

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)

Rapport 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



SOMMAIRE

Chapitre 1 - Présentation de l'enquête.....	4
A - Introduction et objet de l'enquête.....	4
B - Cadre juridique de L'enquête publique.....	5
C - L'Évaluation environnementale.....	6
D - La commune de chateauneuf-de-Galaure	7
Chapitre 2 - Présentation générale du projet	8
A - Caractéristiques du projet	8
B - Compatibilité avec les documents supra-communaux	11
C - Documents mis à la disposition du public	12
Chapitre 3 - Organisation de l'enquête	13
A - Désignation du commissaire enquêteur.....	13
B - Rencontres préliminaires.....	14
C - Arrêté d'ouverture de l'enquête	14
D - Mesures de publicité de l'enquête	15
Chapitre 4 - Déroulement de l'enquête	15
A - Accès aux documents	15
B - Réunion publique.....	16
C - Consultations préalables à l'enquête	16
D - Permanences du Commissaire Enquêteur	17
E - Clôture et recueil du registre et des documents annexes.	17
Chapitre 5 - Enseignements de l'enquête	17
A - Avis de l'Autorité environnementale.....	18
B - Observations des Personnes publiques	18



C - Observations du public.....	45
D - Interrogations du commissaire enquêteur	54
Chapitre 6 - Evaluation globale du projet	55
A - Intérêt général de la démarche	55
B - Les interrogations soulevées par le projet	55



CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

A - INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-de-Galaure (Drôme), lequel avait été approuvé par le conseil municipal le 28 novembre 2016. Il n'a ensuite connu que deux mises à jour :

- Le 22 novembre 2017 afin d'intégrer les servitudes d'utilité publique liées aux périmètres délimités des abords de l'ancien couvent Franciscain de Charrière et du domaine de la Merlière ;
- Le 2 avril 2019 afin de prendre en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune (arrêté préfectoral n°26-2018-10-02-015).

Selon les termes de la délibération du conseil municipal du 30 octobre 2023, les objectifs de cette modification sont les suivants :

- 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 OGEC ;



- 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.

B - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'article L153-31 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU est révisé lorsque la commune décide :

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

Dans les autres cas, le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Cette modification est dite « de droit commun » lorsque qu'elle vise (article L153-41 CU) :

- Soit à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit à diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit à appliquer l'article L. 131-9 du présent concernant le programme local de l'habitat.

Le projet de modification est alors soumis à enquête publique.



Le projet de modification du PLU de Châteauneuf-de-Galaure est dans cette configuration.

C - 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. Notamment, cette évaluation devait :

- Dresser le bilan de l'artificialisation des sols induite par la mise en œuvre des différents projets présentés dans le cadre de la modification n°1 du PLU ;
- Évaluer les enjeux et les incidences, en termes de biodiversité et de milieux naturels, des différents secteurs faisant l'objet d'aménagement futurs ; tout particulièrement, de réaliser des relevés floristiques et pédologiques permettant de confirmer ou d'infirmer l'existence de la zone humide potentielle de la Galaure ;
- Quantifier précisément les besoins en eau potable générés par l'ensemble des projets figurant dans la présente modification du PLU et justifier en quoi la ressource disponible est suffisante pour répondre à ces besoins, notamment à l'étiage et dans un contexte de changement climatique impactant la ressource en eau en quantité et en qualité ;
- Expliquer les choix au regard des enjeux environnementaux et de solutions de substitution raisonnables ;
- Décrire les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux de la mise en œuvre du PLU particulièrement en termes d'imperméabilisation et plus largement d'artificialisation et de perte de puits de carbone induite, de biodiversité et de zones humides et le dispositif de suivi effectif ;

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 et s'est engagé à supprimer les parties du dossier de modification du PLU pouvant peser en matière d'incidences notables sur l'environnement.

Notamment, le maire a proposé d'amender son projet de modification n° 1 en :

- Créant 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 ;
- Abandonnant le projet de gendarmerie sur les parcelles projetées et donc retirant ce point de la modification n° 1 du PLU ;
- Réduisant 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 ;
- Abandonnant le projet de STECAL Aa2 Les Verts et Figueux destiné à l'habitat léger de loisirs (HLL).

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.

D - LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-DE-GALAURE

La commune de Châteauneuf-de-Galaure est située dans la Drôme des Collines, à environ 80 km de Lyon et de Grenoble, à 40 km de Valence et 30 km de Romans-sur-Isère.

Probablement le siège d'un établissement gallo-romain, le village de Châteauneuf faisait partie de la province du Dauphiné sous l'Ancien régime, dépendant du baillage de Saint Marcellin pour la justice civile et du diocèse de Vienne pour les affaires religieuses. En 1799, il devient une commune du canton de Saint-Vallier et, depuis 2014, est rattaché au canton de la Drôme des Collines.



La population de la commune connaît une croissance assez soutenue depuis les années 1970, et notamment entre 2006 et 2021, passant de 1 481 à 1 817 habitants (+ 22%). La population municipale s'établirait à 1 807 habitants en 2025¹.

La commune est à l'écart des grands axes de la vallée du Rhône (autoroute A7 et chemin de fer), mais reste aisément accessible par le réseau des routes départementales (RD 51, RD 53).

Châteauneuf-de-Galaure fait partie de la communauté de communes « Porte de DromArdèche » regroupant 34 communes pour environ 48 000 habitants, et adhère au SCoT des Rives du Rhône.

CHAPITRE 2 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET

A - CARACTERISQUES DU PROJET

Les nombreuses intentions affichées pour la modification n° 1 du PLU de Châteauneuf-de-Galaure sont déclinées de la manière suivante :

A.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 dans lequel tout type de commerce sera autorisé sans limitation de surface de vente ;
- Un secteur de centralité complémentaire, où seuls les commerces de proximité de moins de 300 m² de surface de vente seront autorisés, permettant de prendre en compte l'évolution du commerce sur le territoire et notamment son glissement vers le sud (avenue Joseph Churier) ;
- Un secteur de périphérie identifié par le SCoT au sud de l'avenue Joseph Churier (Supermarché U et commerces existants aux pourtours de l'EHPAD), auquel la commune souhaite adjoindre la parcelle supportant le magasin Gamm Vert et son hangar de stockage. Dans ce secteur, ne seront autorisés que les commerces présentant une surface de vente comprise entre 300 m² et 1500 m² ;
- Enfin, en dehors de ces secteurs, le commerce ne sera pas autorisé. Néanmoins, les commerces existants pourront s'agrandir dans la limite de 25% de leur surface de vente actuelle.

¹ Source : Base nationale sur l'intercommunalité et autres collectivités



A.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 - 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. A l'exception de la zone AUf qui reste fermée à l'urbanisation, les autres zones (AUo1, AUo2 et AUo3) disposent de l'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) permettant leur urbanisation (déjà réalisée pour la zone AUo2).

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...). Aussi il y est prévu la construction de 8 logements (au lieu de 10) ;
- Il est également envisagé 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.

Cette OAP comprend également un secteur UAa pour lequel la commune souhaite supprimer l'obligation d'accès pour permettre plus de souplesse au projet à venir.

A.4 - L'AMENAGEMENT D'UN NOUVEAU PARKING AU COLLEGE

Le collège privé OGEF 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.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.6 - *LA CREATION DE SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)*

Les zones agricoles (A) et naturelles ou forestières (N) des PLU sont, par principe, inconstructibles.

Toutefois l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet, de manière dérogatoire, que puissent être édifiées certaines constructions et installations – lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) - dans le périmètre de secteurs de de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), dont la création est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage font également partie de ces dérogations.

Le présent projet de révision s'appuie sur cette réglementation, qui précise que le caractère exceptionnel des STECAL doit s'apprécier *« entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs »*.

A.6.1 - 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.

A.6.2 - Secteur « La Merlière » : Projet de réhabilitation 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.

Pour éviter qu'il ne tombe en ruines, 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.



A.6.3 - 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.

A.6.4 - Secteur « La Ferrière » : Construction d'un hangar agricole

Le projet de modification du PLU prévoit la création d'un secteur 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.

A.7 - LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN DE LA COMMUNE

Sur le fondement d'une étude des friches économiques et d'études de faisabilité pré-opérationnelles, la commune a identifié quatre secteurs ou projets (La gendarmerie, la ZA Val Soleil, Cheval Nord place des Cordeliers et le garage Cheval Sud) qui nécessitent :

- La création d'une nouvelle OAP multisites dite « Le Bourg – ZA des Aires », comprenant plusieurs espaces non-limitrophes ;
- Au sein de cette OAP, la suppression de la zone AUo5 pour y accueillir la gendarmerie et le transfert de la servitude de mixité sociale attachée vers l'ilot « 3 rue du Stade » ;
- Une reprise du règlement pour permettre des constructions en R+2.

B - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les PLU doivent être compatibles avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), dont ils peuvent adapter les orientations aux spécificités locales, en respectant toutefois une obligation de non-contrariété aux aspects essentiels du document supérieur. A défaut, en application de l'article L. 153-50 du Code de l'urbanisme, le document d'urbanisme est fragilisé et les décisions qui seraient prises sur son fondement pourraient être annulées.

La compatibilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), document intégrateur de toutes les politiques sectorielles, emporte une compatibilité avec les documents supérieurs.



Le Scot des Rives du Rhône, dont dépend la commune de Châteauneuf-de-Galaure et qui couvre un territoire de 152 communes réparties en 6 intercommunalités, a été approuvé le 28 novembre 2019.

Le syndicat mixte, par courrier en date du 3 décembre 2024, a émis un avis favorable au projet de modification du PLU de Châteauneuf-de-Galaure, assorti de quelques remarques :

- Concernant, le secteur de « La Merlière », le traitement paysager et la préservation / confortation de la biodiversité sur le site devra être travaillé et argumenté dans le cadre de la définition du projet ;
- Concernant, le secteur « les Verts et Figuets », le projet vient conforter un gîte existant en proposant la création d'une dizaine d'hébergement « insolites » de type troglodyte, cabane dans les arbres et la construction d'un donjon sur 2 niveaux. Ce projet est à ce stade peu défini dans la notice de présentation et ne permet pas d'en vérifier la compatibilité avec le Scot. Le projet est situé sur une parcelle naturelle très pentue partiellement clos de 5 800 m² L'emprise au sol maximale est fixée à 620 m² (Une erreur s'est glissée dans la définition du coefficient admis sur le secteur 0.03%). Le syndicat attire également l'attention sur le caractère non « léger » d'une construction de type donjon ;
- Concernant le STECAL secteur « Le Plomb », le syndicat attire l'attention sur la justification des besoins concernant la réalisation d'un hangar de plus de 670 m² recouvert de panneaux photovoltaïques pour assurer le développement de l'activité présente. Malgré la haie présente, le bâtiment à près de 9 m de faitage sera perceptible dans ce grand paysage ouvert ;
- Concernant l'OAP du « secteur centre », en complément de la ZA des Aires, il manque la référence / le plan dans la pièce « Orientation d'Aménagement et de Programmation » du PLU pour l'ensemble des secteurs UDb (le secteur « garage Cheval » n'est pas sur le plan). Les éléments descriptifs précisés en notice d'explication, sont traduits réglementairement mais partiellement reportés dans la pièce l'OAP du PLU.

C - DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier soumis à la présente enquête publique était composé d'un unique document comprenant :

- Les actes administratifs afférents à la modification :
 - o Délibération du conseil municipal du 31 octobre 2023 engageant la modification ;
 - o Arrête du maire du 17 octobre 2024 engageant la procédure de modification ;
 - o Arrêté du maire du 27 mai 2025 prescrivant l'enquête ;
 - o Copie de l'avis d'enquête publique qui a été affiché dans la commune ;
 - o Les parutions dans la presse en amont de l'enquête ;
- La note de présentation de la modification (9 pages) ;



- L'exposé des motifs et la note de présentation (136 pages) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (22 pages) ;
- Le règlement écrit (100 pages) ;
- Le règlement graphique (une feuille au 1/6500 recouvrant toute la commune et une feuille au 1/2500 pour le centre du bourg) ;
- Les réponses des personnes publiques associées (44 pages) ;
- La consultation de l'Autorité Environnementale :
 - o Avis de l'AE du 27 janvier 2025 ;
 - o Recours gracieux du 25 mars 2025 ;
 - o Nouvel avis de l'AE en date du 26 mai 2025

Il était accompagné d'un registre d'enquête publique où le public pouvait consigner ses remarques et propositions, ainsi que d'une chemise comportant :

- La délibération du conseil municipal du 24 juin 2025 prenant acte du nouvel avis de l'AE et chargeant le maire de poursuivre la procédure de modification ;
- Des parutions dans la presse après le début de l'enquête.

CHAPITRE 3 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

A - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance en date du 13 novembre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble avait désigné Monsieur Jean-Luc VERNIER en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Gérard BARRIERE en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour procéder à cette enquête.

Du fait du recours gracieux contre l'avis de l'AE, l'enquête publique a été repoussée de quelques mois, à une période où lesdits commissaires enquêteurs n'étaient plus disponibles.

Pour les remplacer, par ordonnance n° E24000199 /38 du 13 mai 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, avec pour suppléant Mme Dominique HANSBERGER.



B - RENCONTRES PRELIMINAIRES

Après un premier échange téléphonique avec Mme Adeline GALLOTE, au service urbanisme de la commune, je me suis rendu à la mairie le 22 mai 2025 pour récupérer une copie du dossier.

A cette occasion, j'ai pu rencontrer Mme GALOTTE et Mme Diane VIGIER, 1ère adjointe au maire, qui m'ont fait part des échanges avec l'Autorité environnementale et m'ont indiqué être en attente de sa réponse au recours gracieux. Dans l'hypothèse où l'AE conclurait qu'il n'y a pas d'obligation à effectuer une évaluation environnementale, l'intention du maire serait de poursuivre la procédure d'enquête publique en vue de la modification du PLU.

Nous arrêtons alors les modalités pratiques de l'enquête publique, suspendues toutefois à l'avis de l'AE. Celui-ci est parvenu le 26 mai 2025, laissant libre cours à l'enquête.

C - ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Le 27 mai 2025, le maire de la commune de Châteauneuf-de-Galaure a prescrit l'enquête publique par arrêté n°04/2025 dont les principales dispositions sont les suivantes :

- Le projet porte sur la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune dont les objectifs ont été rappelés plus haut ;
- L'enquête, d'une durée de 36 jours consécutifs, se tiendra du 23 juin 2025 à 8h30 au 25 juillet 2025 à 16h00 ;
- Le dossier est mis à disposition du public à la mairie de Châteauneuf-de-Galaure, siège de l'enquête, accompagné d'un registre papier sur lequel il pourra consigner ses observations. Le public pourra pareillement déposer ses observations sur une adresse de courriel dédiée à l'enquête, ou les adresser par courrier postal. Le dossier complet est, par ailleurs, consultable sur le site internet de la commune (<https://chateauneuf-de-galaure.fr>) ;
- Le commissaire enquêteur tiendra permanence les lundi 23 juin 2025 de 8h30 à 12h00, jeudi 3 juillet 2025 de 8h30 à 12h00, jeudi 10 juillet 2025 de 8h30 à 12h00, et vendredi 25 juillet 2025 de 14h00 à 16h00 ;
- Le maire de Châteauneuf-de-Galaure fait afficher, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, un avis d'enquête publique, et fait publier un avis d'enquête dans deux journaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours ;
- A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique la synthèse des observations du public. Le responsable du projet dispose de 15 jours pour produire son mémoire en réponse.



D - MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

Dans le cadre de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'environnement, un avis a été publié dans l'Impartial de la Drôme le 5 juin 2025 et dans le Dauphiné Libéré le 16 juin 2025. Ces parutions ont été répétées dans les mêmes journaux respectivement le 26 et le 23 juin 2025.

Des affiches au format réglementaire A2, annonçant l'enquête publique ont été mises en place au moins 15 jours avant l'ouverture de celle-ci à la mairie, siège de l'enquête. Un certificat du maire de Châteauneuf-de-Galaure en atteste.

En outre, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête a publié l'avis, mis à disposition le dossier complet, et proposé un lien électronique pour déposer les observations, en page d'accueil du site internet de la mairie.



N'hésitez pas à retrouver également toute l'actualité de la commune sur notre page Facebook, notre page Instagram et sur notre page Youtube !

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Lien de téléchargement du dossier :

Enquête publique_site

Par arrêté n°09/2024 en date du 27/11/2024, la commune de Châteauneuf de Galaure s'est prononcée sur les modalités de l'enquête publique portant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A - ACCES AUX DOCUMENTS

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en dehors et pendant mes permanences à la mairie de Châteauneuf-de-Galaure, sise 7 Place de la Mairie. Par ailleurs, le dossier complet était consultable sur le site internet de la commune.



B - REUNION PUBLIQUE

Au regard de l'ampleur du projet, je n'ai pas jugé utile de mettre en place une réunion publique en cours d'enquête.

C - CONSULTATIONS PREALABLES A L'ENQUETE

En application de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis pour avis aux personnes publiques associées. Ainsi, en amont de l'ouverture de l'enquête, le dossier a été transmis pour avis le 25 octobre 2024 aux personnes publiques associées suivantes :

- La Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ;
- La Direction départementale des Territoires (DDT) de la Drôme ;
- Le Département de la Drôme ;
- Mairies : Anneyron, Saint Jean-de-Galaure, Hauterives, Saint Martin-d'Août, Saint Sorlin-en-Valloire, Saint Avit ;
- Le SCoT des Rives du Rhône ;
- La Communauté de communes Porte de Drom'Ardèche ;
- La Région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- La Compagnie des Eaux VEOLIA ;
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) ;
- La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) ;
- Et le Réseau de Transport d'Électricité (RTE).

Un addendum au dossier leur a été adressé le 27 novembre 2024 ;

De la même manière et aux mêmes dates, le dossier a été transmis à la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Drôme.

Tous les avis ont été joints en pièce complémentaire au dossier.



L'analyse des différentes réponses est présentée plus loin dans ce rapport. A noter toutefois que nombre de ces avis ont été émis avant le recours gracieux auprès de l'AE et évoquent encore certains sujets qui ont été retirés du projet.

D - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai effectué les permanences aux lieux, dates et heures telles que prévues par l'arrêté municipal précité. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et sans évènement particulier. Une quinzaine de personnes sont venues à ma rencontre.

E - CLOTURE ET RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS ANNEXES.

L'enquête s'est achevée le samedi 27 juillet 2025. L'unique registre déposé en mairie a été clos par mes soins pour être joint au présent rapport où il figure en annexe.

Il enregistre 5 contributions, dont certaines arrivées par courriel (et agrafées au registre au fur et à mesure de leur arrivée).

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement, j'ai dressé procès-verbal des observations, et l'ai remis dès le 29 juillet 2025 à Mme VIGIER, entourée de plusieurs adjoints et personnels de la mairie, en lui indiquant que la commune disposait d'un délai de quinze jours pour m'adresser ses remarques éventuelles.

Le mémoire en réponse m'est parvenu le 5 août 2025.

CHAPITRE 5 - ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

Le public ne s'est pas beaucoup manifesté et lorsqu'il l'a fait, cela a été essentiellement pour soulever des questions personnelles parfois non liées à la procédure en cours. Ce manque d'intérêt peut, en partie, s'expliquer par les enjeux assez modestes de la modification proposée.

Les personnes publiques associées ont, quant à elles, soulevé un certain nombre de questions, parfois aussi sans lien avec la modification n° 1.



A - AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Faisant suite au recours gracieux, l'Autorité Environnementale a estimé que le projet de modification n° 1 du PLU de Châteauneuf-de-Galaure ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

Pour autant, ce nouvel avis est fondé sur certains engagements pris par la commune. Interrogée, cette dernière a confirmé l'abandon du projet de gendarmerie, celui du Stecal Aa2 visant la création d'habitats légers, et la réduction de la surface du Stecal Aa1 pour tenir compte de la zone humide existante.

B - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

B.1 - REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En réponse à ses sollicitations, le maître d'ouvrage a reçu les avis suivants sur son projet de modification :

- Le 3 décembre 2024, un avis du SCoT Rives du Rhône présentant plusieurs réserves et observations ;
- Le 4 décembre 2024, un avis favorable de l'Architecte de Bâtiments de France, assorti de réserves ;
- Le 6 décembre 2024, un avis du Réseau de transport d'électricité (RTE) présentant plusieurs remarques et demandes ;
- Le 10 décembre 2024, un avis favorable de la Chambre d'Agriculture assorti de réserves et remarques ;
- Le 16 décembre 2024, l'avis favorable de la communauté des communes Portes de Drôme-Ardèche, assorti de quelques remarques et suggestions ;
- Le 24 décembre 2024, un avis de la Direction départementale des Territoires (DDT) présentant plusieurs observations ;
- Le 14 janvier 2025, l'avis favorable de la commune de Hauterives ;
- Le 21 janvier 2025, un avis favorable du département de la Drôme, assorti de plusieurs réserves ;
- Le 14 février 2025, un avis de la Société des transports pétroliers par pipeline (TRAPIL), présentant plusieurs remarques et demandes.



Ces avis sont analysés ci-après.

B.2 - REPONSE DE LA CDPENAF

La Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), présidée par le préfet, se compose de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, de l'État, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement...

Sa mission est de veiller à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à réduire l'impact des documents de planification et de l'aménagement opérationnel sur ces espaces. Elle est obligatoirement consultée pour certaines procédures, et notamment sur les projets de PLU et les STECAL.

La CDPENAF de la Drôme a rendu son avis sur le projet de modification n° 1 du PLU de Châteauneuf-de-Galaure le 24 décembre 2024. Ainsi :

- Au titre de la création du STECAL Aa1 destiné à pérenniser l'activité existante de travaux agricoles et situé sur des parcelles déjà artificialisées, cet avis est favorable ;
- Au titre de la création du STECAL Na1 autour d'un domaine de la Merlière, cet avis est favorable sous réserve :
 - o Compléter le règlement de la zone naturelle afin de préciser que les aires de stationnement seront perméables ;
 - o Mettre en cohérence le projet de règlement avec le projet présenté afin d'admettre seulement les extensions du bâtiment existant et les annexes (supprimer la possibilité de constructions nouvelles) ;
 - o Vérifier que la destination autorisée (hébergement hôtelier) soit compatible avec les différents objets du projet présenté, en particulier pour la partie réception et organisation d'évènements ;
- Au titre de la création du STECAL Aa3 destiné à permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) à des fins touristiques, cet avis est défavorable ;
- Au titre de la création du STECAL Na1 pour la création d'une miellerie, cet avis est favorable sous réserve :
 - o Compléter le rapport de présentation par des éléments justifiant la nécessité d'implanter une miellerie au regard de l'exploitation agricole existante ;
 - o Modifier le règlement de la zone agricole afin d'intégrer les dispositions de la loi ELAN (L. 151-11 II du Code de l'urbanisme) et ainsi autoriser « les constructions et installations



nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Cet avis est analysé ci-après.

B.3 - OBSERVATIONS DE LA CDPENAF ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les observations de le CDPENAF et des PPA ont été regroupées et organisées en thèmes.

Un certain nombre de ces observations, qui ont été incluses dans le procès-verbal de fin d'enquête, mais ne portaient que sur des erreurs de rédaction, ou des compléments à apporter. Dans son mémoire en réponse, la commune a indiqué procéder aux corrections nécessaires :

- S'agissant de la définition de l'exploitation agricole, la référence au code rural sera stipulée comme le propose la chambre d'agriculture et la coquille de retranscription relative à la localisation des nouveaux bâtiments agricoles, page 93 de la notice, sera corrigée ;
- La mention relative aux obligations de stationnement en zone UA et qui permettait au bénéficiaire de s'en soustraire, contraire au code de l'urbanisme, sera supprimée ;
- Les deux erreurs concernant SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence (BDPV) mentionnées dans la notice de présentation page 118, seront corrigées.

Les observations plus complexes sont les suivantes :

Environnement

Observation n° 1 – Parking du collège (Département de la Drôme)

P122, il est indiqué que ce projet d'aménagement d'un nouveau parking n'a « aucune incidence sur les milieux écologiques du territoire ».

Un tel aménagement ne peut pas n'avoir aucune incidence sur les milieux écologiques : artificialisation des sols, perte de biodiversité, suppression de puits de carbone, ... des études



complémentaires sont préconisées pour s'assurer des impacts environnementaux des différents projets.

Réserve : Études complémentaires en amont des projets d'aménagement (comme le parking du collège) afin de s'assurer de leurs impacts environnementaux.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'autorité environnementale a dispensé d'évaluation environnementale le permis de construire pour le projet de parking suite à une demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R. 122 3.1 du code de l'environnement enregistrée à la MRAE sous le N°2023-ARA-KKP-04705 en date du 11 octobre 2023.

En outre, ce parking a permis de désartificialiser ce site.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit, selon moi, plutôt d'un abus de langage. En effet, si l'Autorité Environnementale ne s'est pas opposée au projet, on ne peut tout de même pas en conclure que la création du nouveau parking « n'a aucune incidence sur les milieux écologiques du territoire ». Cette mention devrait être retirée.

Observation n° 2 – Changement climatique (Département de la Drôme)

En ce qui concerne les enjeux d'adaptation au changement climatique, la révision du PLU doit s'inscrire dans le cadre des orientations du PNACC (plan national d'adaptation au changement climatique) en cours de révision. Celui-ci projette une hausse des températures, en France, de + 2° C en 2030, +2,7° C en 2050 et + 4° C à 2100 (par rapport à l'ère préindustrielle).

Cette trajectoire doit être intégrée dans les plans d'urbanisme et les aménagements pouvant répondre aux conséquences de celle-ci doivent être anticipés.

Commentaires et avis technique de la commune :

Il ne s'agit pas de la révision du PLU mais d'une modification ne portant pas sur ce point.

L'adaptation au changement climatique sera prise en compte dans une prochaine révision du PLU.



Appréciation du commissaire enquêteur

La présente modification du PLU est réduite à quelques sujets et ne porte pas sur les enjeux d'adaptation au changement climatique. Pour autant, il faut qu'un certain nombre d'obligations, inscrites au Code de l'urbanisme et issues des dernières lois (notamment la loi Climat et Résilience de 2021), sont d'application nationale et que le PLU doit y être compatible. Il peut préciser les prescriptions nationales en la matière, voire les renforcer à travers son règlement, et en faciliter le déploiement, tout en fixant des règles d'intégration architecturale.

Le PLU de Châteauneuf-de-Galaure, datant de 2016, est déjà assez ancien et n'intègre pas nombre de législations promulguées depuis, comme c'est le cas pour cette loi. Je l'ai signalé à la commune qui m'a assuré qu'une révision générale de ses documents d'urbanisme sera menée prochainement. Ce sera l'occasion d'une remise à plat au regard des nouvelles obligations posées au PLU.

Observation n° 3 – Gestion de l'eau (Département de la Drôme)

Au titre de la gestion de l'eau et du SAGE Bas-Dauphiné Plaine de Valence : au vu des tensions sur la ressource en eau et de la réalisation prochaine de bilans besoins-ressources par le syndicat d'eau, l'autorisation des projets conduisant à une augmentation des besoins en eau devra être conditionnée à la disponibilité de la ressource.

Réserve : Conditionnement de l'autorisation des projets conduisant à une augmentation des besoins en eau à la disponibilité de la ressource en eau.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf-de-Galaure intégrera un nouvel article sur la ressource en eau dans les dispositions générales du règlement du PLU en indiquant que « au vu des tensions sur la ressource en eau, l'autorisation des projets conduisant à une augmentation des besoins en eau devra être conditionnée à la disponibilité de la ressource ».

A noter, la commune de Châteauneuf-de-Galaure a été distinguée à la préfecture de la Drôme dans le cadre de la première édition du label "Villes et villages sobres en eau", initiée par les services de l'État pour répondre aux enjeux croissants liés à la gestion de la ressource en eau.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note d'ajout au règlement proposé par la commune.



Observation n° 4 – Gestion de l’eau (Département de la Drôme)

La pièce n°1 « Exposé des motifs et notice de présentation » : Il est précisé p119 que la commune fait l'objet d'un plan de gestion pour la ressource en eau (PGRE).

Les PGRE sont remplacés par les projets de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE). La commune de Châteauneuf-de-Galaure est incluse dans le périmètre du PTGE Galaure. Suite aux résultats de la modélisation portée par la CLE du SAGE BDPV, l'objectif de réduction des prélèvements d'eau durant la période d'étiage (1^{er} juin au 30 septembre) est de l'ordre de 33 %.

(Par ailleurs), il est écrit que les premiers résultats de l'étude portée par la communauté de communes Porte de DrômArdèche font état d'un retour à la stabilité des nappes en 2024.

Cette rédaction n'est pas cohérente avec les résultats des travaux du SAGE : la modélisation a montré une absence de déficit chronique en eau souterraine à l'échelle interannuelle. Par contre, on constate que les prélèvements souterrains accentuent l'abaissement de la nappe qui n'est alors plus en mesure de soutenir le débit du cours d'eau notamment à l'étiage.

(Également), il est indiqué p120 que « le rapport de présentation de 2016 précise que la ressource en eau potable, en particulier, est suffisante pour faire face à l'augmentation de la population ».

Au vu de l'évolution des connaissances, ce constat n'est plus d'actualité.

(Enfin), à la page 122, le bureau d'études a estimé les besoins futurs en eau potable sur la commune. Cette estimation nous semble erronée ; le calcul doit prendre en compte les besoins supplémentaires en eau par rapport à la situation actuelle. Par conséquent, si les logements ne sont pas occupés ou non construits à ce jour, les besoins correspondants doivent être intégrés dans le calcul des besoins supplémentaires.

Commentaires et avis technique de la commune :

La notice de présentation sera rectifiée pour intégrer l'ensemble des évolutions et précisions indiquées dans l'avis du Département concernant la gestion de l’eau, y compris en ce qui concerne les besoins futurs en eau potable sur la commune notamment avec l'évolution des projets faisant l'objet de la présente modification du PLU (abandon des projets de gendarmerie et du Stecal touristique).

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



Observation n° 5 – Gestion de l'eau (Département de la Drôme)

La pièce n°1 « Exposé des motifs et notice de présentation » : Dans les calculs du bureau d'études, les consommations en eau des projets envisagés dans le précédent PLU et supprimés ont été déduites. Il s'agit de projets non réalisés et non de bâtiments à démolir qui jusqu'à présent avaient des consommations en eau. Les besoins en eau correspondants doivent donc être pris en compte dans le calcul des besoins supplémentaires.

À ces besoins, il faudra rajouter ceux des projets liés au camping et de la douzaine de logements de l'OAP qui verront le jour à plus long terme.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le sujet du camping ne fait pas l'objet de la présente modification du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de camping n'est pas partie à la modification du PLU. En revanche, les besoins en eau doivent prendre en compte les autres observations du Département.

Urbanisation

Observation n° 6 – OAP « secteur centre » (SM Rives du Rhône)

Concernant l'OAP du « secteur centre » en complément de la ZA des Aires, il manque la référence /le plan dans la pièce « Orientation d'Aménagement et de Programmation » du PLU pour l'ensemble des secteurs UDb (le secteur « garage Cheval » n'est pas sur le plan). Éléments descriptifs précisés en notice d'explication, traduit règlementairement mais partiellement reportés dans la pièce l'OAP du PLU, je vous invite à les rapporter dans l'OAP.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le secteur de « Cheval Nord, place des Cordeliers » a été étudié dans le cadre de l'étude urbaine menée par la commune. Dans le cadre de la modification, la commune n'a pas souhaité que les propositions urbaines sur ce site soient retranscrites règlementairement dans l'OAP pour garder une souplesse d'aménagement sur ce secteur.



Appréciation du commissaire enquêteur

Les OAP sont juridiquement opposables aux autorisations d'urbanisme et proposent une interprétation concrète et qualitative, de projet, du PADD. Il est donc nécessaire de retranscrire les éléments descriptifs donnés en notice d'explication, en précisant les objectifs opérationnels visés, et en donnant, à titre illustratif, quelques exemples de propositions urbaines.

Observation n° 7 – OAP du « secteur centre » (CC Porte de DromArdèche)

En zone NL sont réglementés les équipements publics d'intérêt collectif d'une surface de 150 m² maximum, le service ADS vous invite à supprimer la notion de « publics » sinon l'association de pêche ne pourra déposer son projet de création d'un local

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf de Galaure a décidé de retirer ce point de la modification du PLU. Il n'y a donc plus lieu de rectifier le règlement sur ce point.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 8 – Annexes (CC Porte de DromArdèche)

Il est rédigé « l'adjonction d'annexes (y compris piscine) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur, à condition qu'elles soient implantées aux abords de l'habitation et en dehors de tout terrain agricole » . La notion « d'abord » n'est pas réglementaire. Que signifie les « abords » de l'habitation ?

Commentaires et avis technique de la commune :

L'objet de la modification du PLU ne portait pas sur la rectification de cette partie de l'article 2 de la zone Agricole.

Toutefois, compte-tenu de l'avis de la CCPDA, cet article sera précisé en indiquant que « l'adjonction d'annexes (y compris piscine) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3.5 m de



hauteur, à condition qu'elles soient implantées aux abords de l'habitation, c'est-à-dire implantées totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres de l'habitation, et en dehors de tout terrain agricole. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 9 – Gendarmerie

DDT : Construction d'une gendarmerie Le projet de construction de la gendarmerie occupe une parcelle partiellement comprise dans le périmètre d'une zone humide potentielle.

Comme prévu par le règlement du PLU actuel, il conviendra de vérifier si cette zone humide est avérée en menant une étude (relevés floristiques et pédologiques). Si l'étude confirme la présence d'une zone humide, le pétitionnaire devra se rapprocher du pôle milieux aquatiques de la DDT avant toute démarche.

Prendre en compte le classement en zone humide potentielle du secteur prévu pour la construction de la gendarmerie.

Département de la Drôme : Le projet de gendarmerie engendre la création d'une zone urbaine "gendarmerie" dénommée UG et en conséquence la suppression de la zone AUo5.

Dans le règlement précédent, il était clairement stipulé, pour la zone AUo5, que les accès véhicules sur la RD 51 étaient interdits avec un accès unique à aménager pour une desserte interne à partir de la rue des Aïrs. Ces dispositions ont été supprimées pour la nouvelle zone UG et de fait, bien que l'unité foncière puisse toujours être desservie depuis la rue des Aïrs, la création d'un accès au projet depuis la RD 51 est maintenant possible. Cet éventuel nouvel accès sur la RD 51 serait situé en agglomération et pourrait être accepté dans le cadre de la création d'une gendarmerie. Il conviendra toutefois d'assurer les facilités de manœuvres et de stationnement pour le public se rendant à la gendarmerie afin d'éviter des stationnements intempestifs sur la route départementale.

Cet accès, ainsi que les modifications éventuelles sur la RD 51 devront être étudiés en concertation avec les services du Département. Par ailleurs, il convient de rappeler que ces aménagements incomberont financièrement à la charge de l'aménageur ou de la Commune.

(Par ailleurs) Le projet de modification présenté paraît incompatible avec la préservation des zones humides du territoire communal.

Il est précisé dans le document que :



• le projet de gendarmerie (§ 2.1) est situé sur une parcelle classée « en zone humide potentielle, dans un secteur sensible à la remontée de la nappe phréatique ». Il convient donc d'apporter des éléments d'étude pédologique et de flore qui permettraient de confirmer ou d'infirmar, le cas échéant, le statut de zone humide.

Réserve : Études complémentaires sur la parcelle identifiée pour le projet de gendarmerie et adaptation du projet aux résultats afin d'écartier toute destruction de zone humide.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf-de-Galaure abandonne dans la modification du PLU le projet de gendarmerie sur le site envisagé, compte-tenu de la présence d'une zone humide avérée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de gendarmerie a été retiré de la modification dans le cadre du recours auprès de l'Autorité Environnementale.

Observation n° 10 – OAP Saint-Bonnet AUo3 (DDT)

Sur le secteur AUo3, la modification prévoit d'autoriser un « aménagement au fur et mesure de la réalisation des équipements » au lieu d'une opération d'ensemble. Il est demandé de conserver l'urbanisation du secteur AUo3 par une opération d'ensemble. Ce mode d'aménagement est plus à même de garantir une cohérence globale de l'opération, une bonne répartition du coût des équipements et une construction optimale des réseaux pour leur bon fonctionnement.

Avis favorable sous **réserve** de maintenir l'obligation d'une opération d'ensemble sur la zone AUo3

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf de Galaure souhaite maintenir un aménagement « au fur et à mesure de la réalisation des équipements » sur la zone AUo3 en lieu et place d'une opération d'ensemble, en raison d'un contexte compliqué, expliqué par téléphone et courrier le 07 janvier 2025 à la DDT :

« - La municipalité a réaménagé ce hameau dans le cadre de la gestion des eaux de ruissellement qui impactaient de façon récurrente certaines habitations. Cela a été fait en relation avec le propriétaire de la parcelle D921 composant la zone AUo3 qui avait présenté un projet de constructions. Elle a alors fait créer par anticipation sur la zone réservée une voie d'accès à trois habitations et à un terrain en AUf, ceci réglant définitivement les soucis d'inondations.



Ne pas autoriser « un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements » sur cette zone AUo3 vient stopper le projet de la parcelle D921, projet qui était en parfaite cohérence avec l'aménagement réalisé par la commune dans ce hameau et vient remettre en cause l'accord verbal qui a été fait avec ledit propriétaire pour créer une nouvelle voie d'accès sur un terrain privé pour l'heure.

Aucun retour en arrière n'est possible, la route initiale ayant disparu et un mur de protection des inondations ayant été construit.

- Des relations familiales difficiles entre les deux frères propriétaires des parcelles expliquent ce décalage dans la volonté d'aménager ces terrains. La municipalité sait que dans un futur proche, l'ensemble fera bien l'objet d'un aménagement global. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Ordinairement il est préférable de traiter une opération d'aménagement d'un seul tenant pour lui assurer de maximum cohérence.

Mais les conditions du terrain ne sont pas toujours favorables et ici, avec la présence de deux propriétaires en délicatesse et n'ayant pas la même temporalité dans la mise en place de leur projet, il est préférable de maintenir la possibilité d'aménager le tènement « au fur et à mesure de la réalisation des équipements ». Charge à la commune de veiller à assurer la cohérence entre les deux projets qui lui seront soumis.

Observation n° 11 – Nuancier

Architecte des Bâtiments de France : Il est proposé un nuancier utile à encadrer le ravalement des façades, or une partie des couleurs proposées ne correspond pas aux enduits traditionnels qui, fabriqués à partir des sables locaux, possédaient des couleurs pierre et terre. Une partie des enduits proposés dans ce nuancier, ne sont pas autorisés par l'ABF, c'est pourquoi le document joint (à ce courrier) complète utilement les interdictions afin de ne pas introduire de contradictions dans les différents régimes d'autorisations.

Il est, par ailleurs, conseillé d'enlever la page 98 correspondant à une page de garde d'un fabricant, laissant supposer que les couleurs vives sont autorisées, ce qui n'est pas le cas.

DDT : se référer au nuancier des teintes non autorisées par l'UDAP pour les enduits de façade;

CC Porte de DromArdèche : La modification du PLU mentionne l'intégration d'un nuancier : « S'inspirer du nuancier déposé en mairie et figurant dans l'Annexe 3 du présent document pour choisir les couleurs ». Le service ADS s'interroge sur l'interprétation du terme « s'inspirer » qui réglementairement ne trouve pas de signification.



Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf de Galaure propose d'intégrer un nouveau nuancier défini en accord avec l'UDAP.

Elle propose de remplacer le terme « s'inspirer » par « se référer ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Pour conserver le « cachet » de la commune, la commune devra se rapprocher de l'UDAP pour déterminer un nuancier plus pertinent et, bien entendu, qui ne fasse référence à aucune entreprise en particulier.

Le vocabulaire a son importance aussi, comme le propose la commune, « s'inspirer » sera remplacé par une formule plus directive.

Observation n° 12 – Nuancier (Département de la Drôme)

Le projet de PLU intègre une évolution du nuancier des façades et des toitures.

Dans un objectif de confort thermique et de lutte contre les îlots de chaleur urbains, il serait opportun de privilégier les revêtements à albédo élevé. Pour les mêmes raisons, il pourrait être intéressant d'autoriser les façades et toitures végétalisées ainsi que des dispositifs de type casquettes bioclimatiques sur les façades.

Commentaires et avis technique de la commune :

Concernant les façades et toitures végétalisées, l'article L111-16 du code de l'urbanisme ne permet pas de refuser de tels aménagements.

Concernant les teintes, ce volet sera étudié dans le cadre d'une révision du PLU qui prendra en compte les enjeux de l'adaptation au changement climatique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Si le Code de l'urbanisme n'interdit pas « l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris



lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement », il n'est pas inutile de l'indiquer dans le PLU, voire d'en favoriser l'utilisation.

Le travail sur les teintes, avec pour objectif de favoriser les revêtements à albédo (pouvoir réfléchissant d'une surface) élevé, devra être intégré dans la réflexion de la révision du PLU à venir.

Observation n° 13 – Annexes (CC Porte de DromArdèche)

En zone N et A aucune limitation du nombre d'annexes par habitation n'est prévue : est-ce volontaire ?

Commentaires et avis technique de la commune :

Les points évoqués ne font pas l'objet de la modification du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

A renvoyer à la révision du PLU à venir.

Activité économique

Observation n° 14 – Surface de vente (CC Porte de DromArdèche)

A la lecture du règlement, aucune surface de vente n'est limitée en secteur de centralité en zone UA, et la destination « commerce » n'est a priori pas réglementée en zone UDa.

Au regard du Schéma de Développement Commercial, le PLU pourrait prévoir une surface de vente limitée à 300 m² en zone UA et interdire le commerce en zone Uda.

Pour aller plus loin, le PLU pourrait également préserver les linéaires des rez-de-chaussée commerciaux déjà existants ou à créer.



Commentaires et avis technique de la commune :

Le projet de modification a pour objectif de mettre en compatibilité le PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet commerce. La non-limitation de la taille des commerces en centralité (zone UA) est compatible avec le Scot (page 336 du DOO du Scot). Cette possibilité est liée à la typologie de la commune, définie comme « polarités locales » dans le Scot qui permet aux communes de cette typologie de conforter leur rôle d'offre commerciale au niveau du bassin de vie.

La destination « commerce » est bien règlementée dans la zone UDa.

La préservation du linéaire commercial est une faculté et non une obligation.

Appréciation du commissaire enquêteur

La présente modification du PLU de Châteauneuf-sur-Galaure a des objectifs assez modestes et se contente d'une mise à jour de compatibilité avec le SCoT.

Néanmoins, on peut s'interroger sur la pertinence d'autoriser tous formats de commerces en centralité, sur la préservation du linéaire commercial, ou encore sur l'interdiction du commerce en zone Uda, comme le fait ici la communauté de communes.

J'invite la commune à s'emparer de ces sujets dans le cadre de la révision du PLU à venir.

Observation n° 15 – Énergies renouvelables (Département de la Drôme)

En ce qui concerne le développement des énergies renouvelables et en particulier dans le cadre de la loi APER (accélération de la production des énergies renouvelables) du 10 mars 2023, les communes ont pour obligation de définir des zones d'accélération de moyens de production d'énergies renouvelables sur leur territoire.

En fonction de l'avancée des travaux en la matière, il serait opportun d'apporter ces informations dans la version modifiée du PLU.

Commentaires et avis technique de la commune :

La modification du PLU ne porte pas sur cet objet. Ce point sera intégré à la prochaine révision du PLU.



Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 16 – Itinéraires (Département de la Drôme)

Des itinéraires de randonnée pédestres ou équestres existent à proximité d'aménagements prévus, notamment le secteur de la « ZA des Aïrs » et du camping. Les modifications du PLU doivent prendre en compte ces itinéraires balisés.

Il est prévu des aménagements de voies douces et de cheminement piétons. Cela peut valoriser d'autant plus certains itinéraires balisés, à condition de prendre en compte leur parcours, les modifications éventuelles et le revêtement nécessaire selon l'activité ainsi que leurs impacts sur les milieux et la biodiversité.

Vous trouverez en annexe (du courrier) la carte des itinéraires balisés existants sur la commune.

Commentaires et avis technique de la commune :

La modification du PLU ne porte pas sur cet objet. Ce point sera intégré à la prochaine révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 17 – Voirie (Département de la Drôme)

Bien que cela ne soit pas l'objet de la présente modification du PLU de Châteauneuf-de-Galaure, il convient de signaler qu'un espace boisé classé (EBC), situé peu après le cimetière au nord du village et en bordure de la RD 53, ne permet pas la rectification d'un virage dont le souhait a été exprimé notamment par les conducteurs des cars du ramassage scolaire (manœuvres délicates pour le bus dans le virage). Pour mémoire, cette demande a également été relayée par Mme Emmanuelle ANTHOINE, Conseillère départementale du Canton de la Drôme des Collines. Aussi, il serait nécessaire d'envisager la modification des limites de cet EBC.



Toutefois, il convient de préciser que si la création d'un EBC peut être faite à l'occasion, entre autres, d'une modification du PLU, sa réduction ou suppression ne peut être faite que dans le cadre d'une procédure de révision ou de révision simplifiée ou d'une mise en compatibilité du PLU avec un projet.

Cette modification d'EBC ne peut donc pas s'intégrer dans cette présente procédure de modification.

Commentaires et avis technique de la commune :

La modification du PLU ne porte pas sur cet objet. De plus, la rectification d'un Espace Boisé Classé (EBC) ne peut relever que d'une procédure de révision du PLU. Ce point sera pris en compte dans une prochaine révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 18 – Miellerie La Ferrière

CDPENAF : Avis Favorable sur le stecal « Aa3 », délimité afin de permettre la réalisation d'une construction nécessaire à la transformation des produits agricoles (miellerie), sous les réserves suivantes :

- Compléter le rapport de présentation par des éléments justifiant la nécessité d'implanter une miellerie au regard de l'exploitation agricole existante ;
- Modifier le règlement de la zone agricole afin d'intégrer les dispositions de la loi ELAN (L.151-11 II du Code de l'urbanisme) et ainsi autoriser « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Chambre d'Agriculture : Nous sommes favorables à ce projet sur le fond, considérant de surcroît que son emprise est localisée aux lieu et place d'un ancien local agricole aujourd'hui écroulé.

La traduction choisie mérite toutefois caution. En effet, l'article L.153-31 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit faire l'objet d'une révision, et non d'une modification, lorsque la commune décide de réduire une zone naturelle et forestière. Cela s'applique quand bien même il s'agirait de



reclasser cette zone en zone agricole. Aussi, et sous réserve de l'avis des services de l'État, il nous semble préférable de prévoir ici un sous-secteur de la zone naturelle. Considérant que la rédaction de l'article L.151-11-11 du code de l'urbanisme peut faire naître un doute quant à la possibilité d'autoriser des bâtiments de transformation ou de conditionnement des produits agricoles en zone naturelle, il serait plus prudent de considérer ce sous-secteur comme un STECAL.

DDT : Le projet de construction d'une miellerie a reçu un avis favorable de la CDPENAF sous réserve d'apporter des éléments attestant de la nécessité de la mise en place d'une miellerie au regard de l'activité d'apiculture existante. Il est également demandé d'apporter des précisions dans la rédaction du règlement en remplaçant le terme « à usage agricole » par « nécessaire à l'exploitation agricole » et en reprenant la rédaction des constructions et installations autorisées à l'article L.151-11 11) du Code de l'urbanisme.

Enfin, le STECAL se situant en zone naturelle du règlement graphique, sa dénomination devra commencer par la lettre « N » et non « A ».

Prendre en compte les réserves de la CDPENAF pour le STECAL « La Ferrière » et, celui-ci étant situé en zone naturelle, le classer en N indicé plutôt qu'en A indicé.

Commentaires et avis technique de la commune :

Un Stecal, dénommé Aa3, a été créé dans la version n°2 qui a été transmise au PPA (suite à la demande de la Chambre d'agriculture en version n°1) et mise à l'enquête publique.

Concernant sa dénomination, il sera classé en zone N et non en zone A comme demandé.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'avis de la Chambre d'agriculture date de décembre 2024 et la commune en a suivi les observations sur ce point pour créer un Stecal dans sa version soumise à l'enquête. Le choix d'une dénomination en « N » plutôt qu'en « A » pour ce Stecal s'impose du fait de sa situation.

Observation n° 19 – STECAL La Merlière Nal (Architecte des Bâtiments de France)

Les modifications du PLU telles que proposées, portent notamment sur la création d'un STECAL pour le domaine de la Merlière qui se destine à devenir un lieu à vocation hôtelière et touristique. Les parcelles 727, 726, 725 étant inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, tout travaux (y compris les travaux d'aménagement de rampes et de parkings) seront réglementairement soumis à la Drac, service de la conservation des Monuments Historiques.



Commentaires et avis technique de la commune :

En effet l'ensemble des aménagements prévus dans ce secteur seront soumis à l'avis de la DRAC, service de la conservation des Monuments Historiques. A noter que la DRAC a été associé dès le début de ce projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation de l'Architecte des Bâtiments de France est un simple rappel.

Observation n° 20 – STECAL La Merlière Nal (CC Porte de DromArdèche)

Le règlement du PLU autorise la destination « hébergement hôtelier » définie dans le STECAL du domaine de la « Merlière », toutefois la sous-destination définie dans le code de l'urbanisme est « hébergement hôtelier et touristique ».

Est-ce bien une volonté de la commune de ne pas autoriser les sous-destinations « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ? Ces sous-destinations pourraient être nécessaires à l'activité d'un porteur de projet., avec éventuellement une limite de surface de plancher.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf-de-Galaure propose de compléter le règlement du STECAL Nal pour s'assurer de la bonne réalisation du projet.

Il est proposé de faire évoluer l'article N2 du règlement de la zone Nal uniquement, pour autoriser la destination « commerce » sous condition de ne pas dépasser 300 m2 de surface de plancher, afin de pouvoir autoriser la salle de réception prévue pour de l'évènementiel et qui pourrait fonctionner de façon indépendante de la partie hôtelière.

Sur ce point, il faut noter que le PLU de la commune relève du régime antérieur au décret du 28 décembre 2015 et ne peut avoir recours qu'aux 9 anciennes destinations (Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif). Il n'est donc pas possible d'autoriser « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui fait partie des 23 nouvelles sous destinations désormais existantes. Ainsi, la destination « commerce » correspondrait le mieux à l'activité de location d'une salle de réception.



Appréciation du commissaire enquêteur

Cela montre bien la nécessité d'une révision du PLU qui utilise encore une nomenclature qui a évolué en 2016 et de nouveau en 2018 avec la loi Élan.

Pour l'heure, le choix fait par la commune paraît le mieux adapté.

Observation n° 21 – STECAL La Merlière Nal

CDPENAF : Avis Favorable sur le stecal « Nal », délimité autour d'un domaine inscrit pour partie aux monuments historiques et dont la réhabilitation permettra une destination touristique et événementielle.

Cet avis est assorti des **réserves** suivantes :

- Compléter le règlement de la zone naturelle afin de préciser que les aires de stationnement seront perméables ;
- Mettre en cohérence le projet de règlement avec le projet présenté afin d'admettre seulement les extensions du bâtiment existant et les annexes (supprimer la possibilité de constructions nouvelles).

En outre, la commission recommande de vérifier que la destination autorisée (hébergement hôtelier) soit compatible avec les différents objets du projet présenté, en particulier pour la partie réception et organisation d'événements.

DDT : La réhabilitation du domaine en hébergement hôtelier permettra de sauvegarder un patrimoine inscrit au titre des monuments historiques sans porter atteinte aux espaces agricoles naturels et forestiers. Il conviendra néanmoins d'ajouter dans le règlement que les aires de stationnement devront être perméables. Le règlement doit autoriser uniquement les extensions et les annexes selon une surface totale cohérente avec le projet.

Il est par ailleurs recommandé de vérifier que les restrictions apportées aux destinations autorisées (hébergement hôtelier uniquement) correspondent bien au souhait de la collectivité.

Revoir le règlement du STECAL « La Merlière » pour n'autoriser que les extensions de bâtiments existants et les parkings perméables ou semi-perméables ;

Par ailleurs, je recommande de vérifier les destinations autorisées pour le STECAL « La Merlière » de manière à ce que celles prévues dans le règlement correspondent bien au projet envisagé



Commentaires et avis technique de la commune :

La perméabilité des stationnements est déjà exigée en zone N. Toutefois, ceci sera rappelé au sein de l'article relatif au STECAL Na1.

Concernant les destinations autorisées pour le STECAL, il convient d'ajouter la destination « commerce » limité à 300m² (voir observation précédente)

Appréciation du commissaire enquêteur

L'utilisation d'une nomenclature des destinations obsolète empêche une bonne compréhension du projet.

Il sera donc nécessaire de préciser, et les éléments du Stecal, et le règlement pour mieux le retranscrire.

Observation n° 22 – STECAL Le Plomb Aa1

DDT : Le projet concerne la construction d'un hangar pour une entreprise de travaux agricoles existante. La parcelle de projet est déjà entièrement artificialisée et se situe en bordure de la terrasse alluviale à environ 6 m au-dessus du lit de la Galaure. Le périmètre du STECAL se superpose partiellement à celui d'une zone humide potentielle, néanmoins l'emprise prévue pour le hangar est entièrement située à l'extérieur du périmètre de la zone humide.

Il convient de réduire le périmètre du STECAL à la partie située en dehors du périmètre de la zone humide.

Réduire la taille du STECAL « Le Plomb » en excluant la partie classée en zone humide potentielle

Département de la Drôme : Le projet de modification présenté paraît incompatible avec la préservation des zones humides du territoire communal.

Il est précisé dans le document que :

- La STECAL « Aa1 » (§ 4.1), qui vise la création de bâtiments agricoles, comprend une zone humide sur sa partie sud/sud-est; là encore, aucun bâtiment ne pourrait être construit dans cette partie sans mise en comptabilité avec les principes réglementaires des zones humides impactées.

Vous trouverez en annexe (du courrier) la carte de localisation des espaces naturels (zones humides) présents sur le territoire communal.



Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf de Galaure propose de réduire le STECAL Aa1 pour exclure du périmètre toute la zone humide potentielle étant donné que le projet de construction se situe à l'est du hangar existant (au nord de la parcelle). La partie demeurant dans le périmètre du STECAL est entièrement artificialisée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 23 – STECAL Le Plomb Aa1 (SM Rives du Rhône)

J'attire votre attention sur la justification des besoins concernant la réalisation d'un hangar de plus de 670 m² recouvert de panneaux photovoltaïques pour assurer le développement de l'activité présente. Malgré la haie présente, le bâtiment à près de 9 m de faitage sera perceptible dans ce grand paysage ouvert.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf-de-Galaure souhaite préserver une activité existante en l'accompagnant dans ses besoins de développement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Toute construction serait visible dans un grand paysage ouvert et sans relief. Néanmoins, ce projet vient s'insérer dans un ensemble bâti existant et à l'abri, d'un côté, d'une haie assez haute.

L'accompagnement de cette activité peut s'imaginer dans un tel contexte.

Observation n° 24 – STECAL Les Verts et Figuets (HLL) Aa2

CDPENAF : Avis Défavorable sur le stecal « Aa2 », destiné à permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) à des fins touristiques.

Cet avis, qui porte également sur la consommation des espaces, est motivé par :



- Une consommation notable d'espace pour la commune au regard de l'objectif législatif de tendre vers une réduction de 50 % de sa consommation d'espace à l'horizon 2031 ;
- Une incidence sur la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers et des paysages au vu de sa localisation, déconnectée des constructions existantes, et de l'implantation des habitations légères de loisirs (HLL). Cet équipement touristique participera ainsi au phénomène de mitage des espaces ;
- Une insuffisance d'éléments permettant de vérifier la bonne intégration paysagère des HLL et des constructions projetées, en particulier pour la tour en forme de pigeonnier ;
- Un règlement incomplet en ce qu'il n'autorise pas les terrains de camping, seuls supports, avec les parcs résidentiels de loisirs (PRL), susceptibles d'accueillir des HLL.

En outre, deux arguments sont venus conforter la décision des membres : la localisation de l'accès sur la route Saint-Joseph, qui interroge la sécurité des usagers et l'absence de justifications relatives à la faisabilité d'un assainissement autonome sur ce terrain pour ce type d'installations touristiques.

Chambre d'Agriculture : Nous ne sommes pas défavorables au principe même de création de ce STECAL car la surface sur laquelle il s'implante n'est pas, pour l'essentiel, cultivée, et est du reste difficilement mécanisable compte tenu de sa forte pente (22 à 25%).

Nous sommes par contre défavorables à la délimitation de ce STECAL au niveau de sa limite nord-ouest correspondant à la partie haute du terrain. En effet, si les pointillés rouges sur photo aérienne de la page 71 de la notice de présentation (ou sur plan cadastral de la page 73) semblent indiquer que cette limite nord-ouest viendrait jouxter la limite de l'espace cultivé plus en hauteur, la délimitation de ce STECAL Aa2 sur le zonage (qui dépasse l'alignement de la parcelle ZR 51), confirmé par la surface de 58 ares indiquée en page 73, montre en fait que ce STECAL vient légèrement empiéter (de 2 à 7 m.) sur la partie cultivée de la parcelle.

Outre notre avis défavorable à tout empiètement de STECAL sur une surface cultivée, il convient de relever que l'objet de ce projet est d'accueillir en particulier des classes d'élèves, donc des personnes sensibles. Il est donc nécessaire d'éloigner la limite du STECAL de la partie cultivée d'une part pour éviter la création d'une Zone de Non-Traitement sur cette partie cultivée, d'autre part pour limiter les risques de conflit d'usage vis-à-vis de l'activité agricole. Nous demandons à ce titre que cette limite se situe à au moins 10 m. de la partie cultivée de la parcelle. Cela conduira à réduire ce STECAL à une surface de 44 ares.

Si ce STECAL est réduit dans ces conditions sur la partie haute du terrain, nous y émettrons un avis favorable.

DDT : Le projet de construction d'une douzaine d'hébergements insolites en complément d'une activité touristique existante a reçu un avis défavorable de la CDPENAF au regard de risque de conflit d'usage avec l'agriculture, du mitage qu'il va générer, de manque de cadrage de l'insertion paysagère et de la sécurité des accès notamment. Il doit être retiré du projet de modification. Supprimer le STECAL « Les Verts et Figuets ».



SM Rives du Rhône : Ce projet est à ce stade peu défini dans la notice de présentation et ne permet pas d'en vérifier la compatibilité avec le Scot. Le projet est situé sur une parcelle naturelle très pentue partiellement clos de 5 800m². L'emprise au sol maximale est fixée à 620m² (Une erreur s'est glissée dans la définition du coefficient admis sur le secteur 0.03%). J'attire également votre attention sur le caractère non « léger » d'une construction de type donjon.

CC Porte de DromArdèche : Un STECAL est créé pour autoriser l'accueil d'un projet de « logements insolites/ habitats de loisirs » en zone agricole. Le service Autorisation du Droit des Sols (ADS) rappelle que ces hébergements sont couverts par le régime des hébergements légers de loisirs (HLL), et donc qu'ils devront être autorisés par le dépôt d'un permis d'aménager pour création d'un parc résidentiel de loisir (équivalent d'un camping ne comportant que des HLL).

Afin de sécuriser ce projet, il serait plus opportun d'autoriser la création d'un tel parc résidentiel de loisir pour prolonger l'activité de tourisme existante sur le site.

Par ailleurs, sur ce site est prévue une tour sur deux niveaux, avec toit terrasse, type « pigeonier » d'une emprise au sol d'environ 30 m² et d'une hauteur maximale de 9 m. Or, le règlement interdit les toits-terrasses.

Département de la Drôme : Le STECAL Aa2 correspondant au projet d'hébergement touristique est situé sur une parcelle en partie agricole. Pour éviter les conflits d'usage, il conviendrait de diminuer l'emprise du STECAL et de reculer la limite qui jouxte la partie agricole.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf-de-Galaure a décidé de ne pas maintenir ce point dans la modification du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Risques et réseaux

Observation n° 25 – Risques technologiques (RTE)

En application des articles L. 151-43 et L. 152- 7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les



ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes 14), afin que celles -ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (...)

Les ouvrages indiqués ci-dessus (voir courrier) vous permettront de compléter et corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Commentaires et avis technique de la commune :

Ce point ne fait pas l'objet de la modification du PLU.

Il est possible d'insérer dans les dispositions générales du règlement, un nouvel article relatif aux règles de construction et d'implantation applicable aux ouvrages exploités par R.T.E.

En revanche, la suppression d'espaces boisés classés n'est pas envisageable dans le cadre d'une modification, une révision générale du PLU est nécessaire. De plus, la DDT a la main sur la liste des servitudes pour mettre à jour l'adresse qui n'est d'ailleurs pas notée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Certes ce sujet n'entre pas dans l'objet de la modification du PLU, mais le Code de l'urbanisme impose que les servitudes d'utilité publique soient, a minima, annexées au document d'urbanisme.

Quant à une étude plus fine, notamment relative aux EBC, il convient de la renvoyer à la prochaine révision du PLU.

Observation n° 26 – Risques technologiques (TRAPIL)

En application des dispositions de l'article R. 132-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit tenir compte, dans les zones constructibles, des risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières.

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de construction d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles, ...

Commentaires et avis technique de la commune :

Les éléments relatifs aux risques technologiques sont intégrés dans le règlement du PLU.

La commune les prend en compte lors des projets d'urbanisation.



Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 27 – Installations (TRAPIL)

Pipeline FOS-LANGRES appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'État (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL :

S'agissant d'un ouvrage déclaré d'utilité publique susceptible de recevoir à tout moment pour les besoins de son exploitation ou de sa protection des modifications ou extensions, il importe que le PLU soit complété à l'article concernant les occupations admises, et ce quelles que soient les zones traversées par l'oléoduc intéressé, de la mention suivante : les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'observation de TRAPIL ne porte sur aucun objet de la modification du PLU.

Toutefois, compte tenu de l'avis, il sera précisé dans toutes les zones, que les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune sont autorisées.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 28 – Travaux (TRAPIL)

Nous vous demandons d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes dans votre PLU :

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>



Commentaires et avis technique de la commune :

L'observation de TRAPIL ne porte sur aucun objet de la modification du PLU.

Toutefois, compte tenu de l'avis, il sera précisé dans un nouvel article des dispositions générales du règlement du PLU que « En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr> ».

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 29 – Annexe du PLU (TRAPIL)

La présente correspondance ainsi que les servitudes I1 et I3 sont à inclure dans les annexes du PLU conformément à l'article R. 151-51 du Code de l'Urbanisme.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'observation de TRAPIL ne porte sur aucun objet de la modification du PLU.

Les documents de TRAPIL seront ajoutés dans les annexes du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 30 – Ouvrages (RTE)

Le Règlement : Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.



Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones Uda, A, N et NE du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité (voir détail 2.1 et 2.2 sur le courrier)

Commentaires et avis technique de la commune :

L'observation de RTE ne porte sur aucun objet de la modification du PLU.

Toutefois, compte tenu de l'avis, il sera précisé dans les zones Uda, A, N et NE, que les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 31 – Ouvrages (RTE)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les liaisons :

- 400kV NO 1 CHAFFARD (LE) - COULANGE
- 400kV NO 2 BEAUMONT-MONTEUX - CHAFFARD (LE)
- 63kV NO 1 GAMPALOUP - SAINT-AVIT



Commentaires et avis technique de la commune :

L'observation de RTE ne porte sur aucun objet de la modification du PLU.

La réduction d'un espace boisé classé nécessite une procédure de révision du PLU. Ceci sera donc effectué dans le cadre d'une procédure de révision ultérieure.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce sujet est à renvoyer à la prochaine révision du PLU.

C - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le projet de modification du PLU de Châteauneuf-de-Galaure n'a pas mobilisé le public, peu nombreux à se présenter à mes permanences. Au total j'ai pu rencontrer 14 personnes et les observations laissées au registre ont presque toutes porté sur des sujets très en lien avec leurs propriétés, et sans lien direct avec les sujets mis à l'enquête. Pour certaines d'entre elles, elles pourront alimenter la réflexion globale qui devra être menée dans le cadre de la prochaine révision générale du PLU annoncée par la commune.

Le manque d'entrain peut s'expliquer par les enjeux relativement modestes de la modification. Par ailleurs, l'épisode du recours gracieux auprès de l'Autorité environnementale a rendu un peu confuse par endroits la rédaction du dossier.

Observation n° 32 – Consorts SAVONNET

Les parcelles ZI 45 et 102 aux Chevalières, forment une seule propriété. Elle est traversée par un chemin rural (n° 25). Les consorts SAVONNET souhaitent que la partie de chemin qui traverse leur



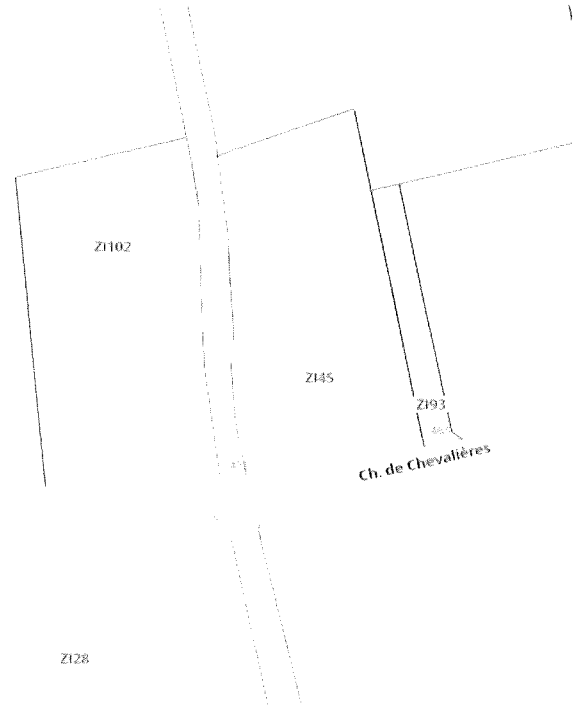
propriété devienne une simple voie de sortie de récoltes avec réserve de la servitude d'utilisé publique de passage de canalisation au profit de VEOLIA.

(Lors de ma permanence, il m'a été précisé que ce chemin n'est plus utilisé, en friches)

Commentaires et avis technique de la commune :

Cette demande n'a pas de lien avec ladite modification du PLU.

La commune apportera une réponse aux Consorts Savonnet : en effet, elle ne souhaite pas déclasser ce chemin.



Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 33 – BUFFAT Nadège

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme, je souhaite vous faire part de mes observations concernant le secteur A03 sur le hameau de St Bonnet de Galaure.

Je souhaite insister sur l'importance de dissocier dans le temps l'aménagement de cette zone, et de ne pas en faire un projet d'ensemble (terrain qui appartient à deux propriétaires qui n'ont pas la même temporalité) . En effet, notre parcelle référencée D921 est incluse dans ce secteur.

Lors de l'aménagement du quartier de Saint-Bonnet, nous avons répondu favorablement aux sollicitations de la commune. Nous avons ainsi accompagné le projet en cédant gracieusement une partie de notre terrain, afin de permettre la création d'une voie facilitant l'accès à d'autres habitations, ainsi qu'à notre propre projet de construction. La réalisation d'un mur sur l'ancienne route a également permis de canaliser efficacement les eaux de ruissellement.

Même si notre projet n'a pas pu être réalisé dans le même calendrier que les autres, nous avons respecté les recommandations de la commune. Nous avons procédé au bornage de nos trois



terrains ainsi que de la voirie, qui deviendra communale après la modification du PLU. Des études hydrogéologiques ont également été menées afin d'assurer la faisabilité du projet.

C'est pourquoi nous espérons vivement que la modification du PLU soit validée en l'état. Cela permettrait à la commune de finaliser son aménagement et pour notre part de concrétiser un projet en attente depuis plusieurs années.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune de Châteauneuf de Galaure précise s'être entretenue par téléphone et avoir adressé un courrier à la DDT le 07 janvier 2025 suite à l'avis défavorable reçu.

Lors des échanges la commune a confirmé son souhait de maintenir un aménagement « au fur et à mesure de la réalisation des équipements » sur la zone AUo3 en lieu et place d'une opération d'ensemble, en raison d'un contexte compliqué :

« - La municipalité a réaménagé ce hameau dans le cadre de la gestion des eaux de ruissellement qui impactaient de façon récurrente certaines habitations. Cela a été fait en relation avec le propriétaire de la parcelle D921 composant la zone AUo3 qui avait présenté un projet de constructions. Elle a alors fait créer par anticipation sur la zone réservée une voie d'accès à trois habitations et à un terrain en AUf, ceci réglant définitivement les soucis d'inondations.

Ne pas autoriser « un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements » sur cette zone AUo3 vient stopper le projet de la parcelle D921, projet qui était en parfaite cohérence avec l'aménagement réalisé par la commune dans ce hameau et vient remettre en cause l'accord verbal qui a été fait avec ledit propriétaire pour créer une nouvelle voie d'accès sur un terrain privé pour l'heure.

Aucun retour en arrière n'est possible, la route initiale ayant disparu et un mur de protection des inondations ayant été construit.

- Des relations familiales difficiles entre les deux frères propriétaires des parcelles expliquent ce décalage dans la volonté d'aménager ces terrains. La municipalité sait que dans un futur proche, l'ensemble fera bien l'objet d'un aménagement global. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué plus haut en réponse à l'observation de la DDT, les conditions spécifiques de ce secteur invitent à accepter une opération « au fur et à mesure de la réalisation des équipements ».



Observation n° 34 – GAGNEMAILLE Marie-Rose

La parcelle cadastré ZP 150 au DOYATS pour une surface totale de 3,58 ha, une grande partie d'environ 1 ha de cette parcelle AGRICOLE est classé en Zone N, ce qui n'est pas logique, puisque tout le reste de cette parcelle est en ZONE A .

J'exploite cette parcelle tant en pâturage, qu'en foin toute l'année : c'est a minima une Zone A.

Parcelle classé N parquer en filet et pâturer par Brebis et Chèvres, le classement N est injustifié.

Commentaires et avis technique de la commune :

Une parcelle peut appartenir à plusieurs zonages différents. C'est le cas de plusieurs parcelles sur la commune.

L'article L153.31 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit faire l'objet d'une révision et non d'une modification lorsque la commune décide de réduire une zone naturelle. Cela s'applique quand bien même il s'agisse de reclasser cette zone en zone A – agricole.

La commune ne peut donc répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur

La modification n° 1 du PLU de Châteauneuf-de-Galaure ne porte pas sur le zonage de ce secteur de la commune. Une réflexion générale sur ces questions pourra être menée lors des travaux préalables à la révision générale du PLU à venir.





Observation n° 35 – GAGNEMAILLE Marie-Rose

La Parcelle ZP 151 au DOYATS pour une surface de 41 ca, accolé au GYMNASIUM et à l'ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE, cette bande est classé en Zone UE et UD.

ZP 150

Toute l'autre partie en Zone A ou N ? où est la logique de ce classement ?

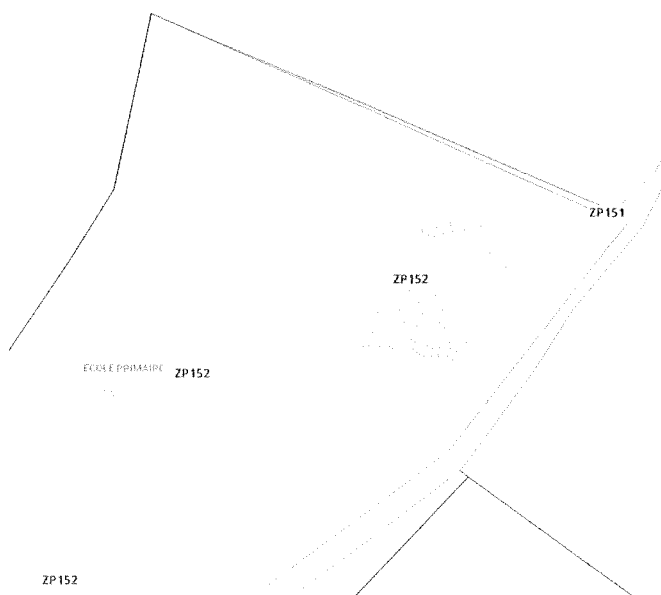
Commentaires et avis technique de la commune :

La parcelle ZP151 appartient aujourd'hui à Mme Gagnemaille.

Auparavant elle était à la commune et avait le même zonage / la même vocation que les parcelles à proximités immédiates, école primaire et gymnase. Elle a été rétrocédée à Mme Gagnemaille avec sa caractéristique.

Pour rappel, l'article L153.31 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit faire l'objet d'une révision et non d'une modification lorsque la commune décide de modifier le zonage d'une parcelle.

La commune ne peut donc répondre favorablement à cette demande.



Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une mince bande de terrain pour laquelle la réflexion pourra être menée, comme pour la ZP 150, lors de la prochaine révision du PLU.

Observation n° 36 – GAGNEMAILLE Marie-Rose

Mes fils ont un projet de PADEL sur une partie de l'ancien terrain de camping à la Ferme sur la parcelle ZR 150 les DOYATS, longer par la Route Communal, et aux confins (ZR 181 LES DOYATS) : le parking du Lycée les MENDAILLES, la PISCINE, le TERRAIN de FOOT et le Gymnase.



Je sollicite un classement adéquat à leur activité de LOISIR, et la possibilité pour eux d'y implanter une petite construction a usage de bureau ou rangement de matériel à proximité de leur PADEL."

Commentaires et avis technique de la commune :

Les parcelles ZR150 et ZR181 sont inexistantes au PLU. La commune pense qu'il s'agit ici des parcelles ZP150 et ZP181.

Ledit projet doit faire l'objet d'un Stecal et être présenté en CDPENAF. Il conviendra de se rapprocher de la commune lors de la prochaine modification ou révision du PLU afin que ce projet puisse être étudié et intégré en phase préparatoire et de rédaction du PLU (une telle demande ne peut arriver au stade de l'enquête publique).

La commune ne peut donc répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune invite le demandeur à présenter cette demande lors de la révision générale du PLU à venir.

Observation n° 37 – GAGNEMAILLE Marie-Rose

J'avais un projet de deux petits hangars photovoltaïques : l'un et l'autre de part et d'autre de la propriété. L'un sur la ZP 150 au-dessus de la cour verte de l'école publique, Et l'autre au sommet de la ZR 71 LES MARRONS et LAURENTS pour le rangement de matériel et j'autre pour le stockage du foin.

Le bâtiment agricole actuel est vieux et trop petit pour le logement des animaux et le foin.

Je souhaiterais un classement qui m'autorise la construction de ce ou ces hangars agricoles neufs.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'installation de hangars (photovoltaïques ou non) n'est pas autorisée en zone Naturelle.

Il convient pour ce projet de modifier la zone naturelle en zone agricole.

L'article L153.31 du code de l'urbanisme précise que le PLU doit faire l'objet d'une révision et non d'une modification lorsque la commune décide de réduire une zone naturelle. Cela s'applique quand bien même il s'agisse de reclasser cette zone en zone A – agricole.



La commune ne peut donc répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur

A renvoyer également à la réflexion globale en vue de la révision générale du PLU à venir.

Observation n° 38 – GAGNEMAILLE Marie-Rose

Concernant les Espaces Bois Classés deux combes qui délimitent le cadastre en deux zones ZP et ZR : combe des Marrons ou Doyats et Combe des Mendailles.

Les deux sont classés : en réalité les coupes ont été faites il y a plus de 35 ans, les acacias, frênes et autres feuillus nécessitent d'être coupés pour une bonne repousse de l'ensemble. Les bois cassent, les arbres se déracinent. Les bois appartiennent à plusieurs petits propriétaires non exploitants.

Les conséquences : c'est que rien n'est fait en matière d'entretien, les arbres chutent sur les clôtures. Les jeunes arbres ne peuvent pousser : ils n'ont pas assez de lumière, les coupes de bois sont nécessaires, mais la Zone Bois Classé empêche la coupe « blanche » la forêt se meure.

Commentaires et avis technique de la commune :

Si les combes ne sont pas cadastrées et si elles n'appartiennent pas à la commune alors les propriétaires des parcelles limitrophes sont tenus de les entretenir.

Le classement en « Espaces Bois Classés » (EBC) n'empêche pas des opérations d'entretiens spécifiques soumises à autorisation.

La dernière rencontre avec Mme HUMEAU de la CCPDA et M. TOUSSAIN, hydrogéologue, en présence de Mme GAGNEMAILLE sur ses parcelles, a permis d'apporter quelques réponses sur l'entretien des combes.

Cette observation ne peut toutefois être prise en compte dans cette modification du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



Observation n° 39 – MANALT Marie-Emmanuelle

Voirie piétonne autour du Lycée des Mandailles (parcelle 80,81 et 1677) : Le marquage au sol n'est pas bien défini, et les automobilistes et les cars ne respectent pas la priorité des piétons, dans le prolongement du trottoir.

De même au niveau du rond-point qui conduit aux parkings de la piscine, du stade, et des cours de tennis, la sécurité des piétons n'est pas assurée. Pourtant c'est une voie très fréquentée par les sportifs et les familles qui ne rendent au city Park à pied, en vélo ou en poussette. Sur ce tracé, face au tennis, à la parcelle 139 se trouve un îlot de propreté très fréquenté par les habitants du quartier. Et le stationnement est parfois difficile pour vider les poubelles.

La digue et le tunnel pour les fortes pluies imposent une contrainte à l'aménagement du site, et sont essentielles au quartier.

Je vous remercie de prendre en compte ces remarques, pour un marquage au sol visible par les véhicules pour protéger les piétons dans le village.

Commentaires et avis technique de la commune :

Ces remarques ne relèvent pas de l'objet de la modification du PLU mais elles seront prises en compte dans le cadre des opérations annuelles de réfection des marquages au sol, et intégrées à l'aménagement en cours de la zone autour de l'îlot de propreté et du tennis.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces questions ne relèvent pas de la procédure de modification du PLU.

Observation n° 40 – MANALT Marie-Emmanuelle

Imperméabilisation des sols : Dans notre village il y a des couches d'argile peu profondes qui gardent l'eau de pluie en surface, et après les fortes pluies cela crée des inondations.

Je suis co-propriétaire de la parcelle 1424 et suite aux travaux de voirie de la route principale de la vallée, notre parking est régulièrement inondé, et les jardins de nos voisins aussi.

Pourtant nos parcelles ne sont pas dans la zone inondable.



Je vous remercie de prendre en compte ces remarques, pour une vigilance portée aux aménagements anciens, déjà en place, et efficaces prévu pour le drainage des sols."

Commentaires et avis technique de la commune :

Ces remarques ne relèvent pas de l'objet de la modification du PLU mais elles participeront à enrichir les projets en cours et à venir de désartificialisation, de végétalisation et de gestion des eaux de ruissellement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation peut alimenter la réflexion qui sera menée pour la révision générale du PLU.

Observation n° 41 – LEYGNIER Christian

La parcelle ZO 2 (Saint-Bonnet Sud) a été créée à partir de la parcelle 767 lors du remembrement qui a suivi la création de la voie TGV, vers les années 1995 (un bassin de rétention sous le viaduc TGV, assorti d'un fossé pour l'évacuation des eaux pluviales collectées et régulées...).

Le remembrement n'a pas pris en compte la perte de la fonction agricole pour la parcelle ZO 2 de 2 680 m², totalement inadaptée aux tailles actuelles du machinisme rural...

Sur les petites parcelles voisines, est implantée une vieille maison appartenant en propre à M. Christian LEYGNIER. Il est toutefois actuellement quasi impossible pour cause de classement en zone agricole de cette petite parcelle d'envisager la mise en place des dépendances (remises pour stockage bois de chauffage, outillage, abri voiture., etc.).

Nous pensons aussi, actuellement très tendance, à une potentielle cabane perchée, sur un bouquet de gros arbres, aménagements très appréciés lors des périodes estivales. Nous avons noté que dans le projet de modification N° 1 du PLU, ce type d'équipements est déjà accepté dans la « zone Stecal, Aa2 en zone agricole au lieu-dit « les Verts et Figuets ».

Afin de pouvoir permettre ces évolutions et corrections, une légère rectification des limites entre les zones OD et ZO, le long du fossé, nous semble à étudier. Elle pourrait également bénéficier aux parcelles voisines 0110 et 0109, qui semblent soumises aux mêmes difficultés.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement du PLU en zone agricole autorise pour les habitations existantes :



- Leur aménagement ;
- Leur extension limitée à 33% de la surface totale existante et dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension) ;
- L'adjonction d'annexes, dans la limite de 35m² d'emprise au sol au total pour l'ensemble des annexes et les piscines dans la limite de 50 m², à condition qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation.

Le projet de Stecal Aa2 en zone agricole n'a pas été accepté par les PPA, de ce fait ce projet est abandonné. Votre projet de logements dans les arbres devra faire l'objet d'un Stecal et être présenté en CDPENAF. Il conviendra de se rapprocher de la commune lors de la prochaine modification ou révision du PLU afin que ce projet puisse être étudié et intégré en phase préparatoire et de rédaction du PLU (une telle demande ne peut arriver au stade de l'enquête publique).

Le changement des limites de zones devra être étudié lors de la prochaine révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Question à renvoyer à la prochaine révision du PLU.

D - INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enfin, j'ai également demandé quelques éclaircissements au maître d'ouvrage qui a pu me répondre au fil de l'enquête. Il m'a notamment indiqué qu'une révision générale du PLU serait engagée prochainement.

Par ailleurs, il m'a indiqué que :

- Compte-tenu notamment de l'abandon du projet de Gendarmerie, les limites et le contenu de l'OAP « Le Bourg ZA des Airs » seront remaniés. Les répercussions prévues sur l'ilot "3 rue du Stade - Garage Cheval", qui devait absorber la servitude de mixité sociale prévue en AUo5, sera également abandonnée pour un retour aux prescriptions antérieures ;
- Du fait de la réalisation effective de certains travaux de construction et de voiries sur l'OAP Saint Bonnet, les plans de zonage seront mis à jour avec le dernier cadastre disponible au moment de l'approbation de la modification du PLU ;
- La révision générale à venir permettra d'intégrer les législations intervenues depuis l'adoption du PLU en cours, que la modification actuelle ne prend pas en compte ;



- Le règlement graphique présenté à l'enquête comportait des erreurs dans la retranscription des limites de zones. Il ne s'agissait que d'un problème de tirage ; le fichier source numérique ne faisant apparaître aucune erreur de ce type.

CHAPITRE 6 - EVALUATION GLOBALE DU PROJET

A - INTERET GENERAL DE LA DEMARCHE

Ce projet de modification n° 1 du PLU de Châteauneuf-de-Galaure se voulait plus ambitieux au départ, avec une liste d'objectifs opérationnels à atteindre. Mais pour obtenir l'avis de l'Autorité Environnementale lui permettant de se soustraire à une évaluation environnementale en amont de l'enquête, la commune a supprimé les parties du dossier pouvant peser en matière d'incidences notables sur l'environnement.

Le PLU en cours, datant de 2016, n'a pas connu depuis d'évolution marquantes si bien que de nombreuses évolutions réglementaires ne sont encore pas intégrées au document d'urbanisme.

L'intérêt de la modification n° 1, qui consiste en quelques aménagements ponctuels, est donc très relatif, mais néanmoins positif.

Le dossier soumis à l'enquête, clair dans sa première mouture, s'est révélé un peu confus par endroits du fait des engagements pris auprès de l'Autorité Environnementale.

Enfin, malgré la communication autour du projet, celui-ci n'a rencontré que peu de succès et un nombre limité de personnes se sont présentées aux permanences du commissaire enquêteur, et peu ont laissé une contribution au registre.

B - LES INTERROGATIONS SOULEVEES PAR LE PROJET

L'analyse du dossier apporte plusieurs enseignements.

En premier lieu, au titre des amendements permettant de se soustraire à l'évaluation environnementale, la commune a accepté 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 ;
- Abandonner le projet de gendarmerie ;



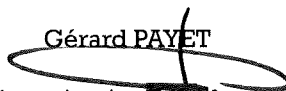
- Réduire le STECAL Aa1 Le Plomb destiné à l'implantation d'un hangar pour machines agricoles, afin d'exclure du périmètre toute la zone humide potentielle ;
- Abandonner le projet de STECAL Aa2 Les Verts et Figuets destiné à l'habitat léger de loisirs (HLL).

Ensuite, les observations des personnes publiques et de la CDPENAF ont mis en exergue l'incomplétude, voire l'absence de prescriptions dans le PLU concernant des sujets importants, voire obligatoires (changement climatique, énergies renouvelables, gestion de l'eau, nomenclature des destinations et sous-destinations...). La commune m'a fait part de son intention d'engager prochainement une révision générale du PLU pour y remédier.

Les observations du public ont, quant à elles, porté exclusivement sur des questions personnelles et souvent sans lien avec le projet de modification. Elles viendront alimenter la réflexion future sur la révision du PLU.

Compte-tenu de ce qui précède, il n'y pas lieu à s'opposer au projet de modification n° 1 du PLU, tout en encourageant la commune à rapidement mettre à jour son document d'urbanisme.

Chabeuil, le 20 août 2025

Gérard PAYET

Commissaire Enquêteur