

VERDI

Lyon  
Saint-Etienne  
Chambéry



Commune d'Etoile-sur-Rhône

## Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique n°2

Traduction réglementaire  
du projet communal



*Mercredi 16 octobre 2024*



[verdi-ingenierie.fr](http://verdi-ingenierie.fr)

## ■ SOMMAIRE

**I- Rappel de l'état d'avancement de la procédure**

**II- Rappel du projet communal**

**III- Présentation des pièces graphiques et réglementaires**

**IV- Prochaines étapes**

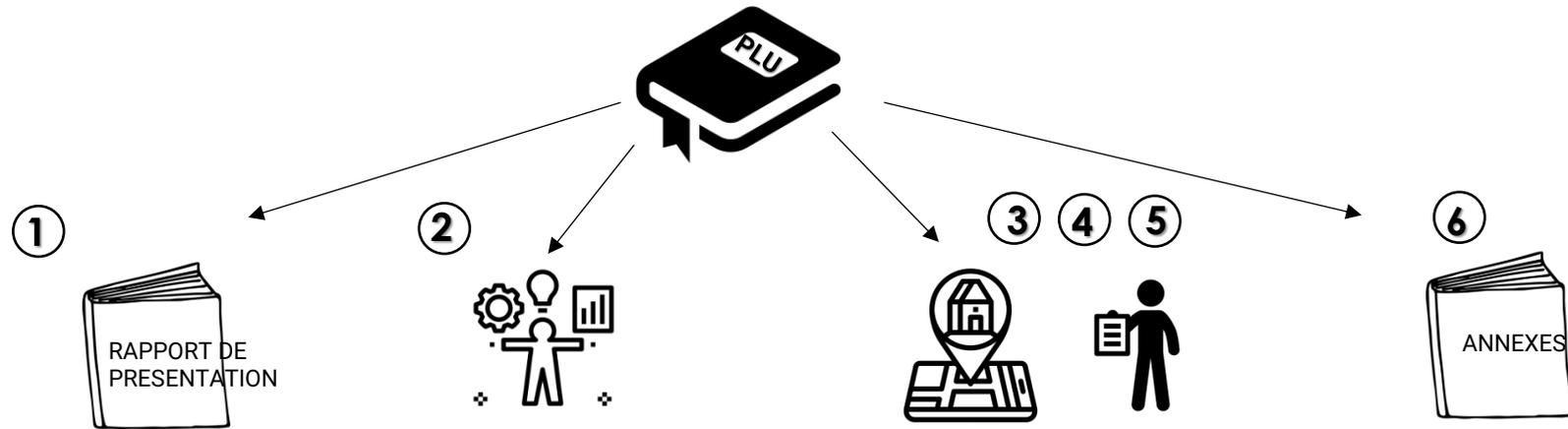
**V- Echanges avec la salle**

VERDI



## I- Rappel de l'état d'avancement de la procédure

# RAPPEL DES PIÈCES QUI COMPOSENT LE PLU



## Rapport de présentation

- **Diagnostic** : état des lieux du territoire
- **Justifications** des choix retenus
- **Evaluation des incidences sur l'environnement**

## Projet d'aménagement et de Développement durables (PADD)

- => **projet politique**
- => Définition des **grandes orientations du territoire pour les 10/12 ans à venir**

## Pièces graphiques et réglementaires

**Zonage** => découpage du territoire en 4 grandes zones : urbanisées (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N)

**Règlement écrit** : définit pour chaque zone les conditions de constructibilités

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : zoom sur des secteurs stratégiques afin d'accompagner leur urbanisation

## Annexes

Liste et plan des servitudes d'utilité publique (SUP)

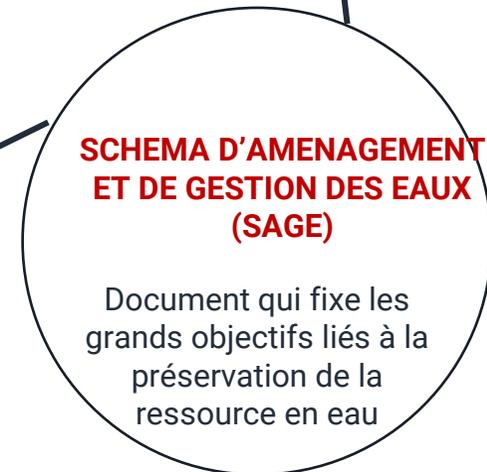
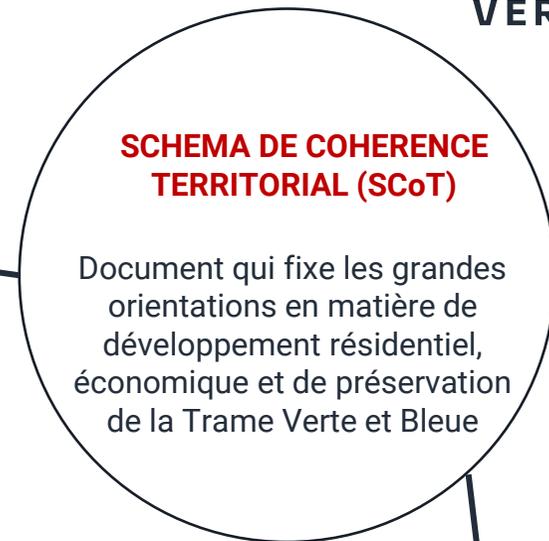
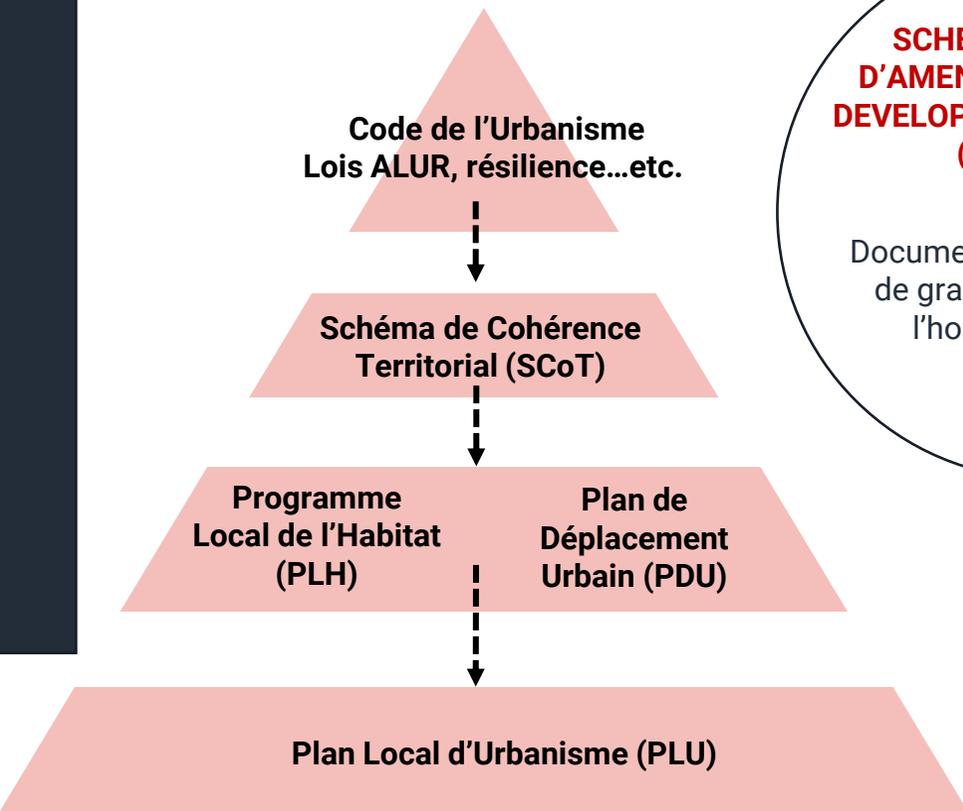
Annexes sanitaires

Documents réglementaires relatifs aux risques ; nuisances sonores... etc.

Document présenté lors d'une 1<sup>ère</sup> réunion publique en juin 2023

Objet de la réunion de ce soir

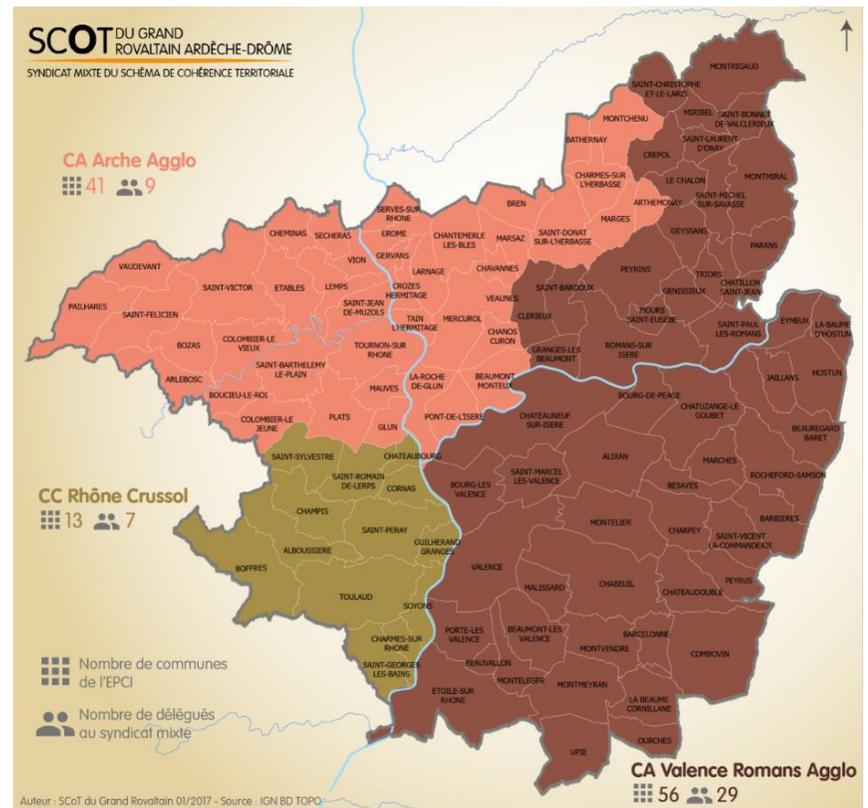
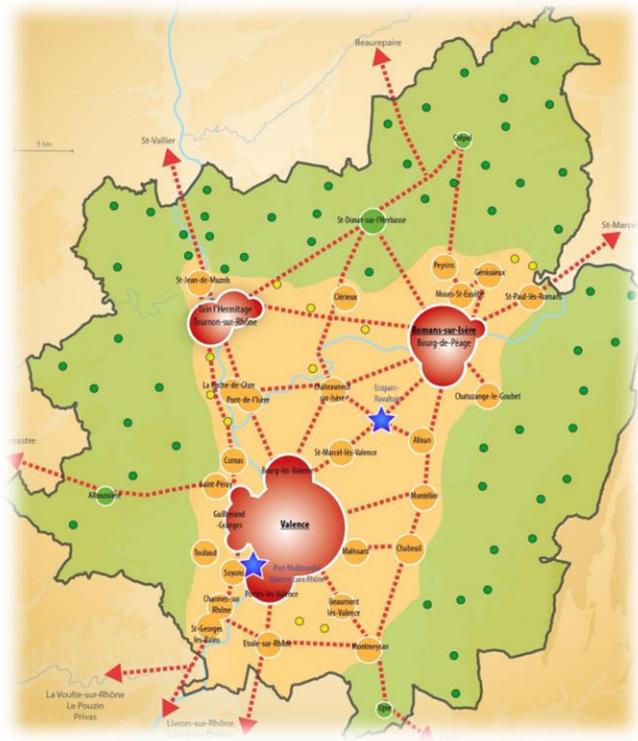
# RAPPEL : QUELS LIENS ENTRE LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?



# ZOOM SUR LE SCOT DU GRAND ROVALTAIN

- ✓ 3 EPCI
- ✓ 108 communes
- ✓ 310 000 habitants
- ✓ 128 000 emplois

- Schéma de Cohérence Territoriale : Document de planification stratégique à long terme → horizon 2040



Périmètre du SCoT du Grand Rovaltain

- Objectif du SCoT : cadre de référence pour les politiques sectorielles (habitat, économie, énergie...)

- ✓ + 57 000 habitants d'ici 2040
- ✓ 45 000 résidences principales à mettre sur le marché

32 515 logements sur le territoire de Valence Romans Agglomération  
→ Période 2016-2040

## 1. Renforcer les centralités

Un objectif de 1 200 logements neufs par an mieux répartis entre villes et villages.

Ce rythme doit permettre de renouveler l'attractivité résidentielle du territoire



## 2. Réhabiliter durablement

Rénover 1 500 logements par an, soit 3 % du parc ancien



## 4. Accompagner les plus fragiles

Faciliter l'accès au logement de tous dans une logique de mixité sociale.



## 3. Construire la diversité

Développer une offre abordable équitablement répartie entre centre et périphéries, avec des formes d'habitat diversifiées.



- ✓ Objectifs PLH : rythme de 35 logements neufs/an (après bonus SRU)
- ✓ Des objectifs de mixité sociale : 24 logements sociaux/an

Tendance de 2005 à 2015  
Objectifs 2018 à 2023

### Pôle urbain de Romans

Croissance démographique  
+ 0,64% par an

Construction de logements par an  
Tendance : 206  
Objectif : 245

### Pôle urbain de Valence

Croissance démographique  
+ 0,69% par an

Construction de logements par an  
Tendance : 483  
Objectif : 514

Etoile

### Perlurbain et rural de Romans

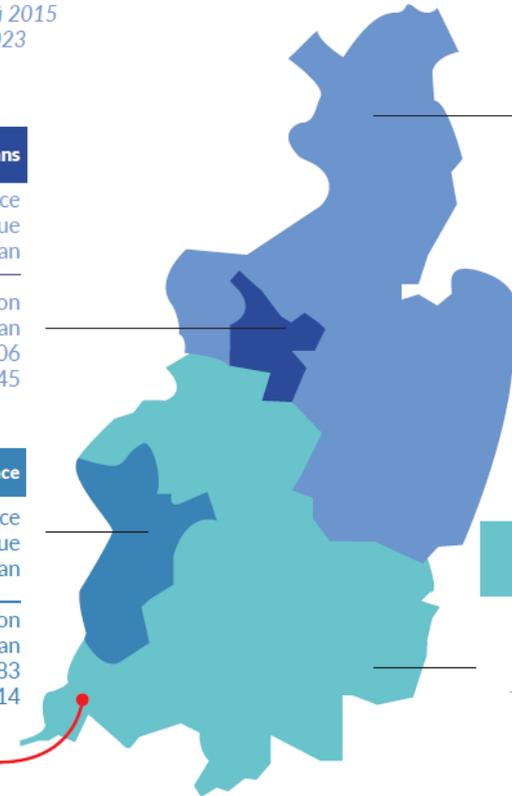
Croissance démographique  
+ 0,38% par an

Construction de logements par an  
Tendance : 252  
Objectif : 194

### Périurbain et rural de Valence

Croissance démographique  
+ 0,62% par an

Construction de logements par an  
Tendance : 266  
Objectif : 284



Un document en cours de révision → un rythme réduit → de l'ordre de 30 logements/an

- Promulguée le **22 Août 2021**
- Concerne toutes les communes de France

Son objectif est de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'artificialisation des sols.



**Objectif principal :**

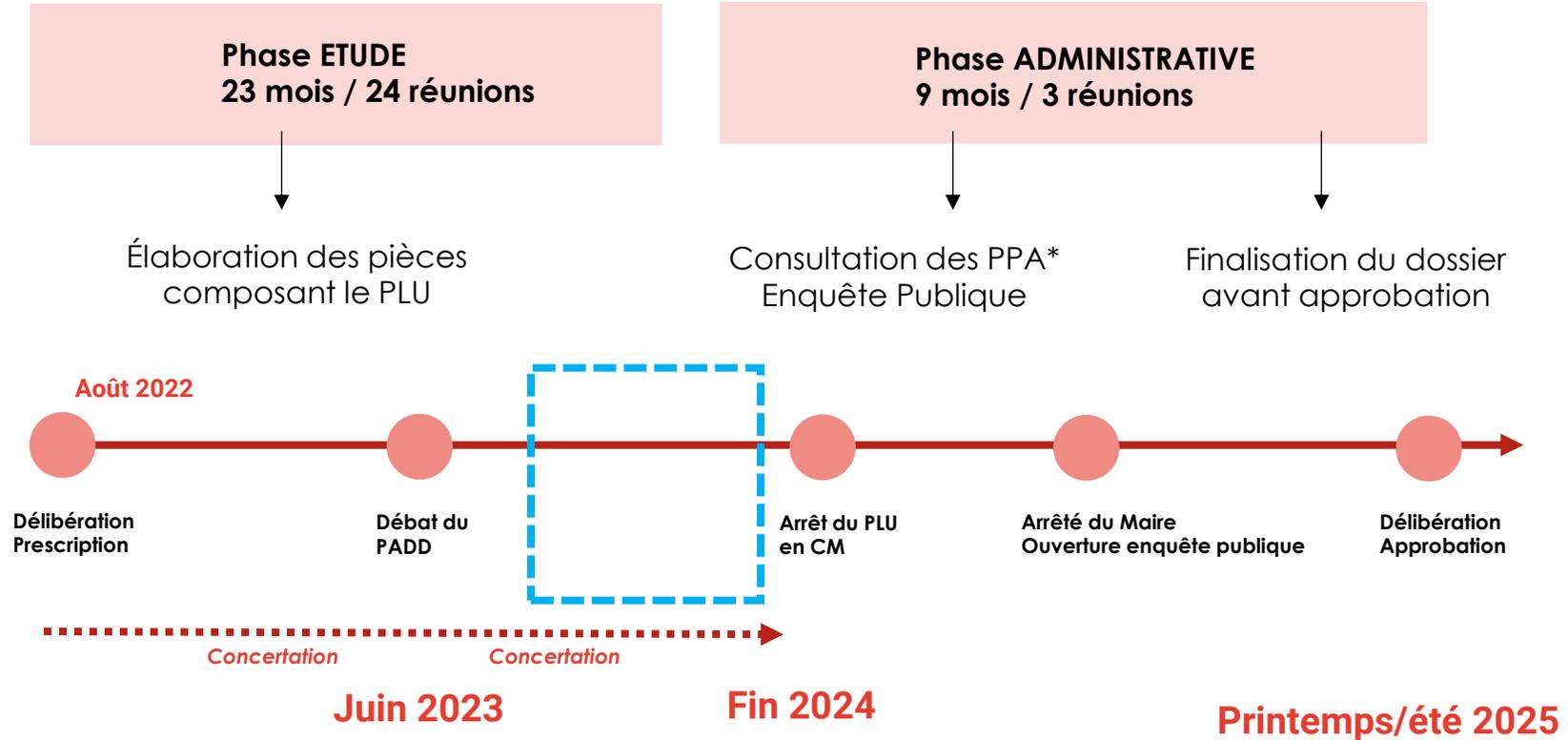


**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)  
à l'horizon 2050.**

**Un objectif intermédiaire:**

**Division par 2 du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2031**

# LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU



\* PPA = Personnes Publiques Associées (DDT, SCoT, Chambre d'agriculture .... Etc.)

VERDI



## II- Rappel du projet communal

# Quels sont les grands *objectifs* retenus pour Etoile à l'horizon 2033 ?



Le projet communal s'organise autour de 3 grands axes :

## AXE 1 :

**PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**



## AXE 2 :

**ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE**



## AXE 3 :

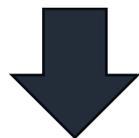
**SOUTENIR L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE**



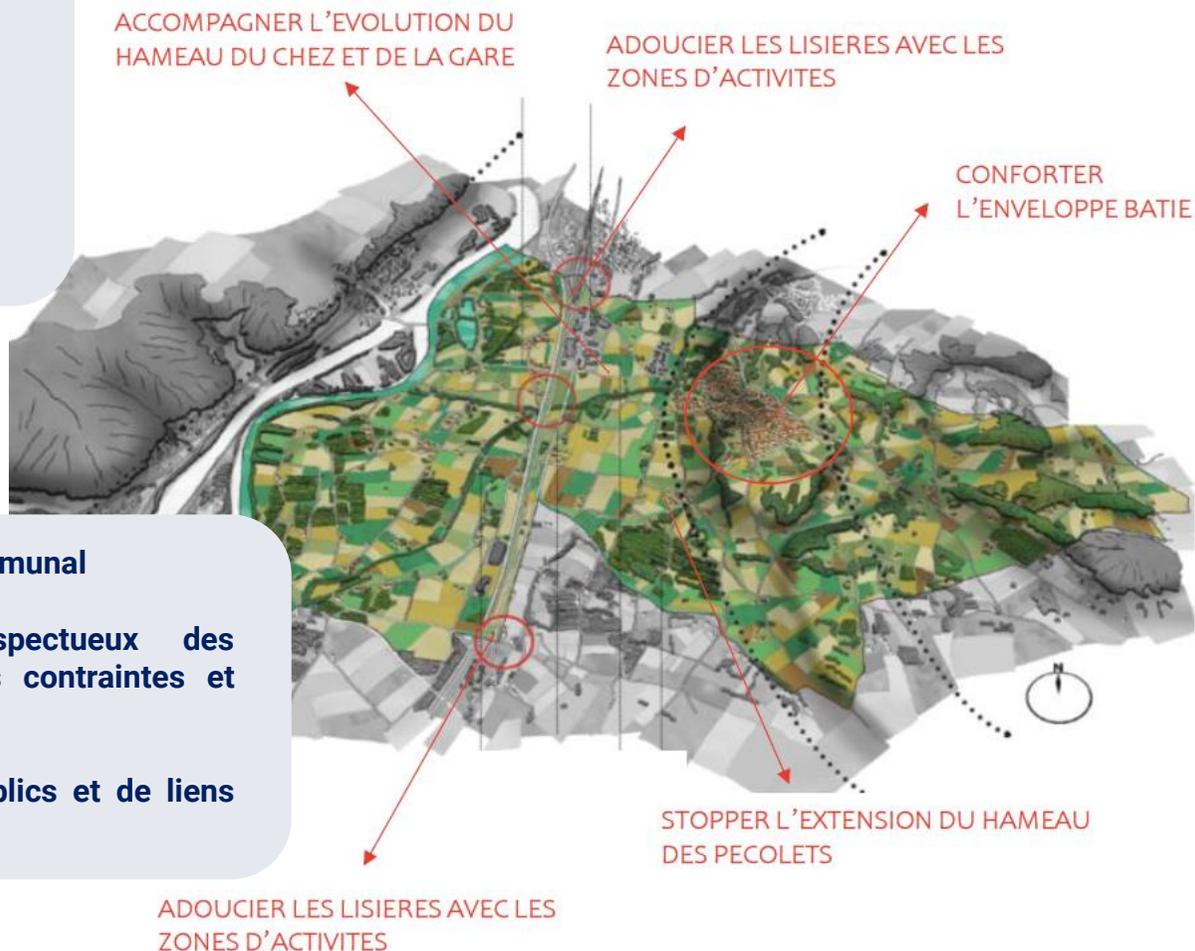


## AXE 1 :

### **PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**



- ✓ Valoriser le patrimoine et le paysage communal
- ✓ Promouvoir un développement respectueux des structures paysagères et intégrant les contraintes et enjeux environnementaux
- ✓ Retrouver une cohérence d'espaces publics et de liens entre eux





**AXE 2 :**

**ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE**



- ✓ Promouvoir une croissance démographique raisonnée en adéquation avec l'identité communale
- ✓ Assurer la réalisation d'un parcours résidentiel
- ✓ Dimensionner les services publics à la population présente et à venir
- ✓ Satisfaire les besoins en matière de mobilité

Projection démographique :  
**+0,9% par an** sur la période  
 2023-2032

**6 100 habitants en 2032**

**280 logements** (neufs +  
 réhabilitations)



année 1	2023	7	7	résiduel PLH 1
année 2	2024	30	180	objectif PLH 2 (en cours d'élaboration)
année 3	2025	30		
année 4	2026	30		
année 5	2027	30		
année 6	2028	30		
année 7	2029	30		
année 8	2030	30	90	projection rythme PLH 2
année 9	2031	30		
année 10	2032	30		

TOTAL logements - 2023-2032	<b>277</b>	<b>28 logts par an</b>		
-----------------------------	------------	------------------------	--	--



### AXE 3 :

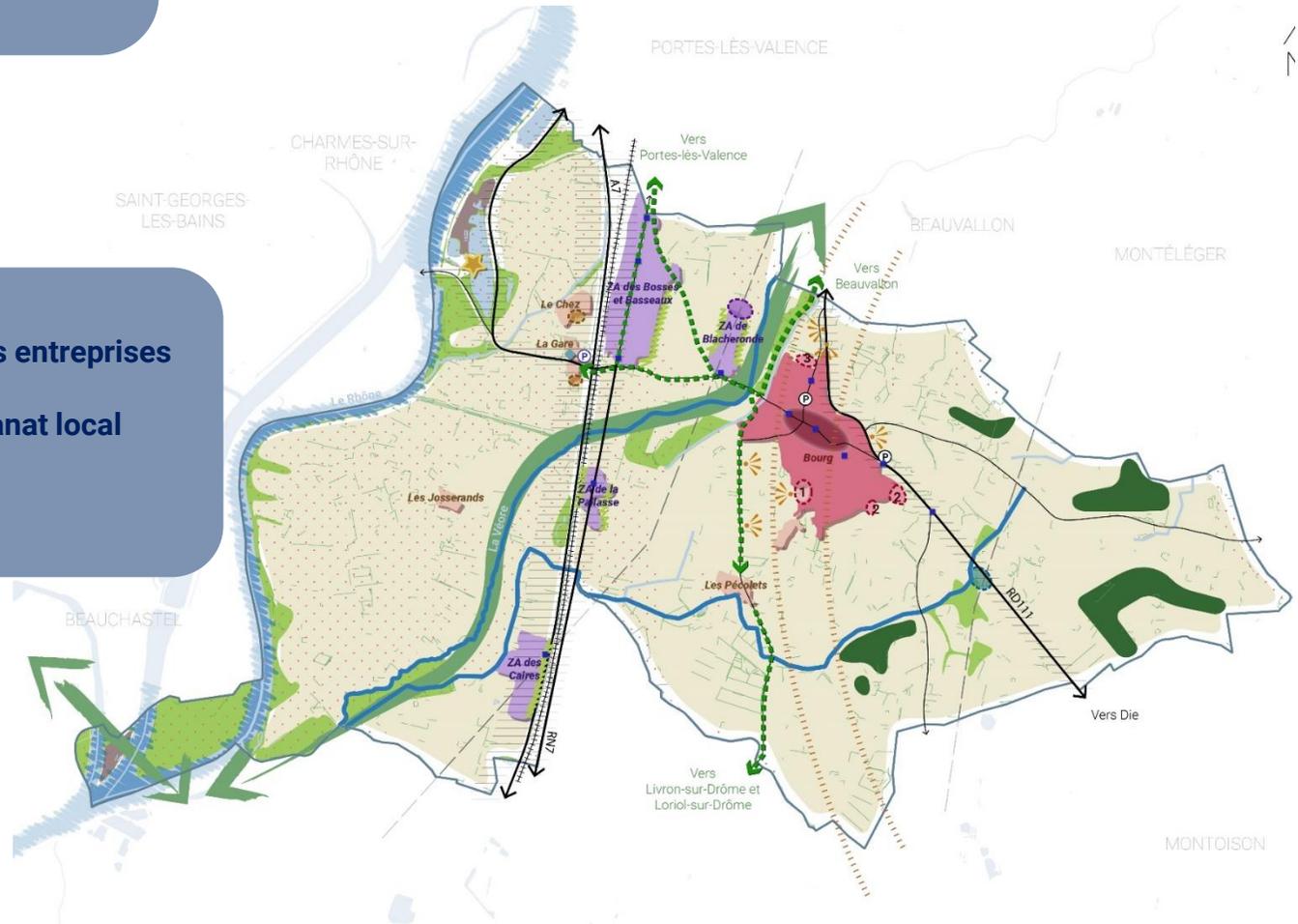
## SOUTENIR L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE



- ✓ Permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- ✓ Soutenir le commerce et l'artisanat local
- ✓ Conforter l'économie agricole

Optimiser l'enveloppe bâtie existante afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels :

- Enveloppe bâtie principale à conforter
- Enveloppes secondaires
- Zones d'activités à conforter et valoriser
- Permettre le développement de trois secteurs
  - 1 Les Vigéons
  - 2 L'Arzailier
  - 3 Les Salières
- Accompagner l'évolution du hameau du Chez et du quartier de la gare
- Permettre une extension de la ZA de Blacheronde
- S'inscrire en compatibilité avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en définissant un STECAL
- Carrières



# Zoom sur le centre-bourg

## AXE 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle

 Enveloppe bâtie principale à conforter : optimiser les dents creuses, divisions parcellaires et gisements

 Dimensionner les services publics à la population présente et à venir :

- A** Conforter l'offre de loisirs à destination des jeunes située chemin du Peroux
- B** Répondre aux enjeux énergétiques du bâtiment
- C** Développer une nouvelle offre omnispport
- D** Valoriser le parc du Clévos et le réouvrir au public

Satisfaire les besoins en matière de mobilité :

-  Assurer une perméabilité piétonne
-  Créer des liaisons cyclables permettant le cyclotourisme
-  Intégrer les projets de liaisons cyclables portés par le Département et Valence Romans Mobilités
-  Etoffer l'offre de stationnement du bourg
-  Encourager le covoiturage
-  Encourager le recours aux transports en commun (arrêts de bus)

## AXE 2 : Préserver la qualité du cadre de vie

 Accompagner et encadrer la préservation de la qualité architecturale du bâti ancien

 Préserver les points de vue et belvédères

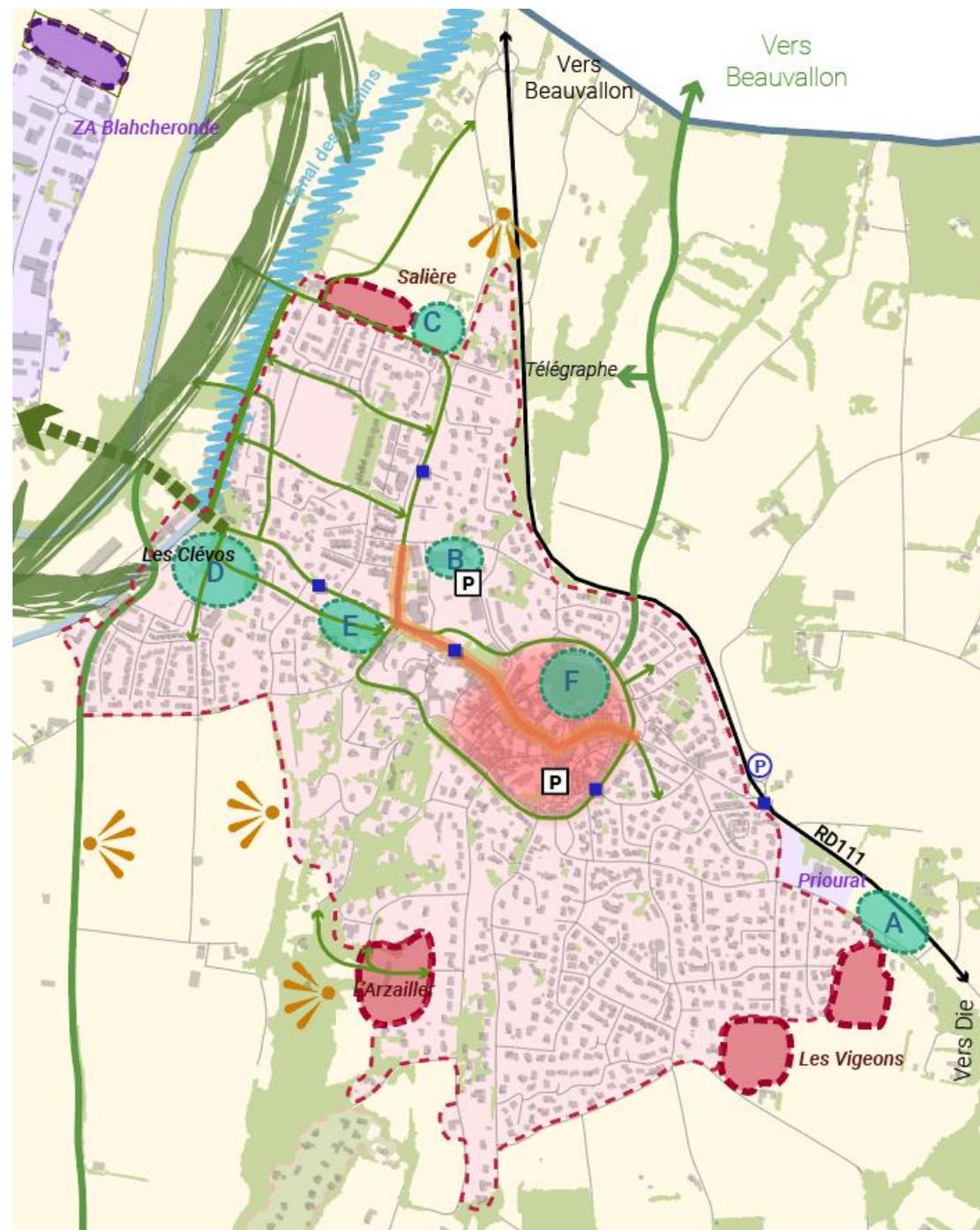
 Assurer un équilibre entre valorisation du foncier et intégration paysagère et architecturale  
*Préservation du couvert végétal hors et dans l'enveloppe*

 Permettre le développement de trois secteurs en extension tout en veillant à leur insertion paysagère et architecturale : l'Arzailier ; les Vigeons et la Salière

 Retrouver une cohérence d'espaces publics et de liens entre eux :

- E** Faire du site des anciens jardins familiaux un parc péri-rural mêlant pratiques urbaines et histoire rurale
- F** Créer une connexion entre le parc du château et la place Léon Lérisse

 Valoriser le canal des Moulins et ses abords

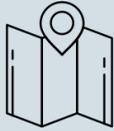


VERDI

### III- Présentation des pièces graphiques et réglementaires

## 3 outils permettent de traduire le projet communal :

### Le ZONAGE



#### 4 grandes zones :

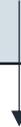
**U** : Urbanisées

**AU** : A Urbaniser

**A** : Agricole

**N** : Naturelle

### Le REGLEMENT ECRIT



**Nouvelle mouture** – chaque zone est organisée autour de 3 volets :

- I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité (*qu'est-ce que je peux construire ?*)
- II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère (*de quelle façon?*)
- III. Équipements et réseaux (*comment je me raccorde?*)

### Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Objectif : définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

→ Outil permettant de traduire les objectifs du PADD (densité, formes urbaines, mixité,...)

**Projet de zonage**  
**et**  
**Orientations d'Aménagement et de**  
**Programmation**

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.  
Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*

# Les zones U et AU à vocation d'habitat



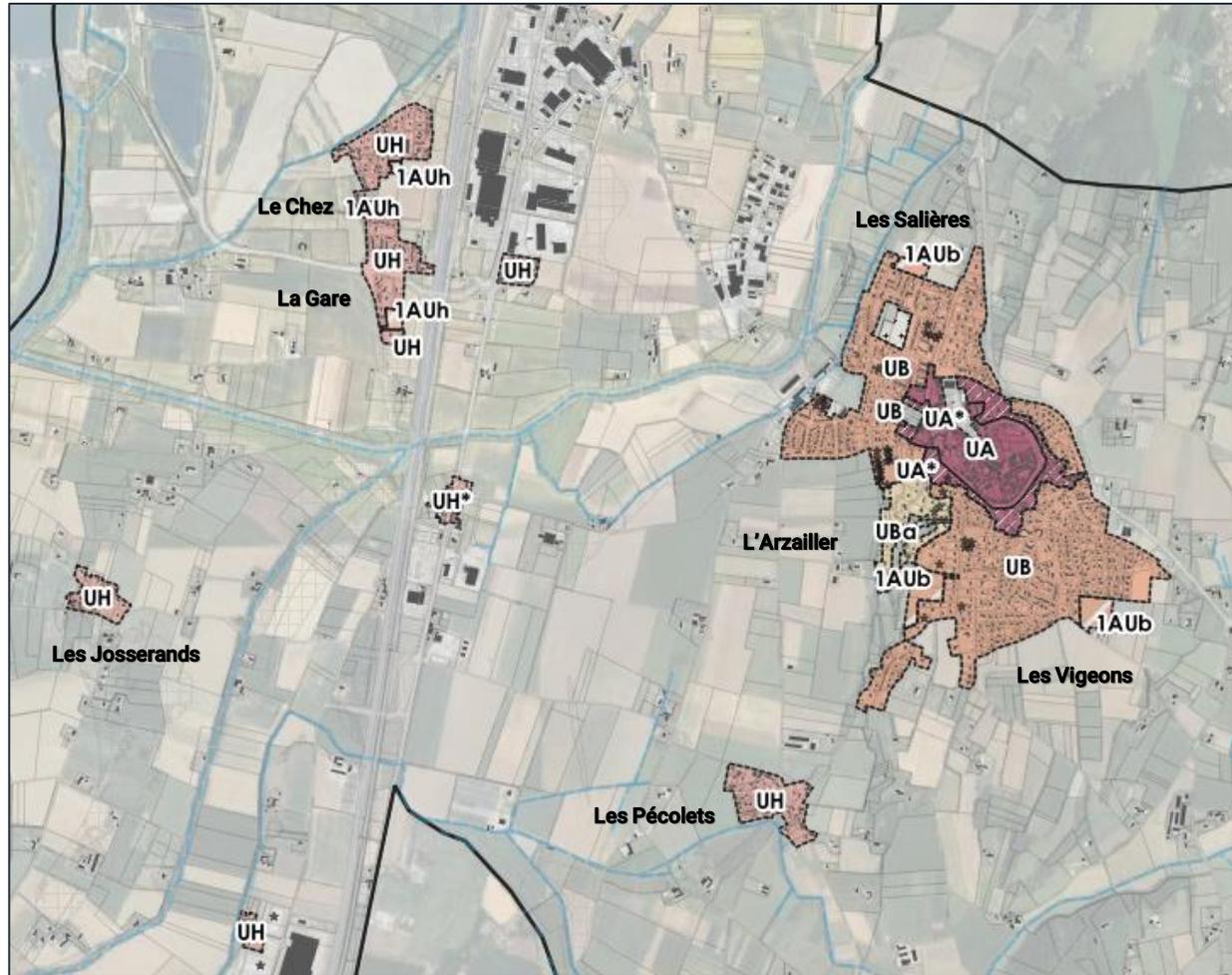
Le projet de zonage distingue :

## 3 zones « U »

- **La zone UA = centre-bourg historique**  
Elle comprend un sous-secteur UA\* correspondant aux constructions marquant la première couronne au-delà des remparts historiques → enjeux patrimoniaux
- **La zone UB = extension résidentielle du bourg**  
Elle comprend un sous-secteur UBa > secteur non desservi en assainissement collectif
- **La zone UH = principaux hameaux de la commune identifiés dans le PADD :**
  - Les Pécolets
  - Les Josserands
  - Le Chez / La Gare+ les Battendons

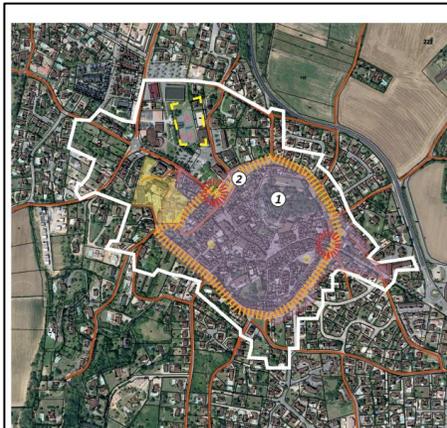
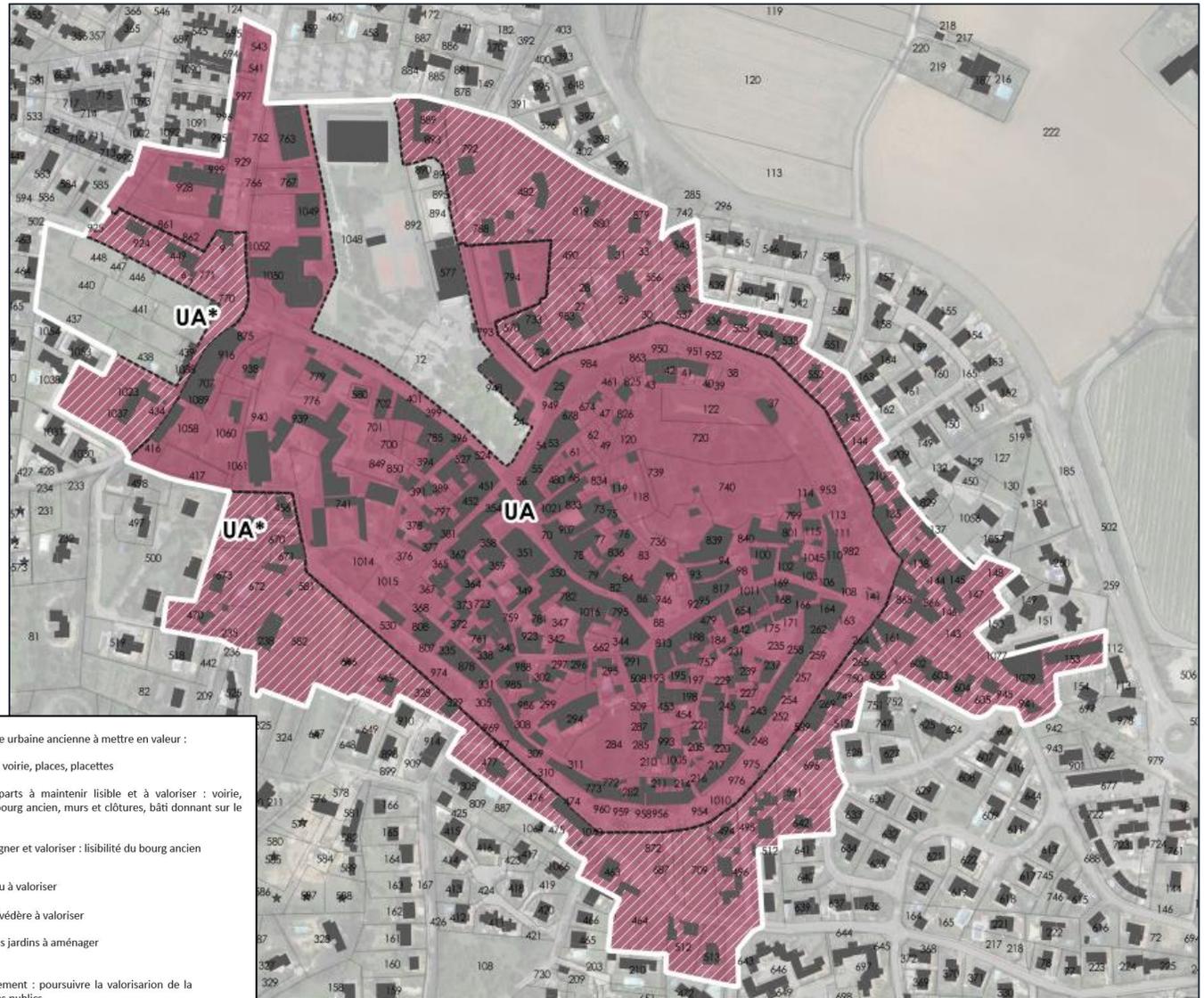
## 2 zones « AU »

- **Les zones 1AUb = extension de l'enveloppe bâti principale du village**
- **Les zones 1AUh = extension du hameau « Le Chez/La Gare »**

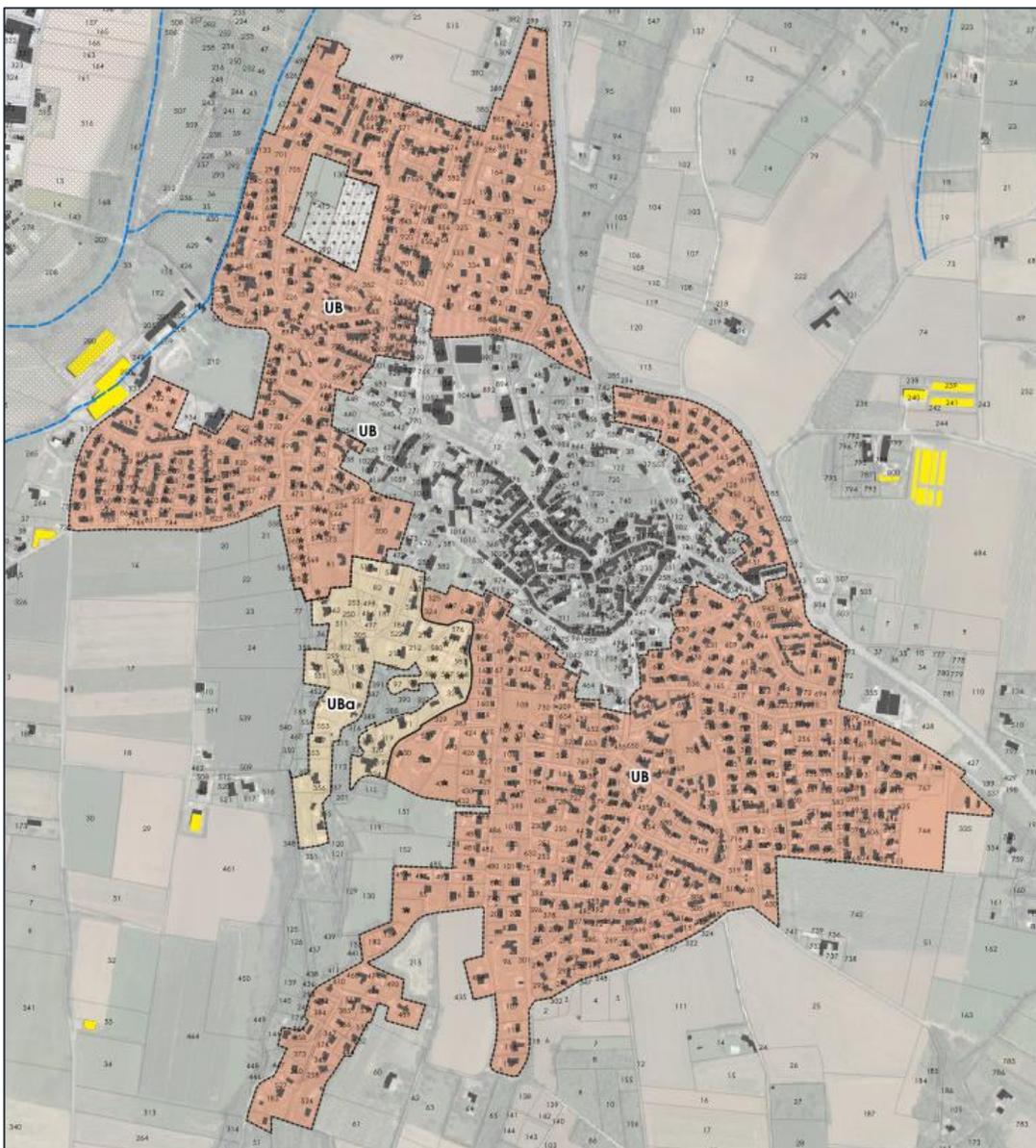


### Principales règles :

- **Mixité fonctionnelle autorisée** mais surface de plancher des commerces, artisanat et industrie = limité à 250 m<sup>2</sup>
- **Implantation à l'alignement des voies ou des constructions existantes**
- Dans une bande de 15 mètres, obligation d'implantation sur les deux limites séparatives
- En dehors de la bande : obligation de s'implanter sur une des limites (sinon recul de 3 m minimum)
- **Hauteur = 11 mètres au faîtiage ou à l'acrotère**



-  Structure trame urbaine ancienne à mettre en valeur : bâti trame urbaine, voirie, places, placettes
-  Tour des remparts à maintenir lisible et à valoriser : voirie, accroches au bourg ancien, murs et clôtures, bâti donnant sur le rempart
-  Entrées à souligner et valoriser : lisibilité du bourg ancien
- ① Parc du château à valoriser
- ② Montée du belvédère à valoriser
- ③ Parc des Grands jardins à aménager
-  Secteur équipement : poursuivre la valorisation de la trame d'espaces publics
-  Placettes à valoriser

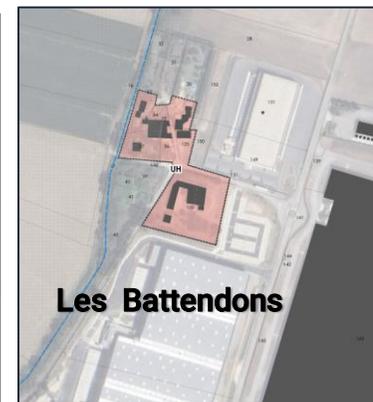
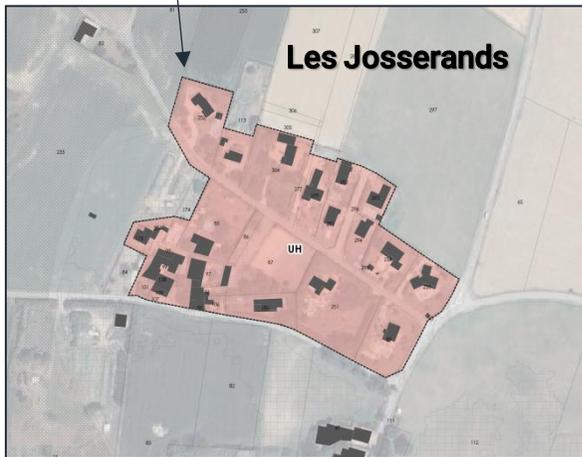
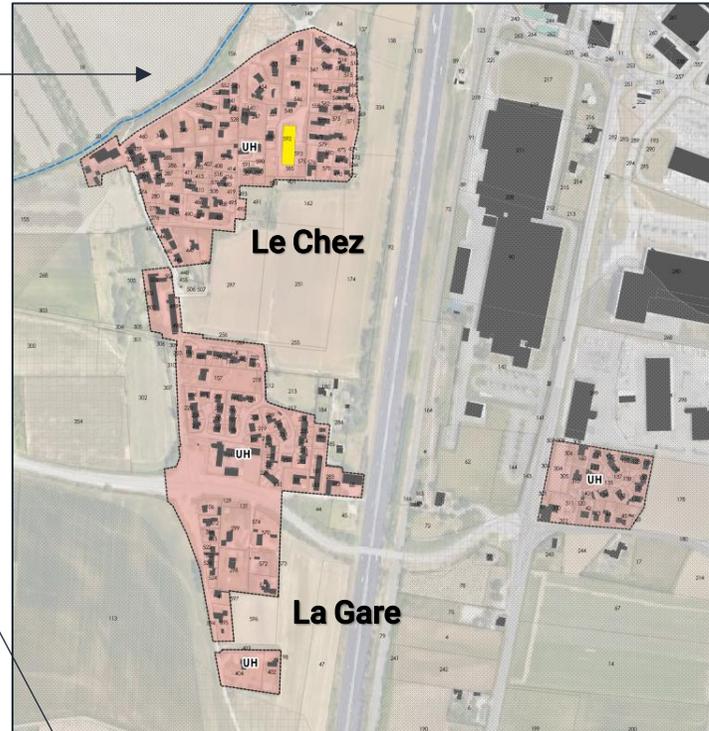
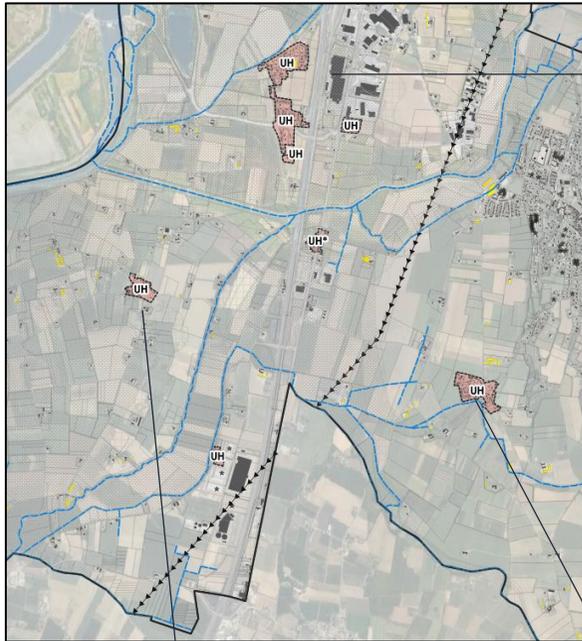


### Principales règles :

- **Zone à vocation principale d'habitat** mais possibilité :
  - Extension artisanat et commerces existants sous conditions
  - Activités de services si compatible avec tissu résidentiel et si le stationnement est possible en dehors des voies publiques
  - Extension + nouvelles activités d'industries ou de bureaux sous conditions
- Mise en place d'une **règle de mixité sociale**
- Mise en place de règles visant à **s'assurer de la prise en compte de la pente** / objectif : limiter les déblais/remblais
- **Recul de 3 m minimum par rapport aux voies et aux limites** (sauf pour constructions mitoyennes)
- *Règle différenciée pour les annexes (implantation en limite sous certaines conditions)*
- **Hauteur = 7,50 m au faîtiage ou 6 m à l'acrotère**
- **Possibilité de toitures plates** sous certaines conditions
- **Mise en place d'un coefficient de pleine terre (CPT)**

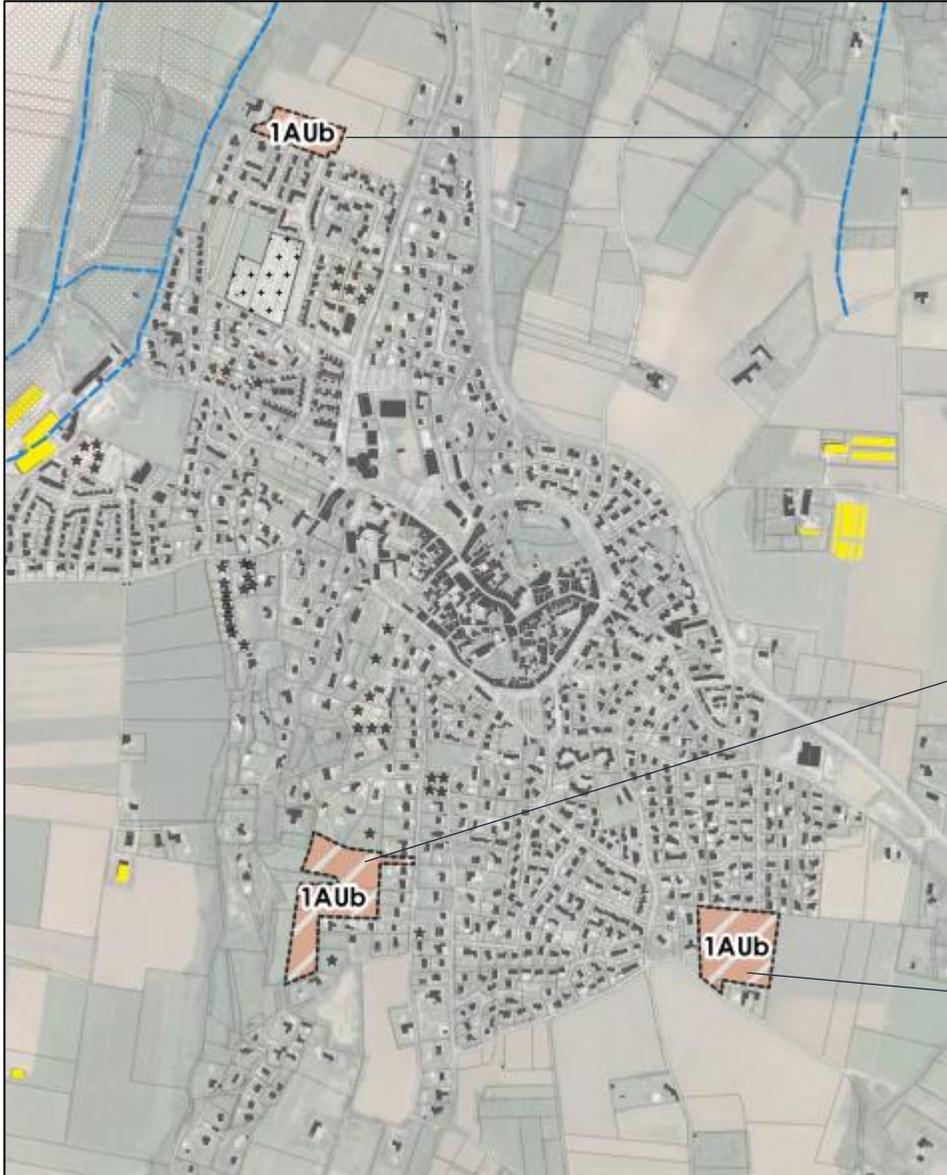
### Principales règles :

- **Zone à vocation principale d'habitat** mais possibilité d'évolutions ou d'accueil de certaines activités sous conditions
- **Implantation** soit à l'alignement des voies ou constructions existantes, soit avec un recul de 3 m mini
- **Recul minimum de 3 m vis-à-vis des limites** (*sauf constructions mitoyennes*)
- **Hauteur = 7,50 m au faîtage** ou 6 m à l'acrotère (*idem UB*)
- **Possibilité de toitures plates** (*idem UB*)
- **Mise en place d'un coefficient de pleine terre** > *idem zone UB* (20 ou 30% en fonction de la taille de la parcelle)



# Les zones U et AU à vocation d'habitat

## Zoom sur les zones 1Aub



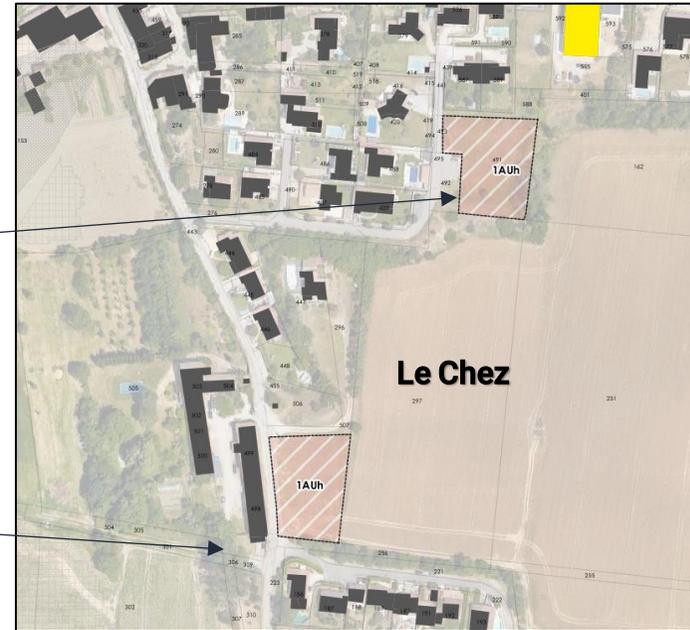
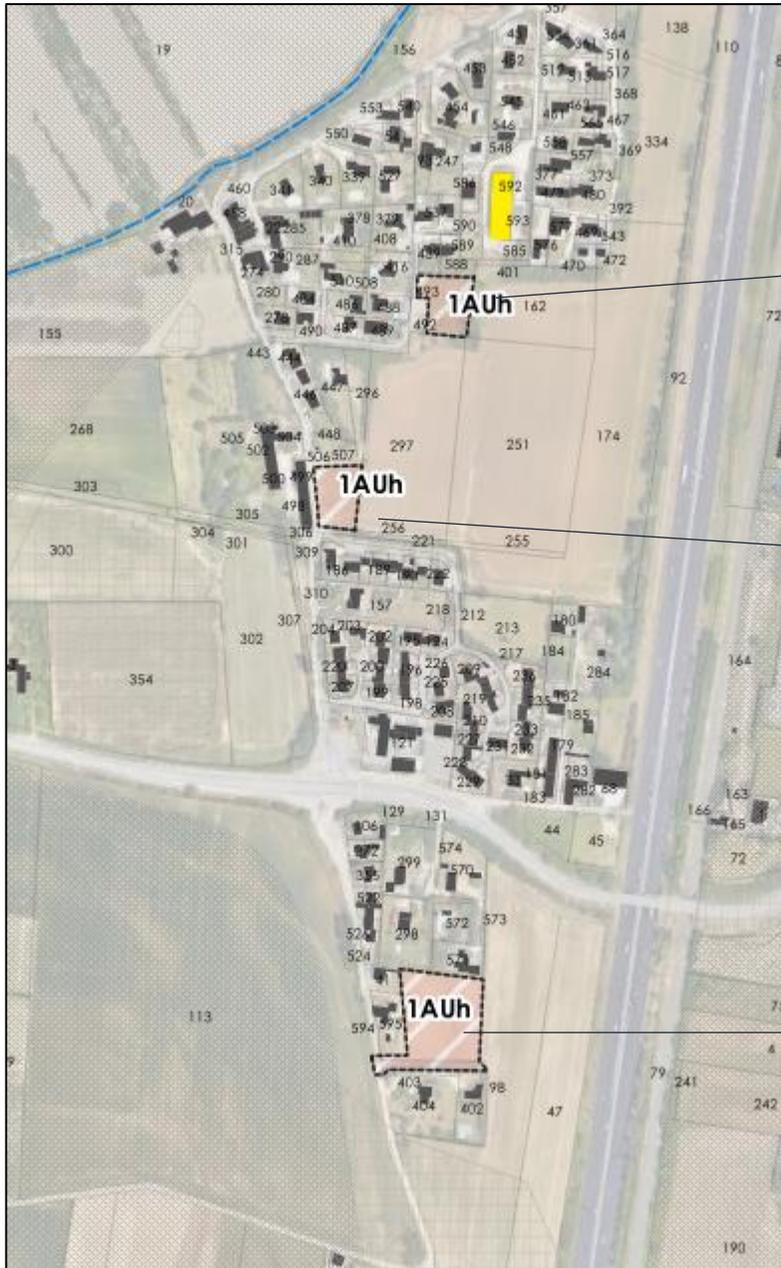
**Les Salières**



**L'Arzailer**



**Les Vigéons**



- Chaque zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

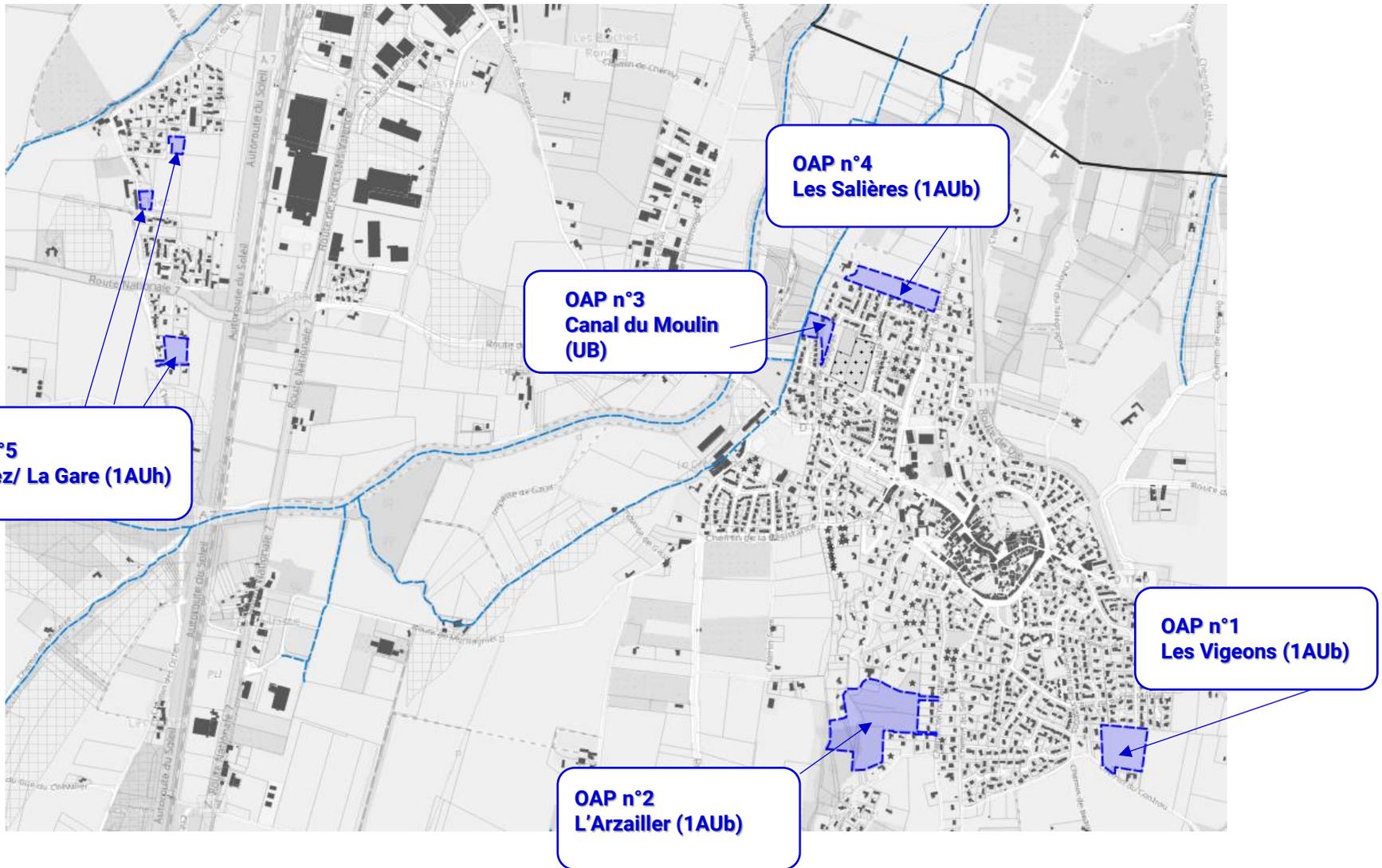
Une OAP c'est quoi ?



- 1 pièce obligatoire du PLU → OAP = obligatoire sur les zones AU
- Un zoom sur des secteurs stratégiques afin d'accompagner l'urbanisation
  - Densité
  - Formes urbaines
  - Principes d'accès
  - Insertion paysagère et architecturale ...
- Pièce opposable aux demandes d'urbanisme  
→ Rapport de compatibilité
- Les OAP permettent de traduire les objectifs du projet communal (PADD)

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 5 OAP sectorielles à vocation d'habitat mises en place
- Chaque OAP fait l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation (court – moyen ou long termes)





Zone UB  
0,7 ha

- ✓ Gisement au sein de l'enveloppe bâtie : secteur bordé au Nord et au Sud par du tissu résidentiel / parcelle en partie occupée par un bâti dégradé
- ✓ Proximité du Canal du Moulin → qualité paysagère
- ✓ Présence d'une zone humide à l'Ouest + murets en pierres

**Objectif** : densifier le tissu bâti tout en assurant une insertion paysagère et architecturale avec le tissu alentour

VUES DU SITE



### Programme :

Densité = 37 logts/ha  
Soit 22 logements

Obligation 50% de LLS > 11 logements

Diversification des formes urbaines :

- 30% d'habitat individuel et/ou groupé
- 70% d'habitat intermédiaire ou collectif

**Accès** : accès aux futurs logements depuis les voies existantes : impasse de la Magnanerie + chemin de Maugras

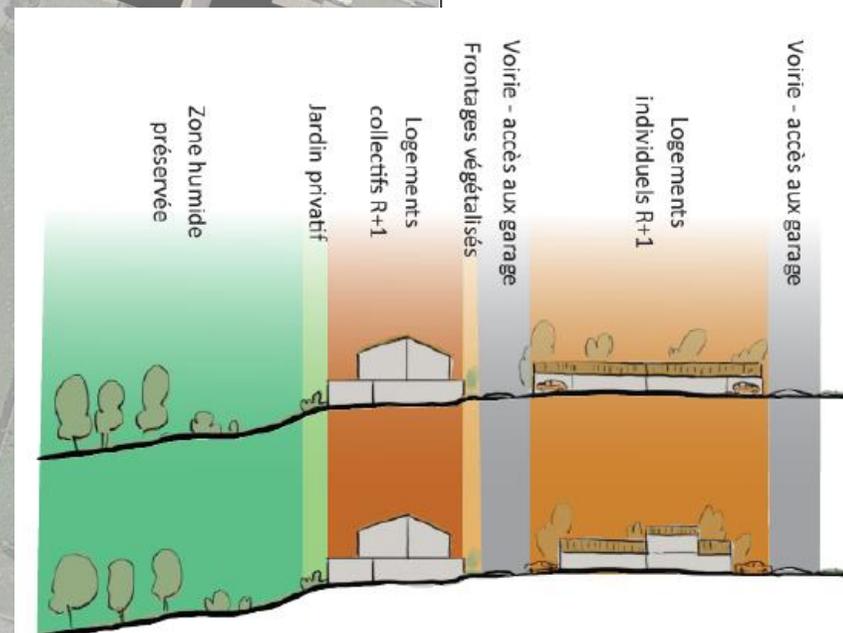
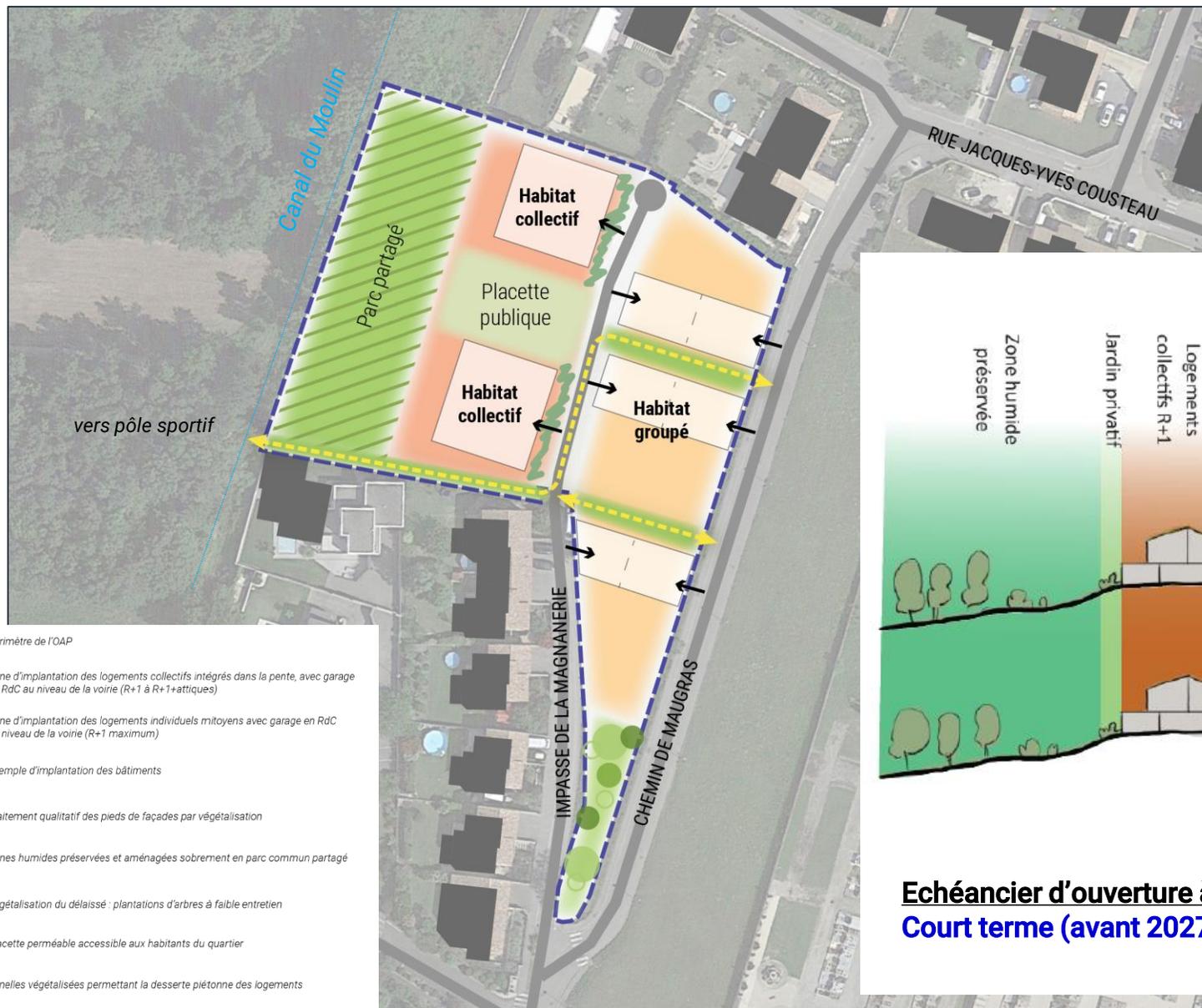
L'urbanisation doit permettre de créer des venelles (végétalisées) en direction du Canal du Moulin / du pôle sportif

### Insertion architecturale et paysagère :

Partie Ouest = habitat collectif s'intégrant dans la pente – immeubles réalisés en plots (chaque logement devra disposer d'un espace extérieur) + principe d'aménagement d'une placette

Partie Est = habitat individuel et/ou groupé R+1

- ✓ Protection de la zone humide (partie ouest)
- ✓ Maintien de la partie basse en parc arboré



**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :  
Court terme (avant 2027)**



- ✓ Secteurs situés sur les franges de l'enveloppe bâtie du hameau « Le Chez/La Gare »

**Secteur A = 0,2 ha** → dent creuse bordée par un tissu pavillonnaire au Nord et à l'Est et marqué par un talus anti-bruit à l'Est

**Secteur B = 0,2 ha** → extension le long de la route du Chez, en face d'un bâtiment traditionnel en pierre

**Secteur C = 0,6 ha** → extension actuellement à vocation agricole (champ céréalier) entourée au Nord et au Sud par de l'habitat individuel

**Objectif** : urbaniser les derniers secteurs situés sur les franges du hameau « Le Chez/La Gare » afin de marquer une limite à l'urbanisation

Permettre l'accueil de nouveaux logements et de familles afin de conforter les équipements/services et notamment les effectifs de l'école



C- LA GARE SUD

# OAP 5 « LE CHEZ/LA GARE »

## Secteur A

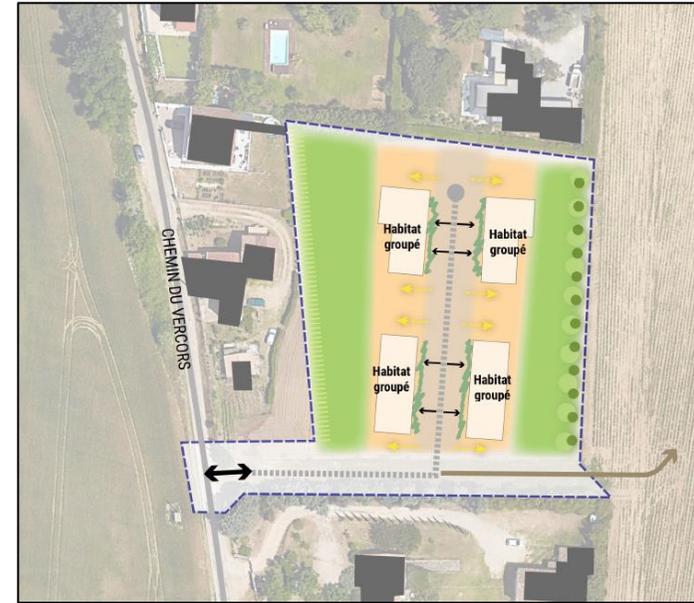


0,2 ha / 6 logements

## Secteur B



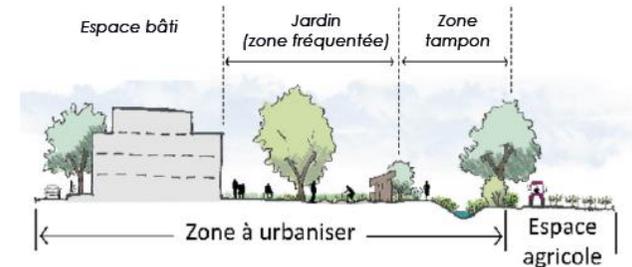
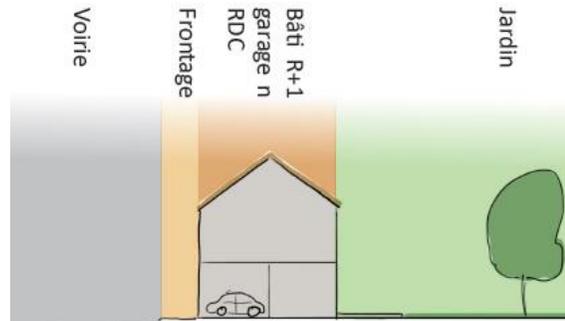
0,2 ha / 6 logements



0,6 ha / 8 logements

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements individuels mitoyens et des garages (R+1)
- Espaces de jardins individuels ou communs
- Front bâti à créer
- Traitement qualitatif des pieds de façades : circulations piétonnes, végétalisation, accès aux garages
- Végétalisation du talus à conserver et à amplifier
- Accès aux garages et aux logements (pouvant être imperméabilisés)

## Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : Court terme (avant 2027)



Source : DDT/CAUE 07

Obligation 70% de LLS > 14 logements

## OAP 1 « LES VIGEONS »



Zone 1AUb  
1,8 ha

- ✓ Site d'extension à l'articulation entre l'espace agricole et les différents lotissements pavillonnaires « Les Vigeons »
- PA en cours à l'Ouest

**Objectif** : permettre l'accueil de logements en créant une couture urbaine et paysagère avec le tissu existant



## Programme :

VERDI

Densité = 39 logts/ha  
Soit 70 logements

Obligation 45% de LLS (logements locatifs sociaux) > 31 logements  
Obligation 20% d'accès sociale > 14 logements

Diversification des formes urbaines :

- 30% d'habitat individuel et/ou groupé
- 70% d'habitat intermédiaire ou collectif

**Accès** : création d'une nouvelle voie permettant de relier le chemin de Controu (Sud) et le chemin des Contrebandiers (au Nord)

Maintien d'une voie en attente sur la partie Est  
Création d'une continuité modes doux avec le PA en cours

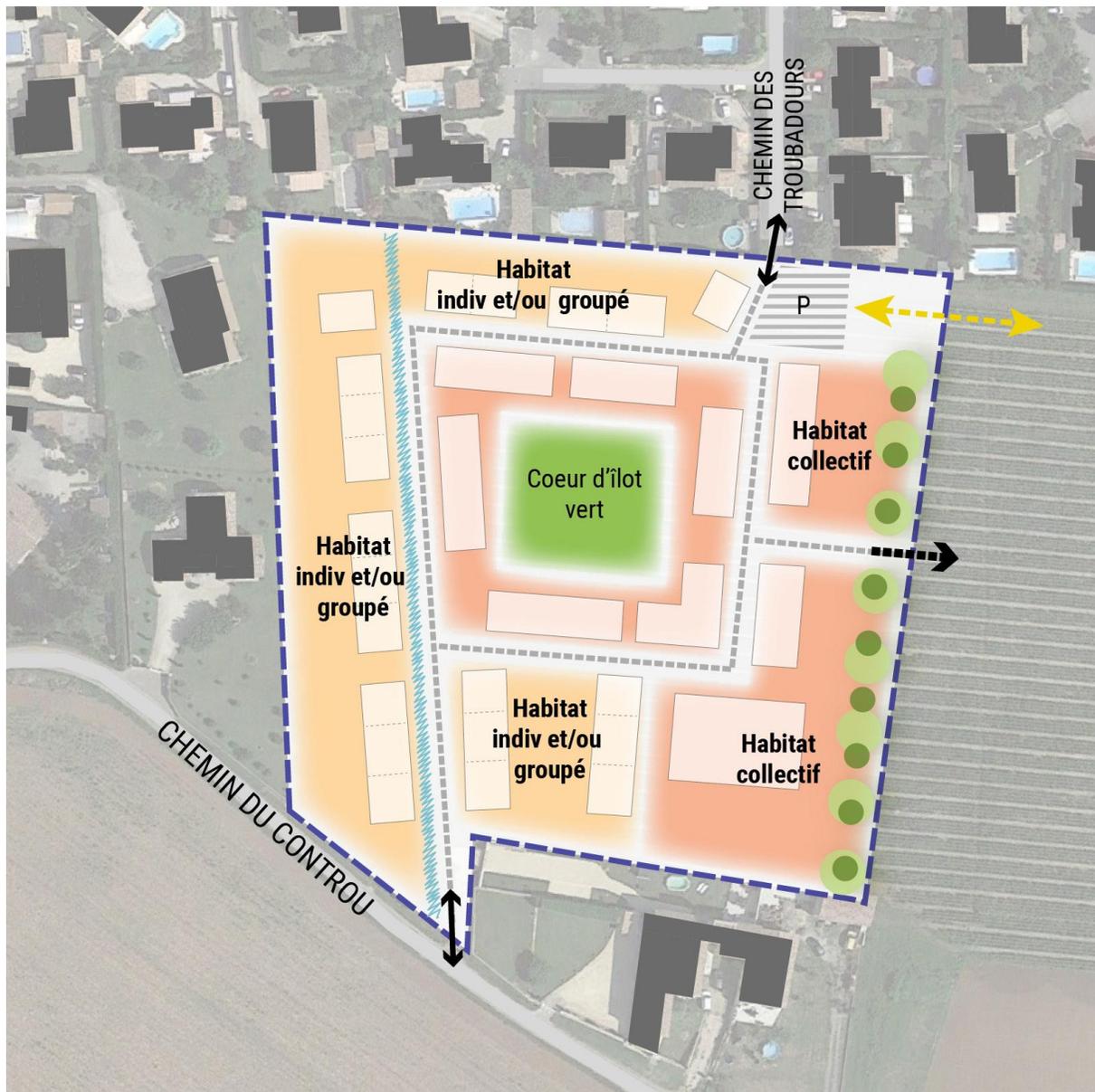
## Insertion architecturale et paysagère :

Habitat individuel à privilégier à l'Ouest et Nord > R+1 ou d'éventuels R+2

Habitat collectif à privilégier de type R+2 à privilégier au cœur de l'îlot

- ✓ Maintien de la noue / perméabilité à prévoir
- ✓ Obligation de traitement végétal sur les franges de l'opération
- ✓ Nouvelles voiries à accompagner de végétation

# OAP 1 « LES VIGEONS »



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des logements collectifs en R+1 (ou exceptionnellement en R+2)
-  Zone d'implantation des logements individuels et/ou mitoyens en R+1 maximum
-  Exemple d'implantation des bâtiments
-  Coeur d'îlot vert (jardins privés ou partagés)
-  Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole
-  Nœud végétalisée existante à préserver
-  Connexion modes doux
-  Voies de desserte carrossables
-  Accès au Nord et au Sud du site
-  Possibilité d'accès (long terme)
-  Parking visiteurs

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :  
Moyen terme (2027-2030)**

## OAP 4 « LES SALIERES »



Zone 1AUb : 0,7 ha  
Zone 1AUE : 0,8 ha

- ✓ Gisement situé en extension de l'enveloppe bâtie, en continuité du tissu résidentiel du secteur « Les Salières » - secteur marqué par plusieurs voies existantes « en attente »
- ✓ Secteur situé en entrée de ville → enjeu paysager et architectural (ouvertures sur le grand paysage)

**Objectif : proposer un programme mixte mêlant accueil de logements diversifiés et équipements publics**



### Programme :

Densité = 50 logts/ha  
Soit 35 logements

Obligation 60% de LLS > 21 logements  
Obligation 20% d'accèsion > 7 logements

Diversification des formes urbaines :

- 30% d'habitat individuel et/ou groupé
- 70% d'habitat intermédiaire ou collectif

+ partie Est = réservé à l'accueil d'un équipement sportif/culturel structurant

Accès : aucuns nouveaux accès sur la RD (route de Beauvallon) → utilisation des accès existants  
Création d'une continuité modes doux en direction du chemin « de la Salières » rejoignant la route de Beauvallon

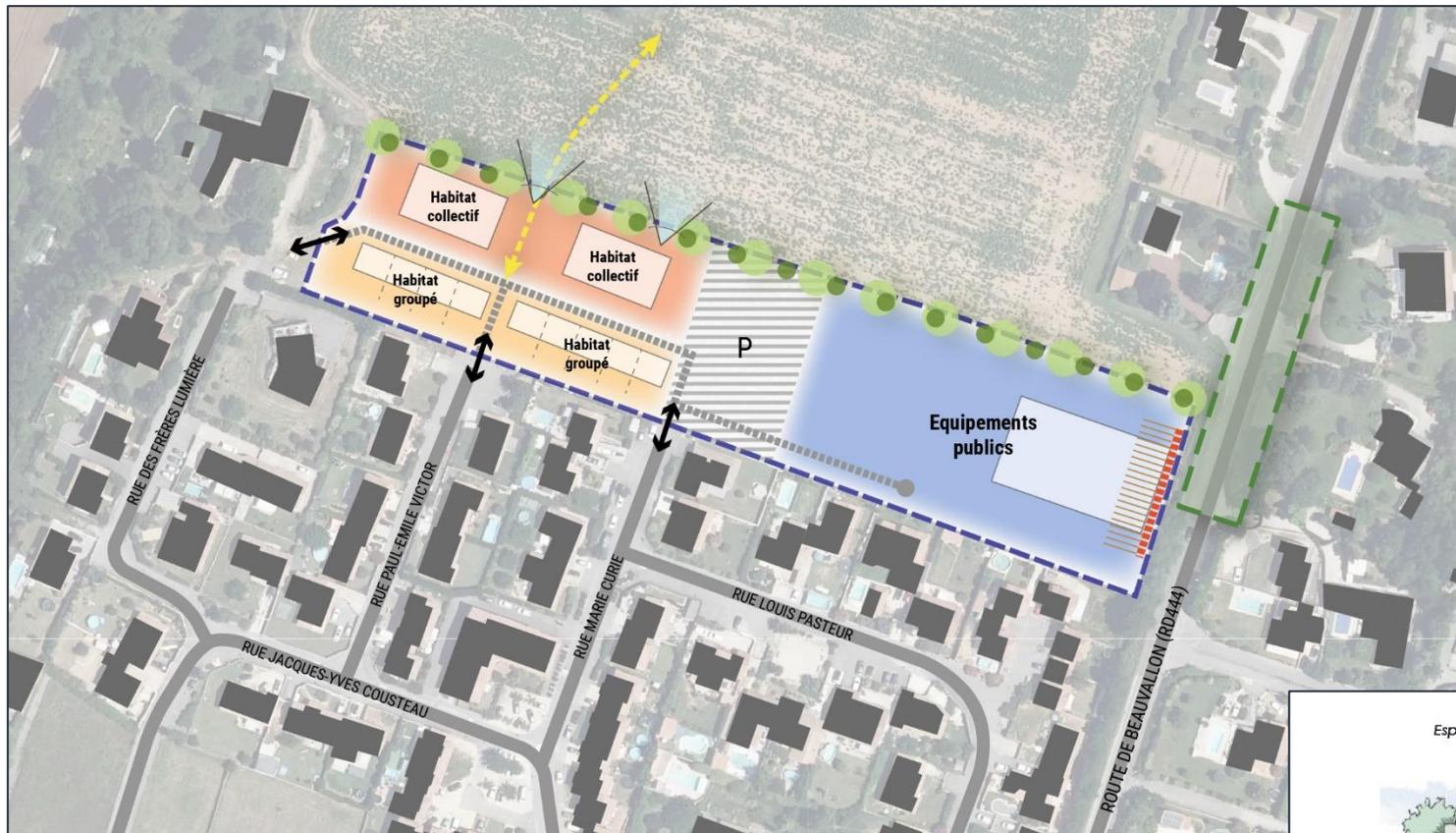
### Insertion architecturale et paysagère :

Bande Sud = habitat groupé (R+1 maximum) dans la continuité du tissu existant

Bande Nord = habitat intermédiaire et/ou collectif de type R+2

- ✓ Obligation de création d'un espace tampon végétalisé marquant la limite à l'urbanisation (front urbain du SCoT) + transition paysagère avec l'espace agricole

## Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : Moyen terme (2027-2030)



Périmètre de l'OAP

Zone d'implantation des logements collectifs (R+1+attiques ou R+2)

Zone d'implantation des logements individuels mitoyens (R+1 maximum)

Zone d'implantation des équipements

Bâti à planter au plus proche de la rue et à intégrer dans la pente

Exemple d'implantation des bâtiments

Des cônes de vue à préserver

Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole

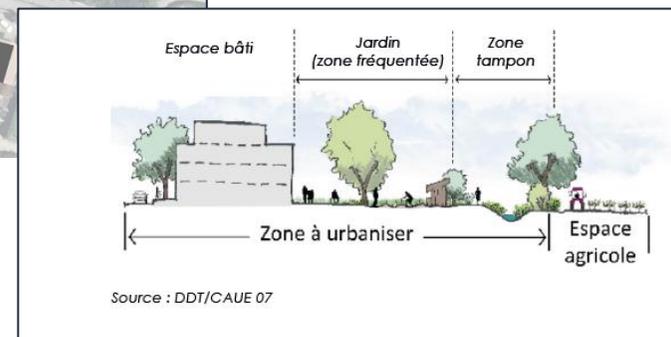
Connexion modes doux à créer

Voirie de desserte carrossée

Desserte du site

Parking mutualisé

Entrée de ville à sécuriser

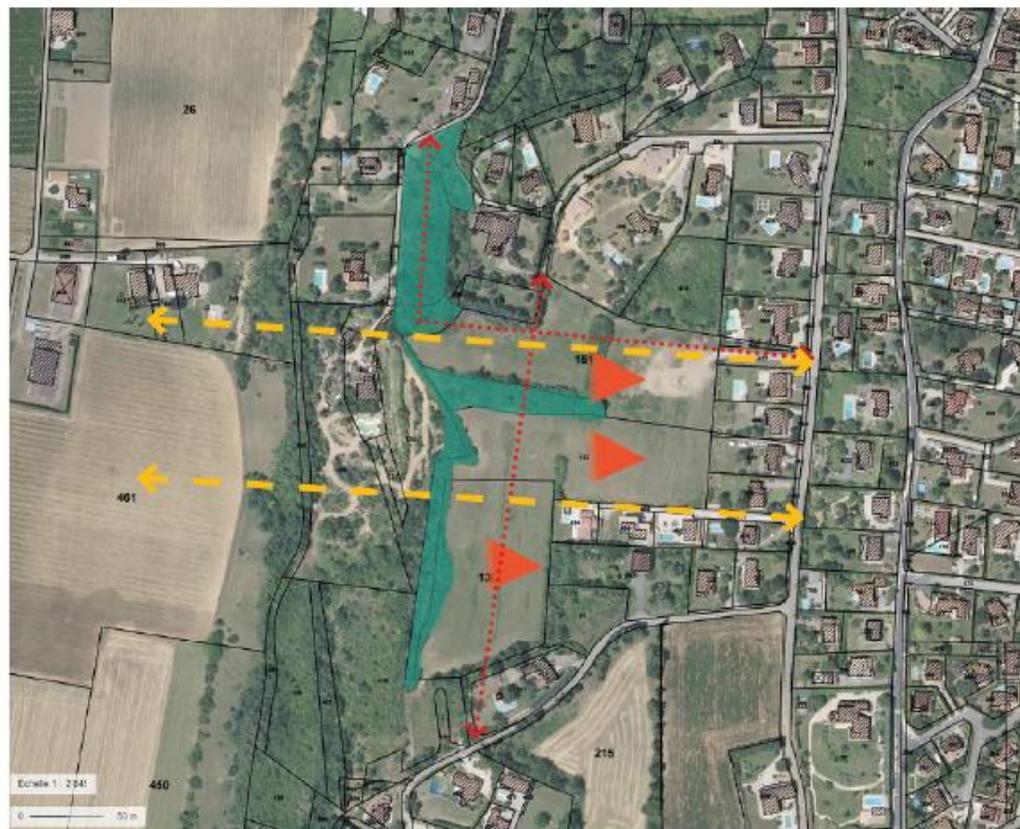




Zone 1AUB  
2,3 ha

- ✓ Terrain communal marqué par des enjeux paysagers forts
- vues sur la plaine et au loin sur les Monts d'Ardèche
- Présence de grandes structures végétales

**Objectif** : permettre l'accueil de logements tout en préservant les nombreuses qualités paysagères du secteur et en créant une couture urbaine avec le tissu existant (absence de liaisons entre les quartiers)



-  Ouvertures visuelles
-  Grandes connexions visuelles
-  Grandes structures végétales
-  Absence de liaisons entre les quartiers et les unités paysagères



## OAP 2 « L'ARZAILLER »

### Programme :

Densité = 19,5 logts/ha  
Soit 45 logements

Obligation 35% de LLS > 15 logements

Diversification des formes urbaines :

- 35 % d'habitat individuel
- 30% d'habitat groupé /intermédiaire
- 35% d'habitat collectif

**Accès :** création d'une nouvelle voie depuis le chemin de l'Arzailler → bouclage interne à l'opération  
+ principe de connexions modes doux avec les quartiers alentours :

- Chemin des pêcheurs
- Chemin du pavillon
- Chemin de la côte

### Insertion architecturale et paysagère :

Habitat groupé ou intermédiaire à privilégier au Nord

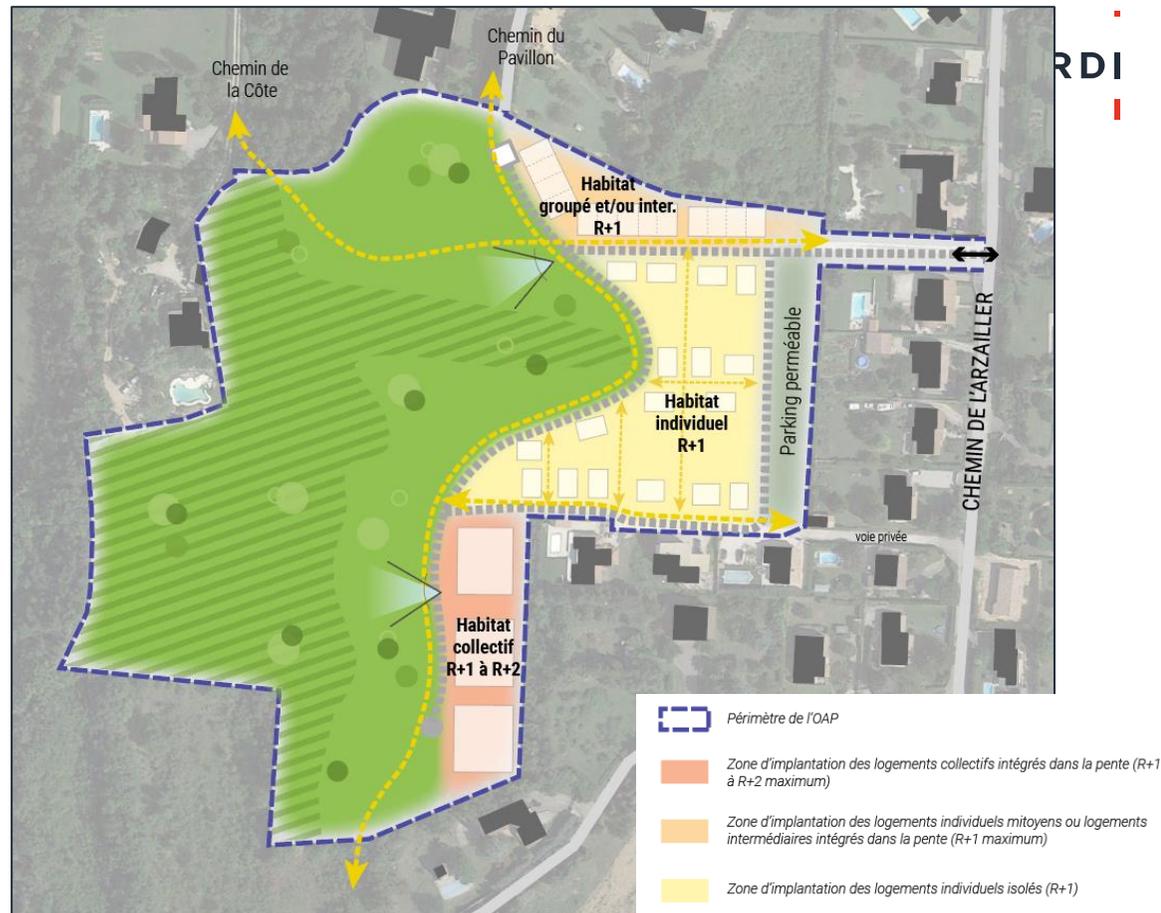
Habitat individuel au centre

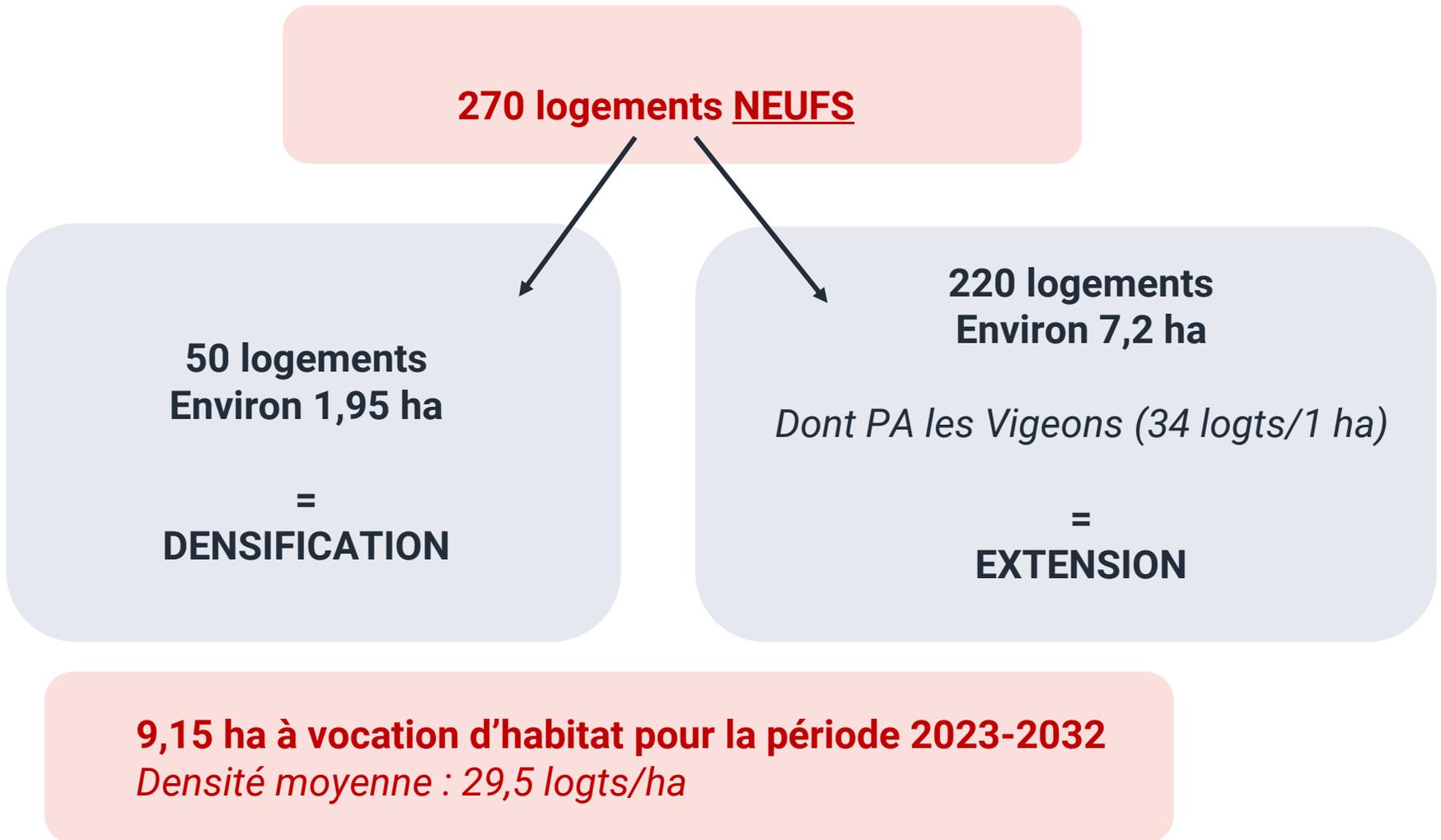
Habitat collectif sur la partie Sud

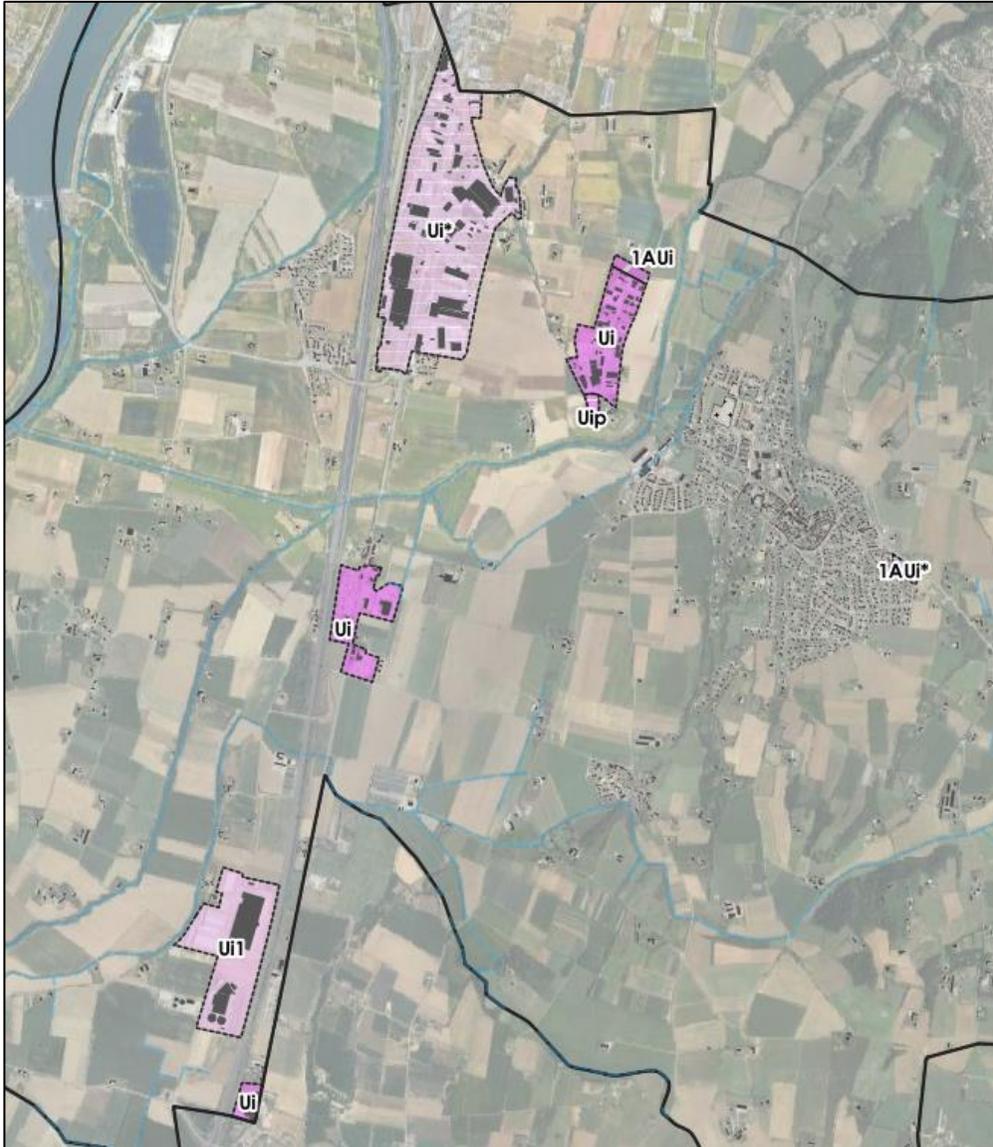
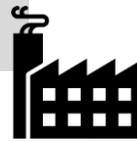
- ✓ Percées visuelles sur le grand paysage à préserver
- ✓ Urbanisation pensée comme « un parc habité »
- ✓ Conservation d'un vaste espace public naturel sur la partie Sud

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Long terme (après 2030)







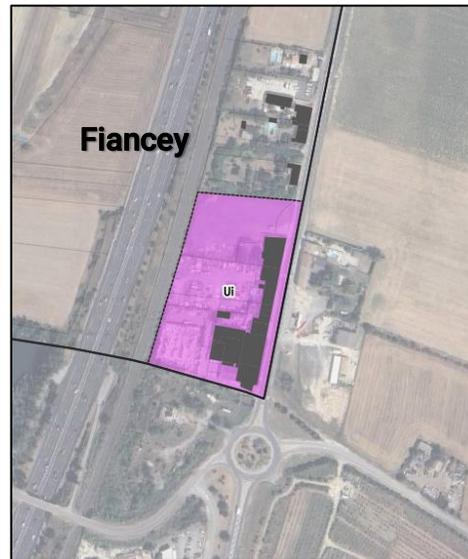
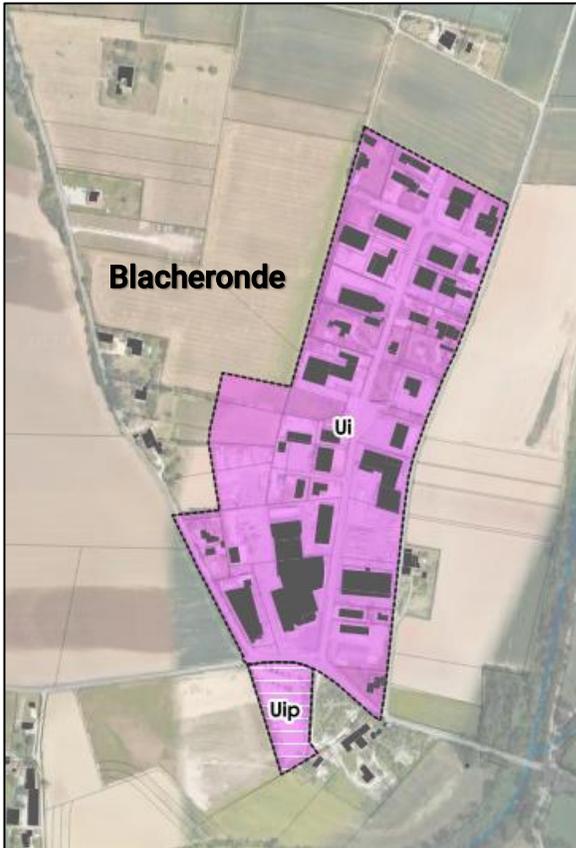
Le projet de zonage distingue :

## 4 zones « U »

- La zone **Ui** = zone d'activités mixtes correspondant aux secteurs de Blacheronde, La Paillasse et Fiancéy
- La zone **Ui\*** = zone d'activités économiques et commerciales de Bosses et Basseaux
- La zone **Ui1** = zone d'activités logistiques des Caires
- La zone **Uip** = sous-secteur de la zone **Ui** / secteur Blacheronde → espace de parking → pas de constructions autorisées

## 2 zones « AU »

- La zone **1AUi** = extension Nord de la zone d'activités de Blacheronde
- La zone **1AUi\*** = secteur de Priourat (activités artisanales compatibles avec le tissu résidentiel alentour)



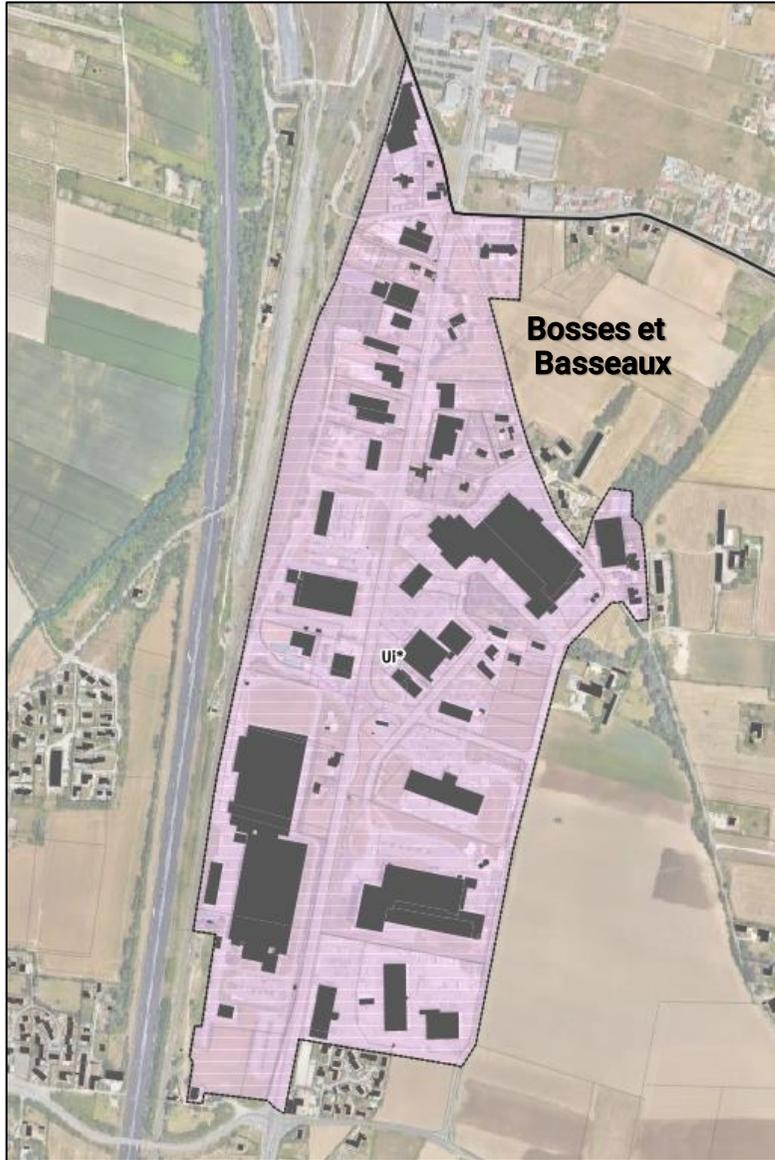
### Principales règles :

- **Zone d'activités mixtes autorisant :**
  - l'évolution des habitations existantes
  - Le logement de gardiennage sous conditions
  - Les activités de services
  - Les industries
  - Les entrepôts
  - Les bureaux

→ Pas de commerces/artisanat ; restauration et commerce de gros

- **Implantation avec un recul de 10 mètres vis-à-vis des voies**
- **Implantation soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 5 m**
- **Coefficient de Pleine Terre : 20%**
- **Hauteur = 12 mètres (faitage ou acrotère)**

+ mise en place de **règles relatives à l'insertion architecturale et paysagère** (stockage ; enseigne ; clôtures ....)



### Principales règles :

Règles identiques à la zone Ui sauf pour les destinations et sous-destinations

→ la zone autorise :

**Artisanat et commerces de détails**

**Restauration**

**Commerce de gros**

**Activités de services**

**Hôtel**

**Industrie**

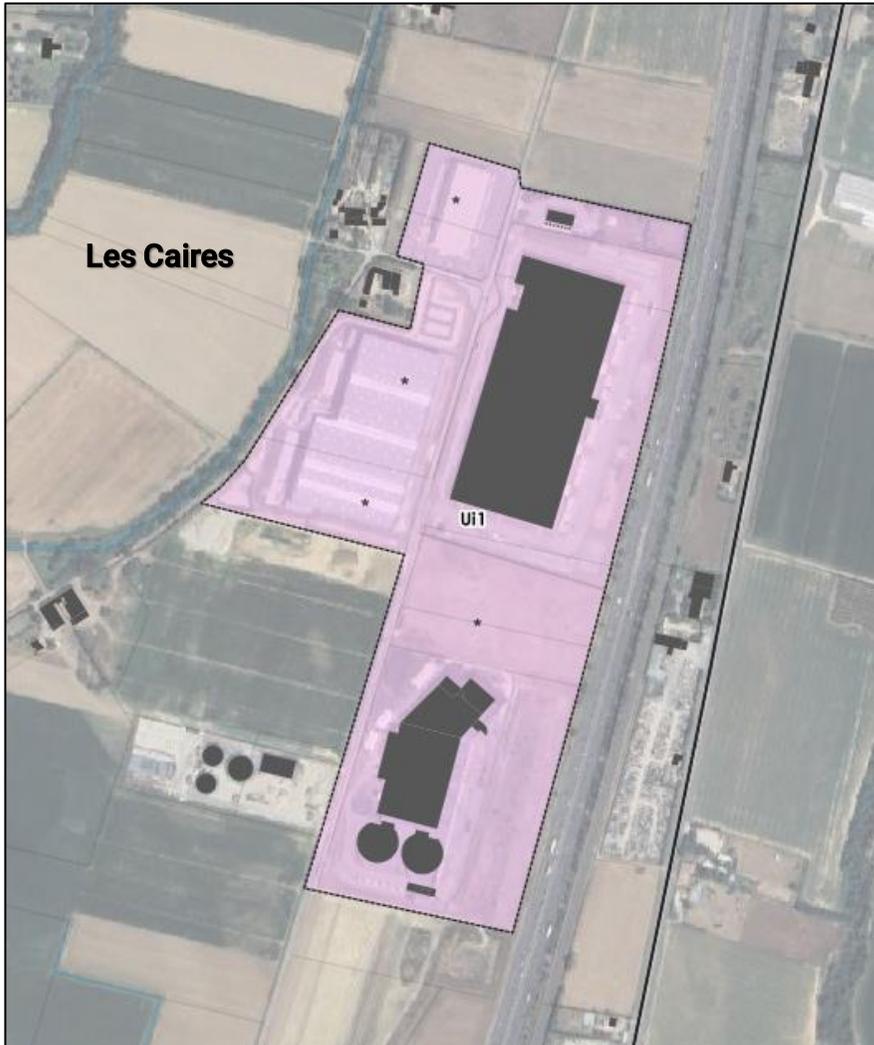
**Entrepôt**

**Bureaux**

**Cuisine dédiée à la vente en ligne**

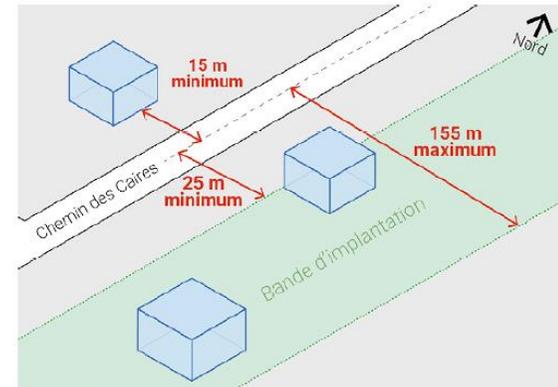
**+ évolution habitation existante**

**+ logement gardiennage**



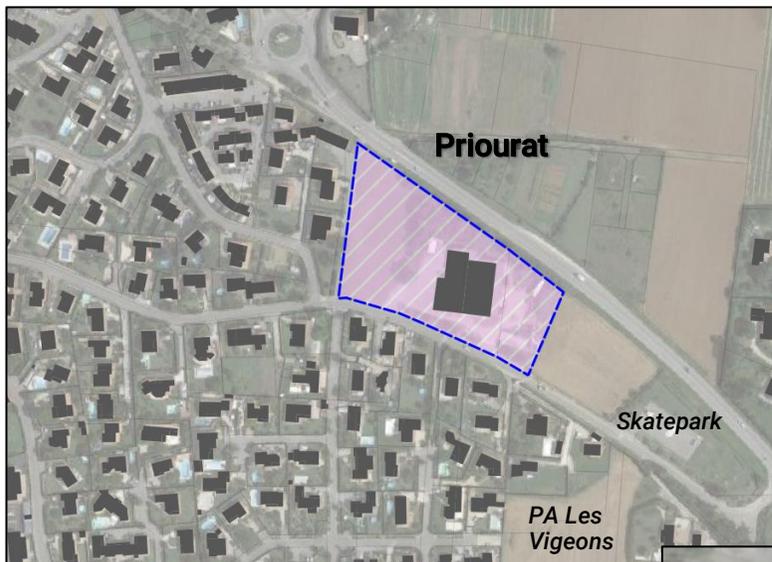
### Principales règles :

- **Zone d'activités logistiques** → zones autorisant uniquement l'industrie et les entrepôts + logement gardiennage
- **Règles d'implantations spécifiques vis-à-vis de l'autoroute et du chemin des Caires**



- **Hauteur = 16 mètres (faîtage ou acrotère)**
- **Coefficient de pleine terre (CPT) = 20%**





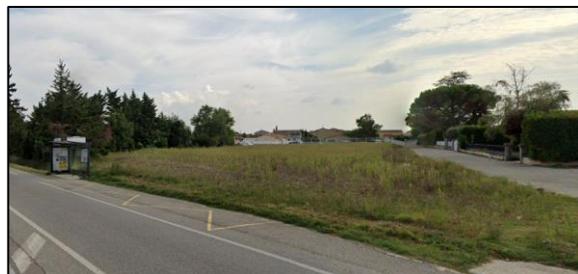
Secteur en partie urbanisé → actuellement occupé par un garage

Emprise = 1,2 ha → zone soumise à OAP

Zone destinée à **permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel alentour**

- Activités de services
- Petite industrie
- Bureau

Hauteur = 7 mètres au faitage / 6 m à l'égout



1 Maintenir, mettre en place une lisière végétalisée

2 Accueillir de nouveaux bâtiments s'inscrivant dans la typologie des bâtiments agricoles en L

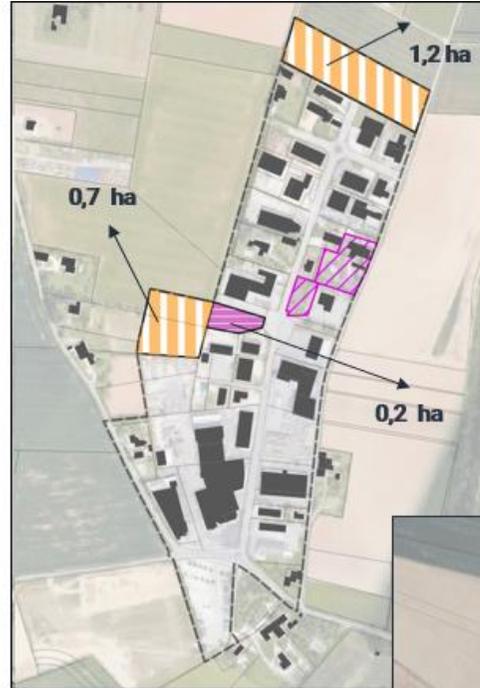
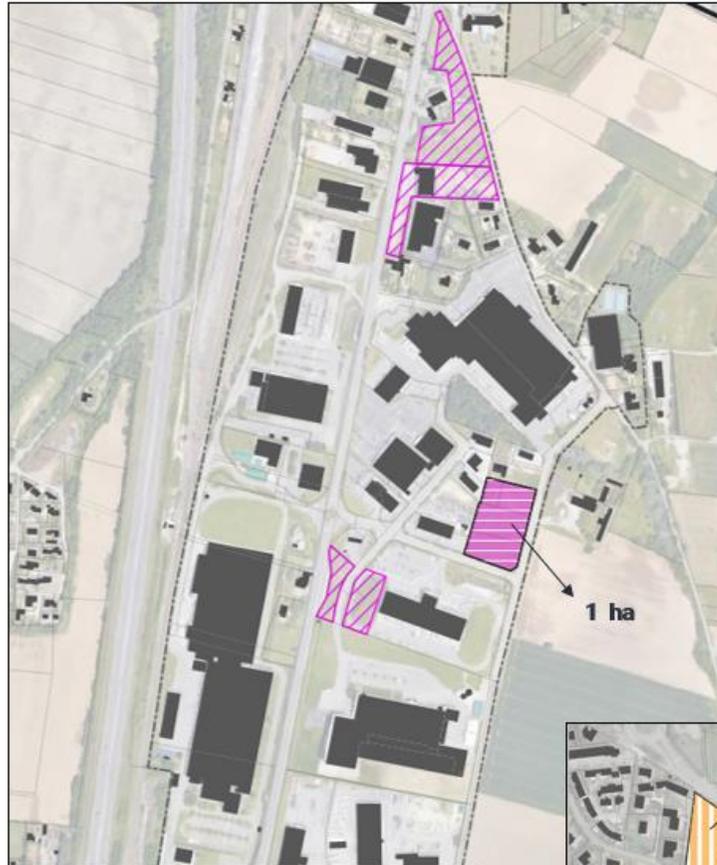
4 Traiter de manière qualitative la clôture sur rue : mise en place d'un frontage végétalisé

5 Soigner la lisière par un traitement végétalisé et la mise en place d'une clôture de qualité

Reconvertir le bâtiment existant en améliorant sa qualité architecturale

Créer du stationnement en assurant son intégration paysagère : sols perméables, plantations

# SYNTHESE DU ZONAGE - ECONOMIE



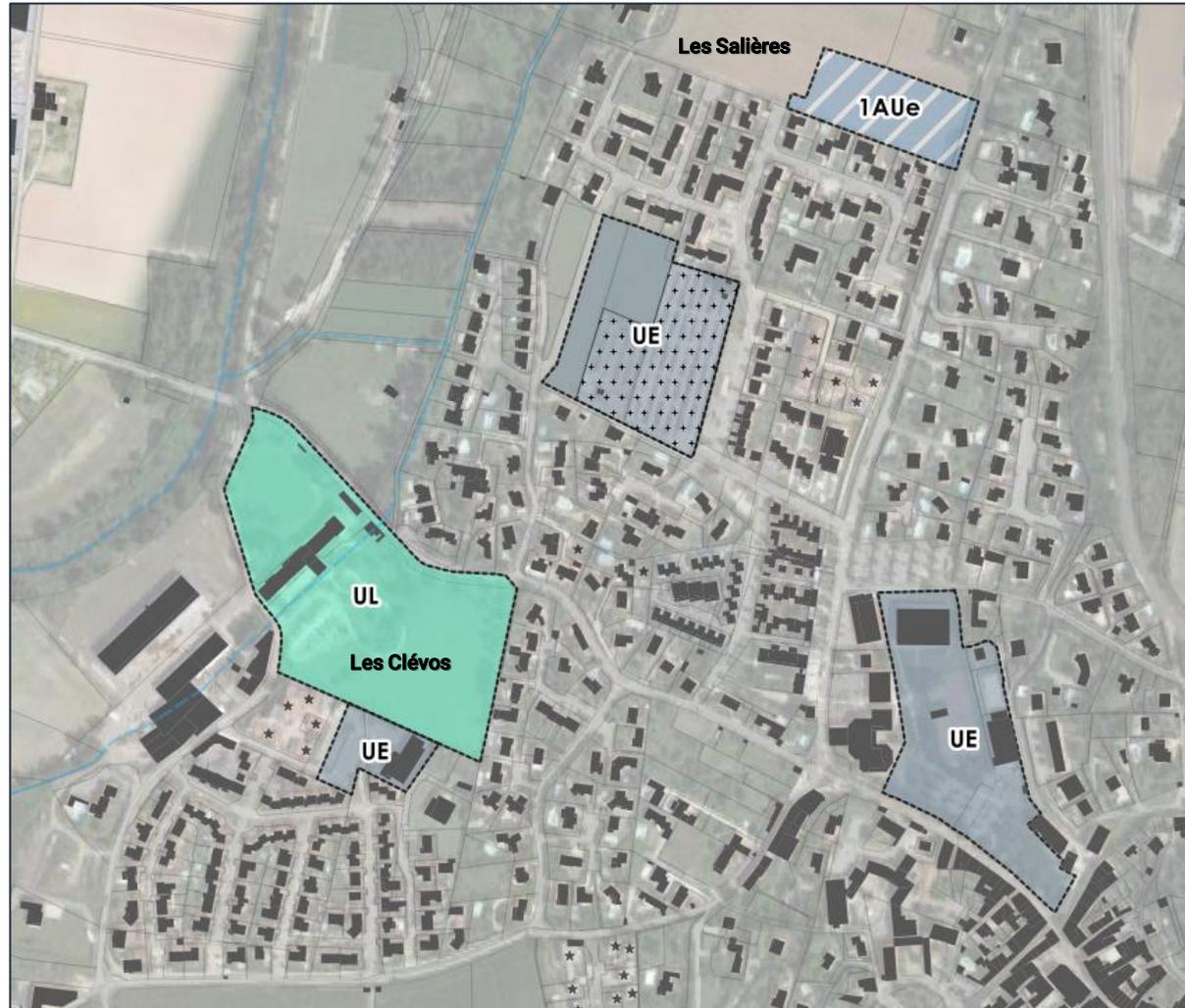
**6,1 ha à vocation économique**

**3,8 ha  
=  
DENSIFICATION**

**2,3 ha  
=  
EXTENSION**



-  Dents creuses économiques
-  Divisions parcellaires potentielles économiques
-  Extension à vocation économique



Le projet de zonage distingue :

## 2 zones « U »

- La zone UE = zone urbanisée correspondant aux principaux secteurs d'équipements de la commune → pôle d'équipements et place du centre-bourg ; caserne SDIS et secteur du cimetière
- La zone UL = zone à vocation de loisirs correspondant au **Domaine des Clévos**

## 1 zone « AU »

- La zone 1AUE = secteur « Les Salières » > secteur couvert par une OAP → accueil d'un équipement sportif et/ou culturel

## Zoom sur la zone UL

### Principales règles :

- Zone à vocation de loisirs → domaine récemment acquis par la municipalité
- Destinations et sous-destinations larges afin de ne pas bloquer le devenir du site (interdit : logement ; commerce de gros ; industrie ; entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne)
- Règlement souple (idem UE)



Ouverture du portail au carrefour de la Véore

Passage créé vers le canal des Moulins : par le portail existant ou au travers du mur au droit du canal. Simplification du parcours : reprise de la route pour ralentir la circulation, canalisation à enjamber...

Conservation de la végétation existante, regarniture

Gradin physique en grès local

Jeux de modelé de terrain, gradins enherbés

Poursuite du chemin de l'eau, symbolique

Cheminement simplement fauché, reprise légère de la pente, emmarchement

Scène démontable

Réouverture de l'entrée, création d'une passerelle





**1,6 ha à vocation d'équipements/loisirs**

0,7 ha = extension cimetièrè  
0,9 ha = zone 1AUe → extension équipements

# **Projet de zonage**

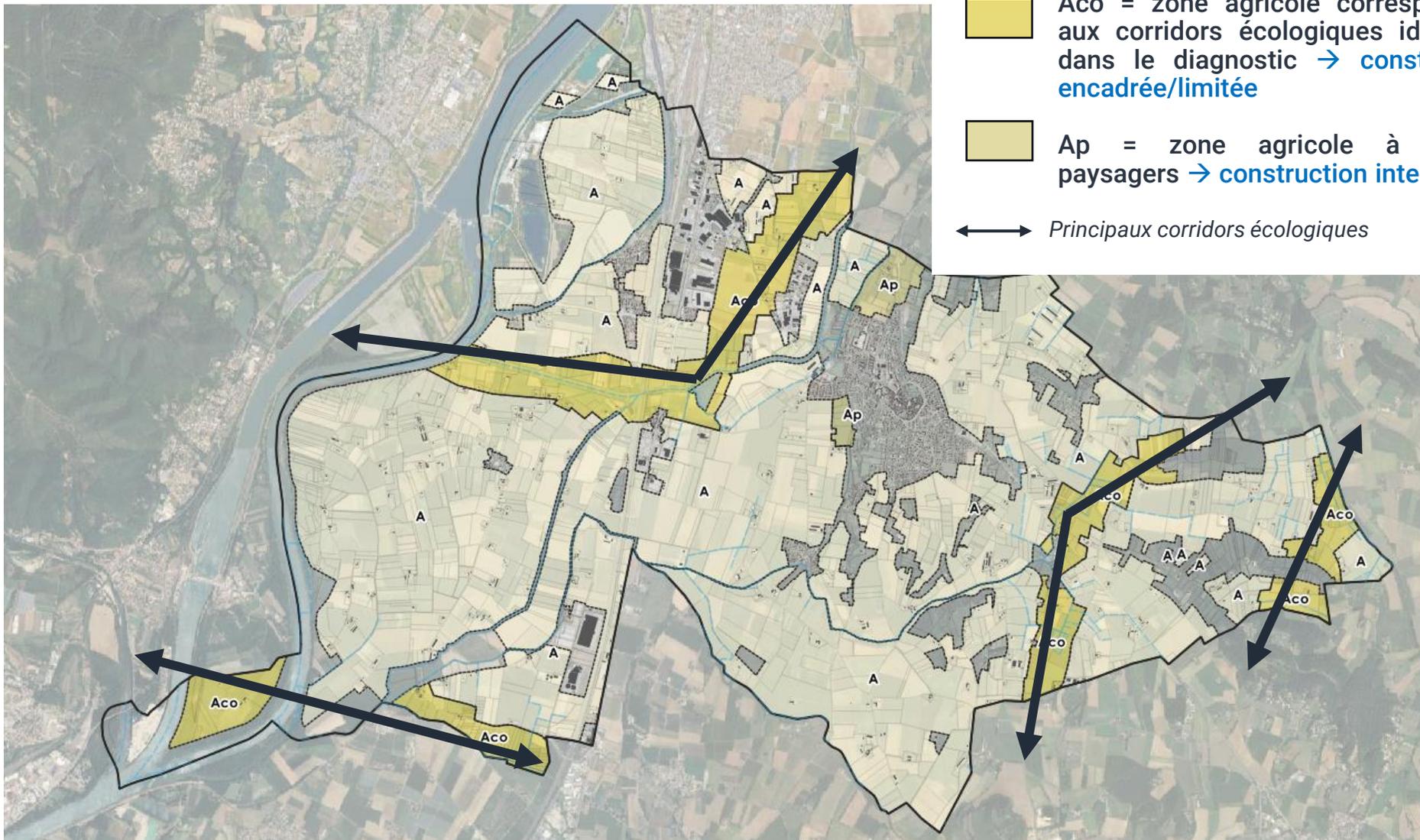
## **zones Agricoles et Naturelles**

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.  
Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*

# Les zones Agricoles « A »



-  A = zone agricole « classique »
-  Aco = zone agricole correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le diagnostic → **construction encadrée/limitée**
-  Ap = zone agricole à enjeux paysagers → **construction interdite**
-  Principaux corridors écologiques





## Zoom sur la délimitation des zones Ap

Elles correspondent à 2 secteurs :

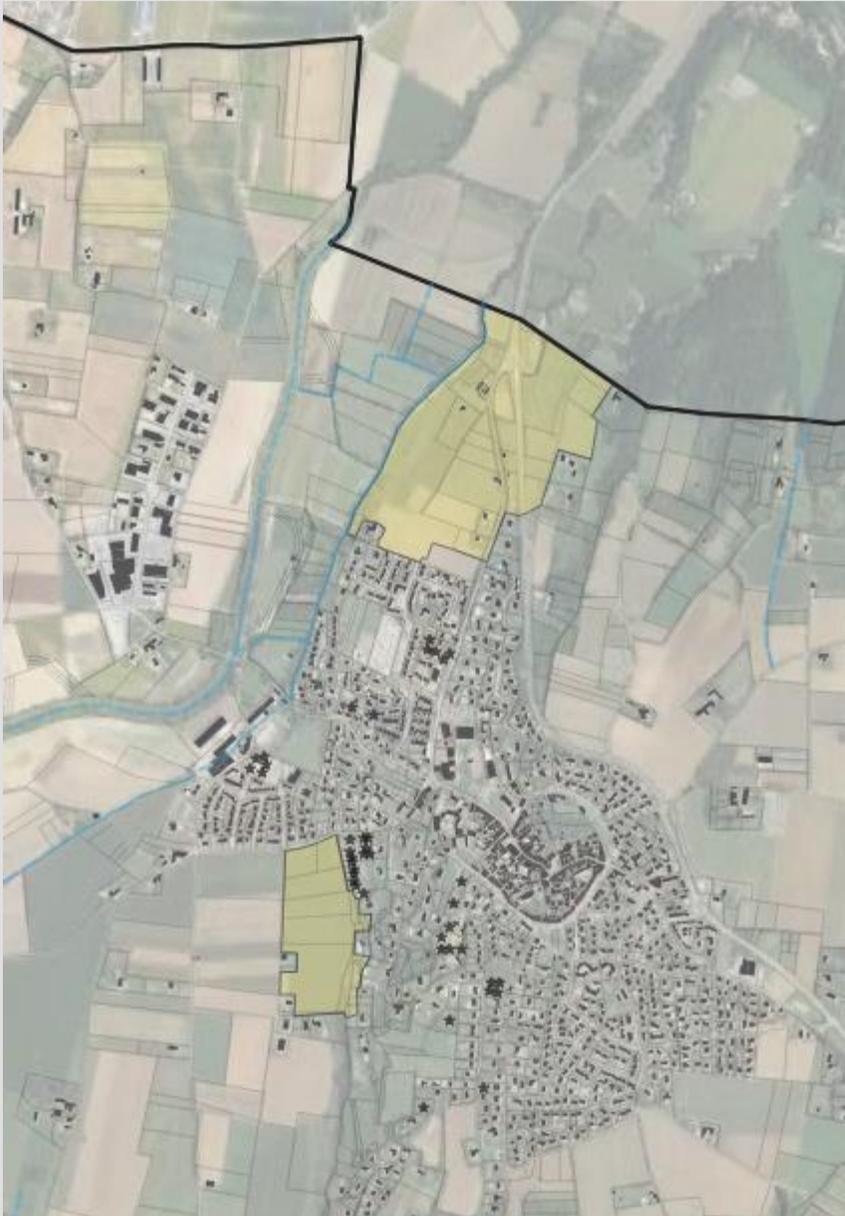
### → **Entrée Nord de la commune**

Enjeux environnementaux identifiés par le SCoT (front urbain)

Enjeux paysagers → préserver les cônes de vue sur les Monts d'Ardèche

### → **Secteur de l'Arzailer**

Pieds de coteaux → enjeux paysagers

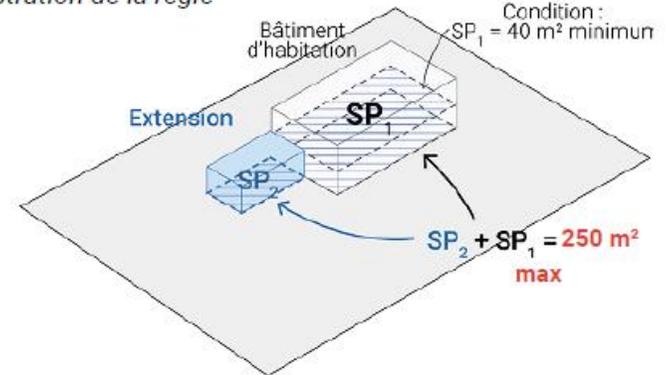


En zones A et N, les constructions d'habitation existante peuvent évoluer :

## ➤ Possibilité de réaliser des EXTENSIONS

Extension autorisée sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m<sup>2</sup>

Illustration de la règle



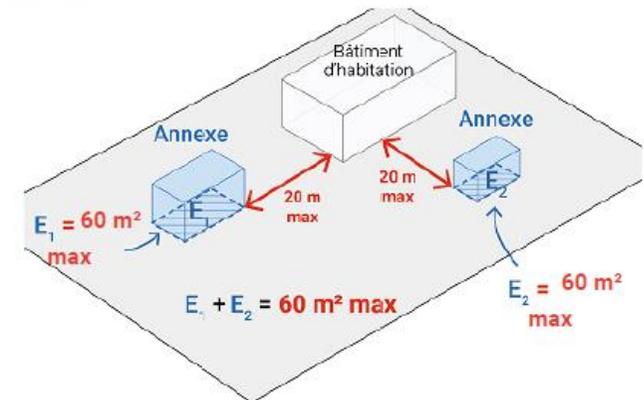
## ➤ Possibilité de réaliser des ANNEXES (dont piscine)

Annexe autorisée sous réserve :

- d'être implantée à 20 mètres maximum de l'habitation principale
- que l'emprise au sol n'excède pas  $60 \text{ m}^2$

Possibilité de réaliser plusieurs annexes sous réserve que la superficie cumulée n'excède pas  $60 \text{ m}^2$

Illustration de la règle





## Le changement de destination : qu'est-ce que c'est ?

Le changement de destination correspond au fait de vouloir modifier/transformer ce pourquoi le bâtiment fût conçu. Il s'agit donc de **modifier la vocation initiale du bâtiment**.

Dans notre cas, cela concerne principalement d'anciennes constructions agricoles ou des extensions d'anciens corps de fermes autrefois utilisées comme lieu de stockage/réserves, etc. qui pourraient être transformées vers une autre destination (logement ; tourisme ; activités....)



Exemples de bâtiments propices à un changement de destination



Exemples de bâtiments ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination (hangar, ruine, bâti ne présentant pas d'intérêt patrimonial...)



### Quels bâtiments ?

Le PLU doit identifier les bâtiments autorisés à changer de destination au sein des zones A et N

*(en zones U/AU – le règlement permet de fait le changement de destination)*

Le bâtiment concerné doit :

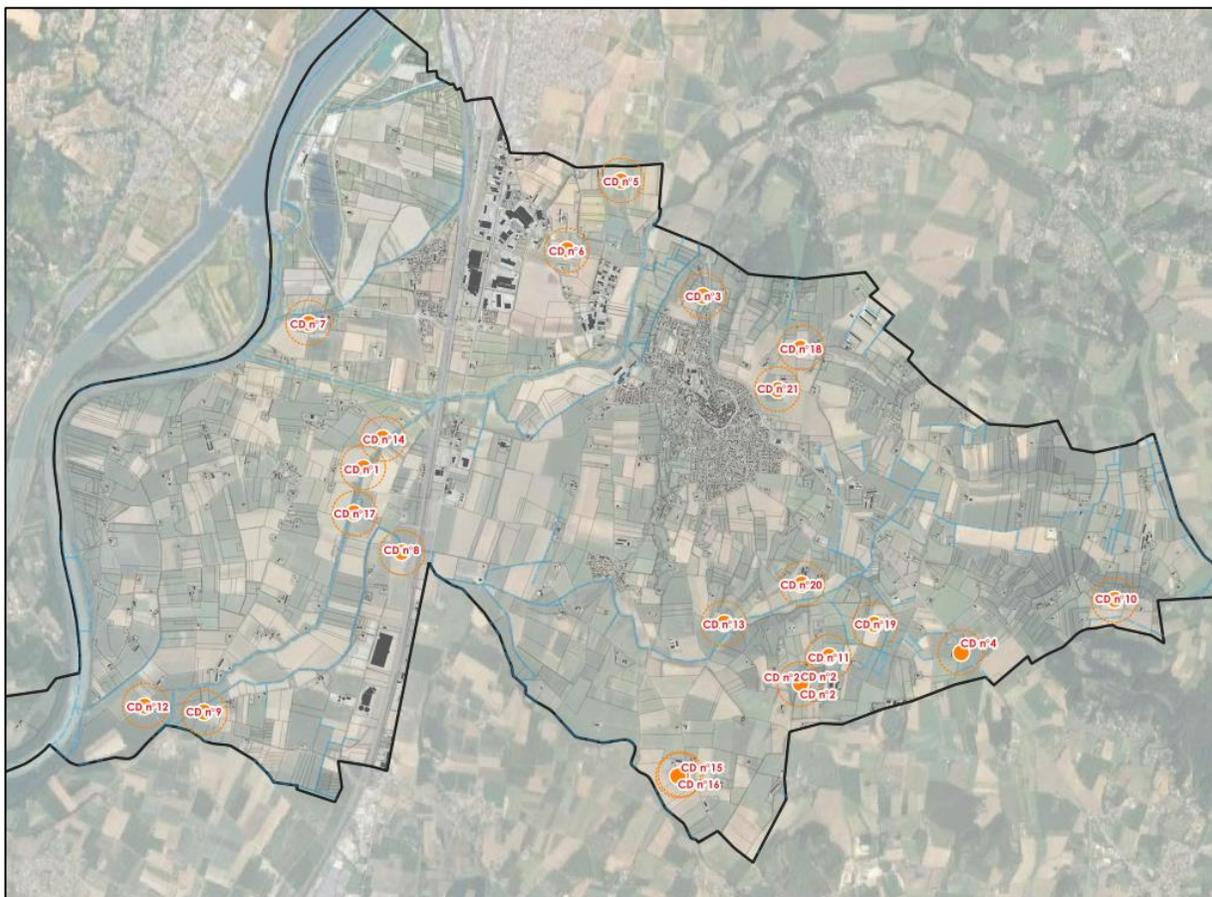
- ✓ être fermé « par des murs porteurs » sur au moins 3 côtés et avoir une emprise au sol d'au moins 40 m<sup>2</sup>
- ✓ Présenter un caractère patrimonial
- ✓ Être desservi par les réseaux : eau potable ; électricité et voirie

Le changement de destination :

- ✓ Ne pas compromettre une exploitation agricole existante
- ✓ Ne pas compromettre la qualité paysagère du site

→ 21 bâtiments identifiés comme pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination

Chaque bâtiment fait l'objet d'une petite fiche



CD n°2	
Lieu-dit Hameau	LES PECHIBRANDS
Références cadastrales	Parcelle ZT N°93
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	  
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route d'Ambonil
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Le bâtiment est en proximité d'activités agricoles (élevage de brebis) mais le changement de destination ne vise pas à créer un nouveau logement mais à étendre la partie habitable de l'habitation existante
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas soumis au risque inondation ou aux nuisances sonores liées aux transports Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Projet	Augmentation de la surface habitable de l'habitation existante

# Les zones Naturelles « N »



-  N = zone agricole « classique »
-  Nco = zone naturelle correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le diagnostic → construction interdite
-  Nre = zone naturelle correspondant aux principaux réservoirs de biodiversité

Île du Chiez

Zone Natura 2000  
ZNIEFF de type I

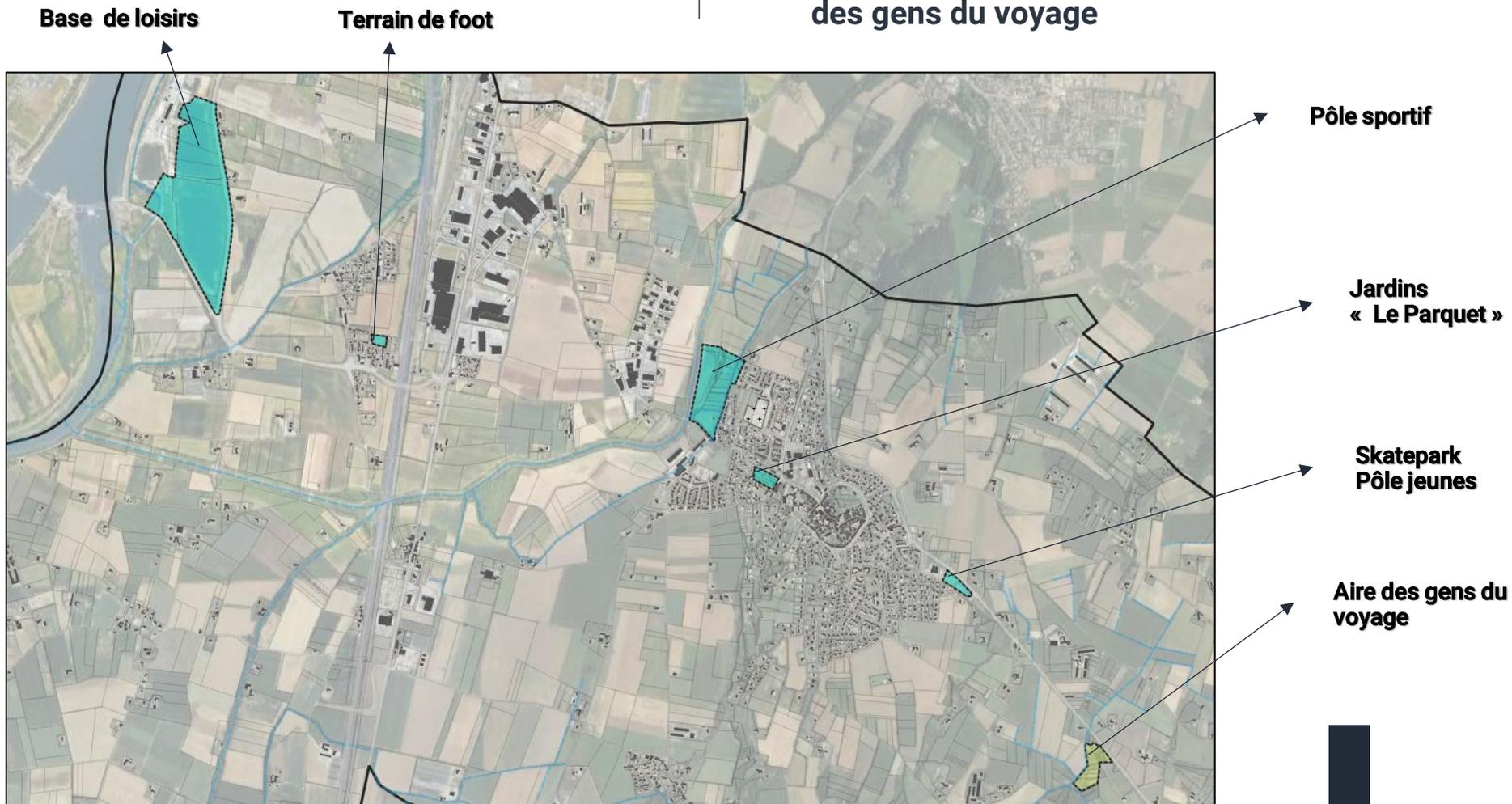
Marais des Oches

# Zoom sur les sous-secteurs et STECAL

- ✓ Pas de sous-secteurs ou STECAL au sein de la zone A

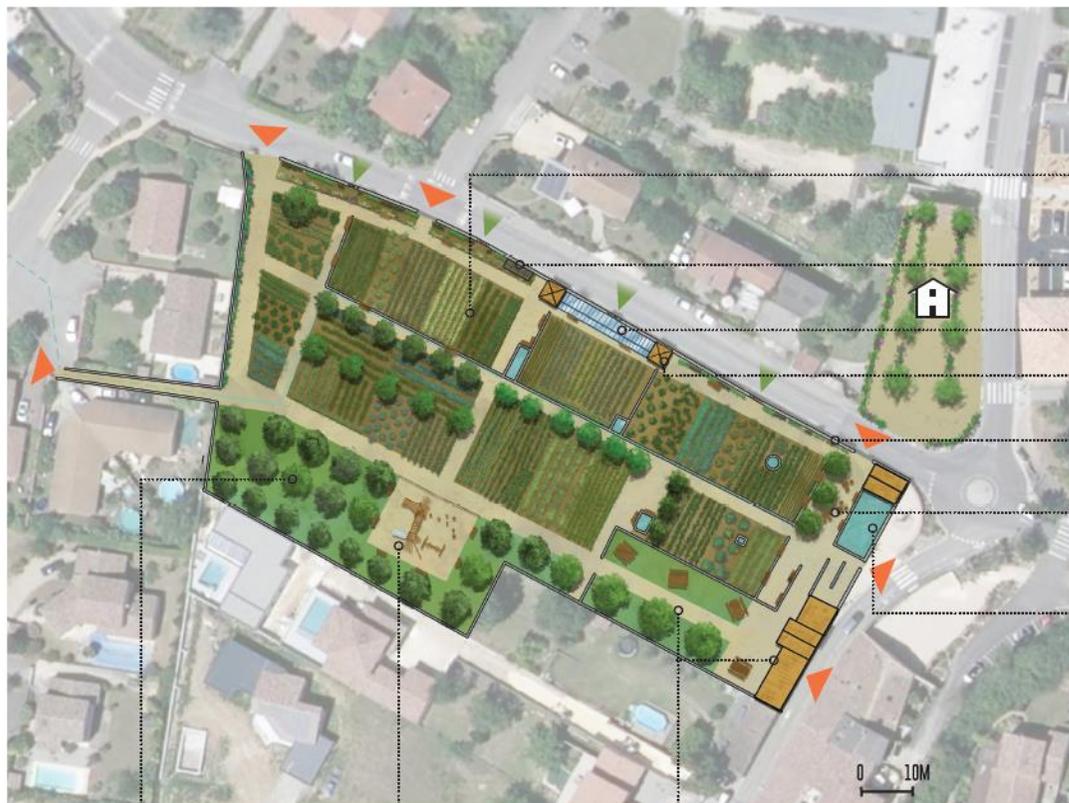
La zone N comprend :

- Une zone NL → zone à vocation de loisirs
- Une zone Ngv → STECAL correspondant au secteur des gens du voyage



## Zoom sur la zone NL « les jardins du Parquet »

→ Un parc péri-rural mêlant pratiques urbaines et histoire rurale



Espace ombragé sous le verger

Aire de jeux bois, sol amortissant bio-sourcé thématique du jardin et mobilier

Espace pédagogique, préau pour ateliers à l'abris et/ou résidence gestionnaire

Restoration et ouverture visuelle dans le mur

Entrées

Espaces de cultures : support pédagogique et production de fruits et légumes pour la cantine de la commune

Plateforme de compost

Serre : cultures exotiques, semis  
Guérites réhabilitées en atelier / entrepôt  
Fruitiers palissés, assises plein sud

Guinguette et terrasse vue sur l'Ardèche

Restauration du chemin de l'eau : valorisation du patrimoine, irrigation des cultures, structure le projet et invite à la déambulation vers le Clevos

TRAME  
URBANISME - PATRIMOINE - PAYSAGE



# Prescriptions réglementaires

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.  
Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*

**Au-delà du découpage par zones (U, AU, A et N) – le règlement graphique peut définir plusieurs prescriptions réglementaires :**

- **Des emplacements réservés (ER)**
- **Des éléments bâtis ou paysagers à préserver (L151-19 du CU)**
- **Des éléments paysagers à préserver au titre de la biodiversité/ des corridors écologiques (L151-23 du CU)**
- **Des rez-de-chaussée commerciaux à préserver**
- **Des secteurs de mixité sociale ... etc.**



## Objectif des linéaires :

préserv<sup>er</sup> les commerces/services du centre-bourg en interdisant le changement de destination en dehors de la famille « commerces et activités de services »

## Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

### Mixité fonctionnelle :

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée existant comprenant une activité entrant dans la grande destination «commerces et activités de services». Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette grande destination.

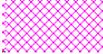
## Rappels objectifs du projet communal :

« Poursuivre la politique de mixité sociale engagée par la commune »

### Rappel :

- Commune soumise aux obligations SRU  
→ 25% de logements sociaux
- Commune couverte par le PLH\* de l'Agglo

Afin de répondre aux objectifs réglementaires de mixité sociale → **2 outils mobilisés :**

- **Les servitudes de mixité sociale** 
  - **La mise en place de prescriptions à l'article 3 des zones U à vocation d'habitat**
- ⇒ 112 logements locatifs sociaux et 28 logements en accession aidée fléchés via les OAP ou le permis d'aménager en cours
- ⇒ Au 1<sup>er</sup> janvier 2023 : 14% de logements sociaux → au 1<sup>er</sup> janvier 2033 : 17,5%

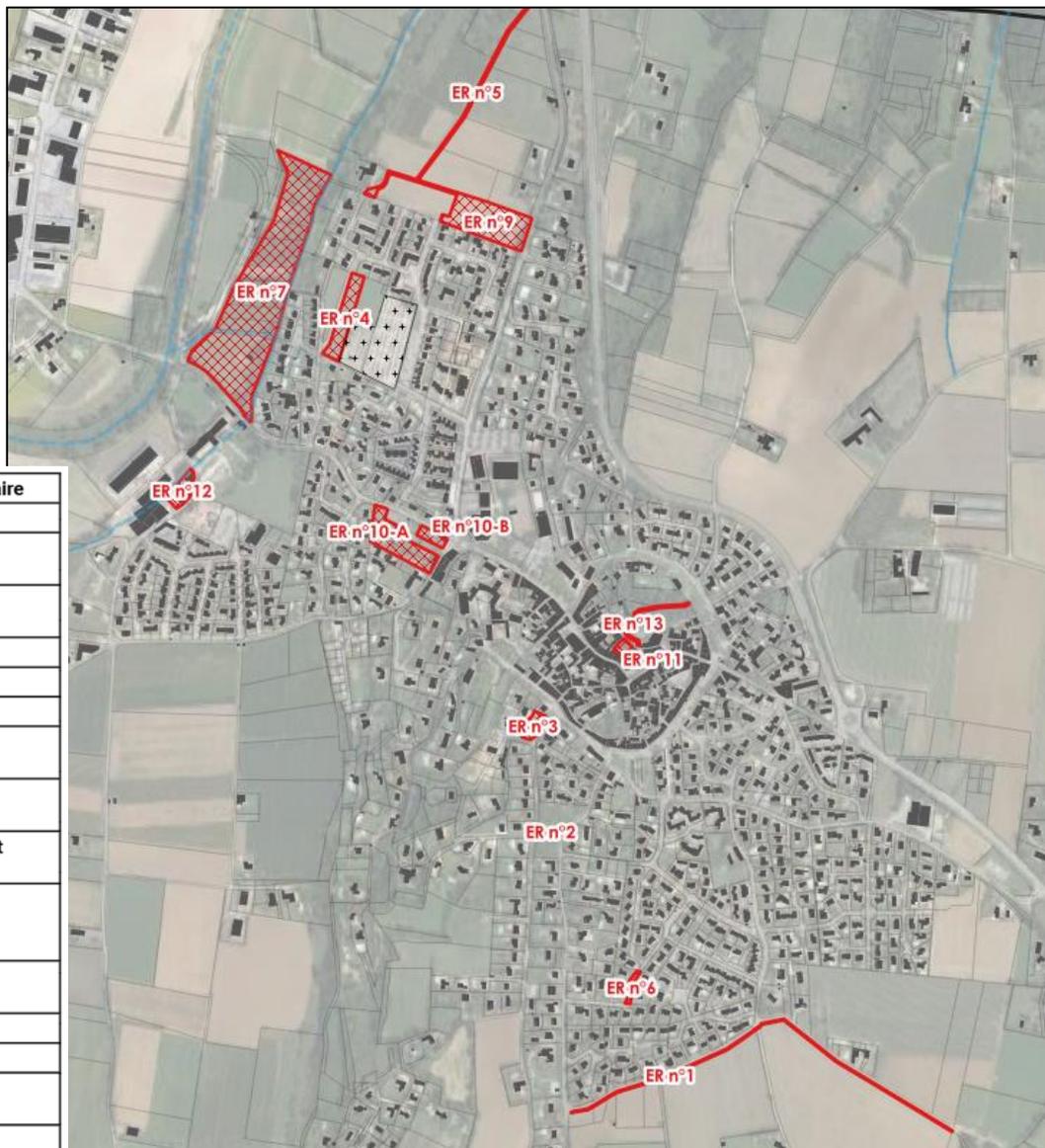


# Zoom sur les emplacements réservés (ER)

L'emplacement réservé (ER) permet à la collectivité d'être prioritaire en cas de vente de la parcelle

Objectif = réaliser un projet d'intérêt général

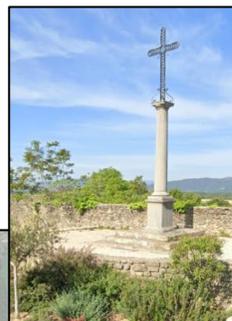
➤ Le projet de PLU identifie **14 emplacements réservés**



N° de l'ER	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER n°1	Élargissement des chemins du Mouchillon et de Controu (largeur : 6,50 mètres)	1 565 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°2	Création d'une connexion modes doux entre le chemin de l'Arzailler et le chemin du Setty	135 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°3	Création d'un parking chemin de l'Arzailler	1 170 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°4	Agrandissement du cimetière	3 836 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°5	Aménagement de la voirie rue de l'Echailon	470 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°6	Création d'une voirie entre la rue Marie Curie et la route de Beauvallon	471 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°7	Aménagement de la plaine sportive et des Clévos et aménagement du canal du Moulin	38 850 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°8	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD111A	Attente tracé Département	Département
ER n°9	Accueil d'un équipement public sportif et/ou culturel et aménagement d'une connexion viaire et piétonne entre la rue Marie Curie et la route de Beauvallon	8 927 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°10A et 10B	Valorisation et aménagement des jardins du Parquet	6 455 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°11	Aménagement d'un parc public	525 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°12	Sécurisation du virage au niveau des Clévos	1800 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°13	Création d'une connexion piétonne entre la place Léon Lérissé et le parc du château	725 m <sup>2</sup>	Commune
ER n°14	Aménagement d'un parking pour l'école de la Gare	1 410 m <sup>2</sup>	Commune

## Rappel objectifs du projet communal :

« Valoriser le patrimoine et le paysage communal »



## 5 familles fléchées :

- Les bâtiments d'intérêt historique ou architectural
- Les ensembles ruraux témoins de l'activité agricole et rurale
- Le petit patrimoine bâti
- Les murs et murets
- Les chemins à préserver



## Objectifs de l'identification ?

- Interdire la démolition de ces éléments
- Avoir un droit de regard sur les travaux réalisés

→ Déclaration préalable obligatoire pour tous travaux envisagés

# Zoom sur le Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Etoile est concernée par 2 périmètres  
Monuments Historiques :

- Porte fortifiée (château de la Boisse)
- Eglise Notre-Dame

- Présence d'une servitude AC1
- cercle de 500 mètres

Dans le cadre de la révision du PLU, il est proposé de **remplacer le cercle géométrique par un périmètre adapté aux enjeux du territoire** → *procédure dite de « Périmètre Délimité des Abords »* (PDA)



Objectif du PDA :

- **Recentrer la consultation de l'ABF sur des secteurs présentant les enjeux les plus forts**

=> AVIS CONFORME DE L'ABF A L'INTERIEUR DU PDA



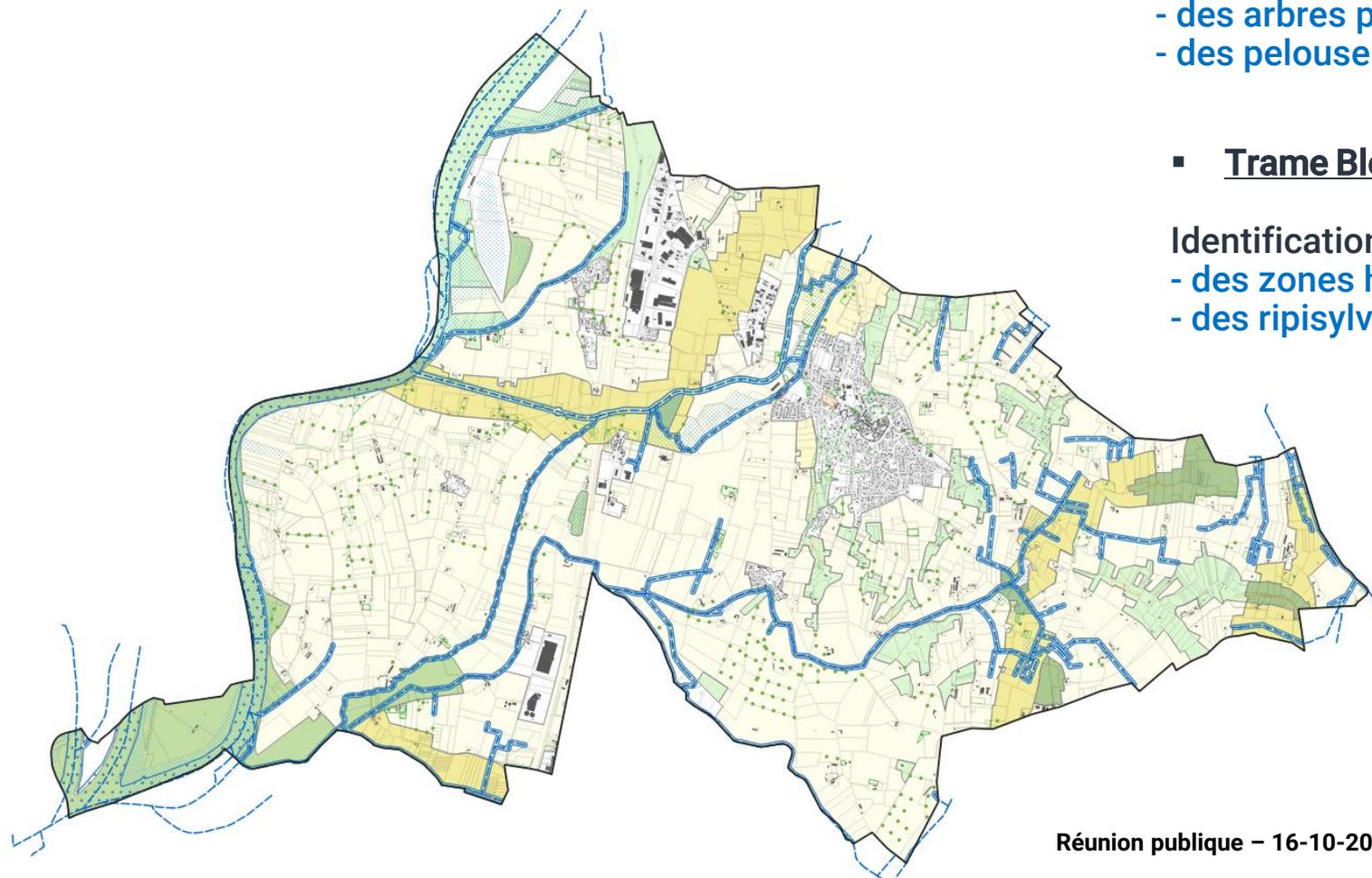
Périmètre MH actuel (cercle de 500 mètres)



Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

## Rappel objectifs du projet communal :

« Préserver et valoriser la biodiversité du territoire »



## ▪ Trame Verte

Identification et protection :

- des Espaces Boisés Classés (EBC)
- des Espaces Verts Protégés (EVP)
- des haies/alignements d'arbres
- des arbres ponctuels
- des pelouses sèches

## ▪ Trame Bleue

Identification et protection :

- des zones humides
- des ripisylves

# **SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL** **ET CONSOMMATION D'ESPACES**

## Rappel de la Loi Climat et Résilience

- Promulguée le **22 Août 2021**
- Concerne **TOUTES les communes** de France

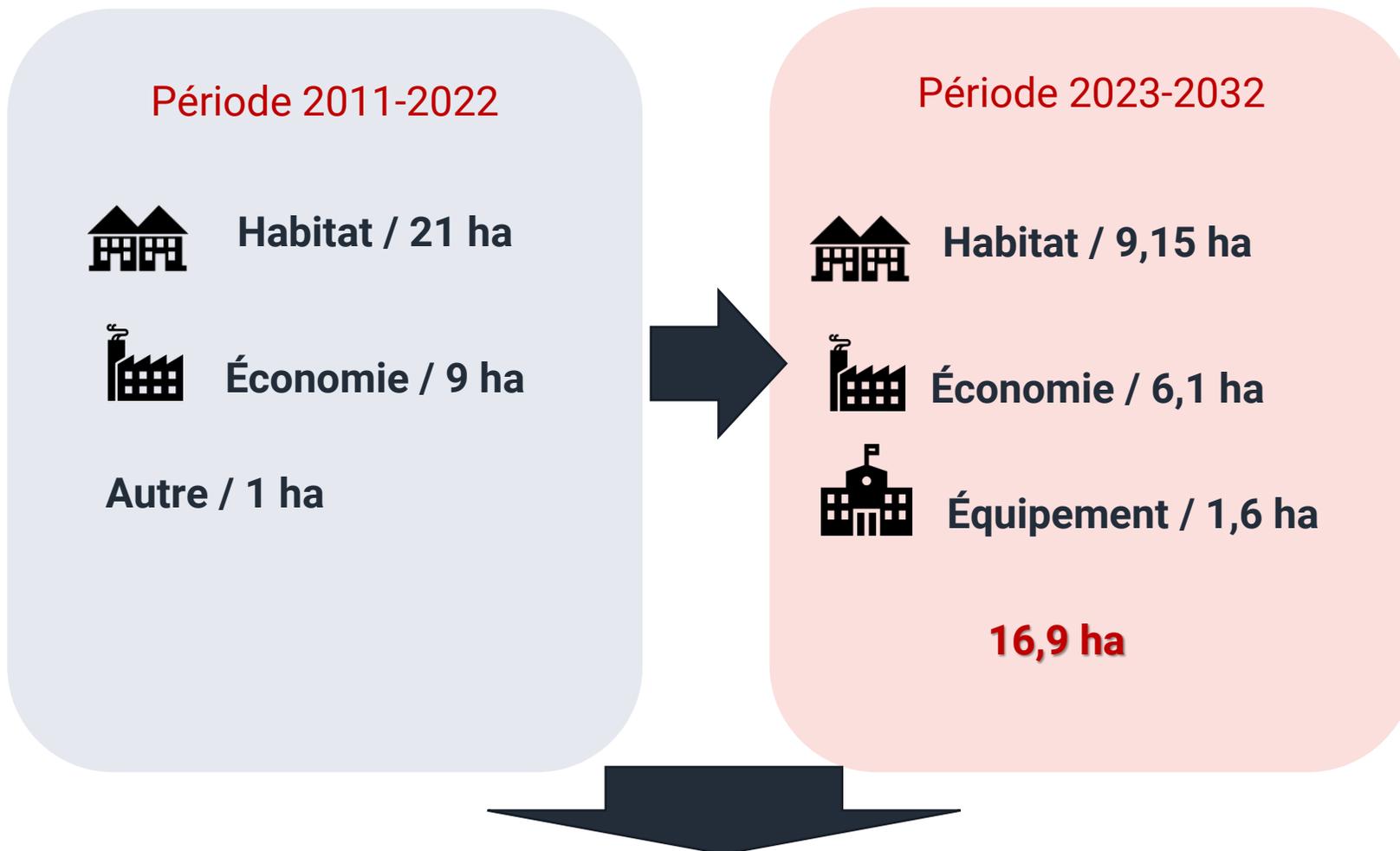
Son objectif est de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'artificialisation des sols.



**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)  
à l'horizon 2050.**

**Un objectif intermédiaire:**

**Division par 2 du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2031**



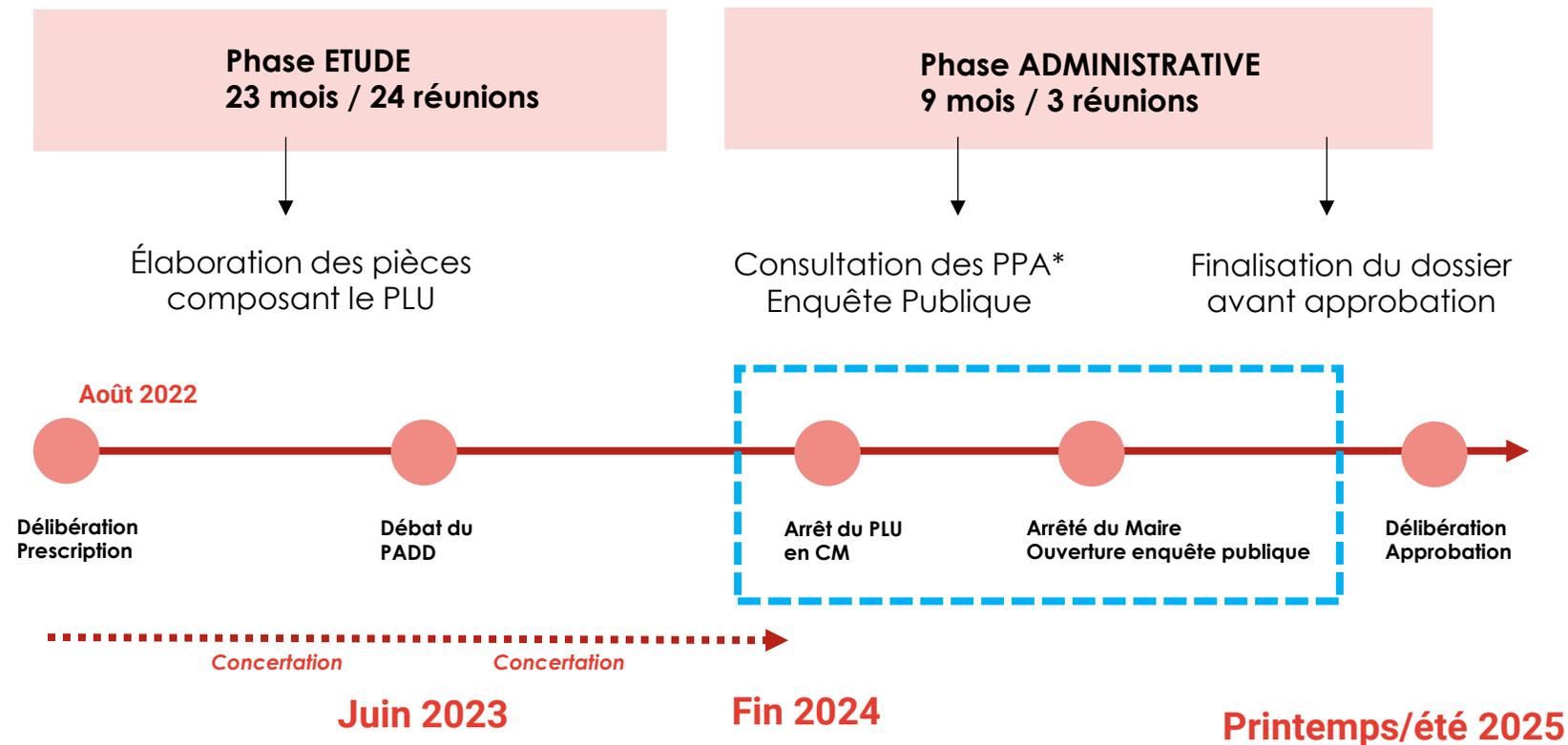
**Réduction de 46% de la consommation d'espaces  
par rapport à la période 2011-2022**

VERDI



## IV- Prochaines étapes

# CALENDRIER PREVISIONNEL



\* PPA = Personnes Publiques Associées (DDT, SCoT, Chambre d'agriculture .... Etc.)

## Prochaines étapes

➤ Arrêt du PLU en Conseil Municipal

→ *Novembre 2024*

➤ Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

*3 mois → Décembre/Janvier/Février*

➤ Enquête publique

*2 mois → Mars/Avril 2025*

➤ Adaptation du PLU

*Mai/Juin*

➤ Approbation du PLU

*Eté 2025*

*5 mois incompressibles*

VERDI

■  
■ **V- Echanges avec la salle**  
■

VERDI



MERCI POUR VOTRE ATTENTION