</sup> ;
- La création de 32 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts, arborés et plantés d'essences locales ;
- La création d'équipements de loisirs avec un city stade et un barbecue accompagné de tables de pique-nique.
- Des voies d'accès et de stationnement et aménagement de 2 parkings représentant environ 90 places, des voies carrossables et piétonnes pour un total de 4 210 mètres dont 2 500 mètres perméables

Le planning prévisionnel de l'opération envisagé aujourd'hui pour la phase travaux est un an et demi. L'ouverture du site était prévue pour mars 2023.

## 5.1 UN SECTEUR À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE<sup>5</sup>

Les éléments ci-après sont issus des résultats d'une étude de marché menée par le porteur de projet et d'éléments issus du service économique / touristique de la Communauté de communes Porte de DromArdèche compétente en matière de développement économique et touristique.

### 5.1.1 POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE :

La Drôme des Collines, au nord du département de la Drôme, s'étend de Hauterives jusqu'à Romans-sur-Isère, à l'extrême limite de la zone urbaine de Valence.

Cette zone touristique, moins connue que les autres territoires de la Drôme septentrionale, est néanmoins attractive pour les itinérances douces, randonnées et cyclotourismes notamment, mais aussi, ses productions locales (poires...), un peu de tourisme culturel et commercial.

En outre, elle bénéficie d'une large ouverture sur le Rhône, et, est traversée du nord au sud par l'autoroute A7.

LES ATOUTS	LES ENJEUX
<p>La Drôme des Collines possède plusieurs atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Des axes autoroutiers (A7 et A49) et ferroviaires</li><li>• La gare TGV et le potentiel de développement économique lié à ROVALTAIN</li><li>• Un potentiel touristique conséquent</li><li>• Un potentiel touristique conséquent</li><li>• Un secteur économique et des activités diversifiées qui s'appuient sur un réseau de PME-PMI très dense.</li><li>• Une agriculture diversifiée et un potentiel autour de l'agriculture biologique important</li><li>• Une grande diversité de paysages, d'ambiances et d'activités, dans un espace réduit et avec une facilité de déplacement.</li></ul>	<p>Pour confirmer son identité, la Drôme des Collines doit faire face à plusieurs enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développer sa politique touristique</li><li>• Affirmer sa vocation agricole</li><li>• Structurer les pôles économiques des différents territoires qui la composent tout en poursuivant le renforcement du tissu PME-TPE</li><li>• Développer l'offre de service aux habitants</li></ul>

Les sites phares autour de Beausemblant sont : Hauterives avec le Palais du facteur Cheval, Saint-Antoine-l'Abbaye (côté Isère) qui est classé « Plus Beau Village de France », Romans-sur-Isère pour le Shopping notamment avec Marque Avenue et Anneyron ou Saint-Uze avec également leurs savoirs faire locaux (céramique, ...) et leurs magasins d'usine.

<sup>5</sup> Éléments issus de l'étude de marché réalisée par les porteurs de projet

- Ce territoire dispose des valeurs et d'atouts correspondent aux aspirations du moment : bio, mobilité douce, itinérance, bien vivre, produits locaux, marchés et autres circuits courts....
- L'offre touristique nécessite d'être professionnalisée, afin de mieux valoriser les atouts du territoire (savoir-faire agricole, industriel, artisanal, commercial...)
- L'offre de services est insuffisante pour pouvoir construire des produits touristiques pertinents notamment par le manque d'hébergements de groupes, hôtellerie traditionnelle et hôtellerie de plein air...

### **5.1.2 UN PÔLE HÔTELIER AVEC UNE OFFRE LIMITÉE :**

Un recensement des établissements présents dans la zone primaire et plus éloignée a été effectué.

Sur le secteur d'Albon à Tournon sur Rhône (zone primaire) sont recensés 16 hôtels soit 300 chambres (8 hôtels 3\*\*\* soit 216 chambres, 7 hôtels 2\*\* soit 77 chambres et 1 non connu 7 chambres). 12 hôtels disposent d'un restaurant.

Sur le secteur de Chanas à Serrières sont recensés 9 hôtels soit 329 chambres (3 hôtels 3\*\*\* soit 127 chambres, 4 hôtels 2\*\* soit 117 chambres, 1 hôtel soit 73 chambres et 1 non connu 12 chambres). 5 hôtels disposent d'un restaurant.

Ce recensement montre que les établissements hôteliers environnants représentent peu de concurrence car le public visé est surtout le tourisme d'étape. Certains d'entre eux mettent à disposition des services et des équipements tels qu'un restaurant sur place, une piscine ou une salle de séminaire.

Les cottages de Beausemlant proposeront une offre nouvelle avec des services permettant des séjours de plus longue durée.

### **5.1.3 DES OFFRES INNOVANTES SUR LE MARCHÉ DU CAMPING :**

Les campings environnants, en plus d'être situés au cœur de nature, proposent pour la plupart divers services et activités sur place.

Certains proposent des hébergements insolites, ainsi que de « mobile-homes haut-de-gamme tout confort », tels que le Camping du Domaine de Senaud (Golf). Cependant, les campings présentent souvent un inconvénient majeur, celui d'un manque d'intimité entre hébergements et un manque d'espace privatif.



#### **5.1.4 LES GITES ET CHAMBRES D'HÔTES :**

Les gîtes et chambres d'hôtes accueillent un public varié : tourisme d'étape, séjour en famille ou entre amis, séjour dans un contexte événementiel...

Les gîtes offrent l'avantage d'un séjour plus personnalisé qu'en camping, tout en proposant des activités de nature et un cadre agréable. On notera tout de même, comme pour les campings, un manque d'espace extérieur et d'intimité pour chaque hôte. Par ailleurs, les gîtes sont souvent dotés d'un caractère fort avec lequel il n'est pas toujours facile de s'identifier et qui laisse moins d'espace pour se sentir réellement « chez soi ».



#### **5.1.5 LES NOUVELLES TENDANCES TOURISTIQUES**

Les clientèles touristiques attendent de leur lieu d'accueil la qualité et le confort.

Beaucoup expriment le goût de la nature sauvage ou domestiquée, dont l'expression la plus aboutie est le tourisme écologique ou écologiste.

Certains attendent des séjours différents dans le contexte d'un tourisme affinitaire, entre amis partageant une passion commune ou d'un tourisme familial adapté aux nouvelles retrouvailles des familles éclatées.

L'offre d'hébergement est donc appelée à se diversifier en intégrant de nouveaux concepts, tels les hôtels thématiques ou villages de gîtes avec services multiples activités, mais aussi en qualifiant ses produits face à la concurrence de grands organisateurs de voyage ou d'hôtellerie ou encore d'autres réseaux éventuellement étrangers.

Dans plusieurs ouvrages et revues de référence, les experts relèvent trois grandes tendances pour l'hébergement touristique de demain :

- La recherche d'un hébergement "unique", à forte personnalité ; la banalisation est donc périmée. Cela renforce l'entrée du design, voire de l'art, dans les hébergements. Cela permet également de faire émerger du renouveau en termes d'offres alternatives et d'hébergements insolites de tous types.
- Le souci écologique : véritable tendance lourde, à tel point que l'éco-construction et l'éco-gestion deviennent des standards. Toutefois, les offres au plus près de la nature rencontrent un réel succès.
- Le confort, enfin, se décline dans des aménagements de plus en plus fonctionnels, et par l'entrée significative de la technologie dans les unités d'hébergement.

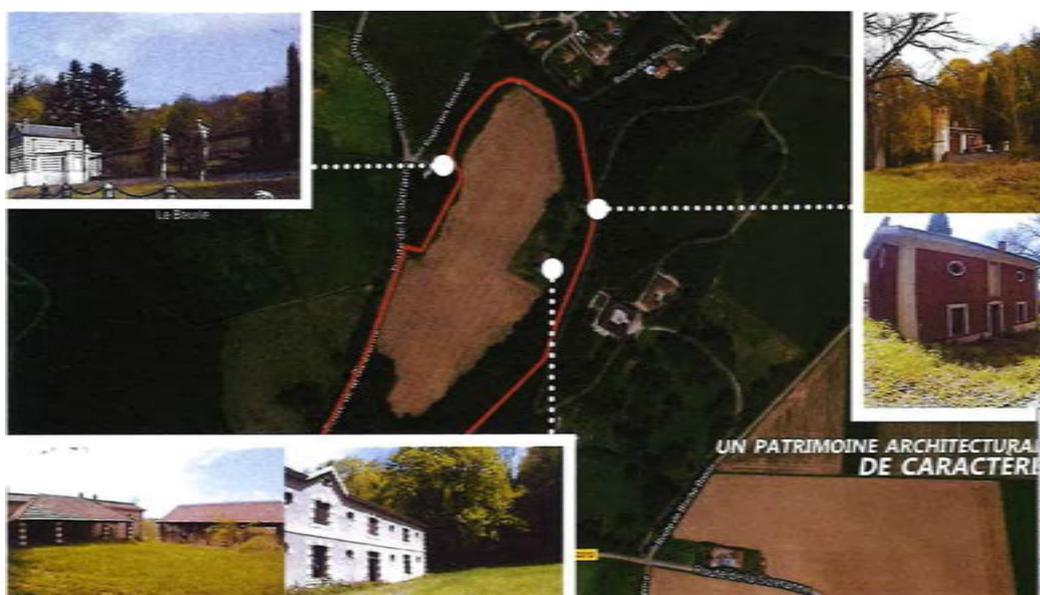
Ainsi l'hébergement du futur devrait être typé, éco-responsable et ultra fonctionnel.

### 5.1.6 LE DOMAINE DE BEAUSEMBLANT, UN SITE PROPICE À L'ÉCO-TOURISME :

- Des espaces naturels sur le site
- Des vues dégagées sur le grand paysage



- Un patrimoine architectural de caractère
- Un environnement naturel riche



### **5.1.7 UN PROJET CONTRIBUANT À L'ÉCONOMIE LOCALE**

Plusieurs facteurs contribuent à l'économie locale :

- Hébergement pour 250 personnes au maximum dans les cottages. En haute saison, les Cottages profiteront aussi des demandes d'hébergement du Domaine de Beausemblant (mariages, séminaires, etc.)
- Bénéfice sur les commerces et restaurants à proximité
- Taxes de séjours supplémentaires
- Création d'emplois grâce à la sous-traitance locale : Ménage / accueil / entretien des espaces verts / travaux de réparations et d'entretien, etc.
- Hausse sur les activités touristiques complémentaires au niveau local : Visite de monuments historiques, lieux remarquables, golf, etc.

### **5.1.8 LA GESTION DU PROJET**

Il n'y aura pas de démembrement de parcelles cadastrales existantes, l'assiette foncière des " COTTAGES DE BEAUSEMBLANT " est regroupée pour les besoins des autorisations administratives et de la gestion future dans une entité ad'hoc dénommée "SNC LES COTTAGES DE BEAUSEMBLANT" propriété de la SNC DROME 2015.

Cette assiette foncière bénéficiera de servitudes de passages aériens et en tréfonds pour ses accès et pour les alimentations et évacuations diverses sur le reste de la propriété dénommée " DOMAINE DE BEAUSEMBLANT ".

**COPROPRIETE** : LES COTTAGES DE BEAUSEMBLANT seront une copropriété horizontale constituée de tous les propriétaires des cottages et la SNC DROME 2015 restera propriétaire du bâtiment d'accueil, les autres bâtiments piscine et activités restant des parties communes.

Un règlement de copropriété sera établi pour la gestion des parties communes (voiries, cheminements, parkings, bâtiments, aires de jeux, équipements divers etc.) et pour fixer les règles et obligations de la vie communautaire de la résidence.

**GESTION DU DOMAINE** : LES COTTAGES DE BEAUSEMBLANT seront gérés par un gestionnaire unique avec lequel les propriétaires des Cottages signeront un bail commercial fixant les périodes et tarifs de location.

Cette société spécialisée dans ce type de location touristique assurera la gestion, et le remplissage des cottages. Elle veillera au bon fonctionnement du parc résidentiel de loisirs et assurera l'entretien et le suivi technique des cottages et des parties communes.

Les propriétaires des cottages pourront bénéficier des services de la conciergerie mis en place par le gestionnaire (réception, linge de maison et nettoyage, petits déjeuners, livraison de repas, etc.) ainsi qu'une assistance personnelle comptable et locative.

## **5.2 PROGRAMME ET ORGANISATION GÉNÉRALE**

### **Rappel de l'article A111-9 du code de l'urbanisme :**

*« Les aménagements et installations des parcs résidentiels de loisirs doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :*

*1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :*

*a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37 ;*

*b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.*

*Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers du périmètre visible.*

*2° Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.*

*3° Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes, auvents et terrasses amovibles exclus, à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.*

*4° Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.*

*5° Organiser les circulations à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés. »*

### **5.2.1 ORGANISATION GÉNÉRALE DU PROJET**

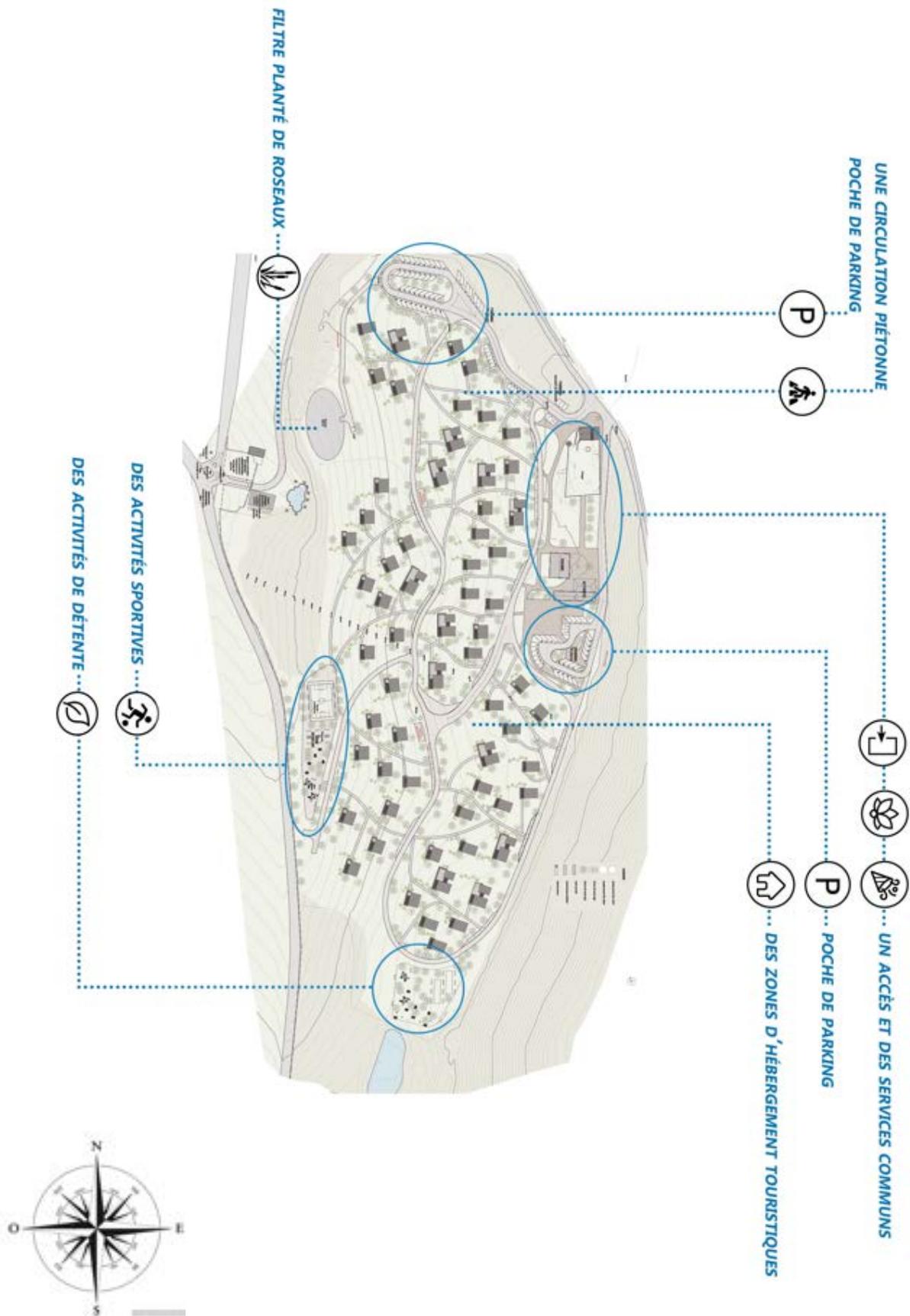
L'aménagement du Parc Résidentiel de Loisirs pour **75 Habitations Légères de Loisirs (les Cottages)**, garde un esprit de « séjour en pleine nature » en préservant la qualité patrimoniale et paysagère du lieu (bâtiments patrimoniaux réhabilités, lisières végétales préservées, implantations des HLL et des voiries respectant la pente naturelle du terrain...).

D'une manière générale, l'existant (chemin d'accès, bâtiment, végétation...) et la topographie du site, sont valorisés.

Le projet prend en compte tous les atouts du site et notamment :

- Sa topographie favorable pour profiter de vues dégagées sur le paysage et également faciliter un traitement gravitaire des arrivées et évacuations d'eau.
- La création d'une trame bleue : au niveau du château d'eau avec captation source Grenier et la création d'une mini trame bleue servant d'abreuvoir dans le cas de la source du Charignon. La remise en eau de la fontaine est également envisagée.

## Organisation générale du site



### - Les accès au PRL :

L'accès se réalise au sud du site, par le portail principal d'accès au Château localisé à l'intersection de la route des Rostaing et la route de la Sizeranne (RD 312).

Aucun autre accès au PRL n'est autorisé.



### ORGANISATION DES CIRCULATIONS À L'INTÉRIEUR DU TERRAIN

#### Accès clientèle

— Route d'accès

— Accès parking après passage à l'accueil

#### Accès contrôlé

— Clientèle, personnel et livraisons

— Cheminement piéton

● Barrières de contrôle d'accès



### - La desserte interne :

La voie d'accès au parc se confond avec celle du Château jusqu'à l'entrée du PRL.

A l'intérieur du site, deux voies longeant les limites du parc au nord et à l'Est, sont aménagées et conduisent à deux poches de stationnement dissimulées dans la végétation.

Des voies de service mènent à la station d'épuration en contrebas du site et à la zone sportive.

Les HLL sont desservis par des voies internes en sens unique formant deux boucles. Elles s'inscrivent dans les courbes de niveau.

Un réseau de sentiers piétonniers permet de circuler au sein du parc et de se rendre en site propre dans chaque cottage et dans toutes les zones de services.

**- Les bâtiments :**

- A l'entrée du parc, un **bâtiment d'accueil** est aménagé dans la maison du régisseur, actuellement vacante.

L'accueil du public s'effectue au rez-de-chaussée et à l'étage, c'est le logement du gardien.

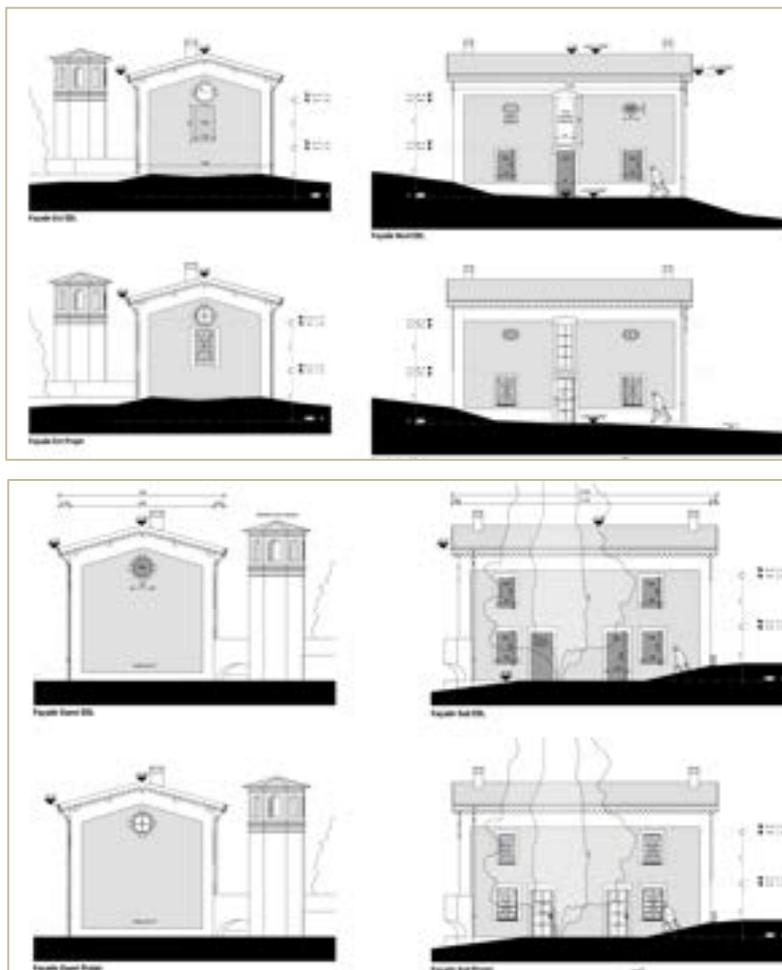
*Bâtiment d'accueil*



L'aménagement se réalise dans le volume existant sans extension pour préserver ses caractéristiques et son intérêt patrimonial.



*Extrait du permis d'aménager concernant l'aménagement du bâtiment d'accueil*



Un peu plus loin, **des espaces communs** sont aménagés dans les bâtiments existants :

- **la petite halle** jouxtant la longère est réhabilitée dans le volume existant avec son lavoir conservé et le sol refait. Elle sera utilisée comme halle événementielle.
- **la longère (les communs)** est valorisée et transformée en salle de sport, salle d'activités, salle de convivialité (café), un atelier et un stockage de vélo.
- **la grande halle** (qui est fermée) accueille une piscine couverte dans le volume existant. Des plages intérieures et extérieures sont aménagées.



*La longère et les deux halles*

Le bâti existant représente une emprise au sol de 487 m<sup>2</sup>.





<b>EG</b> <b>ESPACE GAÏA</b> architecturales éco-créatives	ARCHITECTE 30 Boulevard Gambetta 69000 Grenoble Tél. 04 78 17 10 60 Fax. 04 78 23 28 36 contact@espace-gaia.com	MAÎTRE D'OUVRAGE <b>GIP FINANCE - M. Gilles PROISO</b> 106 Rue du Pdt Herriot, 69002 <b>LYON</b> Les présents plans ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés sans autorisation pour l'exécution de l'ouvrage.	PROJET <b>Création du cottage          du Château de          Beausembiant</b>	ÉCHELLE <b>1 : 1200</b> DESSIN	DATE <b>06/10/2022</b>	<b>02</b>
	Plan de masse PA					

## Détail des aménagements

### - Les Habitations Légères de Loisirs :

#### >> Programme :

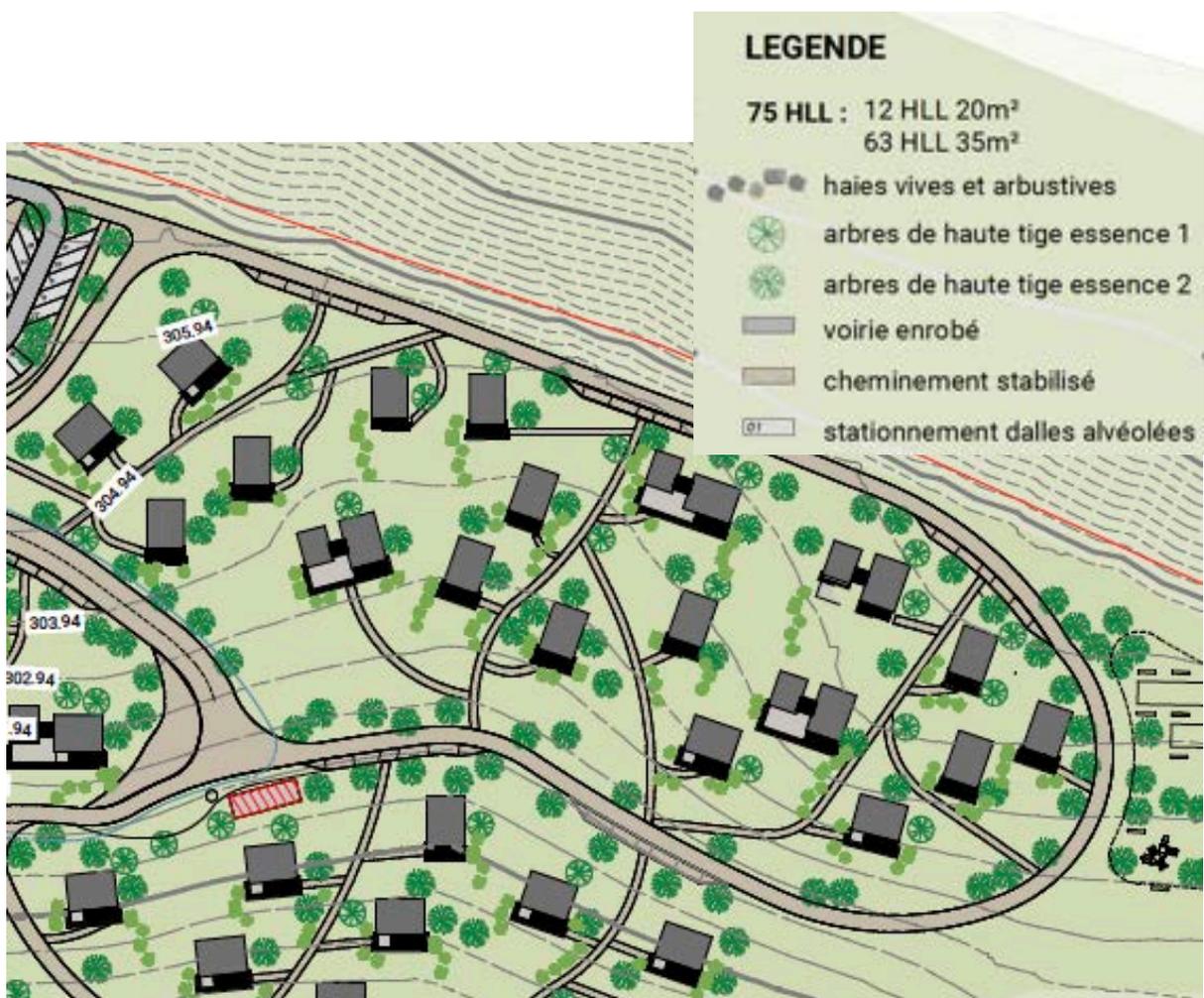
Le projet prévoit l'implantation de **75 Habitations Légères de Loisirs** sur le site pour une surface totale cumulée sur l'ensemble de l'opération ne dépassant pas 2 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les surfaces de plancher des HLL sont de **35 m<sup>2</sup> au maximum par unité**. Une variété d'HLL est proposée pour diversifier l'offre : 12 unités de 20 m<sup>2</sup> et 63 unités de 35 m<sup>2</sup>. De temps en temps, la présence de pergolas permet d'« unir » deux HLL. Des terrasses sont aménagées permettant une utilisation extérieure autour des HLL. Au total, l'emprise au sol est de 3100 m<sup>2</sup> (incluant les pergolas et terrasses).

La hauteur des HLL est de 3,00 m. Avec la terrasse, une hauteur totale maximum de 3,80 m.

#### >> Implantation :

Les HLL seront organisées en grappe de 3 à 8 unités pour éviter l'effet d'éparpillement sur le terrain et rationaliser la desserte par les réseaux.



Ils seront implantés sur micropieux pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre la réversibilité de l'opération.



Enfin, compte tenu de la pente, un modelage du terrain est nécessaire et sera le plus réduit possible.



Une hauteur de 80 cm de déblais / remblais sera autorisée au maximum. Cette hauteur est suffisante pour implanter les constructions puisqu'un delta d'environ 1,75 m dans les parties de terrain les plus défavorables a été identifié.

L'implantation de chaque HLL est issue d'un arbitrage entre la pente (la moins forte possible), l'exposition sud (favorisant les apports solaires passifs) et l'exposition ouest (vue sur le grand paysage).



**>> Matériaux :**

Les HLL sont en ossature bois avec un bardage bois teinte naturelle, douglas purgé d'aubier, avec une pose verticale à recouvrement.

La couverture un pan légèrement inclinée est en bac acier de teinte sombre (gris anthracite) et mate pour éviter brillance et réflexion. A ce stade de l'étude, il n'est pas prévu de gouttière pour recueillir les eaux de pluie mais cette possibilité reste ouverte pour favoriser la collecte des eaux pluviales si besoin.

Les menuiseries sont prévues en aluminium de teinte grise.

Pour combler le « vide sanitaire » sous l'HLL, le bardage sera descendu au plus près du terrain naturel en laissant un espace de 20 à 30 cm du sol afin d'éviter à celui-ci d'être en contact permanent avec l'humidité, et de la végétation herbagère ou de petits arbustes masqueront également ce vide.

Les terrasses bois (non perméables) auront une hauteur maximale de 0,80 m, ne disposeront pas de garde-corps et pourront être accompagnées d'une à trois marches filantes pour les mettre en lien avec le terrain naturel.



***Références d'HLL proposés pour le PRL***

### - Le traitement des espaces extérieurs :

Chaque HLL dispose d'un espace extérieur ouvert équivalent à 400 à 500 m<sup>2</sup> par unité. Le traitement de ces espaces est tout aussi important que la qualité des constructions.

Les surfaces imperméables sont limitées au maximum ainsi que les espaces de circulation automobile.

Les plantations viennent structurer les aménagements :

- des arbres de grande taille pour apporter de l'ombre à proximité de chaque HLL et aux circulations,
- des haies vives et arbustives pour participer à l'intimité des logements, au cadrage des vues et au confort thermique (haie brise vent notamment)
- et des bordures végétales basses pour agrémenter les lieux et dissimuler les vides sanitaire.



Une palette végétale, intégrée à l'orientation d'aménagement et de programmation, a été spécifiquement conçue pour cette opération. Elle est composée des espèces locales répertoriées sur le site ou dans les environs, et résistantes aux périodes de sécheresse. L'objectif est de faciliter l'intégration écologique, paysagère et visuelle du projet dans le paysage rural.

Créer de l'intimité et briser le vent

Filtre végétal visuel H 1.80m  
HAIE VIVE



Agrémenter avec des végétaux adaptés au climat

Bordure végétale H 0.70m  
GRAMINÉES / DICOTYLÉDONES



## - Le traitement des voies / surface et imperméabilisation des sols :

- **Les voiries principales** sont aménagées en enrobé pour assurer l'accès au parc et une bonne gestion et fluidité des circulations. Elles permettent la desserte de deux poches de stationnement. Elles représentent une surface de 2410 m<sup>2</sup> soit environ 480 ml (seulement 1888 m<sup>2</sup> sur la parcelle considérée). Les voies en double sens sont larges de 5m environ et la boucle en sens unique présente une largeur de 4m.

- **Les voies secondaires carrossables** en stabilisé (perméable) :

Après s'être présenté à l'accueil (maison du régisseur), le résident peut se rendre en voiture jusqu'à la « grappe » où se trouve son HLL. Pour chaque grappe, une zone de dépose-minute est prévue pour le déchargement des passagers et des bagages. Puis le résident retourne garer sa voiture dans les parkings pour limiter au maximum la place de la voiture dans le parc.

Ces voies forment des boucles ouvertes à la circulation du public et également utilisables par les engins de lutte contre les incendies et les véhicules de transport sanitaire. Voies à sens unique de largeur de 3 m environ et en double sens en jonction (environ 6 m), elles représentent une surface de 4000 m<sup>2</sup> pour environ 1 300 ml.

- **Les voies piétonnes** en stabilisé (perméable) :

Des circulations douces (1,40 m de large et environ 2500 ml) irriguent l'ensemble du site et relient les HLL entre eux, ainsi que l'espace d'accueil et de services. Elles sont traitées en stabilisé renforcé. Elles représentent une surface de 3 500 m<sup>2</sup>.



*Extrait de l'APS montrant le traitement différencié des voies*

- **Les aires d'accueil et de jeux** en stabilisé (perméable) :

Elles représentent une surface de 2 700 m<sup>2</sup>.

### - Le traitement des espaces de stationnement :

Le stationnement constitue un élément important pour la qualité du site et des aménagements. Il sera être réalisé à l'intérieur de l'enceinte du parc dans deux poches de stationnement distinctes et fortement végétalisées.

Le maintien de la végétation existante (et son renforcement si nécessaire) permet de limiter l'impact visuel des véhicules et également limiter les surchauffes des véhicules en période estivale.

Les parkings comprennent 90 places de stationnement au total, soit une place au moins par HLL et également quelques places supplémentaires prévues pour des visiteurs ou le personnel.

Les parkings collectifs implantés en bordure du site au nord et à l'est, sont complétés par des aires de dépose-minute sous forme d'accotement sur la voie interne, dans lesquelles les visiteurs n'ont pas l'autorisation de stationner pour une longue durée.

Les aires de stationnement nord et est sont aménagées avec des pavés drainants (type ever-green) pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. La circulation se fait à sens unique dans ce même objectif.

Elles couvrent une superficie de 1931 m<sup>2</sup>.

#### Stationnement Nord : 30 places



#### Stationnement Est : 60 places dont 5 PMR



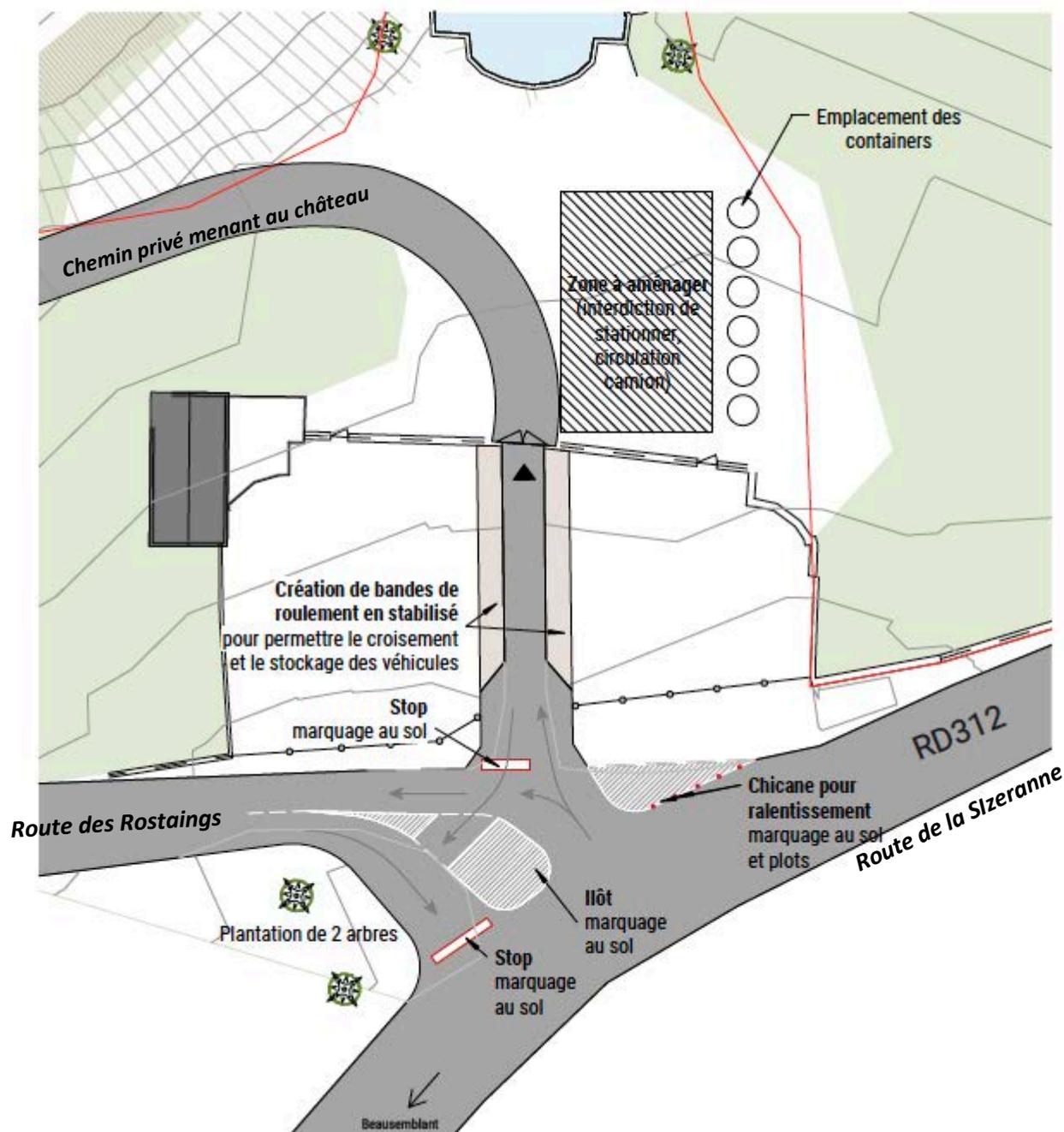
### - Les autres équipements :

- **Ordures ménagères** : elles sont collectées dans des points d'apports volontaires. Il a été vu avec le SIRTCOM l'implantation de 6 bacs semi-enterrés : 3 classiques et 3 pour le recyclage, qui seront localisés juste après le portail d'entrée au domaine, avec un emplacement réservé pour les manœuvres du camion de collecte avec un aménagement spécifique.
- **Vélos** : Un garage pour vélos de location avec atelier de réparation est prévu dans la longère réhabilitée.
- **Piscine** : elle sera aménagée dans la halle réhabilitée, fermée et réservée aux clients des cottages.
- **Aires de jeux et de sport** : une zone détente (pétanque, tables de pique-nique, barbecues fixes, jeux pour enfants) est prévue au Sud. Une zone sportive (terrain multisport, tables de ping-pong, tables de pique-nique, jeux pour enfants) est prévue à l'Ouest. Cette zone, arborée et végétalisée, sert de tampon entre la route et le projet.

### - L'aménagement du carrefour de Maucune :

Un aménagement de l'intersection de la route de la Sizeranne (RD 312) et de la route des Rostaings au niveau de l'entrée principale du Château et du futur PRL (dit carrefour de Maucune) doit être réalisé en vue de sa mise en sécurité.

Suite aux échanges avec le gestionnaire de la voirie (Conseil Départemental pour la RD), une solution de marquage au sol (stop, ilot central et chicane) a été envisagée.



Une attention toute particulière sera apportée à la mise en sécurité de ce croisement en partenariat avec le Département de la Drôme gestionnaire de la voirie.

**- Le traitement des clôtures :**

La végétation bordant la route de la Sizeranne située à l'intérieur du domaine sera conservée. Elle est comme un écrin pour ce site et sera protégée au PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Une haie variée d'essences locales, des arbustes et des arbres à hautes tiges seront plantés sur la partie du terrain qui borde la RD312 afin de séparer visuellement et phoniquement le projet de la route. Celui-ci se trouvant plus haut que la route et déjà caché en partie par des bois, il sera peu visible depuis l'espace public.

Le muret et la clôture existants seront conservés et renforcés si nécessaire.



## - Les autres réseaux :

Le zonage d'assainissement approuvé sur la commune de Beausemblant classe les secteurs d'habitations présents à proximité de l'opération en assainissement non collectif. Aucun réseau collectif de collecte et de transport d'eaux usées n'est existant à proximité immédiate de la zone de projet et aucun projet public de mise en œuvre de réseaux collectif n'est envisagé.

La mise en place d'une solution de collecte et de traitement, propre au projet des Cottages de Beausemblant, est donc nécessaire. Un avant-projet a été réalisé ainsi qu'un dossier loi sur l'eau<sup>6</sup>. Les éléments ci-dessous sont issues de ces études. Les dossiers complets sont joints en annexe.

Dans le cadre de ce projet, il est prévu de mettre en œuvre des réseaux d'assainissement de type séparatif permettant d'assurer la collecte et le transport des eaux usées séparément des eaux pluviales.

### ○ Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées arrivant à la future station seront d'origine domestique uniquement. Il n'y a pas d'établissement à caractère industriel raccordé au réseau d'assainissement des cottages de Beausemblant.

La particularité de ce type de programme réside sur les amplitudes et fluctuations des charges entrantes en fonction de la saison. La technologie et le dimensionnement du process épuratoire doivent prendre en compte ces variations pour assurer une bonne qualité des rendements épuratoires nécessaire à une bonne qualité du rejet.

**Le nombre d'équivalent habitant** a été calculé à partir de la capacité d'accueil maximale des HLL estimée à 300 personnes (avec un **taux annuel moyen d'occupation** de la population touristique **estimé à 65%**), de la population permanente sur le site (4 personnes) et des employés technique et administratif (de 2 à 10 en fonction de la saison). Il a été retenu dans le cadre des études, qu'1 occupant est égal à 0,8 EH pour le dimensionnement de l'ouvrage.

**En se basant sur ces chiffres et pour absorber les fluctuations saisonnières et les pics de fréquentation, la capacité nominale a été calculée pour 250 EH.**

**La filière retenue pour le traitement des eaux usées** est un filtre planté de macrophytes (plantes enracinées dans des matériaux minéraux rapportés de différentes natures). Filières rustiques, les lits plantés de roseaux représentent une solution de traitement adaptée à une gamme de station de capacité inférieure à 2 000 EH et permet de faire face à des surcharges hydrauliques et organiques passagères d'effluents de type domestique. Un prétraitement des effluents se réalise par un dégrilleur, puis le siphon auto amorçant alimente le traitement sur deux étages verticaux de lits plantés.

**Un réseau de collecte gravitaire** de type séparatif (DN 160 à 200 mm) sera mis en place sur l'ensemble du projet en vue d'acheminer les effluents collectés vers l'unité de traitement. Les boîtes de branchement seront implantées au pied de chaque cottage et de tous les bâtiments collectifs dotés de sanitaires.

**Le site d'implantation de la future station d'épuration** se situe au Nord-Ouest de l'opération sur les parcelles cadastrales OC 669 et 682. Localisé en point bas d'un point de vue topographique, l'implantation choisie présente un dénivelé suffisant pour un fonctionnement gravitaire optimal de la collecte des effluents (alimentation gravitaire des bassins par siphon

---

<sup>6</sup> SNC DROME – LES COTTAGES DE BEAUSEMBLANT – Avant-projet – SOCAMA ingénierie – février 2020

Dossier loi sur l'eau – ALTER IA mis à jour en -Janvier 2022

auto-amorçant). La station sera donc composée de deux étages de filtration d'une superficie totale de 375 m<sup>2</sup>.

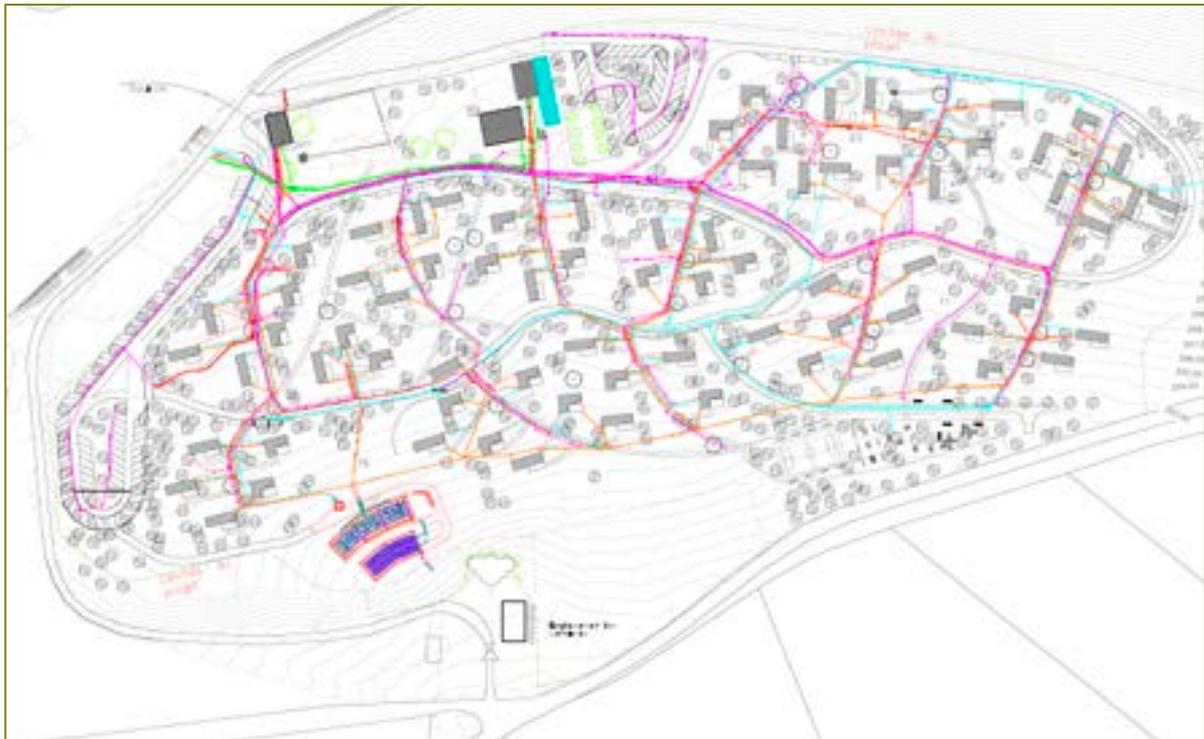
**Le point de rejet de la future station d'épuration** s'effectuera dans des ouvrages d'infiltration, mis en œuvre sur le site même de la station. En effet, il n'y a pas de cours d'eau à écoulement permanent à proximité du site et une campagne de sondage, avec réalisation de test de perméabilité, a mis en évidence la capacité infiltrante du sol. Une étude précise sur l'acceptabilité du milieu récepteur a été diligentée de manière à s'assurer que les rejets d'effluents générés n'auront pas d'incidences sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le projet de future la station n'aura pas d'impact sur la qualité de l'eau des puits présents dans le domaine de Beausembiant. En effet, les puits se trouvent tous à plus de 35 m du futur point d'infiltration des eaux traitées. On observe également une différence altimétrique majeure de plus de 25 m entre l'implantation des puits et le futur point d'infiltration.

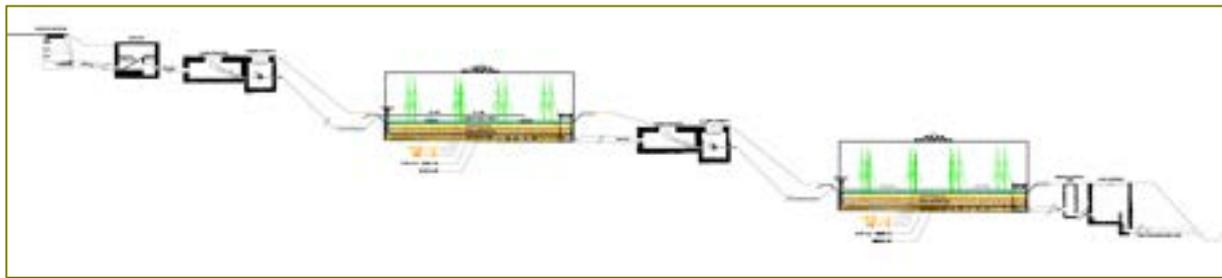
**Concernant la gestion des boues**, aucune étude des filières d'évacuation et de valorisation des boues pour la future station d'épuration n'a pour l'instant été menée du fait que, pour une filière à lit planté de roseaux, l'extraction des boues n'intervient qu'au bout de dix ans environ, avec des volumes de matières sèches relativement faibles.

**D'un point de vue paysager**, le site choisi permettra de bien intégrer l'unité au paysage, elle sera globalement très peu visible.

Enfin, le site permet également de réduire l'incidence olfactive que peuvent générer les filtres à plantation de roseaux. Il a été montré que les vents étaient à dominance N-S et l'emplacement prévu pour la station se trouve dans un système qui fait sa propre combe ce qui limitera la propagation des odeurs.



*Localisation du Filtre Planté de Roseaux – SOCAMA – Fev.2020*



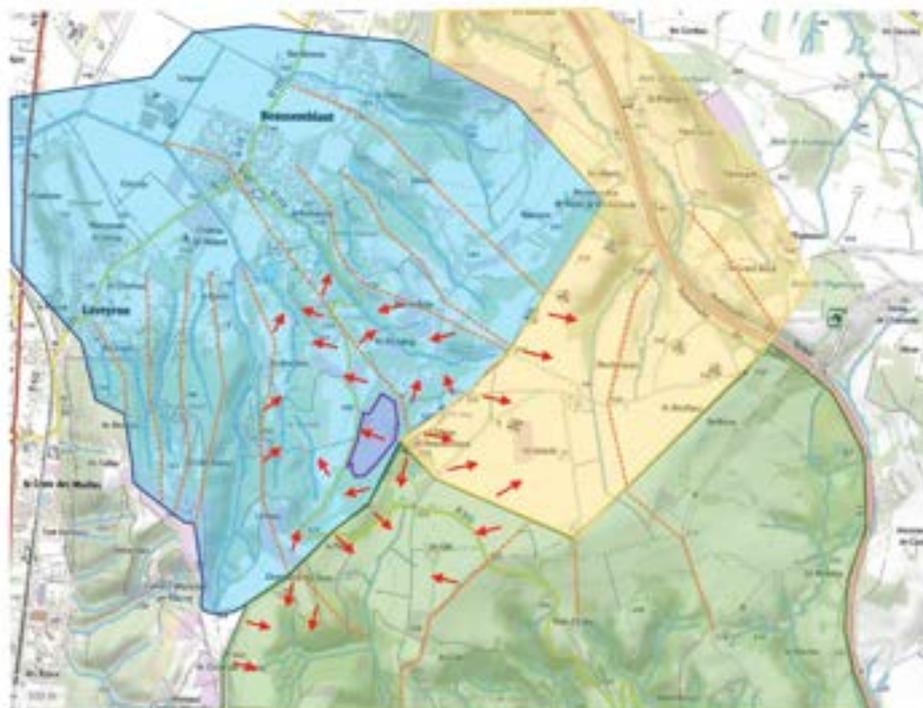
*Coupe de principe du Filtre Planté de Roseaux – SOCAMA*

*Plan de principe du Filtre Planté de Roseaux – SOCAMA*



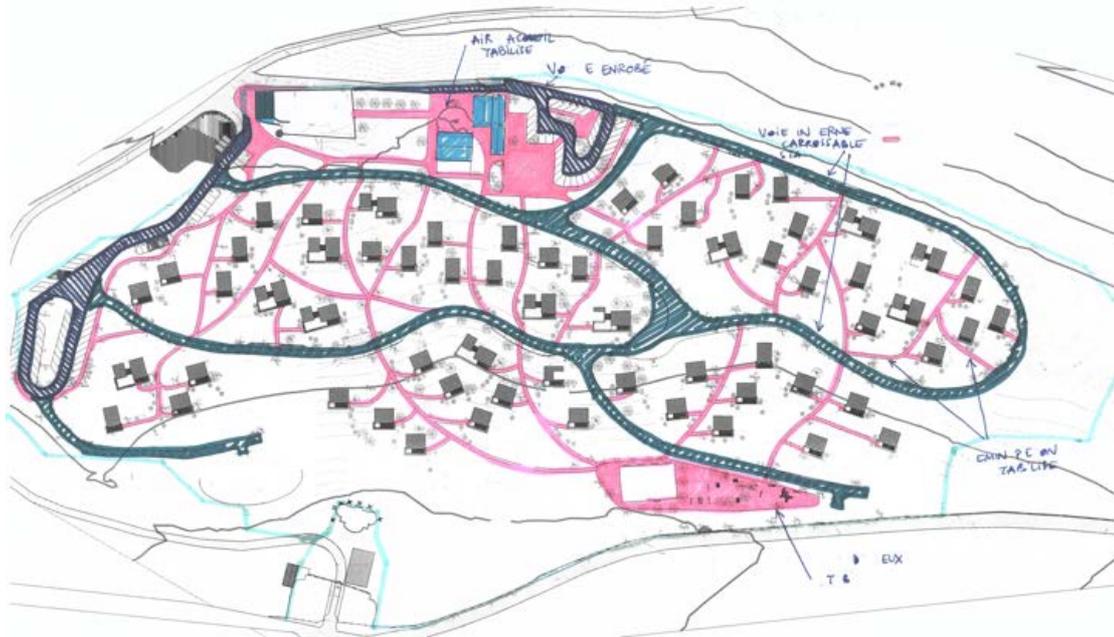
○ **Assainissement des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales du site s'écoulent selon le sens de la pente du terrain qui a principalement une direction Sud-Est/ Nord -Ouest. Les eaux rejoignent le vallon en aval.



Le projet d'aménagement a intégré la gestion de l'eau pluviale dès sa conception.

Tout d'abord, l'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum (voirie perméable, toiture végétalisée,...) sur tout l'emprise du PRL et les abords (couronne boisée). Le taux d'imperméabilisation moyen projeté après aménagement sera de l'ordre 36 % sur l'ensemble du projet.



Le schéma ci-dessus présente :

- les surfaces qui sont totalement imperméabilisées :
  - Bâti existants : 487 m<sup>2</sup>
  - Nouveaux HLL : 3 099 m<sup>2</sup>
  - Voirie en enrobé : 1 888 m<sup>2</sup>
- les surfaces qui sont partiellement imperméabilisées :
  - Stationnement pavés drainants (type evergreen) : 1931 m<sup>2</sup>
  - Voirie interne carrossable : 4 037 m<sup>2</sup>
  - Espace stabilisé (accueil + Jeux) : 2 700 m<sup>2</sup>
  - Chemin piéton stabilisé : 3 500 m<sup>2</sup>

De plus, la mise en place de voiries qui suivront les courbes de niveau et le long desquelles des noues seront creusées afin de récupérer l'eau, l'infiltrer partiellement et les conduire au point bas du site, est favorable à une diminution du ruissellement sur la parcelle (par rapport au terraina actuel où la terre est retournée régulièrement). La plantation d'arbres et globalement d'une végétation aux racines profondes, aura également un effet positif par rapport au ruissellement.

La gestion des eaux pluviales se réalisera par infiltration dans le sol. Les résultats des études de sol menées, montrent que le sol, composé de limons sablonneux sur au moins 4 m de profondeur avec quelques poches d'argile (notamment sur le bas du terrain), permet cette infiltration.

Globalement, les études d'infiltration menées sur le site (Tests Porchet) ont montré une perméabilité du sol satisfaisante.

Les eaux pluviales des aires de stationnement seront collectées par des noues paysagères favorisant l'infiltration et l'évaporation des eaux. Chaque cottage sera muni d'un puits d'infiltration qui assurera la gestion des eaux pluviales des toitures. Une surverse sera mise en œuvre sur chacun des puits et sera raccordées au réseau de noues paysagères. Une rigole continue sera aménagée le long des cheminements en suivant la déclivité du terrain. Elle apportera de la fraîcheur sur le site et permettront aussi une infiltration.

○ **Eau potable :**

Chaque HLL disposera d'un accès à l'eau courante. Le secteur est desservi par une conduite F 100 située à proximité de l'entrée principale du domaine sous la route de la Blache Ronde.

Actuellement, le site du Château est raccordé sur cette conduite par 3 branchements existants :

- un à l'entrée pour la maison du gardien, compteur en DN15
- un en haut au croisement qui va de la départementale à chez Mr Noir, compteur DN20
- un dans la petite maison au croisement départementale et Rte Mr Noir, compteur DN 15

Pour le nouveau branchement nécessaire à l'ensemble des cottages, il sera créé en limite privée en limite de la route Blache Ronde en coordination avec l'exploitant.

Le syndicat intercommunal d'eau potable Valloire Galaure en janvier 2023 a saisi la commune pour lui indiquer ces inquiétudes sur les capacités de production en eau pour alimenter le projet notamment en période estivale.

Suite à cette alerte, l'équipe de maîtrise d'œuvre a lancé des études complémentaires sur l'eau (consommation, économie, récupération...).

**ESTIMATION DES BESOINS EN EAU**

Consommation journalière (usage classique) : 184,00 Litres / personne / jour  
Consommation journalière (usage économique) : 70,50 Litres / personne / jour

**TECHNIQUES ÉCONOMES :**

-  Aérateur / pommeau de douche hydro-économique
-  Robinet thermostatique
-  Chasse d'eau 3/5 l
-  Electroménager économe en eau
-  Récupération eau de pluie et eaux grises pour l'entretien (nettoyage/espaces verts)

**SENSIBILISATION**

- Politique tarifaire sur la quantité d'eau consommée
- Compteur d'eau visible avec panneau des consommations
- Sablier de douche pour la sensibilisation

# 1

## Ressource en eau, les Besoins

### ➤ Méthode d'estimation des besoins en eau du PRL

→ calcul de la **consommation** en litres **par usage**

> **Eléments de référence** : Consommation en eau des équipements d'un HLL, **en litres** (équipement de base)



Douche  
14 L/min



Sanitaire  
9 L/chasse



Lave-linge  
35 à 60 L/cycle



Robinet  
8-12 L/min



Urinoir  
6 L/chasse



Lave-vaisselle  
12 à 30  
L/cycle

# 1

## Ressource en eau, les Besoins

### ➤ Méthode d'estimation des besoins en eau du PRL

→ calcul de la **consommation** en litres **par usage** et **par jour**

> **Eléments de référence** : Consommation en eau des équipements du HLL, **en litres / usages** (équipement de base)



Douche  
80 L/usage



Sanitaire  
9 L/usage



Lave-linge  
9,5 L/tournée /pers



Vaisselle main & Lave vaisselle  
4,5 L / tournée/pers



Entretien  
45 L/usage

>> **alimentation**



Boisson  
0,5 L/pers



Cuisine  
3,5 L/pers

# 1

## Ressource en eau, les Besoins

### ➤ Méthode d'estimation des besoins en eau du PRL

→ calcul de la consommation en litres par usage et par jour

> **Eléments de référence :** Consommation de référence du HLL en eau en litres / usages (équipement de base)

#### Définition des usages

<b>Nuitée</b>	Douches, sanitaires, linge
<b>Midi</b>	Sanitaires, vaisselle, cuisine, boisson
<b>Après midi</b>	Vaisselle, sanitaires
<b>Soir et PDJ</b>	Sanitaires, vaisselle, cuisine, boisson
<b>PRL</b>	Entretien et maintenance Piscine

#### Consommation journalière par personne en litres / jour

Usages	L / usage	Qté	Litres
<b>Hygiène / nettoyage</b>			
douches	80,0	1	80,0
sanitaires	8,0	3	24,0
linge	9,5	1	9,5
vaisselle	4,5	3	13,5
entretien	45,0	1	45,0
<b>Alimentation</b>			
cuisine	3,5	3	10,5
boisson	0,5	3	1,5
		<b>Total</b>	<b>184,0</b>

# 2

## Ressource en eau, les Economies

### ➤ Scénario d'économie d'eau

#### Techniques économes

Aérateur / pommeau de douche hydro-économe  
Robinet thermostatique  
Chasse d'eau 3/5 l  
Electroménager économe en eau  
Récupération de l'eau de pluie et eaux grises pour l'entretien (nettoyage/espaces verts)

#### Sensibilisation

Politique tarifaire sur la quantité d'eau consommée  
Compteur d'eau visible avec panneau des consommations  
Sablier de douche pour la sensibilisation

# 2

## Ressource en eau, les Economies

### ➤ Méthode d'estimation des besoins en eau du PRL AVEC ECONOMIE

→ calcul de la consommation en litres par usage et par jour

> Eléments de référence : Consommation en eau des équipements du HLL, en litres / usages (équipement de base)



Douche  
48 L/usage



Sanitaire  
2,5 L/usage



Lave-linge  
8 L/tournée /pers



Vaisselle main & Lave vaisselle  
3,5 L / tournée/pers



Entretien  
0 L/usage

>> alimentation



Boisson  
0,5 L/pers



Cuisine  
3,5 L/pers

# 2

## Ressource en eau, les Economies

### ➤ Scénario d'économie d'eau

Consommation de référence

Scénario d'économie

Consommation journalière				source	total Litres
Usages	L / usage	Qté	Litres	L / usage	
<b>Hygiène / nettoyage</b>					
douches	80,0	1	80,0	48,0	48,0
sanitaires	8,0	3	24,0	2,5	7,5
linge	9,5	1	9,5	8,0	8,0
vaisselle	4,5	3	13,5	3,5	10,5
entretien	45,0	1	45,0	0,0	0,0
<b>Alimentation</b>					
cuisine	3,5	3	10,5	3,5	10,5
boisson	0,5	3	1,5	0,5	1,5
		<b>Total</b>	<b>184,0</b>		<b>86,0</b>

## 2

### Ressource en eau, les Economies

#### ➤ Volume d'eau

Calcul du besoin maximum en fréquentation de pointe

Soit un taux d'occupation de 100%

HLL de 35 m<sup>2</sup> x 63 unités, capacité - 4 personnes soit 256 personnes

HLL de 20 m<sup>2</sup> x 12 unités, capacité - 2 personnes soit 24 personnes

Gestionnaire, famille de 4 personnes

SOIT UNE CAPACITÉ DE	<b>284 personnes</b>
Consommation journalière de	86 L / personne
Consommation Totale	<b>24 424 L / jour</b>

## 3

### Dimensionnement de la rétention

#### ➤ Calcul du volume de rétention

Calcul du volume journalier d'eaux grises nécessaires provenant de la source par équivalent habitant :

Consommation journalière			source		total Litres
Usages	L / usage	Qte	Litres	L / usage	
<b>Hygiène / nettoyage</b>					
douches	80,0	1	80,0	40,0	40,0
sanitaires	8,0	3	24,0	2,5	7,5
lège	9,5	1	9,5	8,0	8,0
vaisselle	4,5	3	13,5	3,5	10,5
entretien	45,0	1	45,0	0,0	0,0
<b>Alimentation</b>					
cuisine	3,5	3	10,5	3,5	10,5
boisson	0,5	3	1,5	0,5	1,5
		<b>Total</b>	<b>184,0</b>		<b>86,0</b>

} 26 l / jour + 45 l / jour

Soit un apport représentant 54,2 % des apports produits par les eaux grises. Soit l'équivalent en apport de 12 780 l / jour pour 284 personnes. En sachant que la source Charrignon (12 m<sup>3</sup>/h) ne donnera pas le volume nécessaire en période d'étiage. Cela correspondrait à créer un volume utile de rétention de 1 150 m<sup>3</sup> entre le 15 juin et le 15 septembre.

# 3

## Localisation de la rétention

### ➤ Emplacement de la future rétention

De fait, cette dernière a toujours existé dans le fonctionnement des eaux du Château de Beausembiant. En effet, la carte des eaux de 1890, plaçait déjà un ouvrage dont les vestiges sont encore présents sur le site d'étude et devra être réhabilité. Cet ouvrage central dans la gestion des eaux de la source Charrignon servait initialement à la desserte en eau de la fontaine à l'entrée du site et donnait ensuite sur l'exutoire d'une trame bleue pour l'alimentation des cultures sous-jacente de la RD mais surtout à la desserte en eau des dépendances dans l'emplacement du projet HLL actuel.



#### ○ Réseau électrique :

Chaque HLL doit être raccordé au réseau électrique avec un type d'équipement aux normes.

Les besoins en électricité ont été estimés à 450 kw. La mise en place d'un transformateur sera nécessaire. Le réseau d'électricité sera basse tension.

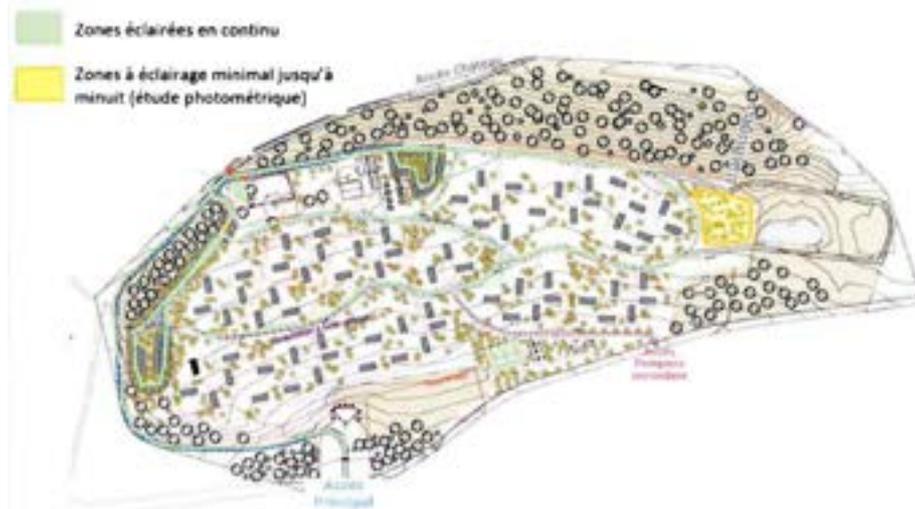
L'architecture bioclimatique développée sur ce projet viendra limiter les besoins.

- Les HLL bénéficieront d'une bonne isolation thermique pour éviter la surchauffe estivale et les déperditions aux périodes froides.
- L'orientation des ouvertures est privilégiée au Sud pour optimiser les apports solaires
- Des protections solaires (masque végétal, débord de toiture, pergolas) pour des espaces ombragés seront prévues
- La mise en place de climatiseurs est interdite.
- Des panneaux photovoltaïques seront mis en place pour fournir une partie des besoins (énergie renouvelable)

○ **Éclairage du site :**

Les émissions lumineuses du projet pendant sa phase d'exploitation, ont été étudiées dans le cadre de l'analyse environnementale.

Le réseau de voie disposera d'un éclairage en continu et le secteur le plus proche de la mare bénéficiera d'un éclairage minimal jusqu'à minuit.

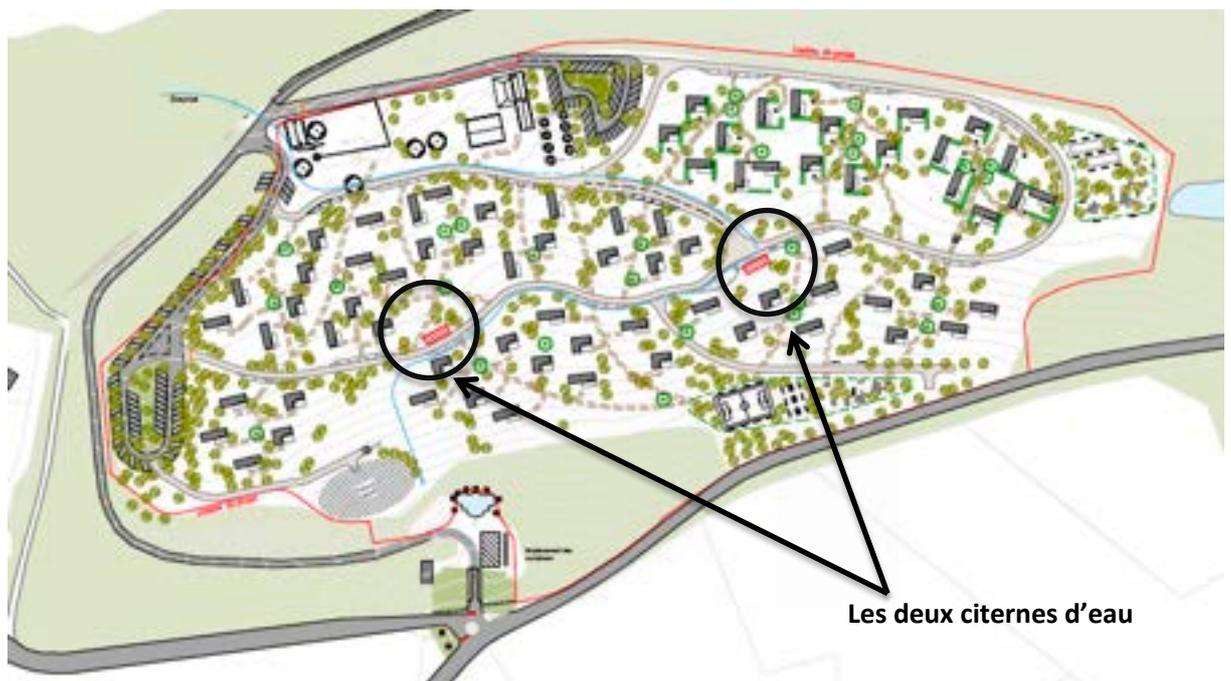


○ **Sécurité incendie :**

Des dispositifs de sécurité seront mis en place pour faire face aux risques d'incendie. Le dispositif proposé répond aux préconisations du SDIS. Il reste toutefois à le valider définitivement avec le service.

Deux citernes d'eau seront positionnées au centre du parc résidentiel de loisirs permettant de desservir l'ensemble des cottages. Tous les HLL sont situés à moins de 200m carrossable des réserves.

Des extincteurs seront également installés pour assurer la lutte interne contre les incendies.



○ **Gestion des déchets :**

Le ramassage des déchets ménagers sera effectué dans la cour d'entrée du château qui est suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour des engins de collecte.

Il est estimé qu'en haute saison (Juillet/Août), la part des déchets représentera au total 1,73 m<sup>3</sup>/jour. Les déchets « verts » sont essentiellement produits en hiver (taille des arbres conduite en déchetterie). Des poubelles de tri seront installées à l'entrée du Château et au sein des cottages.

Le projet s'ancre dans un esprit écologique amenant ainsi les usagers à respecter l'environnement dans lequel ils se ressourceront. Des fiches informatives seront disposées dans chaque cottage concernant le tri des déchets et sur le bord des cheminements, des poubelles seront à disposition des usagers. La mise en place de l'Ecolabel Européen permettra d'accentuer l'importance de la prise en compte des déchets et ainsi leur réduction.

## 6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

---

La révision avec examen conjoint rectifie trois pièces constitutives du PLU en vigueur : les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage et le règlement littéral.

### 6.1 CRÉATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'encadrer le projet qui a été à l'origine de la révision allégée du document d'urbanisme, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (au titre de l'article L151-6 et 7 du code de l'urbanisme) intitulée « Les Cottages de Beausemlant » est introduite dans le PLU. Elle comprend comme le prévoit le code de l'urbanisme, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Le périmètre de l'OAP couvre 15 ha et déborde largement du périmètre du Parc Résidentiel de Loisirs proprement dit (8 ha), car elle prend en compte l'intégralité de la desserte de l'opération et intègre également la protection de l'écrin végétal au pourtour du PRL.

L'OAP « Les Cottages de Beausemlant » comme les autres OAP de la commune :

- décrit les caractéristiques générales du site et énonce les objectifs poursuivis
- expose le programme en terme de constructions, de réhabilitation et d'aménagement
- définit les principes d'aménagement (implantation dans le site, déplacement, stationnement)
- expose les principes paysagers et environnementaux à respecter (mise en place d'une végétation structurant le site, définition d'une palette végétale adaptée)
- décrit finement les réhabilitations à entreprendre en cohérence avec le règlement de la zone
- indique les conditions d'urbanisation de la parcelle
- montre des exemples illustratifs des constructions et aménagements.

L'OAP est assez détaillée et prescriptive afin d'imposer une qualité urbaine, architecturales et paysagères aux porteurs de projet. L'OAP intègre l'ensemble des prescriptions et recommandations à mettre en œuvre afin d'assurer la protection du patrimoine, car certaines prescriptions ne pourraient être introduites dans le règlement littéral.

L'OAP revêt un aspect programmatique assez poussé afin de s'assurer que les orientations seront bien suivies d'effet.

Cette OAP garantira le respect du programme et assurera une bonne prise en compte des prescriptions relatives au fonctionnement de l'opération, à son intégration paysagère et à la protection du patrimoine.

## **6.2 RECTIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE (RÈGLEMENT GRAPHIQUE)**

La réalisation de l'opération faisant l'objet de la présente révision du PLU implique **la modification du zonage du PLU en vigueur** (Plans 4A (au 1/5000) et 4B (au 1/2500)) sur plusieurs points :

**- Création d'un nouveau secteur ULt2 dans la zone UL** (zone Urbaine à vocation de Loisirs et de tourisme)

Sur les parcelles concernées par le projet de Parc Résidentiel de Loisirs sur le domaine du Château de Beausemblant et classées en zones agricole « A » et naturelle « N » du PLU, un secteur ULt2 est créé afin de rendre constructible l'emprise nécessaire au PRL. La superficie cadastrée des parcelles section OC n°669, 670, 680, 681, 682 et 683, classée en zone ULt2, est de **79 416 m<sup>2</sup>**.

La création d'une zone ULt2 se justifie par la nature et la spécificité des constructions et installations prévues sur ce site. En effet, l'Habitat Léger de Loisirs et les installations connexes sont susceptibles d'affecter durablement l'usage du sol, ce projet nécessite le passage d'une zone classée agricole et naturelle au PLU à une zone urbaine (en l'occurrence ULt2 « urbaine de loisirs et de tourisme »).

La création de ce nouveau secteur se justifie aussi par la nécessité de limiter l'importance des constructions autorisées et d'imposer des prescriptions spécifiques sur cette zone, pour assurer une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions.

**- Modification de la dénomination du secteur ULt du PLU en vigueur en ULt1.**

Un secteur ULt, avait été délimité dans le cadre d'une modification du POS sur le PRL du Château du Mollard, puis repris lors de l'élaboration du PLU de la commune. Ce secteur devient « **ULt1** » afin de distinguer les règlements des deux PRL.

**- Délimitation d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « Les Cottages de Beausemblant »**

La révision du PLU reporte également sur le plan de zonage, le périmètre de la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « Les Cottages de Beausemblant ».

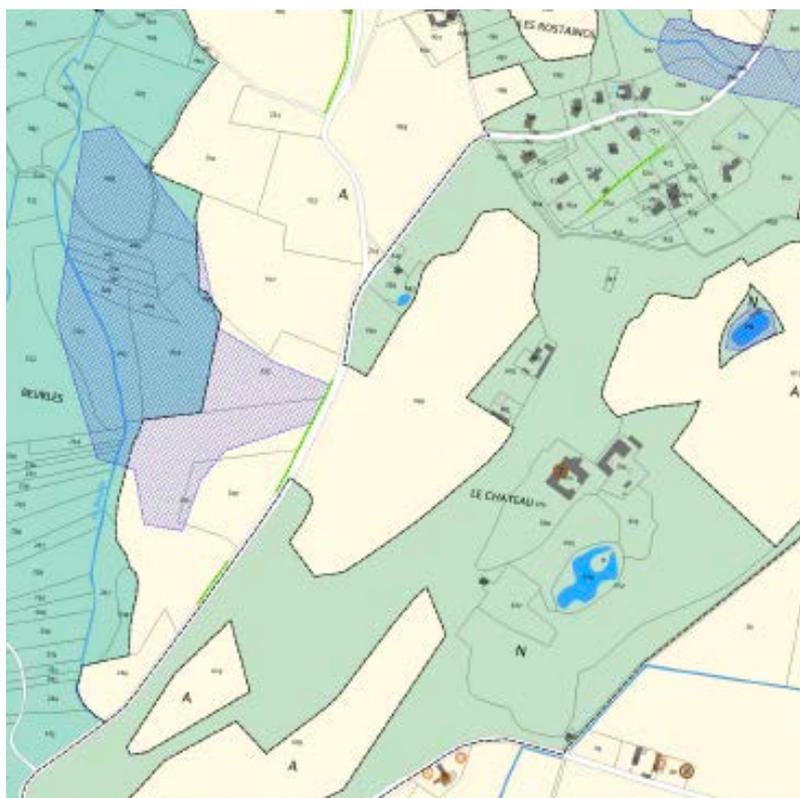
**- Protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Le PLU approuvé en 2017 a introduit des protections au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, à la fois pour les espaces boisés et parcs à protéger, que pour les éléments bâtis, de paysage ou de patrimoine.

La révision alléguée du PLU introduit une nouvelle protection au titre de l'article L151-19 à la fois :

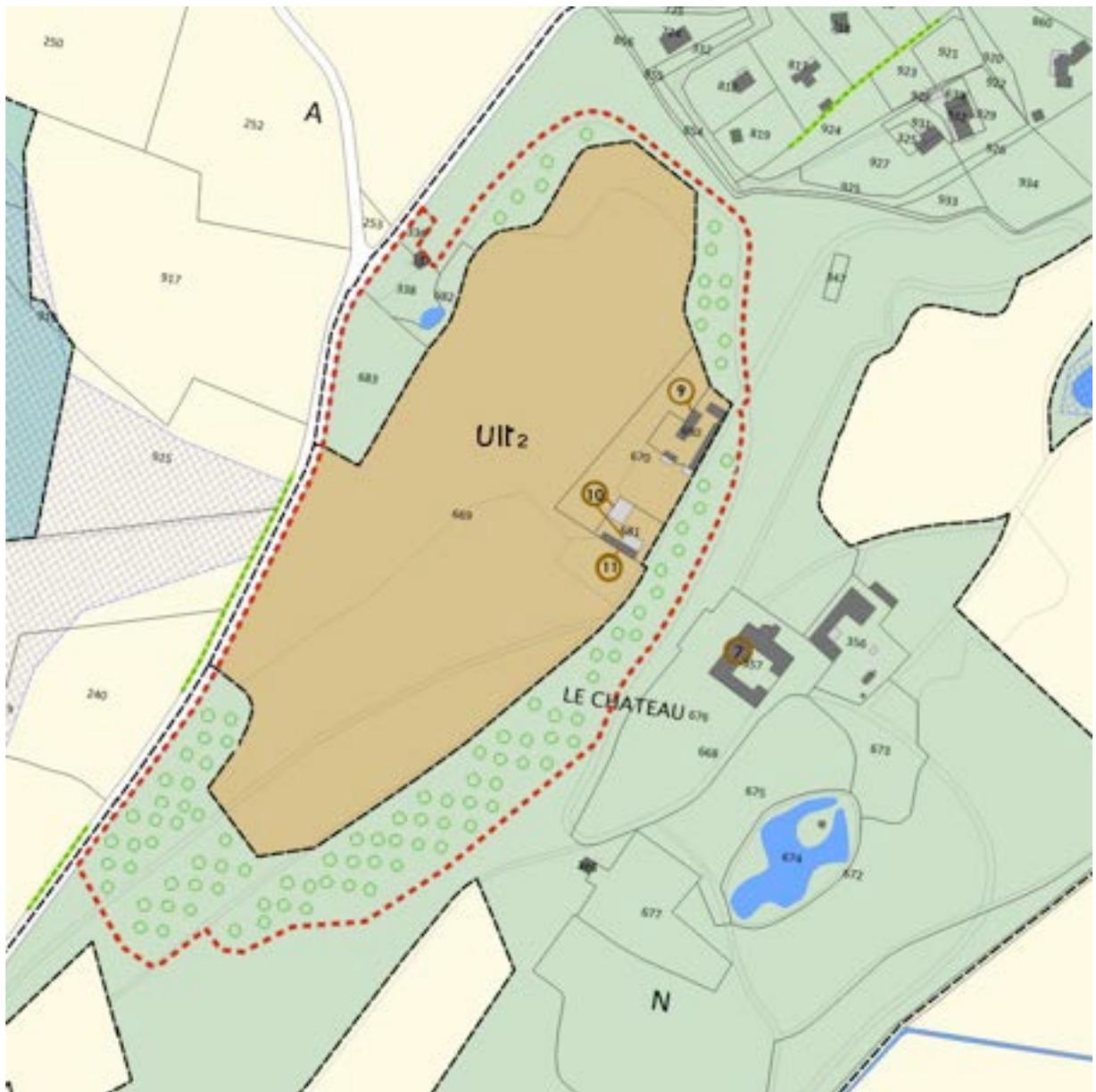
- pour les boisements au pourtour du PRL afin d'assurer leur pérennité ; ils sont essentiels pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- et pour les éléments bâtis qui présentent de grandes qualités patrimoniales. A la liste des 8 éléments protégés au PLU en vigueur, s'ajoutent le logement du régisseur (n°9), les deux halles (n°10) et les communs (ou la longère) (n°11).

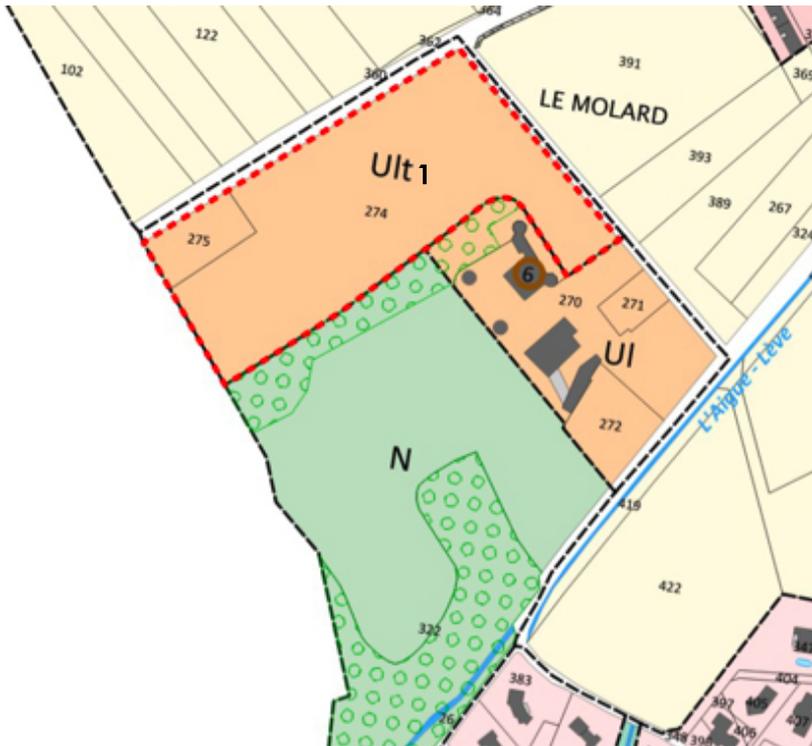
## Extraits du plan de zonage en vigueur



LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER		
N°PLU	Éléments à protéger	Localisation
1	Mairie	Centre-village
2	Ancienne Mairie	Centre-village
3	Église	Centre-village
4	Monument aux morts	Centre-village
5	Villa Robin	Centre-village
6	Château du Molard	Le Molard
7	Château de la Sizeranne	Le Château
8	Petit cabanon en pierre	Les Isnards

Extrait du plan de zonage proposé après révision





N°PLU	Éléments à protéger	Localisation
1	Mairie	Centre-village
2	Ancienne Mairie	Centre-village
3	Église	Centre-village
4	Monument aux morts	Centre-village
5	Villa Robin	Centre-village
6	Château du Molard	Le Molard
7	Château de la Sizeranne	Le Château
8	Petit cabanon en pierre	Les Isnards
9	La maison du régisseur	Le Domaine du Château de Beausemblant (Sizerane)
10	Les deux halles	Le Domaine du Château de Beausemblant (Sizerane)
11	Les communs	Le Domaine du Château de Beausemblant (Sizerane)

### **6.3 RECTIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT LITTÉRAL**

Le règlement de la zone UL a été complété et adapté sur plusieurs articles. Il a été rédigé de manière à intégrer les prescriptions spécifiques pour permettre d'accueillir le projet de parc résidentiel de loisirs, objet de la présente révision. C'est un secteur sensible où des prescriptions spécifiques sont imposées pour assurer une bonne insertion environnementale et paysagère des aménagements et constructions autorisées.

Les dispositions intégrées au PLU poursuivent les objectifs suivants :

- Encadrer strictement la nature des occupations du sol autorisées dans le secteur,
- Limiter la constructibilité (hauteur, emprise au sol...) aux seuls besoins du parc explicités dans la notice de présentation,
- Maîtriser les impacts paysagers et environnementaux des constructions et installations notamment :
  - Accès unique imposé à partir de l'accès existant,
  - Règle d'implantation,
  - Règles architecturales strictes.

Afin de bien clarifier les modifications apportées dans le règlement par la révision allégée du PLU, figurent :

- en caractère **de couleur rouge** pour les compléments
- en caractère **de couleur rouge biffée** pour les suppressions.

- **Le caractère de la zone** a été complété pour introduire le nouveau secteur :

#### Règlement avant révision allégée

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone **UL** correspond à une zone urbaine à vocation de loisirs et de tourisme située autour du château du Molard.

La zone **UL** comprend un secteur **Ult**, correspondant à un secteur du parc du château Molard dédié à la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).

##### **PÉRIMÈTRE PARTICULIER**

La zone UL est concernée par :

- Des **éléments du patrimoine**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser (dispositions définies au titre VI du présent règlement)
- Un périmètre faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Château du Molard » couvrant le secteur Ult. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation

## Règlement après révision allégée

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UL** correspond à une zone urbaine à vocation de loisirs et de tourisme.

La zone **UL** comprend **deux secteurs particuliers** :

- un secteur **Ult1**, correspondant à un secteur du parc du château Molard dédié à la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL),
- un secteur **Ult2**, correspondant à un secteur du domaine du château de la Sizeranne dédié à la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL),

### PÉRIMÈTRE PARTICULIER

La zone UL est concernée par :

- Des **éléments du patrimoine**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser (dispositions définies au titre VI du présent règlement)
- **Deux périmètres** faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation** intitulée « Château du Molard » couvrant le secteur **Ult1** et « **Les Cottages de Beausemlant** » sur le **secteur Ult2**. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans **ces orientations**.

### ■ **Les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions**

La modification de l'**article 1** précise seulement dans son titre que les interdictions concernent la zone UL et les **secteurs Ult1** et **Ult2** et rappelle que « toutes les constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation « Château du Molard » et « **Les Cottages de Beausemlant** ».

La modification de l'article 2 énumère les destinations autorisées sous conditions dans le secteur **Ult2** en ajoutant un paragraphe 2.3.

### **2.3. SONT ADMIS DANS LE SECTEUR Ult2**

- **Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)**
- **Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) d'une superficie de 35 m<sup>2</sup> au maximum**
- **Les pergolas ouvertes ou semi ouvertes pour faire l'union entre deux HLL**
- **Les terrasses en bois (non perméables) et sans garde-corps d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au nouveau terrain et 1,60 m par rapport au terrain naturel**
- **L'aménagement et les changements de destination des constructions existantes en vue de créer des équipements d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement et à l'animation du site (accueil du public, espace de réception, salle à cafés, laverie, salle de sport et d'activités, atelier de réparation,...) et répondant aux besoins induits par les constructions autorisées**
- **Les aires de jeux, de sports et de détente (city stade...)**
- **Les piscines couvertes ou non**
- **Les aires de stationnement**
- **Les clôtures à condition d'être réalisées uniquement par des délimitations végétales (plantation de buissons, de végétation basse et d'arbres)**

- La restauration du mur bordant la route de la Slzeranne
  - Les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des eaux usées, des déchets)
  - Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations ou infrastructures implantées ou autorisées dans la zone
- **L'article 3 relatif aux accès et voirie** a été complété pour ajouter que « Dans le secteur ULt2 faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Les Cottages de Beausemlant », les accès à l'opération devront respecter les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU). L'accès existant (entrée principale du château) devra obligatoirement être utilisé. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 312 ».
- **L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** a été complété pour ajouter dans les dispositions générales que la route départementale 312 était également concernées par le recul des constructions par rapport aux voies.

#### Règlement avant révision allégée

##### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- Le long de la route départementale 122, les constructions à usage d'habitation (dont les HLL) doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe de la voie. Les autres constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.
- Le long de la route du Vivier, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

#### Règlement après révision allégée

##### **6.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- Le long des routes départementales 122 et 312, les constructions à usage d'habitation (dont les HLL) doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe de la voie. Les autres constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.
- Le long de la route du Vivier, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

- **L'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** a été règlementé afin de correspondre au projet. La distance de 4 m introduite par le règlement dans la zone ULt2, permet de limiter les vis à vis entre les cottages, ménage un espace extérieur autour de chaque HLL et évite les ombres portées entre les différentes unités.

#### Règlement avant révision allégée

##### **Article UL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### Règlement après révision allégée

#### **Article UL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans la zone Ult2 uniquement, une distance de 4 m au minimum doit être respectée entre chaque HLL.  
Pour les HLL réunis par une pergola, la distance est de 2,50 m.

- **L'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions** a été complété pour le secteur Ult2 afin de correspondre au projet de PRL.

### Règlement avant révision allégée

#### **Article UL 9. Emprise au sol des constructions**

Dans la zone Ult, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,15

### Règlement après révision allégée

#### **Article UL 9. Emprise au sol des constructions**

Dans la zone Ult1, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,15.

Dans la zone Ult2, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0,10.

- **L'article 10 relatif à la hauteur des constructions** a également été complété sur la zone Ult2 afin de correspondre au projet de PRL.

### Règlement avant révision allégée

#### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans la zone Ult :

- la hauteur des Habitations Légères de Loisirs ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage
- la hauteur de l'équipement d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 6 m au faîtage

Dans la zone Ul :

- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des constructions existantes

### Règlement après révision allégée

#### **10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans la zone Ult1 :

- la hauteur des Habitations Légères de Loisirs ne doit pas dépasser 3,50 m au faîtage
- la hauteur de l'équipement d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 6 m au faîtage

Dans la zone Ul :

- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des constructions existantes

Dans la zone Ult2 :

- la hauteur des Habitations Légères de Loisirs ne doit pas dépasser 3,80 m au faîtage
- la hauteur de l'équipement d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 8 m au faîtage

- **L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** a été complété pour le secteur Ult2 par ajout de prescriptions sans modification des règles pour la zone UL et le secteur ULt1. Les prescriptions introduites correspondent au projet de PRL en cours d'étude. Elles visent à apporter de la qualité urbaine et architecturale et une bonne intégration du projet dans son environnement et dans le paysage.

### Règlement après révision allégée

#### **Secteur Ult2 :**

- **Pour les habitations légères de loisirs**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse et discrète dans le paysage.

Leur implantation sur le site doit respecter la morphologie du terrain sans déblais / remblais. En aucun cas, ils ne devront dépasser 1,60 m.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrières des constructions.

Les revêtements de façades seront réalisés en bois principalement. Les façades en bardages bois doivent être réalisées, avec des essences naturellement durables et supportant la patine (bardage vertical en douglas par exemple).

Les toitures seront à un pan, non accessibles, peu pentues, avec une couverture en bac acier ou végétalisées. Pour les pergolas, une toiture dans un matériau différent peut être autorisée.

- **Les clôtures du PRL**

Au pourtour du périmètre de l'opération, les clôtures nouvelles doivent être réalisées uniquement par des délimitations végétales (plantation de buissons, de végétation basse et d'arbres) ou un simple grillage à condition qu'il soit noyé dans la végétation.

A l'intérieur du parc, aucune clôture ne se sera admise entre les unités d'hébergement.

La rénovation du mur de clôture le long de la route de la Sizeranne est autorisée.

- **Les piscines**

La création d'une piscine enterrée sera autorisée en respectant les conditions suivantes :

- choix de formes géométriques simples,
- revêtement des bassins en matériaux de finition mate et de couleur plutôt sombre (pierre, enduit, carrelage, liner...),
- traitement des abords réalisé avec un souci de sobriété et de simplicité,
- aménagements liés à la sécurité réalisés en matériaux discrets (barrières de bois, grillages) de couleur sombre, en harmonie avec les abords.

- **L'énergie renouvelable**

Pour l'installation de capteurs solaires, une incorporation complète en toiture doit être privilégiée pour éviter la surimposition et limiter l'impact visuel. Les capteurs sont posés dans l'épaisseur de la couverture (sur voliges ou chevrons)

- **Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux, installations ou aménagements sur un « Élément de paysage, de patrimoine à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions du titre IV du présent règlement

▪ **Réhabilitation des bâtiments existants**

Dans un objectif de préservation du patrimoine, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction (sans extension), matériaux,...
- La fermeture des deux halles ouvertes est autorisée
- La préservation et la valorisation des éléments de décoration présents sur les bâtiments est imposée (tuiles faitières décoratives, bandeau de rive, lambrequin, encadrement des ouvertures en brique, modénatures, chainage d'angle, mur en galets,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial et de préserver toutes les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (par exemple les poteaux, la charpente des halles...)

■ **L'article 12 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement** a été rectifié afin d'optimiser le foncier consommé pour le stationnement.

En effet, le PLU en vigueur stipulait les modalités de calcul d'une aire de stationnement afin d'obtenir des parkings suffisamment dimensionnés. Si cette règle est utile pour les projets de construction d'habitations situées dans les zones urbaines pour éviter un stationnement sur le domaine public notamment, elle peut s'avérer non optimale et consommatrice d'espace dans le cadre d'un parking aménagé pour le PRL. L'essentiel est d'obtenir un nombre de places de stationnement suffisant pour les résidents du PRL, peu importe la superficie de ces places. Les modalités de calcul d'une aire de stationnement sont donc supprimées.

Règlement après révision allégée

**Modalité de calcul d'une aire de stationnement :**

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

Les articles non cités dans la présente note (articles 4, 5, 7, 13, 14, 15 et 16) sont inchangés.

■ **Les éléments protégés au titre du patrimoine figurant au Titre VI du règlement** ont été complétés pour introduire une protection sur les bâtiments existants à réhabiliter sur le site du PRL : la maison du régisseur, les deux halles et les communs.

Règlement avant révision allégée

Bâtiments remarquables		
1	Mairie	Centre-village
2	Ancienne Mairie	Centre-village
3	Église	Centre-village
4	Monument aux morts	Centre-village
5	Villa Robin	Centre-village
6	Château du Molard	Le Molard
7	Château de la Sizeranne	Le Château
8	Petit cabanon en pierre	Les Isnards

Règlement après révision allégée

<b>Bâtiments remarquables</b>		
<b>1</b>	<b>Mairie</b>	Centre-village
<b>2</b>	<b>Ancienne Mairie</b>	Centre-village
<b>3</b>	<b>Église</b>	Centre-village
<b>4</b>	<b>Monument aux morts</b>	Centre-village
<b>5</b>	<b>Villa Robin</b>	Centre-village
<b>6</b>	<b>Château du Molard</b>	Le Molard
<b>7</b>	<b>Château de la Sizeranne</b>	Le Château
<b>8</b>	<b>Petit cabanon en pierre</b>	Les Isnards
<b>9</b>	<b>Maison du régisseur</b>	Domaine de la Sizeranne
<b>10</b>	<b>Les deux halles</b>	Domaine de la Sizeranne
<b>11</b>	<b>Les communs (la longère)</b>	Domaine de la Sizeranne

## 7. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

Il est rappelé que le projet d'aménagement du site d'hébergement touristique (parc résidentiel de loisirs) dans le domaine du château de Beausemblant (Drôme), sur une emprise de 79 416 m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager à l'occasion de laquelle la MRAE a été saisie pour une demande d'examen au cas par cas.

L'autorité environnementale a décidé de soumettre le projet d'aménagement du Parc résidentiel de loisirs à la réalisation d'une évaluation environnementale car ce projet était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (décision de l'AE n°2020-ARA-KKP-2506 du 29/04/2020).

Les objectifs spécifiques poursuivis ont été notamment :

- de compléter l'état initial de l'environnement par un inventaire faune/flore quatre saisons ;
- d'apporter des précisions concernant les incidences paysagères (remaniement topographiques, protection du patrimoine bâti existant...);
- d'apporter de précisions en termes de gestion des eaux usées et pluviales ;
- de compléter le dossier par une description de la phase travaux et d'exploitation s'accompagnant de la présentation de mesures d'évitement, de réduction voire de compensation, adaptées.

Une étude d'impact a été réalisée ainsi que des dossiers relatifs à la loi sur l'eau. Ces éléments ont fait l'objet d'un nouvel avis rendu le 14 janvier 2022 par la MRAE (décision N°2021-ARA-AP-1105).

Conformément à l'article L.122-1V 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 qui le met à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public prévue à l'article L.123-19.

Un mémoire en réponse à l'avis a été réalisé en mars 2022.

**L'ensemble des études environnementales et des documents cités sont joints en pièce 1bis du présent dossier.**

### **Qu'est-ce que l'évaluation environnementale ?**

L'évaluation environnementale repose sur une démarche itérative totalement intégrée au processus d'évolution du PLU.

### **Quel est son contenu ?**

Conformément à l'article R151-3 du code de l'Urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance des modifications apportées au plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Le présent rapport d'étude rend compte de la démarche de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision allégée du PLU de la commune.

## **7.1 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME**

### **7.1.1 AVEC LA STRATÉGIE GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PORTE DE DRÔMARDÈCHE**

Le projet de PRL s'inscrit dans un cadre global attractif sur le plan touristique : le golf d'Albon/Beausemblant, la Via Rhôna, le palais du facteur Cheval,... et il est bien connecté aux flux touristiques générés par ces équipements.

Par sa contribution à la densification de l'offre d'hébergement touristique à l'échelle intercommunale, le projet de PRL est cohérent avec la stratégie touristique du projet de territoire de la communauté de communes de Porte de DrômArdèche qui souhaite devenir un territoire de destination.

Le tourisme se développe dans le nord Drôme, c'est un facteur de croissance économique et d'image de marque pour les communes. En ce sens le projet répond à la mise en œuvre des politiques publiques. Le projet de PRL contribue au développement de l'activité touristique et de la capacité d'hébergement du territoire.

### **7.1.2 AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU EN VIGUEUR**

Le projet de PRL est totalement en adéquation avec les orientations définies dans le cadre du PLU en vigueur en matière touristique et en matière de valorisation du patrimoine bâti (orientations 4 et 5). Il permet de mettre en œuvre ces orientations générales.

**L'orientation 5 du PADD** prévoit d'« Encourager le développement de l'accueil touristique (restaurant, relais d'hôtes, châteaux,...) en s'appuyant sur l'attrait du village », de « Promouvoir l'économie touristique et de loisirs en favorisant des projets d'accueil touristiques et de loisirs ».

Le PLU prévoit notamment de nouvelles initiatives visant à accompagner et amplifier l'économie du tourisme en améliorant le potentiel d'accueil et d'hébergement du territoire sous différentes formes. Le PADD inscrit explicitement l'objectif de développement des activités de tourisme et de loisirs et le développement du potentiel d'accueil et d'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes, PRL, ...) sur deux sites des châteaux celui du Molard et celui de La Sizeranne).

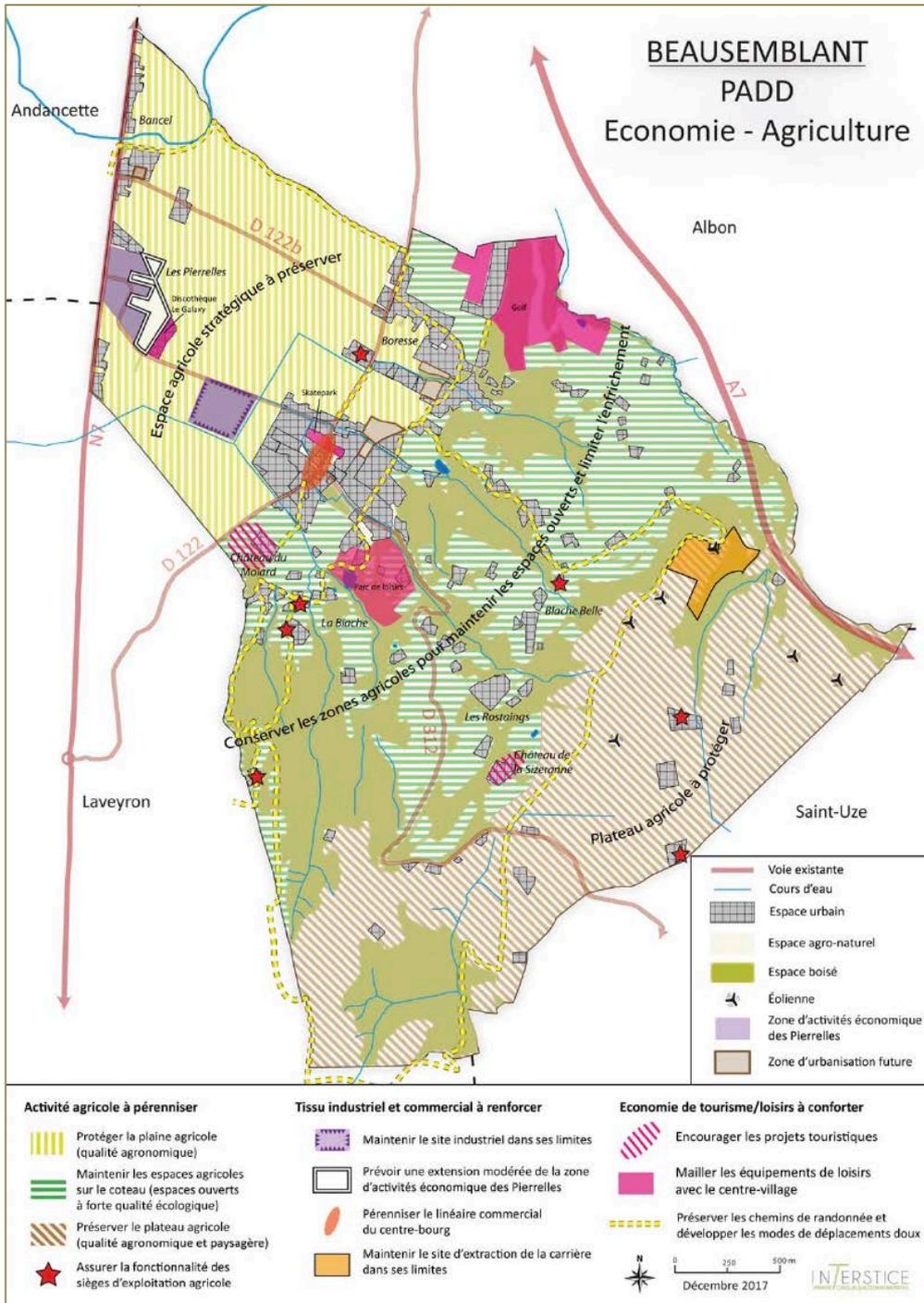
Sur la carte du PADD (jointe ci-après, il est clairement indiqué que des projets touristiques sont attendus sur le château du Mollard et dans le domaine du château de la Sizeranne.

En outre, le PADD affirme aussi la nécessité de maintenir l'offre commerciale et de services en centre-village, essentielle à l'animation de la commune. Il met l'accent sur l'intérêt de tous projets participant au dynamisme du bourg ainsi que des projets permettant de faire connaître la diversité des richesses locales (patrimoine architectural, itinéraire de découverte, tourisme de loisirs avec le golf, les éoliennes etc...)

**L'orientation 4** vise à la protection des éléments patrimoniaux porteurs de l'identité locale et la valorisation du patrimoine bâti tel que les grandes propriétés et châteaux (Sizeranne, Molard, Villa Robin), le patrimoine public (mairie, église,...) et le petit patrimoine.

Le château de la Sizeranne est repéré au PADD comme un espace où les projets touristiques doivent être encouragés.

**Ainsi, le projet de révision allégée n°1 permet de mettre en œuvre les orientations du PLU.**



### 7.1.3 AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT DES RIVES DU RHÔNE RÉVISÉ

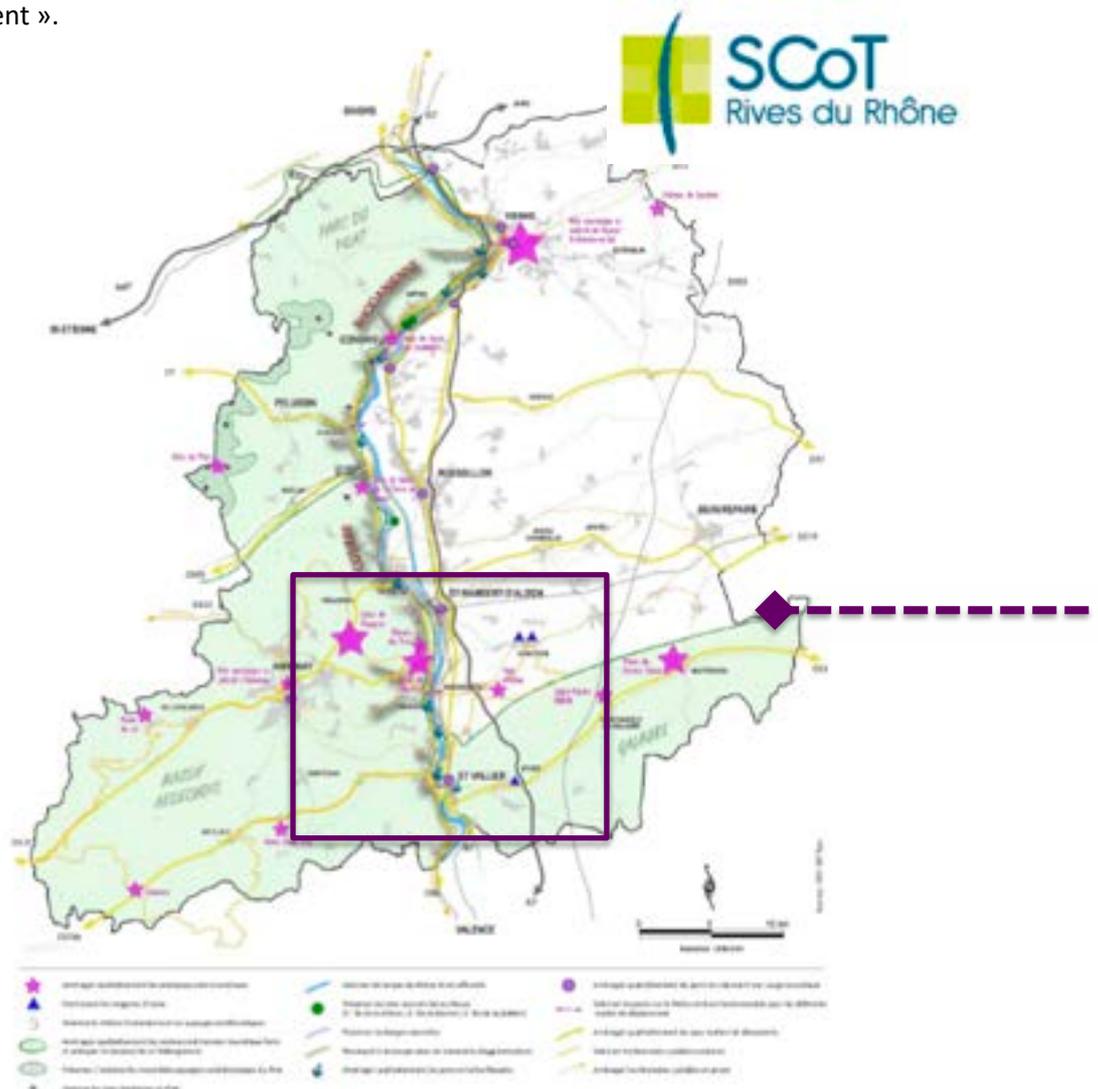
Une des orientations du Scot approuvé le 28 novembre 2019 est de « **promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire** ».

Sur le secteur de la Galaure et de la Valloire, le Scot met en avant l'offre touristique existante autour de différentes thématiques : la culture et du patrimoine (Palais du facteur Cheval, tour d'Albon, tourisme industriel avec les magasins d'usine, le patrimoine culturel avec Chateauneuf-de-Galaure,...), la nature et du paysage (ViaRhôna), le sport et le plein air, et le terroir et l'agrotourisme.

Afin de promouvoir le développement des activités touristiques sur le territoire, le Scot indique que l'amélioration des capacités et de la qualité d'hébergement est à encourager et en particulier, l'offre d'hébergement doit gagner à opérer une diversification et une montée en gamme dans le secteur de la vallée de la Galaure.

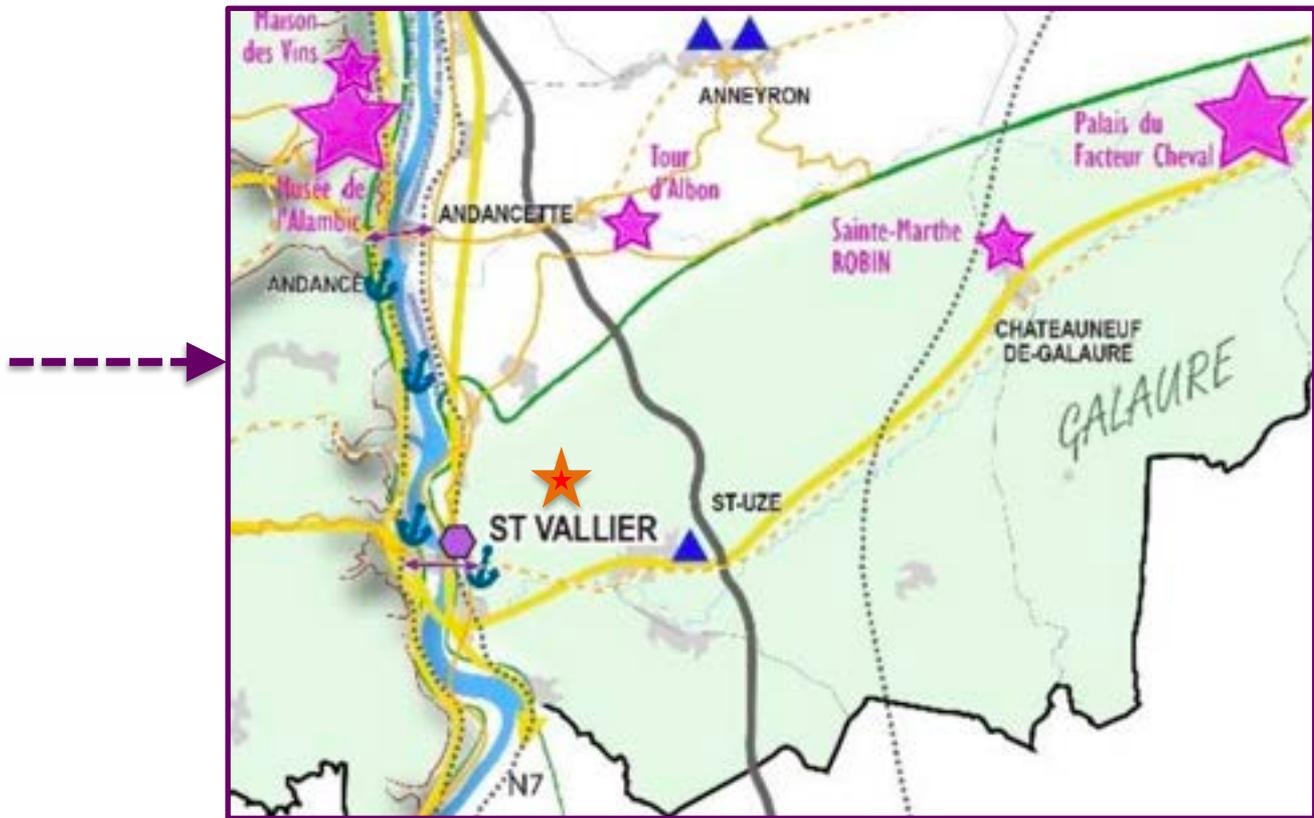
Dans le cadre patrimonial du domaine du château de Beausemblant, le projet de PRL répond à cette orientation, puis qu'il s'agit d'un équipement augmentant l'offre de HLL de haute gamme sur le secteur et complétant l'offre existante sur le Château (séminaire, mariage...).

Le projet de PRL se situe sur la **carte des objectifs d'aménagement touristique** du Scot à proximité des principaux sites touristiques et dans un secteur ayant pour objectif : « Aménager qualitativement les secteurs à dimension touristique forte et anticiper les besoins en hébergement ».





Aménager qualitativement les secteurs à dimension touristique forte et anticiper les besoins liés à l'hébergement



Localisation du PRL « les Cottages de Beausemblant »

#### 7.1.4 AVEC LES ORIENTATIONS DU SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Auvergne Rhône-Alpes a été adopté le 20 décembre 2019.

Ainsi, le projet d'aménagement touristique de Beausemblant répond à de nombreux objectifs stratégiques de ce document :

- « Garantir un cadre de vie de qualité pour tous » avec une dynamique au sein de la commune et aux alentours, l'intégration de la trame bleue et verte prônant un tourisme respectueux de la nature ;
- « Offrir les services correspondants aux besoins en matière de numérique, proximité, mobilité, santé, qualité de vie » avec l'implantation de futurs commerces résultant de la demande touristique et une rénovation énergétique des bâtiments actuellement présents ainsi que des choix techniques des cottages en faveur d'une faible consommation ;
- « Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources avec la valorisation du Château de la Sizeranne et la production d'énergie renouvelable (chauffage solaire pour la piscine) ;

- « Faire une priorité des territoires en fragilité » avec la prise en compte des risques naturels et plus particulièrement des risques d'affaissement possibles sur sites, qui seront évités grâce à la mise en place de noues le long des routes et la biodiversité, dont les pollinisateurs, sera préservées avec la plantation de végétaux ;
- « Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité » avec une dynamique touristique ;
- « Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions socio-démographiques et sociétales » avec la sensibilisation des touristes sur la préservation de l'environnement.

Le projet est donc compatible avec les attentes du SRADDET.

## **7.2 ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION.**

L'analyse complète de ce chapitre est fournie dans l'étude d'impact jointe en pièce 1bis du présent dossier. Cette étude analyse l'ensemble des impacts du projet et mesures d'évitement, de réduction et de compensation en phase travaux (page 189 à 206) et en phase exploitation du PRL (pages 207 à 248).

Cette partie présente les thématiques principales en lien avec la révision allégée du PLU.

### **7.2.1 LE PATRIMOINE PAYSAGER**

Le site dans lequel s'inscrit le projet, présente des enjeux différenciés en termes de paysage entre la perception lointaine et rapprochée du site à projet :

- **Sur la perception lointaine du site**, les seuls enjeux portent sur une vision très lointaine du site depuis les coteaux de l'Ardèche. Depuis le haut du site, il n'y aucune vue plongeante, le site étant entièrement masqué par des boisements. Le maintien d'une ceinture boisée tout autour du site réduit considérablement l'impact du projet sur le paysage. De plus, l'implantation des voiries parallèles aux courbes de niveau, la limitation des terrassements pour implanter les infrastructures et les HLL, la trame paysagère qui sera mise en place sur le site, l'utilisation du bois en façade et de toitures de couleur sombre, sont autant d'éléments qui contribueront à limiter l'impact du projet dans le paysage.
- **Sur la perception rapprochée**, les points de vue sont rares, uniquement depuis la RD 312 en contre bas du site. Le PRL ne sera visible depuis le village. Le plan de composition par grappe, l'implantation des HLL avec des déblais / remblais réduit, l'accompagnement végétal des HLL, le maintien du mur existant et les matériaux utilisés pour la construction des HLL permettront d'intégrer visuellement les constructions.

Pour limiter l'impact sur les vues lointaines et améliorer l'intégration paysagère du projet, plusieurs règles doivent être respectées.

Certaines sont inscrites au règlement du PLU, d'autres figurent dans la nouvelle OAP qui a été réalisée pour assurer une bonne maîtrise du projet.

Ainsi,

- Le projet se sert de la structure topographique et végétale du site existante et la renforce. Le relief est un atout pour intégrer les HLL.
- Les emplacements des HLL seront répartis par grappe, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements sur le périmètre du PRL.
- L'implantation des HLL est prévue en quinconce pour préserver les vues sur le grand paysage.
- Les terrassements sont limités à leur maximum pour les implantations des constructions en respectant la topographie du site (déblais / remblais de 0,80 mètre au maximum).
- La hauteur des HLL est d'1 seul niveau et ne doit pas dépasser une hauteur totale de 3,80 m maximum.

- Tous les HLL seront homogénéisés en termes de couleur et d'usage de matériaux.
- Les toitures sont peu pentues permettra d'atténuer leur hauteur ; leur couleur sombre et mate (gris anthracite) évitera toute brillance.
- Les façades sont en bardage bois (douglas) de couleur naturelle, issu d'essences naturellement durables et supportant la patine du temps.
- La délimitation des espaces extérieurs des HLL est réalisée par des clôtures naturelles (plantation de végétations basses et d'arbres). En outre, cette végétation sera plantée autour des terrasses pour intégrer les vides créés par des implantations sans sur pieux. Il n'y a pas de garde-corps autour des terrasses, ce qui allège leur perception.
- Les HLL seront noyés dans une végétation abondante d'une part grâce au maintien de l'intégralité de la couronne boisée existante autour du site qui sera protégée dans la cadre de la révision allégée du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et d'autre part par la constitution d'une nouvelle trame paysagère au sein de l'opération : plantation d'arbres, de haies arbustives... qui dissimuleront les façades des HLL. Lorsque la végétation sera totalement arrivée à maturité, les façades des HLL seront beaucoup moins visibles depuis l'extérieur du terrain.

#### **Synthèse des incidences résiduelles du PLU suite aux mesures ERC appliquées :**

Les enjeux paysagers ont été hiérarchisés « Faible » dans l'étude d'impact compte tenu de la position du site. En contre bas du site, le site se distingue à travers les arbres mais cette visibilité reste tout de même faible. De l'autre côté du Rhône, le site se trouve à 5 kilomètres à vol d'oiseau avec une vue plus dégagée mais tout de même très lointaine.

Le projet porte une attention toute particulière à l'insertion paysagère, notamment à travers la réhabilitation des bâtiments déjà présents, les matériaux constituant les cottages, le parti pris paysager et le choix de la végétation avec la mise en place d'une trame verte (des essences végétales locales seront plantées).

Les mesures prises pour limiter l'impact du projet sur le paysage sont jugées suffisantes.

#### **7.2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

Le domaine du Château de Beausemblant est un patrimoine remarquable. Il n'est toutefois pas concerné par un classement au titre des Monuments Historiques, ni par aucun périmètre de protection au titre des Monuments Historiques portant sur d'autres édifices. Il ne présente pas de co-visibilité avec des édifices classés ou des sites classés. Dans le cadre du PLU en vigueur, le château de la Sizeranne est repéré comme un bâtiment à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (ancien L.123-1-5-III-2°).

Le projet de PRL, ne porte pas sur les bâtiments du château, ni sur son parc. Le projet est situé sur une parcelle en contrebas du domaine. Cette parcelle a un fonctionnement autonome par rapport au château et bénéficie d'une délimitation paysagère naturelle existante (couronne boisée). Des bâtiments annexes sont présents et vacants (ancienne maison du régisseur, les communs...).

#### **Synthèse des incidences résiduelles du PLU suite aux mesures ERC appliquées :**

Les enjeux sur le thème du patrimoine ont été hiérarchisés « Moyen » dans l'étude d'impact. En effet, aucun monument classé ou inscrit ne concerne le site d'étude. Le Château de la Sizeranne datant du XVème siècle présente un intérêt architectural patrimonial.

La réhabilitation des constructions existantes sur le site aura un impact très positif sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine local.

Le règlement et l'OAP du PLU encadrent suffisamment la réhabilitation des constructions présentes sur le site pour s'assurer d'un résultat positif.

De plus, dans le cadre de la présente procédure de révision allégée du PLU, le caractère patrimonial des édifices a été mis en exergue. Le logement du régisseur, les deux halles et les communs (ou la longère) ont été ajoutés à la liste des éléments protégés au PLU en vigueur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Compte tenu des mesures mises en place, la révision allégée du PLU :

- n'aura pas d'impact sur le château (le site est totalement indépendant du château et non perceptible),
- aura un impact positif sur les édifices remarquables situés dans l'enceinte du PRL qui seront réhabilités dans leur enveloppe bâtie sans extension, et dont la rénovation conservera leur caractère patrimonial

L'impact du projet sur le patrimoine est jugé très positif. La révision allégée permet la protection et la réhabilitation soignée des bâtiments actuellement vacants.

De plus, les aménagements et installations du parc résidentiel de loisirs répondent à l'article A111-9 du code de l'urbanisme, et ont prévus des mesures appropriées à l'environnement et au site afin de :

- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur à la fois des hébergements, des bâtiments et des infrastructures, au moyen de la végétation (arbres de haute tiges, haies arbustives, espaces boisés préservés, utilisation de matériaux naturels pour les constructions (bois, toiture végétalisées...). En outre, ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale (définition d'une palette végétale locale), et permettront d'aboutir lorsque la végétation sera arrivée à maturité, à ce que les façades des habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers du périmètre visible.
- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements,
- Limiter l'occupation maximale des hébergements à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté
- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels.
- Organiser les circulations à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

### **7.2.3 LE PATRIMOINE NATUREL**

Comme indiqué précédemment, la zone de projet est située hors de tous milieux naturels protégés. La parcelle concernée ne semble pas présenter pas un intérêt majeur pour la conservation d'espèces particulières, puis qu'il s'agit d'une terre agricole.

Toutefois, vu la localisation du projet à proximité de boisements, d'une mare forestière mésotrophe, des prairies mésophiles et dans l'axe d'un corridor écologique identifié au SRCE,

un inventaire faune/flore quatre saisons, a été engagé dans le cadre de l'évaluation environnementale renforcée.

Des inventaires écologiques de terrain complets ont été réalisés sur les 4 saisons (dont un inventaire printanier complémentaire) et 7 sessions naturalistes de terrain ont été menées entre décembre 2019 et juin 2021.

Une synthèse a été réalisée ; elle est jointe en pièce 1Bis.

### **Synthèse des incidences résiduelles du PLU suite aux mesures ERC appliquées :**

Les enjeux sur le thème des milieux naturels ont été hiérarchisés « Moyen » dans l'étude d'impact.

Les habitats naturels et la flore présentent des enjeux modérés, avec une absence d'espèces protégées à enjeux sur la zone d'implantation.

L'observation de la faune montre la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et de mammifères dont la présence de l'écureuil roux, espèce protégée à l'échelle nationale (protection de l'espèce et de son habitat), et 2 espèces nicheuses probables à enjeu de conservation modéré : la bondrée apivore et le pic épeichette.

On recense 1 espèce à fort enjeu pour les chiroptères (Minoptère de Schreibers), près de 16 espèces de chauve-souris fréquentent la zone d'étude.

3 espèces de reptiles à enjeu de conservation faible et 102 taxons d'invertébrés, dont le lucane cerf-volant, quasi menacé en Rhône Alpes.

Les questionnements majeurs lors de l'étude ont porté sur :

- La couronne boisée autour de la terre agricole qui constitue un biotope très favorable.
- La petite mare forestière située au sud du site.
- L'intérêt fonctionnel de la zone d'étude pour le cycle biologique des espèces chiroptérologiques, au regard de la diversité spécifique, des enjeux spécifiques respectifs, et surtout de la fréquentation de la zone d'étude par les chauves-souris (comportement et potentialités de gîte).

Dans le cadre de la présente procédure, le caractère boisé au pourtour du projet de PRL a été pérennisé par un classement en espace boisé protégé (L 151-19) au PLU, ce qui permet outre l'intégration paysagère du PRL, la préservation des continuités écologiques concernant le coteau de Beuseblant. Ces boisements sont intégralement conservés. Les premières esquisses du projet montraient la création d'un des deux parkings à l'intérieur du boisement afin de le rendre moins visible ; cette option a été abandonnée et le parking sera aménagé en dehors des espaces boisés.

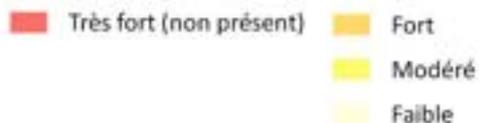
De plus, suite aux inventaires, les porteurs de projet ont souhaité réduire l'emprise du PRL pour exclure totalement la mare du projet. En effet dans les premières versions du projet, cette petite mare avait été intégrée comme un lieu de détente accessible aux résidents notamment pour la pêche...), elle a ensuite été exclue totalement de l'emprise du PRL afin de la préserver intégralement. L'accès sera totalement interdit.

Enfin, après des investigations complémentaires, il a été constaté que les bâtiments abandonnés qui semblaient potentiellement favorables à l'accueil de chauves-souris en transit, voire de colonies de reproduction, ne sont pas des gîtes. Aucun indice de présence n'a été découvert et, aucun individu n'a été dénombré.

### Synthèse des enjeux écologiques stationnels



### Synthèse des enjeux écologiques stationnels



Ainsi,

**Les incidences et mesures d'évitement sur les fonctionnalités écologiques du site, sont principalement :**

- **En phase chantier**, du dérangement ponctuel des espèces pendant les phases actives des travaux. Ceci sera évité au maximum par l'absence d'intervention sur le secteur de la mare et de la zone boisée et une mise en défens de la zone boisée sans intervention qui permettra de préserver des îlots de quiétude pour la faune sauvage.
- **En phase exploitation**, les incidences seront atténuées du fait de l'amélioration apportées aux fonctionnalités écologiques du site par la création de milieux diversifiés au lieu d'une parcelle de mono culture. Les essences plantées au sein du projet pour reconstituer une trame verte sont toutes des essences locales et utiles à la biodiversité (pas d'essences horticoles exogènes).

**Les incidences et mesures d'évitement sur la flore du site, sont principalement :**

- **En phase chantier**, l'incidence sur des espèces floristiques est absente (parcelle cultivée). Il peut y avoir un risque de dissémination d'ambrosie du fait de sa présence dans la parcelle de grande culture, en cas d'export de terre et de reprise sur projet. Des mesures seront prises (prescription dans les marchés de travaux) conformément aux arrêtés.
- **En phase exploitation**, les incidences seront positives du fait de l'amélioration de la diversité des espèces présentes sur la parcelle de projet.

**Les incidences et mesures d'évitement sur la faune**, sont principalement :

- **En phase chantier**, un dérangement de la faune présente. L'absence d'intervention sur le secteur de la mare et de la zone boisée et la zone de mis en défens de la zone boisée, permettront d'éviter les impacts. Pour réduire les incidences, un phasage des travaux respectant un calendrier écologique sera mis en place et intégré au marché de travaux.
- **En phase exploitation**, les incidences portent essentiellement sur un dérangement intermittent des espèces (exploitation du site limitée à la période estivale et aux weekends à l'intersaison) et des perturbations sonore et lumineuse. Pour réduire la pollution lumineuse, les luminaires choisis seront adaptés, et une extinction nocturne du site sera effectuée.

Les mesures d'évitement et de réduction ainsi que les mesures de protection proposées dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU sont jugées suffisantes.

#### **7.2.4 L'EAU SOUTERRAINE ET SUPERFICIELLE**

La commune de Beausemblant appartient pour partie au périmètre de la zone de répartition des eaux du bassin versant de la Galaure et de sa nappe d'accompagnement (arrêté inter préfectoral du 29 décembre 2014). La zone d'étude n'en fait pas partie.

La zone de projet se situe dans un secteur de tension quantitative vis-à-vis de la ressource en eau. Les prélèvements du syndicat intercommunal d'eau potable Valloire Galaure (SIEPVG) sont actuellement gelés pour la vallée de la Valloire et pour la vallée de la Galaure.

Lors des premières esquisses, le projet proposait l'utilisation des sources présentes sur le Domaine de Beausemblant : La source Grenier et la source Charignon qui servent à l'alimentation en eau potable du Château et de ces dépendances, à l'arrosage des jardins et du potager, à l'approvisionnement de l'étang et des différents bassins d'eau.

La qualité de l'eau des sources est très bonne ; leur débit reste satisfaisant en période de basses eaux. Toutefois l'utilisation des sources pour le PRL n'est envisageable. Elles seront seulement utilisées pour l'alimentation de la fontaine d'entrée et le rafraîchissement naturel du parc.

Comme expliqué dans le chapitre précédent, une étude visant à réduire les besoins en eau potable a été produite. Les sources d'économie et les systèmes de récupération et réutilisation des eaux qui seront mis en place, ont permis de réduire les besoins journaliers en eau de 184 litres par jour à 86 litres. Les besoins maximum en fréquentation de pointe (taux d'occupation à 100% soit 284 personnes) ont été estimés à 24 424 litres / jour.

#### **Synthèse des incidences résiduelles du PLU suite aux mesures ERC appliquées :**

Concernant les eaux souterraines, l'étude d'impact met en évidence un enjeu « fort », car il est impératif de préserver une bonne qualité des deux sources qui traversent le Château de la Sizeranne (Grenier et Charignon) qui à elles seules permettent l'adduction en eau potable et l'arrosage. Concernant les eaux superficielles, l'étude d'impact indique un enjeu faible car aucun réseau hydrographique ne traverse le site d'étude. Une zone humide est, cependant, située de l'autre côté de la RD 312.

L'incidence du projet sur l'eau a été jugée « mesurée » en raison :

- de la position du projet en dehors de tout périmètre couvert par une servitude de protection de la ressource en eau,
- de l'absence de connexion hydraulique entre les deux sources et la zone humide en contrebas de la RD312,
- de la desserte du secteur par une canalisation d'adduction en eau potable suffisante,
- de la mise en place d'un filtre planté de roseaux (FPR) de 250 équivalent habitants (initialement prévu pour 190 eh) pour le traitement des eaux usées suffisamment dimensionné pour traiter l'ensemble des effluents issus du PRL et subir les variations d'effluents liées à une fréquentation saisonnière. L'évaluation environnementale a permis de vérifier que le projet de future station et les rejets d'effluents générés n'auront pas impact sur les régimes d'écoulement, ni sur les milieux aquatiques du milieu récepteur naturel, ni sur les eaux souterraines. Des mesures correctrices sont à prendre en phase de chantier et ont été décrites.
- de l'infiltration des eaux pluviales sur le site. Là encore, l'évaluation environnementale renforcée a permis d'analyser les incidences potentielles des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sur la nappe d'eau souterraine. Il a été conclu que d'une part, l'imperméabilisation des sols est réelle mais réduite et morcelée. Seule une voirie structurante de desserte sera imperméabilisée, ainsi que les emprises des habitations légères. Le reste de l'espace sera planté, végétalisé, ou aménagé en espace intégrant la composante eau (noues). Les emprises imperméabilisées supplémentaires représentent environ 7 % de la parcelle. D'autre part, la zone à projet se situe en amont hydraulique du point de rejet du site des eaux traitées ainsi que les eaux pluviales ne transiteront pas par la zone humide.
- de la remise en état de l'ensemble du système hydraulique du château (source, bassin, fontaine...) lors du futur projet d'HLL. Notamment la fontaine à l'entrée du site pourra être remise en eau et ceci permettra de gérer le trop plein en réalimentant la 2nde trame bleue qui ramène les eaux vers le bassin versant de Beausemblant.

Globalement la restauration de milieux diversifiés (cours d'eau, plantation) dans un milieu de grande culture permet de restaurer des fonctionnalités écologiques aujourd'hui inexistantes sur la parcelle. Le volume des eaux pluviales généré est moins important qu'avant aménagement, la parcelle monoculture favorisant le ruissellement. L'incidence sur le cycle de l'eau apparaît positive.

### **7.2.5 LES DÉPLACEMENTS / LE TRANSPORT**

Le secteur du PRL du domaine de Beausemblant est accessible par la RD 312 à partir du centre village de Beausemblant. Si ce secteur est aujourd'hui peu fréquenté, puis que seuls les clients du Château s'y rendent, les flux sur la RD 312, sont quant à eux nombreux en semaine car cette voie permet la liaison entre Saint-Uze et la vallée du Rhône via le centre bourg de Beausemblant. Elle permet aussi la liaison entre le hameau des Rostaings et le village (une dizaine de maisons).

Le trafic moyen journalier sur la RD 312 est estimé à 617 véhicules jour.

Aucune piste cyclable ni trottoir n'existent sur ce site.

### **Synthèse des incidences résiduelles du PLU suite aux mesures ERC appliquées :**

Les enjeux sur le thème du transport ont été hiérarchisés « Moyen » dans l'étude d'impact. En effet, Le site est desservi par la RD 312 qui longe le domaine de Beausemblant. Aucune piste cyclable ni trottoir n'existe.

Le projet de PRL créera en phase chantier des passages ponctuels d'engins et en phase d'exploitation un apport de véhicules individuels de l'ordre de 52 véhicules / jours en période d'occupation maximale. Cette augmentation locale et ponctuelle des trafics sur la RD312 / route de la Sizeranne, principalement depuis le bourg de Beausemblant en accès au site, sera principalement concentrée 2 fois par semaine le week-end et 6 mois par an. Le projet induira également une augmentation modérée du trafic avec les livraisons des fournisseurs (alimentation, blanchisserie...).

L'évaluation environnementale indique que la question des transports présente une sensibilité forte temporaire et directe. C'est pourquoi, deux mesures principales ont été mises en œuvre dans le PLU :

- tout nouvel accès sur la RD 312 est interdit,
- une mise en sécurité du carrefour entre la route de la Sizeranne et la route des Rostaings à la hauteur de l'accès au château sera prévue. Les aménagements proposés sont intégrés à l'OAP pour leur donner un caractère prescriptif.

#### **7.2.6 L'OCCUPATION DU SOL – CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

La zone de projet sur laquelle porte la révision allégée (79 416 m<sup>2</sup>) est classée principalement en zone agricole (67 970 m<sup>2</sup> soit 86% de l'emprise du projet – parcelle OC 669) et en zone naturelle (11 446 m<sup>2</sup> soit 15% – parcelles OC 680, 681, 670, 683, 682).

La parcelle OC 669 est cultivée et classée **en zone agricole**.

### **Synthèse des incidences résiduelles du PLU suite aux mesures ERC appliquées :**

#### **Concernant la zone agricole :**

L'étude d'impact comporte une étude d'impact – volet agricole à part entière. Elle est insérée à la toute fin de l'étude d'impact en page 282.

La réalisation du projet va entraîner la suppression de la terre cultivée et aura une incidence notable sur l'exploitation. La perte de 6,7 ha due au projet (sur le 120 ha cultivés) diminue la SAU totale de l'exploitation de 5,5 %.

Pour pallier à la suppression de cette terre agricole, prêtée sous le statut de Comodat (prêt à usage) à la EARL des Isnards par le Groupement Foncier Agricole du Domaine de Beausemblant, le porteur de projet (SAS DROME 2015) et la EARL des Isnards se sont entendus en vue de la signature de deux commodats sur des parcelles situées dans le domaine.

Il a donc été convenu en accord avec la chambre d'agriculture, la signature :

- D'un comodat ferme sur 9 ans, sur les parcelles portant sur les parcelles C678, C679, C672, lieudit « Le Château » pour une surface de 89 086 m<sup>2</sup> soit environ 9 ha ;
- D'un comodat ferme sur 9 ans sur le plateau au nord du site, secteur des Isnard, sur la parcelle ZK n°20 appartenant au GFA du domaine de Beausemblant d'une superficie de 63 650 m<sup>2</sup> (6,3 ha).



Figure 14 : Localisation de la parcelle ZX20 cédée par le GFA

Cette mesure de compensation permettra à l'exploitant de retrouver des surfaces. Le projet impacte directement une surface agricole de 6,7 ha. La surface de la parcelle cédée est de 6,4 ha.

L'impact du projet sur l'EARL des Isnards est donc de 0,3 ha, soit 0,25 % de la SAU de l'exploitation.

Le potentiel agronomique de la parcelle cédée est identique voire supérieur à celui de la parcelle impactée.

L'impact de la perte nette sur l'exploitation agricole après mise en œuvre de la mesure de réduction est considéré faible à nul. L'incidence de cet impact est considérée non notable.

En revanche, la terre agricole est définitivement « perdue » pour l'agriculture.

Au niveau du territoire communal, bien que la parcelle soit classée en zone agricole au PLU, le parc du domaine du château de Beausembiant (et en particulier son coteau) n'a pas une vocation agricole affirmée, c'est un parc d'agrément derrière son mur d'enceinte. Le projet de PRL ne crée donc pas de fragmentation du territoire agricole.

Enfin, le projet de PRL est éloigné de terres en culture (et notamment éloigné de toutes activités arboricoles) pour ne pas causer d'éventuelles gênes pour les agriculteurs ; et inversement, aucune nuisance pour les vacanciers ne sera apportée par une proximité avec des terres agricoles (notamment les éventuels effets des traitements des arbres fruitiers).

#### Concernant la zone naturelle :

Le projet de PRL n'entraîne pas une réduction importante de superficies de **zones naturelles** (N). En effet, les parcelles à l'entrée du site sont classées en N mais en fait, elles sont occupées en grande partie par des constructions qui seront réhabilitées. La parcelle à l'ouest du site en contrebas est également classée en zone N. Cette parcelle est boisée et sera maintenue en bois.

L'urbanisation du site s'accompagne d'un ensemble de mesures favorables au maintien de continuité écologiques : plan de végétalisation (essences locales non horticoles), limitation de l'imperméabilisation des sols et remise en eau du site.

Le projet a donc un effet mineur sur la consommation effective d'espaces naturels.

### **7.2.7 LES RISQUES ET NUISANCES**

Le site à projet n'est affecté par aucun risque majeur quelle que soit sa nature (naturel ou technologique).

Toutefois, des risques moyens de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement d'argile, des risques sismiques modérés, et des risques faibles pour les incendies de forêt, ont été identifiés. Un éboulement suite à des fortes pluies a eu lieu au droit du site sur la RD312.

Aucune source de nuisances fortes n'est relevée. Les nuisances sonores de la RN7 ou de l'A7 n'affectent pas le site du fait de la distance.

De plus, par leur nature, les équipements autorisés ne sont pas source de risques.

#### **Synthèse des incidences résiduelles du PLU suite aux mesures ERC appliquées :**

Concernant les risques :

L'étude d'impact met en évidence un enjeu « moyen », car le risque de mouvement de terrain est particulièrement présent dans la commune de Beausembiant. De plus, le site lui-même est sujet à un affaissement près de la RD 312 dû au ruissellement qui s'accumule sur le mur d'enceinte.

Des études ont été conduites et démontrent que l'infiltration des eaux sera bien meilleure suite au projet de végétalisation du site. En effet, d'une part la suppression de la parcelle agricole va permettre de limiter l'érosion, et d'autre part le site ne sera plus à nu mais couvert en permanence par la végétation qui favorise l'infiltration (arbres notamment).

Concernant le bruit :

L'étude d'impact met en évidence un enjeu « faible » justifié par « Aucune voirie routière classée en raison du bruit qu'elle engendre dans son voisinage n'est recensée. Le secteur d'étude est caractéristique d'une zone d'ambiance sonore modéré. »

Les habitations les plus proches sont situées route des Rostaings à 75 m.

Le projet de PRL a des incidences temporaire et directe sur les nuisances sonores en phase chantier en lien avec le transport des matériaux et la construction des cottages (préfabrication en usine). Un respect des horaires de chantier sera nécessaire pour réduire cet impact.

En phase exploitation, le projet n'est pas source de nuisances sonores. L'exploitation des cottages se fait sans animation sonore extérieure, et on note une absence d'équipement bruyant. L'exploitation vise à une ambiance de repos et de calme.

Le projet lui-même n'est donc pas de nature à générer des nuisances importantes, des risques ou des pollutions. La création d'hébergements sera de nature à augmenter la fréquentation du site mais les impacts induits notamment en matière de circulation seront limités (sur les fins de semaine). Au niveau de la sécurité routière, un seul accès est prévu et le carrefour de Maucune sera réaménagé pour plus de sécurité.

### 7.2.8 L'ÉNERGIE

**En phase chantier :** Le projet génèrera une consommation ponctuelle d'énergie supplémentaire. La préfabrication des cottages limite les consommations de ressources en phase chantier (maitrise énergétique en usine). La mise en place d'une charte « chantier vert » pendant les travaux incitera aux bonnes pratiques pour limiter les consommations des ressources.

**En phase d'exploitation :** Le projet génèrera une consommation d'énergie supplémentaire. Le porteur de projet prévoit un recours aux énergies renouvelables (solaire photovoltaïque sur les cottages, bois énergie pour les espaces communs). La pose de panneaux photovoltaïques est envisagée en toiture sur quelques HLL pour couvrir les besoins des HLL. Ces panneaux seront obligatoirement posés et intégrés au pan de la toiture pour assurer une bonne insertion paysagère. Sur les bâtiments existants, les PV ne seront pas admis afin de préserver le caractère patrimonial de ces constructions.

Le recours à une architecture bioclimatique sur ce projet viendra limiter les besoins énergétiques.

- Les HLL bénéficieront d'une bonne isolation thermique pour éviter la surchauffe estivale et les déperditions aux périodes froides.
- L'orientation des ouvertures est privilégiée au Sud pour optimiser les apports solaires.
- Des protection solaires (masque végétal, débord de toiture, pergolas) pour des espaces ombragés seront prévues.
- La mise en place de climatiseurs est interdite.
- Des panneaux photovoltaïques seront mis en place pour fournir une partie des besoins (énergie renouvelable).

### **7.3 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000**

Selon le code de l'environnement, au titre des articles L.414-4, L.414-5 et R.414-19, "les projets susceptibles d'affecter, de façon notable, les sites Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences et ne peuvent être autorisés que sous la condition que le réseau Natura 2000 garde sa cohérence".

Par conséquent, l'ensemble des incidences globales ont été analysées sur les sites Natura 2000 du territoire d'étude, en tenant compte des habitats naturels et de leurs des espèces inféodées, inscrites en Annexe I et II de la Directive Habitats 92/43/CEE et en Annexe I de la Directive Oiseaux 2009/147/CEE.

L'article R. 414-23 définit le contenu de l'évaluation des incidences Natura 2000, qui doit être proportionné à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces prises en considération. L'approche est graduée selon quatre niveaux d'analyse, chacun étant déclenché par les conclusions du niveau qui le précède. Les niveaux sont les suivants :

1. déterminer si un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être significativement affectés ;
2. si oui, établir les impacts significatifs, y compris cumulés, susceptibles de se produire ;
3. à partir de l'analyse du 2° présenter les mesures pour réduire ou éviter ces impacts ;
4. s'il n'est pas possible d'éviter ou de réduire, expliciter les alternatives qu'il n'a pas été possible de retenir, décrire les mesures de compensation des impacts et estimer les moyens nécessaires.

L'analyse complète est fournie dans l'étude d'impact jointe en pièce 1bis du présent dossier pages 249 à 253.

Ce paragraphe synthétise et reprend uniquement les éléments conclusifs.

#### **■ Les sites Natura 2000 à proximité du projet**

Un site Natura 2000 est localisé à dans un périmètre éloigné du site d'étude et susceptible d'être en connexion fonctionnelle avec celui-ci : la Zone de Spéciale de Conservation "Affluents rive droite du Rhône" (FR8201663) à 3,3 km à l'ouest.

#### **■ Les éléments d'intérêt communautaire**

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est recensé sur la zone d'étude.

Les résultats d'inventaires faunistiques sur la zone de projet n'ont pas montré la présence à ce jour d'individus.

#### **■ Analyse des atteintes du projet sur le réseau Natura 2000**

L'éloignement des sites Natura 2000 les plus proches à la zone de projet limite les liens les incidences potentielles aux espèces accomplissant leur cycle biologique sur une aire élargie.

Les impacts potentiels peuvent être avérés concernant les chiroptères en raison des distances potentielles de leur aire de chasse / reproduction. La configuration actuelle du site (parcelle agricole cultivée en céréale) ne constitue toutefois pas une aire favorable pour l'accomplissement du cycle biologique de celles-ci. Les inventaires ont montré que le site n'était pas fréquenté.

Aucun lien hydraulique n'existe par ailleurs.

## ■ Conclusions sur les atteintes du projet sur le réseau Natura 2000

Au regard de l'éloignement des zones classées au réseau Natura 2000 de la zone d'étude (3 km) et de l'absence de lien fonctionnel entre eux (hydraulique en particulier), il est estimé qu'il n'y a pas d'atteintes globales au réseau Natura 2000 sur les habitats communautaires présents au sein de ces sites.

Au regard de l'évaluation des incidences résiduelles et des données actuelles connues sur le site, et sous réserve de la mise en application stricte des mesures définies, le projet des cottages de Beausemblant n'induit aucun effet notable, nuisible ou dommageable, défavorable à l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000, situés à proximité du projet. En effet, les sites Natura 2000 les plus proches sont relativement éloignés (le site le plus proche est à 3 km de la zone d'étude). De plus, la zone d'étude ne présente aucun lien fonctionnel avec ces sites Natura 2000.

En conséquence, les incidences du projet sur les sites Natura 2000 sont évaluées comme non significatives sur l'état de conservation des habitats et de leurs espèces inféodées, à court et à long terme, à l'échelle de leur aire de répartition biogéographique.

Conformément à la réglementation en vigueur, notamment les dispositions de l'article 6 de la Directive Habitats, le projet d'aménagement de cottages touristiques à Beausemblant n'est pas de nature à compromettre, de manière significative, l'intégrité du réseau Natura 2000.

## 7.4 ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS

L'article R.122-5 du code de l'environnement précise que l'étude d'impact doit comporter « une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus ».

Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :

- ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 et d'une enquête publique (projets soumis à Autorisation loi sur l'eau) ;
- ont fait l'objet d'une étude d'impact au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement a été rendu public.»

Ces projets doivent de plus ne pas avoir dépassé leur délai de validité ni avoir été officiellement abandonnés par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage.

Les services et structures de l'État consultés pour connaître les projets à prendre en compte pour les effets cumulés, conformément à l'article R.122-5, sont : la DDT Drôme et Ardèche, la DREAL, le conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

Le périmètre retenu pour la recherche des projets porte sur les communes situées dans un rayon d'environ 10 km autour de la zone d'étude.

Aucun projet situé à proximité du site d'étude et pouvant présenter des effets cumulés n'a été mis en évidence.

## 7.5 ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Voir étude d'impact page 276 joint au présent dossier en pièce 1bis.

## 7.6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Ce résumé non technique vise à apporter les éléments d'information principaux dans le but de comprendre la révision allégée n°1 du PLU qui a été engagée par la commune pour permettre le projet d'aménagement touristique « Les cottages de Beausemblant » et son interaction avec son environnement.

Ce document est une pièce obligatoire de l'évaluation environnementale qu'il complète.

### 7.6.1 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

#### ■ **Genèse du projet**

Les propriétaires du domaine de Beausemblant développent actuellement une offre d'hébergement haute gamme dans le cadre du domaine du Château de la Sizeranne (chambres d'hôtes, accueil de séminaires, d'évènements tels que des mariages...).

Ils souhaitent vendre une partie du domaine à la SNC DROME 2015 pour aménager un site touristique sous forme d'un Parc Résidentiel de Loisirs (P.R.L.) « Les Cottages du Château de Beausemblant ». D'une superficie d'environ 7 ha, le P.R.L. accueillerait de l'ordre de 72 habitations légères de loisirs appelés « Cottages ».

La construction des cottages viendrait compléter l'offre du Château en permettant des hébergements supplémentaires à l'occasion des événements organisés sur la propriété du Château. La capacité d'accueil du Château étant limitée, les cottages permettraient l'hébergement d'un nombre plus important d'invités.

#### ■ **Localisation**



Le périmètre du projet est constitué de :

- La parcelle 669, constituant le ténement principal de 6 ha ;
- Les parcelles 670, 680 et 681 à l'ouest de la parcelle agricole, d'une superficie de 0,76 ha ;
- Les parcelles 336, 337, 682 et 683 à l'Est de la parcelle agricole, d'une superficie de 0,88 ha.

## ■ Caractéristique générale du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'hébergements touristiques sur le domaine du château de la Sizeranne (Drôme) sur une emprise d'environ 7 hectares, et qui inclut :

- La réhabilitation de bâtiments existants aujourd'hui inutilisés qui proposeront : une surface d'accueil, une piscine, une salle de sport, une salle d'activité et de convivialité (café), un atelier, une laverie et un local vélo ;
- La création de 75 cottages d'une superficie comprise entre 25 et 35 m<sup>2</sup> ;
- La création de 32 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts, arborés et plantés d'essences locales ;
- La création d'équipements de loisirs avec un city stade et un barbecue accompagné de tables de pique-nique.
- Des voies d'accès et de stationnement seront réalisées avec la présence de 2 parkings représentant environ 90 places, des voies carrossables et piétonnes pour un total de 4 210 mètres dont 2 500 mètres perméables

Le site :



*La parcelle du site actuellement.*

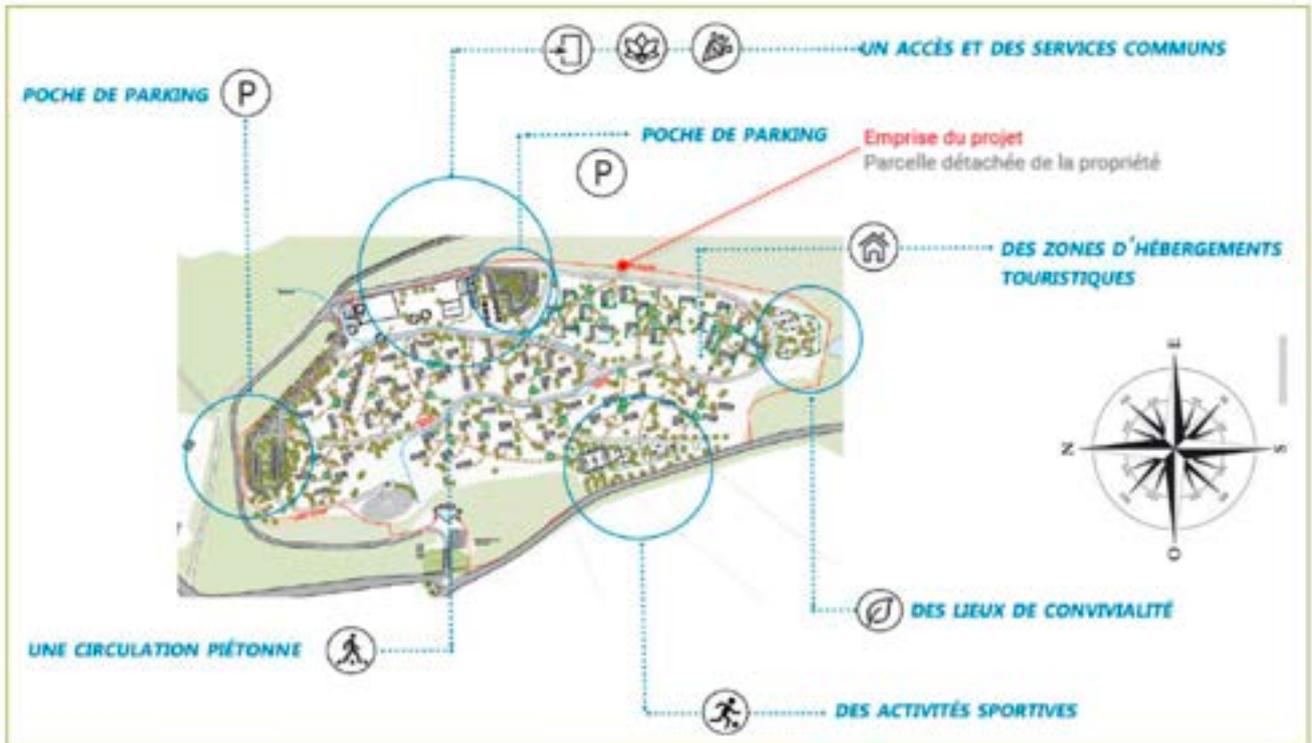


*Les bâtiments existants*



*Entrée du domaine*

Le projet :



## 7.6.2 LA SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### ■ Le milieu physique

Le climat du secteur est de type tempéré chaud sans saison sèche. Beausembiant est caractérisé par des hivers doux et pluvieux et des étés frais et relativement humides avec un maximum de précipitations durant la saison froide. Les précipitations sont d'environ 868 mm/an et les vents sont principalement de secteurs nord et sud.

Les terrains du périmètre restreint de la zone d'étude présentent une pente orientée dans le sens Est/Ouest. Le site possède une dénivellation maximale d'une trentaine de mètres, avec une pente globalement orientée vers l'est. Le point bas se situe à l'entrée du site (281m) et le point haut au niveau des bâtiments à réhabiliter (311m).

D'après les données du BRGM (Bureau de Recherche Géologiques et Minières), le site repose sur 2 formations : des argiles d'eau douce et sur du sable et des conglomérats fluviaux polygéniques (galets de calcaires, roches silicieuses). Des données de reconnaissances géophysiques ont montré des terrains de formation sablo-argileuses et/ou limoneuses.

La zone d'étude se trouve à proximité des deux sources : la source Grenier et la source Charignon. On recense la présence d'une petite mare mésotrophe près du site. De plus, une zone humide d'environ 7 hectares est localisée au-delà de la RD 312, en contre bas du site.

La zone d'étude n'est pas classée en zone inondable, ni n'est concernée par un risque de mouvement de terrain et correspond à une zone de sismicité faible.

## ■ Le milieu naturel

Le site d'étude est localisé en dehors de tout zonage d'inventaire écologique (Natura 2000, réserve naturelle, ZNIEFF) mais toutefois à proximité d'une ZNIEFF de type 2.

Le site d'étude s'inscrit dans un territoire global comprenant des réservoirs de biodiversité et des cours d'eau à proximité identifiés dans le SRCE Rhône-Alpes. Il se localise en continuité d'un corridor fuseau assurant la continuité écologique entre le massif des Chambarans et l'îlot granitique de Saint-Vallier-Tain l'Hermitage.

Identifié dans un secteur global de perméabilité écologique, la zone est ceinturée d'une clôture perméable peu propice aux échanges. Une zone humide est localisée au nord de la zone d'étude, au-delà de la RD 312, sans lien hydrologique mis en évidence entre les 2 secteurs.

Des inventaires naturalistes complets ont été réalisés dans le cadre cette étude, et 7 sessions de terrain ont été menées entre décembre 2019 et juin 2021.

À l'issue des passages effectués à Beausemblant, ont été recensées :

- 9 taxons de mammifères (à faible enjeu de conservation), dont 1 espèce protégée à l'échelle nationale (protection de l'espèce et de son habitat) : l'écureuil roux ;
- 1 espèce à très fort enjeu de conservation pour les chiroptères a été recensée au sein de la zone d'étude : le minioptère de Schreibers, recensé en période de transit printanier, ainsi qu'en période de mise-bas et d'élevage des jeunes (niveau de fréquentation moyen = 5 contacts sur 2 nuits), et 1 espèce à fort enjeu de conservation a été recensée au sein de la zone d'étude : le murin de Bechstein, recensé en période de transit printanier, ainsi qu'en période de mise-bas et d'élevage des jeunes (niveau de fréquentation moyen = 4 contacts sur 2 nuits). 7 espèces à enjeu de conservation modéré ont été enregistrées au sein de la zone d'étude.

Une quarantaine d'arbres gites a été recensée sur la zone d'étude, tous localisés dans les franges boisées.

- 44 espèces d'oiseaux ont été recensées sur la zone d'étude et sa périphérie proche, par écoute des chants et observations directes, dont 28 espèces d'oiseaux nicheurs avérés, ou reproducteurs probables (22 protégées). Les enjeux restent faibles : 2 espèces nicheuses probables à enjeu de conservation modéré : la bondrée apivore et le pic épeichette ;
- 4 espèces d'amphibiens ont été recensées ; toutes sont inféodés à la mare dans la zone boisée constituant l'habitat principal.
- 3 espèces de reptiles protégées à l'échelle nationale et à enjeu de protection faible (protection de l'espèce et de son habitat) : le lézard à deux raies et le lézard des murailles ;
- 102 taxons d'invertébrés, à enjeu de conservation faible. Parmi les invertébrés recensés, 1 espèce à enjeu de conservation modéré a été recensé au sein de la zone d'étude : le coléoptère lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), quasi-menacé à l'échelle régionale.

Concernant la flore et les habitats, les enjeux sont modérés à faibles :

- Environ 160 espèces recensées sans enjeu notable de conservation
- Des boisements frais dominés par des érables, le frêne et plus ponctuellement des tilleuls (EUNIS G1.A4) à enjeu modéré (quelques localités dominées par le robinier)
- La mare forestière (EUNIS C1.2) à enjeu modéré (état de conservation fragile)
- Le reste des habitats présente un enjeu faible : Prairie de fauche rudéralisée / Zone rudérale / Culture (Triticale) / Végétation des vieux murs / Ronciers

## ■ Le contexte des activités humaines

La commune connaît une hausse continue de sa population depuis 1975. En 50 ans, la population a doublé de façon progressive. En 2016, elle a atteint 1 434 habitants.

Si la commune est bien pourvue en équipements communaux et dispose de plusieurs activités et commerces, leur présence ne permet pas à la commune d'être totalement autonome. La commune présente une activité agricole. Le périmètre d'étude est situé sur un terrain agricole.

Aucune voirie routière classée en raison du bruit qu'elle engendre dans son voisinage n'est recensée. La RD 312 borde majoritairement le domaine de la Sizeranne accompagnée de trois autres routes moins fréquentées. Un itinéraire randonnée longe le domaine par une des routes à travers les parcelles agricoles. Les aménagements piétons et cyclables restent cependant inexistant à ce jour pour la desserte du site.

La Drôme des Collines est un espace attractif par ses vignobles, des sites phares tels que le Palais du facteur Cheval, St Antoine l'Abbaye, la ville de Romans et son shopping. La commune de Beausemblant dispose de quelques hébergements pour le tourisme. Les communes environnantes, de même proposent des maisons d'hôtes ainsi que des campings. Aucun P.R.L. n'est présent dans les environs.

D'après les données de 2 stations ATMO, c'est-à-dire les stations Valence et Romans-sur-Isère, de type urbain, la zone d'étude présente une qualité de l'air moyenne à bonne pour les dioxydes d'azote, pour l'ozone et pour les particules en suspension. Quelques dépassements ponctuels sont à noter pour les particules en suspension et l'ozone. Cependant, les stations sont situées en zone urbaine contrairement au site qui est situé en zone péri-urbaine et elles sont situées le long de la vallée du Rhône.

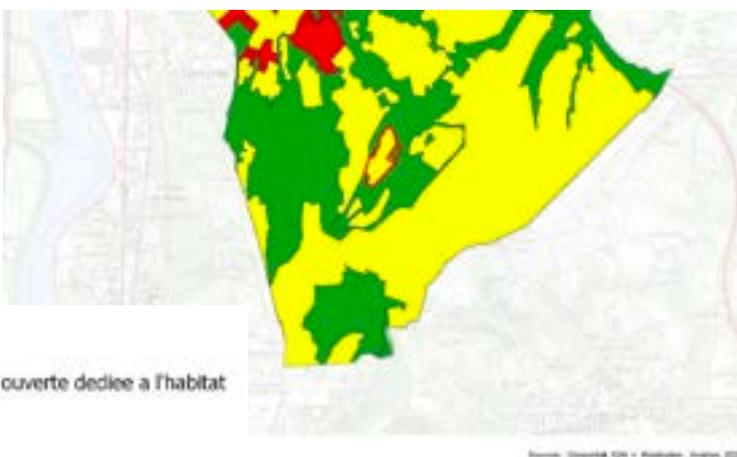
Le site ne présente aucune contrainte technique spécifique liée à la présence de réseaux. Une station d'épuration à Filtre Planté sur Roseaux (FPR) dimensionnée par rapport à la fréquentation maximale en été sera implantée sur le site. De plus, ce type de STEP s'intégrera au paysage.

Le site du projet présente une ouverture donnant sur la RD 312. Depuis le site, la topographie engendre des vues larges vers l'ouest, la vallée du Rhône et les coteaux ardéchois.

La zone d'étude n'est par ailleurs concernée par aucun site classé ou inscrit, aucun périmètre de protection de monument historique ni de zone de présomption de prescription archéologique.

Le projet est situé sur une zone agricole et une zone naturelle dans le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, la présente révision allégée du PLU a pour objectif de rendre compatible le projet et le PLU. Le PLU envisageait une opération touristique en lien avec le château de la Sizeranne dans son PADD.

Par ailleurs, le projet est en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui a pour objectif de développer le tourisme et de dynamiser l'économie.



■ Synthèse des enjeux de l'état initial

Hiérarchisation	Thématique	Justification
<b>1</b> Enjeu fort	Eaux souterraines	Le Château de la Sizeranne est traversé par deux sources (Grenier et Charignon) qui à elles seules permettent l'adduction en eau potable et l'arrosage. Une bonne qualité de ces deux sources est impérative.
	Tourisme	La commune de Beausemblant n'accueille aucun hébergement touristique et possède un très faible nombre d'activité touristique.
	Urbanisme	Le zonage du PLU classe le secteur sur lequel le projet est destiné à être réalisé en zone agricole interdisant toutes constructions de ce type.
<b>2</b> Enjeu moyen	Géographie	L'accessibilité est moyenne.
	Topographie	Le terrain possède un dénivelé de 30 mètres, avec une pente orientée Est-ouest.
	Milieux naturels	Les habitats naturels et la flore présentent des enjeux modérés, avec une absence d'espèces protégées à enjeux sur la zone d'implantation. L'observation de la faune montre la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et de mammifères dont la présence de l'écureuil roux, espèce protégée à l'échelle nationale (protection de l'espèce et de son habitat), et 2 espèces nicheuses probables à enjeu de conservation modéré : la bondrée apivore et le pic épeichette. On recense 1 espèce à fort enjeu pour les chiroptères (Minoptère de Schreibers), près de 16 espèces de chauve-souris fréquentent la zone d'étude. 3 espèces de reptiles à enjeu de conservation faible et 102 taxons d'invertébrés, dont le lucane cerf-volant, quasi menacé en Rhône Alpes.
	Patrimoine	Aucun monument classé ou inscrit ne concerne le site d'étude. Le Château de la Sizeranne datant du XV <sup>ème</sup> siècle présente un intérêt architectural patrimonial.
	Transports	Le site est desservi par la RD 312 qui longe le domaine de Beausemblant. Aucune piste cyclable ni trottoir n'existe.
	Risques	Le risque de mouvement de terrain est particulièrement présent dans la commune de Beausemblant. Le site lui-même est sujet à un affaissement près de la RD 312 dû au ruissellement qui s'accumule sur le mur d'enceinte.
<b>3</b> Enjeu faible	Climat	Le climat est de type semi-méditerranéen avec des températures douces, une pluviométrie de 867,6 mm à l'année. Les vents viennent majoritairement du Nord ou du Sud.
	Géologie	Le site repose sur des terrains de nature sablo-argileuse ou limoneuse.
	Eaux superficielles	Aucun réseau hydrographique ne traverse le site d'étude. Une zone humide est, cependant, située de l'autre côté de la RD 312.
	Paysage	En contre bas du site, le site se distingue à travers les arbres mais cette visibilité reste tout de même faible. De l'autre côté du Rhône, le site se trouve à 5 kilomètres à vol d'oiseau avec une vue plus dégagée mais tout de même très lointaine.
	Milieu humain	La commune connaît une progression démographique, toutefois moins forte que dans les années 90. La commune dispose d'équipements publics de base.
	Déchets	La gestion des ordures ménagères et déchets assimilés de la Communauté de Commune Porte Drômardèche.
	Qualité de l'air	Quelques dépassements ponctuels de seuils de qualité sont à noter pour les particules en suspension et l'ozone. Cependant, les valeurs des stations relevées ne sont pas exactement les mêmes que les polluants réellement émis sur la commune de Beausemblant.
<b>4</b> Enjeu nul	Acoustique	Aucune voirie routière classée en raison du bruit qu'elle engendre dans son voisinage n'est recensée. Le secteur d'étude est caractéristique d'une zone d'ambiance sonore modéré.
	Sites et sols pollués	Le périmètre de l'opération n'a jamais accueilli d'activité susceptible d'avoir porté atteinte à la qualité des sols en place. Il n'y a aucun enjeu sur le plan des sites et sols pollués.
	Odeurs	Aucune source d'odeur particulière (type industrie, station d'épuration) n'est mise en évidence sur la commune de Beausemblant.

### **7.6.3 LES PRINCIPAUX IMPACT ET LES MESURES POUR LES LIMITER**

#### **■ Les incidences principales en phase travaux et les mesures pour les éviter**

Pour les besoins de la construction des bâtiments et des parkings, le terrain d'assiette du projet fera l'objet de terrassements généraux pour aplanir des endroits ciblés. Globalement, le rapport déblais/remblais sera faible, équilibré. Ainsi, il est prévu qu'aucun matériau ne soit importé ou exporté.

La zone d'étude étant en aval des sources Charignon et Grenier, les effets directs du chantier sur les cours d'eau sont donc nuls. Les effets potentiels du chantier sur les eaux superficielles sont relatifs à un déversement accidentel : essentiellement des hydrocarbures issus des véhicules de chantier, liquide de décoffrage, eaux de lavage des toupies, .... Ce type d'effets reste possible en cas de déversement accidentel dans le réseau d'assainissement pluvial temporaire ou définitif.

C'est aussi une phase qui accumule les déchets. Concernant ce projet, ils seront limités car les cottages arriveront préfabriqués par convoi exceptionnel.

La phase de travaux est globalement source de nuisances sonores potentielles pour les riverains du chantier. Ces effets restent limités dans le temps (selon les phases d'avancement du chantier) et dans l'espace (selon les secteurs d'intervention) et dépendent de techniques employées et de l'organisation du chantier.

#### **Les mesures prises pour limiter les incidences pendant la phase de travaux**

Une charte de Chantier vert a été établie pour le déroulement des travaux qui précise les modalités à respecter en cas de déversement accidentel de polluants et définit des mesures permettant de garantir la propreté et limiter les nuisances sonores pendant les travaux.

Le suivi de la charte de chantier vert sera réalisé par un responsable Environnement identifié parmi les entreprises et présent tout au long du chantier. Ce responsable veillera à ce que la charte soit mise en application et sera en charge de l'animation de la démarche environnementale sur chantier ainsi que de l'application des sanctions après approbation du Maître d'Ouvrage.

Des mesures pendant les travaux seront prises par le maître d'ouvrage et imposées aux entreprises pour la réduction des déchets de BTP :

- Limitation de la production de déchets selon les procédés constructifs,
- Tri des déchets sur le chantier et recherche de filière de valorisation,
- Intégration de sanction financière aux marchés de travaux en cas de non-respect des engagements.

Les émissions sonores étant réglementées, des mesures adéquates seront appliquées concernant le matériel utilisé ainsi que les horaires de chantier.

Une attention particulière sera portée à la lutte contre les espèces envahissantes : toutes les précautions nécessaires concernant les espèces exotiques envahissantes en lien avec les engins mécaniques ou l'apport éventuel de terre végétale seront prises.

## ■ Les incidences principales sur le milieu physique pendant l'exploitation et les mesures pour les éviter

L'intégration des cottages dans la topographie respectera la pente générale, les terrassements étant par ailleurs limités au strict nécessaire.



L'imperméabilisation du site, par le biais de l'aménagement des cottages et la mise en place des voiries, entraîne paradoxalement une diminution du ruissellement. La parcelle actuelle étant agricole, la terre est retournée régulièrement, les racines des plantations sont peu profondes, laissant ainsi l'eau ruisseler fortement. Les racines des arbres nouvellement plantés sont à l'origine de l'infiltration de l'eau dans le sol. De plus, le long des voiries, des noues seront creusées afin de récupérer l'eau, de l'infiltrer partiellement et de la mener au point bas du site.

Les incidences sur la qualité des eaux en phase exploitation recouvrent plusieurs types de pollution :

- La pollution chronique : c'est la pollution particulaire, liée au lessivage des voiries et des parkings,
- La pollution saisonnière : liée à l'usage de sels de déverglaçage en hiver, inexistante ici,
- La pollution accidentelle : liée à un déversement accidentel de substances polluantes, très peu probable.

L'industrie touristique représente 8% des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de la planète (source ADEME). Le projet comme tout projet d'aménagement, seront source d'émissions de gaz à effet de serre liés à :

- Émissions de CO<sub>2</sub> des véhicules des futurs usagers ;
- Fabrication des cottages ainsi que de leurs équipements ;
- Consommation énergétique des équipements.

### **Les mesures prises pour limiter les incidences sur le milieu physique**

La présence de végétation a l'avantage de créer de l'ombre et ainsi de maintenir le milieu plus frais avec des températures qui ont tendance à être de plus en plus élevée en été. L'eau des fortes pluies pourra être infiltrée grâce aux racines s'enfonçant en profondeur. La préservation des espaces boisés autour jouent un rôle de lisière protectrice contre les effets du vent qui s'accroissent d'année en année. Ces végétaux auront, de plus, l'avantage de capter du dioxyde de carbone et de rejeter de l'oxygène.

## ■ Les incidences principales sur le milieu naturel et les mesures pour les éviter

En phase travaux, le projet s'inscrit sur une zone cultivée en agriculture intensive à ce jour. La destruction d'habitat est limitée du fait de l'implantation du projet sur une zone aujourd'hui exploitée en agriculture intensive.

Aucun impact sur la flore n'est à recenser. Aucun défrichement n'est nécessaire.

Le dérangement de la faune provoqué par les travaux reste temporaire et réversible.

En phase exploitation, et de façon générale, les impacts du projet sont jugés globalement positifs sur le milieu naturel, puisque les plantations et la création de milieux humides sont susceptibles d'améliorer la diversité d'habitats sur la zone d'étude, jusqu'alors parcelle cultivée en culture intensive, et favoriser la faune.

Notons que le projet intègre une noue centrale végétalisée destinée notamment à la gestion des eaux pluviales. Elle contribue, de manière indirecte, à créer un micro-corridor au sein du projet.

### Les mesures prises pour limiter les incidences sur le milieu naturel

Le développement du projet a permis la mise en œuvre de mesure d'évitement afin de minimiser les incidences sur les secteurs les plus sensibles :

- MEO : optimisation écologique du projet : le choix de l'aménagement s'est porté sur une limitation du projet pour un évitement de la zone boisée et de la proximité de la mare. De plus, le PLU classe la couronne boisée en élément du paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Des mesures de réduction des impacts viendront permettre de limiter les incidences :

- MR1 : respect du calendrier écologique : intervention en dehors des périodes de reproduction ;
- MR2 : Plan de Respect Ecologique du chantier et mise en défens des boisements non touchés et des arbres à préserver : maintenir les secteurs présentant des enjeux écologiques et fonctionnels notables, localisés en périphérie du projet ;
- MR3 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes : présentes sur le site, des protocoles pendant les terrassements limiteront leur dissémination.

En accompagnement du projet, des mesures d'aménagement sur la parcelle et de gestion en phase exploitation sont préconisées. Elles pourront être la mise en place de nichoirs, hôtel à insectes. Les modalités d'éclairage favorisant une trame noire seront prises (extinction nocturne, limitation des puissances d'éclairage). Une gestion différenciée des espaces plantés sera menée, limitant la fauche..

## ■ Les incidences principales sur les activités humaines et les mesures pour les éviter

Ce nouveau projet va permettre le développement de la commune à travers une offre touristique renforcée, en créant des emplois, et donc en augmentant le pouvoir économique de la commune.

- Les restaurants et les commerces aux alentours bénéficieront de cet équipement.
- Des taxes de séjours supplémentaires seront applicables.

- Ce site permettra la création d'emplois grâce à la sous-traitance locale : ménage, accueil, entretien des espaces verts, travaux de réparations et d'entretien, etc.
- Une hausse sur les activités touristiques complémentaires sont attendues au niveau local : visite de monuments historiques, lieux remarquables, golf, etc.

De plus, la fabrication des cottages en France en amont permettra de dynamiser l'économie nationale.

La perte de superficie agricole correspond à 6,7 ha soit 5,5% de la superficie de l'exploitation.

La quantité de déchets va nettement augmenter avec la présence d'usagers, de même pour la consommation d'eau et d'énergie.

Le projet porte une attention particulière à l'insertion paysagère, notamment à travers la réhabilitation des bâtiments déjà présents, les cheminements et le parking, les matériaux constituant les cottages, le choix de la végétation avec la mise en place d'une trame verte (des essences végétales locales seront plantées).

### **Les mesures prises pour limiter les impacts sur le contexte des activités humaines**

Concernant l'activité agricole, une mesure de réduction a été mise en place afin de réduire la perte de surface agricole induite par la mise en place du projet. Le GFA et la EARL des Isnards ont signé le 23/08/2019 un bail rural, scellant un échange d'une parcelle de 6,4 ha. Le potentiel agronomique de la parcelle cédée est identique voire supérieur à celui de la parcelle impactée.

L'entrée du parc depuis la RD312 sera réaménagée pour assurer la sécurité des usagers. Il comprendra un mini-giratoire avec un stop sur la RD. Cet aménagement est financé dans le cadre du projet par le maître d'ouvrage.

Le projet d'aménagement des cottages de Beausemblant conduira à desservir la parcelle avec des réseaux, des réseaux devront donc être créés : création transformateur électrique, raccordement au réseau d'alimentation en eau potable et électricité, création d'une station d'épuration autonome sur la parcelle pour l'assainissement du projet (système de filtre planté de roseaux). Les eaux pluviales seront gérées par des noues de collecte et infiltration au plus près des zones imperméabilisées (pour chaque cottage).

Il est estimé qu'en haute saison (Juillet/Août), la part des déchets représentera au total 1,73 m<sup>3</sup>/jour. Les déchets « verts » sont essentiellement produits en hiver (taille des arbres conduite en déchetterie). Des poubelles de tri seront installées à l'entrée du Château et au sein des cottages.

Le projet s'ancre dans un esprit écologique amenant ainsi les usagers à respecter l'environnement dans lequel ils se ressourceront. Des fiches informatives seront disposées dans chaque cottage concernant le tri des déchets et sur le bord des cheminements, des poubelles seront à disposition des usagers. La mise en place de l'Ecolabel Européen permettra d'accentuer l'importance de la prise en compte des déchets et ainsi leur réduction.

## 8. RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE

---

L'évolution du plan local d'urbanisme entre dans le champ d'application de la procédure de révision « avec examen conjoint » dite révision « allégée » du PLU prévue à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

En effet, le code indique que « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD)**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées ».

Les modifications apportées au PLU respectent le champ d'application de la procédure de révision allégée, à savoir qu'elles ne changent pas les orientations générales du PADD du PLU en vigueur, et réduisent une zone agricole et une zone naturelle et forestière, en reclassant les parcelles en zone ULt2.