

Commune de **BEAUSEMBLANT** (Drôme)

ENQUETE PUBLIQUE
REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Du lundi 15 avril au vendredi 17 mai 2024

Partie 1

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR



COMMISSAIRE ENQUETEUR : André ROCHE

SOMMAIRE

I.	<u>Généralités</u>	P2
	1. Cadre général du projet	p2
	2. Objet de l'enquête	p2
	3. Cadre juridique de l'enquête	p2
II.	<u>Présentation du projet</u>	P3
	1. Objet de la révision	p3
	2. Composition du dossier	p4
	3. Bilan de la concertation	p5
III.	<u>Organisation de l'enquête</u>	p6
	1. Désignation CE	p6
	2. Modalités de l'enquête	p6
	3. Publicité et information du public	p7
	4. Visite des lieux	p7
	5. Personnes rencontrées ou contactées	p8
IV.	<u>Déroulement de l'enquête</u>	p8
	1. Permanences	p8
	2. Clôture de l'enquête	p10
V.	<u>Observations du public</u>	p10
	1. Entretiens lors des permanences	p10
	2. Observations sur le registre	p13
	3. Observations par courriers	p13
	4. Tableau de synthèse de principales observations	p15
	5. Procès-verbal de synthèses des questions et observations reçues	p16
VI.	<u>Avis des personnes publiques associées</u>	p16
VII.	<u>Analyse détaillée des observations et réponses du maître d'ouvrage</u>	p18
	1. La problématique de l'eau	p18
	2. L'application de la loi Climat et Résilience et l'urbanisation de la commune	p19
	3. Les risques	p25
	4. L'intérêt communal et les retombées économiques	p29
	5. Un projet financier ou touristique ?	p30
	6. Questions du commissaire enquêteur	p32
VIII.	<u>Conclusions</u>	p36
IX.	<u>Annexes</u>	p36

I - Généralités

1. Cadre général du projet

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

En 2019, un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) sur le domaine de du château de la Sizeranne a été présenté aux élus municipaux et à la communauté de communes Porte de DrômArdèche par les porteurs du projet et propriétaires du domaine.

Le site du projet est classé en zone agricole (A) et pour partie en zone naturelle (N) n'autorisant pas cet aménagement.

La réalisation du projet est conditionnée par une révision du PLU.

2. Objet de l'enquête

Par délibération du 25 novembre 2019, le conseil municipal a prescrit la révision avec examen conjoint n°1 du PLU de la commune, afin de créer une zone ULt2 dans l'enceinte du parc du château de la Sizeranne, destinée à la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs comportant 75 habitations légères de loisirs, dénommé « les cottages de Beausembtant ».

3. Cadre juridique de l'enquête

La procédure de révision « avec examen conjoint » ou révision « allégée » retenue, est prévue à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Elle s'applique lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), ce qui est le cas.

II – Présentation du projet

1. Objectifs de la révision

La révision vise à adapter le PLU pour permettre la réalisation du parc résidentiel de loisir « Les Cottages de Beausembtant » en :

- Faisant évoluer le classement du site en zone agricole et naturelle vers un classement ULt2 autorisant la construction d'hébergements de loisirs de type HLL
- Introduisant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) traduisant le projet.
- Modifiant le règlement en conséquence

2. Composition du dossier

Le dossier qui m'a été remis le 12 mars 2024, par M. le Maire de BEAUSEMBLANT, est composé des pièces suivantes :

- Dossier d'enquête publique (arrêté, cadre législatif, résumé non technique) : 22 pages
- Procès-verbal et avis des Personnes Publiques Associées et consultées : 18 pages
 - PV de la réunion d'examen conjoint
 - Avis de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)
 - Avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé)
 - Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
 - Avis du SIEPVG (Syndicat Intercommunal Eau Potable Valloire-Galaure)
 - Avis du Conseil Départemental de la Drôme/ Direction des déplacements
 - Avis de l'INAO (Institut National des Appellations d'Origines)
- Dossier d'arrêt du projet – Pièce n°0 Pièces administratives (délibérations, bilan de la concertation) : 21 pages
- Pièce n°1 – Exposé des motifs et notice de présentation : 131 pages
- Pièce n°1 bis : Documents de l'évaluation environnementale
 - Diagnostic écologique du volet milieux naturels de l'étude d'impact : 126 pages
 - Avis de l'Autorité environnementale du 14/01/2022 et Mémoire en réponse : 47 pages
 - Etude d'impact : 281 pages
 - Etude d'impact – Volet agricole : 34 pages + Annexes 20 pages
 - Résumé non technique de l'étude d'impact – Avril 2021 : 19 pages
 - Avis de l'Autorité environnementale et Mémoire en réponse – Mars 2022 : 47 pages (doublon avec le précédent)
 - Résumé non technique de l'étude d'impact – mars 2022
 - Dossier Loi sur l'eau : 99 pages
 - Dossier de déclaration Loi sur l'eau relatif à la création d'une nouvelle STEP : 64 pages
 - Avis de l'hydrogéologue agréé : 22 pages
- Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation : 18 pages
- Pièce n°5 : Règlement : 160 pages
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe – 12 avril 2024 : 16 pages

Le dossier est volumineux relié en 16 volumes dont l'ordre et une numérotation discontinue n'en facilitent pas la lecture pour le public.

Il a été élaboré sur plusieurs années, on y trouve un avis de la MRAe du 12 janvier 2022 donné sur le projet d'aménagement touristique « Les cottages de Beausemblant » et le mémoire en réponse de mars 2022 mais aussi l'avis de la MRAe du 19 décembre 2023 cette fois sur la révision avec examen conjoint du PLU de la commune de Beausemblant et le mémoire en réponse du 24 avril 2024.

Cet étalement sur près de 6 années, entrecoupées par la période « covid » se traduit par une évolution du projet avec des dispositions initiales encore présentes dans le dossier, mais pas actualisées qui nuisent parfois à la compréhension du projet, comme par exemple la desserte en eau qui se voulait autonome au départ et qui au final se compose de trois réseaux, eau potable publique, réseaux privés à usages secondaires et lutte contre l'incendie.

Bilan de la concertation

La concertation a eu lieu tout au long de la procédure dans les formes fixées dans la délibération du 25 novembre 2019.

Une information générale et régulière a eu lieu à travers notamment la publication d'articles spécifiques dans le Bulletin Municipal « Le Belsimilien » mis à la disposition du public en mairie et distribué dans toutes les boîtes à lettre :

- BM N°88 de février 2020 informant de la modification du PLU
- BM N° 94 de janvier 2022
- BM N°97 d'octobre 2022
- BM N° 98 de janvier 2023
- BM N°101 d'août 2023 : Information de la population de l'avancée du PLU et notamment de la tenue d'une réunion publique de concertation avec les habitants le 05 septembre 2023

Un registre a été ouvert en mairie dès le démarrage de l'étude.

La délibération de prescription du PLU a été affichée le 27/11/2019 sur le panneau d'affichage à l'entrée de la mairie de la commune.

Publication du projet sur le site de la commune le 30 octobre 2020.

Annonce de la réunion publique de septembre 2023.

Des articles dans la presse locale :

Un article est paru dans le Dauphine Libéré le 30 août 2023 afin d'annoncer la réunion publique du 5 septembre 2023.

Une réunion publique d'information qui s'est tenue le 5 septembre 2023 à la salle des fêtes de Beausemblant de 18h00 à 20h00 : présentation du projet et échanges avec les habitants.

Cette réunion a été annoncée par

- voie de presse : le 30 août 2023 dans le Dauphiné Libéré
- distribution du BM N°101 en août 2023
- affichage à la porte de la mairie, sur le panneau d'affichage devant la mairie et à la porte de la salle des fêtes le 26 juillet 2023
- sur le panneau d'affichage de la mairie

- information d'une réunion publique à venir donnée aux riverains lors de la réunion de quartier du 24 février 2023

- le site internet de la mairie, rubrique « dernières actualités » en première page Un lien permettait de connaître précisément le projet avant la tenue de la réunion.

- le Facebook de la mairie.

La participation a été importante avec une centaine de personnes présentes.

Une concertation spécifique avec la chambre d'agriculture et l'exploitant agricole de la parcelle concernée par le projet, a été mise en place pendant la durée de l'étude.

III - Organisation de l'enquête

1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision n° E24000036/38 du 16/02/2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique relative au projet de révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Beausemblant.

2. Modalités de l'enquête

L'arrêté n° 2024/16 du 18 mars 2024, de M. le Maire de BEAUSEMBLANT, en précise les modalités, notamment :

Les dates de l'enquête qui s'est déroulée du lundi 15 avril 2024 à 10h jusqu'au vendredi 17 mai à 16h

Les permanences du commissaire enquêteur, tenues en mairie :

- Lundi 15 avril 2024 de 10h à 12h
- Mercredi 24 avril 2024 de 9h à 12h
- lundi 13 mai 2024 de 14h à 18h
- vendredi 17 mai 2024 de 14h à 16h

Durant l'enquête, le dossier d'enquête publique complet ainsi qu'un registre unique d'observations du public, étaient mis à disposition du public à l'accueil de la mairie, aux heures d'ouverture de celle-ci.

Le dossier était également consultable en version dématérialisée, sur le site internet de la mairie de BEAUSEMBLANT, « <https://www.beausemblant.fr> »

Les observations du public, outre le registre disponible en mairie, pouvaient être faites, soit par courrier papier déposé en mairie ou remis au commissaire enquêteur lors des permanences, ou adressé par correspondance à l'adresse du commissaire enquêteur domicilié en mairie, pour la circonstance.

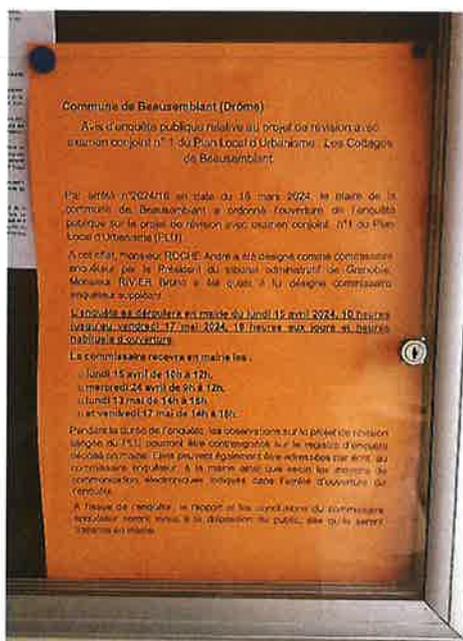
Elles pouvaient également lui être adressées par mail à l'adresse suivante :
mairie@beausemblant.fr avec pour objet : REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU.

3. Publicité et information du public

L'affichage sur place, ainsi que sur le panneau d'information de la mairie a été réalisé conformément à la réglementation.

La publicité dans les journaux suivants a été réalisée conformément à la réglementation :

- 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête :
 - Le Dauphiné Libéré en date du 21/03/2024
 - Peuple Libre en date du 28/03/2024
- Dans les 8 premiers jours de l'enquête :
 - Le Dauphiné Libéré en date du 15/04/2024
 - Peuple Libre en date du 15/04/2024
- Affichage sur le site internet de la mairie, comme j'ai pu le constater
- Panneau d'affichage dans le hall extérieur de la mairie



- Panneau lumineux de la place du village

4. Visite des lieux

Après m'avoir présenté le projet de création des « Cottages de Beausemblant » le 12 mars 2024, M. le Maire m'a fait visiter le site objet de l'enquête.

- Le 17 mai 2024 j'ai visité l'ensemble du réseau hydraulique du domaine avec M. Fabrice BEDIN du Bureau d'études Gone Environnement, qui a réalisé la remise en eau du

domaine dans sa partie haute, représentant le porteur de projet. Il connaît parfaitement le système hydraulique de captage des sources Charignon et Grenier ainsi que la desserte des plans d'eau, fontaines et dépendances du château.

5. Personnes et services rencontrés ou contactés

Dans le cadre de l'enquête, les personnes et services suivants ont été rencontrés ou contactés :

- M. le Maire de Beausemblant, M. Jean CESA maître d'ouvrage du projet de révision du PLU
- M. David BOUVIER président du SIEPVG (Syndicat Intercommunal Eau Potable Valloire Galaure)
- Mme Christel CONSTANTIN-BERTIN animatrice du SAGE Bièvre-Liers-Valloire au SIRRA (Syndicat Isérois des Rives du Rhône Aval)
- Mme Catherine AMELIN animatrice du SAGE Bas Dauphiné – Plaine de Valence au Département de la Drôme
- M. Olivier CARSANA chef de pôle Qualité et Quantité Eau à la DDT
- M. Philippe DAYET chef du pôle Risques à la DDT
- M. Francis ROBERT chef du pôle Aménagement à la DDT
- Mme Sandrine REVOL chargée d'étude du dossier à la DDT
- Mmes Virginie GAUTIER et Emmanuelle BOROT à l'ARS
- M. Fabrice BEDIN – Gône Environnement chargé de la partie hydraulique du projet
- M. Philippe PRADIER exploitant de la parcelle agricole

IV – Déroulement de l'enquête

Pendant toute la durée de celle-ci, le dossier d'enquête publique en version papier, paraphé par mes soins, et sa version numérique sur un ordinateur dédié, étaient à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Tous les courriers reçus ou remis, ont été joints au registre au fur et à mesure de leur réception. L'ensemble consultable en mairie était régulièrement scanné pour être visibles sur le site internet de la mairie avec le dossier d'enquête.

1. Permanences

La salle du conseil municipal, accessible aux PMR a été mise à ma disposition pour les quatre permanences. Un ordinateur portable était à la disposition du public pour consulter le dossier.

Les permanences se sont déroulées telles que prévues dans l'arrêté du maire.

J'ai reçu 26 personnes au cours des 4 permanences, qui se sont exprimées soit au cours d'entretiens verbaux (E), soit sur le registre (R) ou par courrier (C).

- 1^{ère} permanence du 15 avril

J'ai reçu 1 personne

M. GONDIAN Philippe (R1), 310 route de la Sizeranne (Beausemblant)

- 2^e permanence du 24 avril

J'ai reçu 3 personnes

M. BERTRAND Louis (R2) 75, chemin du Rossignol (Beausemblant) qui s'exprimera sur le registre

Mme CHAREYRON Anne Laure (Beausemblant) qui adressera le **courrier (C3)**

Mme DUMONT Anne Marie 290, Montée de la Creure (Beausemblant) qui adressera un **courrier (C4) rédigé par son fils Benjamin DUMONT.**

- 3^e permanence du 13 mai

J'ai reçu 15 personnes,

M. HILAIRE Bernard (Beausemblant) venu se renseigner sur la nature de l'enquête

J'ai reçu ensemble :

M. GIBOT Hervé (Beausemblant)

Mme TURPIN Nicole (Beausemblant)

M. BABOIN Thierry (Beausemblant)

Mme BABOIN Monique (Beausemblant)

M. CARCEL Guy (Beausemblant)

Mme TESSIER Françoise (Beausemblant)

Ils me feront parvenir un **courrier collectif (C5)**

Mme COQUATRIX Hélène (E1) 330, route du Moulin (Beausemblant)

Mme MALBURET Chantal (E2) 15, montée de la Creure (Beausemblant)

Mme BRUNET Jacqueline (E3) 134, route du Moulin (Beausemblant)

Mme PEYROUSE Elisabeth (E4) 17, rue du Monument (Beausemblant)

M. PROISY Gilles propriétaire du château de la Sizeranne et M. KAIPPELIN Emmanuel (E5) associés au projet

M. COCULA Lucien (R5) 63, montée de Verdun à Boriesse (Beausemblant)

Mme BOURON CHIABERTO Annabel (E6) – La Belle Etoile

- 4e permanence du 17 mai

J'ai reçu 7 personnes :

Mme BABOIN Martine et Mme MACPHERSON Myriam (E7) 403, route des Hauts de Maucune.

M. POUENARD Philippe (E8) agriculteur à Beausemblant

M. BERTRAND Louis (E9)

M. FAURE Gilbert (E10) route de la Promenade à Beausemblant

M. CORNILLON Daniel (E11) (C7) 110 route des Rostaings

Mme PERRIER Anne (E12) de St Vallier

Au total, ce sont 30 personnes qui se sont exprimées :

- 6 par écrit sur le registre,
- 14 par courrier,
- 12 en entretiens verbaux, dont 2 aussi par courrier ainsi que les deux porteurs du projet de PRL.

2. Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête, j'ai clôturé l'enquête le 17 mai 2024 à 16h.

M. le Maire m'a remis le registre ainsi que les courriers originaux.

V - Observations du public recueillies

V – 1 Entretiens lors des permanences

Entretien (E1) avec Mme COQUATRIX Hélène 330, route du Moulin (Beausemblant)

Elle a assisté à la réunion d'information. Elle se montre très critique sur le projet, juge irréaliste l'absence de climatisation et la petite taille de la piscine, pour un parc haut de gamme et s'inquiète de son devenir si la clientèle espérée n'est pas au rendez-vous. Elle redoute les conséquences de fortes pluies, comme celles du 18 septembre 2023 avec une aggravation du risque d'inondation et le risque d'un glissement de terrain.

Entretien (E2) avec Mme MALBURET Chantal 15, montée de la Creure (Beausemblant)

Présente elle aussi à la réunion d'information, elle considère que ce projet n'est qu'une affaire financière pour le propriétaire du château qui n'a plus les moyens de l'entretenir.

Entretien (E3) avec Mme BRUNET Jacqueline 134, route du Moulin (Beausemblant)

Elle met l'accent sur l'accroissement du danger sur la route d'accès, étroite et sinueuse.

Elles craignent les problèmes liés à l'eau, tant au manque de la ressource estivale, qu'aux effets du ruissellement des eaux de pluie, filmées lors des inondations du 18 septembre 2023.

Entretien (E4) avec Mme PEYROUSE Elisabeth 17, rue du Monument (Beausemblant)

Elle a été inondée le 18 septembre 2023 par les eaux de ruissellement provenant du bassin versant de l'Enfer et du Viviers, situé en aval du projet de PRL.

Elle pense que le projet aggravera les choses et conteste les coefficients d'imperméabilisation des sols retenus, avant et après aménagement, qui ont servi à justifier une réduction de l'impact du projet par rapport à l'existant.

Elle rédigera un **courrier (C1)**

Entretien (E5) avec M. PROISY Gilles propriétaire du château de la Sizeranne et M.

KAIPPELIN Emmanuel associé au projet dans la SAS Drôme 2015.

Ils sont venus défendre leur projet et préciser que la piscine serait en fait un couloir de nage de 13m par 2.5m

Le projet est un projet pour placements financiers en parahôtellerie, de type « time share », les HLL sont vendues, mais l'exploitation reste unifiée avec le château par un exploitant qui en gère l'exploitation et qui peut en fonction du prix de vente garantir une exploitation, une habitabilité au propriétaire, s'il le souhaite, ou pas.

Les bungalows sont vendus avec un bail commercial, comme se financent tous les projets d'hébergement touristique.

Ils insistent sur le fait que l'exploitation unifiée en garantit la pérennité.

Les équipements communs sont gérés par la société les propriétaires paieront pour cela des charges comme dans une copropriété à travers une Association Syndicale Libre à laquelle ils adhéreront.

Ils précisent que l'exploitation unifiée entre le Parc et le château fait beaucoup plus de sens que d'avoir un PRL isolé.

M. KAIPPELIN considère qu'il n'y a pas d'opposition farouche au projet, mais une attitude prudentielle de la part des PPA (Personnes Publiques Associées).

Entretien (E6) avec Mme BOURON CHIABERTO Annabel Domaine de la Bonne Etoile

A sa création, « La Bonne Etoile » a eu l'obligation, par la mairie, de rester propriétaire de ses hébergements. Ce n'est pas le cas à la Sizeranne, elle se demande pourquoi.

Elle juge, par expérience, difficilement conciliable, l'organisation de mariages au château, qui se feront en extérieur car celui-ci ne dispose pas de grande salle et reçoit

sous tente de réception, avec la présence de résidents au parc situé juste en dessous, si celui-ci n'est pas privatisé pour l'évènement.

Doute également qu'un bassin de nage puisse remplacer une piscine, pour une population estivale qui pourrait avoisiner 250 ou 300 personnes, ainsi que l'absence de climatiseurs les jours de canicule.

Elle émet de grosses réserves sur les retombées pour le commerce local, considérant que les gens feront leurs courses dans les communes proches mieux fournies en commerces.

Elle estime que ce projet bloquera des constructions pour des familles voulant s'installer au village à Beausemblant au profit de gens qui font de la défiscalisation, une opération financière.

Entretien (E7) avec Mme BABOIN Martine et Mme MACPHERSON Myriam 403, route des Hauts de Maucune.

Elles s'inquiètent du trafic que pourrait générer le Parc sur la petite route de Maucune, étroite et sinueuse, où les croisements sont difficiles voire impossible par endroit.

Elles considèrent que la présence de touristes qui ne s'investiront pas dans la commune, aura peu d'intérêt pour celle-ci.

Elles regrettent enfin la disparition de terres agricoles qu'il faudrait sauvegarder.

Entretien (E8) - M. POUENARD Philippe agriculteur à Beausemblant

Regrette de voir disparaître une parcelle agricole, au profit d'une opération financière sans intérêt pour le village, pour laquelle il se montre pessimiste quant à son avenir.

Il signale les dégradations engendrées par le ruissellement sur le terrain actuel et les risques de glissement de terrain qu'il pressent, sur son terrain en contrebas du par cet de la RD 312.

Entretien (E9) - M. BERTRAND Louis est venu me montrer des photos des dégâts causés par les ruissellements récents.

Entretien (E10) - M. FAURE Gilbert route de la Promenade à Beausemblant est venu présenter son cas personnel, pensant qu'il s'agissait d'une révision générale du PLU.

Entretien (E11) - M. CORNILLON Daniel 110 route des Rostaings fait part de ses inquiétudes sur les dégâts que causent les inondations et qui pourraient être aggravées par le projet au vu de celles de septembre 2023 qu'il a filmées. Il adressera un **courrier (C7)**

Entretien (E12) - Mme PERRIER Anne de St Vallier qui envisage de s'installer à Beausemblant.

Elle juge le projet opportun, considérant que la région est attractive avec la ViaRhôna, les circuits à vélos balisés, le golf d'Albon, le patrimoine touristique, les marchés, le lac des Vernets à St Uze, la gastronomie locale et est sous-équipée sur le plan touristique, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau.

V – 2 Observations sur le registre

(R1) M. GONDIAN Philippe, 310 route de la Sizeranne (Beausemblant)

Pas d'intérêt pour la commune, mais pénalisera de futurs projets de construction dans le village. Il pense qu'il y aura un souci de répartition de l'eau potable en été, regrette la perte d'une surface agricole importante et s'inquiète de l'impact sur la zone humide à proximité.

(R2) M. BERTRAND Louis 75, chemin du Rossignol (Beausemblant)

Signale un risque d'éboulement et d'inondation lors de fortes pluies

(R3) M. et Mme NOIR Maurice et Chantal considèrent que ce projet engendrera des problèmes majeurs : eau, route, circulation, écologie, tranquillité. La construction d'habitations au village, soutenant l'école et les commerces, serait pour eux plus judicieuse,

(R4) M. DEYGAS Michel ne voit pas dans ce projet d'intérêt pour la commune et redoute la conséquence d'un gel des constructions au village. Ce type d'hébergement touristique existe déjà sur la commune (château du Molard et gîtes ruraux) ainsi que sur Albon (château de Senaud). Il vaudrait mieux privilégier les constructions d'habitat individuelles.

Il craint également le risque d'inondation lors de fortes pluies.

(R5) - M. COCULA Lucien 63, montée de Verdun à Boursesse (Beausemblant)

Estime le projet ambitieux et n'apportant rien à la collectivité hormis une circulation intense et une utilisation excessive de l'eau.

V- 3 Observations par courriers :

(C1) courrier de Mme PEYROUSE Elisabeth venue à la 3e permanence du 13 mai 2024.

Elle confirme ses craintes du risque d'inondation de son terrain situé en aval et détaille sa contestation du calcul du débit de ruissellement trentennal après aménagement.

(C2) courrier de Mme CARRUEL Chrystelle

Trouve le projet utopique et regrette la perte de terres agricoles. Sans sites touristiques sur la commune, elle n'en perçoit pas l'intérêt, elle est très réservée sur les retombées tant économiques qu'en terme d'image pour la commune.

(C3) courrier de Mme CHAREYRON Anne-Laure qui conteste l'affirmation selon laquelle Beausembiant n'accueillerait aucun hébergement touristique alors qu'existe « La Bonne Etoile » et des gites sur la commune.

Elle s'interroge sur la piscine mentionnée mais non décrite et sur les conséquences de ce projet sur la ressource en eau potable alors que des restrictions d'usage ont déjà eu lieu.

Elle demande à la commune si les logements locatifs créés en lieu et place des locaux du transporteur XPO ont bien été prises en compte dans la consommation d'eau.

(C4) courrier de M. DUMONT Benjamin au nom de sa mère reçue à la permanence du 24 avril, et de sa famille.

Ce courrier pose beaucoup de questions dont certaines ne concernent pas le projet. Il fait également beaucoup de procès d'intention et parfois frise la diffamation.

On retiendra les inquiétudes concernant l'intérêt communal, le trafic et la sécurité routière, la perte de terres agricoles et la consommation d'eau potable.

(C5) courrier collectif de MM. GIBOT Hervé, BABOIN Thierry, CARCEL Guy et Mmes TESSIER Françoise, BABOIN Monique et TURPIN Nicole, tous habitants de Beausembiant.

Ils relèvent deux points pouvant prêter à confusion :

- La compensation donnée à l'exploitant n'en est pas une car la parcelle donnée à bail, il la cultive déjà.
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe indique p13 que « les sources Charignon et Grenier permettent d'alimenter le projet en eau potable » et p14 que les besoins en douche/cuisine/boisson seront fournis par le réseau d'eau potable.

Ils considèrent le projet illégal au regard de la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 qui fixe comme objectif la réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021 – 2031 soit 3.4 ha.

Ils rappellent que chaque été des restrictions d'eau sont imposées par le Préfet et qu'il faudrait d'abord sécuriser la ressource en eau potable.

Ils se montrent dubitatifs sur les consommations d'eau annoncées, parmi lesquelles ne figure pas le fonctionnement de la piscine.

Ils considèrent comme imprudent de laisser le coefficient d'emprise au sol (CES) à 0.10 ce qui est trois fois supérieur à celui du projet, et pourrait permettre une densification.

Ils craignent de voir d'importants dégâts que pourraient générer le ruissellement des eaux de fortes pluies voire le glissement du terrain et de la route.

(C6) courrier de M. et Mme BOUTIN Yves et Brigitte 15, chemin des Combettes à Beausemblant

Ils considèrent que ce projet va augmenter la tension sur la ressource en eau.

Ils rappellent l'affaissement de la route dans les années 1990, à la suite de fortes pluies et le blocage de l'entrée du château par la boue et les branchages en septembre 2023.

Ils relèvent la non prise en compte des consommations d'eau pour la piscine et signalent les nuisances qu'engendrera un surcroît de trafic routier.

Les habitants des quartiers des Rostaings, de Maucune, la Plaine et les Isnards doivent porter leurs poubelles au village. Qu'en sera-t-il pour les résidents du parc ? Ils s'inquiètent de la divergence de trajectoire entre la réduction de consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers prônés par la Loi Climat et Résilience et celles constatées sur Beausemblant, 5.6 ha sur 10 ans auxquels s'ajouteraient les 6.8 ha du projet de PRL, et craignent les conséquences sur les surfaces constructibles restantes au village.

(C7) courrier de M. CORNILLON Daniel

Il s'interroge sur la finalité de ce projet, touristique ? immobilière ? financière et défiscalisation ?

Il se demande si les infrastructures existantes ou à construire sont adaptées au projet, et quelles seront les retombées économiques.

Enfin pourquoi supprimer une terre agricole qui produit sans arrosage ?

Il joint une photo montrant l'érosion du champ après de fortes pluies.

V – 4 - Tableau de synthèse des observations du public

Les observations du public que ce soit par écrit sur le registre, par courrier ou en entretiens verbaux, ont été regroupées par grands thèmes et complétées dans le procès-verbal de synthèse, par des questions du commissaire enquêteur. (Annexe n°4)

Le tableau répertoriant les principales observations du public est joint en annexe n°3

L'analyse des observations, les réponses du Maître d'Ouvrage et les avis du commissaire enquêteur sont développés au Chapitre VII.

Analyse sommaire des observations du public

Le tableau de synthèse montre que les questions principales abordées par le public sont :

- Une inquiétude sur la ressource en eau et la construction d'une piscine
- Une absence d'intérêt pour la commune
- Une inquiétude sur les risques occasionnés par les fortes pluies : ruissellement, inondations, voire glissement de terrain
- Une augmentation du danger de circulation sur les voies de desserte
- La perte importante de surface agricole

En second lieu :

- La réduction des possibilités de construire sur la commune, comme conséquence de ce projet.
- Une défiance face à un projet jugé principalement spéculatif
- Des retombées commerciales jugées faibles

V. 5 - Procès-verbal de synthèse des questions et observations reçues et mémoire en réponse

Le 22 mai 2024, j'ai remis et commenté, à M. le Maire le procès-verbal des questions posées.

Pour des questions pratiques, je lui ai remis le registre et l'original des courriers le même jour.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 10 juin 2024.

VI - Avis des personnes publiques associées

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :

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.

Elle recommande de conditionner la réalisation du projet de parc résidentiel à l'assurance d'une disponibilité suffisante en eau potable.

Direction Départementale des Territoire pour la Préfecture

Emet un **avis défavorable** basé sur :

- Une consommation d'espace excessive ne respectant pas les principes édictés par la loi Climat et Résilience
- Une perte nette de 6,8 ha pour l'agriculture
- Adéquation du projet avec la ressource en eau qui n'est pas assurée

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

Avis défavorable fondé sur :

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

Avis du Conseil Départemental de la Drôme / direction des déplacements

Favorable avec l'aménagement du carrefour de la RD 312 et de la route de Maucune, sur lequel se greffe l'accès du château.

Avis de la chambre d'agriculture de la Drôme

Est **favorable** malgré la perte de foncier agricole.

Avis de la Communauté de communes de Porte de DromArdèche

Est **favorable** au projet qu'elle considère comme vertueux, permettant de répondre à un déficit d'hébergement touristique, complétant l'activité du château et permettant de valoriser des bâtiments vacants à forte valeur patrimoniale.

Avis du Scot des Rives du Rhône

Favorable au projet de PRL qui promeut un développement touristique sur la Galaure, tout en soulignant une inquiétude sur la ressource en eau.

Avis du Syndicat Intercommunal des eaux Valloire – Galaure

Emet un **avis favorable** compte tenu des mesures d'économie d'eau proposées et sous réserve de l'entretien du réseau privé permettant un rendement maximum.

Avis de l'ARS

Est **défavorable** considérant que le secteur reste en tension quantitative sur la ressource en eau, et que les consommations pour l'entretien et le fonctionnement de la piscine ne sont pas prises en compte.

Avis de l'INAO

N'a pas de remarque dans la mesure où ce projet n'a pas d'incidence sur les AOC/AOP et IGP concernées.

VII – Analyse détaillée des observations et réponses du maître d’ouvrage

En noir les questions posées

En bleu figurent les réponses apportées par le Maître dans son mémoire en réponse

En vert le commentaire du commissaire enquêteur

1 - La problématique de l’eau

1.1 La ressource en eau est-elle suffisante pour alimenter de façon pérenne ce projet, en eau potable sur un territoire, en tension qui impose un gel des prélèvements sur la Valloire et une réduction forte annoncée sur la Galaure ?

Réponse du Maître d’ouvrage :

L’ensemble des informations permettant de répondre à la question figure dans le mémoire en réponse à la MRAE.

Le commissaire enquêteur est ainsi invité à se reporter au dossier d’enquête publique ainsi qu’au mémoire en réponse à la MRAE (page 13 et 14) démontrant que :

- les études réalisées par les différents bureaux d’étude (GINGER ENVIRONNEMENT, GONE ENVIRONNEMENT, ALTER IA) concluent que le projet n’aura pas d’incidence sur la ressource en eau potable au regard des consommations attendues ;
- l’ensemble de ces études démontrent que la source Charrignon et la source Grenier permettent d’alimenter le projet en eau potable de manière suffisante notamment grâce au système de bélier remis en état ;
- le projet a été attentivement étudié pour une consommation réduite de la ressource en eau potable en collaboration avec le syndicat intercommunal d’eau potable Valloire Galaure (ex : récupération eau de pluie et eaux grises, aménagement bassin de rétention, chasse d’eau économe, aérateur/pommeau de douche économe, robinet thermostatique, politique tarifaire encourageant la faible consommation d’eau, sablier de douche, compteur d’eau visible avec panneau de consommations ;
- le syndicat intercommunal d’eau potable Valloire Galaure a à ce titre émis un avis favorable au projet le 18 janvier 2024.

Les résultats de l’étude « ressource » menée par la communauté de communes Portes de DrômArdèche (ci-après « CCPDA ») sont attendus pour le mois de juillet 2024. Cette étude permettra de connaître avec précision les besoins de ressource en eau sur tout le territoire de la communauté de communes et en particulier de la commune de Beausemblant.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse n'apporte pas les précisions attendues, elle considère toujours, comme dans la première phase, que les eaux des sources Charignon et Grenier alimentent le PRL en eau potable, alors que les HLL seraient alimentées en eau potable par le réseau public.

1.2 Qu'en sera-t-il si l'eau de source prévue pour alimenter les cottages en eau secondaire pour l'entretien, les sanitaires, les lave-vaisselles, les lave-linges, la piscine et le réseau de défense contre l'incendie, vient à manquer ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme indiqué précédemment, le projet a été élaboré en intégrant ce risque.

En vue d'économiser l'eau potable, le PRL sera équipé d'un système de compensation des eaux grises par la source avec l'installation d'un double réseau d'eau.

Depuis, 1870 l'eau de source n'a jamais manqué. L'adduction d'eau potable est calculée avec l'apport de la source (qui se traduit par un dimensionnement du tuyau et une pression).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je ne comprends pas la phrase : « L'adduction d'eau potable est calculée avec l'apport de la source »

1.2 Quelle piscine sera construite ? une piscine couverte de 66 m² dans la grande halle (cf. OAP) ou un couloir de nage extérieur de 13 x 2,5 pour 300 vacanciers en été ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le projet ne porte pas sur la création d'une grande piscine.

62 m² de piscine couverte sont prévus à l'intérieur d'un bâtiment (la grande halle) ce qui évite l'évaporation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Une piscine de 62 m² n'est pas une petite piscine. Cela ne correspond pas à ce que dit M. PROISY porteur du projet qui parle de couloir de nage de 13m par 2,5m.

La réponse n'apporte pas les éclaircissements attendus sur ce point.

2 - L'application de la loi climat et résilience et l'urbanisation de la commune

2.1 Est-il cohérent de faire disparaître une parcelle agricole de 6,8 ha de bonne terre alors que la Loi Climat et Résilience, impose une décroissance forte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et sachant que les consommations relevées entre 2011 et 2021 sur Beausemblant limiteraient celles-ci à 2,8 ha pour 2021 – 2031 ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la commune a indiqué la consommation d'espace relevée par le site géoportail de l'artificialisation sur lequel se basait la CDPENAF.

Néanmoins, après échange avec les acteurs locaux, et plus particulièrement avec le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) en charge de l'élaboration et du suivi du Schéma de cohérence territoriale (Scot) des Rives du Rhône, il s'avère qu'un outil de calcul plus précis la base de données d'occupation du sol (ci-après « BD OccSol ») a été créé par le SMRR.

Cette base de données existe depuis 2010 et doit servir de référence pour le territoire des 153 communes situées à cheval sur 5 départements (Ardèche, Drôme, Isère, Loire et Rhône) et réparties sur 6 intercommunalités.

Cette base de données est mise à jour régulièrement depuis 2010 (dernière actualisation en 2021 sur la base de l'orthophotographie 2020 du SMRR). Elle permet au territoire de disposer d'une donnée de qualité permettant de suivre l'évolution de l'occupation du sol sur les 30 dernières années.

Cet observatoire est reconnu par les partenaires comme une base pour le calcul du ZAN.

Selon la BD OccSol, la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) à Beausemblant varie entre 11,59 ha et 12,69 ha entre 2010-2020, selon si on compte ou non les installations des constructions agricoles.

Pour l'application de la loi climat, cette consommation doit être divisée par deux entre 2020 et 2030, soit 6,34 ha.

En outre, il sera rappelé la circulaire du 24 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », précise que « le rapport de compatibilité entre les documents de planification et d'urbanisme doit conduire à porter une appréciation globale sur le respect du document supérieur, incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés, dont celui portant sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20% ».

La consommation d'ENAF possible est donc de 6,34 hectares sur le territoire de la commune de BEAUSEMBLANT.

En l'espèce, le projet prévoit une perte d'espace agricole de 6,8 ha mais une « renaturation » de la parcelle et une artificialisation effective de 1,7 hectares.

En effet, comme indiqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le projet de PRL prévoit une artificialisation limitée : 17 155 m² au total sur 75 124 m², correspondant à :

- 75 cottages pour une superficie comprise entre 2 450 m² et 3 099 m². Il est à noter qu'en réalité les HLL sont installés sur plot. Partant, la sous face des HLL n'est donc pas imperméabilisée puisque l'eau peut circuler. Dès lors, cette surface pourrait être déduite des 17 155 m². L'eau des toitures est récoltée et infiltrée sur site via des tranchées drainantes. ;

- - aux équipements de loisirs pour 2 700 m² ;
- - aux voies d'accès pour 1 888 m² ; L'ensemble des voiries secondaires sont réalisés en matériaux perméables
- - voies carrossables pour 4 037 m² et piétonnes pour 3 500 m² ;
- - et aux espaces de stationnement pour 1 931 m².

Les bâtis existants ne sont pas agrandis et représentent 487 m² au sol.

En outre, ce projet est totalement réversible.

Dès lors, le projet de PRL est compatible avec la trajectoire ZAN.

Le terme « renaturation » utilisé dans le mémoire en réponse de la commune n'est pas à entendre au sens de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Au sens de la loi climat et résilience, ce terme signifie que l'on transforme un sol artificialisé en un sol non artificialisé, ce qui n'est pas le cas ici.

En revanche, il y a une « renaturation » de cet espace agricole ; le projet consiste à revaloriser cette terre agricole et à l'enrichir d'un point de vue agro écologique puisque :

- 3,2 ha d'espaces verts, arborés et plantés (soit 43% de la zone ULt2) permettront de reconstituer une trame verte très favorable à la biodiversité. Des arbres seront notamment plantés à l'intérieur de la parcelle pour faire de l'ombre aux HLL ;
- 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 et de restaurer une trame bleue. Les plantations et la création de milieux

humides vont améliorer la diversité d'habitats sur cette parcelle, jusqu'alors parcelle cultivée en culture intensive, et favoriser la faune ;

- les travaux envisagés vont améliorer l'infiltration des eaux pluviales notamment grâce à l'aménagement de fossés structurants (et réduire ainsi le ruissellement constaté à l'heure actuelle du fait de la qualité moyenne du sol actuel). Cela permet de réduire le risque de glissement de terrain et d'inondation ;
- la faune et la flore vont être enrichies à l'intérieur même de la parcelle et non uniquement en ses abords du fait des différentes plantations prévues.

Les voies de desserte structurante du projet sont associées à des fossés pour que l'infiltration des eaux fournies par les zones imperméabilisées représente 100 % du projet sans contrainte de ruissellement.

Ce qui en l'état, n'est pas le cas au niveau de la parcelle agricole qui par la pente du terrain peut causer des ruissellements.

Le projet améliorera la qualité des sols jusqu'ici cultivés de manière intensive et favorisera la restauration de la biodiversité (faune et flore).

Par ailleurs, la commune entend préciser que la qualité de « bonne terre » ne dépend pas du caractère agricole ou non des terres concernées. En effet, la qualité d'un sol est relative et parfois indépendante de son type d'occupation ou de son usage. Un sol agricole lessivé ou saturé en produits phytosanitaires peut s'avérer de mauvaise qualité en matière de biodiversité et d'écoulement des eaux par exemple. A l'inverse, un sol végétalisé, comme on en trouve dans des parcs urbains ou des jardins peut receler une richesse biologique et permettre l'absorption de l'eau. C'est ce qui a été développé dans le projet et dans les différents documents soumis à enquête (évaluation environnementale notamment) et expliqué au commissaire enquêteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage continue à entretenir la confusion entre « renaturation » au sens de la loi et la transformation de terre agricole en « espace agro écologique », considéré comme des surfaces « renaturées » qu'il déduit des surfaces d'ENAF consommées. Le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme, précise très clairement dans son annexe à l'article R101-1 du Code de l'Urbanisme alinéa 5, que « sont artificialisés les surfaces à usage résidentiel, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée »

Dès lors les déductions faites ne seront pas prises en compte, me semble-t-il, dans l'application de la loi.

La consommation d'ENAF artificialisés à prendre en compte, est bien de 6,8 ha, rejoignant ainsi l'analyse faite par les services de l'Etat, lors de la réunion conjointe.

2.2 Autoriser ce projet ne va-t-il pas réduire les possibilités d'urbanisation futures sur le territoire communal compte tenu de la surface d'espaces agricoles, naturels et forestiers qu'il consomme ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme indiqué plus haut, la consommation d'ENAF du projet est limitée et ne concerne en aucune manière l'intégralité de la parcelle 669 (cf. supra).

Ce chiffre de 6,34 ha comprend tous les usages : habitat, loisirs, économique.... Le projet consommera environ 1,7 hectares. Le projet ne vient pas réduire les possibilités d'urbanisation future.

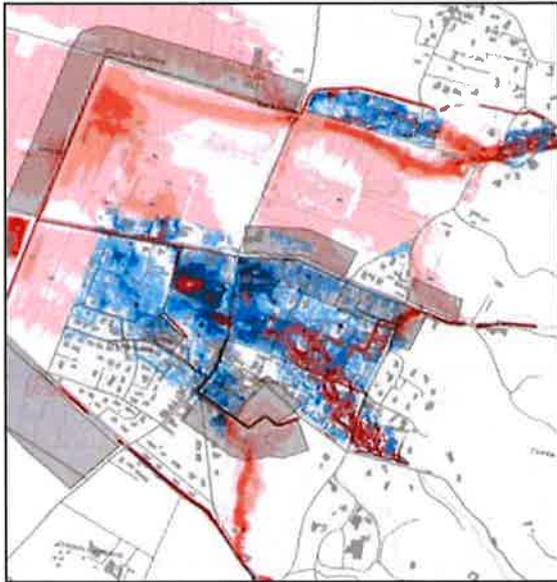
En outre, comme indiqué dans le mémoire en réponse à la MRAe, le porter à connaissance du Préfet de la Drôme vient rendre inconstructible des parcelles jusque-là considérées comme constructibles. En effet, deux zones à urbaniser « les Géraniums » et « le Merdariou Sud » sont désormais classées en zone rouge, soit respectivement 16 741 m² pour 35 logements prévus et 8 646 m² pour 15 logements prévus (soit au total 2,54 ha d'ENAF).

A noter que les projets d'échelle intercommunale (comme le PRL) ne sont pas imputés à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes, mais uniquement à la commune sur laquelle est implanté le projet (absence de PLUi). Pourtant, ces projets bénéficient également à la CCDPA (ex : taxe de séjour).

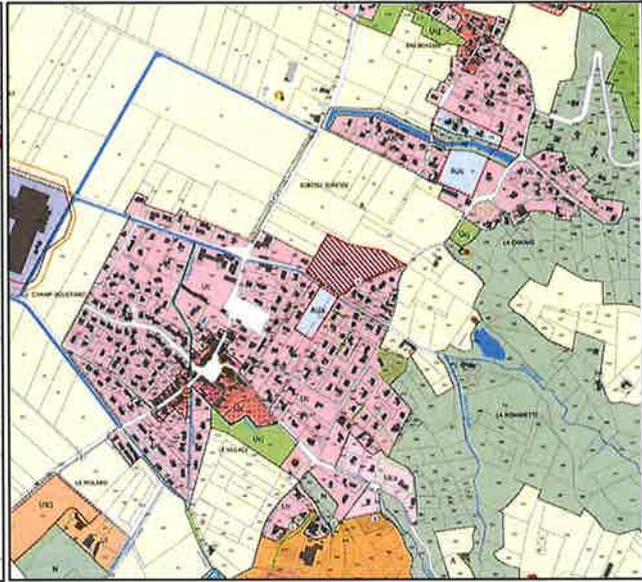
La commune souhaite aussi développer la zone d'activité des Pierrelles. Pour cela, des terrains sont disponibles en renouvellement urbain (ce qui ne consomme donc pas dans la consommation d'ENAF).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le porté à connaissance de l'aléa inondation montre en effet en juxtaposant la carte d'aléa et celle du PLU que les zones AUb (Les Géraniums) et AUc (Le Merdariou sud) sont impactées.



Cartographie de l'aléa inondation



Plan de zonage du PLU

Elles représentaient respectivement 35 et 15 logements individuels ou collectifs, en continuité du tissu urbain du village, qu'il faudra retrouver, probablement lors d'une nouvelle révision du PLU.

Ils répondent à un besoin en logements qu'en aucun cas le parc résidentiel de loisirs des « Cottages de Beausemblant » ne peut remplacer.

Ils ne peuvent, de mon point de vue, être décomptés des surfaces d'ENAF disponibles qu'il faudra bien réserver pour répondre au besoin de logements traduit dans le PLU en créant justement ces zones AUb et AUc.

Concernant le développement de la zone d'activités des Pierrelles, les zones AUi1 et AUi2 se trouvent bien sur des terrains actuellement en ENAF non artificialisés. Ils seront donc comptés dans la consommation 2021/2031 au niveau communal, s'ils ne font pas partie de l'enveloppe réservée au niveau du SCOT.

2.3 La commune ne peut-elle pas obtenir d'autres terrains constructibles en compensation des surfaces constructibles neutralisées par l'aléa inondation ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Aucun texte législatif ou réglementaire ne le prévoit. La commune devra arbitrer en croisant les enjeux (agricoles, réseaux, paysage...), étant rappelé que la consommation d'ENAF possible sur le territoire de la commune de Beausemblant est de 6,34 hectares.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sauf dans le cas d'une révision du PLU.

2.4 Pourquoi adopter dans le règlement un CES de 0,10 quand le projet n'en représente que le 1/3 ? N'y a-t-il pas un risque de densification des HLL ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le CES réel est encore plus faible. Il pourrait être baissé au CES réel si besoin.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

3. - Les risques

3.1 L'aménagement de ce secteur va aggraver le risque d'inondation dans le bassin versant aval, déjà touché lors des fortes pluies de septembre 2023.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'infiltration prévue et les aménagements (noues, fossés d'1,50 m...) vont contribuer à améliorer la situation existante au regard du ruissellement et de l'érosion.

De plus, les bassins versants du projet, voir figure ci-dessous, ne vont absolument pas influencer l'aval lors de fortes pluies puisque le dimensionnement des fossés est calé sur des effets trentennal et que le site est scindé en 5 sous-bassins quasi indépendants en termes de gestion hydrologique des eaux :



Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse serait plus explicite, si le plan ci-dessus comportait une légende permettant de repérer ces fossés.

Néanmoins, je pense que les fossés d'infiltration sont de nature à améliorer les choses par rapport à la situation actuelle où le système hydraulique de la partie basse qui permettait autrefois de desservir les bâtiments secondaires, alimenter la fontaine et arroser le potager, ne fonctionne plus

3.2 Les coefficients de perméabilisation des sols pris en compte, respectivement 0.3 et 0.5 pour le sol actuel et son état futur, pour évaluer les conséquences du projet sur les eaux de ruissellement, sont contestés ? Pouvez-vous les justifier sachant que p 476 du document 1 Bis il est écrit « que la réserve utile du sol actuel agricole n'a pas été « déterminée précisément » ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme échangé ci-dessus, la configuration du site subdivise le projet des HLL en 5 sous-ensembles hydrologique quasi indépendants.

La structuration des fossés est cassante et transverse sur les bassins pour assurer la pérennité d'infiltration des eaux.

La configuration du site d'étude dans ses sous-ensembles 1 et 3, créerait des bassines naturelles, comme pour le lac mésotrophe, si le terrain ne permettait pas l'infiltration des eaux lors des différents évènements pluvieux. Or, cela ce qui n'est jamais arrivé.

De plus, la figure ci-dessous confirme les éléments d'études fournit dans l'étude d'impact d'Ameten d'Avril 2021 comme une zone à perméabilité forte :



Commentaire du commissaire enquêteur :

La question du choix des coefficients, posée par le public aurait mérité une réponse. Cependant, elle justifie le dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement.

3.3 Les évènements climatiques récents font craindre des évènements exceptionnels qui ne semblent pas avoir été pris en compte.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les aménagements ont été dimensionnés pour les crues décennales et centennales.

La configuration du site dans ces sous-ensembles bloque totalement le ruissellement de par les fonctions des fossés, associés aux voiries structurantes comme le montre la figure ci-dessus.

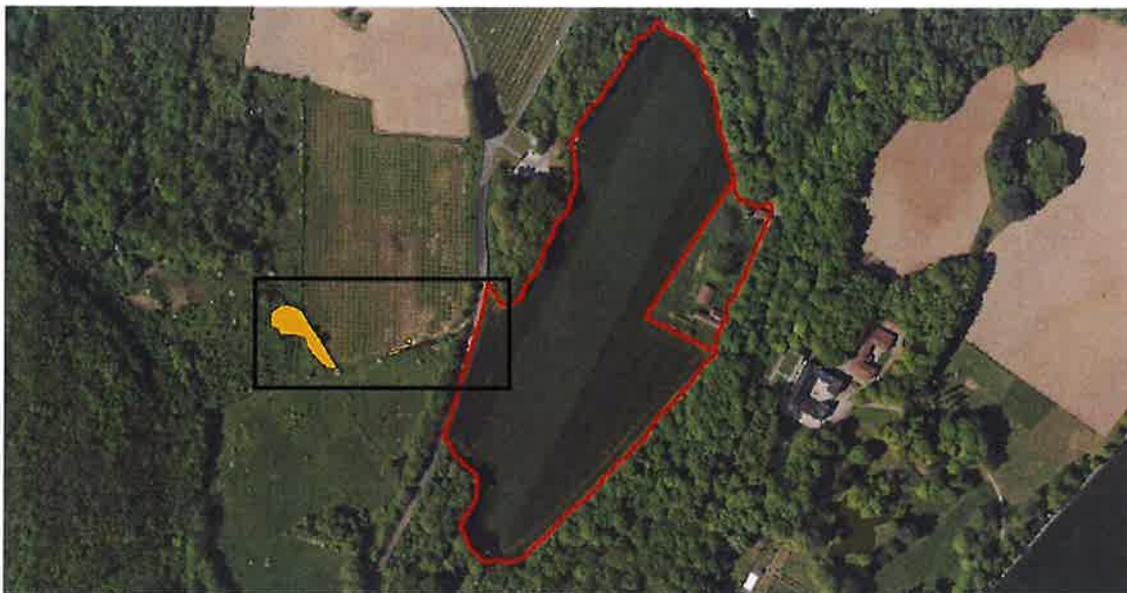
Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte,

3.4 Quelles seront les conséquences sur la zone humide située en aval du site ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La zone humide est détachée et complètement indépendante (voir figure ci-dessous).



Les conclusions de l'étude d'impact d'Ameten, référencée Le Projet d'aménagement touristique « Les Cottages de Beausemblant » d'Avril 2011 donnent un impact moyen :

Milieu naturel – Zonage réglementaire - Enjeu				
Nul	Faible	Moyen	Fort	Très fort
		X		
Justification : Le site d'étude est localisé en dehors de tout zonage d'inventaire écologique, mais toutefois à proximité d'une ZNIEFF de type 2. 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.				

Concernant les effets et mesures en phase exploitation du projet sur le volet eau, l'étude d'impact précise concernant les incidences sur les zones humides que : « *Le site d'implantation du projet ne comprend pas de zone humide et donc aucune incidence directe n'est à prévoir.* »

Aucun lien hydraulique n'a été mis en évidence entre le site d'étude et la zone humide de l'autre côté en contre bas de la RD312. Le bassin versant alimentant cette zone humide ne sera pas impacté par l'aménagement.

Notons que l'aménagement, malgré l'imperméabilisation partielle avec les cottages du fait des plantations envisagées, limite le ruissellement et favorise l'infiltration de l'eau par rapport à un champ en mono culture irrigué ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

En l'absence d'éléments, on peut en effet penser, compte tenu des aménagements projetés favorisant l'infiltration, qu'il n'y aura pas d'incidence, à priori, sur cette zone humide.

3.5 Le ravinement constaté au bas du terrain, et l'affaissement de la route départemental encore visible, font craindre un glissement du terrain, sur lequel sera construit le parc résidentiel de loisirs ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La configuration du site dans ces sous-ensembles bloque totalement le ruissellement de par les fonctions des fossés, associés aux voiries structurantes comme le montre la figure ci-dessus.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La création des fossés, devrait permettre de palier aux problèmes de ruissellements.

3.6 La route départementale 312 qui dessert le site est étroite et sinueuse ? Est-elle adaptée pour le trafic supplémentaire qui sera généré ? La même question est posée pour la

petite route de Maucune en venant de Boresse, que les applications de guidage par GPS ne manqueront pas de faire emprunter.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme indiqué dans la notice de présentation du projet, les modifications du PLU prévoient notamment que :

- 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.

En outre, comme indiqué dans l'étude d'impact, « la hausse du trafic lié au projet sera très faible, et par ailleurs limitée à la seule période jour ».

Une signalétique du PRL sera mise en place pour orienter les vacanciers sur les routes principales et éviter les petites routes non adaptées.

Les services de l'état ont été sollicités sur le sujet et ont validé l'aménagement du carrefour tel qu'il est décrit dans le projet afin de sécuriser le carrefour.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'augmentation du trafic sur la RD 312 devrait rester dans les capacités de cette route, puisque le Département, gestionnaire, et non pas les services de l'Etat ont donné un avis favorable.

Un balisage adapté devrait effectivement maintenir les accès par la route départementale.

En ce qui concerne le guidage par GPS, j'ai testé l'application Waze en venant de Chanas et j'ai pu constater qu'elle indique un accès par la RD 312 et non par la petite route de Maucune.

4 – L'intérêt communal et les retombées économiques

4.1 Quel intérêt pour la commune et ses habitants de voir se développer un parc résidentiel de loisir dont ils ne voient que des nuisances ? Quelques taxes récoltées ? L'exemple du lotissement du golf qui a avorté ne nourrit-t-il pas quelques inquiétudes, sur l'attractivité de la commune ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Une taxe de séjour sera perçue par la Communauté de communes. Cette taxe sera redistribuée.

La commune bénéficiera d'un apport de taxe foncière.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les taxes générées, restent toutefois assez modestes par rapport au budget communal.

4.2 Quelles sont les réelles retombées économiques que l'on peut attendre de ce projet, en dehors de quelques emplois à temps partiels ? Certains pensent que le parc vivra en vase clos avec sa petite épicerie sur le site et que les résidents se tourneront vers les communes environnantes mieux pourvues en commerces comme St Vallier ou St Uze en venant du sud ou les grandes surfaces qu'ils rencontreront en venant du nord.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le PRL ne disposera pas de commerces ; l'objectif est de valoriser les produits locaux. Les commerces du village auront des retombées.

Le PRL sera ouvert à l'année. Il y aura au moins un couple d'exploitant à l'année, des emplois pendant les périodes de haute saison, et de la sous-traitance : entretien paysager, ménages, prestations de services.

Ce nouveau projet va permettre le développement de la commune à travers une offre touristique renforcée, en créant des emplois, et donc en développant l'économie de la commune.

- Les restaurants et les commerces aux alentours bénéficieront de cet équipement ;
- Des taxes de séjours supplémentaires seront applicables ;
- La commune bénéficiera d'un apport de taxe foncière ;
- 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..

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pourtant dans le dossier il est indiqué qu'il y aura une épicerie.

Il y aura effectivement quelques besoins de maintenance et d'entretien. Seront-ils satisfaits par des emplois permanents, des temps partiels ou sous traités à des entreprises ? Cela reste assez limité.

On peut considérer que les activités de restauration et de visite profiteront aux communes où se situent les lieux touristiques, comme Hauterives ou Tain l'Hermitage.

5 – Un projet financier ou touristique ?

5.1 Ce projet est vu, avant tout, comme une opération immobilière et financière pour des investisseurs, permettant de faire de la défiscalisation.

5.2 L'objectif des porteurs du projet est perçu comme de la vente immobilière plutôt qu'un projet touristique. La Bonne Etoile a eu l'obligation par la mairie de rester propriétaire de ses hébergements. Ce n'est pas le cas à la Sizeranne, pourquoi ? L'unification de l'exploitation du PRL et du château suffit-elle à garantir la pérennité de l'opération ?

5.3 Certains s'inquiètent des conséquences que pourraient avoir une insuffisance des locations ou un manque d'entretien de l'ensemble du parc par défaut des propriétaires.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme indiqué par le porteur de projet, l'objectif est de faire perdurer cette propriété exceptionnelle dans un environnement économique où le maintien d'un « château pour un usage personnel » ne fait plus aucun sens dans la société du XXIème siècle. L'objectif est, en revanche, de maintenir la pérennité du site et de permettre la mise en place d'une exploitation touristique professionnelle qui génèrera une réelle activité économique pour l'exploitant mais aussi pour la commune et participera au développement économique régional.

Les propriétaires de la SAS DROME 2015 ne sont pas des promoteurs (à une exception près – Christian Fichard qui a accompagné le projet compte tenu de son expérience sur des projets de ce type). Ils sont associés au sein de cette société sur un mode très « familial ». Les trois quarts du capital sont détenus par une holding familiale (Delore & Associés) qui a souhaité rejoindre Giles PROISY qui, comme Delore & Associés, n'est pas associé dans le projet sur le court terme (il est présent sur le site depuis près de 20 ans).

Le personnel, qui ne manquera pas d'être nécessaire, sera recruté localement (ce qui est logique au regard de la localisation géographique de la propriété). Le site permettra de proposer des activités annexes (balades en forêt, expérience environnementale, pêche sur l'étang, etc.). Au fil du temps, un nombre important d'activités tournant autour de l'écosystème pourront être ajoutées.

L'étude réalisée concernant l'offre d'hébergement du territoire et l'analyse des nouvelles tendances touristiques tournées vers un hébergement éco-responsable et ultra fonctionnel démontrent que le projet est en adéquation avec les nouveaux besoins de la clientèle touristique.

Or, le site comporte aujourd'hui un nombre insuffisant de « lits » pour permettre cette exploitation. A noter d'ailleurs que la plupart des projets de développement touristiques suivent la même logique qui oblige à disposer d'un nombre de lit suffisants pour pouvoir assurer un service minimum (entretien de la propriété, des espaces verts, etc.).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il s'agit effectivement d'apporter un équilibre financier à l'exploitation du château.

Pas de réponse par rapport au mode de fonctionnement imposé à l'autre PRL « La Bonne Etoile », ni sur la garantie de pérennité si les locations sont insuffisantes.

6 - Questions du commissaire enquêteur :

6.1 – Comment justifie-t-on que la transformation de 32 100 m² de terre agricole en espace vert constitue une renaturation au sens de la Loi Climat et Résilience ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Comme évoqué plus haut, le terme « renaturation » utilisé dans le mémoire en réponse de la commune n'est pas à entendre au sens de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Au sens de la loi climat et résilience ce terme signifie que l'on transforme un sol artificialisé en un sol non artificialisé, ce qui n'est pas le cas ici.

En revanche, il y a une « renaturation » de cet espace agricole en ce que le projet consiste à revaloriser cette terre agricole et à l'enrichir d'un point de vue agro écologique puisque :

- 3,2 ha d'espaces verts, arborés et plantés (soit 43% de la zone ULt2) permettront de reconstituer une trame verte très favorable à la biodiversité. Des arbres seront notamment plantés à l'intérieur de la parcelle pour faire de l'ombre aux HLL ;
- 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 et de restaurer une trame bleue ;
- les travaux envisagés vont améliorer l'infiltration des eaux pluviales notamment grâce à l'aménagement de fossés structurants (et réduire ainsi le ruissellement constaté à l'heure actuelle du fait de la qualité moyenne du sol actuel). Cela permet de réduire le risque de glissement de terrain et d'inondation.

- la faune et la flore vont être enrichies à l'intérieur même de la parcelle et non uniquement en ses abords du fait des différentes plantations prévues.

Ainsi, il ne s'agit pas de renaturation au sens de la loi climat (passage d'un sol artificialisé à un sol agricole ou naturel). Il s'agit de passer d'une terre agricole (absence de biodiversité) à un projet améliorant la qualité environnementale : apport de biodiversité avec une palette végétale adaptée, riche et diversifiée (trame verte), infiltration des eaux et mis en place de noues (très bénéfique à la trame bleue).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dire que « le terme « renaturation » n'est pas à entendre au sens de la loi climat et résilience du 22 août 2021 » discrédite la justification faite pour montrer justement que l'on respecte cette loi.

Il n'y a donc pas 32 100 m² de renaturation au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

6.2 - Pouvez-vous faire le calcul précis de la surface d'ENAF qui serait consommée par le projet ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La parcelle OC 669 (67 970 m²) est agricole ; elle ne sera plus agricole.

Elle sera partiellement artificialisée (17 155 m²) et aménagée en espaces verts (32 100m²).

Les parcelles OC 681 (1007 m²), OC 670 (4 292 m²) et OC 680 (1330 m²), sont déjà artificialisées (bâtiments et abords des bâtiments). Elles le resteront. Aucune extension des bâtiments n'est prévue.

La parcelle OC683 (3 990 m²) est boisée ; elle restera boisée et naturelle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

17 155 m² + 32 100 m² = 49 255 m² ça ne fait pas les 67 970 m² de la parcelle OC 669.

Les parcelles OC 680 et 681 sont effectivement bâties, pas la parcelle OC 670 de 4292 m² comprise elle aussi dans le zonage ULt2.



Ce sont bien 6,8 ha au minimum de terre agricole donc d'ENAF qui seront consommés.

6.3 - Compensation agricole : le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe précise :

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

- d'un commodat ferme sur 9 ans, sur les parcelles portant sur les parcelles C678, C679, C672, lieudit « Le Château » pour une surface de 89 086 m² soit environ 9 ha ;
- d'un commodat 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 m² (6,3 ha).

Le GFA cède à l'EARL des Isnards la parcelle ZX20, d'une surface de 6,4 ha. Cette parcelle cédée est localisée à environ 430 mètres à l'est du périmètre du projet. Pour rappel l'exploitation de l'EARL des Isnards représente déjà une centaine d'hectares en production céréalière outre des parcelles où sont exploités des arbres fruitiers. **La compensation agricole est donc intégrale.**

Sur le plan cadastral, il n'y a pas de parcelle ZX20 de 6.4 ha à 430 m à l'est, mais la parcelle ZK20 de 63 650 m² citée dans le 2^e alinéa du paragraphe précédent comprise dans le commodat, parcelle qu'exploite déjà M. PRADIER, ce qui ne constitue donc pas la compensation intégrale annoncée.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La compensation agricole a été étudiée avec la chambre d'agriculture qui a d'ailleurs émis un avis favorable sur le projet.

Un commodat ferme de 9 ans est prévu concernant les parcelles C 678, C679 et C672 représentant une superficie de 89 086 m².

Un commodat ferme de 9 ans est prévu concernant la parcelle ZK20 représentant une superficie de 6,36 hectares.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse ne répond pas à la question posée. Elle ne justifie aucunement la conclusion faite dans le mémoire en réponse à la MRAe : « la compensation agricole est intégrale » et ne réponds pas au calcul fait avec une parcelle ZX20 qui n'existe pas.

6.4 - A quoi correspond le contour de l'OAP notamment dans sa partie sud comprenant une large partie boisée et le lac mésotrophe qui constitue un écosystème intéressant et indépendant du reste ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le périmètre de l'OAP correspond à la surface qui devrait faire l'objet de la cession de terrain. Une partie fera l'objet du projet (zone UL) et les autres parties resteront en zone naturelle (Zone N).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pourquoi pas, mais cela n'explique pas pourquoi mettre de la zone N dans une OAP .

6.5 - Des containers d'ordures ménagères sont prévus à l'entrée du château, à l'intérieur du portail d'entrée, les habitants des Rostaings et de Maucune, qui doivent porter leurs déchets dans ceux situés au village n'y auront pas accès. Pourquoi ne pas envisager un lieu de dépôt commun, par exemple en bordure du carrefour à aménager qui offrirait le même service à tous ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les containers seront situés à l'intérieur du château et financer par le PRL.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Je pensais qu'un point commun de containers à proximité de l'entrée du château, apporterait au moins une amélioration pour les riverains du quartier, mais les porteurs du projet semblent vouloir garder une gestion privative des ordures ménagères du PRL, ce qui sous-entend leur évacuation.

VIII– CONCLUSIONS

L'avis et les conclusions motivées font l'objet d'un document séparé (partie 2)

IX – ANNEXES

1. Ordonnance du 16/02/2024
2. Arrêté du maire n°2024/16 du 18/03/2024
3. Tableau de synthèse des questions du public
4. PV de synthèse des questions posées
5. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
6. Parutions dans les journaux
7. Registre d'enquête

A Die le 14 juin 2024

Le commissaire enquêteur,



André ROCHE

Commune de **BEAUSEMBLANT** (Drôme)

ENQUETE PUBLIQUE
REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Du lundi 15 avril au vendredi 17 mai 2024

Partie 2

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR : André ROCHE

I - Introduction

Préambule,

L'enquête porte donc sur le **projet de révision avec examen conjoint n°1 du PLU de la commune de Beausemblant** dont la procédure est encadrée par les articles L.153.31 ; L.153-34 alinéa 2 ; L.132-7 ; L.132-9 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique est régie par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

L'autorité organisatrice et décisionnelle est la commune de Beausemblant ».

L'objet de l'enquête

La procédure a pour but d'adapter le Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) dénommé « Les Cottages de Beausemblant » accueillant 75 habitations légères de loisirs (HLL) sur un terrain de 8 ha situé à l'intérieur du domaine du château de la Sizeranne à 1.5 km environ du bourg.

Le projet de zonage sera accompagné :

- d'une (OAP) orientation d'aménagement et de programmation spécifique, exprimant de manière qualitative les principes directeurs de l'aménagement du secteur.
- d'un projet de règlement

Les enjeux

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux sont :

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

Que les personnes publiques associées complètent par :

- L'artificialisation des sols encadrés par la loi Climat et Résilience
- La perte de surfaces agricoles

Et auxquels j'ajouterai : les conséquences indirectes de l'aléa inondation qui vient d'être annoncé, sur les besoins en logements que le PRL ne peut pas remplacer.

Les enjeux du porteur de projet concernent :

- Un complément à l'offre du château par des hébergements supplémentaires à l'occasion d'évènements organisés sur la propriété (mariages)

- L'équilibre financier de la gestion du château, la restauration du domaine et sa remise en eau.
- Le développement d'un modèle basé sur l'éco-tourisme selon les nouvelles tendances
- La réhabilitation de bâtiments patrimoniaux

Le déroulement de l'enquête

L'ensemble du dossier soumis à enquête, visé et paraphés par le commissaire enquêteur, comporte 1181 pages réparties en 16 volumes :

- Dossier d'enquête publique (arrêté, cadre législatif, résumé non technique) : 22 pages
- Procès-verbal et avis des Personnes Publiques Associées et consultées : 18 pages
 - PV de la réunion d'examen conjoint
 - Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)
 - Avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé)
 - Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
 - Avis du SIEPVG (Syndicat Intercommunal Eau Potable Valloire-Galaure)
 - Avis du Conseil Départemental de la Drôme/ Direction des déplacements
 - Avis de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)
- Dossier d'arrêt du projet – Pièce n°0 Pièces administratives (délibérations, bilan de la concertation) : 21 pages
- Pièce n°1 – Exposé des motifs et notice de présentation : 131 pages
- Pièce n°1 bis : Documents de l'évaluation environnementale
 - Diagnostic écologique du volet milieux naturels de l'étude d'impact : 126 pages
 - Avis de l'Autorité environnementale du 14/01/2022 et Mémoire en réponse : 47 pages
 - Etude d'impact : 281 pages
 - Etude d'impact – Volet agricole : 34 pages + Annexes 20 pages
 - Résumé non technique de l'étude d'impact – Avril 2021 : 19 pages
 - Avis de l'Autorité environnementale et Mémoire en réponse – Mars 2022 : 47 pages (doublon avec le précédent)
 - Résumé non technique de l'étude d'impact – mars 2022
 - Dossier Loi sur l'eau : 99 pages
 - Dossier de déclaration Loi sur l'eau relatif à la création d'une nouvelle STEP : 64 pages
 - Avis de l'hydrogéologue agréé : 22 pages
- Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation : 18 pages

- Pièce n°5 : Règlement : 160 pages
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe – 12 avril 2024 : 16 pages

Le dossier est volumineux l'ordre des pièces et une numérotation discontinue n'en facilitent pas la lecture pour le public.

Publicité :

L'enquête a fait l'objet de deux parutions au titre des annonces légales dans la presse locale :

- 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête :
 - Le Dauphiné Libéré en date du 21/03/2024
 - Peuple Libre en date du 28/03/2024
- Dans les 8 premiers jours de l'enquête :
 - Le Dauphiné Libéré en date du 15/04/2024
 - Peuple Libre en date du 15/04/2024
- Affichage sur le site internet de la mairie
- Panneau d'affichage dans le hall extérieur de la mairie et sur les lieux
- Panneau lumineux de la place du village

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Quatre permanences ont été tenues, au cours desquelles j'ai reçu 25 personnes.

- Lundi 15 avril 2024 de 10h à 12h
- Mercredi 24 avril 2024 de 9h à 12h
- lundi 13 mai 2024 de 14h à 18h
- vendredi 17 mai 2024 de 14h à 16h

J'ai clôturé l'enquête le vendredi 17 mai 2024 à 16h, comme prévu dans l'arrêté

J'ai remis le Procès-verbal de synthèse des observations reçues en main propre à M. le Maire et l'ai commenté le 24 mai 2024.

J'ai reçu par mail le mémoire en réponse le 10 juin 2024.

La participation du public et les enseignements de l'enquête

La participation du public a été conséquente, pour ce type de consultation, puisque 30 personnes se sont exprimées : en entretiens lors des permanences (12), sur le registre (6) ou par courriers (14)

J'ai reçu 25 personnes au cours des permanences.

Je considère que l'information a été bien relayée, l'intérêt manifesté étant à la hauteur de la réunion publique d'information qui s'était tenue le 5/09/2023 et avait rassemblé une centaine de personnes.

II - Appréciation du projet

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des questions posées, n'apporte pas toutes les réponses attendues. Il reste flou sur un certain nombre d'entre elles, voire ne répond pas.

C'est le cas du détail demandé des surfaces d'ENAF concernées ou pour la compensation annoncée, de la perte de surface agricole, par la cession d'une autre parcelle introuvable.

Il n'apporte pas d'éclaircissements sur les équipements annexes. Y aura -t-il ou non une épicerie ? Piscine ou couloir de nage ?

Les réponses apportées sont fréquemment des répétitions d'éléments du dossier sans précisions, ni justifications complémentaires.

Les intentions vertueuses développées pour la conception du parc et le fonctionnement des nouvelles habitations, notamment sur la consommation d'eau ou la consommation d'énergie, par exemple par l'usage de climatiseurs ou d'appareils de chauffage, ne sont pas garanties par le règlement, ni l'OAP.

Synthèse des appréciations thématiques du Projet

Le bilan des observations du public fait apparaître que, hormis les deux porteurs du projet rencontrés lors de la 3e permanence, sur les 28 autres personnes qui se sont exprimées une (1) seule, qui n'habite d'ailleurs pas le village est favorable au projet.

Les 27 autres, tous belsimiliens ont manifesté leurs désaccords. Leurs observations ont été regroupées par thèmes dont les principaux sont :

- Augmentation de la tension sur la ressource en eau et questionnements sur la piscine
- Les enjeux d'urbanisme, le projet ne respecte pas la loi climat et résilience et pénalisera les projets de constructions futures,
- Perte de terres agricoles
- Absence d'intérêt pour la commune
- Les risques engendrés : ruissellement, inondations et circulation routière

L'ensemble des questions posées sont regroupées dans un tableau synthétique en annexe

Synthèse des sujets et problématiques par thèmes

Concernant les risques,

L'analyse du dossier et les avis des personnes publiques associées montre que la création de ce parc, tel qu'il est conçu, avec la création de fossés d'infiltration et un couvert végétal et arboré permanent, serait plutôt favorable à réduire les risques dus aux eaux de ruissellement.

De même ceux pour la circulation routière sur la RD 312, elle semble avoir la capacité d'absorber une circulation supplémentaire à l'échelle d'un quartier.

L'absence d'intérêt pour les habitants de la commune, couplée avec des retombées économiques locales jugées faibles est une opinion largement exprimée au cours de l'enquête.

Elle repose en grande partie sur le sentiment qu'il s'agit d'un projet à finalité financière qui ne les concerne pas.

Sur la ressource en eau,

Le parc résidentiel de loisirs créera un besoin et une consommation d'eau non négligeable, essentiellement pendant la période estivale déjà difficile.

Les porteurs du projet devant les craintes du Syndicat Intercommunal Eau Potable Valloire Galaure (SIEPVG), ont proposé la mise en place d'un deuxième réseau alimenté par les sources Grenier et Charignon, captées et distribuées pour les usages du château et ses dépendances, à la fin du XIXe siècle. Le château alimenté par le réseau public, n'entretenait plus cet ensemble, remis en eau par le propriétaire actuel en 2005 sur la partie haute du domaine.

Le Parc Résidentiel de Loisirs ne sera pas autonome vis-à-vis de la ressource en eau, comme prévu initialement, il reste dépendant pour l'eau potable du réseau public géré par le SIEPVG.

Sur le bassin de la Galaure, le syndicat devra gérer une baisse de 15% annoncée, des autorisations de prélèvement qu'il dépasse déjà aujourd'hui.

Sur le bassin de la Valloire, même s'il dispose encore d'une petite marge, qui explique son avis favorable, les autorisations sont gelées dans l'attente de l'étude lancée par le Syndicat Isérois des Rivières du Rhône Aval (SIRRA).

Les mesures d'économie proposées par le porteur de projet, et sans lesquelles l'avis du SIEPVG était initialement défavorable, sont vertueuses mais sans garantie concernant le comportement des résidents et des futurs propriétaires. La création d'un deuxième réseau alimenté par l'eau ces sources, n'est pas sans risque. Leur pérennité ne peut être garantie de nos jours, au regard des changements climatiques qui provoquent inondations ou sécheresse ici où là sur notre territoire.

Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,

La loi climat et résilience du 21 août 2021 a fait de la lutte contre l'artificialisation des sols un enjeu prioritaire.

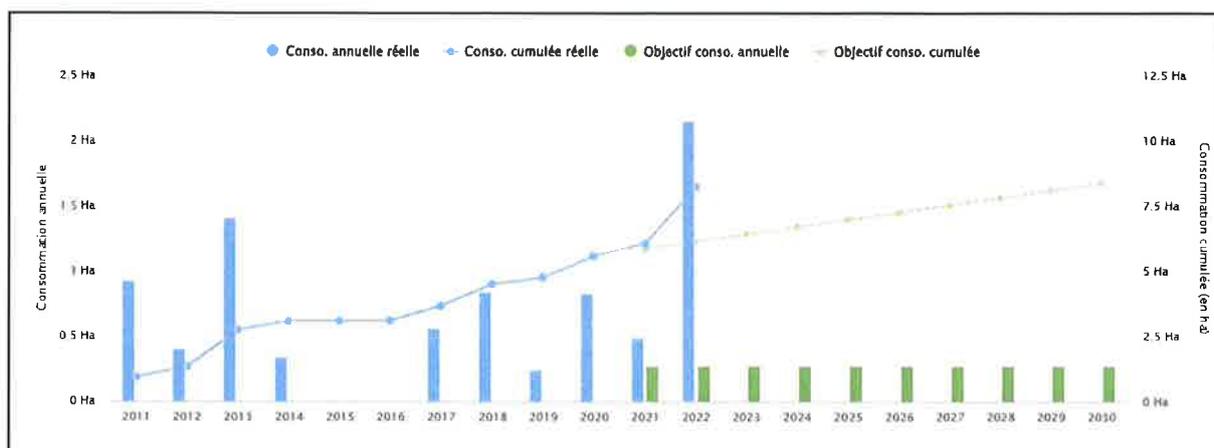
Elle a fixé deux objectifs quantitatifs à atteindre :

- Zéro artificialisation nette en 2050
- Sa réduction de moitié en dix ans sur la période 2021 – 2031.

Comme le reconnaît le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, « les surfaces à usage résidentiel, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, sont des surfaces artificialisées » cf. article R.101-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce sont donc bien 6,8 ha de terre agricole qui seront décomptés comme artificialisés.

Sur le site gouvernemental « Portail de l'artificialisation des sols » réalisé à partir des fichiers fonciers indique pour la commune de Beausemblant une consommation d'espaces pour **2011 – 2020 évaluée à 5,6 ha** et une consommation résiduelle pour **2021 – 2030 de 2,8 ha**, comme le montre l'extrait ci-après.



La projection représentée ci-dessus montre que le capital restant est déjà amputé de 0,49ha en 2021 et 2,16 ha en 2022. Le cumul des consommations (échelle de droite) atteint fin 2022 est de 8,25 ha soit quasiment le niveau de l'objectif pour fin 2030 qui est de 8,39 ha.

Il ne resterait dans ce cas pratiquement plus que la surface de 1 ha, attribuée et garantie à chaque commune par la loi ZAN du 20/07/2023

Dans sa réponse le maître d'ouvrage dit prendre en compte une autre base de données appelée « BD OccSol » créée par le SMRR en charge du SCOT, qui évaluerait la consommation d'ENAF 2010 – 2020 entre 11,59 ha et 12,69 ha, ouvrant pour la décennie 2021-2030 une possibilité de 6,34 ha.

Même dans cette configuration, en déduisant les 0,49 ha consommés en 2021 et les 2,16 ha consommés en 2022, il ne resterait plus que 3,7 ha pour les 8 années restantes.

On est loin des 6,8 ha nécessaires au seul projet de PRL.

Sur la protection des terres agricoles,

Bien qu'une consolidation de baux ruraux ait été négociée à titre de compensation avec l'exploitant, il s'agit d'une perte nette de 6,8 ha de terre agricole de bonne qualité.

L'impact pour l'exploitation est d'ailleurs jugé « moyen à fort » dans le volet agricole de l'étude d'impact, ce qui a conduit la CDPENAF à émettre un avis défavorable.

III Les conclusions motivées

Certes, le projet de parc résidentiel de loisirs permettrait de remettre en état et de rénover le système ingénieux d'alimentation, de distribution et d'infiltration des eaux des sources du château. La création de fossés d'infiltration et la végétalisation des sols, seraient de nature à

réduire les risques d'érosion que l'on constate lors des fortes pluies au moment où la terre agricole est nue.

Il permettrait de maintenir et d'entretenir des bâtiments d'une valeur patrimoniale certaine, ainsi que l'ensemble du domaine du château de la Sizeranne.

Il contribuerait, même éloigné des sites touristiques régionaux, à augmenter l'offre d'hébergement touristique sur le territoire.

Cependant, ce projet, qui aurait pu être défendu à proximité de sites touristiques manquant d'hébergement, comme à Hauterives par exemple, apparaît, au regard des observations du public, avoir **peu d'intérêt à l'échelle de la commune**, malgré les avis favorables de principe de la communauté de communes Porte de DrômArdèche et du syndicat mixte du SCOT, qui n'a toutefois pas classé la commune de Beausembiant comme un secteur où la réalisation d'équipements touristiques serait à promouvoir.

Il n'est pas neutre vis-à-vis de la ressource en eau qui reste dépendante pour l'eau potable du réseau public géré par le SIEPVG. Celui-ci doit faire face à une demande croissante avec des ressources en tension, gelées sur la Valloire et en diminution sur la Galaure, tension qui a justifié de sa part des refus de permis de construire d'août 2023 à février 2024

Sur le bassin de la Galaure, le syndicat devra gérer une baisse de 15% des autorisations de prélèvement qu'il dépasse déjà aujourd'hui.

Sur le bassin de la Valloire, même s'il dispose encore d'une petite marge, qui explique son avis favorable, les autorisations sont gelées dans l'attente de l'étude lancée par le Syndicat Isérois des Rivières du Rhône Aval (SIRRA) sur la ressource.

Les mesures d'économie proposées par le porteur de projet, et sans lesquelles l'avis du SIEPVG était initialement défavorable, sont vertueuses mais sans garantie concernant le comportement des résidents et des futurs propriétaires. La création d'un deuxième réseau alimenté par l'eau des sources, n'est pas sans risque, bien qu'elles alimentent le château depuis 1890. Leur pérennité ne peut être garantie de nos jours, au regard des changements climatiques qui provoquent inondations ou sécheresse ici où là sur notre territoire.

La perte nette de 6,8 ha de terre agricole de bonne valeur agronomique, n'est pas compensée contrairement à ce qui est affirmé dans le dossier, ce qui handicape le projet pour lequel la CDPENAF a émis un avis défavorable.

Enfin, comme le montre l'évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2010, ce projet irait à l'encontre du principe de sobriété et de réduction de moitié de l'artificialisation des sols fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Dans ce contexte, il handicaperait lourdement la commune dans la recherche d'une alternative aux 50 logements, que le PLU situait dans ses zones AUb et AUc, aujourd'hui rendues inconstructibles par l'aléa inondation, et dont le besoin n'a pas disparu.

En conclusion,

Au regard des enjeux majeurs que représentent :

- la perte importante de surface agricole non compensée,
- les besoins en eau possiblement non couverts par la ressource, dans un secteur en tension,
- une consommation d'espaces, contraire aux principes de la loi Climat et Résilience, et hors de la trajectoire de sobriété qu'elle a fixée. Ce projet pénaliserait la commune qui voit une partie des surfaces à urbaniser inscrites dans son PLU, amputées par l'aléa inondation.

J'é mets un avis défavorable à la révision avec examen conjoint n°1 du PLU

A Die le 12 juin 2024,
Le commissaire enquêteur,



André ROCHE

ARRÊTE N°2024/16 Page 1/4

**Mise à l'enquête publique du projet de révision avec examen conjoint n° 1
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beausemblant**

Le Maire de Beausemblant,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153.14 et suivants, L.153-34, R.153-3 à R.153-7 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123.1 à L.123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 25 novembre 2019 prescrivant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal du 11 septembre 2023 arrêtant le projet de révision avec examen conjoint dite « révision allégée n°1 » et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'avis des Personnes Publiques Associées, joints au dossier d'enquête publique ;

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur la révision avec examen conjoint du plan local d'urbanisme de la commune de Beausemblant, joint au dossier d'enquête publique ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, joint au dossier d'enquête publique ;

Vu la décision en date du 28 février 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Grenoble désignant Monsieur André ROCHE, en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Bruno RIVIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Vu les pièces du dossier de révision avec examen conjoint n°1 soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision avec examen conjoint n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beausemblant.

Cette enquête se déroulera pendant 33 jours, du **lundi 15 avril 2024 à 10h00** jusqu'au **vendredi 17 mai à 16h00**.

ARRÊTE N°2024/16 Page 2/4

Article 2 : 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.

Article 3 : Monsieur André ROCHE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du 28 février 2024. Monsieur Bruno RIVIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du 28 février 2024.

Article : Pendant la durée de l'enquête, le dossier du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés et consultables par le public à la mairie de Beausemblant au 455, route Barthélemy de Laffemas 26240 Beausemblant, aux heures habituelles d'ouverture mentionnées ci-dessous :

Lundi	Mercredi	Vendredi
10h à 12h	8h30 à 12h	10h à 12h
14h à 18h	/	14h à 16h

Le dossier sera également mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune : <https://www.beausemblant.fr/>

Un accès gratuit au dossier sera garanti sur un poste informatique en mairie aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus.

Article 5 : Le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition en Mairie de Beausemblant, 455 route Barthélemy de Laffemas, 26240 Beausemblant.

ARRÊTE N°2024/16 Page 3/4

Les observations et propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Beausembant,
455 route Barthélémy de Laffemas
26240 Beausembant

Ou par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante : mairie@beausembant.fr avec pour objet : REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU.

Les observations écrites, comme les observations formulées par voie électronique, seront toutes tenues à la disposition du public au siège de l'enquête en mairie. Elles seront communicables aux frais de toute personne en faisant la demande pendant toute la durée de l'enquête publique.

Article 6 : Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de ses permanences en mairie de Beausembant, pour recevoir ses observations écrites et orales aux dates et heures suivantes :

Lundi 15 avril de 10h à 12h

Mercredi 24 avril de 9h à 12h

Lundi 13 mai de 14h à 18h

Vendredi 17 mai de 14h à 16h

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête, après mise à disposition du registre, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huit jours le Maire de Beausembant ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de quinze jours, ce dernier produira ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, examinera les observations recueillies et consignera dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Beausembant ou à son représentant le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport, les conclusions motivées, et simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Beausembant ainsi que sur le site internet : <https://www.beausembant.fr/>.

Article 8 : Il est précisé que le projet de révision avec examen conjoint n°1 du PLU de la commune de Beausembant a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le résumé non technique se rapportant au projet se trouvent dans les pièces relatives à l'enquête publique ainsi que dans le dossier de révision avec examen conjoint du PLU. L'avis de l'autorité environnementale n°2023-ARA-AUPP-1341 du 19 décembre 2023 est joint au dossier d'enquête publique.



ARRÊTE N°2024/16 Page 4/4

Article 9 : Au terme de l'enquête, et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public, et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de révision avec examen conjoint n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera proposé au Conseil municipal pour approbation.

Article 10 : Un avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département :

- o Le Dauphiné Libéré
- o Drôme Hebdo (Le Peuple Libre)

Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête en mairie de Beausembiant, à la porte de la salle des fêtes de Beausembiant, sur le panneau d'affichage situé place Barthélemy de Laffemas ainsi que sur le portail d'entrée du château de la Sizeranne.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la mairie <https://www.beausembiant.fr/>

Article 11 : Toute information relative à cette enquête pourra être demandée au secrétariat de la mairie de Beausembiant -Tel : 04 75 03 13 64

Article 12 : Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Maire de Beausembiant.

Article 13 : Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au Préfet,
- au Président du Tribunal Administratif de Grenoble
- au Directeur de la DDT de la Drôme,
- au Commissaire enquêteur,

Fait à Beausembiant, le 18 mars 2024

Le Maire de Beausembiant, Jean CESA



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

28/02/2024

N° E24000036 /38

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 28/02/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 16/02/2024, la lettre par laquelle Monsieur le maire de BEAUSEMBLANT demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Beausemblant (Drôme) ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur André ROCHE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Bruno RIVIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de BEAUSEMBLANT, à Monsieur André ROCHE et à Monsieur Bruno RIVIER.

Fait à Grenoble, le 28/02/2024

Le président,



Jean-Paul WYSS

thèmes	Intérêt communal		enjeux en termes d'urbanisme			problématique de l'eau		Les risques			écologie		autres					
	Pas d'intérêt pour la commune/ quelques emplois précaires	faibles retombées commerciales	Projet en contradiction avec la Loi Climat et Résilience de 2021	Pénalisation de futurs constructeurs/ rigidité des futurs zones constructibles	Perte de surface agricole importante	Partisans de construire de l'habitat permanent près du village	Augmentation de la tension sur la ressource en eau	Quid de la piscine ?	Impact sur la zone humide située en aval	Risque de glissement de terrain et d'affaissement de la route départementale en dessous	Ruisselement/ Aggrava les inondations par fortes pluies	Ne prend pas en compte le changement climatique et l'intensification des pluies d'automne	Augmentation de la circulation et du danger sur la RD 312 et sur la voie communale de Maucune	Méfiance vis-à-vis des touristes écologiques	Projet jugé non écologique	Projet d'abord immobilier et financier pour investisseurs avec défiscalisation	Projet utopique à l'avenir incertain	Gestion des déchets
R1	M. GONDAN Philippe	X					X											
R2 E9	M. BERTRAND Louis			X					X									
R3	M. et Mme NOIR Maurice et Chantal				XX							XX						
R4	M. DEGAS Michel	X														X		
R5	M. COCULA Lucien	X																
C1	Mme PEYROUSE Elisabeth	X																
C2	Mme CARRUEL Chrystelle	X																
C3	Mme CHAREYRON Anne-Laure	X																
C4	Mme DUMONT Anne Marie	X																
C4	M. DUMONT Benjamin	X																
	M. GIBOT Hervé																	
	M. CARCEL Guy																	
	Mme TESSIER Françoise																	
C5	M. BABOIN Thierry																	
	Mme BABOIN Monique																	
	Mme TURPIN Nicole																	
C6	M. et Mme BOUTIN Yves et Brigitte																	
E11 C7	M. CORNILLON Daniel	X																
E1	Mme COQUATRIX Hélène																	
E2	Mme MALBURET Chantal																	
E3	Mme BRUNET Jacqueline																	
E4	Mme PEYROUSE Elisabeth																	
E5	M. PROJY propriétaire du château / parashotellerie/acquisition en time share/																	
E5	M. KAPPELIN associé dans ce projet																	
E6	Mme BOURON CHIABERTO Annabel	X																
E7	Mme BABOIN Martine	X																
	Mme MACPHERSON Myriam	X																
E8	M. POUENARD Philippe	X																
E10	M. FAURE Gilbert																	
E12	Mme PERRIER Anne																	
	croyait que c'était une révision générale du PLU favorable sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau																	
Totaux	11	6	8	11	10	3	18	12	1	5	9	1	11	3	3	5	2	3

thèmes	Intérêt communal		enjeux en termes d'urbanisme			problématique de l'eau		Les risques			écologie		autres					
Intervenants	Pas d'intérêt pour la commune/ quelques emplois précaires	faibles retombées commerciales	Projet en contradiction avec la Loi Climat et Résilience de 2021	Pénalisation de futurs constructeurs/ rigidité des futurs zones constructibles	Perte de surface agricole importante	Partisans de construire de l'habitat permanent près du village	Augmentation de la tension sur la ressource en eau	Quid de la piscine ?	Impact sur la zone humide située en aval	Risque de glissement de terrain et d'affaissement de la route départementale en dessous	Ruisselement/ Aggrava les inondations par fortes pluies	Ne prend pas en compte le changement climatique et l'intensification des pluies d'automne	Augmentation de la circulation et du danger sur la RD 312 et sur la voie communale de Maucune	Méfiance vis-à-vis des touristes écologiques	Projet jugé non écologique	Projet d'abord immobilier et financier pour investisseurs avec défiscalisation	Projet utopique à l'avenir incertain	Gestion des déchets
R1	M. GONDAN Philippe	X					X											
R2 E9	M. BERTRAND Louis								X									
R3	M. et Mme NOIR Maurice et Chantal				XX													
R4	M. DEGAS Michel	X																
R5	M. COCULA Lucien	X																
C1	Mme PEYROUSE Elisabeth	X																
C2	Mme CARRUEL Chrystelle	X																
C3	Mme CHAREYRON Anne-Laure	X																
C4	Mme DUMONT Anne Marie	X																
C4	M. DUMONT Benjamin	X																
	M. GIBOT Hervé																	
	M. CARCEL Guy																	
	Mme TESSIER Françoise																	
C5	M. BABOIN Thierry																	
	Mme BABOIN Monique																	
	Mme TURPIN Nicole																	
C6	M. et Mme BOUTIN Yves et Brigitte																	
E11 C7	M. CORNILLON Daniel	X																
E1	Mme COQUATRIX Hélène																	
E2	Mme MALBURET Chantal																	
E3	Mme BRUNET Jacqueline																	
E4	Mme PEYROUSE Elisabeth																	
E5	M. PROJY propriétaire du château / parashotellerie/acquisition en time share/																	
E5	M. KAPPELIN associé dans ce projet																	
E6	Mme BOURON CHIABERTO Annabel	X																
E7	Mme BABOIN Martine	X																
	Mme MACPHERSON Myriam	X																
E8	M. POUENARD Philippe	X																
E10	M. FAURE Gilbert																	
E12	Mme PERRIER Anne																	
	croyait que c'était une révision générale du PLU favorable sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau																	
Totaux	11	6	8	11	10	3	18	12	1	5	9	1	11	3	3	5	2	3

ENQUETE PUBLIQUE relative à la REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de BEAUSEMBLANT

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Ce jour, 22 mai 2024, M. ROCHE André, commissaire enquêteur désigné par décision n°E24000036/38 du 28/02/2024 de M. le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE pour effectuer l'enquête publique relative à la révision avec examen conjoint n°1 du PLU de la commune de BEAUSEMBLANT, a établi le Procès-Verbal de synthèse des observations suivant.

Au cours des quatre permanences tenues en mairie de BEAUSEMBLANT, j'ai reçu vingt-cinq (25) personnes.

Six (6) se sont exprimées sur le registre

Treize (13) par courriers reçus ou remis en mairie

Douze (12) au cours d'entretiens

Ce qui représente 24 observations regroupées autour de cinq grands thèmes.

1

1 - La problématique de l'eau

1.1 La ressource en eau est-elle suffisante pour alimenter de façon pérenne ce projet, en eau potable sur un territoire, en tension qui impose un gel des prélèvements sur la Valloire et une réduction forte annoncée sur la Galauré ?

1.2 Qu'en sera-t-il si l'eau de source prévue pour alimenter les cottages en eau secondaire pour l'entretien, les sanitaires, les lave-vaisselles, les lave-linges, la piscine et le réseau de défense contre l'incendie, vient à manquer ?

1.3 Quelle piscine sera construite ? une piscine couverte de 66 m² dans la grande halle (cf. OAP) ou un couloir de nage extérieur de 13 x 2,5 pour 300 vacanciers en été ?

2 - L'application de la loi climat et résilience et l'urbanisation de la commune

2.1 Est-il cohérent de faire disparaître une parcelle agricole de 6,8 ha de bonne terre alors que la Loi Climat et Résilience, impose une décroissance forte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et sachant que les consommations relevées entre 2011 et 2021 sur Beausemblant limiteraient celles-ci à 2,8 ha pour 2021 – 2031 ?

2.2 Autoriser ce projet ne va-t-il pas réduire les possibilités d'urbanisation futures sur le territoire communal compte tenu de la surface d'espaces agricoles, naturels et forestiers qu'il consomme ?

2.3 La commune ne peut-elle pas obtenir d'autres terrains constructibles en compensation des surfaces constructibles neutralisées par l'aléa inondation ?

2.4 Pourquoi adopter dans le règlement un CES de 0,10 quand le projet n'en représente que le 1/3 ? N'y a-t-il pas un risque de densification des HLL ?

3 - Les risques

3.1 L'aménagement de ce secteur va aggraver le risque d'inondation dans le bassin versant aval, déjà touché lors des fortes pluies de septembre 2023.

2

3.2 Les coefficients de perméabilisation des sols pris en compte, respectivement 0.3 et 0.5 pour le sol actuel et son état futur, pour évaluer les conséquences du projet sur les eaux de ruissellement, sont contestés ? Pouvez-vous les justifier sachant que p 476 du document 1 Bis il est écrit « que la réserve utile du sol actuel agricole n'a pas été « déterminée précisément » ?

3.3 Les évènements climatiques récents font craindre des évènements exceptionnels qui ne semblent pas avoir été pris en compte.

3.4 Quelles seront les conséquences sur la zone humide située en aval du site ?

3.5 Le ravinement constaté au bas du terrain, et l'affaissement de la route départementale encore visible, font craindre un glissement du terrain, sur lequel sera construit le parc résidentiel de loisir ?

3.6 La route départementale 312 qui dessert le site est étroite et sinueuse ? Est-elle adaptée pour le trafic supplémentaire qui sera généré ? La même question est posée pour la petite route de Maucune en venant de Boresse, que les applications de guidage par GPS ne manqueront pas de faire emprunter.

4 – L'intérêt communal et les retombées économiques

4.1 Quel intérêt pour la commune et ses habitants de voir se développer un parc résidentiel de loisir dont ils ne voient que des nuisances ? Quelques taxes récoltées ? L'exemple du lotissement du golf qui a avorté ne nourrit-t-il pas quelques inquiétudes, sur l'attractivité de la commune ?

4.2 Quelles sont les réelles retombées économiques que l'on peut attendre de ce projet, en dehors de quelques emplois à temps partiels ? Certains pensent que le parc vivra en vase clos avec sa petite épicerie sur le site et que les résidents se tourneront vers les communes environnantes mieux pourvues en commerces comme St Vallier ou St Uze en venant du sud ou les grandes surfaces qu'ils rencontreront en venant du nord.

5 – Un projet financier ou touristique ?

5.1 Ce projet est vu, avant tout, comme une opération immobilière et financière pour des investisseurs, permettant de faire de la défiscalisation.

5.2 L'objectif des porteurs du projet est perçu comme de la vente immobilière plutôt qu'un projet touristique. La Bonne Etoile a eu l'obligation par la mairie de rester propriétaire de ses hébergements. Ce n'est pas le cas à la Sizeranne, pourquoi ? L'unification de l'exploitation du PRL et du château suffit-elle à garantir la pérennité de l'opération ?

5.3 Certains s'inquiètent des conséquences que pourraient avoir une insuffisance des locations ou un manque d'entretien de l'ensemble du parc par défaut des propriétaires.

Questions du commissaire enquêteur :

6 – Comment justifie-t-on que la transformation de 32 100 m² de terre agricole en espace vert constitue une renaturation au sens de la Loi Climat et Résilience ?

7 - Pouvez-vous faire le calcul précis de la surface d'ENAF qui serait consommée par le projet ?

8 - Compensation agricole : le mémoire en réponse précise :

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

- d'un commodat ferme sur 9 ans, sur les parcelles portant sur les parcelles C678, C679, C672, lieudit « Le Château » pour une surface de 89 086 m² soit environ 9 ha ;
- d'un commodat 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 Beausemlant d'une superficie de 63 650 m² (6,3 ha).

Le GFA cède à l'EARL des Isnards la parcelle ZX20, d'une surface de 6,4 ha. Cette parcelle cédée est localisée à environ 430 mètres à l'est du périmètre du projet. Pour rappel l'exploitation de l'EARL des Isnards représente déjà une centaine d'hectares en production céréalière outre des parcelles où sont exploités des arbres fruitiers. La compensation agricole est donc intégrale.

Sur le plan cadastral, il n'y a pas de parcelle ZX20 de 6.4 ha à 430 m à l'est, mais la parcelle ZK20 de 63 650 m² citée dans le 2^e alinéa du paragraphe précédent comprise dans le commodat, parcelle qu'exploite déjà M. PRADIER, ce qui ne constitue donc pas la compensation intégrale annoncée.

9 - A quoi correspond le contour de l'OAP notamment dans sa partie sud comprenant une large partie boisée et le lac mésotrophe qui constitue un écosystème intéressant et indépendant du reste ?

10 - Des containers d'ordures ménagères sont prévus à l'entrée du château, à l'intérieur du portail d'entrée, les habitants des Rostaings et de Maucune, qui doivent porter leurs déchets dans ceux situés au village n'y auront pas accès. Pourquoi ne pas envisager un lieu de dépôt commun, par exemple en bordure du carrefour à aménager qui offrirait le même service à tous ?

4

Le commissaire enquêteur

André ROCHE

Remis au M. le Maire de BEAUSEMBLANT le 22/05/2024

Révision avec examen conjoint n°1

« Les cottages de Beausemlant »

Commune de Beausemlant (26)

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur

7 juin 2024

Date	Rédaction	
	Nom	Signature
07/06/2024	<p>Jean CESA Maire commune Beausemlant</p> <p>MAIRIE DE BEAUSEMLANT</p>  <p>VILLAGE NATAL de BARTHELEMY de LAFFEMAS</p>	

PREAMBULE

La commune de Beausembant 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).

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 (ci-après « PRL »), 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

La procédure de révision allégée a pour objectif d'adapter le plan local d'urbanisme pour permettre un projet de parc résidentiel de loisirs « Les Cottages de Beausembant » 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 2027.

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

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

Le projet de création de PRL a fait l'objet d'une étude d'impact suite à la décision de l'AE n°2020-ARA-KKP-2506 du 29 avril 2020, saisie pour une demande d'examen au cas par cas.

L'autorité environnementale a rendu sur l'étude d'impact de ce projet, un avis délibéré n°2021-ARA-AP-1105 adopté lors de la séance du 14 janvier 2022.

Celui-ci a fait l'objet d'un mémoire en réponse en mars 2022.

Dans le cadre de la procédure de révision « allégée », conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, la MRAE a émis un avis délibéré, référencé 2023-ARA-AUPP-1341 du 19 décembre 2023.

Conformément à l'article L.122-1 et R.123-8 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 au plus tard au moment de l'enquête publique.

Le 12 avril 2024, la commune de Beausemblant a rédigé le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 19 décembre 2023.

Ce document a été joint à l'enquête publique qui s'est tenue du 15 avril au 17 mai 2024.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le 22 mai 2024, le commissaire enquêteur a rendu le procès-verbal de synthèse. En application de l'article R.123-18 susvisé, le porteur de projet peut ensuite faire valoir ses observations.

Le présent document constitue le mémoire en réponse aux observations orales et écrites consignées dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - La problématique de l'eau

1.1 « La ressource en eau est-elle suffisante pour alimenter de façon pérenne ce projet, en eau potable sur un territoire, en tension qui impose un gel des prélèvements sur la Valloire et une réduction forte annoncée sur la Galaure ? »

L'ensemble des informations permettant de répondre à la question figure dans le mémoire en réponse à la MRAE.

Le commissaire enquêteur est ainsi invité à se reporter au dossier d'enquête publique ainsi qu'au mémoire en réponse à la MRAE (page 13 et 14) démontrant que :

- les études réalisées par les différents bureaux d'étude (GINGER ENVIRONNEMENT, GONE ENVIRONNEMENT, ALTER IA) concluent que le projet n'aura pas d'incidence sur la ressource en eau potable au regard des consommations attendues ;
- l'ensemble de ces études démontrent que la source Charrignon et la source Grenier permettent d'alimenter le projet en eau potable de manière suffisante notamment grâce au système de bélier remis en état ;
- le projet a été attentivement étudié pour une consommation réduite de la ressource en eau potable en collaboration avec le syndicat intercommunal d'eau potable Valloire Galaure (ex : récupération eau de pluie et eaux grises, aménagement bassin de rétention, chasse d'eau économe, aérateur/pommeau de douche économe, robinet thermostatique, politique tarifaire encourageant la faible consommation d'eau, sablier de douche, compteur d'eau visible avec panneau de consommations ;
- le syndicat intercommunal d'eau potable Valloire Galaure a à ce titre émis un avis favorable au projet le 18 janvier 2024.

Les résultats de l'étude « ressource » menée par la communauté de communes Portes de DrômArdèche (ci-après « CCPDA ») sont attendus pour le mois de juillet 2024. Cette étude permettra de connaître avec précision les besoins de ressource en eau sur tout le territoire de la communauté de communes et en particulier de la commune de Beausemblant.

1.2 « Qu'en sera-t-il si l'eau de source prévue pour alimenter les cottages en eau secondaire pour l'entretien, les sanitaires, les lave-vaisselles, les lave-linges, la piscine et le réseau de défense contre l'incendie, vient à manquer ? »

Comme indiqué précédemment, le projet a été élaboré en intégrant ce risque.

En vue d'économiser l'eau potable, le PRL sera équipé d'un système de compensation des eaux grises par la source avec l'installation d'un double réseau d'eau.

Depuis, 1870 l'eau de source n'a jamais manqué. L'adduction d'eau potable est calculée avec l'apport de la source (qui se traduit par un dimensionnement du tuyau et une pression).

1.3 « Quelle piscine sera construite ? une piscine couverte de 66 m² dans la grande halle (cf. OAP) ou un couloir de nage extérieur de 13 x 2,5 pour 300 vacanciers en été ? »

Le projet ne porte pas sur la création d'une grande piscine.

62 m² de piscine couverte sont prévus à l'intérieur d'un bâtiment (la grande halle) ce qui évite l'évaporation.

2 - L'application de la loi climat et résilience et l'urbanisation de la commune

2.1 « Est-il cohérent de faire disparaître une parcelle agricole de 6,8 ha de bonne terre alors que la Loi Climat et Résilience, impose une décroissance forte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et sachant que les consommations relevées entre 2011 et 2021 sur Beausemblant limiteraient celles-ci à 2,8 ha pour 2021 – 2031 ? »

Dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la commune a indiqué la consommation d'espace relevée par le site géoportail de l'artificialisation sur lequel se basait la CDPENAF.

Néanmoins, après échange avec les acteurs locaux, et plus particulièrement avec le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) en charge de l'élaboration et du suivi du Schéma de cohérence territoriale (Scot) des Rives du Rhône, il s'avère qu'un outil de calcul plus précis la base de données d'occupation du sol (ci-après « BD OccSol ») a été créé par le SMRR.

Cette base de données existe depuis 2010 et doit servir de référence pour le territoire des 153 communes situées à cheval sur 5 départements (Ardèche, Drôme, Isère, Loire et Rhône) et réparties sur 6 intercommunalités.

Cette base de données est mise à jour régulièrement depuis 2010 (dernière actualisation en 2021 sur la base de l'orthophotographie 2020 du SMRR). Elle permet au territoire de disposer d'une donnée de qualité permettant de suivre l'évolution de l'occupation du sol sur les 30 dernières années.

Cet observatoire est reconnu par les partenaires comme une base pour le calcul du ZAN.

Selon la BD OccSol, la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) à Beausemblant varie entre 11,59 ha et 12,69 ha entre 2010-2020, selon si on compte ou non les installations des constructions agricoles.

Pour l'application de la loi climat, cette consommation doit être divisée par deux entre 2020 et 2030, soit **6,34 ha**.

En outre, il sera rappelé la circulaire du 24 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », précise que « le rapport de compatibilité entre les documents de planification et d'urbanisme doit conduire à porter une appréciation globale sur le respect du document supérieur, incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés, dont celui portant sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20% ».

La consommation d'ENAF possible est donc de 6,34 hectares sur le territoire de la commune de BEAUSEMBLANT.

En l'espèce, le projet prévoit une perte d'espace agricole de 6,8 ha mais une « renaturation » de la parcelle et une artificialisation effective de 1,7 hectares.

En effet, comme indiqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le projet de PRL prévoit une artificialisation limitée : 17 155 m² au total sur 75 124 m², correspondant à :

- 75 cottages pour une superficie comprise entre 2 450 m² et 3 099 m². Il est à noter qu'en réalité les HLL sont installés sur plot. Partant, la sous face des HLL n'est donc pas imperméabilisée puisque l'eau peut circuler. Dès lors, cette surface pourrait être déduite des 17 155 m². L'eau des toitures est récoltée et infiltrée sur site via des tranchées drainantes. ;
- aux équipements de loisirs pour 2 700 m² ;
- aux voies d'accès pour 1 888 m² ; L'ensemble des voiries secondaires sont réalisés en matériaux perméables
- voies carrossables pour 4 037 m² et piétonnes pour 3 500 m² ;
- et aux espaces de stationnement pour 1 931 m².

Les bâtis existants ne sont pas agrandis et représentent 487 m² au sol.

En outre, ce projet est totalement réversible.

Dès lors, le projet de PRL est compatible avec la trajectoire ZAN.

Le terme « *renaturation* » utilisé dans le mémoire en réponse de la commune n'est pas à entendre au sens de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Au sens de la loi climat et résilience, ce terme signifie que l'on transforme un sol artificialisé en un sol non artificialisé, ce qui n'est pas le cas ici.

En revanche, il y a une « *renaturation* » de cet espace agricole ; le projet consiste à revaloriser cette terre agricole et à l'enrichir d'un point de vue agro écologique puisque :

- 3,2 ha d'espaces verts, arborés et plantés (soit 43% de la zone ULt2) permettront de **reconstituer une trame verte très favorable à la biodiversité. Des arbres seront notamment plantés à l'intérieur de la parcelle pour faire de l'ombre aux HLL ;**
- 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 et de **restaurer une trame bleue**. Les plantations et la création de milieux humides vont améliorer la diversité d'habitats sur cette parcelle, jusqu'alors parcelle cultivée en culture intensive, et favoriser la faune ;
- les travaux envisagés vont **améliorer l'infiltration des eaux pluviales** notamment grâce à l'aménagement de fossés structurants (et réduire ainsi le ruissellement constaté à l'heure actuelle du fait de la qualité moyenne du sol actuel). Cela permet de réduire le risque de glissement de terrain et d'inondation ;
- **la faune et la flore vont être enrichies à l'intérieur même de la parcelle et non uniquement en ses abords du fait des différentes plantations prévues.**

Les voies de desserte structurante du projet sont associées à des fossés pour que l'infiltration des eaux fournies par les zones imperméabilisées représente 100 % du projet sans contrainte de ruissellement.

Ce qui en l'état, n'est pas le cas au niveau de la parcelle agricole qui par la pente du terrain peut causer des ruissellements.

Le projet améliorera la qualité des sols jusqu'ici cultivés de manière intensive et favorisera la restauration de la biodiversité (faune et flore).

Par ailleurs, la commune entend préciser que la qualité de « *bonne terre* » ne dépend pas du caractère agricole ou non des terres concernées. En effet, la qualité d'un sol est relative et parfois indépendante de son type d'occupation ou de son usage. Un sol agricole lessivé ou saturé en produits phytosanitaires peut s'avérer de mauvaise qualité en matière de biodiversité et d'écoulement des eaux par exemple. A l'inverse, un sol végétalisé, comme on en trouve dans des parcs urbains ou des jardins peut receler une richesse biologique et permettre l'absorption de l'eau. **C'est ce qui a été développé dans le projet et dans les différents documents soumis à enquête** (évaluation environnementale notamment) et expliqué au commissaire enquêteur.

2.2 « Autoriser ce projet ne va-t-il pas réduire les possibilités d'urbanisation futures sur le territoire communal compte tenu de la surface d'espaces agricoles, naturels et forestiers qu'il consomme ? »

Comme indiqué plus haut, la consommation d'ENAF du projet est limitée et ne concerne en aucune manière l'intégralité de la parcelle 669 (cf. supra).

Ce chiffre de 6,34 ha comprend tous les usages : habitat, loisirs, économique.... Le projet consommera environ 1,7 hectares. Le projet ne vient pas réduire les possibilités d'urbanisation future.

En outre, comme indiqué dans le mémoire en réponse à la MRAe, le porter à connaissance du Préfet de la Drôme vient rendre inconstructible des parcelles jusque là considérées comme constructibles. En effet, deux zones à urbaniser « les Géraniums » et « le Merdariou Sud » sont désormais classées en zone rouge, soit respectivement 16 741 m² pour 35 logements prévus et 8 646 m² pour 15 logements prévus (soit au total 2,54 ha d'ENAF).

A noter que les projets d'échelle intercommunale (comme le PRL) ne sont pas imputés à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes, mais uniquement à la commune sur laquelle est implanté le projet (absence de PLUi). Pourtant, ces projets bénéficient également à la CCDPA (ex : taxe de séjour).

La commune souhaite aussi développer la zone d'activité des Pierrelles. Pour cela, des terrains sont disponibles en renouvellement urbain (ce qui ne consomme donc pas dans la consommation d'ENAF).

2.3 « La commune ne peut-elle pas obtenir d'autres terrains constructibles en compensation des surfaces constructibles neutralisées par l'aléa inondation ? »

Aucun texte législatif ou réglementaire ne le prévoit. La commune devra arbitrer en croisant les enjeux (agricoles, réseaux, paysage...), étant rappelé que la consommation d'ENAF possible sur le territoire de la commune de Beausemblant est de 6,34 hectares.

2.4 « Pourquoi adopter dans le règlement un CES de 0,10 quand le projet n'en représente que le 1/3 ? N'y a-t-il pas un risque de densification des HLL ? »

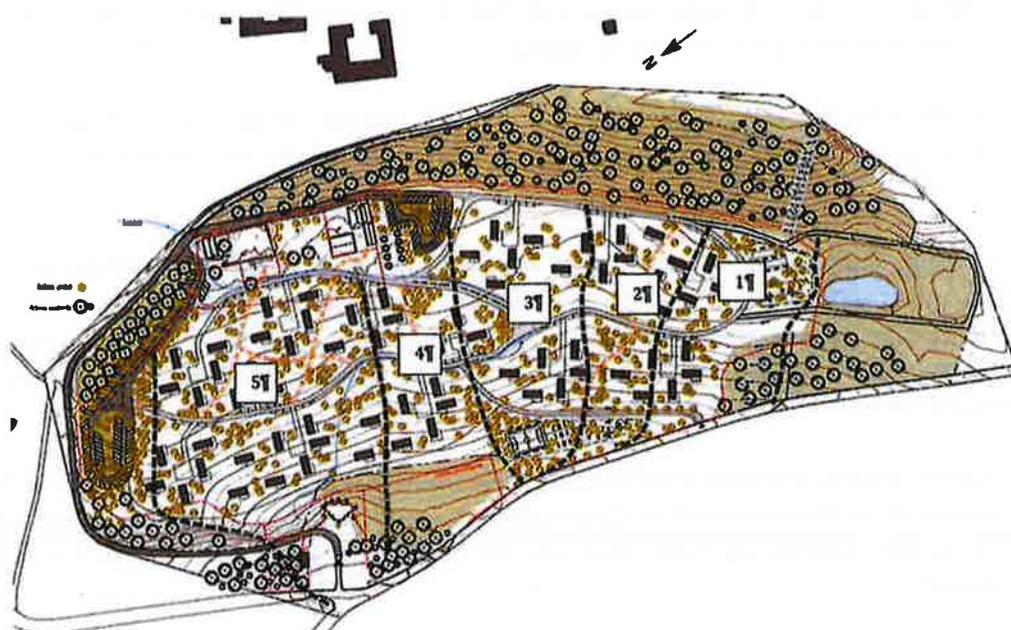
Le CES réel est encore plus faible. Il pourrait être baissé au CES réel si besoin.

3 - Les risques

3.1 « L'aménagement de ce secteur va aggraver le risque d'inondation dans le bassin versant aval, déjà touché lors des fortes pluies de septembre 2023 ».

L'infiltration prévue et les aménagements (noues, fossés d'1,50 m...) vont contribuer à améliorer la situation existante au regard du ruissellement et de l'érosion.

De plus, les bassins versants du projet, voir figure ci-dessous, ne vont absolument pas influencer l'aval lors de fortes pluies puisque le dimensionnement des fossés est calé sur des effets trentennal et que le site est scindé en 5 sous-bassins quasi indépendants en termes de gestion hydrologique des eaux :



3.2 « Les coefficients de perméabilisation des sols pris en compte, respectivement 0.3 et 0.5 pour le sol actuel et son état futur, pour évaluer les conséquences du projet sur les eaux de ruissellement, sont contestés ? Pouvez-vous les justifier sachant que p 476 du document 1 Bis il est écrit « que la réserve utile du sol actuel agricole n'a pas été « déterminée précisément » » ?

Comme échangé ci-dessus, la configuration du site subdivise le projet des HLL en 5 sous-ensembles hydrologique quasi indépendants.

La structuration des fossés est cassante et transverse sur les bassins pour assurer la pérennité d'infiltration des eaux.

La configuration du site d'étude dans ses sous-ensembles 1 et 3, créerait des bassines naturelles, comme pour le lac mésotrophe, si le terrain ne permettait pas l'infiltration des eaux lors des différents événements pluvieux. Or, cela ce qui n'est jamais arrivé.

De plus, la figure ci-dessous confirme les éléments d'études fournis dans l'étude d'impact d'Ameten d'Avril 2021 comme une zone à perméabilité forte :



3.3 « Les évènements climatiques récents font craindre des évènements exceptionnels qui ne semblent pas avoir été pris en compte ».

Les aménagements ont été dimensionnés pour les crues décennales et centennales.

La configuration du site dans ces sous-ensembles bloque totalement le ruissellement de par les fonctions des fossés, associés aux voiries structurantes comme le montre la figure ci-dessus.

3.4 « Quelles seront les conséquences sur la zone humide située en aval du site ? »

La zone humide est détachée et complètement indépendante (voir figure ci-dessous).



Les conclusions de l'étude d'impact d'Ameten, référencée Le Projet d'aménagement touristique « Les Cottages de Beausemblant » d'Avril 2011 donnent un impact moyen :

Milieu naturel – Zonage réglementaire - Enjeu				
Nul	Faible	Moyen	Fort	Très fort
		X		
Justification : Le site d'étude est localisé en dehors de tout zonage d'inventaire écologique, mais toutefois à proximité d'une ZNIEFF de type 2. 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.				

Concernant les effets et mesures en phase exploitation du projet sur le volet eau, l'étude d'impact précise concernant les incidences sur les zones humides que : « **Le site d'implantation du projet ne comprend pas de zone humide et donc aucune incidence directe n'est à prévoir.**

Aucun lien hydraulique n'a été mis en évidence entre le site d'étude et la zone humide de l'autre coté en contre bas de la RD312. Le bassin versant alimentant cette zone humide ne sera pas impacté par l'aménagement.

Notons que l'aménagement, malgré l'imperméabilisation partielle avec les cottages du fait des plantations envisagées, limite le ruissellement et favorise l'infiltration de l'eau par rapport à un champ en mono culture irrigué ».

3.5 « Le ravinement constaté au bas du terrain, et l'affaissement de la route départementale encore visible, font craindre un glissement du terrain, sur lequel sera construit le parc résidentiel de loisir ? »

La configuration du site dans ces sous-ensembles bloque totalement le ruissellement de par les fonctions des fossés, associés aux voiries structurantes comme le montre la figure ci-dessus.

3.6 « La route départementale 312 qui dessert le site est étroite et sinueuse ? Est-elle adaptée pour le trafic supplémentaire qui sera généré ? La même question est posée pour la petite route de Maucune en venant de Bresse, que les applications de guidage par GPS ne manqueront pas de faire emprunter ».

Comme indiqué dans la notice de présentation du projet, les modifications du PLU prévoient notamment que :

- 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.

En outre, comme indiqué dans l'étude d'impact, « *la hausse du trafic lié au projet sera très faible, et par ailleurs limitée à la seule période jour* ».

Une signalétique du PRL sera mise en place pour orienter les vacanciers sur les routes principales et éviter les petites routes non adaptées.

Les services de l'état ont été sollicités sur le sujet et ont validé l'aménagement du carrefour tel qu'il est décrit dans le projet afin de sécuriser le carrefour.

4 – L'intérêt communal et les retombées économiques

4.1 « *Quel intérêt pour la commune et ses habitants de voir se développer un parc résidentiel de loisir dont ils ne voient que des nuisances ? Quelques taxes récoltées ? L'exemple du lotissement du golf qui a avorté ne nourrit-t-il pas quelques inquiétudes, sur l'attractivité de la commune ?* »

Une taxe de séjour sera perçue par la Communauté de communes. Cette taxe sera redistribuée. La commune bénéficiera d'un apport de taxe foncière.

4.2 « *Quelles sont les réelles retombées économiques que l'on peut attendre de ce projet, en dehors de quelques emplois à temps partiels ? Certains pensent que le parc vivra en vase clos avec sa petite épicerie sur le site et que les résidents se tourneront vers les communes environnantes mieux pourvues en commerces comme St Vallier ou St Uze en venant du sud ou les grandes surfaces qu'ils rencontreront en venant du nord* ».

Le PRL ne disposera pas de commerces ; l'objectif est de valoriser les produits locaux. Les commerces du village auront des retombées.

Le PRL sera ouvert à l'année. Il y aura au moins un couple d'exploitant à l'année, des emplois pendant les périodes de haute saison, et de la sous-traitance : entretien paysager, ménages, prestations de services.

Ce nouveau projet va permettre le développement de la commune à travers une offre touristique renforcée, en créant des emplois, et donc en développant l'économie de la commune.

- Les restaurants et les commerces aux alentours bénéficieront de cet équipement ;
- Des taxes de séjours supplémentaires seront applicables ;
- La commune bénéficiera d'un apport de taxe foncière ;
- 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..

5 – Un projet financier ou touristique ?

5.1 *Ce projet est vu, avant tout, comme une opération immobilière et financière pour des investisseurs, permettant de faire de la défiscalisation.*

5.2 *L'objectif des porteurs du projet est perçu comme de la vente immobilière plutôt qu'un projet touristique. La Bonne Etoile a eu l'obligation par la mairie de rester propriétaire de ses hébergements. Ce n'est pas le cas à la Sizeranne, pourquoi ? L'unification de l'exploitation du PRL et du château suffit-elle à garantir la pérennité de l'opération ?*

5.3 *Certains s'inquiètent des conséquences que pourraient avoir une insuffisance des locations ou un manque d'entretien de l'ensemble du parc par défaut des propriétaires.*

Comme indiqué par le porteur de projet, l'objectif est de faire perdurer cette propriété exceptionnelle dans un environnement économique où le maintien d'un « château pour un usage personnel » ne fait plus aucun sens dans la société du XXIème siècle. L'objectif est, en revanche, de maintenir la pérennité du site et de permettre la mise en place d'une exploitation touristique

professionnelle qui génèrera une réelle activité économique pour l'exploitant mais aussi pour la commune et participera au développement économique régional.

Les propriétaires de la SAS DROME 2015 ne sont pas des promoteurs (à une exception près – Christian Fichard qui a accompagné le projet compte tenu de son expérience sur des projets de ce type). Ils sont associés au sein de cette société sur un mode très « familial ». Les trois quart du capital sont détenus par une holding familiale (Delore & Associés) qui a souhaité rejoindre Giles PROISY qui, comme Delore & Associés, n'est pas associé dans le projet sur le court terme (il est présent sur le site depuis près de 20 ans).

Le personnel, qui ne manquera pas d'être nécessaire, sera recruté localement (ce qui est logique au regard de la localisation géographique de la propriété). Le site permettra de proposer des activités annexes (balades en forêt, expérience environnementale, pêche sur l'étang, etc.). Au fil du temps, un nombre important d'activités tournant autour de l'écosystème pourront être ajoutées.

L'étude réalisée concernant l'offre d'hébergement du territoire et l'analyse des nouvelles tendances touristiques tournées vers un hébergement éco-responsable et ultra fonctionnel démontrent que le projet est en adéquation avec les nouveaux besoins de la clientèle touristique.

Or, le site comporte aujourd'hui un nombre insuffisant de « lits » pour permettre cette exploitation. A noter d'ailleurs que la plupart des projets de développement touristiques suivent la même logique qui oblige à disposer d'un nombre de lit suffisants pour pouvoir assurer un service minimum (entretien de la propriété, des espaces verts, etc.).

Questions du commissaire enquêteur :

6 – « Comment justifie-t-on que la transformation de 32 100 m² de terre agricole en espace vert constitue une renaturation au sens de la Loi Climat et Résilience ? »

Comme évoqué plus haut, le terme « *renaturation* » utilisé dans le mémoire en réponse de la commune n'est pas à entendre au sens de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Au sens de la loi climat et résilience ce terme signifie que l'on transforme un sol artificialisé en un sol non artificialisé, ce qui n'est pas le cas ici.

En revanche, il y a une « *renaturation* » de cet espace agricole en ce que le projet consiste à revaloriser cette terre agricole et à l'enrichir d'un point de vue agro écologique puisque :

- 3,2 ha d'espaces verts, arborés et plantés (soit 43% de la zone ULt2) permettront de **reconstituer une trame verte très favorable à la biodiversité. Des arbres seront notamment plantés à l'intérieur de la parcelle pour faire de l'ombre aux HLL ;**
- 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 et de **restaurer une trame bleue ;**
- les travaux envisagés vont **améliorer l'infiltration des eaux pluviales** notamment grâce à l'aménagement de fossés structurants (et réduire ainsi le ruissellement constaté à l'heure actuelle du fait de la qualité moyenne du sol actuel). Cela permet de réduire le risque de glissement de terrain et d'inondation.

- **la faune et la flore vont être enrichies à l'intérieur même de la parcelle et non uniquement en ses abords du fait des différentes plantations prévues.**

Ainsi, il ne s'agit pas de renaturation au sens de la loi climat (passage d'un sol artificialisé à un sol agricole ou naturel). Il s'agit de passer d'une terre agricole (absence de biodiversité) à un projet améliorant la qualité environnementale : apport de biodiversité avec une palette végétale adaptée, riche et diversifiée (trame verte), infiltration des eaux et mis en place de noues (très bénéfique à la trame bleue).

7 - Pouvez-vous faire le calcul précis de la surface d'ENAF qui serait consommée par le projet ?

La parcelle OC 669 (67 970 m²) est agricole ; elle ne sera plus agricole.

Elle sera partiellement artificialisée (17 155 m²) et aménagée en espaces verts (32 100m²).

Les parcelles OC 681 (1007 m²), OC 670 (4 292 m²) et OC 680 (1330 m²), sont déjà artificialisées (bâtiments et abords des bâtiments). Elles le resteront. Aucune extension des bâtiments n'est prévue.

La parcelle OC683 (3 990 m²) est boisée ; elle restera boisée et naturelle.

8 - Compensation agricole : le mémoire en réponse précise :

La compensation agricole a été étudiée avec la chambre d'agriculture qui a d'ailleurs émis un avis favorable sur le projet.

Un commodat ferme de 9 ans est prévu concernant les parcelles C 678, C679 et C672 représentant une superficie de 89 086 m².

Un commodat ferme de 9 ans est prévu concernant la parcelle ZK20 représentant une superficie de 6,36 hectares.

9 - A quoi correspond le contour de l'OAP notamment dans sa partie sud comprenant une large partie boisée et le lac mésotrophe qui constitue un écosystème intéressant et indépendant du reste ?

Le périmètre de l'OAP correspond à la surface qui devrait faire l'objet de la cession de terrain. Une partie fera l'objet du projet (zone UL) et les autres parties resteront en zone naturelle (Zone N).

10 - Des containers d'ordures ménagères sont prévus à l'entrée du château, à l'intérieur du portail d'entrée, les habitants des Rostaings et de Maucune, qui doivent porter leurs déchets dans ceux situés au village n'y auront pas accès. Pourquoi ne pas envisager un lieu de dépôt commun, par exemple en bordure du carrefour à aménager qui offrirait le même service à tous ?

Les containers seront situés à l'intérieur du château et financés par le PRL.

SCI ARONE

Société civile immobilière
au capital de 1.000 €
Siège social : 4 Avenue Jules Bernard
26110 NYONS
093 917 767 R.C.S. ROMANS

Suite aux décisions prises au sein d'un acte authentique de cession de parts sociales en date du 18 janvier 2024, les associés ont acté la démission de Monsieur Romain NEGRI de ses fonctions de co-gérant, laissant ainsi pour seule gérante, Madame Aune IMBERT, demeurant au 46 Allée du Pâtre, Lotissement La Pastourelle - 26110 Nyons, et ce, à compter du 18 janvier 2024.
Modification au R.C.S. de ROMANS.
24134131

MENUISERIE ALLIANCE

Société à responsabilité limitée
au capital de 2 000 euros
Siège social : Route de Charols
26160 SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION
007 001 948 RCS ROMANS-SUR-ISERE

Aux termes d'une décision en date du 30 mars 2024, l'associé unique statuant en application de l'article L. 223-42 du Code de commerce, a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la Société.
Pour avis. La Gérance
24135948

PL
L'unique service de vente en ligne

Annonces légales :
Peuple Libre
est habilité
pour toute
la Drôme



Vous aimez lire

Fusion

RLB

AVANTIS - ASSOCIÉS

6 rue Ravaud
26200 MONTÉLIMAR

AG IMMOBILIER GESTION

SARL au capital de 5000 €
Porté à 5280 €
Par l'effet de la fusion visée ci-après
Siège social: 21 Avenue Paul Laurens
26110 NYONS
RCS ROMANS 494 715 614

**AVIS DE FUSION ET
D'AUGMENTATION DE
CAPITAL**

Aux termes d'un PV du 31/12/2023 l'AG des associés de la société AG IMMOBILIER GESTION a:

Approuvé le projet de fusion établi par ASSP du 20/11/2023 aux termes duquel la société A.D.N IMMOBILIER SARL au capital de 5000€ dont le siège social est 21 Avenue Paul Laurens 26110 NYONS Immatriculée au RCS de ROMANS SUR ISERE sous le n°813749975 a fait apport, à titre de fusion, à la société AG IMMOBILIER GESTION de la totalité de son actif évalué à 133698€ à charge de la totalité de son passif évalué à 16450€ la valeur nette des apports s'étant donc élevée à 117248€.

Décidé, pour rémunérer cet apport, d'augmenter son capital d'un montant de 5280€ pour le porter de 5000€ à 10280€ par la création de 528 parts nouvelles de 10€ chacune entièrement libérées et attribuées aux associés de la société A.D.N IMMOBILIER à raison de 1,067 part de la société AG IMMOBILIER GESTION contre 1 part de la société A.D.N IMMOBILIER. La prime de fusion s'élève globalement à 11198€.

Aux termes d'un PV d'AGE du 31/12/2023 il a été décidé la réduction du capital par annulation des titres de la Société AG IMMOBILIER GESTION auto-détenus par l'effet de la fusion suivie d'un montant de 5000€ pour porter le capital de 10280€ à 5280€.

La fusion est devenue définitive le 31/12/2023 ainsi qu'il résulte du PV de l'AGE des associés de la société A.D.N IMMOBILIER du 31/12/2023 et du PV de l'AGE des associés de la société AG IMMOBILIER GESTION du 31/12/2023 la société A.D.N IMMOBILIER se trouvant dissoute à cette date de plein droit du fait de la fusion.

La fusion a un effet rétroactif au 01/01/2023 d'un point de vue comptable et fiscal, de sorte que les résultats de toutes les opérations réalisées par la société A.D.N IMMOBILIER depuis le 01/01/2023 jusqu'au jour de la réalisation de la fusion sont réputées réalisées, selon le cas, au profit ou à la charge de

Cession de fonds

La location-gérance du fonds de commerce d'imprimerie, sérigraphie, création et composition graphique situé 2 Rue Pasteur - 26200 MONTÉLIMAR, consentie par asp du 31/12/1988 par Raymond BAYLE et Simone CHAIX à IMPRIMERIE BAYLE (SARL au capital de 457 347,05 €, 2 Bis Rue Pasteur -26200 MONTÉLIMAR, 349 690 325 RCS ROMANS) a pris fin à la date du 29/12/2023.

24135690

Aux termes d'un SSP en date du 21/02/2024, la société SAS RIOJA SAS au capital de 2000 € située 33 boulevard d'Alsace 26000 VALENCE immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro 979 839 065

a donné en location gérance à la société SASU SA FABIO SASU au capital de 1000 € située 33 Boulevard d'Alsace, restaurant La Rioja 26000 VALENCE en cours d'immatriculation au RCS de ROMANS un fonds de commerce de Restauration traditionnelle et rapide, bar brasserie glacière, club lounge, soirée événementielle situé 33 boulevard d'Alsace 26000 VALENCE à compter du 01/04/2024 au 31/03/2025. Le contrat est renouvelable par tacite reconduction d'une période de 36 mois.

24135582

Avis relatif aux personnes

SINIA
NOTAIRES - CONSEILS

**AVIS DE SAISINE
DE LEGATAIRE UNIVERSEL
DE LAI D'OPPOSITION**

Article 1007 du Code civil

Article 1076-1 Code de procédure civile
Loi n°2016-1503 du 08 novembre 2016

Suivant testament olographe en date du 31 octobre 2015, Madame Sylvaine Marie Claire CHOLLAT, en son vivant retraitée, veuve de Monsieur Avédis MITLIAN, demeurant à VALENCE (26000) 30 Rue Alfred de Musset, née à VALENCE (26000), le 22 février 1927, décédée à VALENCE (26000), le 29 novembre 2023. A consenti un legs universel.

Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître Geoffrey DUNAND, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée "Johan MONTBARBON, Geoffrey DUNAND, Nadège PARCAUD, Sébastien DEMOITS, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à VALENCE (26000), "SINIA - La Croix d'Or", 82A Boulevard Pierre Tezier, le 21 décembre 2023, puis un acte contenant reconnaissance de la saisine reçu par Maître Geoffrey DUNAND, ce mentionné révisé 3



la société AG IMMOBILIER GESTION et considérées comme accomplies par la société AG IMMOBILIER GESTION depuis le 01/01/2023

L'article 8 des statuts relatifs au capital social et aux parts sociales ont été modifiés, ce qui rend nécessaire la publication des mentions suivantes: ARTICLE 8 CAPITAL SOCIAL Ancienne mention:

«Le capital social est fixé à 5000€. Il est divisé en 500 parts de 10€ chacune entièrement libérées» Nouvelle mention: «Le capital social est fixé à 5280€. Il est divisé en 528 parts de 10€ chacune, entièrement libérées.»

Pour avis
La Gérance
24135698

Il résulte que les légataires remplissent les conditions de la saisine.

Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire soussigné : Maître Geoffroy DUNAND, notaire à VALENCE (26000), référence ORPCEN : 26001, dans le mois suivant la réception par le greffe du tribunal de grande instance de VALENCE de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament.

En cas d'opposition, les légataires seront soumis à la procédure d'envoi en possession.

Pour insertion,
Maître Jean-Luc CHARRAS,
notaire
24135569

PRÉFET DE LA DRÔME

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

prescrivant l'ouverture d'une enquête publique environnementale unique portant sur :

- une déclaration d'utilité publique des ouvrages de dérivation et de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine et l'instauration des périmètres de protection,

- une Autorisation Environnementale Unique AEU-IOTA au titre de la loi sur l'eau, concernant la mise en conformité du captage du pont des chaînes afin de régulariser le système d'assainissement de la station d'épuration de DIE

Par arrêté, une enquête publique environnementale unique sur le projet susvisé, d'une durée de 18 jours, est prescrite du mardi 7 mai 2024 au vendredi 24 mai 2024 inclus, à la mairie de DIE, siège de l'enquête unique.

Ce projet relève de la nomenclature des Installations, Ouvrages, Travaux, Aménagement, rubrique n° 2.1.1.0 : Système d'assainissement collectif des eaux usées et installations d'assainissement non collectif destinés à collecter et traiter une charge brute de pollution organique au sens de l'article R. 2224-6 du code général des collectivités territoriales, qui sera supérieur à 600 kg de DBO5.

À l'issue de la procédure, le Préfet de la Drôme est l'autorité compétente pour délivrer l'arrêté modifiant l'arrêté préfectoral n°2010 348-0015 du 14 décembre 2010 modifié et qui portera autorisation d'utiliser l'eau en vue de la consommation humaine ainsi que déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection concernant le captage du pont des chaînes.

Le Préfet sera également l'autorité compétente pour délivrer l'Autorisation Environnementale Unique au titre de la loi sur l'eau, éventuellement assortie du respect de prescriptions ou un refus.

Monsieur Yves DEBOUVERIE, Ingénieur des Ponts, Eaux et Forêts retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur André AUBANEL, retraité d'entreprise agricole, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le tribunal administratif de GRENOBLE.

Pendant la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra consulter le dossier d'enquête constitué notamment d'une étude d'incidence et de son résumé non technique, de la décision de l'Autorité Environnementale qui dispense le projet d'étude d'impact après examen au cas par cas, et des avis recueillis lors de la phase d'examen :

- sur support papier et sur un poste informatique à la mairie de DIE, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- sur le site internet des services de l'État à l'adresse : www.drôme.gouv.fr, onglet Publications/Publications légales et avis/Accès aux différentes publications/AOEP : Avis d'Ouverture d'Enquêtes Publiques/ Liste des enquêtes classées par VILLE.

Le dossier d'enquête publique est également communicable, avant et pendant l'enquête, à toute personne sur sa demande et à ses frais, en préfecture de la Drôme, au bureau des enquêtes publiques.

Les observations et propositions du public pourront, pendant la durée de l'enquête, être :

- consignées par écrit directement sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé, ouvert à cet effet à la mairie de DIE, siège de l'enquête publique unique ;

- saisies directement via le formulaire en ligne sur le site internet de l'État susmentionné ;

- transmises par courriel à l'adresse suivante :

pref-consultation-enquete-publique@drôme.gouv.fr, avec mention en objet du titre de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur ;

- envoyées par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, lequel les annexera au registre d'enquête, à la mairie siège de l'enquête :

Mairie de DIE 7 Rue Félix Germain - 26150 DIE.

Les observations transmises par voie dématérialisée seront visibles sur le site internet des services de l'État, après modération par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur recevra le public à l'occasion des permanences qu'il tiendra en mairie de DIE, aux jours et heures suivants :

- le mardi 7 mai 2024 de 09h00 à 12h00,

- le jeudi 16 mai 2024 de 13h00 à 16h00,

- le vendredi 24 mai 2024 de 13h00 à 16h00.

Toutes informations sur le projet peuvent être demandées auprès de son responsable :

M. Antoine PINAULT, Responsable du service eau et assainissement

Mairie de DIE

7 Rue Félix Germain 26150 DIE

Courriel :

enquete publique@mairie-die.fr Tél : 06 74 95 26 75.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur puis la décision seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête à la mairie de DIE, et en préfecture de la Drôme - bureau des enquêtes publiques, et sur le site internet des services de l'État à l'adresse : www.drôme.gouv.fr.

34136910



AVIS D'APPEL PUE

MARCHÉS

Nom de l'acheteur : Commune de MONTBOUCHER SUR JABRON
SIRET : 212 601 918 0015

Représentant de l'acheteur : M. ALM

Objet du marché : Travaux de gestion

Documents de la consultation en im

peuple-libre.fr/marches-publics.php

Moyens de communication non comm

Type de procédure : Procédure adapté

Conditions de participation : se report

Techniques d'achat : sans objet

Catalogue électronique : interdit

Réduction du nombre de candidats : n

Variante exigées : non

Code CPV : 45232454-9 et 45232130-2

Lieu d'exécution : Commune de MON

et de Bauthéac

Début prévisionnel des travaux : Juin

Décomposition en tranches : oui, Tran

Décomposition en lots : non

Réservation de tout ou partie du mar

Possibilité d'attribution sans négociat

Visite obligatoire : non

Date et heure limite de réception des i

sur le site : <http://www.peuple-libre.fr>

Date d'envoi du présent avis à la publ

COMMUNE DE BEAUSEMLAN
(DRÔME)Rappel d'avis d'enquête
publique

relative au projet de révision avec examen
conjoint n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Il est rappelé que par arrêté n°2024/ en date du 18 mars 2024, le maire de commune de BEAUSEMLAN a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision avec examen conjoint n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A cet effet, monsieur ROCHE André a été désigné comme commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de GRENOBLE. Monsieur RIVIÈRE Bruno a été quant à lui désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera en mairie : lundi 15 avril 2024, 10 heures jusqu'à vendredi 17 mai 2024, 16 heures aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire recevra en mairie : lundi 15 avril de 10h à 12h, mercredi 17 avril de 9h à 12h, lundi 13 mai de 14h à 18h et vendredi 17 mai de 14h à 16h. Pendant la durée de l'enquête, l

observations sur le projet de révision allégée du PLU pourront être contreignées sur le registre d'enquête déposées en mairie. Elles peuvent également

**UNE ANNONCE LÉGALE À FAIRE PARAÎTRE
HORS DÉPARTEMENT ?**



S'occupe de tout !
Transmettez-nous votre annonce, nous la ferons suivre
à un confrère habilité. Un seul interlocuteur, un même service :
Attestation de parution - Envoi de justificatifs

Tél. 04 75 86 20 09 • annonces.legales@drome-habdo.fr

être adressées par écrit, au commissaire enquêteur, à la mairie ainsi que selon les moyens de communication électroniques indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.
À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

2413551



Peuple Libre en vente le jeudi chez votre marchand de journaux

PL / Jeudi 18 avril 2024 : **40**

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)

DRÔME
AMÉNAGEMENT
HABITAT

Avis d'appel public à la concurrence

Drôme Aménagement Habitat
11 Avenue de la gare ALIXAN - BP 10250
26958 VALENCE - Cedex 9
Tél : 04 75 81 78 00 - Fax : 04 75 81 82 27
mél : anthony.dipalo@drômeamenagementhabitat.fr
web : http://www.drômeamenagementhabitat.fr
SIRET 49297756600024

Groupement de commandes : Non
L'avis implique un marché
Objet : MIRABEL-ET-BLACONS (26400) - Construction d'une maison d'accueil spécialisée
Référence acheteur : 24/033
Type de marché : Travaux
Procédure : Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Lieu d'exécution : 26400 MIRABEL ET BLACONS
Durée : 18 mois.
Forme du marché : Prestation divisée en lots : oui
Les variantes sont exigées : Non
Lot N° 5 - MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM - OCCULTATIONS (Qualification 3521 ou équivalent)
Lot N° 6 - MENUISERIES EXTERIEURES PVC (Qualification 3541 ou équivalent)
Conditions de participation
Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :
Référence professionnelle et capacité technique :
Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis : Voir le règlement de la consultation
Marché réservé : NON
Réduction du nombre de candidats : Non
La consultation comporte des franchises : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Non
Critères d'attribution :
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
- 80% Valeur technique de l'offre (mémoire technique)
- 40% Prix des prestations
Renseignements d'ordre administratifs :
SERVICE MARCHES Tél : 04 75 81 78 24
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée
Remise des offres : 22/04/24 à 17h00 au plus tard.
Renseignements complémentaires :

Les travaux ne sont pas allotés.

Durée des travaux et visite de site :
A compter de l'émission de l'ordre de service, le délai d'exécution est de 4 mois dont 2 mois de préparation.
Une visite de site est obligatoire, l'attestation de visite doit être jointe à l'offre des candidats.

Le contact pour les visites se trouve à l'article 2.10 du règlement de la consultation.

Modalités d'obtention du dossier de consultation et remise des offres : Vous pouvez retirer le DCE sur :
<http://www.marchés-secursés.fr>.

Les justificatifs à produire et les critères d'attribution sont mentionnés dans le RC. Le dépôt des offres devra se faire par voie électronique sur le même site.

Date et heure limite de réception des offres :
Le Mardi 23 Avril 2024 à 12h30

407974300

AVIS

Plan local d'urbanisme

MAIRIE DE BEAUSEMLANT
(DRÔME)Avis d'enquête publique relative au projet de
révision avec examen conjoint n° 1
du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°2024/16 en date du 18 mars 2024, le maire de la commune de Beausemlant a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision avec examen conjoint n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A cet effet, monsieur ROCHE André a été désigné comme commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Grenoble. Monsieur RIVIER Bruno a été quant à lui désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera en mairie du lundi 15 avril 2024, 10 heures jusqu'au vendredi 17 mai 2024, 16 heures aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire recevra en mairie les lundi 15 avril de 10h à 12h, mercredi 24 avril de 9h à 12h, lundi 13 mai de 14h à 18h et vendredi 17 mai de 14h à 18h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision alléguées du PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie ainsi que selon les moyens de communication électroniques indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

- La traduction de tous documents.
Exercice du droit de vote : Tout associé décideur sur justification de l'inscription en compte de ses actions à collective.

Sous réserve des dispositions légales, ch d'autant de voix qu'il possède ou représo

Agrément : Les cessions d'actions au p tiers sont soumises à l'agrément de la co stantant à la majorité des deux tiers d disposant du droit de vote.
Président : Monsieur Philippe PEPIN, dem Poit Nico - 28230 CHAMARET.
La Société sera immatriculée au Registre sociétés de ROMANS.

POL

408027500

Dissolutions

POLY JURIS
Cabinet LELONG & PO

Société d'Avocats à Montélimar, Pl
Tél : 04 75 53 02 53
Mail : montelimar@lelong-poll

GABRIEL

Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 150 000 €
Siège social : 1835 route du Maze
Siège de liquidation : 35 place de
07120 ST ALBAN AURIOLLES
484 472 063 RCS AUBE

Aux termes d'une décision en date du 28 f unique a décidé la dissolution anticipée d du 28 février 2024 et sa mise en liqui régime conventionnel.

Madame Claire ANSELIN, demeurant 35 F 07120 ST ALBAN AURIOLLES, associée fonctions de liquidateur pour réaliser les op et parvenir à la clôture de celle-ci.

Le siège de la liquidation est fixé 35 Place de ST ALBAN AURIOLLES. C'est à ce

correspondance devra être envoyée documents concernant la liquidation devr Les actes et pièces relatifs à la liquidati Greffe du Tribunal de commerce de AUF Registre du commerce et des sociétés.

POL

408000700

Transformation fo

AVIS

Plan local d'urbanisme

MAIRIE DE BEAUSEMLANT (DRÔME)

Rappel d'avis d'enquête publique relative au projet de révision avec examen conjoint n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Il est rappelé que par arrêté n°2024/16 en date du 18 mars 2024, le maire de la commune de Beausemlant a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision avec examen conjoint n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A cet effet, monsieur ROCHE André a été désigné comme commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Grenoble, Monsieur RIVIER Bruno a été quant à lui désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera en mairie du lundi 15 avril 2024, 10 heures jusqu'au vendredi 17 mai 2024, 16 heures aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire recevra en mairie les lundi 15 avril de 10h à 12h, mercredi 24 avril de 9h à 12h, lundi 13 mai de 14h à 18h et vendredi 17 mai de 14h à 16h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision alléguée du PLU pourront être contresignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit, au commissaire enquêteur, à la mairie ainsi que selon les moyens de communication électroniques indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

406455500



**COMMUNE DE
PIERRELATTE**

Avis au public

MONTSEGUR-SUR-LAUZON, ROCHEGUEDE, ROUSSET-LES-VIGNES, SAINT-PANTALEON-LES-VIGNES, SUZE-LA-ROUSSE, TAULIGNAN, TEYSSIERES, TULETTE, VENTEROL, VESC ET VINSOBRES ;
pour le département de Vaucluse : **BOLLÈNE, GRILLON, LAGARDE-PARÉOL, MONDRAGON, MORNAS, RICHERENCHES, VALREAS ET VISAN.**

Par arrêté inter-préfectoral du 14 mars 2024, publié au RAA sous le n° 84-2024-03-14-00004, il sera procédé pour le compte du Syndicat Mixte du Bassin Versant du Lez (SMBVL) à une enquête publique sur le projet susvisé, d'une durée de 40 jours consécutifs, du 08 avril au 17 mai 2024 inclus.

Cette enquête portera sur :

le projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant du Lez.

Au terme de la procédure d'enquête publique et des procédures y afférant, le Préfet de Vaucluse et le Préfet de la Drôme statueront sur l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant du Lez.

Le commissaire enquêteur est Monsieur Jérôme LEROY. Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est consultable :

- sur internet à l'adresse suivante :

<https://www.vaucluse.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-Publiques>,

- en version papier (à la préfecture de Vaucluse, la préfecture de la Drôme, au syndicat mixte du bassin versant du Lez (SMBVL) et dans les 4 mairies concernées par les permanences (Valréas, Bollène, Suze-la-Rousse et Roche-Saint-Secret-Béconne), aux heures d'ouverture au public,

- sur un poste informatique gratuit dans les 28 mairies (citées précédemment) et les 5 établissements publics de coopération intercommunale concernées (Communauté de Communes Dieulefit Bourdeaux ; Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale ; Communauté de Communes de l'Enclave des Papes - Pays de Grignan ; Communauté de Communes Drôme Sud Provence et Communauté de Communes Rhône Laz Provence), aux heures d'ouverture au public,

- de façon dématérialisée via le QR Code ci-dessous.

Le public pourra formuler ses observations :

- sur les registres d'enquête publique tenus dans les mairies de Valréas, Bollène, Suze-la-Rousse et Roche-Saint-Secret-Béconne, aux heures d'ouverture des mairies

- par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, Projet du SAGE du Lez, Hôtel de Ville, Place Aristide Briand, 84600 VALREAS,

- par registre dématérialisé sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/5193>,

- par courrier électronique à l'adresse mail suivante : enquete-publique-5193@registre-dematerialise.fr

Les contributions du public adressées par correspondance sont communiquées au commissaire enquêteur. L'ensemble des observations et propositions sont accessibles sur le site du

MARCHÉS PUBLICS ET

Procédures adaptées (plus de 9



**VILLE
MONTÉL**

Avis d'appel public à la conc

M. le Maire
Hôtel de Ville - Place Emile Loubat BP 279
26216 MONTEILMAR - Cedex
Tél : 04 75 53 10 74 - Fax : 04 75 00 25 39
mél : dcpa@montelimar-agglo.fr
web :

<https://www.montelimar.fr/commandes-pub>
SIRET 21260198300019

Groupement de commandes : Non

L'avis implique un marché public

Objet : Aménagement de l'avenue de Gourm de la route de Châteaufort et la giratoire de

Référence acheteur : 2024T0007

Type de marché : Travaux

Procédure : Procédure adaptée ouverte

Technique d'achat : Sans objet

Lieu d'exécution : Hôtel de Ville 26216 MO

Description : Les travaux consistent

accotements de la RN7 avenue de Gourm

circulation des piétons et des vélos,

Classification CPV :

Principale : 45233260 - Travaux de con

piétons

Forme du marché : Prestation divisée en l

Les variantes sont exigées : Non

Lot N° 1 : Terrassement - Réseaux - Signal

CPV 45111291

Lot N° 2 : Eclairage public - CPV 45316110

Conditions de participation

Justifications à produire quant aux qualif

candidat :

Aptitude à exercer l'activité professionnelle

Renseignements et formalités nécessaires

exigées sont remplies :

a) Une lettre de candidature permettant

candidat (en la personne de chacune de s

COMMUNE de BEAUSEMBLANT

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour :

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

CARTE COMMUNALE

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

(1)

DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.

ALIÉNATION

SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.

AUTRES :

relatif à : Révision du PLU avec examen conjoint n°1
"Les Cottages de BEAUSEMBLANT"

(1) Cocher la case correspondante

OBJET DE L'ENQUÊTE

Projet de Révision avec examen conjoint n°1 du PLU

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2024/16 en date du : 18 mars 2024
de : Maire de BEAUSSEMBLANT

(1)
 (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M. Roche Aurélien

Président de la commission d'enquête :

M	qualité	
Membres titulaires :	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité
Membres suppléants :	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité

Durée de l'enquête :

Date d'ouverture : 15 Avril 2024 10h Date de clôture : 17 mai 2024 16h

Siège de l'enquête : Mairie de BEAUSSEMBLANT

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

Lundi 10h à 12h et 14h à 18h
Mardi 8h30 à 12h
Vendredi 10h à 12h et 14h à 16h

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 21 pages feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le	Lundi 15 avril 2024	de	10	heure	00	à	12	heure	00
le	Mardi 24 avril 2024	de	9	heure	00	à	12	heure	00
le	Lundi 13 mai 2024	de	14	heure	00	à	18	heure	00
le	Vendredi 17 mai 2024	de	14	heure	00	à	16	heure	00
le		de		heure		à		heure	

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2).

le		de		heure		à		heure	
le		de		heure		à		heure	
le		de		heure		à		heure	
le		de		heure		à		heure	
le		de		heure		à		heure	

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de ...).

OBSERVATIONS DU PUBLIC

310 Route de Cézembre

1
- GONDIAN Philippe et Meryse

Pour la Commune, je ne vois pas quel est l'intérêt de cette réalisation immobilière peu accueillie des riverains.

Cette autorisation pénalise les éventuels constructeurs qui souhaiteraient réaliser des habitations individuelles dans le village.

En particulier, il y a un souci majeur sur la répartition de l'eau potable, surtout en période estivale.

Il est par ailleurs bien regrettable de perdre une surface agricole importante.

Par ailleurs, en aval et à proximité de la source une zone humide protégée qui risque fort d'être impactée.



R2
- BERTRAND Louis. 75 chemin de Rossignol. Beausoubert

Il y a un risque d'éboulement et d'inondation lors de grandes pluies. La route et le mur ont été défoncés il y a quelques années. Les anciens Belsimeliens m'ont toujours signalés ce problème. Ce risque portera préjudice aux habitants vivant sous la route et à côté



3 Chantal et Maurice NOIR 76, route des Inards BEAUSEMBLANT

- Nous sommes voisins du Château, retraité agricole, nous sommes contre ce projet qui engendre des problèmes majeurs : eau, route, circulation, écologie, tranquillité etc ..., ce sera que des touristes, des gens de la ville qui ne comprennent pas le monde agricole et ne respectent pas toujours la nature. Il serait plus judicieux de mettre 7 ha de terre en construction autour du village pour faire vivre l'école, les commerces et garder ces haïchers à l'agricole pour nourrir la planète

Noir.

M. Noir

24 DEYGAS Michel

- Je ne vois pas l'intérêt d'un tel projet pour la commune. Aucun emploi ne sera créé, les constructions individuelles à vocation d'habitat seront gelées pour de longues années. Les communes de proximité n'auront rien à y gagner. Une telle structure existe déjà sur Beausemblant (Château du Collard) + gîte (chez Anne Dany) - voir aussi sur Alban (Château de Senaud). Il vaut mieux privilégier les constructions individuelles qu'une structure à but lucratif pour quelques uns. De plus lors de fortes pluies, le risque d'inondation est à craindre.

Deygas

5 Coeur Lucien 63 montée de Verdun Borese.

Projet ambitieux, individuel n'apportant rien à la collectivité - seulement des désagréments : circulation intensive, utilisation excessive de l'eau etc...

CA

1 page

Avis sur le projet « Les cottages de Beausemblant » – Elisabeth Peyrouse

Ce projet de construction de 72 cottages et voiries associées est situé à l'amont des bassins versants des cours d'eau Viviers et Enfer, ces deux cours d'eau intermittents traversent le village de Beausemblant et amènent **un risque inondation** reconnu dans le centre bourg du village de Beausemblant. Il y a donc bien un risque inondation, contrairement à l'information indiquée en page 337 de la pièce 1BIS, même s'il n'est pas localisé sur la parcelle étudiée, il y est bien lié.

Le projet visant la construction de 72 cottages avec les voiries associées va imperméabiliser un terrain agricole. Le maître d'ouvrage indique que les eaux seront infiltrées en parties par des « espaces verts » et **rejetées à l'aval du projet** pour une autre partie via des noues (notamment en page 649 de la pièce 1BIS), donc **dans le bassin versant de l'Enfer et du Viviers.**

L'analyse du débit trentenal entre l'état initial et l'état projeté en pages 393 et 394 de la Pièce 1BIS indique que le projet va « diminuer le débit de ruissellement trentennal après aménagement » grâce à la « végétalisation de la parcelle » puisque la « parcelle étant actuellement agricole, elle laisse les eaux largement ruisseler » et qu'à l'avenir « le système racinaire à creuser en profondeur permettant ainsi une meilleure infiltration de l'eau ».

Or, ces résultats présentés en pages 393 et 394 reposent **entièrement** sur la prise en compte d'un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 pour la « terre cultivée » actuelle et de 0,5 pour l'« espace vert » futur. Cette différence est prise de manière arbitraire pour arranger les résultats du projet :

- D'une part ce coefficient est surestimé pour le terrain actuel, il devrait être plus bas, et surtout il est pris de manière arbitraire alors qu'il impacte clairement le débit rejeté trentenal par le projet. En effet, pour le coefficient du terrain actuel il est bien dit en page 478 de cette pièce 1BIS que la réserve utile du sol actuel agricole n'a pas été « déterminée précisément » donc que **le maître d'ouvrage n'a aucune idée précise de la valeur de ce coefficient pourtant si impactant.**
- D'autre part, pour l'« espace vert » futur le coefficient est sous-estimé puisque si l'espace sera végétalisé, il n'est pas indiqué la durée que nécessiteront les plantes pour atteindre leur taille suffisante pour que « le système racinaire à creuser en profondeur permettant ainsi une meilleure infiltration de l'eau » pour reprendre l'argument du maître d'ouvrage. **Ainsi il y aura une période pendant laquelle le terrain n'infiltrera pas l'eau comme projeté par le maître d'ouvrage, amenant donc une augmentation du débit rejeté dans le bassin versant à l'aval.**

Enfin, si l'étude d'impact aborde le changement climatique, l'analyse du débit trentenal ne prend aucunement en compte l'intensification des pluies à l'automne notamment.

Ce projet va augmenter les eaux pluviales rejetées dans les bassins versants du Viviers et de l'Enfer, aucune étude sérieuse ne présente cet impact, et les aménagements actuels notamment réalisés par la commune ne sont pas dimensionnés pour cette augmentation de débit.

En l'absence de ces éléments et tant que des aménagements prenant en compte ce risque inondation supplémentaire pour les habitations situées à l'aval de ce projet ne sont réalisés sur ces deux cours d'eau, y compris sur leurs lits naturels, je m'oppose à ce projet.

En effet, à chaque événement climatique intense, le dernier en date du 18 septembre 2023, étant le point bas du village, mon terrain est inondé, entre-autre, par l'eau s'écoulant du coteau, et traversant les champs.

Elisabeth Peyrouse, et au nom de mes enfants : Caroline, Benjamin et Maxime Favarel
Beausemblant, le 12 mai 2024



C2.
Monsieur le Commissaire enquêteur,

concernant le projet de 74 habitats légers de loisirs sur la commune de Beausemblant :

- un projet utopique : pas de déviation
pas de collecte d'eau des fontaines
on nous présente l'ancien qui traverse le site pour nous endormir (pas les montagnes riges ...)
- on supprime des terres agricoles au profit d'un projet de loisirs sans besoin réel pour la commune (pas de site touristique sur Beausemblant)
Nous avons les incitations et les communes ayant les sites touristiques aux alentours poursuivent les avantages.
- quel gain fiscal pour le budget de la commune ? quel rapport recettes / charges ?
- Le seul avantage donné par le maire lors de la réunion publique est "faire travailler les commerces de Beausemblant"
ont-ils besoin de cela ?
un seul commerçant au marché du dimanche matin et dimanche sur Beausemblant.
- Quelles sont les garanties que l'agent pressé par le propriétaire du terrain va donner à l'enlèvement de celui-ci et

en particulier à l'entretien des murs de l'église.
Le mur dans le village est tombé il y a quelques années et
il a pas été remis en état, ne sait-ce que le minimum
N. donne une bien piètre image de la commune lorsqu'on
rue à Beausoubant par St Oze

- N'y a-t-il pas d'autres moyens pour valoriser un patrimoine ?
mobilier, subventions, atterments écoles paysannes et forestière ...

Il n'y a jamais eu de communication sur le château
vis à vis des habitants mais on les met devant le fait
accompli lorsque les finances sont en berne ...

Tous ces éléments me font émettre de lourdes réserves
sur le projet ...

Cordialement

Beausoubant, le 13/5/2024

Christelle CARROER



C3

1 page

Anne-Laure CHAREYRON
Le Lot. Des Tournesols, N°2
26240 Beausemblant
email : channelaure21@orange.fr

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Projet « Les Cottages » sur le site du château de la Sizeranne

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques et interrogations concernant le projet pré-cité :

1°/ je ne comprends pas pourquoi poursuivre ce projet malgré les avis défavorables de la part de plusieurs entités administratives consultées.

2°/ Dans la rubrique « enjeu fort », tableau 35 intitulé « Hiérarchisation des enjeux et justification », il est noté que

« la commune de Beausemblant n'accueille aucun hébergement touristique et possède un très faible nombre d'activités touristiques »

Ce qui me laisse perplexe, considérant le site de la Bonne Etoile qui souhaitait se développer et qui propose des animations diverses plusieurs fois dans l'année ; sans parler des autres maisons d'hôtes ou gîtes répartis sur la commune.

3°/ « Les Cottages de la Sizeranne » proposeraient un site pour clientèle « haut de gamme ». Qu'est-ce qu'implique ce type de clientèle ?

Le projet actuel fait-il état de ces prestations « haut de gamme » ? Comme par exemple une piscine adéquate... et sauf erreur de ma part, nulle part je n'ai lu le volume exact de cette piscine à venir, or ce « détail » pourrait bien prendre de l'importance puisque les Belsimiliens -entre autres- ont déjà été mis sous le coup de restrictions préfectorales pour cause de pénurie d'eau. Et cela ne risque pas de s'améliorer à l'avenir nous dit-on...

4°/ Lorsque ce projet « Les cottages de la Sizeranne » avait été initié il y a plusieurs années, le P.L.U. certes a été modifié en faveur de ce dossier, mais entre-temps, un projet de logements en locatif a démarré en lieu et place des locaux du transporteur XPO.

Toujours considérant la distribution d'eau potable en cas de pénurie annoncée, la commune et les diverses entités consultées ont-elles pris en compte ces prochains résidents ?

Je vous remercie de votre intérêt et ne manquerai pas de suivre l'avancée de ce dossier.

C4

4 pages

MONSIEUR DUMONT BENJAMIN
290 Montée De Creure
26240 Beausemblant
Mobile 06 37 39 91 42
Mail : benjamin.dumont.1989@hotmail.fr

MAIRIE DE BEAUSEMBLANT
455 Route Barthélémy-De-Laffemas
26240 Beausemblant

Objet : Commentaires à propos de la modification du PLU

Beausemblant, le 06/05/2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à l'entretien que vous avez eu avec notre mère, Madame DUMONT Anne-Marie, et selon vos conseils, je viens au nom de notre famille vous confirmer nos pensées et nos impressions quant aux modifications du PLU de la commune de Beausemblant. En effet j'ai beaucoup d'inquiétudes à propos de ce changement, mais aussi dans et dont la façon il sera réalisé, jusqu'à sa finalisation, cela sur plusieurs points qu'ils soient économique, géologique, urbanisme etc.

POUR LA PARTIE ECONOMIQUE :

Vous vous attendez tous à des retombées économiques significatives, or je ne comprends pas, comment un autre site d'hébergement pour des touristes pourrait vous apporter satisfaction. Nous avons déjà dans le village, ou aux alentours des gîtes dans des résidences privées, l'hôtel du golf d'Albon, Les hébergements de La Belle Etoile, sans oublier l'emplacement pour les campings car... Depuis que nous avons ces activités, les commerces ne se sont jamais plus développés, le marché du village est resté le même et n'a guère évolué, et bien au contraire, il y a souvent des départs pour peu de remplacements, car désabusés par le contexte social de la commune.

Outre la retombée directe, les retombées indirectes nous laissent davantage perplexe... Il y a plus de 10 ans maintenant, en période d'élection, Monsieur JOUVET venait à moi se présenter sans me dire de quel bord il était car je ne connaissais pas plus le personnage, mais aussi avec cette idée de développer le tourisme. Le pauvre Monsieur, n'a pas été déçu quand je lui ai parlé de la valeur du travail qu'il ne connaissait pas mieux depuis ses débuts à la préfecture de la Drôme où il avait fait son alternance, ainsi que des attentes de la population à en avoir un vrai emploi, durable, sans conditions précaires avec un véritable salaire pour se loger, se nourrir et s'habiller. Si je puis dire, les principes de l'économie de base.

En quoi, du tourisme, qui donne un travail temporaire, qui n'embauchera pas forcément des locaux, mais peut-être des Cambodgiens, ou une autre ethnie, comme le font les paysans de la commune et d'autres secteurs, car nous sommes soi-disant en pénurie dans le domaine de la restauration et de l'hôtellerie, avec un salaire loin de la modestie et du convenable, le tout dans une durée limitée.

Là où je veux en venir, et je répète là aussi ce que je disais à Monsieur JOUVET, si vous voulez développer l'économie de la région, laisser les industries se développer sans, ou en limitant les entraves administratives et fiscales, tout en développant en parallèle l'énergie qui est vitale pour tous leurs développements, et un urbanisme dans les règles de l'art afin de faire venir une population de passage, ou pour augmenter vos administrés avec des services proportionnés. Avec le tourisme et les

erreurs d'urbanisme, ainsi que le social qui ont été fait auparavant, vous avez amené davantage de méfiance, du dédain et de misère, le tout en casant les gens qui se vouent une haine sociale dans des banlieues dorts sans véritable avenir que sont devenus Beausembant et les environs. Bien sûr, il y a des clubs qui se sont développés, mais qui les fréquentes ? Ce ne sont pas les touristes... Qui paie les cotisations pour les faire tourner ? Les adhérents du village et des communes voisines, pas les touristes...

POUR LA PARTIE URBANISME :

Loin de mettre en doute les compétences passées et les bonnes volontés, la mairie actuelle a-t-elle réellement les compétences et le degré de neutralité suffisante pour valider ce type de projet ?

Comme nous l'avons vécu par le passé et les locaux s'en souviennent, il ne faut pas oublier le fiasco des lotissements créés à Bresse sur un pan de colline déboisé et de constitution sableuse, qui a occasionné par la suite des coulées de boues. Un PLU qui a été fait de mémoire, par la mairie de Monsieur ROBIN dans des conditions très douteuses de ce qu'il se disait à l'époque au sein même de l'équipe de la mairie et du village. Un voyage au Brésil aurait même été offert à certains membres de la municipalité de l'époque. D'où cette remise en question et de l'impartialité de chacun.

Avant de développer le tourisme, peut-être faudrait-il revoir avant d'entreprendre autre chose les réseaux d'eau et d'électricité, d'assainissement, les routes et autres infrastructures ?

La commune sera obligée de mettre de sa poche pour adapter le réseau d'eau pour que personne n'en manque, comme nous serons obligés de mettre en place un autre réseau d'assainissement avec potentiellement davantage de contrôles et de traitements. Il faudra apporter également plus d'électricité car il y aura là aussi plus de consommation. Tout cela même si les heureux propriétaires du château de la Sizeranne paieront une partie qui sera sans doute défiscalisée pour eux, ou qui bénéficieront d'un autre avantage sur un impôt allégé, contrairement au bas peuple qui n'aura rien, mais en fera davantage les frais. A titre d'exemple, je ne ferai pas le calcul du nombre de litres consommés par le nombre de touristes pour dire ce que cela représenterait en plus par rapport à la consommation actuelle avec le même réseau d'eau et de traitement. L'équation est pourtant simple à faire pour des urbanistes compétents.

Plus de consommation, donc plus de fréquentation sur nos routes et chemins qui sont pour la plupart dans des états lamentables et non sécurisés.

Que faut-il à nos élus pour qu'ils sortent de leurs dénis collectifs pour ne rien entreprendre sur l'affaissement de la route de la Sizeranne au niveau de la faisanderie. Ne se rappellent-ils pas non plus du glissement de terrain au niveau du château et de la route emportée ? Cette même route qui s'enfonçait toujours un peu plus aux passages des camions qui font vibrer cette géologie fragile et donc les structures avoisinantes. Le petit pont à la sortie du Beausembant, en montant la Sizeranne, supportera-t-il tous ces passages ? Soit-disant un rond-point sera fait, qu'en pense la préfecture ?

En matière de sécurité et d'incivilités sur la route, nous aurons également notre lot d'embêtements. Les gens qui souhaitent faire du vélo, se promener en empruntant cette route qui n'est pas sécurisée et étroite. Les camions peuvent difficilement se croiser dans les virages, même avec une voiture, car peut savoir tenir une droite. La mairie se portera-t-elle garant si un accident survient sur cette route alors que rien n'aura été fait pour éviter cela depuis des années ? Pourtant avec les nouveaux arrivants, il est étonnant que rien n'ait été entrepris depuis, si ce n'est que pour regoudronner la route pour le Criterium, décourageant certains automobilistes à ce moment, en empruntant les chemins qui passent devant les propriétés à toute vitesse... sans compter que les enfants qui descendent de Maucune doivent se faire accompagner de leurs parents en voiture, faute de trottoirs

et la solidarité étant entre voisins chacun sort la plus belle voiture pour amener sa progéniture à l'école... Ah les belles paroles sur la réduction du CO2 et la protection de la nature...

Outre la sécurité et ayant parlé d'incivilités, avec les tensions sociales actuelles qui vont augmenter, du fait du dérangement des locaux, qu'en sera-t-il de l'évacuation des déchets ? Là aussi il faudra d'autres points de collectes en nombre, car nous voyons bien comment certains se débarrassent des déchets par la fenêtre de leurs voitures... Le SIRCTOM sera-t-il en mesure de faire face à un afflux de déchets en plus ?

Les propriétaires qui veulent faire cette activité seront-ils capables de respecter la tranquillité et l'intégrité des lieux ? Leur bois qui jonche la route de la Sizeranne, comme leur mur seront-ils entretenus, afin de garder la route dégagée et libre de tout danger ? La magnifique entrée du château sera-t-elle préservée ? Que disent les bâtiments de France à ce sujet ? Qui paiera les nombreuses factures, ou hausses de taxes ? Les moyens que nous disposons déjà fragilisés par les réductions budgétaires seront-ils suffisants ? Quelles activités seront proposées (du quad, de la moto...) ? Le budget de la mairie permet-il les investissements nécessaires à un grand projet d'urbanisme en dehors du village ? Tant de questions qui mettent le doute sur ce projet et un PLU peu solvables, qui auront un impact sur la valeur de nos biens et nos vies de locaux.

POUR LA PARTIE GEOLOGIQUE :

Le château repose sur un lac souterrain, il y a des sources et des ruisseaux qui descendent et passent par plusieurs propriétés. Le fait de rajouter des logements, de faire des travaux d'assainissements et j'en passe, ne risque-t-ils pas de déranger le remplissage de ce lac, donc l'alimentation des cours d'eau, ainsi que la pression qui pourrait changer au sein de ce milieu aquifère ? Les débits et la qualité de l'eau seront-ils affectés ? Il a été dit que l'alimentation en eau se ferait par la captation de deux sources, mais les riverains qui se servent de celles-ci ont-ils été informés qu'ils ne pourraient plus en jouir à leur bon vouloir ? Lesquelles seront concernées ? Quelles autorisations ont été données à ces captages appartenant au domaine public ? La préfecture et les autorités compétentes ont-ils vraiment donné un avis favorable ? Car il me semble que toucher à un cours d'eau demande et revêt d'un domaine de compétences autre que celui d'une mairie...

La colline est sableuse du fait de dépôt datant des périodes de glaciations, comme la colline de Croix-Rousse et de Fourvière à Lyon qui ont encore aujourd'hui beaucoup de soucis d'affaissements du fait du vieillissement des bâtisses et de leurs évolutions, des vibrations dues aux transports et aux micro-séismes, de l'acidité des pluies qui détruisent la silice et érodent encore plus la stabilité des sols durement acquises. Les risques géologiques quels qu'ils soient avant et après modification du PLU ont-ils fait l'objet d'études récentes ?

Par ailleurs, une partie des terres agricoles sera réduite alors même que nous avons tous besoins de celles-ci pour continuer à produire une alimentation, ou des plantes nécessaires pour nous sortir de notre allégeance au pétrole et dépendance aux ressources provenant d'un autre état. Toujours plus de profits pour les mêmes et le bas peuple continue à courber l'échine.

POUR RESUMER :

Tout projet à un impact positif ou négatif à court et à long terme sur différents points, et je ne pense pas qu'ils aient été sagement étudiés, surtout en ce moment où l'on entend le mot « sobriété » à tout va. Il faudra m'expliquer à quoi sert un PLU, si c'est pour le vider de son sens premier, c'est-à-dire construire sur l'existant et au plus près des villes. Tout le contraire de ce que la mairie de

Beausemblant souhaite faire en faisant des projets insensés qui ne permettent aucun développement direct pour le bien de la communauté.

D'un point de vue plus personnel, il est usant de constater par la force des choses que Beausemblant est comme je l'ai souvent appelé, une mairie de copains et d'arrangements entre copains.

C'est pour cela que je suis véhément contre ces formes de projets et les personnes se disant chargé d'urbanisme n'ayant pas plus les compétences pour mener ce genre de projet.

D'autant plus que ma sœur qui souhaiterait reprendre le bien familial se situant sous le château, voulait développer des gîtes dans la grange existante et s'est vue refuser son projet...

Par ailleurs, il semblerait que le mandat de Monsieur CESA touchant à sa fin, ne se représenterait pas, mais en plus déménagerait... Doit-on voir une coïncidence ?...

J'ai compris depuis longtemps qu'en fonction de notre rang, que les pouvoirs publics étaient plus sensibles à l'appât du gain et à la notoriété que cela pouvait apporter de soutenir des projets insensés, plutôt que de soutenir et de reconnaître ses administrés modestes qui tentent de hisser la tête vers le haut, si ce n'est que pour les impliquer dans l'effort collectif de la taxation... Nous ne sommes décidément pas égaux et cette mairie n'est pas la seule en la matière qui œuvre ainsi. Les français aiment peut-être leurs maires, mais ils n'aiment pas être bernés. Que se passera-t'il si cette relation saute ? Les récents évènements sociaux l'ont montré et ça ne sera pas envers l'Ukraine et la Russie, ou autre contexte qu'il faudra médire...

Je me réserve le droit d'envoyer une copie de cette lettre à la communauté de commune, mais aussi bien au-delà, pour attirer bien des regards sur ce qu'il se passe ici.

Je vous prie de croire à travers mon ressentiment envers ce projet et cette modification de PLU qui sont une véritable boîte de pandore, mes sincères salutations.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'S. M...', written in a cursive style.

C5. 2 pages
Enquête publique sur la révision du PLU de Beausemblant
Projet de la Sizeranne

Document produit par :

- Hervé Gibot
- Françoise Tessier
- Thierry Baboin
- Monique Baboin
- Guy Carcel
- Nicole Turpin

Tous habitants de Beausemblant

1. Des inexactitudes et des contradictions qui mettent en cause la sincérité de l'enquête publique :

Le porteur du projet déclare faire une compensation agricole en donnant une parcelle de 6,8 ha à la société Les Isnards.

C'est inexact. Il n'y a pas de compensation car M. Pradier cultive déjà cette parcelle. Le porteur du projet contraint l'exploitant à céder 5,5 % de sa surface cultivée en échange d'un commodat sur son exploitation.

On lit sur le mémoire en réponse de la commune de Beausemblant à l'avis de l'AE page 13 : « *l'ensemble de ces études démontre que la source Charrignon et la source Grenier permettent d'alimenter le projet en eau potable de manière suffisante notamment grâce au système de bélier remis en état.* »

Sur le même document page 14, on peut lire : « *consommation d'eau provenant du réseau d'eau potable → douche/cuisine/boisson...* » ce qui est en contradiction totale avec la déclaration précédente.

Encore une fois, la sincérité de l'enquête est mise en doute. Il n'est pas possible pour un habitant de se faire une opinion sur la projet.

2. Consommation d'espaces

La loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe comme objectif la réduction de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021 à 2031. Cela représente 3,4 ha.

Le projet propose d'en consommer 4,3 ha. A cause du projet, Beausemblant dépasserait à lui seul d'environ 26% les prescriptions de la loi.

De plus, le porteur du projet considère qu'il peut récupérer tous les espaces qui étaient prévus constructibles au Plu mais qui sont touchés par la récente carte des aléas. C'est faire peu de cas du développement de Beausemblant, du devenir de son école et d'une éventuelle révision de PLU à minima qui tiendrait compte de cette carte des aléas et de la loi climat et résilience.

- o **Il est impensable que la commune soutienne un projet illégal au sens de la loi climat et résilience et impactant son avenir de manière aussi défavorable.**

• 3. Ressources en eau

- *Le porteur du projet déclare qu'il a des ressources abondantes en eau. (mémoire en réponse p 13)*

Chaque été, Beausemlant doit respecter les restrictions d'eau imposées par le préfet de la Drôme. Le fait que le projet ait des sources ne l'exonère pas de ses obligations.

- *Mémoire en réponse p. 14 : « Le porter à connaissance établi par la DDT va avoir pour effet de réduire les possibilités de construction sur une partie du territoire de la commune et donc le besoin en eau potable. »*

Le porteur du projet s'accapare des besoins en eau que nécessiterait un futur développement du village. L'avenir de la commune exige plutôt qu'on sécurise d'abord ses besoins en eau avant de faire l'opération.

- *Mémoire en réponse p. 13 : « consommation d'eau provenant de la source Charignon et du recyclage des eaux grises → entretien / sanitaires / linge / vaisselle :*

Le porteur du projet doit donc faire 2 réseaux de distribution d'eau sur le site. Un avec l'eau potable et un réseau avec de l'eau non potable alimenté par les eaux grises et la source Charignon.

Si les sanitaires et le lavabo pour la vaisselle sont dans les bungalows, cela paraît difficilement réalisable économiquement et il est impensable d'envisager la présence de robinets (vaisselle) sur le site avec de l'eau non potable, sachant que des enfants pourront boire cette eau.

L'ARS signale dans son avis que la piscine, alimentée en eau potable comme l'exige la réglementation, n'est pas prise en compte.

Les estimations de consommations sont parfois contradictoires et souvent sous-estimées ce qui nous conduit à mettre en doute la réalité du projet sur les consommations d'eau.

Une fois le projet accepté, la collectivité sera contrainte par la loi de tout mettre en œuvre pour alimenter le site en eau potable quelqu'en soit le coût pour cette même collectivité. Peut-être faudra-t-il changer une grande longueur de canalisation pour la redimensionner.

A la lueur des éléments présentés dans le projet, nous nous interrogeons sur la fiabilité des déclarations prises en compte par le syndicat des eaux pour donner un avis favorable.

La commune de Beausemlant sera durement impactée par cette consommation d'eau excessive et tout développement futur à minima sera impossible

4 Le COS (Mémoire en réponse p 11)

Il est très imprudent de la part de la commune de ne pas corriger le Coefficient d'Occupation des Sols.

Quand il y a contradiction entre deux réglementations, une juridiction peut considérer que la moins contraignante doit être appliquée. Cela permettrait au PRL de s'étendre à l'avenir comme le craint la MRAE dans son avis.

5 le risque de catastrophe naturelle

Le terrain envisagé pour la construction des bungalows est sujet à des forts ruissellements et à un glissement continu qui ferait descendre légèrement mais régulièrement les bungalows comme il le fait pour la route en contrebas.

Ce risque n'est pas pris en compte.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le projet proposé conduit à une tension supplémentaire sur la ressource en eau du territoire d'autant plus que l'adéquation entre le projet et la quantité d'eau potable disponible n'est pas démontrée.

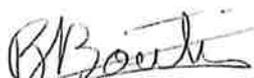
D'ailleurs la CCPDA (Porte DromArdèche) a engagé des études (diagnostics et perspectives) sur les capacités en eau du territoire dont les résultats ne sont peut-être pas finalisés et qui permettrait ainsi une meilleure analyse.

Nous nous permettons de porter à votre connaissance les éléments suivants :

- Pourquoi la commune de Beausemblant souhaite un deuxième Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) alors qu'il en existe déjà un comme prévu dans le PADD.
- Nous rappelons que de fortes pluies sur la parcelle du projet ont entraîné un affaissement de toute la chaussée de la RD 312 sur 1 m de profondeur et 30 m de long dans les années 1990. Et plus récemment, en septembre 2023, les fortes pluies ont bloqué la porte d'accès principale au château (au projet) par un amas de boues, de branchages jusqu'à déborder du mur d'enceinte sur la RD 312.
Que se passera-t-il après l'installation des 75 logements ??
- On peut noter dans l'avis défavorable de l'ARS du 20 février 2024 que le porteur du projet de PRL n'a pas pris en compte une partie de la réglementation sur l'entretien d'une piscine ouverte au public et donc omis une consommation non négligeable d'eau potable du réseau.
- Ce qui questionne sur :

L'avis du SIEPVG du 18 janvier 2024. A-t-il pris en compte seulement la réduction des consommations proposée par le PRL sans intégrer la réglementation sur les piscines ouvertes au public augmentant notablement la consommation d'eau potable.

- Nous signalons la présence de nombreuses sources sur les quartiers (Rostaing et Maucune) et il serait souhaitable que cet élément soit pris en compte.
- La RD 312 déjà en mauvais état qui relie le village de Beausemblant à Saint-Uze a un trafic conséquent toute l'année, accidentogène.
L'afflux de véhicules lourds pour la construction du PRL puis lors de son fonctionnement amènera des nuisances pour les usagers et les riverains.
- Le problème des déchets ne semble pas avoir été abordé. Les habitants des quartiers (Rostaing, Maucune, la Plaine, les Isnards) doivent transporter leurs poubelles dans les ilots de propreté situés au village.
Quelle sera la règle pour les habitants du PRL ??
- Le SCOT ambitionne de promouvoir le développement touristique mais aucune enveloppe « consommation d'espaces » pour projets à vocation touristique n'est prévue à cet effet et ne permettrait de justifier sur Beausemblant une telle divergence avec la trajectoire prévue par la loi Climat et Résilience.
Sachant qu'en 10 ans sur Beausemblant 5,6 ha d'artificialisation ont été consommés et ce seul projet de PRL consommerait 6,8 ha d'espaces agricoles.
Restera-t-il des surfaces constructibles pour les habitants de Beausemblant.
En conclusion : ce projet apportera plus de nuisances que de bien-être aux Belsimilien(es)





Enquête publique sur la révision du PLU de Beaussemblant
Projet « Les Cottages » au château de la Sizeranne.

Tousieur,

Je vous adresse par ce courrier mes interrogations concernant le projet « Les Cottages ».

- 1^{er}. Ce projet est-il destiné : au tourisme ?
à un projet immobilier ?
à un placement financier avec défiscalisation.
- 2^e. Les infrastructures sont-elles adaptées pour 75 bungalows ?
concernant : L'eau ?
L'électricité ?
Les routes ?
Le traitement des eaux usées ?
Le traitement des déchets ?
- 3^e Quelles seront les retombées économiques ?
pour la commune ?
les commerces ?
- 4^e Pourquoi vouloir réduire la superficie de terre agricole qui produira sans arrosage ?
- 5^e En outre, plus personnellement, je vous ferai remarquer que le propriétaire néglige quelque peu l'entretien de son domaine, particulièrement les murs de clôture, toujours pas réparés depuis les inondations de 2023, ainsi je me questionne vraiment sur sa motivation dans l'implication de ce projet.
- 6^e Je vous joins la photo avec le passage de l'eau créant une ornière de 1,50 m de profond que l'agriculture a mis une journée à boucher, que seraient devenus les bungalows.

Cordialement.



