

Réf. Tribunal administratif n° E24000199 /38

*Arrêté du 27 mai 2025 du Maire de la commune de Châteauneuf-de-Galaure prescrivant
l'ouverture de l'enquête publique*

PROJET DE MODIFICATION NUMERO 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-DE- GALAURE (DRÔME)

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Enquête publique du lundi 23 juin à 08h30 au vendredi 25 juillet 2025 à 16h00.

**Gérard PAYET, Commissaire-enquêteur
Dominique HANSBERGER, suppléant**



CHAPITRE 1 - INTRODUCTION

A.1 - RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET

Par arrêté du 27 mai 2025, le maire de la commune de Châteauneuf-de-Galaure (Drôme) a prescrit l'ouverture d'une l'enquête publique portant modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Le précédent PLU avait été approuvé par le conseil municipal le 28 novembre 2016 et a fait l'objet de deux mises à jour en date des 22 novembre 2017 et 2 avril 2019.

Les objectifs de cette modification ont été listés dans la délibération du conseil municipal du 30 octobre 2023, à savoir :

- Rectifier le périmètre « commerces » afin d'assurer la compatibilité du règlement du PLU avec le SCoT des Rives du Rhône sur le volet « commerce » ;
- Revoir les conditions d'aménagement de la Zone AUo3 et notamment autoriser une baisse du nombre de logements attendus dans cette opération, proposer un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements ;
- Mettre à jour le règlement PLU zone A et zone N et notamment revoir la notion de surface totale, de référence au code rural et suppression de la notion de siège d'exploitation pour la localisation des bâtiments agricoles ;
- Permettre l'implantation d'une gendarmerie sur le territoire, envisagée sur les parcelles E922 et E1761 ;
- Permettre l'implantation d'une cabane de chasseurs en zone NL ;
- Revoir les règles relatives au stationnement et notamment pour toute nouvelle construction /aménagement/ changement de destination d'une habitation avec création de logements / ERP/Privé ;
- Corriger une erreur matérielle sur le zonage du site de la ferme Robin ;
- Corriger une erreur matérielle d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur le zonage afin de permettre la réalisation du nouveau parking OGECE ;
- Créer un STECAL en zone A pour permettre l'implantation d'un hangar pour des machines agricoles.

Dans la même délibération, le conseil municipal a confié au maire le soin d'engager et de prescrire cette modification du PLU.



A.2 - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les prescriptions du Code de l'environnement (articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-1 à R.104-33) et du Code de l'urbanisme (R.104-33 à R.104-37) imposent de soumettre le projet de modification du PLU à un examen dit « au cas par cas » de l'Autorité Environnementale (AE), lorsque cette modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Cet examen permet à l'AE de déterminer si une évaluation environnementale est requise.

Le 24 octobre 2024, dans le cadre de la modification n° 1 du son PLU, la commune de Châteauneuf-de-Galaure a donc sollicité l'AE. Dans son avis n° 2024-ARA-AC-3664, rendu le 27 janvier 2025, l'AE a estimé que cette modification était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et, qu'en conséquence, elle requerrait la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette décision entraînait deux conséquences majeures :

- La procédure de modification engagée devait être revue (et donc retardée) pour intégrer une étude d'impact environnemental, laquelle serait ensuite soumise à l'AE pour qu'elle en analyse la qualité et les mesures prises (démarche ERC - éviter, réduire, compenser -) ;
- Alors que pour une modification ne nécessitant pas d'évaluation environnementale la procédure pouvait être menée par le maire, dans le cas contraire, une délibération du conseil municipal devait notamment définir les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation (L.103-2 et 3 CU).

Souhaitant faire aboutir son projet, le maire a formulé un recours gracieux en date du 25 mars 2025, sollicitant l'AE pour qu'elle révise sa décision. A l'appui de ce recours, il a apporté un certain nombre de réponses aux observations du premier avis et s'est engagé à supprimer les parties du dossier de modification du PLU pouvant peser en matière d'incidences notables sur l'environnement.

Sur cette nouvelle base, l'AE a rendu un nouvel avis n° 2025-ARA-AC-3799, le 26 mai 2025, notant les engagements de la commune et concluant que le projet revisité ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.



A.3 - LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET

A.3.1 - L'URBANISME COMMERCIAL MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Afin de se mettre en conformité avec le SCoT des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019, la commune souhaite délimiter un secteur de centralité commerciale recouvrant le centre du bourg, un secteur de centralité complémentaire, où seuls les commerces de proximité de moins de 300 m² de surface de vente seront autorisés, un secteur de périphérie identifié par le SCoT au sud de l'avenue Joseph Chorier, et interdire l'implantation de nouveaux commerces en dehors de ces secteurs.

A.3.2 - LE PROJET D'EDIFICATION D'UNE GENDARMERIE

Bien qu'envisagé dans la mouture de la modification du PLU adressée aux personnes publiques associées et mise à l'enquête publique, le projet d'édification d'une gendarmerie a été abandonné dans le cadre du recours gracieux auprès de l'Autorité environnementale.

A.3.3 - LA MODIFICATION DES OAP DU SECTEUR DE SAINT-BONNET

L'OAP Saint-Bonnet recouvre plusieurs ilots de développement urbain au sud de la commune, le long de la RD 51. La modification n° 1 du PLU envisage :

- Dans le secteur AUo1, une baisse de la densité attendue de 25 logements/ha à 20 logements/ha du fait de fortes contraintes (recul par rapport au cours d'eau, présence d'un emplacement réservé...);
- De baisser la densité du secteur AUo3 pour ne produire que 5 logements au lieu des 6 attendus (proximité du cours d'eau, desserte des parcelles...). Se pose également un problème d'indivision face auquel, la commune souhaite autoriser un aménagement « au fur et à mesure de la réalisation des équipements » au lieu d'une opération d'ensemble.

A.3.4 - L'AMENAGEMENT D'UN NOUVEAU PARKING AU COLLEGE

Le collège privé OGECE est en cours de réaménagement de son parking et dépose-minute en lieu et place d'un ancien parking et d'un terrain de sport. Or leur assise est située en zone N, où la réalisation d'aires de stationnement n'est pas explicitement autorisée.



Pour y remédier, la modification du PLU crée un nouveau secteur Neq dans lequel les aires de stationnement sont autorisées sous réserve « d'être liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif et d'être aménagées avec des matériaux perméables ».

A.3.5 - UN CHANGEMENT DE DESTINATION

La modification du PLU prévoit le changement de destination, dans le volume existant sans extension, d'une grange, située au 205 impasse de Marcandière dans un petit hameau, et qui n'a plus d'utilité agricole.

A.3.6 - LA CREATION DE SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

I) SECTEUR « LE PLOMB » : CONSTRUCTION D'UN HANGAR AGRICOLE

Il s'agit de permettre l'édification d'un nouvel hangar, en complément des bâtiments existants, pour une entreprise de travaux agricoles existante. Le STECAL engloberait l'ensemble de l'existant et des zones de manœuvre déjà artificialisés, mais exclurait la zone humide potentielle.

II) SECTEUR « LA MERLIERE » : PROJET DE REHABILITATION DU DOMAINE

Le domaine de la Merlière est un ensemble patrimonial, en partie inscrit aux Monument historiques. Inhabité depuis plusieurs années, il se dégrade et certains bâtiments commencent à s'effondrer.

La commune souhaite permettre un projet de réhabilitation avec une destination touristique et hôtelière. La sauvegarde de ce patrimoine nécessite également une extension d'un bâtiment existant, pour assurer la viabilité économique du projet, et la création d'une aire de stationnement.

Le STECAL engloberait l'ensemble des bâtiments existants, les zones de desserte et de manœuvres, et une zone plus à l'ouest pour y aménager une aire de stationnement.

III) SECTEUR « LES VERTE ET FIGUETS » : LOGEMENTS INSOLITES ET DE LOISIR

Comme pour le projet de gendarmerie, le projet de création de logements insolites / habitats de loisirs a été retiré de la modification du PLU dans le cadre du recours gracieux auprès de l'Autorité environnementale.



IV) SECTEUR « LA FERRIERE » : CONSTRUCTION D'UN HANGAR AGRICOLE

Le projet de modification du PLU prévoit la création d'un secteur de de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en zone naturelle, afin d'autoriser la construction d'un hangar de 65m². Celui-ci est destiné à l'exploitation agricole située sur la parcelle, qui souhaite d'y développer son activité d'apiculture en créant une miellerie.

B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, qui s'est tenue du 23 juin 2025 (8h30) au 25 juillet 2025 (16h00) avec 4 permanences en mairie, s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans évènement à signaler.

Elle a cependant, et malgré une large information, peu mobilisé le public (5 contributions au registre), probablement du fait des enjeux de la modification.

Les personnes publiques associées et la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont fait part d'un certain nombre d'observations auxquelles a répondu la commune.

CHAPITRE 2 - APPRECIATION DU PROJET

Le projet de modification du PLU de Châteauneuf-de-Galaure a été bâti sur le fondement d'une liste d'objectifs assez opérationnels et très ciblés. Le recours gracieux auprès de l'Autorité Environnementale a abouti au retrait de plusieurs de ces objectifs, conduisant à un dossier dont les enjeux sont finalement assez modestes.

En effet, la commune a accepté d'amender son projet de modification n° 1 et ainsi :

- De créer un secteur Neq délimitant le projet de parking du collège de Châteauneuf-de-Galaure (maître d'ouvrage OGEC-Châteauneuf Saint Bonnet), où les aires de stationnement seront autorisées sous réserve d'être liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif et d'être aménagées avec des matériaux perméables ;
- D'abandonner le projet de gendarmerie sur les parcelles projetées ;
- De réduire le STECAL Aa1 Le Plomb destiné à l'implantation d'un hangar pour machines agricoles, afin d'exclure du périmètre toute la zone humide potentielle ;
- Et d'abandonner le projet de STECAL Aa2 Les Verts et Figuets destiné à l'habitat léger de loisirs (HLL).



Restent néanmoins un certain nombre de sujets d'importance - à l'exemple de la mise en conformité du PLU avec les règles du SCoT des Rives du Rhône ou encore la création d'un Stecal en vue de la réhabilitation du domaine de La Merlière -, sur lesquels les personnes publiques associées et le public ont été amenés à se prononcer.

Le dossier soumis à l'enquête était lisible et cohérent dans sa première mouture, et c'est sur celui-ci que les personnes publiques ont rendu leur avis. Remanié pour partie avant la mise à l'enquête afin de prendre en compte l'engagement auprès de l'Autorité Environnementale, il a pu se révéler un peu confus par endroits.

L'enquête a surtout permis de mettre en exergue le besoin d'adapter le PLU aux nombreuses évolutions du droit et des documents supra-communaux, intervenues depuis son adoption en 2016. Interrogée, la commune a indiqué son intention d'engager prochainement une procédure de révision générale de son document d'urbanisme.

Le public est, quant à lui, intervenu modestement sur des questions essentiellement en lien avec des projets personnels, sans rapport avec la modification en cours.

Pour que le présent projet de modification n° 1 réponde au mieux à l'intérêt général, il devra donc intégrer les engagements pris auprès de l'Autorité Environnementale ; les autres sujets pouvant être globalement approuvés dans le cadre de l'enquête, avec les amendements nécessaires.



CHAPITRE 3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de modification n° 1 du PLU de Châteauneuf-de-Galaure, dans sa mouture présentée à l'enquête, retraçait correctement les objectifs opérationnels et assez ciblés arrêtés par le conseil municipal. Cette mouture a fait suite au recours gracieux auprès de l'Autorité Environnementale qui a conduit à retirer certains sujets du projet.

L'enquête publique, qui s'est déroulée dans de bonnes conditions, n'a néanmoins pas donné lieu à une réelle mobilisation du public. Elle a plutôt soulevé le besoin d'une refonte du document d'urbanisme pour prendre en compte les nombreuses évolutions législatives intervenues depuis son adoption, comme exposé ci-avant.

En conséquence de quoi, sous la réserve¹ et avec la recommandation² suivantes :

Réserve :

Les engagements auprès de l'Autorité Environnementale pris en vue d'obtenir un avis dispensant le projet d'évaluation environnementale, devront être effectifs (abandon du projet de gendarmerie et du projet d'habitats légers...) ;

Recommandation n°1

Considérant les manques du PLU en cours compte-tenu des évolutions législatives intervenues depuis son adoption, j'invite la commune à engager prochainement une révision globale de son document d'urbanisme,

¹ Si la réserve n'est pas levée, le rapport est réputé défavorable.

² Préconisations du commissaire enquêteur



Dossier n° E24000199 /38

9

Je donne un avis favorable à la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-de-Galaure.

Chabeuil, le 20 août 2025

Gérard PAYET

Commissaire Enquêteur

