

COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1

« LES COTTAGES DE BEAUSEMBLANT »

PROCÈS-VERBAL ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES



Commune de BEAUSEMBLANT
455 Rue Barthélémy de Laffemas
26 240 BEAUSEMBLANT

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

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

RÉVISION ALLEGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de Beausemblant

Jeudi 18 janvier 2024

Lieu : Mairie de Beausemblant Émetteur : Valérie BERNARD Émis le : 20/01/2024 Corrigé le : 29 janvier 2024	INTERSTICE Adresse : 61 rue Victor Hugo 38200 VIENNE Tel : 04 74 29 95 60 – 06 83 15 92 91 Mail : v.bernard@interstice-urba.com		
NOM	SOCIETE / SERVICE	Présent	Excusé
Mr Jean CESA	Maire de Beausemblant	P	
Mr Joël CORNILLON	Adjoint à Beausemblant	P	
Mme Agnès MARGIRIER	Adjointe à Beausemblant	P	
Mr Michel NICAISE	Adjoint à Beausemblant	P	
Mr Hervé GIBOT	Conseiller municipal	P	
Mr Francis ROBERT	DDT – Pole aménagement	P	
Mme Sandrine REVOL	DDT – Pole aménagement	P	
Mr Pierre COMBAT	VP Chambre d'agriculture de la Drôme	P	
Mr Simon SALVADOR	Chargé d'étude Chambre d'agriculture de la Drôme	P	
Mr Philippe DELAPLACETTE	Président du SCOT des rives du Rhône et Vice-Président de la CCPDA	P	
Mme Audrey ARMISSOGLIO	CC Porte de Drome Ardèche	P	
Mme Adeline MENNERON	Scot des rives du Rhône – chargée de mission	P	
Mr Gilles PROISY	Maitre d'ouvrage	P	
Mr Emmanuel KAEPPELIN	Maitre d'ouvrage	P	
Mr Stéphane MARTEAU	Sens-architecture- Maitre d'œuvre	P	
Mr Fabrice BEDIN	BE environnement - - Maitre d'œuvre	P	
Mme Valérie BERNARD	Urbaniste – INTERSTICE	P	

OBJET DE LA RÉUNION

Réunion d'examen conjoint relative à la révision allégée du PLU de la commune de BEAUSEMBLANT sur le projet de création du Parc Résidentiel de Loisirs « Le cottage du Château de Beausemblant »

1- Introduction / rappel du contexte :

Monsieur CESA, Maire de BEAUSEMBLANT accueille les participants vers 9h00 et introduit la réunion en rappelant tout d'abord le contexte de la procédure.

Il indique que la commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2017 et rappelle qu'à cette occasion 12 ha de zones dédiées à un développement urbain ont été classés en zone agricole. Il explique aussi qu'un porteur à connaissance a été transmis à la commune en 2022 par la Préfecture, afin d'intégrer le nouveau zonage réglementaire des zones inondables. Cette nouvelle carte gèle l'ensemble des secteurs à urbaniser de la commune.

Il rappelle qu'au cours de la procédure d'élaboration du PLU, les élus ont eu connaissance d'un projet d'accueil touristique sur le domaine du Château de Beausembant 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 PADD, sans la traduire réglementairement dans l'attente d'un projet plus précis. Cet objectif a été repris dans le cadre de la révision du Scot des rives du Rhône (Nov. 2019) qui prévoit un équipement touristique pour la Galaure.

Un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) sur le domaine de Beausembant a été porté à la connaissance du Conseil Municipal qui, dans une délibération de principe le 20 mai 2019, a fait part de son intérêt pour cette opération et a émis un avis favorable sur ce projet.

En novembre 2019, après une rencontre avec la DDT, le Conseil Municipal décide d'engager par délibération la révision avec examen conjoint du PLU (dite « révision allégée ») et définit les modalités de la concertation.

Depuis cette date, de nombreuses réunions ont eu lieu dont plusieurs avec les personnes publiques associées, et de nombreuses études ont été réalisées par les porteurs de projet et la commune.

Un permis d'aménager a été déposé par la maîtrise d'ouvrage, et dans ce cadre une évaluation environnementale a été exigée par la MRAE, avec notamment un inventaire 4 saisons et un dossier « loi sur l'eau ».

Mme BERNARD rappelle le contenu du projet et indique que la procédure a pour objectif d'introduire une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « les Cottages de Beausembant » au PLU et de faire évoluer le zonage A et N vers une zone ULt2 adaptée à la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs (PRL).

2- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :

Le projet de révision allégée a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La MRAE a rendu sa décision le 19 décembre 2023. Elle est jointe au présent procès-verbal.

La MRAE émet des recommandations sur la ressource en eau potable, la biodiversité, la consommation d'espace et le risque de feu de forêt.

L'ensemble des recommandations de la MRAE pourront être introduites au PLU lors de l'approbation du projet.

3- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

Le projet de révision allégée a été soumis à une présentation en CDPENAF au titre de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cet avis est consultatif. La commission a rendu un avis défavorable. Cet avis est joint en annexe du présent procès-verbal.

4- Avis des personnes publiques associées transmis par courrier :

>> **Avis du Conseil Départemental de la Drôme / direction des déplacements**

Avis rendu par courrier joint au présent procès-verbal.

La question principale est l'accès sur la route départementale 312 et la mise en sécurité du carrefour de Maucune. Les aménagements prévus par la maîtrise d'ouvrage sont conformes aux échanges qui ont eu lieu avec les services du CD26 pendant toute la durée du projet.

Le CD 26 rend donc un avis favorable et demande à être associé lors de la phase travaux.

>> **Avis du Syndicat Intercommunal des eaux Valloire - Galaure**

Avis rendu par courrier joint au présent procès-verbal.

Le syndicat émet un avis favorable au projet de PRL pour la création des cottages dans les conditions où les économies d'eau proposées dans le dossier transmis lors de la consultation des acteurs soient respectées et que le réseau privé soit entretenu afin de conserver un niveau de rendement maximum.

>> **Avis de l'ARS**

Avis rendu par courrier joint au présent procès-verbal.

L'ARS émet un avis défavorable à ce projet.

>> **Avis de l'INAO**

Avis rendu par courrier joint au présent procès-verbal.

L'INAO n'émet pas de remarque sur ce projet.

5- Avis des personnes publiques associées présentes à la réunion :

>> **Avis de la Direction Départementale des Territoire pour la Préfecture**

La DDT indique qu'elle confirmera son avis par courrier. Celui-ci est joint en annexe.

La DDT émet un avis défavorable sur le projet en considérant que :

- La consommation d'espace excessive du projet de révision allégée du PLU (7,94 ha zonés en ULt2 dont 6,8 ha d'espaces agricoles) ne respecte pas les principes du code de l'urbanisme précisés par la Loi Climat et Résilience de modération de la consommation d'espace. A titre de comparaison, la consommation d'espaces sur la totalité de la commune de Beausemlant sur 2011-2020 était de 5,6 ha (source « portail de l'artificialisation »). A lui seul, le projet va donc consommer plus d'espaces agricoles, naturels ou forestiers qu'il n'en a été consommé sur la commune sur les 10 ans de référence de la loi Climat et Résilience alors qu'au contraire, il devrait y avoir une tendance vers une diminution sensible de la consommation d'espace sur 2021-2031 sur l'ensemble de la commune.
De plus, même si le SCoT ambitionne de promouvoir le développement touristique sur son territoire, aucune enveloppe de « consommation d'espaces » pour projets à vocation touristique n'est prévue à cet effet et ne permettrait de justifier, sur la commune de Beausemlant, une telle divergence avec la trajectoire prévue par la loi Climat et Résilience.
- Le projet se traduit par la perte nette pour l'agriculture de 6,8 ha.
Cette perte impacterait directement une seule exploitation, l'EARL des Isnards qui exploite cette parcelle déclarée à la PAC dans le cadre d'un bail précaire. Cela représenterait pas moins de 5,5 % de la Surface Agricole Utile (SAU) de cet exploitant. Certes, les mesures

envisagées afin de mettre en place des baux écrits pour 9 ans reconductibles en lieu et place de baux oraux sur d'autres terrains déjà exploités par l'EARL des ISNARDS lui permettront d'avoir une meilleure sécurisation de ces contrats mais ne lui permettront pas de trouver d'autres surfaces par ailleurs. Elles ne peuvent donc être considérées comme de véritables mesures compensatoires à la perte de SAU. L'impact pour l'exploitation reste donc moyen à fort comme indiqué dans l'évaluation environnementale et notamment le volet agricole.

- Le projet conduit à une tension supplémentaire sur la ressource en eau du territoire et que l'adéquation entre le projet et la quantité d'eau potable disponible n'est pas démontrée. Sur ce point, la commune rappelle que la CCPDA a engagé des études (diagnostic et perspectives) sur les capacités en eau du territoire. Les premiers résultats montrent que les volumes d'eau consommés pour les usages « résidentiels » représentent une très faible partie de la consommation en eau (de l'ordre de 2%). Les consommations à usage « industriel » et « agricole » sont largement majoritaires. Cette étude conduira l'ensemble des partenaires à engager de nouvelles discussions pour une gestion efficace de l'eau et de sa répartition. A ce stade, le projet de la Sizeranne ne peut être à lui seul être refusé sur ce motif.
- La DDT indique que le dossier apporte des éléments sur l'optimisation envisagée de la consommation d'eau potable (par le stockage et la réutilisation des eaux afin de limiter au maximum l'utilisation d'eau potable pour l'hygiène et le nettoyage) avec un objectif de diminution sensible de la consommation d'eau potable passant de 184 l/j par personne (scénario de référence) à 86 l/j par personne. Au-delà du fait que cette optimisation théorique n'est pas garantie par le règlement de la zone ou par l'OAP, il n'en reste pas moins que sur la base de cette consommation optimisée et d'une fréquentation de pointe, la consommation totale d'eau potable sur le site (à partir du réseau d'eau potable) peut être estimée à 24 424 l/jour. Ce projet n'est donc pas autonome vis à vis du réseau d'eau potable.

Or, le projet est situé sur un secteur en forte tension du point de vue de la ressource en eau et alimenté par le syndicat intercommunal d'eau potable Valloire-Galaure (SIEPVG) qui dépasse déjà les autorisations de prélèvements en eau potable qui lui ont été allouées.

En l'état actuel, l'adéquation du projet avec la ressource en eau potable n'est donc pas assurée.

Concernant la décision de la MRAE, les recommandations qu'elle a émises appellent des compléments de justifications, de retranscriptions réglementaires, de précisions à apporter sur l'adéquation entre les besoins en eau potable et la ressource disponible, de confirmer et renforcer les mesures visant à lutter contre le risque feu de forêt et la mise en œuvre d'un dispositif de suivi opérationnel des mesures ERC proposées dans le projet.

L'Etat sera attentif aux suites données à ces recommandations et notamment aux compléments et justifications apportées.

Après la réunion d'examen conjoint, la DDT a signalé que l'ARS n'avait pas été associée à cette réunion et qu'il convenait de la consulter. Par conséquent, l'avis de l'ARS devra figurer avec le PV de la réunion et tous les autres avis lors de l'ouverture de l'enquête publique.

>> Avis de la Communauté de communes de Porte de DromArdèche

La CCPDA soutient ce projet et émet un avis favorable.

Elle indique que ce projet prend bien compte la volonté de développer le tourisme sur le territoire et permet de répondre à un déficit d'hébergements constaté et une montée en gamme.

Il permet aussi de maintenir un patrimoine remarquable qui est aujourd'hui difficile à entretenir sans l'adosser à une activité économique complémentaire. En ce sens, le PRL complète l'activité existante au château.

De plus, le projet permettra de valoriser des bâtiments aujourd'hui vacants en respectant leur valeur architecturale et patrimoniale.

Ce projet vertueux sera mis en avant sur le territoire comme projet exemplaire : forte végétalisation, faible imperméabilisation des sols, biodiversité améliorée, qualité architecturale et insertion paysagère travaillées avec l'architecte conseil de la CCPDA, effort en matière de consommation énergétique.... Il est également indiqué que le site est très peu visible. Une vue très proche existe depuis la route départementale longeant le site et une vue très lointaine depuis les coteaux ardéchois. Pour la vue lointaine, la protection de la couronne boisée, les choix des matériaux et des coloris ainsi que les plantations de hautes tiges prévues, viennent totalement atténuer l'impact paysager.

Il est rappelé que la CCPDA a lancé une étude sur la ressource en eau dont les conclusions restent à venir. Le projet de PRL a montré des efforts importants en matière de réduction de la consommation d'eau.

Enfin, la CCPDA souligne que ce projet de longue date a nécessité des investissements importants des porteurs de projet et un accompagnement communal.

>> Avis de la chambre d'agriculture de la Drôme

La chambre d'agriculture émet un avis favorable. Elle rappelle que le projet de PRL va permettre de mettre en place une sécurisation de la situation de l'exploitant par la signature d'un commodat. La chambre d'agriculture indique toutefois qu'elle ne peut que déplorer une perte de foncier agricole cultivé (même si ces terres n'ont pas une qualité agronomique forte) et qu'elle sera très attentive à ce que ce projet ne génère pas une réduction des volumes d'eau alloués à l'agriculture.

>> Avis du Scot des Rives du Rhône

Le syndicat rend un avis favorable au projet de PRL qui promeut un développement touristique sur la Galaure. De plus ce projet est vertueux en termes de prise en compte de l'environnement (biodiversité,...) et des enjeux liés au dérèglement climatique (tourisme de proximité, lutte contre l'imperméabilisation des sols, végétalisation, confort d'été...).

Un seul point de vigilance est souligné. C'est celui de la ressource en eau qui, malgré l'étude menée pour réduire la consommation, restera un point d'attention au moment du permis de construire.

Monsieur le maire remercie les participants et lève la séance à 11h00.



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme
(PLU) de la commune de Beausemblant (26)**

Avis n° 2023-ARA-AUPP-1341

Avis délibéré le 19 décembre 2023

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 19 décembre 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beausemblant (26).

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Jean-Philippe Strebler, et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 4 octobre 2023, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 12 octobre 2023 et a produit une contribution le 7 novembre 2023. La direction départementale des territoires de la Drôme a également été consultée le 12 octobre 2023 et a produit une contribution le 10 novembre 2023.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.

Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme (PLU) élaborée par la commune de Beausemblant (26). Cette adaptation du PLU vise à permettre le projet de parc résidentiel de loisirs (PRL) « les cottages de Beausemblant » situé au sein du domaine du château de la Sizeranne. Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux du projet de révision du PLU.

L'Autorité environnementale a rendu l'avis n°2021-AA-AP-1105 au titre du projet de PRL. Même si quelques recommandations ont bien été intégrées à la révision du PLU, la plupart ne l'ont pas été et doivent être prises en compte avant l'approbation de celui-ci.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet de révision avec examen conjoint du PLU sont :

- la consommation d'espace ;
- la biodiversité et les milieux naturels terrestres et aquatiques ;
- la ressource en eau potable dans un contexte de changement climatique ;
- le risque de feux de forêts.

Sur la forme, l'Autorité environnementale recommande de compléter la partie relative à la bonne articulation du projet de révision du PLU en tenant compte de l'ensemble des objectifs et orientations des différents documents, et en veillant à intégrer spécifiquement le Sdage et le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, ainsi que le Sage Bièvre Liers Valloire. Elle recommande à nouveau de mettre en œuvre un dispositif de suivi opérationnel des mesures ERC proposées dans le cadre du projet de PRL en veillant à les intégrer à la procédure de révision du PLU.

Sur le fond et s'agissant de la consommation d'espace, l'Autorité environnementale recommande de justifier la superficie retenue pour la zone Ult2 en lien avec l'objectif d'absence d'artificialisation nette fixé par la loi climat et résilience.

Concernant la biodiversité, l'absence d'impact de la révision du PLU, sur la zone d'alimentation que constitue la parcelle agricole ainsi que sur la mare est à davantage justifier. Les différentes mesures ERC du projet de parc résidentiel de loisir sont en outre à retranscrire de manière réglementaire dans le PLU.

L'Autorité environnementale recommande surtout de justifier précisément l'adéquation entre les besoins additionnels en eau potable et la ressource disponible, qui plus est dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource. Elle recommande aux autorités compétentes de conditionner la réalisation du projet de parc résidentiel à l'assurance d'une disponibilité suffisante en eau potable

L'Autorité environnementale recommande enfin de confirmer et renforcer les mesures visant à lutter contre le risque de feu de forêt, en tenant compte du contexte de raréfaction de la ressource en eau.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation de la révision avec examen conjoint¹ du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte

La commune de Beausemlant se situe dans la vallée du Rhône, à 40 km au nord de Valence dans le département de la Drôme. Elle compte 1 430 habitants² sur une superficie de 11,67 km². Elle fait partie de la communauté de communes Porte de Dromardèche et est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Rives du Rhône³.

La révision du plan local d'urbanisme (PLU⁴) de la commune de Beausemlant vise à permettre un projet de parc résidentiel de loisirs (PRL) « les cottages de Beausemlant » comprenant 75 habitations légères de loisirs (HLL) sur une superficie de 8 ha au sein du domaine du château de la Size-ranne, situé au sud-est du village.

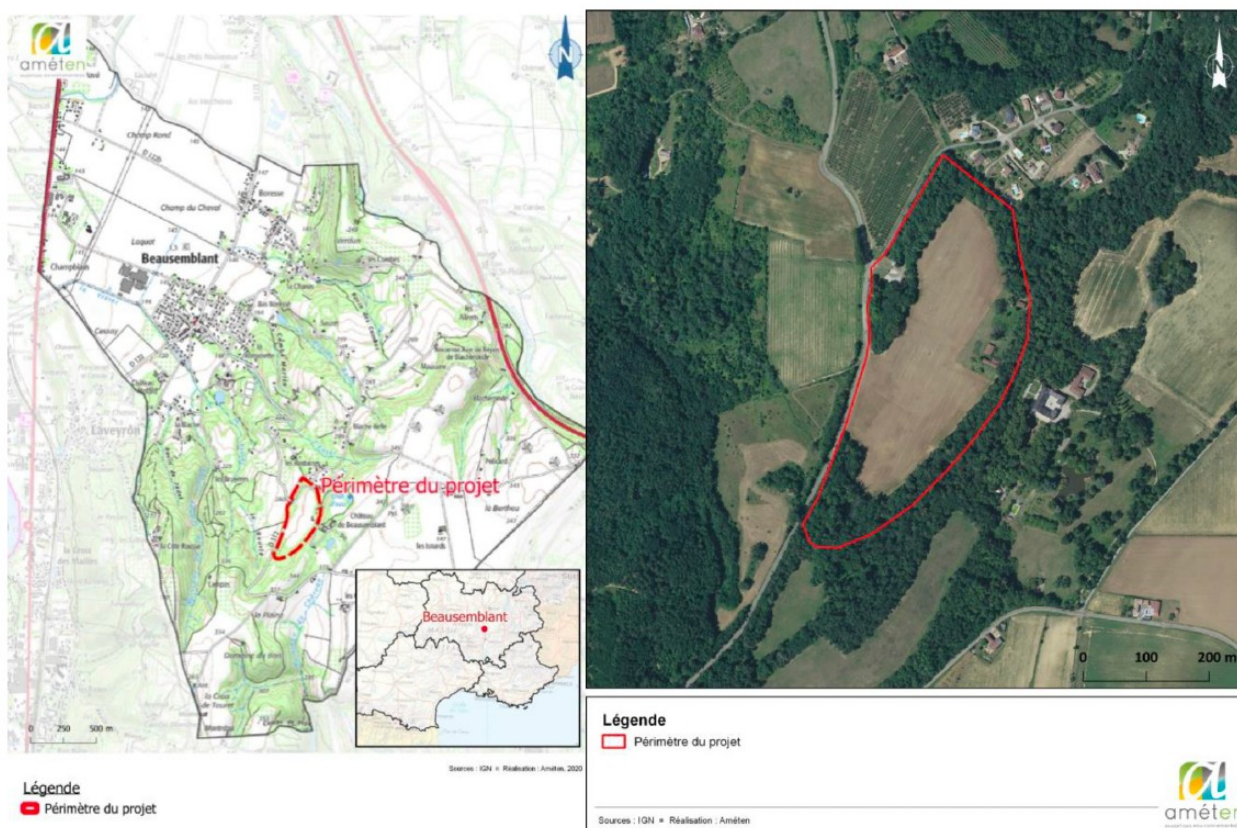


Figure 1: Localisation du site du projet - page 121 de la notice de présentation

- 1 La révision « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) (aussi appelée "révision avec examen conjoint") est une version allégée de la procédure de révision générale du PLU.
- 2 Insee 2020
- 3 Le Scot Rives du Rhône a été approuvé le 28 novembre 2019.
- 4 Le PLU de Beausemlant a été approuvé le 18 décembre 2017 et la dernière évolution (mise à jour) a été approuvée le 16 février 2022.

Ce projet de parc résidentiel a fait l'objet de l'[avis n°2021-ARA-AP-1104 de l'Autorité environnementale en 2022](#). Les principales recommandations portaient sur les inventaires naturalistes, la zone humide, la disponibilité de la ressource en eau potable et sur le dispositif de suivi.

1.2. Présentation de la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme (PLU)

La procédure d'évolution a pour objet d'introduire dans le PLU une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°8) « secteur Les Cottages de Beausemblant » et de faire évoluer le classement des zones agricole (A) et naturelle (N) vers une zone urbaine à vocation de loisirs et de tourisme (Ult2), adaptée à la réalisation du parc résidentiel. La zone Ult2 représente 79 416 m² et correspond aux parcelles cadastrées section OC n°669, 670, 680, 681, 682 et 683. Par ailleurs, une protection au titre de l'article [L.151-19 du code de l'urbanisme](#) est instaurée afin d'assurer la pérennité des boisements situés sur le pourtour du PRL ainsi que pour trois éléments bâtis présentant une grande qualité patrimoniale⁵.

Le projet de révision avec examen conjoint dite « révision allégée » est soumis à évaluation environnementale en application de l'article [R.104-11 du code de l'urbanisme](#) qui indique qu'une révision « allégée » ou non dont l'incidence porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU concerné, pour une superficie totale supérieure à 5 ha, fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

1.3. Principaux enjeux environnementaux de la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la consommation d'espace ;
- la biodiversité et les milieux naturels terrestres et aquatiques ;
- la ressource en eau potable dans un contexte de changement climatique ;
- le risque de feux de forêts.

2. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux par le rapport environnemental et la révision du PLU

2.1. Observations générales

Le rapport environnemental transmis dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision dite « allégée » du PLU de Beausemblant est composé d'une pièce n°1 intitulée « exposé des motifs et notice de présentation » ainsi que d'une pièce n°1 bis intitulée « documents de l'évaluation environnementale ». La pièce n°1 comprend notamment un état initial de l'environnement (pages 35-55), une analyse des incidences et des effets cumulés (pages 108 à 120) ainsi qu'un résumé non technique (page 121 à 130). La pièce n°1 bis rassemble l'ensemble des études menées dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de parc résidentiel ainsi que le mémoire en réponse à l'avis précédemment émis par l'Autorité environnementale dans le cadre de ce même projet en 2022. Le sommaire de ce document n'est pas paginé. De nombreuses informations sont dis-

⁵ Le logement du régisseur, les deux halles et les salles communes (la longère) sont ajoutés à la liste des huit éléments protégés par le PLU en vigueur.

ponibles à plusieurs endroits au sein de ces deux pièces, mais cela ne permet ni une lecture ni une compréhension aisées du dossier.

L'Autorité environnementale relève que les différentes recommandations émises en 2022 sur le projet n'ont pas été approfondies dans le cadre de la révision du PLU. Des précisions et éléments de justifications complémentaires doivent impérativement être apportés avant l'approbation du PLU.

2.2. Articulation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans, documents et programmes

Ce volet de l'évaluation environnementale est abordé page 107 de la pièce n°1. Sont présentés l'articulation du projet de révision avec la stratégie globale de développement touristique de la communauté de communes Porte de DromArdèche, avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur, avec les orientations du Scot Rives du Rhône et avec les orientations du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes⁶. S'agissant de l'articulation avec le Scot, seule l'orientation « promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire » a été analysée. L'articulation du projet de révision est uniquement étudiée à partir d'un ou deux objectifs ou orientations⁷. La bonne articulation du projet de révision du PLU ne peut être appréciée à partir d'un ou deux objectifs mais doit être appréhendée pour chacun des objectifs. En ce qui concerne par exemple le Scot Rives du Rhône, des justifications doivent être apportées au regard de l'objectif d'intégration des composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire.

La justification de la bonne articulation du projet de révision du PLU de Beausemblant doit également être complétée, au regard d'autres documents supra-communaux existants, à savoir : le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Rhône-Méditerranée⁸, le plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée⁹ et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (Sage) Bièvre Liers Valloire¹⁰ dont l'enjeu n°1 est d'assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau.

Sans être requise par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, cette articulation est nécessaire à la bonne prise en compte de l'environnement et de la santé humaine.

L'Autorité environnementale recommande de compléter les justifications de la bonne articulation du projet de révision du PLU de la commune de Beausemblant :

- **en tenant compte de l'ensemble des objectifs et orientations des différents documents ;**
- **en veillant à intégrer dans cette analyse le Sdage et le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée ainsi que le Sage Bièvre Liers Valloire, afin de s'assurer notamment de la compatibilité du projet avec la ressource en eau disponible.**

6 Le Sraddet Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté le 20 décembre 2019.

7 Pour le Scot des Rives du Rhône, il est uniquement question de l'objectif « promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire ».

8 Le Sdage Rhône-Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022.

9 Le PGRI Rhône-Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027.

10 Le Sage Bièvre Liers Valloire a été approuvé le 13 janvier 2020.

2.3. État initial de l'environnement, incidences de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement et mesures ERC

Consommation d'espace naturel et agricole :

Le projet de révision du PLU modifie le règlement graphique en déclassant 67 970 m² de zone agricole (A) et 11 446 m² de zone naturelle (N) en une zone urbaine à vocation de tourisme et de loisirs (Ult2) d'une superficie totale de 79 416 m² pour permettre le projet de parc résidentiel de loisirs (PRL). Pour mémoire, ce PRL comprend :

- la réhabilitation des bâtiments existants (pour y créer une surface d'accueil, une épicerie, une piscine couverte, une salle de sport, une salle d'activité et de convivialité, un atelier, une laverie et un local vélo) ;
- la création de 75 cottages d'une superficie comprise entre 20 et 35 m² (soit 3 099 m² au total) ;
- la création de 32 100 m² d'espaces verts, arborés et plantés d'essences locales ;
- la création d'équipements de loisirs avec un plateau multi-sports ou city-stade et un barbecue accompagné de tables de pique-nique (2 700 m²) ;
- des voies d'accès (1 888 m²), des voies carrossables (4 037 m²) et piétonnes (3 500 m²) ;
- des espaces de stationnement représentant environ 90 places (1 931 m²) réparties en deux zones.

Le dossier met en avant une emprise imperméabilisée limitée, représentant environ 7 % de la parcelle agricole. Il est par ailleurs indiqué que « la consommation nette d'espace naturel est très limitée et les incidences environnementales de cette consommation n'apparaissent pas significativement négatives. Aucune mesure compensatoire spécifique ne semble nécessaire ». Cette assertion doit être précisément étayée.

En outre, le dossier ne présente pas les alternatives étudiées ni les mesures mises en œuvre pour éviter ou à défaut réduire cette consommation d'espace. En effet, le règlement écrit de la zone Ult2 n'impose pas de règles permettant d'encadrer précisément les aménagements au sein du PRL. Seul un coefficient d'emprise au sol maximal fixé à 0,10 est ajouté, ce qui représente une emprise au sol maximale de 7 942 m². Cette emprise est donc bien supérieure à celle des « 7 % de la parcelle agricole » affichée dans le dossier et permettra donc au PRL de s'étendre à l'avenir. Pourtant, l'OAP n°8 comprend des principes d'aménagement précis, il est notamment indiqué un nombre maximal de HLL (75) d'une surface de 35 m² maximum pour une surface cumulée des cottages sur l'ensemble de l'opération de 2 450 m². Ces principes doivent être repris dans le règlement écrit ou graphique. Ainsi que le recommandait déjà l'Autorité environnementale dans son avis n°2021-ARA-AP-1105, des éléments doivent être apportés démontrant comment le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

Par ailleurs, s'agissant des mesures de compensation, le dossier les étudie uniquement sous le prisme de la compensation agricole, et non de la compensation environnementale¹¹. Des compléments sont attendus : la consommation d'espace doit être compensée, notamment du fait des incidences qu'elle a sur la biodiversité, les fonctions des sols et sur la captation de carbone.

11 Qui revêt deux aspects : la compensation de l'artificialisation ou de la consommation d'espace est à différencier de la compensation écologique au sens du code de l'environnement. La compensation de l'artificialisation renvoie à une équivalence surfacique entre l'artificialisation et la renaturation, et à deux catégories étanches d'espaces artificialisés ou non artificialisés. Elle s'appréhende à l'échelle d'un document d'urbanisme. La compensation écologique consiste quant à elle spécifiquement à empêcher toute perte nette de biodiversité à l'échelle d'un projet ou d'un plan. (source glossaire institut Paris-Région)

L'Autorité environnementale recommande de justifier la superficie retenue et le coefficient d'emprise au sol pour la zone Ult2 en lien avec l'objectif d'absence d'artificialisation nette fixé par la loi climat et résilience et par la règle n°4 du Sraddet « gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière ».

Biodiversité et milieux naturels terrestres et aquatiques :

Le site d'étude est localisé en dehors de tout zonage d'inventaire écologique mais est situé à proximité d'une Znieff de type II¹². Le dossier indique qu'aucun défrichement ne sera nécessaire pour mettre en œuvre le projet. La parcelle retenue pour le projet est actuellement cultivée de manière intensive. S'agissant de la méthodologie employée pour réaliser l'état initial, l'avis¹³ de l'Autorité environnementale au stade du projet recommandait de réaliser un inventaire printanier. Le dossier indique que « les résultats seront complétés ultérieurement par une notice additive comprenant les reconnaissances réalisées au printemps prochain (mars avril mai 2021) ». Cette notice additive ne semble pas être présente dans le dossier transmis. Elle doit être mise en évidence ou le cas échéant, jointe au dossier.

L'état initial conclut à des enjeux modérés concernant les habitats naturels et la flore avec une absence d'espèces protégées à enjeux sur la zone d'implantation. L'observation de la faune indique la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et de mammifères dont l'écureuil roux, espèce protégée à l'échelle nationale (protection de l'espèce et de son habitat) et de deux espèces nicheuses probables à enjeu de conservation modéré : la Bondrée apivore et le Pic épeichette. L'étude conclut à la présence d'une espèce à enjeu fort pour les chiroptères (Minoptère de Schreibers), près de 16 espèces de chauves-souris fréquentent la zone d'étude. Enfin, trois espèces de reptiles à enjeu de conservation faible et 102 taxons d'invertébrés dont le Lucane cerf-volant, espèce quasi menacée en Rhône-Alpes.

Le dossier indique que les impacts du projet sont globalement positifs sur le milieu naturel, en raison de la plantation d'arbres et de la création de milieux humides susceptibles d'améliorer la diversité d'habitats sur la zone d'étude. Il précise qu'une noue centrale végétalisée destinée notamment à la gestion des eaux pluviales permettra de contribuer de manière indirecte à créer un micro-corridor au sein du projet.

La parcelle agricole, qui accueille le projet, représente une aire d'alimentation utile pour les oiseaux. En effet, les milieux ouverts constituent une zone de chasse attractive pour l'avifaune notamment. Le dossier ne prend pas en compte la perte de zone d'habitat et de chasse potentielle pour certains prédateurs, ni les dérangements sonores et lumineux liés à l'activité touristique. Ces éléments sont qualifiés de « négligeables » pour les chiroptères, sans réelle justification.

S'agissant des mesures ERC, le projet prévoit l'évitement de la zone boisée qui avait été intégrée au périmètre d'étude initial. Par ailleurs, suite à la mise en évidence d'enjeux modérés sur la petite mare présente au sud du site, le périmètre de projet a été réduit pour l'exclure totalement. Cela constitue une mesure d'évitement présentée dans le dossier. Pour autant, l'OAP proposée intègre des « activités de bien être » à proximité qui questionnent quant aux possibles nuisances qu'elles pourraient engendrer. Enfin, le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale au stade du projet, qu'il s'engage à la mise en œuvre des différentes mesures ERC. Pour autant, l'Autorité environnementale relève que ces mesures ne sont

12 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) « îlot granitique de Saint-Vallier Tain l'Hermitage »

13 [Avis n°2021-ARA-AP-1105](#)

pas retranscrites dans le PLU. En effet, le PLU classe uniquement la couronne boisée en élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme mais ne retranscrit pas réglementairement les différentes mesures proposées dans le cadre du projet, comme la préservation de la trame noire¹⁴ par exemple. Des compléments doivent être apportés pour retranscrire dans le règlement du PLU ces mesures prévues au stade du projet de PRL.

L'Autorité environnementale recommande de retranscrire de manière réglementaire dans le PLU les différentes mesures ERC du projet de parc résidentiel, revues suite aux recommandations émises dans l'avis n°2021-ARA-AP-1105, concernant notamment la zone d'alimentation que constitue la parcelle agricole, ainsi que la fréquentation de la mare.

Ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif :

La commune de Beausemblant s'inscrit en dehors de tout périmètre de protection de captages publics d'alimentation en eau potable. Une partie de la commune est située en zone de répartition des eaux (ZRE) pour le bassin de la Galaure mais le site du projet n'en fait pas partie. L'état initial n'aborde pas ce point. Il conclut à un enjeu fort relatif aux eaux souterraines, le château de la Sizeranne étant traversé par deux sources (Grenier et Charignon). Le dossier indique qu'aucune connexion hydraulique n'existe entre les deux sources et la zone humide située en contrebas de la RD312. Il précise également que le syndicat des eaux a saisi la commune en janvier 2023 pour lui faire part de ses inquiétudes sur ses capacités de production en eau pour alimenter le projet. Selon les informations fournies par l'Autorité sanitaire, 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. Cette source serait en dépassement de son autorisation de prélèvement.

La notice de présentation précise que « les sources d'économie et les systèmes de récupération et réutilisation des eaux qui seront mis en place, visent à réduire les besoins journaliers en eau de 184 litres par jour à 86 litres. Les besoins maximums, en fréquentation de pointe (taux d'occupation à 100 % soit 284 personnes), ont été estimés à 24 424 litres par jour ». Pour autant, le dossier n'est pas suffisamment précis vis-à-vis du stockage nécessaire d'eau potable (il mentionne un besoin de 1 150 m³ entre le 15 juin et le 15 septembre) compte tenu du fait que la source de Charignon ne pourra pas être utilisée pour l'eau potable du parc résidentiel. Par ailleurs, la potentielle dégradation de la qualité de l'eau stockée n'est pas abordée. Des éléments complémentaires doivent impérativement être apportés. La démonstration de l'autonomie du projet vis-à-vis de la disponibilité de la ressource en eau n'étant pas avérée, le projet doit être repris pour garantir l'adéquation besoin/ressource. L'aménagement de ce projet de parc résidentiel est donc conditionné à la démonstration de la capacité du territoire à répondre au besoin en eau tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

L'Autorité environnementale recommande de justifier précisément l'adéquation entre les besoins en eau potable et la ressource disponible qui plus est dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource. Elle recommande aux autorités compétentes de conditionner la réalisation du projet de parc résidentiel à l'assurance d'une disponibilité suffisante en eau potable.

14 Extrait page 525 pièce 1 bis : « En accompagnement du projet, des mesures d'aménagement sur la parcelle et de gestion en phase exploitation sont préconisées. Elles pourront être par exemple 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). »

Eaux usées :

Le projet de PRL inclut la création d'une station de traitement des eaux usées (Steu) au nord-ouest du site avec un rejet par infiltration. Un dossier loi sur l'eau a été déposé en 2022. La future station aura une capacité nominale de 250 EH et sera de type filtre planté de roseaux. Cette station sera ainsi en capacité de répondre au besoin de traitement des eaux usées générées par le parc. En effet, la recommandation de l'Autorité environnementale émise dans son avis n°2021-ARA-AP-1105 a été suivie et la capacité nominale a été augmentée (la Steu était initialement dimensionnée pour 190 EH). S'agissant, de l'analyse des incidences possibles du rejet d'eaux traitées dans le milieu naturel, la pièce 1 bis indique (page 649) que les eaux usées et pluviales ne transiteront pas par la zone humide répertoriée à proximité du site (située en amont hydraulique) et que la zone de rejet sera située à l'aval hydraulique.

Risques naturels :

L'état initial indique que le risque de mouvement de terrain est particulièrement présent dans la commune de Beausemblant et que le site lui-même a été sujet à un affaissement près de la RD312, dû au ruissellement qui s'était accumulé sur le mur d'enceinte. Pour autant, il ressort du dossier loi sur l'eau que l'aménagement de la zone d'étude conduirait à une diminution des débits par rapport à ceux générés en l'état actuel, et ce quelles que soient les occurrences. Le projet conduit à réduire les débits issus du terrain d'assiette de l'ordre de 13 %. En effet, la végétalisation de la parcelle (conduisant le système racinaire s'implanter en profondeur) permet une meilleure infiltration de l'eau.

Pour ce qui concerne le risque incendie de forêts, la zone boisée qui ceinture le site est en aléa faible à très faible d'après la carte d'aléa établie par la DDT 26. Cependant, cet aléa a été défini sans prendre en compte les départs de feux potentiels liés à l'augmentation de la fréquentation du site que générera le projet. La fréquentation pourrait donc aggraver l'aléa feux de forêts, de même que l'exposition, et augmentera donc le risque pour le site et aussi pour la zone urbanisée voisine du hameau des Rostaings. La pièce 1 indique page 87 que « 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 HLL¹⁵ sont situés à moins de 200 m carrossable des réserves. Des extincteurs seront également installés pour assurer la lutte interne contre les incendies. » Ces mesures doivent impérativement être validées par les autorités compétentes et le sujet de la tension sur la ressource en eau doit être intégré à la réflexion.

L'Autorité environnementale recommande de confirmer et de renforcer les mesures visant à lutter contre le risque feu de forêt, en prenant en compte explicitement la raréfaction de la ressource en eau.

2.4. Dispositif de suivi proposé

L'Autorité environnementale rappelait en 2022 que la mise en œuvre et l'efficacité de chaque mesure ERC doit être l'objet d'un suivi afin, le cas échéant, de pouvoir réajuster ces mesures, à une fréquence et sur une durée cohérente avec la durée des incidences qu'elles visent à limiter. L'Au-

15 HLL : Habitation légère de loisir

torité environnementale recommandait alors de présenter le dispositif de suivi des mesures ERC projetées afin de s'assurer de leur efficacité et de leur pérennité. Pour autant, ce dispositif de suivi ne figure toujours pas dans la pièce n°1.

L'Autorité environnementale recommande à nouveau de mettre en œuvre un dispositif de suivi opérationnel des mesures ERC proposées dans le cadre du projet en veillant à les intégrer de manière spécifique à la procédure de révision du PLU.

La délégation départementale
de la Drôme
Service Santé Environnement

Mairie de BEAUSEMBLANT
455, route Barthélémy de Laffemas
26240 BEAUSEMBLANT

Affaire suivie par :
Virginie GAUTIER
Pôle Santé Publique
Service Environnement Extérieur
04 26 20 91 63
virginie.gautier@ars.sante.fr

Ref. :

Valence, le 20 FEVRIER 2024

Par courriel en date du 24 janvier 2024, vous avez sollicité l'avis de l'ARS concernant le projet de révision allégée du PLU de votre commune. Cette révision vise à adapter le PLU pour permettre la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) « Les Cottages de Beausemblant » d'une superficie de 79 416 m² dans le domaine du château de la Sizeranne.

Cette révision comprend les modifications suivantes :

- La création d'une nouvelle OAP « Les Cottages de Beausemblant » d'environ 15 ha incluant le projet de PRL, sa desserte et un écrin végétal,
- L'évolution du classement de la zone du PRL, actuellement en zone A et N, vers un classement en zone ULt2,
- La modification du règlement,
- Toutes autres modifications rendues nécessaires par ces changements.

Le projet de PRL « Les Cottages de Beausemblant » comprendra 75 habitations légères de loisirs « Cottages », un accueil, une épicerie, une piscine couverte, une salle de sport, une salle d'activités et de convivialité, un atelier, une laverie, un local vélo, un city stade ainsi 32 100 m² d'espaces verts composés d'arbres et de plantes d'essences locales. Le projet intègre également des voies d'accès et des stationnements (2 parkings pour un total de 90 places) sur 4 210 m² dont 2 500 m² perméables.

La durée des travaux est évaluée à 1 an et demi.

La commune de BEAUSEMBLANT n'est pas concernée par la présence de captage public d'alimentation en eau potable. Le site est alimenté par des sources privées (*Charignon* et *Grenier*) qui ne seront pas utilisées au niveau du PRL. Le PRL « Les Cottages de Beausemblant » sera alimenté par le captage *Prés Nouveaux* situé sur la commune d'Albon et appartenant au SIEP Valloire-Galaure. Ce captage est répertorié comme captage prioritaire pour sa sensibilité aux nitrates et aux pesticides.

En 2023, le SIEP Valloire-Galaure a émis des inquiétudes quant à la compatibilité du projet avec la ressource en eau potable, notamment en période estivale. Un programme de réduction des consommations de 184 L/jour/personne à un volume de 86 L/jour/personne, soit une consommation journalière en période de pointe de 24 424 L a permis de lever les craintes du SIE.

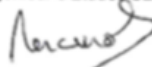
Cependant, le secteur reste en tension quantitative. Par ailleurs, le programme de réduction des consommations porte en partie sur une réduction drastique sur le poste « *Entretien et maintenance du PRL* » en passant de 45 L/jour/personne à une consommation nulle. Or, ce poste inclut également les consommations d'eau liées à la piscine couverte. Or, au regard de la réglementation, l'entretien d'une piscine saisonnière ouverte au public nécessite au minimum une vidange par an et un renouvellement d'eau de 30 L/jour/personne (l'ARS recommande un renouvellement de 40 à 50 L/jour/personne). Il s'agit donc d'une consommation non négligeable qui n'est pas prise en compte. L'alimentation de la piscine doit être réalisée sur la ressource en potable ou sur une ressource autorisée.

Les autres postes d'économie d'eau apparaissent non maîtrisables (nombre de chasses d'eau, de douches, de lessives, ...).

En conséquence, au regard des tensions quantitatives sur le secteur en matière de ressource en eau potable et d'une estimation non exhaustive des consommations en eau du projet, j'émet, en l'état, un **avis défavorable** à ce projet.

Pour la directrice générale et par délégation,
La directrice départementale de la Drôme,

P/ la Déléguée départementale et par délégation
L'Ingénieur d'Etudes Sanitaires



Armelle MERCUROL

Copie :

DDT de la Drôme – 4, place Laennec 26000 VALENCE

**RÉVISION ALLÉGÉE
DU PLU DE LA COMMUNE DE BEAUSEMBLANT**

Avis de la Commission Départementale de Préservation
des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
du 07/12/2023

AR= 2c 152 132 1483 0

1. Au titre de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- Vu l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Vu les articles L.153-16 et L.153-33 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de révision allégée du PLU de la commune de BEAUSEMBLANT arrêté le 11/09/2023 et examiné par la CDPENAF le 07/12/2023 ;
- Considérant que la consommation d'espace importante du projet de révision allégée du PLU (7,9 ha) ne respecte pas les principes de la Loi Climat et Résilience de modération de la consommation d'espace ;
- Considérant que la consommation d'espace agricole pour ce projet est excessive et conduit à la perte pour l'agriculture de 6,8 ha (parcelle OC669) qualifiée de bonne valeur agronomique en se référant à la réserve utile de l'eau dans le sol et à la nature des cultures ;
- Considérant que les parcelles désignées comme permettant à l'agriculteur (fermier) de retrouver des surfaces sont déjà exploitées et déclarées à la PAC par l'EARL des ISNARDS, ce dernier ne retrouvera donc aucune surface ;
- Considérant la diminution de 5,5 % de la SAU de l'EARL des ISNARDS ;
- Considérant l'absence de mesures compensatoires véritables, l'impact pour l'exploitation reste moyen à fort comme indiqué dans l'évaluation environnementale et notamment le volet agricole ;
- Considérant l'absence d'éléments garantissant la qualité et la quantité d'eau potable disponible (adéquation avec la ressource et le milieu) ;
- Considérant que l'OAP ne garantit pas une optimisation de l'espace au sein du site du château de la Sizeranne au quartier des Rostaings et une insertion paysagère qualitative sur ce site ;
- Considérant que la commune de Beausemblant a déjà eu le développement d'un Parc Résidentiel de Loisirs comme prévu dans le PADD du PLU en vigueur (PRL du château du Molard) ;

La CDPENAF a émis un avis défavorable.

Les principales réserves sont :

- Une consommation d'espace agricole excessive ;
- L'insuffisante prise en compte de l'impact de perte nette de surface sur l'exploitation agricole ;
- La démonstration de l'adéquation besoin/ressource en eau n'est pas démontrée ;

Pour le Préfet et par délégation ;
La Directrice départementale des
territoires ;



Isabelle NUTI

Mairie de Beausemblant
A l'attention de M. Le Maire
Jean CESA
455 Rte Barthélémy de Laffemas,
26240 Beausemblant

Anneyron, le jeudi 18 janvier 2024

Objet : Avis du SIEPVG pour la révision du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision de votre PLU, je vous transmets l'avis du syndicat intercommunal d'eau potable Valloire Galaure.

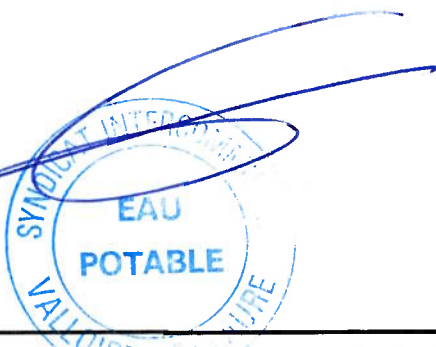
L'avis est positif pour la création des cottages de Beausemblant dans les conditions où les économies d'eau proposées dans le dossier transmis lors de la consultation des acteurs soient respectées et que le réseau privé soit entretenu afin de conserver un niveau de rendement maximum.

J'ajoute au passage qu'une révision des prix de l'eau est en cours de réflexion afin de limiter les très gros volumes consommés. En effet, les volumes prélevés sur le territoire atteignent leur maximum alors qu'une baisse de 15% de ces volumes prélevable est prévue.

Les services du syndicat restent à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire que vous souhaiteriez.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes meilleures salutations.

Romain Curis
Ingénieur Eau Potable





DATE
2 janvier 2023

EXPÉDITEUR
Denis LEPOINT – MUDD

DIRECTION/SERVICE
DIRECTION DES DEPLACEMENTS

REFERENCE
DD/MUDD – DL/LP - PLU-23-001

CONTACT D. LEPOINT
TEL 04 75 75 92 17
COURRIEL : dlepoint@ladrome.fr

Pièce jointe :

DESTINATAIRE(S)
A. MORALES, DPT/SHT

COPIE(S)
▪ E. SZABO, CTZ NORD
▪ A. VAYSSIERE, CTZa NORD
▪ DD/MUDD (classement PLU)

S/ COUVERT
▪ Laurent FOURNIER, DD 

OBJET

**Avis sur la révision allégée du
PLU de la commune de
Beausemblant
Réunion PPA du 31 janvier 2023**

NOTE INTERNE

La Direction des Déplacements n'a pas prévu de participer à la réunion des personnes publiques associées (PPA), organisée le 31 janvier 2023, dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Beausemblant. Cependant, les documents transmis en préalable à cette réunion appellent les observations suivantes qu'il semble opportun de faire connaître à la commune :

Cette révision allégée vise à permettre le projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) "Les Cottages de Beausemblant", situé dans le domaine du château de Beausemblant (dit également château de la Sizeranne).

La desserte de ce projet est prévue depuis la RD 312 au niveau du carrefour dit de « Maucune » par l'accès existant du château. Cet accès est actuellement raccordé à une plate-forme revêtue qui relie également la voie communale (route des Rostaings) à la RD 312.

Compte tenu de l'augmentation prévisible de la fréquentation du site, ce carrefour doit être sécurisé. Des échanges ont déjà eu lieu entre le porteur du projet et les services du Département et un principe d'aménagement a été validé.

Cet aménagement sera réalisé en concertation avec les services du Département (implantation, suivi des travaux, validation des matériaux, ...). Aussi, au préalable, le porteur du projet devra soumettre aux services du Département, pour validation, un plan d'exécution des travaux envisagés. Ce projet sera validé par une permission de voirie.

Par ailleurs, il convient de rappeler que cet aménagement sera assumé financièrement par le porteur du projet ou la commune.

L'avis sur ce projet est favorable sous réserve de la bonne prise en compte des prescriptions ci-dessus.


Pascal-Eric CHOMEL
Directeur-adjoint des Déplacements



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : VAUDELIN Gilles
Téléphone : 04 75 41 84 66
Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

Monsieur Le Maire
Mairie de Beausemblant
455 route Barthélémy LAFFEMAS

V/Réf : Mail du 24 janv 2024
Affaire suivie par : Jean CESA-Maire de Beausemblant

26240 BEAUSEMBLANT

N/Réf : GV/LB 2024-007 L.

Valence, le 18 mars 2024

**Objet : PLU_révision allégée
Commune de Beausemblant**

Monsieur Le Maire,

Par mail reçu le 24 janvier 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision allégée n°1 du PLU sur la commune de Beausemblant.

La commune de Beausemblant est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Picodon".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Volailles de la Drôme", "Pintadeau de la Drôme", "Comtés Rhodaniens", "Méditerranée", "Collines Rhodaniennes", "Drôme". ainsi que des Indications Géographiques (IG) "Eau-de-vie de vin des Côtes-du-Rhône ou Fine des Côtes-du-Rhône", "Marc des Côtes du Rhône ou Eau-de-vie de marc des Côtes du Rhône".

Pour information, les données SIG des aires géographiques de ces SIQO sont disponibles en OpenSource sous le lien suivant <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/delimitation-des-aires-geographiques-des-siqo>

On recense sur la commune près de 100 ha de surfaces en agriculture biologique pour 4 exploitations. Ce potentiel est donc à préserver.

La localisation des parcelles en agriculture biologique (recensement partiel) est accessible sur le site <https://www.agencebio.org/vos-outils/cartobio/>

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La révision allégée est prévue pour permettre un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) « Les Cottages de Beausemblant » (d'environ 8 ha) situé dans le domaine du château de la Sizeranne (48 ha environ). Le zonage du PLU devant donc évoluer en supprimant la zone agricole pour faire une zone ULt2.

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 %.

La consommation d'espace pour ce projet dépasse la consommation globale de la commune sur la dernière décennie.

A noter qu'il existe déjà un autre parc résidentiel de loisirs alors que le PADD n'en prévoit qu'un. Par ailleurs, ce projet a reçu un avis défavorable de la CDPENAF de décembre 2023.

Bien que très consommateur d'espace agricole, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet de mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernées.

Bien que t
mesure où

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Je vous pri

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,

Valérie KELLER



Copie : DDT 26 - service aménagement du territoire et risques - pôle planification- 4 place Laennec-BP 1013- 26000 VALENCE cedex

Copie : DDT
VALENCE c