



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°1 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-de-Galaure  
(26)**

**Avis n° 2024-ARA-AC-3664**

**Avis conforme délibéré le 27 janvier 2025**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 27 janvier 2025 sous la coordination de Muriel Preux, en application de sa décision du 24 septembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Muriel Preux attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024 et 3 décembre 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2024-ARA-AC-3664, présentée le 27 novembre 2024 par la commune de Châteauneuf-de-Galaure (26), relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 19 décembre 2024 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de la Drôme en date du 2 décembre 2024 ;

**Considérant** que la commune de Châteauneuf-de-Galaure (26) compte 1 817 habitants en 2021<sup>1</sup> sur une superficie de 18,08 km<sup>2</sup>, qu'elle fait partie de la communauté de communes Porte de DrômArdèche<sup>2</sup> (CCPDA) et que son périmètre est inclus dans celui du schéma de cohérence territoriale (Scot) des Rives du Rhône<sup>3</sup> ;

---

1 Données [Insee](#).

2 La communauté de communes Porte de DrômArdèche compte 34 communes dont 8 sont situées en Ardèche.

3 Le Scot des Rives du Rhône a été approuvé le 28 novembre 2019.

**Considérant** que le projet de modification n°1 du PLU<sup>4</sup> a pour objet de :

- rectifier le périmètre « commerces » afin d'assurer la compatibilité du règlement du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet « commerce »<sup>5</sup> ; trois secteurs d'implantation commerciale correspondant aux secteurs marchands de la commune sont ainsi définis au sein des zones urbaines du PLU, couvrant les secteurs marchands du centre bourg, le secteur commercial sud le long de l'avenue J. Chorier et un secteur de périphérie, correspondant au supermarché et aux commerces proches de l'EHPAD ;
- permettre l'implantation à l'entrée est du village, d'une gendarmerie sur les parcelles E 922 et E 1761 en transformant les secteurs AUo5 et Uic existants en une nouvelle zone UG, sur une superficie totale de 6 642 m<sup>2</sup> ; la nouvelle OAP Le Bourg – ZA des Airs intégrera ce projet<sup>6</sup> ;
- revoir les conditions d'aménagement des zones AUo1 et AUo3 à Saint-Bonnet pour faciliter l'aménagement du secteur<sup>7</sup> en autorisant une baisse du nombre de logements attendus dans ces opérations (passant de 52 à 49) et en proposant un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements ;
- permettre l'aménagement d'un nouveau parking au collège afin d'améliorer le fonctionnement du parking actuel ; il est prévu le passage d'une zone N à une zone Neq permettant les aires de stationnement ;
- intégrer un nouveau potentiel de changement de destination sur un bâtiment à la Marcandière »<sup>8</sup> ;
- créer quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal) :
  - le Stecal Aa1, qui s'étend sur 5 200 m<sup>2</sup> et est en zone agricole, pour permettre l'implantation d'un hangar photovoltaïque de 672 m<sup>2</sup> pour des machines agricoles<sup>9</sup> au lieu-dit « Le Plomb » ;
  - le Stecal Na1 en zone naturelle sur une superficie totale de 4 700 m<sup>2</sup> pour permettre la réhabilitation du domaine de la Merlière<sup>10</sup> et l'extension limitée d'un bâtiment sur 150 m<sup>2</sup>, avec une destination touristique (espace de réception et hébergement hôtelier) ;
  - le Stecal Aa2 en zone agricole sur une superficie totale de 5 800 m<sup>2</sup> pour un projet de logements insolites et habitats de loisirs, sur la parcelle ZR50 au lieu-dit « les Verts et Figuets » ; trois types d'habitat légers de loisirs (maisons sous terre de type « troglodyte », cabanes dans les arbres et tour sur 2 niveaux) sont prévus pour une emprise au sol totale de 620 m<sup>2</sup> ;
  - le Stecal Aa3 sur une superficie totale de 470 m<sup>2</sup> autour d'une exploitation agricole à la Ferrière afin de permettre la construction d'un hangar agricole sur 65 m<sup>2</sup>, parcelle ZC 36 ;
- traduire réglementairement le projet urbain de la commune mené sur les friches économiques existantes via une étude de faisabilité en :
  - intégrant une nouvelle OAP multisites « le bourg – ZA des Airs » ;
  - déplaçant la servitude de mixité sociale de la zone AUo5 (supprimée pour accueillir la gendarmerie) vers le site « 3 rue du stade » en y imposant sept logements ;
  - reprenant le règlement écrit et le règlement graphique pour classer deux secteurs en renouvellement urbain en zone UDb en lieu et place de zones UD (3 418 m<sup>2</sup> et 3 497 m<sup>2</sup>) afin de

4 Le PLU de Châteauneuf-de-Galaure a été approuvé le 28 novembre 2016.

5 La commune de Châteauneuf-de-Galaure est une commune identifiée par le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) comme un pôle de proximité intercommunale et une polarité commerciale.

6 De même que les objectifs suivants : assurer la qualité de l'entrée Est de la commune, intégrer la zone d'activités, permettre des opérations de renouvellement urbain.

7 Ce projet s'inscrit dans un contexte compliqué : indivision, desserte des parcelles, proximité du cours d'eau avec bande de recul imposée.

8 « Cette grange pourrait changer de destination car elle n'est pas utilisée par l'agriculture et permettrait aux propriétaires de créer un logement de plain-pied dans ce bâtiment. Le changement de destination serait autorisé dans le volume existant sans extension. »

9 Engins appartenant à une entreprise de travaux agricoles.

10 « Le Domaine de la Merlière est aujourd'hui inhabité depuis plusieurs années. La végétation envahit le site et dégrade des constructions déjà fragiles. De nombreux bâtiments sont en train de s'effondrer et doivent être sécurisés au plus vite. La réhabilitation du domaine, classé monument historique est très importante, sans quoi celui-ci risque de tomber en ruine. »

bénéficier d'une hauteur supérieure permettant la construction de R+2 ; de plus, un emplacement réservé (ER) est également inscrit et destiné à de la voirie et des cheminements doux ;

- modifier le règlement écrit et prévoir notamment :
  - de mettre à jour le règlement de la zone agricole du PLU en précisant la notion de surface totale, en supprimant la référence au code rural et la notion de siège d'exploitation pour la localisation des bâtiments agricoles, et en ajoutant aux destinations autorisées en zone agricole les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles<sup>11</sup> » ;
  - d'encadrer davantage les règles relatives au stationnement en zone urbaine en imposant des places perméables ainsi qu'un nombre minimal de places à créer pour les nouveaux logements ;
  - de modifier le règlement de la zone « UL » pour augmenter la hauteur possible des installations liées à l'activité de camping des Genthons, en passant de 8 à 15 mètres ;
  - d'intégrer les nuanciers tuiles et façades ;
  - d'ajouter une précision relative aux retraits des constructions le long des thalwegs, fossés ou ravines (recul d'au moins 20 mètres de part et d'autre de l'axe) ;
- corriger des erreurs matérielles :
  - suppression d'un espace boisé classé débordant sur un parking, ce qui représente une réduction de 170 m<sup>2</sup> ;
  - rectifier la limite entre les zones UE et N au niveau de l'internat, ce qui représente une extension d'environ 500 m<sup>2</sup> de la zone UE ;
  - rectifier les limites entre les zones A et UEa au niveau du garage de la ferme Robin afin de permettre un projet de salle polyvalente, ce qui représente une extension de la zone UEa d'environ 550 m<sup>2</sup> ;
  - rectifier les portes d'agglomération<sup>12</sup> figurant sur le plan de zonage ;

**Considérant** que le territoire communal est concerné par :

- deux Znieff<sup>13</sup> de type II « Chambarans » et « Collines drômoises », une dizaine de zones humides (ZH) et dix-sept pelouses sèches ; de plus, le Scot des Rives du Rhône identifie un corridor écologique<sup>14</sup> d'enjeu local le long de la Galaure ainsi qu'un cœur vert<sup>15</sup> (forêt de Mantaille et son prolongement sur le massif de Chambaran) ; le Sraddet<sup>16</sup> Auvergne-Rhône-Alpes identifie également un enjeu de préservation du milieu aquatique de la Galaure ;

---

11 Conformément à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») et à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

12 Par arrêté du maire du 4 mai 2022 portant modification de la limite ouest de l'agglomération sur la RD51, il convient en cohérence de rectifier le plan de zonage.

13 Les Znieff (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont un inventaire scientifique qui localise et décrit les secteurs du territoire national particulièrement intéressants sur le plan écologique, faunistique et/ou floristique. Les Znieff de type II désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés ; elles peuvent inclure des Znieff de type I, abritant des espèces animales ou végétales patrimoniales (dont certaines espèces protégées) bien identifiées.

14 Les corridors écologiques garantissent le déplacement ainsi que le brassage génétique de la flore et de la faune sauvage au sein et au-delà du territoire du Scot.

15 Les cœurs verts assurent le maintien de vastes espaces naturels préservés, fonctionnels et cohérents.

16 Le schéma régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé le 10 avril 2020.

- le Sdage Rhône Méditerranée<sup>17</sup> et se situe dans le périmètre du Sage « Bas Dauphiné, plaine de Valence »<sup>18</sup> ainsi que dans la ZRE<sup>19</sup> du bassin versant de la Galaure qui impose une réduction des prélèvements de 15 % par rapport à l'année de référence 2018 ;
- des aléas naturels pouvant engendrer :
  - un risque d'inondation lié à la Galaure<sup>20</sup> : plusieurs études hydrauliques<sup>21</sup> ont été réalisées afin de caractériser ce risque, et des cartographies ont été produites ;
  - d'autres risques naturels : risque mouvements de terrain<sup>22</sup>, risque sismique modéré, risque de retrait gonflement des argiles (faible à modéré), risque radon modéré, risque faible pour les incendies de forêt<sup>23</sup> ;
- des risques technologiques du fait de la présence de quatre canalisations de matières dangereuses<sup>24</sup>, du risque de pollution des sols dû à onze anciens sites industriels ou activités de service sur la commune, de la présence de deux ICPE<sup>25</sup> ;
- la voie ferrée LGV sud Méditerranée, classée par arrêté n°2014324-0013 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de la Drôme (largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m) ;
- des bâtiments protégés au titre des monuments historiques<sup>26</sup> ; le PLU en vigueur identifie également des éléments du patrimoine bâti reconnus de qualité et d'intérêt patrimonial à préserver (église, vestiges de château, anciennes cures, granges, anciennes fermes...) au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique ;

#### Considérant qu'en matière :

- de consommation d'espace, certains objets de la modification ne sont pas suffisamment justifiés alors qu'ils sont susceptibles d'entraîner une nouvelle artificialisation des sols :
  - ni le besoin, ni le dimensionnement, ni la localisation précise du nouveau parking du collège « Neq » ne sont présentés ; le besoin d'une superficie de 6 642 m<sup>2</sup> pour la gendarmerie n'est pas justifié ; il en est de même pour le Stecal Aa1 dont la superficie (5 200 m<sup>2</sup>) est largement supérieure à celle du hangar projeté (672 m<sup>2</sup>) ; enfin, la superficie de l'ER dédié à de la voirie et à des cheminements doux ne figure pas dans le dossier ;
  - le dossier ne dresse aucun bilan de l'artificialisation projetée et ne propose aucune mesure visant à éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de l'imperméabilisation induite ;

17 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) Rhône Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027.

18 Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) « Bas Dauphiné, plaine de Valence » a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 23 décembre 2019.

19 La [zone de répartition des eaux \(ZRE\) du bassin versant de la Galaure](#) a été instaurée par arrêté préfectoral en 2014.

20 Risque inondation par crues torrentielles avec montée des eaux rapide entraînant un affouillement des berges.

21 « Une étude hydraulique réalisée par Puce Environnement de septembre 1990 a permis de dresser une cartographie des zones inondables de la Galaure. Des risques inondation liés au Bancel ont également été identifiés dans le cadre d'une étude SOGREAH réalisée en février 2012. En 2013, la DDT a complété la délimitation des zones inondables notamment pour prendre en compte les risques d'inondations liées aux combes affluents de la Galaure. Enfin, une étude hydraulique a été réalisée par Artélia en 2015 pour la communauté de communes Porte de DrômArdèche, sur le bassin versant de la Galaure. »

22 « une érosion de berges (Moulin de Treigneux), sept glissements de terrain (lieux-dits Chapeyse, les Côtes, Bancel, Les Granges de Treigneux, Chevalière, Le Champ du lac, Mottinots) et une cavité souterraine au droit de l'ancien parc aux autruches »

23 Arrêté n°08-0012 du 02/01/2008

24 Pipeline ODC1 (Oléoduc de défense commune Marseille-Langres) exploité par la société Trapil ; pipeline SPSE PL3 RG exploité par la SPSE (Société du pipeline sud européen) ; canalisation de transport de gaz GDF DN100 exploitée par GRTgaz ; canalisation de transport de gaz GDF DN500 exploitée par GRTgaz. L'arrêté préfectoral n°26-2018-10-02-015 institue des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

25 Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : déchetterie située sur la RD53 aux Mételles et abattoir de volailles situé dans la zone d'activités Les Aires.

26 « Le domaine de la Merlière, inscrit par arrêté du 19/12/1997 et l'ancien couvent franciscain dit Prieuré de la Charrière inscrit par arrêté du 26/08/2015. »

- de biodiversité et de milieux naturels, le dossier précise que plusieurs secteurs faisant l'objet d'aménagement dans le cadre de la modification n°1 du PLU sont situés en totalité ou en partie dans des secteurs à enjeux ou des milieux sensibles :
  - le projet de gendarmerie se situe dans une zone humide potentielle et le Stecal Aa1 est également en partie situé dans la zone humide potentielle de la Galaure et son corridor ; le projet de Stecal Aa2 consiste notamment à construire différents d'habitats dont des cabanes dans les arbres et induira une augmentation de la fréquentation de ce site naturel, sans qu'aucun état initial du secteur n'ait été conduit et donc sans évaluation des potentiels impacts du projet sur les milieux naturels ;
  - aucun pré-diagnostic écologique n'a été conduit et aucune mesure visant à éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles de ces projets sur la préservation de ce milieu sensible n'est proposée ; s'agissant des zones humides potentielles (et notamment celle de la Galaure), la réalisation d'une étude<sup>27</sup> (relevés floristiques et pédologiques) permettant de confirmer ou d'infirmer leur existence est attendue ;
- de ressource en eau potable :
  - le dossier indique que « le rapport de présentation de 2016 précise que la ressource en eau potable est suffisante pour faire face à l'augmentation de la population » ; il précise également que le syndicat des eaux atteste que la situation de la commune, vis-à-vis de la ressource en eau, est préoccupante et que la CCPDA a lancé en 2023 une étude encore en cours pour clarifier la situation, dont les premiers résultats montrent une stabilisation des nappes en 2024 ;
  - l'estimation des besoins liés à la modification n°1 du PLU conclut à une augmentation de consommation d'eau potable de l'ordre de 240 m<sup>3</sup>/an<sup>28</sup> ; pour autant, cette estimation n'est pas suffisamment étayée et la démonstration de la bonne adéquation entre ces besoins et la ressource disponible n'est pas suffisante, en particulier dans un contexte de ZRE et de changement climatique qui impacte la ressource en eau en quantité et en qualité ; des compléments et des garanties supplémentaires doivent être apportées ;

**Considérant** que les évolutions projetées du PLU apparaissent susceptibles d'effets négatifs notables sur l'artificialisation des sols, les milieux naturels et la ressource en eau potable ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-de-Galaure (26) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

### Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-de-Galaure (26) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe

27 L'Autorité environnementale rappelle que les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L.211-1 du code de l'environnement sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. (R211-108 du code de l'environnement).

28 Détail du calcul présenté dans le dossier : « 140 m<sup>3</sup>/an pour le Stecal La Merlière + 400 m<sup>3</sup>/an pour le Stecal Les Verts et Figueux + 1 650 m<sup>3</sup>/an pour la gendarmerie – 300 m<sup>3</sup>/an pour la suppression de la zone Auo1 – 1 650 m<sup>3</sup>/an pour la suppression de la zone Auo2 + 150 m<sup>3</sup>/an pour le changement de destination Marcandière = + 240 m<sup>3</sup>/an. »

Il de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment :

- de 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 ;
- d'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 ;
- de 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 ;
- d'expliquer les choix au regard des enjeux environnementaux et de solutions de substitution raisonnables ;
- de 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 ;

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Auvergne-Rhône-  
Alpes et par délégation, son membre

Muriel Preux