

VERDI



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



DOSSIER D'ARRÊT



■ ■ Pièce n°1 :

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Tome II :
JUSTIFICATIONS DE CHOIX
RETENUS

PLU arrêté par délibération du CM en date du : **19-02-2025**
PLU approuvé par délibération du CM en date du :

DOSSIER D'ARRÊT

Février 2025



SOMMAIRE

1- Choix retenus pour établir le PADD	p. 4
1.1. Le contenu législatif et réglementaire du PADD	p. 5
1.2. Le PADD d'Etoile-sur-Rhône	p. 5
1.3. La justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic	p. 6
 2- Motifs de la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	 p. 17
2.1. Motifs de la délimitation des zones	p. 18
2.2. Motifs de la délimitation des règles	p. 99
2.3. Motifs de la délimitation des OAP	p. 125
 3- Dispositions favorisant la densification et la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)	 p. 138
3.1. Rappel des enjeux réglementation de réduction de la consommation d'ENAF	p.139
3.2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation d'espaces	p.141
3.3. Bilan des objectifs de réduction de la consommation d'espaces	p.143
 4- Compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur	 p. 45
4.1. Présentation des documents supra-communaux	p.146
4.2. Compatibilité du PLU avec le SRADDET AURA	p.146
4.3. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Grand Rovaltain	p.153
4.4. Compatibilité du PLU avec le PLH de Valence Romans Agglomération	p.160
4.5. Compatibilité du PLU avec le PDU de Valence Romans Mobilités	p.167
4.6. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône Méditerranée (2022-2027)	p.168
4.7. Compatibilité du PLU avec le SAGE	p.172
4.8. Compatibilité du PLU avec le PCAET de Valence Romans Agglomération	p.174

■ ■ 1- CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD



■ 1.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, puis par l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience).

Désormais, **le PADD définit**, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal**.

Plus précisément, le PADD définit :

« 1° Les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune**.

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. (...)».

■ 1.2. Le rôle du PADD d'Etoile-sur-Rhône

Le rôle assigné au PADD est de **fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage**.

Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD d'Etoile-sur-Rhône s'inscrit dans une démarche de Développement Durables ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la collectivité permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques
- Les enjeux sociaux
- Les enjeux environnementaux.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLU étant soumise à évaluation environnementale, la réalisation du PLU s'inscrit dans une recherche continue de prise en compte de son environnement.

■ **1.3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic**

1.3.1. Objectifs de la révision du PLU

La révision du PLU a été motivée par les objectifs inscrits dans la délibération de prescriptions de la révision générale du PLU en date du 29 mars 2022 :

- Valoriser le patrimoine et le paysage communal : préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bourg ; valoriser les qualités paysagères de la commune par des aménagements touristiques ou du quotidien
- Accompagner l'attractivité résidentielle : maîtriser le développement démographique de la commune ; adapter l'offre de logements au parcours résidentiel des habitants d'Etoile ; dimensionner les services publics à la population présente et à venir ; soutenir une activité commerciale de proximité.
- Améliorer le cadre de vie : restructurer et aménager les espaces publics ; conforter la silhouette du bourg et maîtriser la qualité de la densité.
- Soutenir l'attractivité économique.

1.3.2. Des enjeux du diagnostic à la définition du projet communal

Après avoir dressé un diagnostic sur le territoire communal et mené divers temps de concertation avec les élus, les administrés (rencontre des représentants du monde agricole et du monde économique) ; les enjeux mis en avant ont permis de travailler les orientations qui permettront d'aiguiller son développement dans les 10/12 ans à venir, dans le respect des objectifs municipaux inscrits dans la délibération de prescription de révision du PLU.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Etoile-sur-Rhône s'est ainsi appuyée en premier lieu sur la collaboration étroite des différents élus (une session d'ateliers a été organisée le 23 mars 2023 au soir). Cette soirée d'ateliers a consisté à interroger les élus sur le devenir de la commune autour de plusieurs grandes thématiques :

- L'identité communale : comment décririez-vous Etoile-sur-Rhône ?
- L'habitat : comment le développement des dernières années a-t-il été perçu ? quelles formes urbaines souhaitées pour demain ? sur quels secteurs/quels quartiers ?
- L'attractivité : quels besoins/souhaits en matière de développement économique ? commercial ? touristique ?
- Le cadre de vie/ le paysage : quels sont les éléments paysagers caractéristiques de la commune ? quels sont les projets de mise en valeur des éléments bâtis et paysagers ? quels projets en matière d'accueil d'équipements ?
- Les déplacements : comment qualifieriez-vous la desserte actuelle de la commune ? quels sont les projets en matière de développement des cheminements modes doux/ cyclables ? quels sont les besoins en matière de stationnement ?
- L'eau, l'énergie, le climat : quels objectifs en matière de développement des énergies renouvelables ? en matière de sobriété des constructions ?

Suite à cette session d'atelier une première version du PADD a été proposée avant un temps d'échanges avec le COPIL en avril 2023.

Le PADD a ensuite été discuté et amendé lors d'une réunion spécifique avec les Personnes Publiques Associées (représentants de l'Etat, de l'Agglomération, du SCoT, de la Chambre d'Agriculture ... etc.).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi constitué reflète les préoccupations mises en avant. Il a enfin été présenté au cours d'une réunion publique en juin 2023, permettant de recueillir les remarques des habitants et d'amender et préciser le projet initial en fonction de leurs retours.

1.3.3. Le scénario démographique retenu

Parmi les orientations définies dans le PADD figure l'objectif de croissance démographique et plus précisément le nombre d'habitants qu'il est projeté d'accueillir et le besoin en logements associés.

La commune d'Etoile-sur-Rhône étant couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : le SCoT de Grand Rovaltain, document-cadre en matière de planification urbaine ainsi que par un Programme Local de l'Habitat (PLH) : PLH de Valence Romans Agglomération ; elle doit obligatoirement être compatible avec les objectifs fixés par ces derniers.

Au moment de l'arrêt du PLU en Conseil Municipal, le PLH en vigueur est celui de la période 2018-2023. A noter que ce dernier est en cours de révision et qu'un PLH portant sur la période 2024-2029 sera exécutoire d'ici le début d'année 2025. Aussi, la révision du PLU d'Etoile-sur-Rhône a réalisé conjointement à l'élaboration du futur PLH afin d'intégrer les futurs objectifs de ce dernier.

Etoile-sur-Rhône est identifiée comme « pôle périurbain » dans l'armature territoriale du SCoT du Grand Rovaltain.

« Les pôles périurbains sont situés à proximité des pôles urbains, qui restent les principaux pôles d'emplois. Les pôles périurbains ont un rôle de relais dans l'accueil résidentiel, permettant ainsi de limiter les distances domicile-travail. De par leur taille et leur proximité aux pôles urbains ils sont desservis par les réseaux de transports collectifs, ou ont vocation à le devenir. L'ambition pour ces pôles est d'assurer un rôle de centralité dans le périurbain en appui aux pôles urbains. »

A cette fin, les communes concernées doivent mettre en œuvre les conditions pour :

- ☒ conforter l'offre de services et de commerces à la hauteur des besoins de leur bassin de vie,
 - ☒ développer les capacités d'accueil des entreprises pour favoriser la création d'emplois,
 - ☒ diversifier l'offre de logements en renforçant notamment l'offre de logements sociaux et abordables.
 - ☒ promouvoir les modalités d'une mobilité plus durable
- Le développement de ces communes doit s'inscrire dans le respect du principe de multifonctionnalité.»

En compatibilité avec les objectifs du SCoT du Grand Rovaltain, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération précise, en fonction de l'armature territoriale du SCoT, les objectifs de production de logements.

Objectifs annuels du PLH par bassin d'habitat

BASSIN DE VALENCE	Tendance 2008-2015 construction neuve	Objectif PLH (après majoration SRU)		Tx CN/1000 hab.	
		Objectif PLH	delta tendance / objectif PLH	Avant bonus SRU	Après bonus SRU & ajustement
TOTAL	749	797	+48	6%	
Pôles urbains (3 communes)	64%	65%	+31	7%	
Pôles périurbains (9 communes)	32%	31%	+8	3%	
Villages et Bourgs (10 communes)	4%	4%	+10	31%	

	Avant bonus SRU	Après bonus SRU & ajustement
Pôles urbains	5,6	5,8
Pôles périurbains	5,7	6,5
Villages et Bourgs	5,6	6,5
TOTAL	4,5	5,8

Extrait du PLH 2018-2023

Pour la commune d'Etoile-sur-Rhône, une production de l'ordre de 35 logements par an (après bonus SRU) est envisagée sur la période 2018-2023 ; soit 210 logements sur les 6 ans du PLH.

La révision du PLU visant à dimensionner un document d'urbanisme sur la période 2023-2032, il convient de déduire les logements déjà produits sur la période 2018-2022.

D'après l'analyse des permis de construire, ce sont 203 logements qui ont été réalisés sur la période 2018-2022. Aussi, le résiduel de l'année 2023 est de 7 logements (210 - 203 = 7).

Par ailleurs, le besoin en logements a été défini en tenant compte des objectifs chiffrés du futur PLH (en cours d'élaboration) couvrant la période 2024-2029. Lors des réunions de travail avec les partenaires publics, il a été indiqué que le futur PLH visait à réduire le rythme de production de logements afin de rééquilibrer l'armature territoriale et notamment conforter les villes-centres (Valence notamment). Aussi, d'un rythme de 35 logements/an sur la période 2018-2023, le futur PLH envisage un rythme de l'ordre de 30 logements/an sur la période 2024-2029.

Ce rythme a également été projeté sur la période 2030-2032 afin de couvrir les 10 ans du futur PLU d'Etoile.

Ainsi, en tenant compte des objectifs du PLH en vigueur (2018-2023) déduction faite des logements déjà produits jusqu'à présent et en intégrant les objectifs du futur PLH (2024-2029) étendu jusqu'à 2032, un besoin d'environ 280 logements a été identifié.



Extrait du DOO du SCoT

Synthèse du besoin en logements sur la commune d'Etoile-sur-Rhône en compatibilité avec les objectifs du PLH de Valence Romans Agglomération

année 1	2023	7	7	résiduel PLH 1
année 2	2024	30	180	objectif PLH 2
année 3	2025	30		
année 4	2026	30		
année 5	2027	30		
année 6	2028	30		
année 7	2029	30	90	projection rythme PLH 2
année 8	2030	30		
année 9	2031	30		
année 10	2032	30		
TOTAL logements - 2023-2032			277	28 logts/an

Afin de définir le rythme de croissance démographique, deux paramètres ont été étudiés :

- le desserrement des ménages
- l'objectif de croissance

• **Le desserrement des ménages**

Le diagnostic a mis en avant une diminution de la taille des ménages. Ce phénomène implique que pour maintenir la population actuelle, il est nécessaire de créer des nouveaux logements.

Afin de définir les besoins liées au desserrement, les postulats suivants ont été retenus :

- Population 2020 : 5 520 habitants (donnée INSEE connue au moment de l'élaboration du PADD)
- Nombre de résidences principales 2020 : 2 196
- Taille des ménages 2020 : 2,5
- Taille des ménages projetée en 2032 : 2,45 (poursuite de la baisse de la taille des ménages mais baisse maîtrisée du fait de la volonté de la commune de poursuivre l'accueil de familles)

Ainsi, avec une taille projetée des ménages établie à 2,45 à l'horizon 2032, **il est nécessaire de permettre l'accueil de 60 logements environ afin de maintenir la population à 5 520 habitants** (données 2020).

• **Les besoins liés à la croissance démographique**

Ainsi, sur les 280 logements envisagés entre 2023 et 2032 (cf. tableau synthétique ci-dessus), environ 220 sont destinés à la croissance démographique et représente l'accueil d'environ 540 habitants supplémentaires entre 2023 et 2032.

Cet accueil de nouveaux habitants conduirait la commune à porter sa population à environ **6 100 habitants à l'horizon 2032 et à poursuivre un rythme de +0,9 %/an.**

A noter que d'après les dernières données INSEE, un rythme de +1,24% par an est enregistré en 2013 et 2019. Aussi, le projet de PLU vise à réduire le rythme de croissance démographique.

1.3.4. Les axes stratégiques du PADD

Les ateliers destinés à construire le projet communal ont permis de mettre en avant - l'importance de la qualité du cadre de vie (« un village où il fait bon vivre » ; « un village agréable » ; « un village qui respire la tranquillité » ; « une ville calme » ; « un cadre de vie appréciable » ; « un patrimoine » ; « un village avec une âme » ...)

- la situation géographique stratégique de la commune

- la présence de commerces/services et le dynamisme global de la commune (« une diversité économique » ; « un tissu associatif important » ; « une commune attractive » ; « beaucoup de commerces et services »...)



Photographies prises lors de l'atelier élus de 2023

Nuage de mots suite à la participation des élus sur la notion d'identité communale



Les ateliers ont également permis de souligner les enjeux de sécurisation des effectifs de l'école et la nécessité de développer une offre locative permettant d'assurer une rotation dans le parc. Plusieurs échanges ont porté sur le volet mobilité et la nécessité de créer de nouveaux parkings et de développer le réseaux modes doux.

Face à ces constats et enjeux, le projet communal a été organisé autour de 3 grands axes :

- Axe n°1 : Préserver la qualité du cadre de vie
- Axe n°2 : Accompagner l'attractivité résidentielle
- Axe n°3 : Soutenir l'attractivité économique

1.3.5. La déclinaison des Orientations et Actions mise en place pour chaque axe du PADD

Chaque axe du projet communal est décliné en Orientations, elles-mêmes déclinées en diverses actions. Ces dernières constituent toutes une ouverture vers un outil réglementaire, assurant ainsi l'opérationnalité du projet.

Présentation de l'axe n°1 : Préserver la qualité du cadre de vie

Le 1er axe du projet communal vise à confirmer l'enjeu majeur de préservation et valorisation du cadre de vie, gage d'attractivité résidentielle.

Ce premier axe comprend des orientations relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager, à la préservation de la biodiversité, aux objectifs de modération de la consommation d'espaces ainsi qu'à la valorisation et à la végétalisation des espaces publics. Il intègre également les impératifs liés à l'environnement au sens large, de la biodiversité aux ressources, en passant par l'intégration des risques et nuisances connus sur la commune.

Il s'organise autour de 4 grandes orientations :

- Orientation 1 : valoriser le patrimoine et le paysage communal
- Orientation 2 : préserver et valoriser la biodiversité du territoire
- Orientation 3 : promouvoir un développement respectueux des structures paysagères et intégrant les contraintes et enjeux environnementaux
- Orientation 4 : retrouver une cohérence d'espaces publics et de liens entre eux

Le tableau ci-dessous présente les actions définies et les principales traductions réglementaires envisagées*

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
Valoriser le patrimoine et le paysage communal	Préserver les éléments paysagers majeurs composant la Trame Verte et Bleue de la commune	<u>Zonage</u> : classement en zone N des cours d'eau et leurs abords et protection de la ripisylve ; classement des espaces boisés et naturels en zone N et en zone A des espaces agricoles ; protection des boisements ; haies ; arbres ponctuels... participant à la diversité des paysages.
	Accompagner et encadrer la préservation de la qualité architecturale du bâti ancien	<u>Zonage</u> : identification des ensembles bâtis à préserver (L151-19 du Code de l'urbanisme) + mise en place d'une OAP thématique patrimoniale <u>Règlement</u> : définition de prescriptions architecturales afin d'accompagner les projets de réhabilitation des bâtis anciens
	Développer la végétalisation des espaces urbanisés et travailler les franges entre paysage urbain et paysage agricole	<u>Zonage</u> : identification et protection de la trame boisée (arbres ponctuels ; boisements ; alignements...) au sein des zones U et AU <u>OAP + règlement</u> : mise en place de prescriptions visant à imposer la création d'une zone tampon végétale assurant une transition entre le tissu bâti et les espaces agricoles/naturels
	Valoriser la présence de l'eau et réhabiliter le patrimoine associé dans le centre-bourg	<u>Zonage</u> : identification des éléments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Préserver les points de vue et belvédères	<u>Zonage + règlement</u> : délimitation des zones U et AU en tenant compte des enjeux paysagers et d'ouvertures visuelles sur le grand paysage ; maîtrise des hauteurs + mise en place d'OAP sur les secteurs stratégiques afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions
Préserver et valoriser la biodiversité du territoire	Préserver les espaces naturels à enjeux écologiques identifiés dans le diagnostic et par les inventaires naturalistes	<u>Zonage + règlement</u> : protection des composantes de la Trame Verte et Bleue par la délimitation des zones A et N et mise en place de sous-secteurs spécifiques sur les secteurs à forts enjeux (zones Ap ; Aco ; Nco ; Nre...) ; identification et protection des composantes de la TVB au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (zones humides ; pelouses sèches ; ripisylves ; bosquets ; haies...)
	Favoriser les continuités écologiques	<u>Zonage + règlement</u> : identification des principaux corridors écologiques via un classement spécifique en zone Nco et Aco et mise en place d'un règlement associé visant à interdire ou réduire fortement la constructibilité de ces secteurs.
	Protéger les grands passages faunes	
Promouvoir un développement respectueux des structures paysagères et intégrant les contraintes et enjeux environnementaux	Assurer un équilibre entre valorisation du foncier et intégration paysagère et architecturale	<u>Zonage</u> : délimitation des zones U et AU dans un objectif de densification des enveloppes bâties existantes et de réduction de la consommation d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF) <u>OAP</u> : mise en place d'OAP sectorielles afin d'accompagner l'urbanisation des secteurs en extension

* Les pièces réglementaires et graphiques et leurs justifications sont présentées en détails dans la suite du présent document.

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
<p align="center">Promouvoir un développement respectueux des structures paysagères et intégrant les contraintes et enjeux environnementaux</p> <p align="center">(suite)</p>	<p>Préserver la silhouette du bourg et la lecture de son implantation sur la côtière</p>	<p><u>Zonage</u> : délimitation des zones U et AU en tenant compte des enjeux paysagers / classement en zone N des boisements de la Côtière ou identification et protection des boisements au sein du tissu bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme <u>OAP</u> : mise en place d'une OAP sectorielle sur le secteur de l'Arzailer afin de préciser les formes urbaines envisagées et leur implantation en fonction des enjeux paysagers</p>
	<p>Adapter les formes bâties de l'habitat dense pour en garantir le confort, la désirabilité et la qualité environnementale</p>	<p><u>OAP</u> : mise en place de plusieurs OAP sectorielles afin d'accompagner la production de nouveaux logements et adapter les formes urbaines en fonction des quartiers/secteurs. <u>Règlement</u> : mise en place de règles différenciées selon les secteurs (centre-bourg ; tissu pavillonnaire ; hameaux ...)</p>
	<p>Accompagner l'évolution du hameau du Chez et du quartier de la Gare</p>	<p><u>Zonage + OAP</u> : mise en place d'une zone U «hameaux» (UH) et de plusieurs OAP sectorielles</p>
	<p>Stopper le développement du hameau des Pécolets et définir des limites claires à l'urbanisation</p>	<p><u>Zonage</u> : délimitation d'une zone UH au plus près du tissu existant afin d'éviter toutes possibilités d'extension du hameau</p>
	<p>Poursuivre le soin apporté aux aménagements des entrées de ville</p>	<p><u>OAP</u> : mise en place d'OAP sectorielles sur les secteurs d'entrée de ville : route de Beauvallon ; secteur Priourat ... + mise en place de prescriptions générales sur le traitement des zones d'activités</p>
	<p>Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances</p>	<p><u>Zonage</u> : délimitation des zones U et AU en tenant compte des risques et nuisances en présence afin d'éviter d'exposer la population</p>
<p align="center">Retrouver une cohérence d'espaces publics et de liens entre eux</p>	<p>Favoriser la mise en œuvre opérationnelle des études en cours sur la valorisation des espaces publics</p>	<p><u>Zonage</u> : délimitation d'une zone UL correspondant spécifique au Clévos ; d'une zone NL correspondant aux jardins du Parquet (et identification d'emplacements réservés destinés à permettre l'acquisition par la commune et la mise en œuvre du projet envisagé) ; mise en place d'un emplacement réservé (ER n°13) permettant d'assurer une connexion entre le parc du Château et la place Léon Lérissé</p>
	<p>Mettre en valeur le réseau de places et placettes qui structurent le bourg et les végétaliser</p>	<p><u>Zonage</u> : identification des boisements existants à préserver au sein de la trame urbaine</p>
	<p>Développer des espaces publics de proximité en lien avec la densification future des quartiers</p>	<p><u>OAP</u> : mise en place d'OAP sectorielles visant à assurer un équilibre entre densification et préservation d'espaces de respiration. Projet de création d'un parc paysager sur le secteur de l'Arzailer</p>
	<p>Conforter le réseau de cheminements doux existants / valoriser et/ou créer certaines traverses et passages</p>	<p><u>OAP</u> : prescriptions visant à assurer un maillage entre les quartiers <u>Zonage</u> : mise en place d'emplacements réservés visant à créer des cheminements, pistes cyclables ou élargir certaines voies</p>

Présentation de l'axe n°2 : Accompagner l'attractivité résidentielle

Ce second axe vise à définir les objectifs en matière de croissance démographique, besoins en logements, en équipements ainsi que les grandes orientations en matière de mobilité.

Il définit notamment, en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT et du PLH, le nombre de logements à produire ainsi que les objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale.

Il est organisé autour de 4 orientations :

- Orientation 1 : promouvoir une croissance démographique raisonnée en adéquation avec l'identité communale
- Orientation 2 : assurer la réalisation d'un parcours résidentiel
- Orientation 3 : dimensionner les services publics à la population présente et à venir
- Orientation 4 : satisfaire les besoins en matière de mobilité

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
<p style="text-align: center;">Promouvoir une croissance démographique raisonnée en adéquation avec l'identité communale</p>	Maîtriser le rythme de croissance démographique autour de +0,9%/an sur la période 2023- 2032 afin de porter la population de la commune à 6 100 habitants environ en 2032	<u>Zonage</u> : délimitation des zones U et AU en compatibilité avec le scénario démographique retenu et le travail d'étude de densification mené en phase de diagnostic.
	En compatibilité avec le SCoT et le futur PLH (en cours de révision), permettre l'accueil de 280 logements sur la période 2023-2032, soit un rythme de l'ordre de 28 logements par an en moyenne	<u>OAP</u> : mise en place d'OAP sectorielles visant à s'assurer de la diversification de l'offre de logements
	Poursuivre le renouvellement de la population nécessaire au maintien des équipements scolaires par l'accueil de familles avec enfants et en facilitant le maintien/l'installation sur la commune des jeunes actifs.	
<p style="text-align: center;">Assurer la réalisation d'un parcours résidentiel</p>	Répondre aux besoins en logements des jeunes décohabitants et aux familles monoparentales en développant l'offre de T2/T3 et l'offre locative	<u>OAP</u> : mise en place d'OAP sectorielles visant à s'assurer de la diversification de l'offre de logements permettant d'assurer la réalisation d'un parcours résidentiel sur la commune
	Poursuivre l'accueil de familles	
	Poursuivre la politique de mixité sociale engagée par la commune	<u>Zonage + OAP</u> : mise en place de servitudes de mixité sociale imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux ou d'accession aidée à produire sur certains secteurs <u>Règlement</u> : mise en place d'une règle imposant la production de logements sociaux dans le diffus en cas d'opération visant à produire plus de 4 logements
	Répondre au vieillissement de la population et aux personnes en situation de handicap en proposant une offre de logements adaptée.	<u>OAP</u> : mise en place d'OAP sectorielles visant à s'assurer de la diversification de l'offre de logements permettant d'assurer la réalisation d'un parcours résidentiel sur la commune

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
Assurer la réalisation d'un parcours résidentiel (suite)	S'inscrire en compatibilité avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en définissant un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) sur le secteur «Gasserot»	<u>Zonage</u> : délimitation d'un STECAL «Ngv» correspondant au secteur de Gasserot
Dimensionner les services publics à la population présente et à venir	Adapter le dimensionnement des services publics à l'évolution de la population et aux exigences énergétiques	<u>Zonage</u> : délimitation d'une zone 1AU à vocation d'équipements sur le secteur « Les Salières» afin de permettre l'accueil d'un équipement sportif et/ou culturel
	Conforter l'offre de loisirs située chemin du Péroux	<u>Zonage</u> : délimitation d'une zone NI destinée à permettre le réaménagement d'un skate-park et l'aménagement d'un pôle jeunes
Satisfaire les besoins en matière de mobilité	Assurer une perméabilité modes doux entre les quartiers	<u>Zonage + OAP</u> : mise en place d'emplacements réservés (ER) + définitions de principes de connexions entre les quartiers via les OAP sectorielles
	Créer un itinéraire sécurisé pour la circulation des cycles entre le village ; le quartier de la gare et la zone d'activités des Bosses et Basseaux	<u>Zonage</u> : mise en place d'un emplacement réservé (ER n°9) au titre du département afin d'aménager une piste cyclable le long de la RD111A.
	Créer des liaisons cyclables permettant le cyclotourisme, à relier avec Valence, Portes-lès- Valence et Beauvallon	<i>Pas de traduction réglementaire mais des réflexions portées par le Département ou l'Agglomération > pas de demandes d'emplacements réservés</i>
	Sécuriser les accès de l'école de la Gare	<u>Zonage</u> : mise en place d'un emplacement réservé destiné à permettre l'aménagement d'une nouvelle zone de stationnement (ER n°14)
	Permettre l'aménagement d'une aire de covoiturage sur le quartier de la gare	
	Étoffer l'offre de stationnement du centre-bourg	<u>Zonage</u> : mise en place d'emplacements réservés (ER n°3)
	Limiter autant que possible le passage des bus dans le centre-bourg	<i>action non liée au PLU > compétence Valence Romans Agglomération</i>

Présentation de l'axe n°3 : Soutenir l'attractivité économique

Ce troisième et dernier axe définit les grandes orientations en matière de développement économique, touristique et en matière de préservation des espaces agricoles.

Il s'organise autour de 3 orientations :

- Orientation 1 : permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Orientation 2 : soutenir l'artisanat et le commerce local
- Orientation 3 : conforter l'économie agricole

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
<p>Permettre l'accueil de nouvelles entreprises</p>	<p>Ménager de l'espace complémentaire pour l'installation de nouvelles activités tout en prenant en compte les enjeux environnementaux (risque inondation notamment)</p>	<p><u>Zonage</u> : classement en zone 1AU_i de la partie Nord de la ZAE de Blacheronde afin de permettre l'accueil d'un village d'artisans et élargissement de la zone U_i afin d'intégrer les projets de développement de la Carrosserie Vincent</p>
	<p>Améliorer la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités</p>	<p><u>OAP</u> : mise en place d'une OAP sur l'ensemble de la ZAE de Blacheronde</p> <p><u>Règlement</u> : mise en place de prescriptions architecturales et paysagères au sein des zones d'activités</p>
	<p>Finaliser le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal</p>	<p><u>Règlement</u> : obligation de pose de fourreaux afin de faciliter le déploiement de la fibre</p>
<p>Soutenir le commerce et l'artisanat local</p>	<p>Soutenir le commerce de centre-bourg en veillant au maintien des rez-de-chaussée commerciaux stratégiques et à l'accessibilité des commerces</p>	<p><u>Zonage</u> : identification des rez-de-chaussée commerciaux à préserver au sein du centre-bourg (zone UA)</p>
	<p>Réaménager, embellir et végétaliser la Grande Rue</p>	<p><i>Action menée parallèlement à la révision du PLU (étude sur le centre-bourg)</i></p>
	<p>Poursuivre la mobilisation du parc existant afin de permettre l'installation d'artisans au cœur du village</p>	<p><u>Règlement</u> : la zone UA autorise une mixité fonctionnelle en permettant l'accueil d'activités de proximité et compatible avec le tissu résidentiel</p>
	<p>Permettre le changement de destination d'anciennes dépendances ou bâtiments afin de répondre aux besoins des artisans locaux</p>	<p><u>Zonage</u> : identification de plusieurs bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination</p>
	<p>Permettre le développement de l'artisanat local en créant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)</p>	
<p>Conforter l'économie agricole</p>	<p>Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés constituant une plus-value économique mais aussi paysagère</p>	<p><u>Zonage</u> : classement en zone A des espaces agricoles et prise en compte des périmètres de réciprocité. A noter que la délimitation des secteurs agricoles à enjeux environnementaux (Aco) tient compte des projets d'agrandissement/développement mentionnés par les exploitations en phase de diagnostic</p>
	<p>Mettre en place les outils nécessaires à la protection du réseau d'irrigation et des parcelles agricoles à forte valeur agronomique</p>	
	<p>Préserver les conditions de viabilité des exploitations</p>	
	<p>Soutenir les projets d'agrandissement des exploitations existantes et l'installation de nouveaux exploitants</p>	
	<p>Permettre le développement de l'offre de gîtes ou le développement de projets d'agritourisme sous réserve de l'absence d'incidences sur les activités agricoles en place</p>	

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
<p>Conforter l'économie agricole</p> <p>(suite)</p>	<p>Permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles uniquement lorsqu'il n'est pas susceptible d'impacter l'activité agricole ou d'être impacté par celle-ci.</p>	<p><u>Zonage</u> : identification de plusieurs bâtiments pouvant potentiellement changer de destination après visite des secteurs de projet avec la Chambre d'Agriculture</p>
	<p>Poursuivre les projets visant à associer agriculture et développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux paysagers de la commune</p>	<p><u>Règlement</u> : zone A autorisant les projets visant à associer agriculture et développement des EnR sous réserve qu'il s'agisse d'un complément à l'activité. A noter : certains secteurs sont exclus du fait d'enjeux paysagers (zone Ap)</p>

■ 2 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION ■ DES ZONES, DES RÈGLES ET DES OAP



■ 2.1. Motifs de la délimitation des zones

2.1.1. Les grands principes de la délimitation des zones

Le zonage du PLU partage le territoire en 4 types de zones :

- Les zones urbanisées dites "U"

Les zones urbaines sont dites zones U. « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

Le PLU d'Etoile-sur-Rhône distingue :

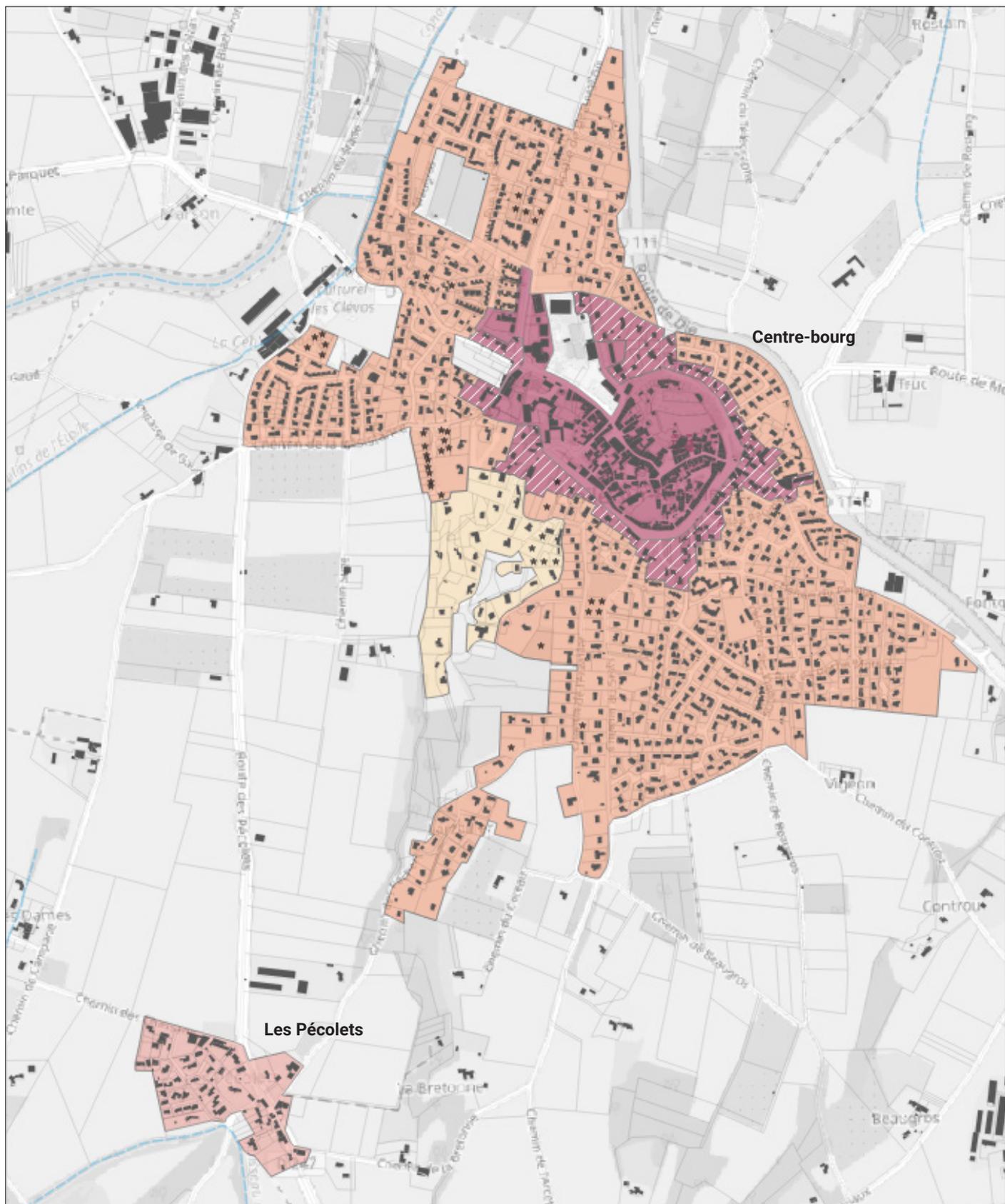
Les zones «U» à vocation d'habitat



Ces dernières sont au nombre de trois et leurs délimitations reposent sur la composition du tissu bâti (formes urbaines, hauteurs, implantation des constructions...).

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UA	La zone UA correspond au centre-bourg historique de la commune. Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité, à caractère d'habitat et d'activités compatibles, où les bâtiments sont édifiés en ordre continu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités (commerce, bureaux, artisanat, équipements publics...) qui en sont le complément normal.	15,1 ha
	<i>La zone UA comprend un sous-secteur UA* correspondant à la première frange bâtie située en face des remparts et présentant des enjeux patrimoniaux.</i>	9 ha
UB	La zone UB correspond au tissu résidentielle de l'enveloppe bâtie principale. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat composé d'une mixité des formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif). Cette zone comprend quelques équipements et/ou activités.	91 ha
	<i>La zone UB comprend un sous-secteur UBa correspondant aux secteurs non desservis en assainissement collectif. Dans ces derniers, un dispositif autonome doit être mis en place.</i>	8 ha
UH	La zone UH correspond au tissu résidentiel des enveloppes secondaires (hameaux) identifiés dans le projet d'aménagement et de développement durables à savoir : Le Chez, La Gare, Les Josserands, Les Pécolets, La Paillasse et les Battendons. Il s'agit de zone urbaine à vocation principale d'habitat essentiellement composé d'habitat individuel. Cette zone comprend quelques équipements et/ou activités.	28,9 ha
	<i>La zone UH comprend un sous-secteur UH* correspondant au hameau de La Paillasse. Ce dernier présente des caractéristiques architecturales ainsi que des destinations et sous-destinations spécifiques.</i>	1,9 ha

Cartes des zones U à vocation d'habitat - centre-bourg



Cartes des zones U à vocation d'habitat - hameaux



Les zones «U» à vocation d'activités

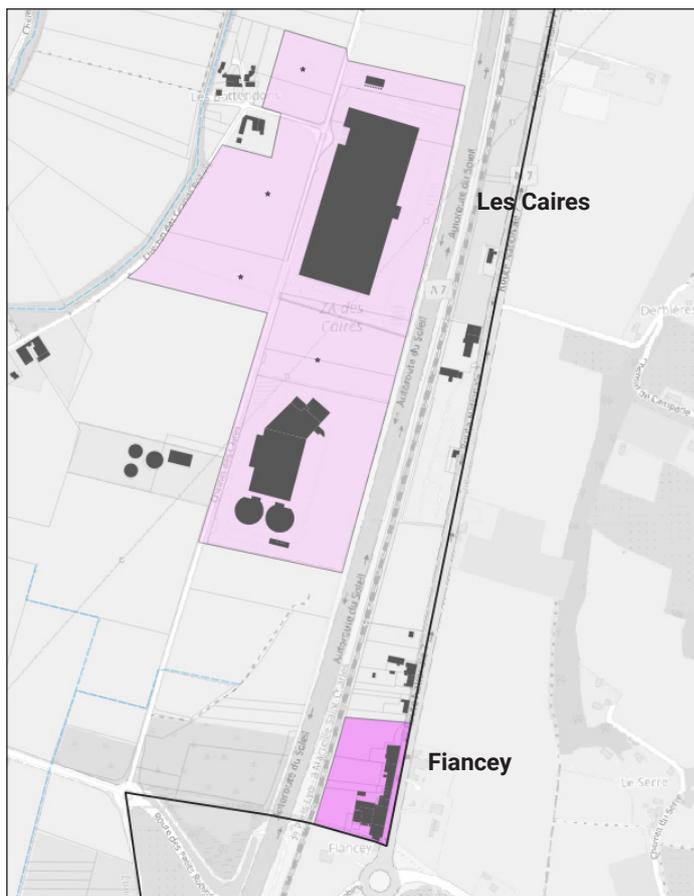
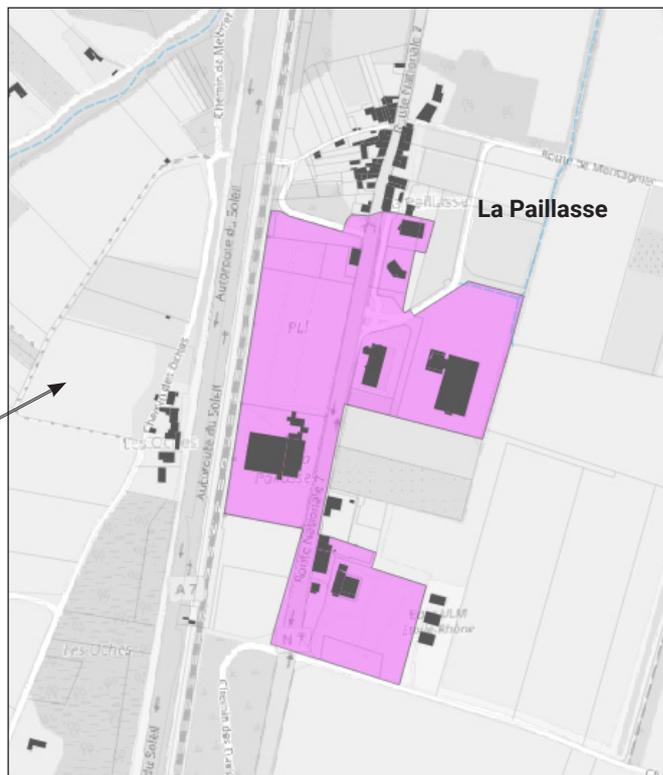
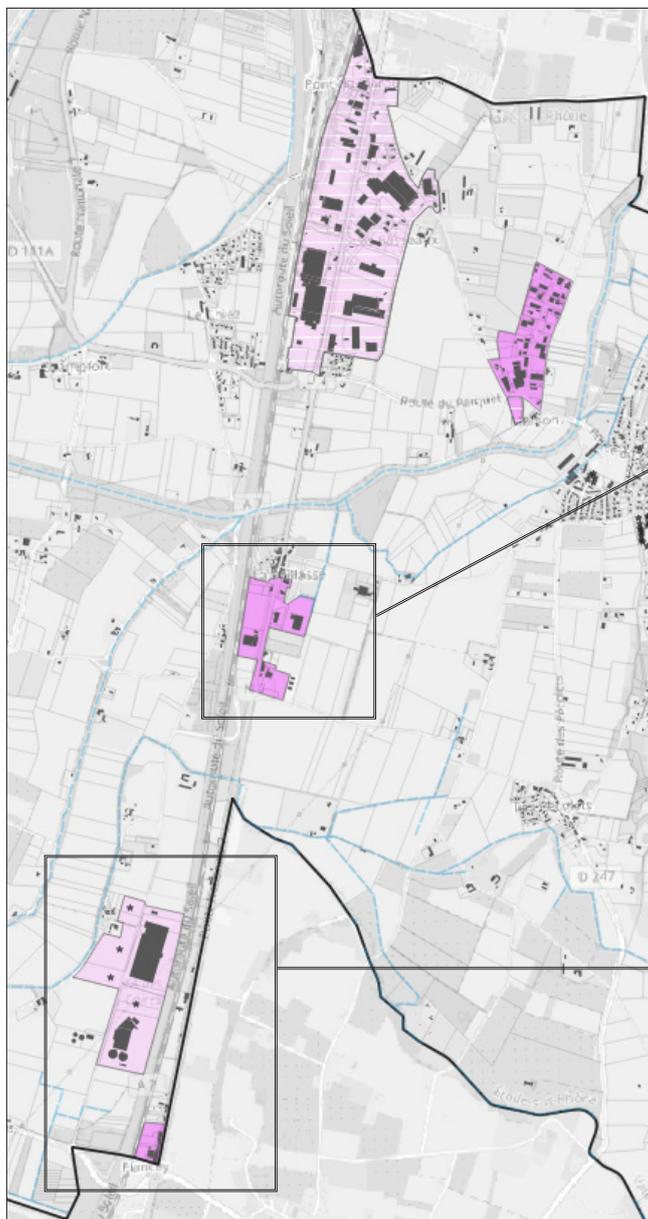


Le PLU distingue 3 zones à vocation d'activités économiques. Elles ont été délimitées afin de tenir compte des destinations et sous-destinations existantes et souhaitées.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
Ui	La zone Ui correspond aux zones d'activités de Blacheronde, Fiancey et La Paillasse.	28,3 ha
	Elle comprend un sous-secteur Uip correspond à l'espace de stationnement salariés de la carrosserie Vincent. Ce sous-secteur vise à acter un usage en lien avec la zone d'activités de Blacheronde (secteur artificialisé) mais interdit toute construction.	0,8 ha
Ui*	La zone Ui* correspond à la zone d'activités Bosse et Basseaux. Cette dernière est une zone d'activités mixtes mêlant artisanat et commerces de détails ; industrie ; entrepôts ou encore restauration.	68,5 ha
Ui1	La zone Ui1 correspond à la zone d'activités logistiques des Caires.	25,5 ha

Cartes des zones U à vocation d'activités





-  zone Ui1
-  zone Ui

Les zones « U » à vocation d'équipements



2 zones à vocation d'équipements ont été délimitées dans le projet de PLU :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UE	La zone UE correspond aux principales d'équipements d'intérêt collectif et services publics : caserne des pompiers ; pôle d'équipements du centre-bourg ; cimetière ...	4,7 ha
UL	La zone UL correspond au site d'équipement d'intérêt collectif des Clévos. Il s'agit d'un secteur récemment rétrocédé à la commune d'Etoile. Le règlement vise à permettre une diversification de sous-destinations ; ces dernières visant à valoriser le bâtiment existant. A note : aucune construction nouvelle n'est autorisée dans le parc du domaine. Seuls des aménagements paysagers visant à valoriser le parc seront permis.	3,9 ha

Cartes des zones U à vocation d'équipements



• **Les zones A Urbaniser dites "AU"**

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»*

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Le PLU d'Etoile-sur-Rhône identifie uniquement des zones AU dites « ouvertes » : zones 1AU. Ces dernières peuvent être urbanisées à court, moyen ou long termes sous réserves de respecter le règlement de la zone ainsi que les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones «AU» à vocation d'habitat 

A l'instar des différentes zones U à vocation d'habitat délimitées, le PLU identifie 2 types de zones AU en fonction du tissu urbain alentour ; des formes urbaines et hauteurs attendues.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
1AUB	<p>La zone 1AUB correspond aux secteurs d'extension du tissu bâti principal du bourg. Elle correspond à 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Vigeons - L'Arzailler - Les Salières <p>Il s'agit des trois secteurs d'extension fléchés dans le projet communal. Ces zones sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est réalisable à court/moyen ou long termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté.</p>	4,8 ha
1AUh	<p>La zone 1AUh correspond aux secteurs d'extension du tissu bâti secondaire des hameaux du Chez et de la Gare. Il correspond à 3 secteurs destinés à marquer une limite à l'urbanisation de ces hameaux. Ces zones sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est réalisable à court/moyen ou long termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté.</p>	1,1 ha

Cartes des zones AU à vocation d'habitat - centre-bourg



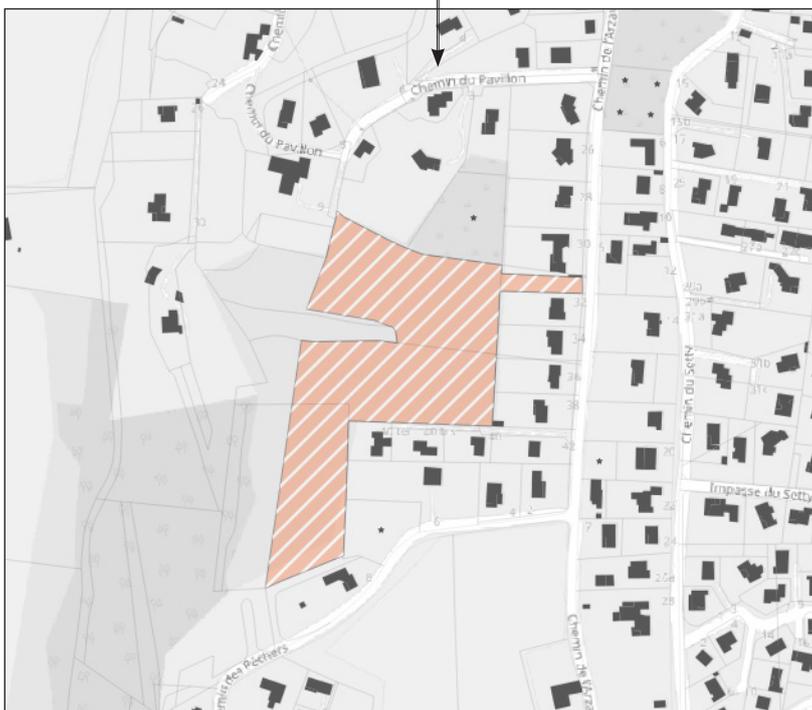
Les Salières



Les Vigéons



L'Arzailler



 zone 1AUb

Cartes des zones AU à vocation d'habitat - Le Chez/La Gare



Le Chez Nord



Le Chez Centre

La Gare



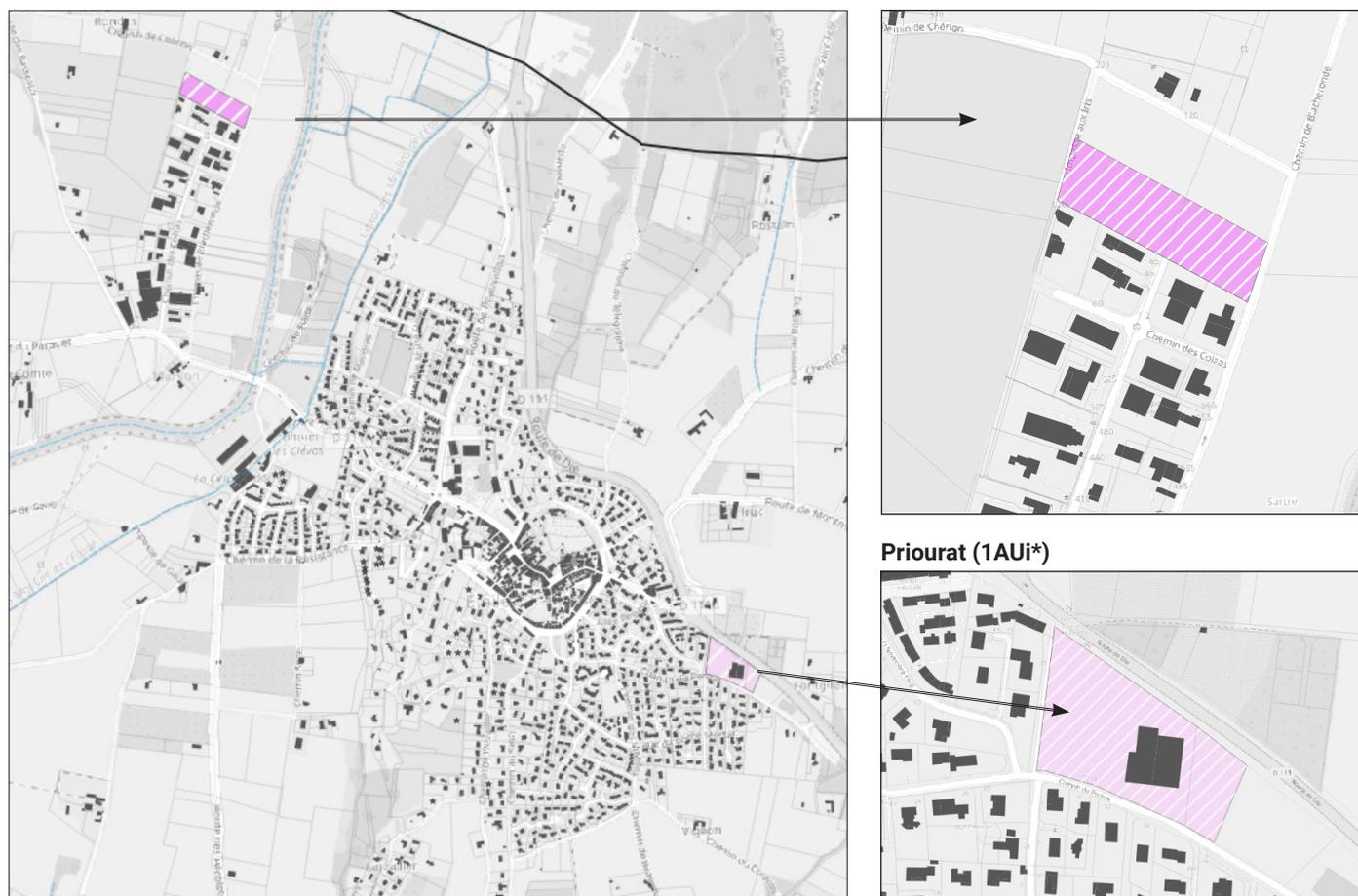
 zone 1AUh

Les zones «AU» à vocation d'activités 

2 zones AU à vocation d'activités ont été délimitées. Elles correspondent d'une part à l'extension de la ZAE de Blacheronde et d'autre part à un secteur de renouvellement potentiel au sein de l'enveloppe bâtie principale du village.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
1AUi	<p>La zone 1AUi correspond à l'extension Nord de la zone d'activités de Blacheronde. Ce secteur a pour but de permettre l'accueil d'un village d'artisans et ainsi répondre aux besoins des différents acteurs économiques locaux.</p> <p>A l'instar des zones 1AU à vocation d'habitat, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU à vocation économique est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec l'OAP définie.</p>	1,2 ha
1AUi*	<p>La zone 1AUi* correspond au secteur de « Priourat » ; secteur en partie urbanisée située au sein de l'enveloppe bâtie principale du village (chemin du Peroux). Actuellement occupé par un garage automobile, la zone 1AU vise à anticiper l'évolution du site à court, moyen ou long terme. Il s'agit de flécher la vocation du site (activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel alentour) et de permettre une réhabilitation des bâtiments existants ainsi que l'accueil de nouvelles constructions.</p> <p>Une OAP a été définie sur ce secteur. L'ouverture à l'urbanisation est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec l'OAP définie.</p>	1,2 ha

Cartes des zones AU à vocation d'activités



Les zones «AU» à vocation d'équipements



Une seule zone AU à vocation d'équipements a été délimitée. Elle correspond au secteur «Les Salières» et vise à permettre l'accueil d'un équipements culturels/sportifs.

Une OAP a été mise en place couvrant l'ensemble du secteur (volet habitat + volet équipement).

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
1AUe	<p>La zone 1AUe correspond au secteur «Les Salières», à l'extrémité Nord de l'enveloppe bâtie du village (route de Beauvallon). Ce secteur est destiné à permettre l'accueil d'un équipement sportif et/ou culturel.</p> <p>Ce secteur fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) globale couvrant la partie équipement et la partie habitat (1AUb). Son ouverture à l'urbanisation est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec l'OAP définie.</p>	0,9 ha

Cartes de la zone AU à vocation d'équipements



Les Salières (1Aue)

Synthèse des surfaces des zones U et AU

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
U habitat	UA et UA*	centre-bourg - tissu mixte	24,1 ha
	UB et UBa	tissu résidentiel - enveloppe bâtie principale	99 ha
	UH et UH*	principaux hameaux - enveloppes bâties secondaires	30,8 ha
U économie	Ui et Uip	zone à vocation économique : Blacheronde, Fiancet et La Paillasse	29,1 ha
	Ui1	zone à vocation logistique : Les Caires	25,5 ha
	Ui*	zone à vocation économique et commerciale : Bosses et Basseaux	68,5 ha
U équipement	UE	zone à vocation d'équipements	4,7 ha
	UL	zone à vocation d'équipements et loisirs (Les Clévos)	3,9 ha
TOTAL zones U			285,8 ha
AU habitat	1AUb	zone à urbaniser à vocation d'habitat	4,8 ha
	1AUh		1,1 ha
AU économie	1AUi	Extension Nord - ZAE Blacheronde	1,2 ha
	1AUi*	Secteur Priourat	1,2 ha
AU équipement	1AUe	zone à urbaniser à vocation d'équipements Les Salières	0,9 ha
TOTAL zones AU			9,2 ha

Les zones U et AU représentant 295 ha soit 7 % du territoire communal.

Les zones agricoles dites «A»



Les zones agricoles sont dites : zones A.

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

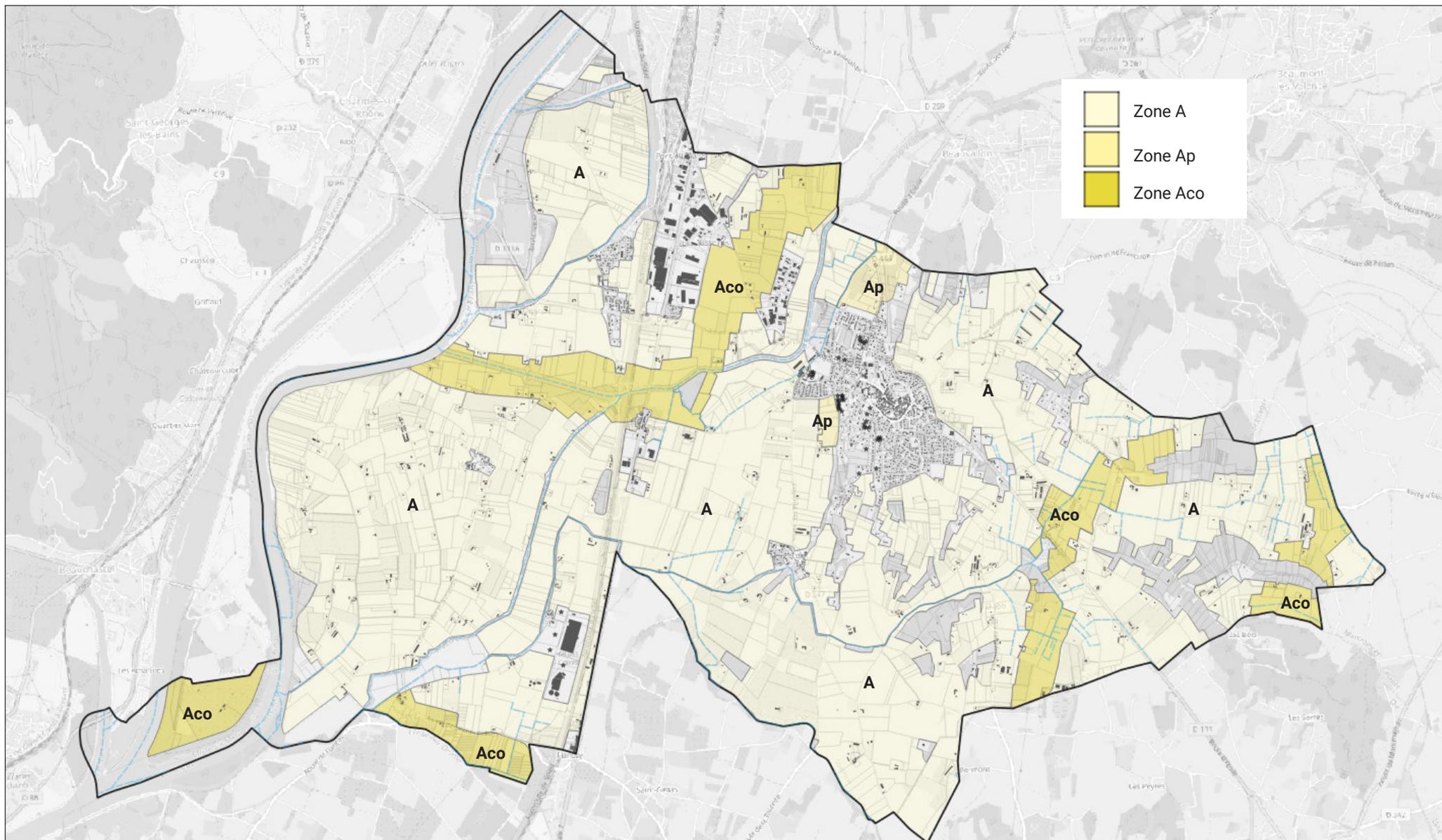
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
A	La zone A «classique» correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. La zone A couvre également l'habitat diffus pour lequel des évolutions et adaptations des logements existants sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).	2 562,5 ha
Ap	La zone Ap correspond aux espaces agricoles situés à proximité de l'enveloppe bâtie et marqués par des enjeux paysagers forts (topographie marquée ; cônes de vue ...). La zone Ap correspond à 2 secteurs : - l'entrée Nord du village (côté Ouest de la route de Beauvallon) - la Côte/l'Arzailier Dans ces zones, aucune nouvelle construction, y compris agricole, est autorisée. Seule une évolution des habitations existantes est permise, à l'instar de la zone A (extensions/annexes).	31,3 ha
Aco	La zone Aco correspond aux espaces agricoles situés au sein de corridors écologiques identifiés par les document supra-communaux (SRADDET et SCoT). Afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces secteurs, la constructibilité est fortement encadrée (emprise au sol des bâtiments agricoles limitée).	439,8 ha

Cartes des zones à vocation agricole



Les zones naturelles dites «N»



Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»*

Articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

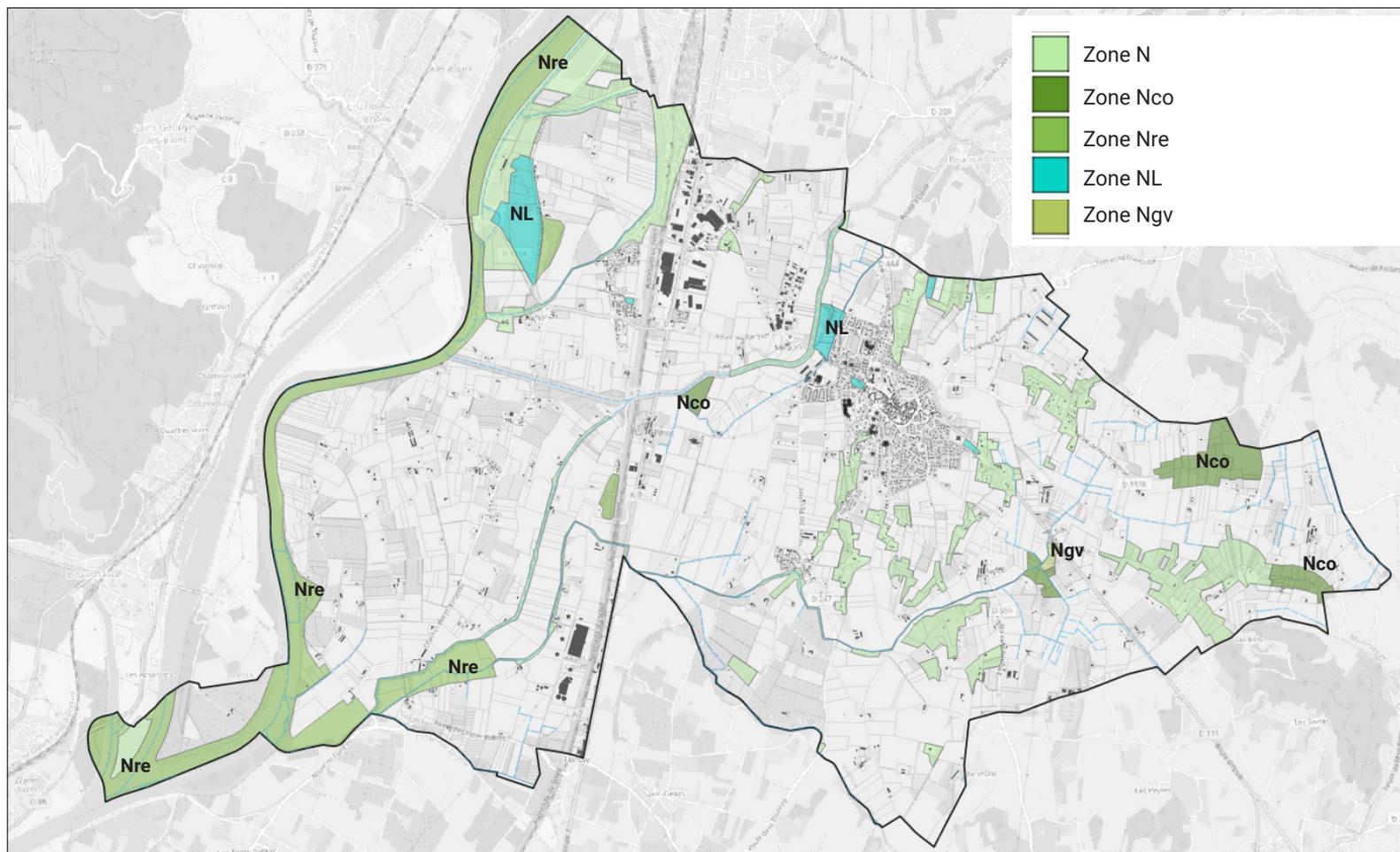
A l'instar des zones agricoles, le règlement graphique distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
N	La zone N « classique » recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Tout comme la zone agricole, la zone N inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes des habitations existantes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.	351,1 ha
Nco	La zone Nco correspond aux secteurs naturels concernés par des corridors écologiques identifiés par le SRADDET et/ou le SCoT. Afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux naturels, toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée (extensions/annexes).	52,6 ha
Nre	La zone Nre correspond aux principaux réservoirs de biodiversité (hors corridors écologiques). Elle correspond notamment aux sites Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval » ; « vallée de l'Eyrieux et ses affluents » ainsi qu'aux réservoirs de biodiversité identifiés par le SRADDET et/ou le SCoT : « île de Champfort/île du Chiez » ou encore « marais des Oches ». Afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces secteurs, aucune nouvelle construction est autorisée.	249,8 ha

Au-delà de ces trois catégories de zones naturelles correspondant aux principaux secteurs à enjeux environnementaux et paysagers, le règlement graphique délimite des sous-secteurs ou des STECAL* (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) autorisant des constructibilités spécifiques.

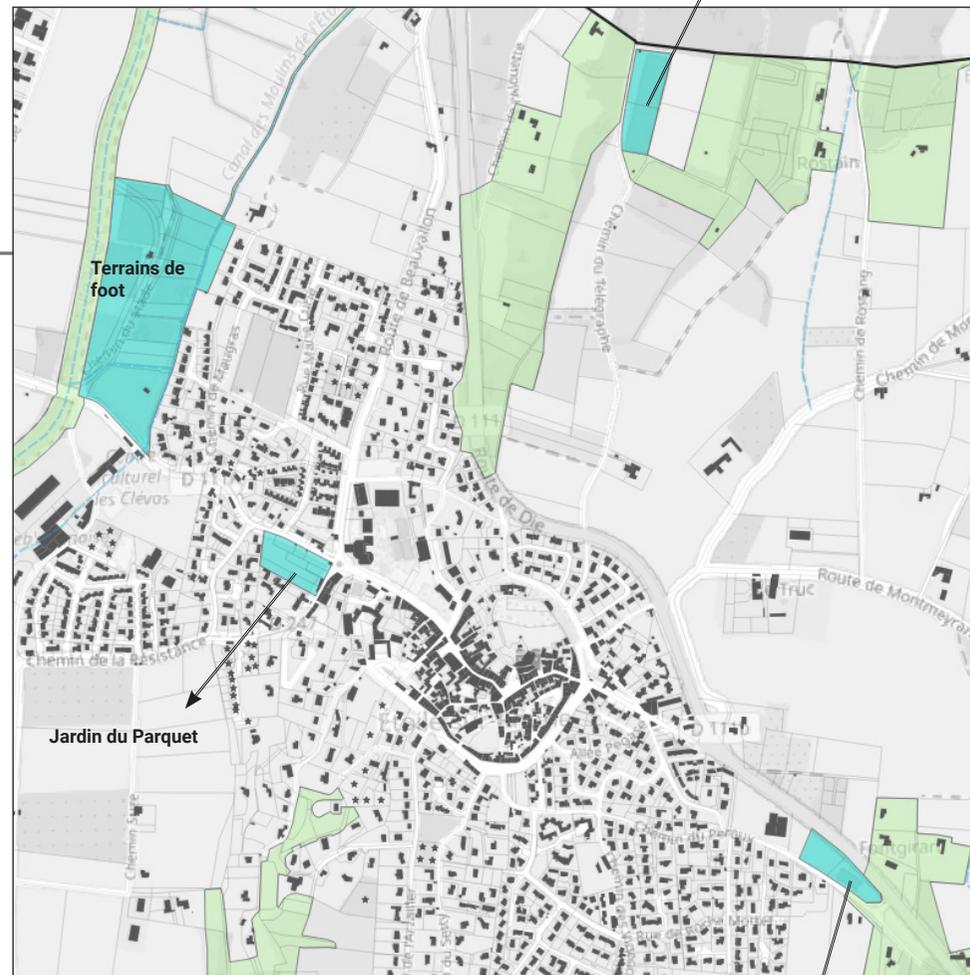
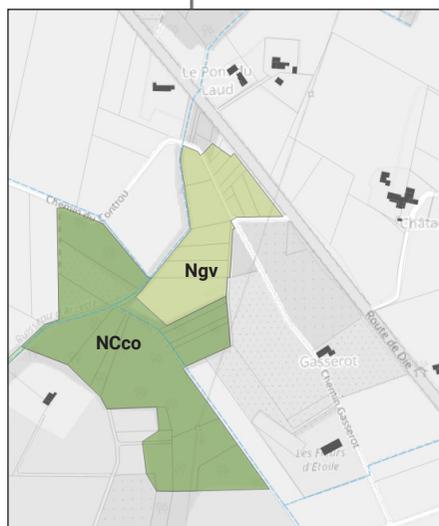
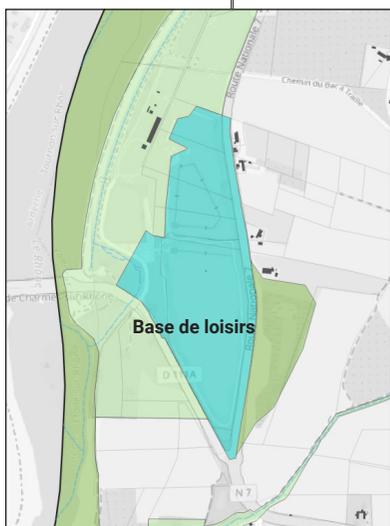
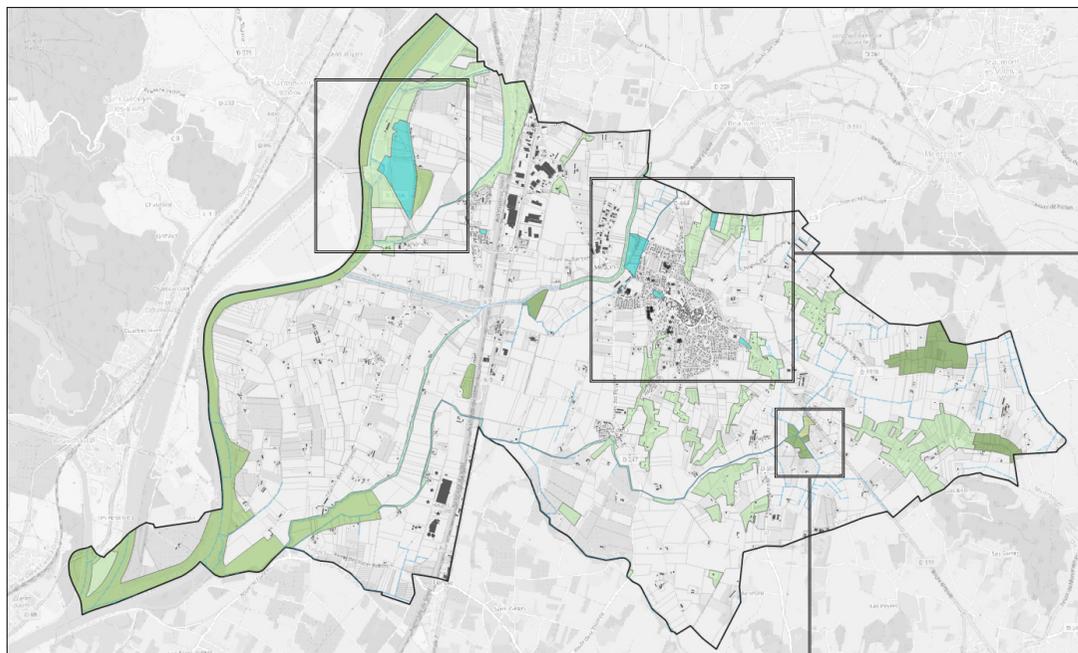
STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité - secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
NL	La zone NL correspond aux secteurs naturelles à vocation de loisirs. Elle recouvre la base de loisirs ; l'aire de jeux du hameau de la Gare ; l'espace jeunes du secteur Priourat (skate-park), le pôle d'équipements sportifs situé le long du Canal des Moulins (terrains de foot) ; les jardins du Parquet ou encore la piste de modélisme.	40,9 ha
Ngv	La zone Ngv correspond au secteur des Gasserots ; secteur destiné à l'aménagement d'un lotissement d'habitat adapté aux gens du voyage.	2,4 ha



Cartes des zones naturelles

Zoom sur les sous-secteurs et STECAL de la zone N



Synthèse des surfaces des zones A et N

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
Zones agricoles	A	Zone agricole «classique»	2562,6 ha
	Ap	Zone agricole à enjeux paysagers	31,3 ha
	Aco	Zone agricole correspondant aux corridors écologiques identifiés par le SRADDET et le SCoT	439,8 ha
TOTAL zones A			3 033,7 ha
Zones naturelles	N	Zone naturelle «classique»	351,1 ha
	Nco	Zone naturelle correspondant aux corridors écologiques identifiés par le SRADDET et le SCoT	52,6 ha
	Nre	Zone naturelle correspondant aux principaux réservoirs de biodiversité (hors corridors)	249,8 ha
Sous-secteurs et STECAL	NL	Zone naturelle à vocation d'équipements et loisirs	40,9 ha
	Ngv	Lotissement d'habitat adapté pour les gens du voyage (secteur Gasserot)	2,4 ha
TOTAL zones N			696,8 ha

Les zones A et N représentant 3 730 ha soit 93 % du territoire communal.

2.1.2. Justifications de la délimitation des zones U et AU

L'élaboration des zones constructibles (U et AU) est le résultat :

- de la prise en compte des objectifs communaux (*se reporter à la justification du PADD*) ;
- des objectifs de modération du rythme de développement fixés par les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT du Grand Rovaltain et Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglomération) ;
- des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (Loi Climat et Résilience) ;
- de la vocation des surfaces urbanisées.

• **Concernant les zones U et AU à vocation d'habitat**

- 1 Afin de définir les besoins en fonciers liés à l'habitat et ainsi délimiter les zones U et AU en correspondance, **la première étape a consisté à réaliser une étude de densification conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.**

Le rapport de présentation (...) « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

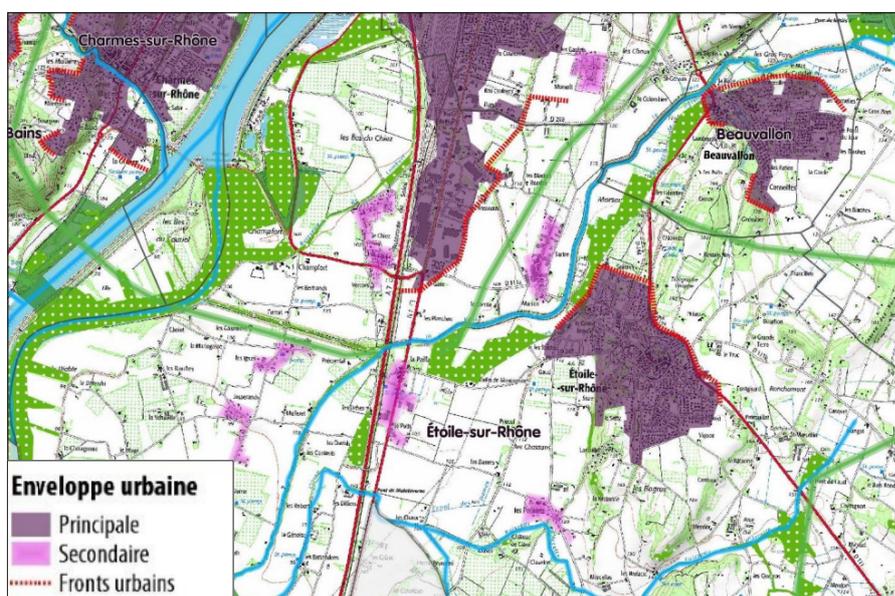
Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Cette étude de densification est également demandée par le SCoT du Grand Rovaltain et par le PLH de l'Agglomération. En effet, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, vise à « réduire significativement la consommation d'espace » et à « optimiser le tissu bâti existant pour limiter la consommation d'espace » (page 15/156 du DOO). Le SCoT précise notamment que « le développement de la construction dans le Grand Rovaltain doit passer en priorité par une politique de remobilisation des enveloppes urbaines existantes. Cette volonté d'optimisation du tissu urbain vaut pour l'ensemble des fonctions. »

Il est demandé par le SCoT que les PLU précisent ce potentiel et analysent les capacités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine. Afin de réaliser ce travail, le SCoT identifie les enveloppes principales et secondaires à conforter (*cf. extrait cartographique ci-dessous*).

Sur la commune d'Etoile, le SCoT identifie :

- une enveloppe bâtie principale correspondant au tissu du centre-village (partie historique + extensions résidentielles)
- des enveloppes secondaires correspondant aux hameaux : Les Pécolets ; La Paillasse ; Les Josserands ou encore le Chez et la Gare.



Extrait DOO du SCoT

Le volet foncier du diagnostic (volet A du présent rapport de présentation) présente les résultats de cette étude de densification. Cette dernière a pour but d'identifier les disponibilités foncières situées au sein des enveloppes bâties principales et secondaires.

■ Espaces urbanisés à un temps T



On entend par enveloppe bâtie : toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à un instant T. Elle inclut des grands terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'un découpage foncier en vue d'accueillir une ou plusieurs constructions (divisions parcellaires potentielles) ou des espaces non construits entourés d'habitation (dents creuses).

Il convient de souligner que l'enveloppe bâtie ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuellement en vigueur. L'enveloppe bâtie est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale. Elle intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places...etc.

Une fois ces enveloppes délimitées, un recensement des disponibilités a été effectué en distinguant :

- **Les dents creuses** : espace non construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'étude distingue :

>les petites dents creuses : parcelles inférieures à 1000 m²

>les grandes dents creuses : parcelles supérieures à 1000 m²

- **Les divisions parcellaires** : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâties présentant une grande superficie et dont le jardin pourrait faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements. À noter que d'après la méthodologie du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération, le potentiel de logements issus des divisions parcellaires n'est pas comptabilisé.

Extrait du PLH (page 32 du document d'orientations) : « Le nombre de logements neufs à considérer pour le calcul de la consommation foncière des communes SRU déficitaires s'entend hors majoration, conformément aux orientations du SCoT. Cet objectif de consommation foncière est également hors division du parcellaire déjà bâti, dont la construction est difficilement prévisible, et hors renouvellement urbain. »

Ont également été pris en compte les secteurs concernés par des permis d'aménager ou permis de construire récents dont les constructions n'étaient pas encore sorties de terre.

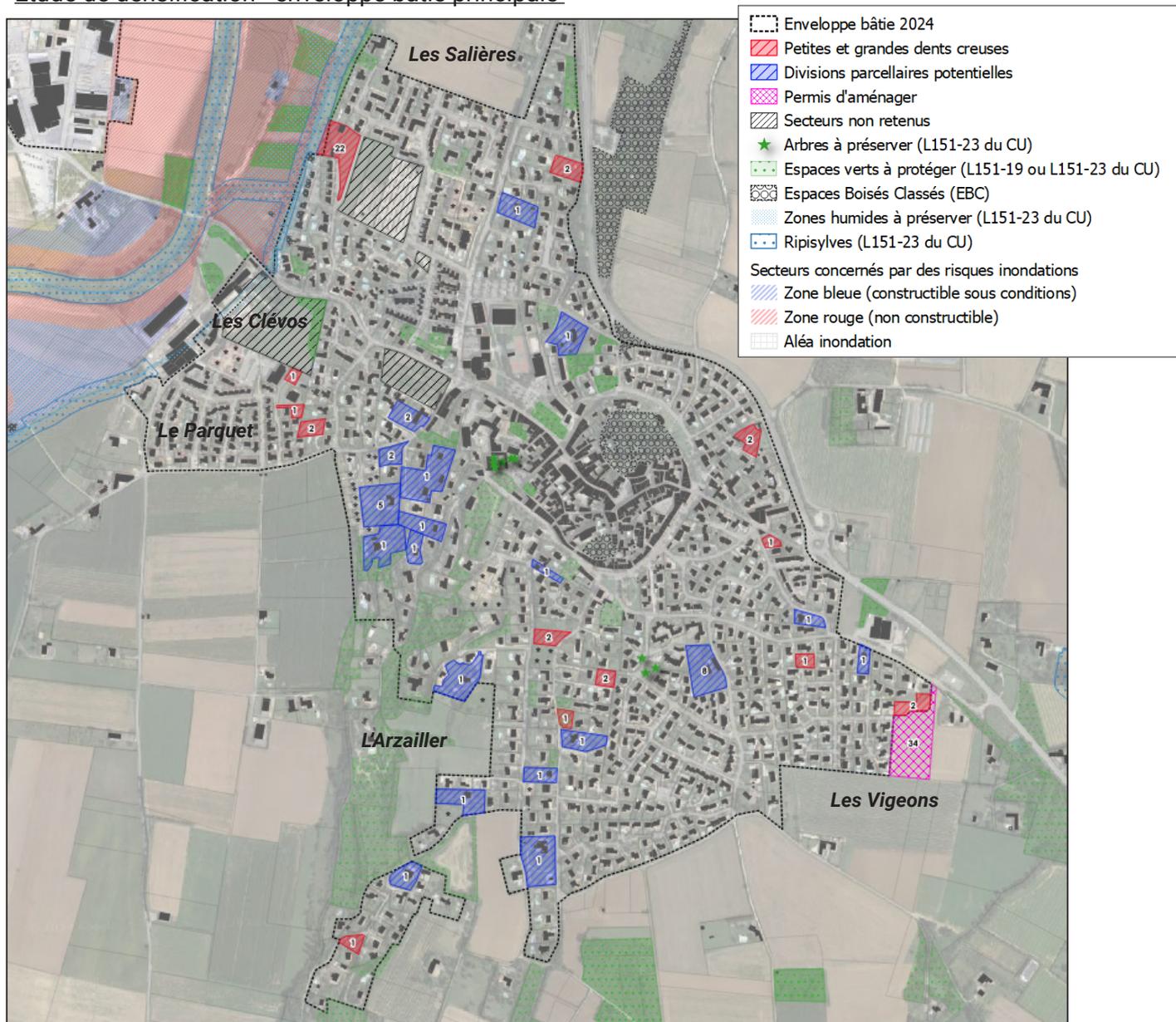
2 Après une première pré-identification de ces disponibilités ; le travail a consisté à étudier le «caractère réellement constructible » des disponibilités foncières en tenant compte de plusieurs critères : implantation du bâti existant (permet-il effectivement un découpage de la parcelle ?) ; accès ; enjeux paysagers et environnementaux (le secteur est-il concerné par des risques ? des ouvertures visuelles à préserver ? des boisements à maintenir ?) ; desserte par les réseaux (le secteur est-il desservi en eau potable ? assainissement ?) ...

A partir des disponibilités retenues, une estimation du potentiel de logements a été effectuée. Le nombre de logements potentiel a été estimé en tenant compte de la taille de la parcelle mobilisable, de sa configuration et du tissu bâti alentour.

A noter que pour les permis d'aménager ou permis de construire pris en compte, la densité correspond aux projets accordés ou envisagés.

Une pondération du potentiel de logements issus des divisions parcellaires a été appliquée. Si le phénomène est amené à se développer au cours des prochaines années, il n'apparaît pas réaliste de considérer que 100% des parcelles identifiées feront effectivement l'objet d'une division. Il est donc proposé de retenir seulement 50% de ce potentiel.

Étude de densification - enveloppe bâtie principale

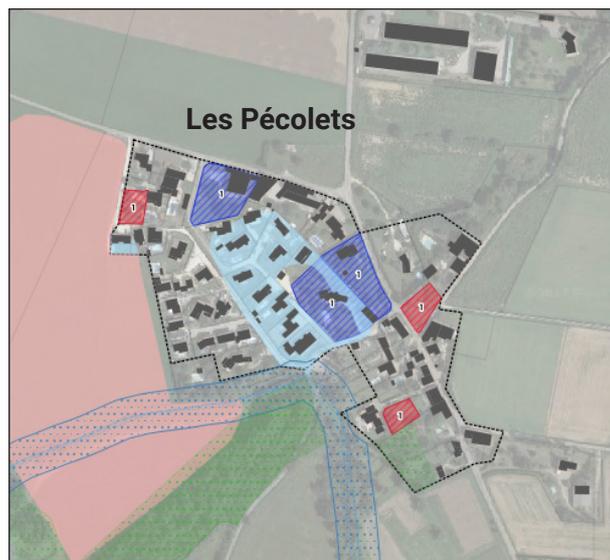
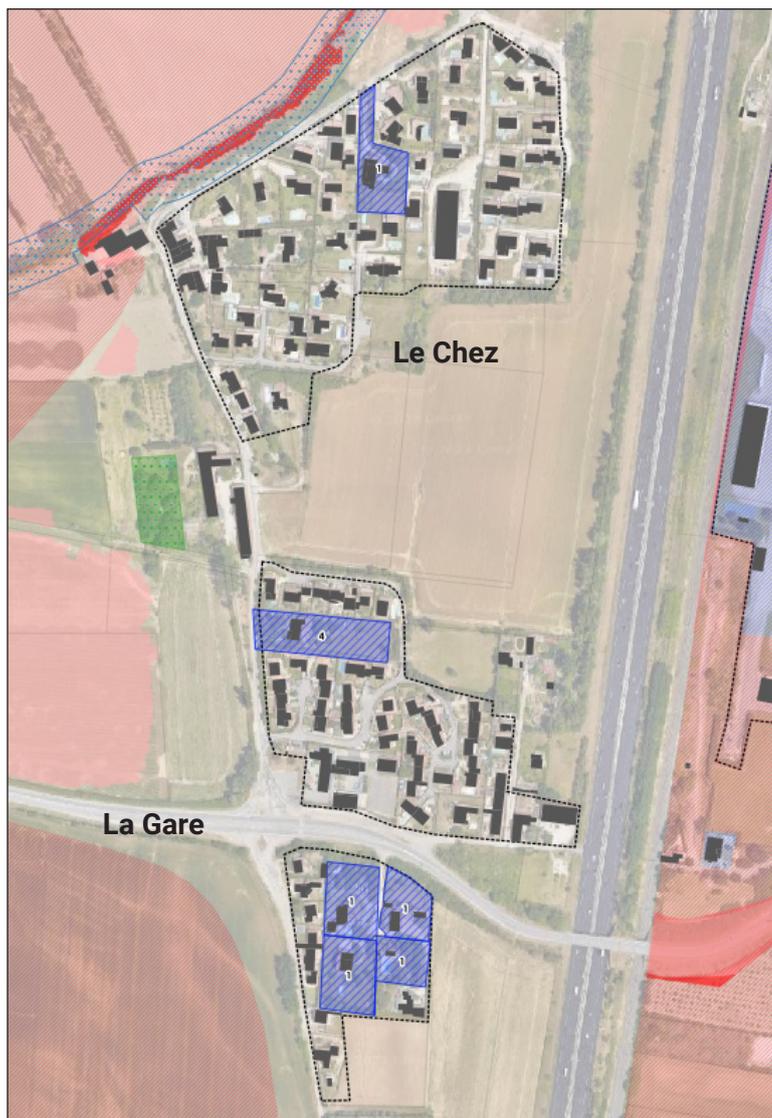


A l'échelle de l'enveloppe bâtie principale, un potentiel de 56 logements a été identifié :

Typologie de gisements mobilisés	Surface	Potentiel de logements
Mobilisation petites dents creuses (inf. à 1 800 m ²)	0,9 ha	12 logements
Mobilisation grandes dents creuses (sup. à 1 8000 m ²)	1,1 ha	28 logements
Mobilisation des divisions parcellaires	pas de consommation d'ENAF	31 logements > retenu : 16
Site de renouvellement urbain		
TOTAL potentiel densification - enveloppe principale	2 ha > pas de consommation d'ENAF comptabilisée car parcelle situé au coeur de l'enveloppe bâtie	56 logements

A noter qu'au-delà de ces 56 logements, un permis d'aménager a été accordé sur le secteur «Les Vigeons» pour 34 logements. Ce permis d'aménager représente la consommation de 1 ha d'ENAF.

Étude de densification - enveloppes secondaires



- Enveloppe bâtie 2024
- Petites et grandes dents creuses
- Divisions parcellaires potentielles
- Permis d'aménager
- Secteurs non retenus
- Arbres à préserver (L151-23 du CU)
- Espaces verts à protéger (L151-19 ou L151-23 du CU)
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Zones humides à préserver (L151-23 du CU)
- Ripisylves (L151-23 du CU)
- Secteurs concernés par des risques inondations**
- Zone bleue (constructible sous conditions)
- Zone rouge (non constructible)
- Aléa inondation

A l'échelle des enveloppes bâties secondaires, un potentiel de 10 logements a été identifié :



Typologie de gisements mobilisés	Surface	Potentiel de logements
Mobilisation petites dents creuses (inf. à 1 800 m ²)	0,2 ha	3 logts
Mobilisation grandes dents creuses (sup. à 1 8000 m ²)	—	
Mobilisation des divisions parcellaires	pas de consommation d'ENAF	13 logts > retenu : 7
TOTAL potentiel densification enveloppes secondaires	pas de consommation d'ENAF	10 logts

3 **Au-delà d'une prise en compte des dents creuses et divisions parcellaires, le travail a également consisté à étudier le parc de logements existants.**

D'après les données INSEE 2021, la commune d'Etoile compte 152 logement soit 6% de son parc de logements. Ce dernier peut être considéré comme un « taux naturel ».

La commune a toutefois connaissance de plusieurs potentiels de réhabilitations dans le centre-bourg historique du village. **Un potentiel de 25 logements a été identifié et retenu dans le cadre de la révision du PLU.**

In fine, ce travail de densification a permis de recenser un potentiel d'environ 125 logements dont :

- 66 logements correspondent à la mobilisation des dents creuses et aux potentiels de divisions parcellaires ;
- 34 logements correspondent à la prise en compte du permis d'aménager des Vigeons ;
- 25 logements correspondent au potentiel de réhabilitations du parc existant dans le centre-bourg.

En termes de consommation d'ENAF, 1 ha sont retenus correspondant au permis d'aménager des Vigeons.

Synthèse de l'étude de densification

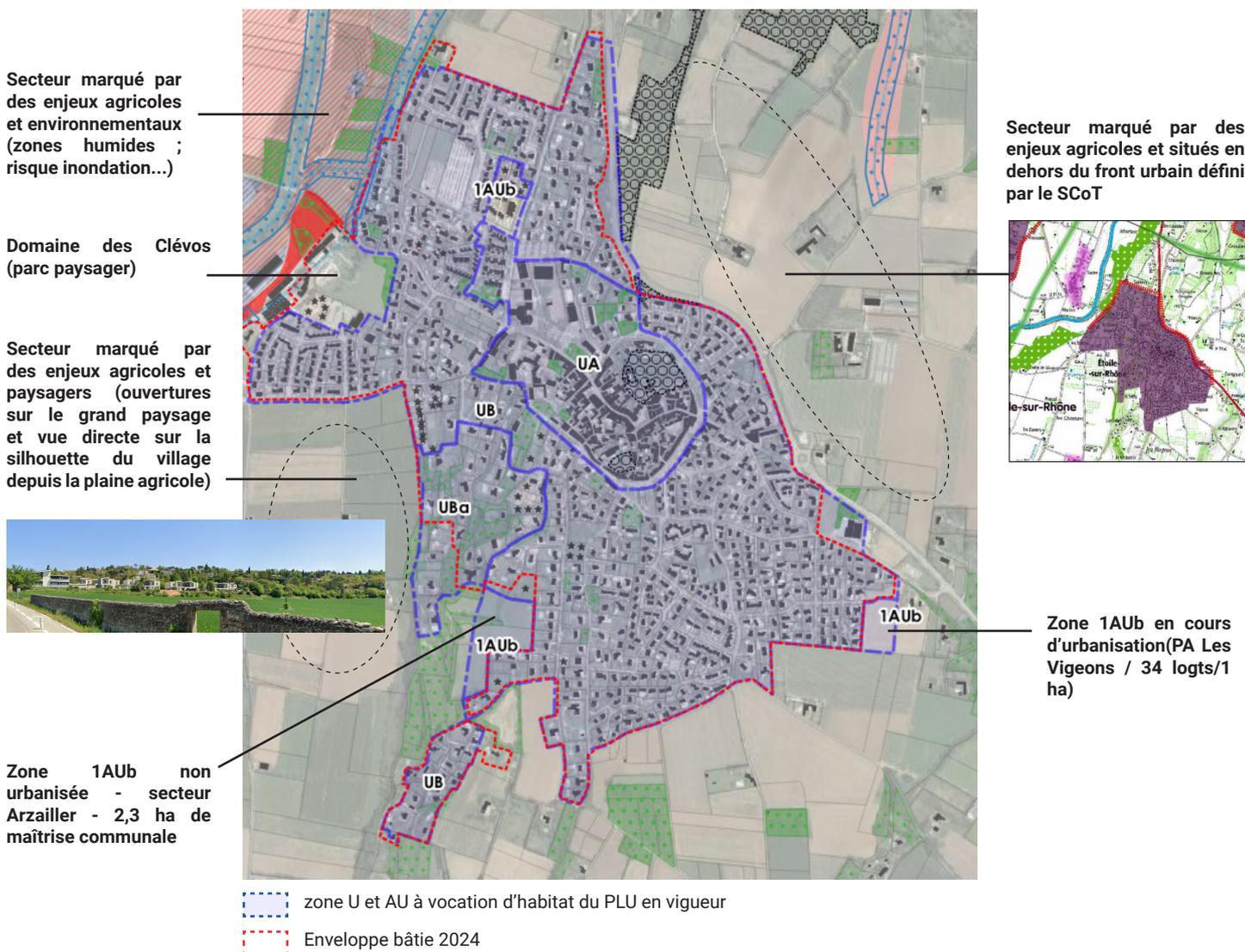
Typologie de gisements mobilisés	Surface	Potentiel de logements
Mobilisation petites dents creuses (inf. à 1 800 m ²)	1,1 ha	15 logements
Mobilisation grandes dents creuses (sup. à 1 8000 m ²)	1,1 ha	28 logements
Mobilisation des divisions parcellaires	pas de consommation d'ENAF	44 logements > retenu : 22
Évolution de la vacance Réhabilitations du parc existant	<i>taux de 6%</i>	
		25 logements
Site de renouvellement urbain		
TOTAL potentiel densification	2,2 ha mais 0 ha d'ENAF	90 logts dont 65 logts neufs
Prise en compte permis d'aménager Les Vigeons	1 ha d'ENAF	34 logts
TOTAL potentiel de création de logements (dents creuses, divisions parcellaires, réhabilitations et prise en compte des PC/PA)	3,2 ha dont 1 ha d'ENAF	124 logements dont 99 logts neufs

4 Une fois l'étude de densification réalisée, la méthodologie a consisté à définir les besoins en extension de l'enveloppe bâtie afin de répondre aux objectifs de développement fixé dans le projet communal (PADD), à savoir : permettre l'accueil de 280 logements sur la période 2023-2032.

125 logements pouvant être réalisés par densification de l'enveloppe bâtie principale et des enveloppes secondaires, le travail a consisté à définir les secteurs d'extension permettant d'accueillir environ 155 logements.

Un point a alors été fait sur les surfaces constructibles du PLU actuellement en vigueur. Ce dernier compte une zone 1AUb non urbanisée correspondant au secteur de l'Arzailler. Il s'agit d'un secteur de 2,3 ha appartenant à la municipalité et faisant d'ores et déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Compte-tenu de sa localisation stratégique à proximité immédiate de l'enveloppe bâtie principale mais également de sa maîtrise communale permettant de s'assurer de la réponse aux objectifs de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale, ce secteur a été maintenu constructible dans la révision du PLU.

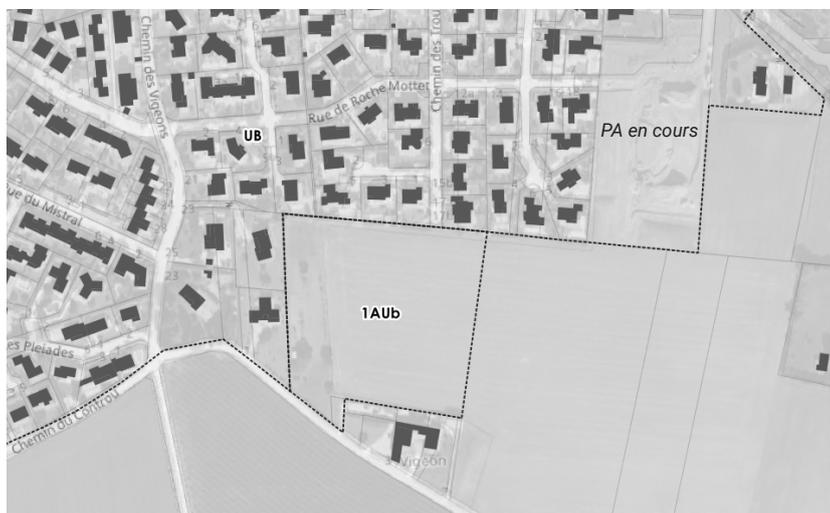
Au-delà de ce secteur, l'enveloppe bâtie principale du village ne compte plus de disponibilités foncières (cf. carte ci-dessous). Les autres zones 1AUb ont été urbanisées ou sont en cours d'urbanisation (cf. permis d'aménager des Vigeons de 34 logements pris en compte dans le potentiel de logements du futur PLU).



Au regard de la prise en compte des différents enjeux (paysagers, agricoles, environnementaux...), seuls deux secteurs permettent une nouvelle constructibilité : « Les Vigeons » et « Les Salières ».

Afin de répartir la production de logements à l'échelle du village, deux zones A Urbaniser ont été délimitées :

- un secteur de 1,8 ha sur le secteur des Vigeons



La délimitation a été faite de manière à assurer une continuité avec le tissu pavillonnaire existant tout en préservant une zone agricole réellement exploitable (secteur déclaré à la PAC pour la culture du maïs doux). La délimitation s'est notamment appuyée sur le réseau viaire existant.

Un passage écologique a été réalisé à l'été 2023. Aucune flore protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'a été identifiée (*se reporter au volet évaluation environnementale*). Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur la zone en matière de faune. Les Busards cendré et Saint-Martin sont connus sur la commune. Ils nidifient au sol dans les cultures. Les parcelles pourraient donc leur être favorable. Toutefois, aucun individu de Busard n'a été observé lors du passage, et la zone n'est pas connue pour être une zone de reproduction.

- un secteur de 0,8 ha sur le secteur Les Salières



Si le secteur des Salières est situé en limite du front urbain défini par le SCoT, ce secteur est aujourd'hui desservi par plusieurs voiries (rue Marie Curie ; Rue Paul Emile Victor ; Rue des Frères Lumières...) et bénéficie d'une localisation stratégique en entrée de village. D'un point de vue agricole, ce secteur est aujourd'hui exploité et déclaré à la PAC en 2021 comme blé tendre d'hiver. Non irrigué, ce secteur ne présente pas un potentiel agronomique fort. Par ailleurs, le passage écologique réalisé à l'été 2023 (*se reporter à l'évaluation environnementale du PLU*), n'a pas identifié d'habitat à enjeux. La flore est très pauvre due à la culture intensive ; l'habitat n'est pas favorable à beaucoup d'espèces et le potentiel de faune est très faible. Par ailleurs, aucune plante déterminante de zone humide n'a été identifiée sur le site.

Au-delà de ces trois secteurs dans le bourg, trois secteurs ont également été fléchés sur le hameau «Le Chez»/«La Gare». Le choix s'est porté sur ce hameau car il comprend une école et est situé à proximité des zones d'activités (Bosses et Basseaux notamment).

L'école est aujourd'hui marquée par une fragilité de ces effectifs. Aussi, dans un objectif de maintien de l'école et de sécurisation des effectifs, trois secteurs destinés à accueillir une diversification de logements et une mixité sociale ont été fléchés.

Parmi ces trois secteurs, un seul est aujourd'hui constructible dans le PLU en vigueur (secteur C). D'une emprise de 0,6 ha ce dernier est actuellement à usage agricole (culture de maïs).

Constituant une enclave entre la partie Nord et la partie Sud du tissu urbanisé, son urbanisation a pour but de marquer la limite de la partie constructible. Le passage écologue n'a pas identifié d'enjeux sur ce secteur. Les incidences brutes du développement urbain sur ce secteur sont considérées comme nulles.

Deux autres secteurs, non constructibles ont été identifiés dans le projet de PLU. Ils correspondent :

- d'une part (secteur A) a une enclave non bâtie (prairie de fauche) entourée de constructions (tissu bâti présent sur les limites Ouest et Nord et talus marquant la limite Est)
- d'autre part (secteur B) à un délaissé, non déclaré à la PAC situé le long du chemin du Chez, en face d'une habitation traditionnelle en galets.

Ces secteurs ne présentent pas d'enjeux pour l'agriculture et aucun enjeu faune ou flore n'a été recensé par l'écologue lors de son passage à l'été 2023.

Vue sur le secteur A

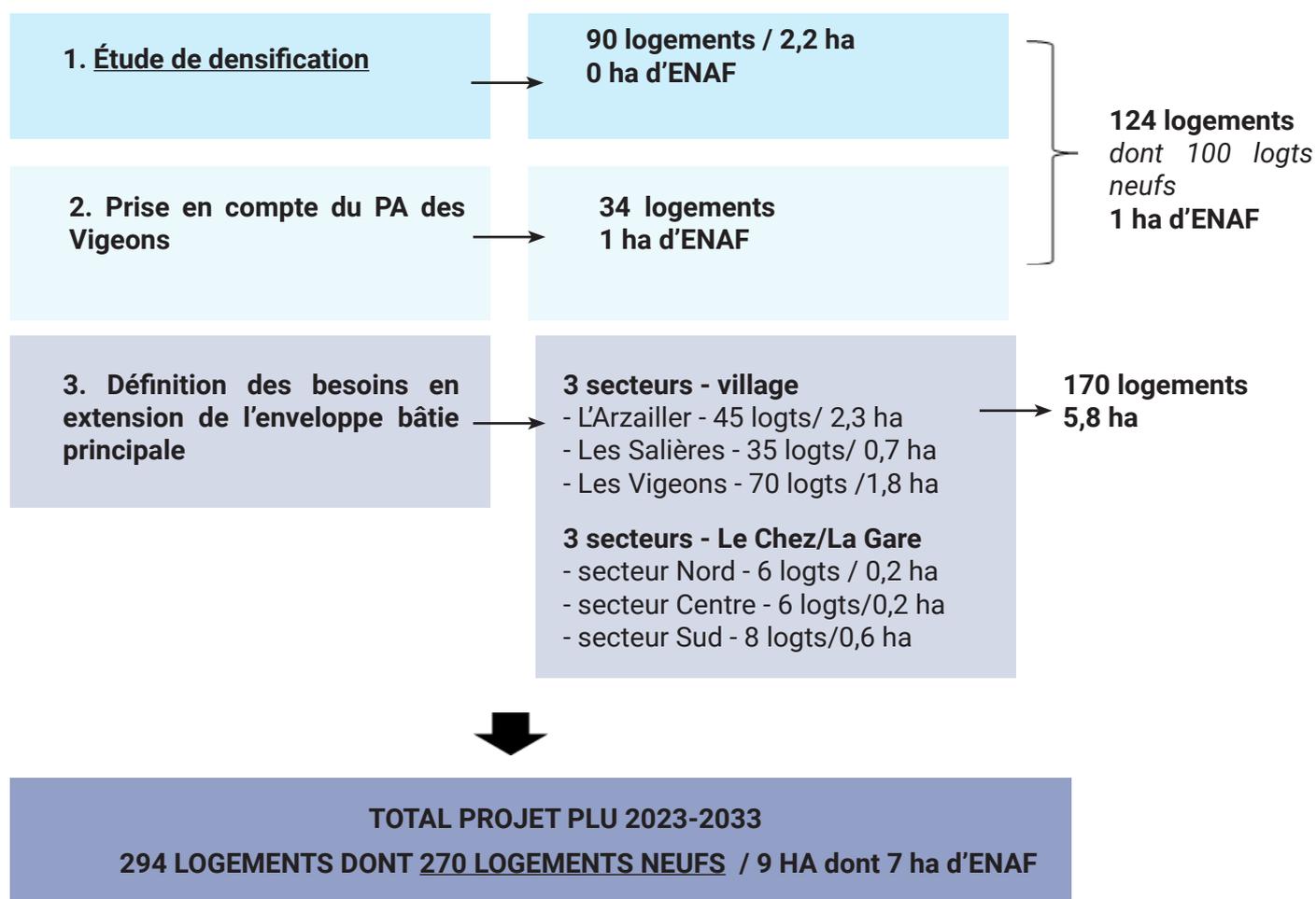


Vue sur le secteur C



Vue sur le secteur B

Synthèse de la méthodologie poursuivie pour délimiter les zones U et AU à vocation d'habitat



La délimitation des zones U et AU répond bien à l'orientation « promouvoir un développement respectueux des structures paysagères et intégrant les contraintes et enjeux environnementaux » du PADD. La délimitation répond à l'objectif d'assurer un équilibre entre valorisation du foncier et intégration paysagère et architecturale.

30% des besoins (étude de densification uniquement / secteur du PA des Vigeons exclu) sont situés au sein de l'enveloppe bâtie et correspondent à la mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires et à la réhabilitation d'une partie du parc existant.

La délimitation répond aux actions définies dans le PADD à savoir :

- > Permettre le développement de trois secteurs d'extension : l'Arzailler ; les Vigeons et les Salières
- > Préserver la silhouette du bourg et la lecture de son implantation sur la côtière (pour ce faire, une densité plus faible est proposée sur le secteur de l'Arzailler)
- > Accompagner l'évolution du hameau du Chez et du quartier de la Gare (3 secteurs ont été délimités en zone AU dans ce sens)
- > Stopper le développement du hameau des Pécolets (aucune extension n'a été identifiée sur ce hameau)

Au-delà de ce travail d'identification des besoins en foncier liés au développement résidentiel, la délimitation des zones U et AU a consisté à qualifier les différents secteurs urbanisés afin de définir des règles adaptées et permettant de répondre à l'objectif du projet communal visant à « adapter les formes bâties de l'habitat dense pour en garantir le confort, la désirabilité et la qualité environnementale ».

Afin de répondre à cet objectif, il a été acté de distinguer 3 grandes catégories de zones «U» à vocation d'habitat :

- la zone UA correspondant au centre-bourg historique (secteur marqué par une mixité fonctionnelle et des enjeux patrimoniaux et paysagers)
- la zone UB correspondant au tissu résidentiel marqué par une mixité des formes bâties (collectif, groupé et individuel)
- la zone UH correspondant aux principaux hameaux (noyau historique et extensions plus ou moins récentes): Le Chez ; La Gare ; Les Pécolets ; Les Josserands et les Batendons.

Ces différentes zones permettent de définir des règles spécifiques en terme de destinations et sous-destinations ; implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives ; hauteurs ; stationnement ou encore aspect extérieur des constructions



Se reporter à la partie justification des règles

• **Concernant les zones U et AU à vocation d'activités et commerciales**

A l'instar des zones U et AU à vocation d'habitat, une première étape a consisté à réaliser une étude de densification des secteurs économiques existants.

La commune d'Etoile-sur-Rhône compte 5 zones d'activités :

- Blacheronde
- Bosses et Basseaux
- La Paillasse
- Les Caires
- Fiancey

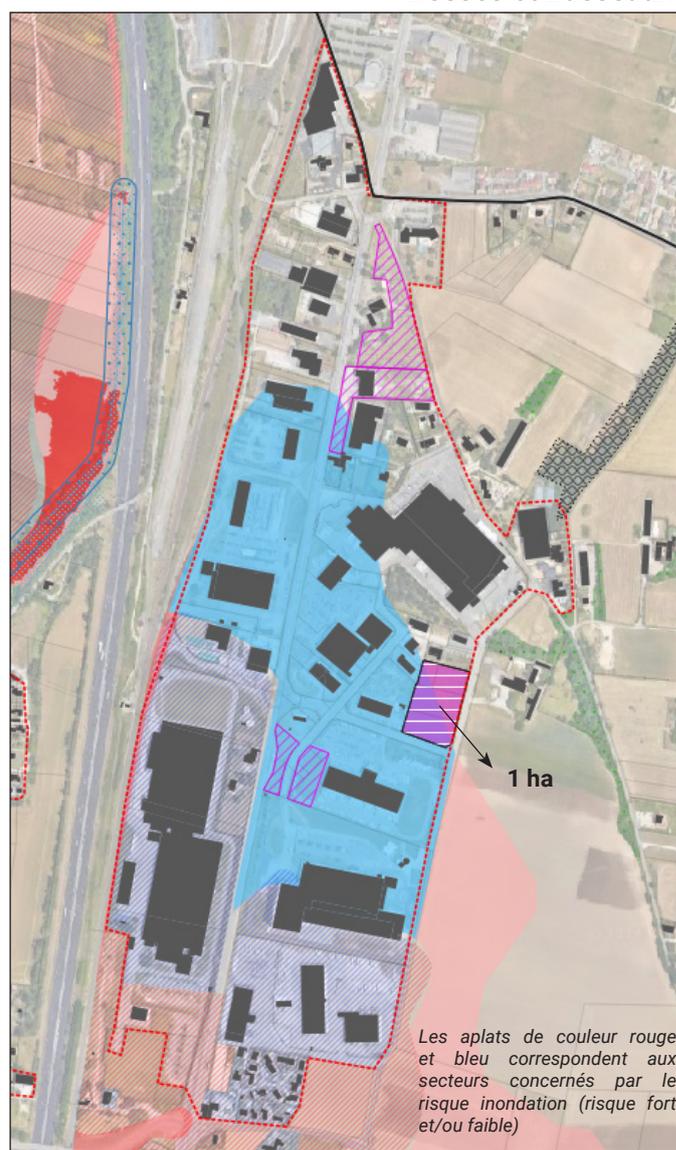
Ces dernières représentent un potentiel de densification de 3,8 ha dont 1 ha sur la zone de Bosses et Basseaux, 2,6 ha sur la zone des Caires (ce second secteur fait l'objet d'un permis de construire mais ce dernier n'est pas sorti de terre) et 0,2 ha sur la zone de Blacheronde.

Des potentiels d'optimisation de certaines parcelles ont également été fléchées (divisions parcellaires).

Il convient de préciser que les zones d'activités sont concernées en grande partie par le risque inondation, risque limitant le développement de ces dernières (exemple : zones rouges sur la partie Sud de Bosses et Basseaux ainsi que sur les zones de la Paillasse et Fiancey).

Potentiel d'optimisation des zones d'activités

Bosses et Basseaux

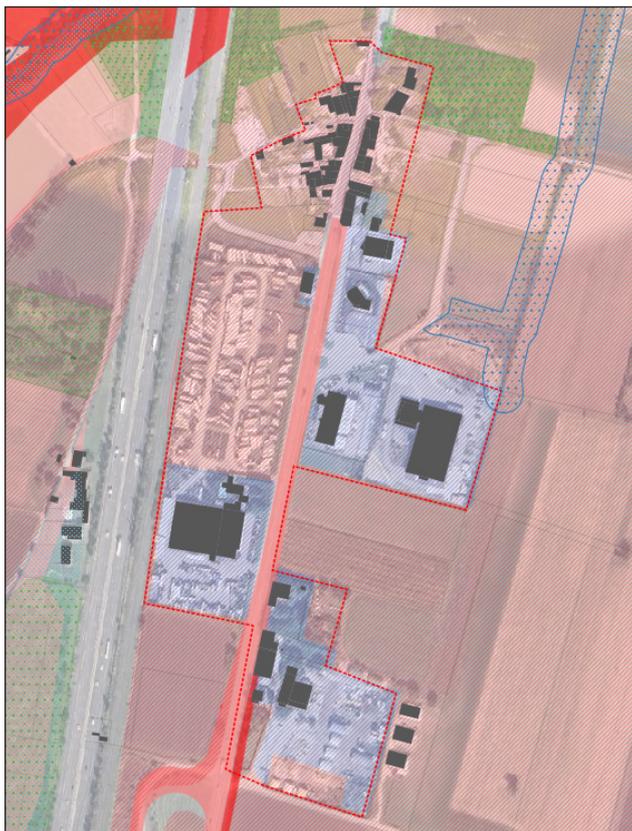


Les aplats de couleur rouge et bleu correspondent aux secteurs concernés par le risque inondation (risque fort et/ou faible)

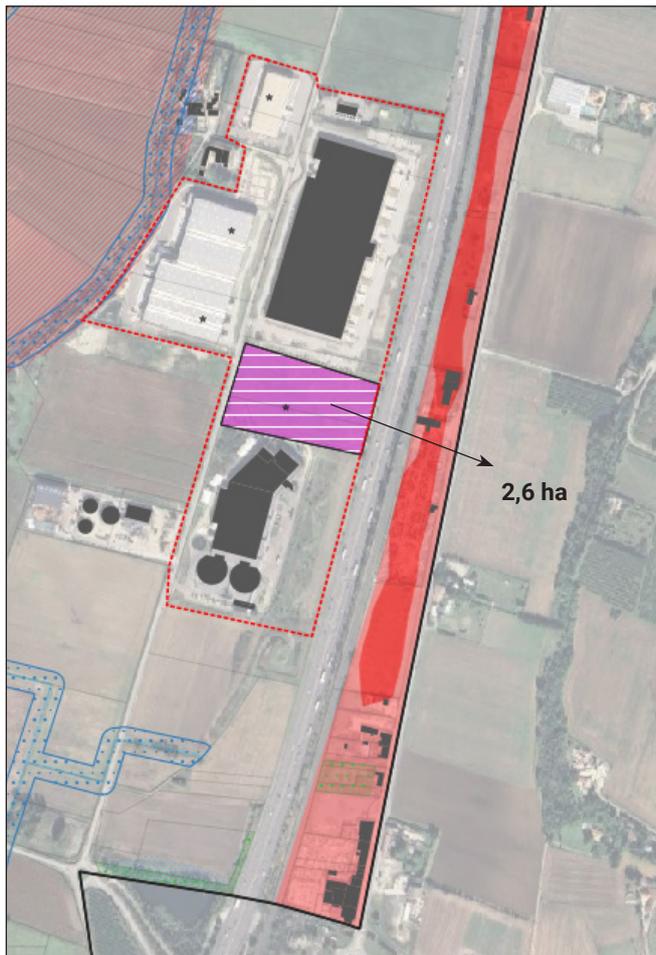
- Dents creuses économiques
- Divisions parcellaires potentielles économiques

Potentiel d'optimisation des zones d'activités

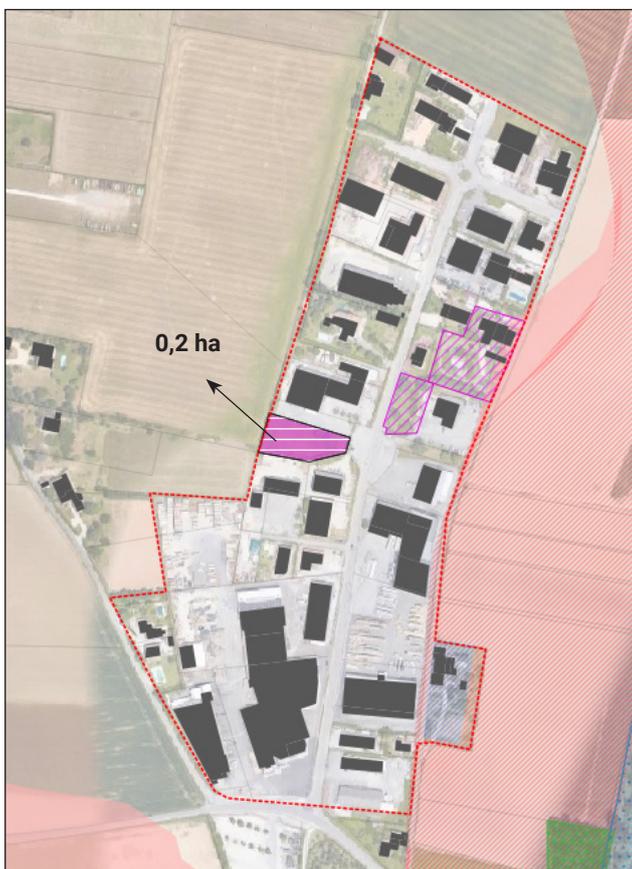
La Paillasse



Les Caires et Fiancey



Blacheronde



-  Dents creuses économiques
-  Divisions parcellaires potentielles économiques

Les aplats de couleur rouge et bleu correspondent aux secteurs concernés par le risque inondation (risque fort et/ou faible)

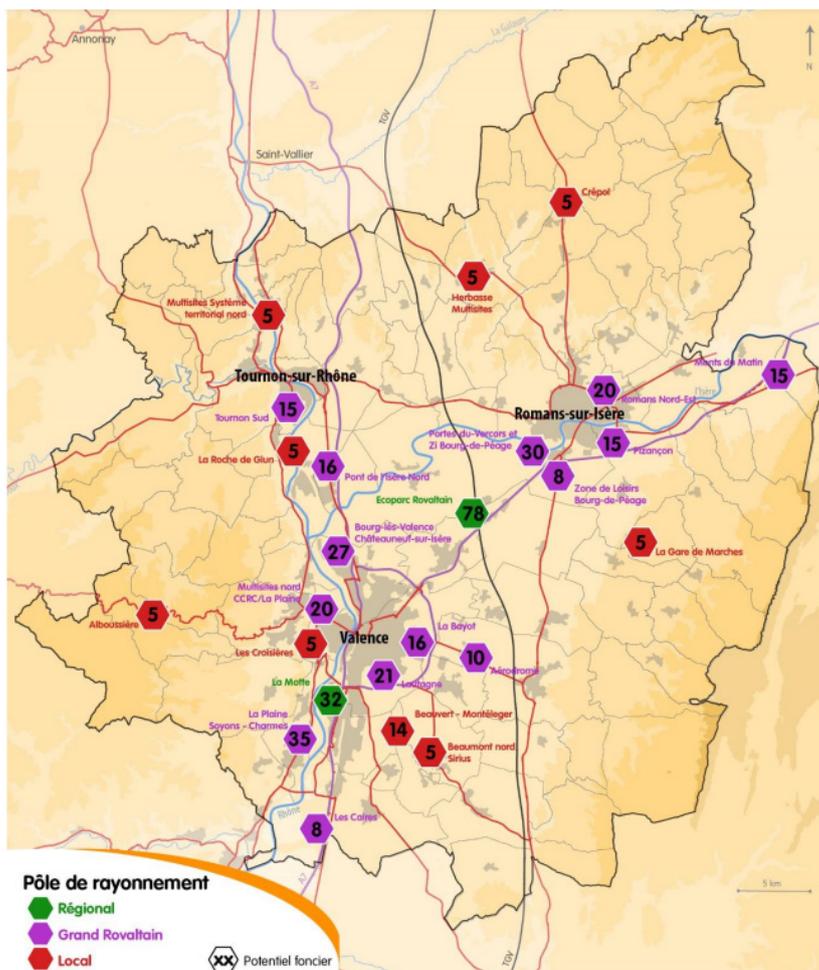
Sites d'accueil d'activités économiques à développer ou conforter - extrait du DOO du SCoT

Le développement économique du territoire est cadré par le SCoT du Grand Rovaltain ainsi que par l'Agglomération, compétente en matière de développement économique.

Le SCoT du Grand Rovaltain vise «un développement économique équilibré et ambitieux». « L'organisation territoriale en matière économique s'appuie sur une hiérarchie à quatre niveaux de sites d'activités qui sont retenus pour rééquilibrer l'aménagement économique du territoire. A chaque niveau sont assignés des objectifs propres qui favorisent une répartition complémentaire et non concurrentielle du foncier d'activité sur le territoire.» (extrait du SCoT)

Les 4 niveaux sont les suivants :

- les sites d'envergure régionale
- les sites d'envergure « Grand Rovaltain »
- les sites de proximité locale
- les sites permettant l'accueil de l'activité artisanale : « la création d'emplois dans les communes est encouragée sous toutes ses formes. La création de zones artisanales ou l'accueil d'activités industrielles, est autorisée mais limitée en



surface, de l'ordre d'un hectare par commune classée Village – rural et Village périurbain - ou Bourg-centre. (...) ce besoin est limité par EPCI et nécessite l'accord de l'EPCI dont la commune est membre» (extrait du SCoT)

Sur la commune d'Etoile-sur-Rhône, seule la zone des Caires est fléchée comme site d'envergure «Grand Rovaltain» (cf. carte ci-dessus).

EPCI	Secteur	Vocation principale	Vocation secondaire	2016-2025	2026-2040	Surface en ha
			TOTAL	239	181	420
CA VRSRA	Les Caires - Etoile	Industrie	Logistique	8	0	8

Une enveloppe de 8 ha a été fléchée sur cette zone dédiée à l'activité logistique sur la période 2016-2025. Cette enveloppe a été entièrement consommée. Aussi, aucun développement n'est envisagé pour les années à venir sur ce secteur.

Aussi, au regard des documents-cadres et notamment du SCoT, les différentes zones d'activités du territoire étoilien n'ont pas vocation à s'étendre.

Toutefois, dans le cadre de la phase diagnostic du PLU, un temps d'échanges spécifique a été organisé avec les représentants du monde économique. Un questionnaire a été adressé aux acteurs du territoire et une réunion d'échanges a été organisée en novembre 2022.

Ce temps d'échanges a permis de mettre en avant l'absence de petits locaux répondant aux besoins des artisans-acteurs économiques du territoire.

Aussi, afin de répondre aux besoins des administrés et afin de maintenir des emplois locaux, le projet communal vise à « permettre l'accueil de nouvelles entreprises » et notamment à « ménager de l'espace complémentaire pour l'installation de nouvelles activités tout en prenant en compte les enjeux environnementaux ».

Au regard de la présence du risque inondation, de la vocation des différentes zones existantes mais également des enjeux agricoles, une seule zone permet de répondre à l'accueil de nouvelles activités : la zone de Blacheronde. A vocation industrielle et artisanale, cette dernière est desservie par une voie centrale permettant une extension sur sa partie Nord.

Une emprise de 1,2 ha a ainsi été délimitée avec pour but l'accueil d'un village d'artisans. Le passage écologue n'a pas identifié d'enjeux faune et/ou flore sur ce secteur (se reporter au volet évaluation environnementale).

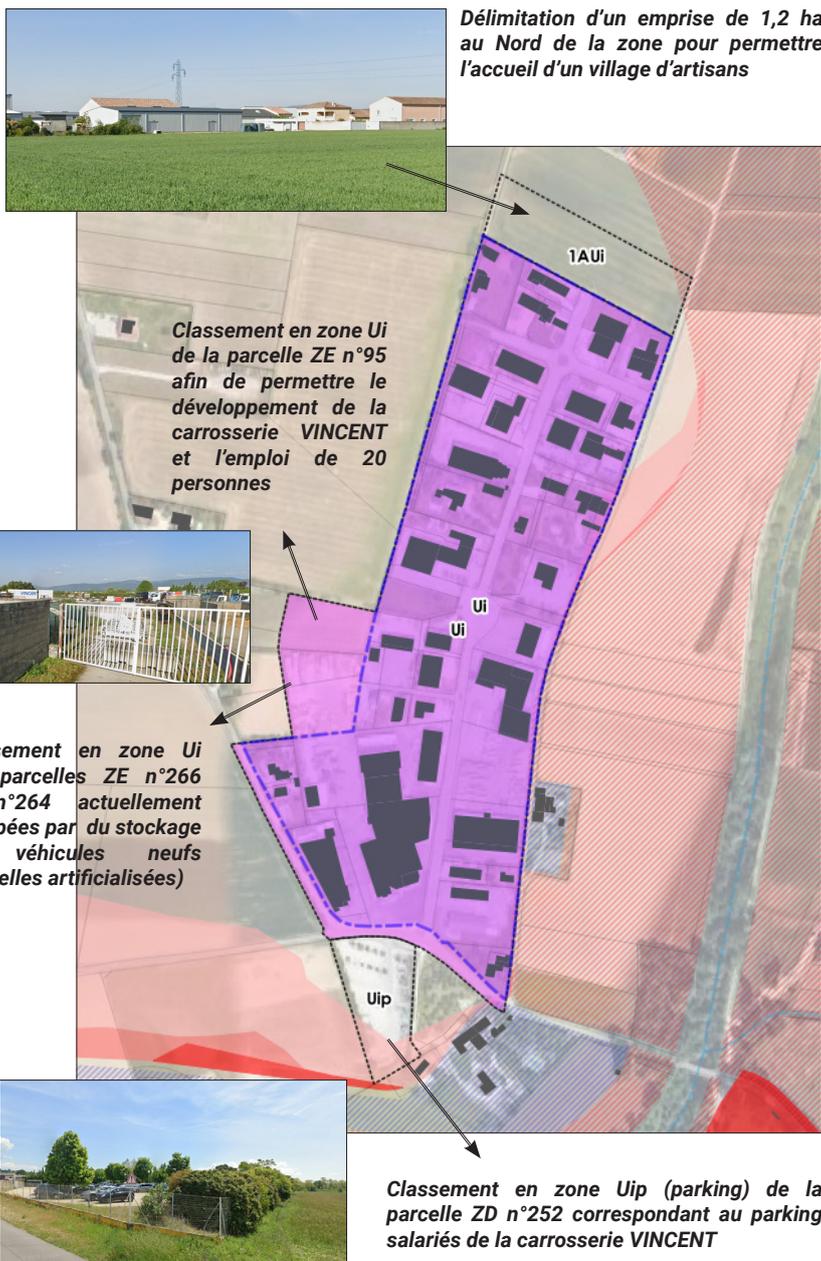
A noter toutefois, qu'initialement une emprise plus importante était envisagée couvrant la totalité de la parcelle ZE n°40 (2,5 ha). Dans un objectif de modération de la consommation d'espaces, l'emprise a été réduite.

Au-delà de l'extension Nord de la zone d'activités, la délimitation de la zone constructible (zone Ui) a été retravaillée afin de tenir compte de la réalité des secteurs artificialisés et aménagés par la carrosserie Vincent. Ainsi, les parcelles ZE n°266 et ZE n°264, actuellement occupées par du stockage de véhicules neufs ainsi que la parcelle ZD n°252 correspondant au parking salariés (100 véhicules + local 2 roues) ont été rattachées à la zone Ui. A noter toutefois que l'espace dédié au stationnement des salariés, situé en face de la RD111A, fait l'objet d'un zonage spécifique (Uip) interdisant toute nouvelle construction. Il s'agit uniquement d'acter l'artificialisation de la zone et sa vocation de stationnement.

Évolutions apportées à la délimitation de la ZAE Blacheronde entre le PLU en vigueur et le projet de PLU

-  Futures zones Ui et 1AUi du PLU
-  Zones actuelles du PLU en vigueur (Ui)

Les aplats et hachures de couleur rouge et bleu correspondent aux secteurs concernés par le risque inondation (risque fort et/ou faible)



Par ailleurs, dans le cadre de la concertation, la carrosserie Vincent a fait part de plusieurs projets de développement :

- l'un sur une partie de la parcelle ZD n°186, à l'Ouest du parking salarié. Cette dernière permettrait une zone de stockage des véhicules ;

- l'autre sur la parcelle ZE n°95 d'une emprise de 3 950 m² : cette parcelle permettrait la construction d'un bâtiment destiné à la fabrication et à l'assemblage de kits de carrosserie. Ce bâtiment représente un potentiel d'embauche de 20 personnes.

Il convient de souligner que la carrosserie VINCENT représente un acteur économique local majeur sur le territoire étoilien avec près de 200 salariés.

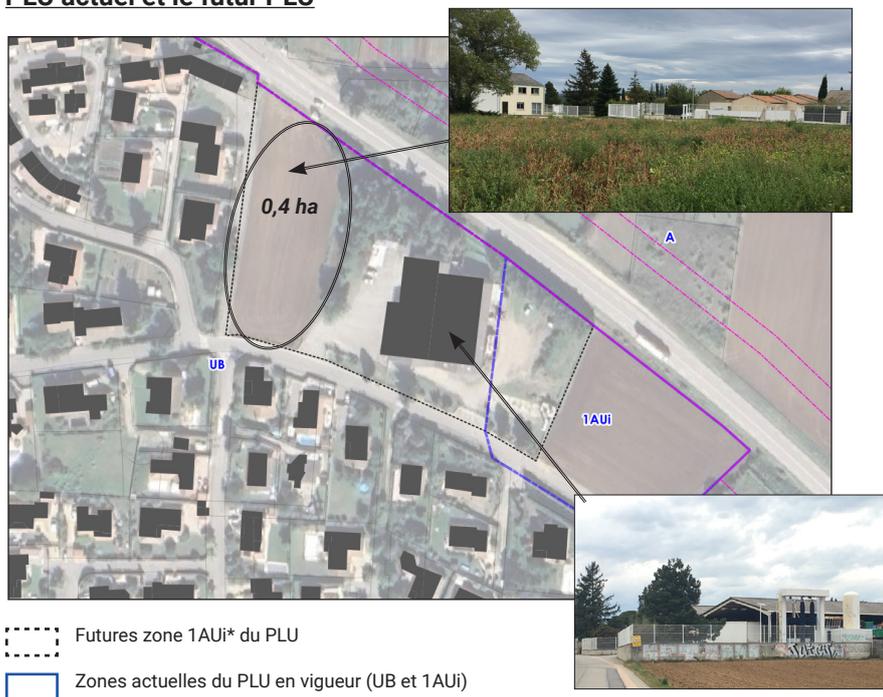
Afin de maintenir cette activité mais également de répondre à son besoin de développement, la demande relative à la parcelle ZE n°95 engendrant la création d'une vingtaine de personnes a été intégrée à la révision du PLU. Toutefois, la demande portant sur la parcelle ZD n°186 n'a pas trouvée de suite favorable, le secteur étant marqué par des enjeux agricoles et environnementaux (risque inondation) et visant à étendre la zone au-delà de la RD111A.

Évolutions apportées à la délimitation du secteur Priourat entre le PLU actuel et le futur PLU

Le projet de PLU délimite également une zone A Urbaniser (1AU) sur le secteur dit «Priourat», secteur à vocation économique situé le long du Chemin du Peroux, à l'Est du village.

Non identifié comme ZAE, ce secteur était déjà fléché à vocation d'activité dans le PLU en vigueur. La partie construite était classé en zone UB et la partie Ouest en zone 1AUi. Ce secteur est actuellement occupé par un garage.

Afin de maintenir la vocation économique de ce secteur mais également afin d'anticiper le devenir du site, une zone 1AUi a été délimitée. L'objectif de cette zone est de confirmer la vocation économique tout en intégrant sa localisation à proximité immédiate du tissu résidentiel.

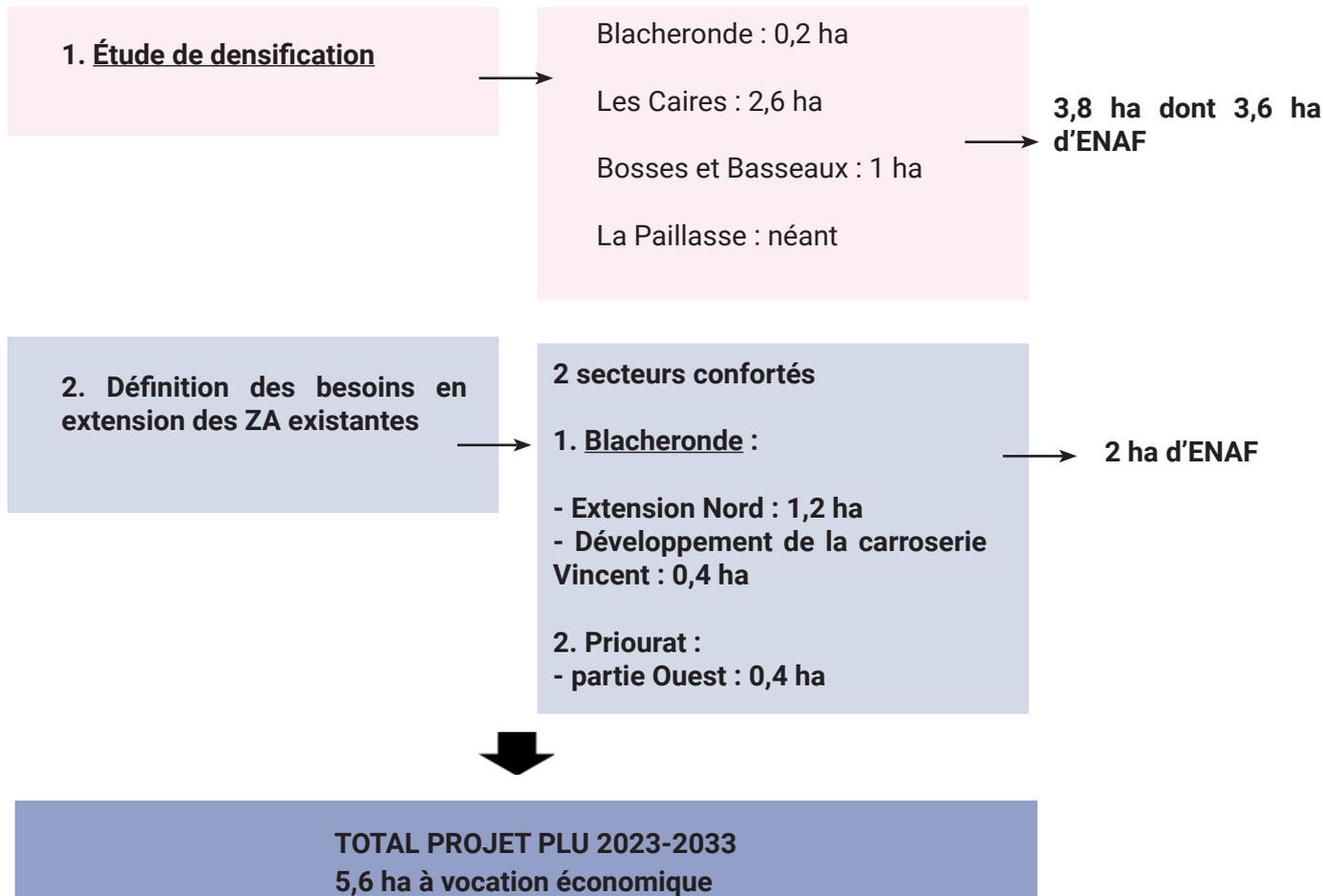


Aussi, cette zone est destinée à permettre des activités compatibles avec l'habitat alentour. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie visant à intégrer le devenir du bâtiment existant mais également à permettre de nouvelles constructions sur la partie Ouest, non urbanisée.

La délimitation retenue correspond à la partie actuellement aménagée ainsi qu'à la partie non urbanisée située à l'Ouest et représentant environ 4000 m².

La partie située à l'Est - aujourd'hui identifiée comme zone 1AUi, a été rebasculée en zone naturelle.

Synthèse de la méthodologie poursuivie pour délimiter les zones U et AU à vocation d'activités



• Concernant les zones U et AU à vocation d'équipements

Le territoire communal est desservi par plusieurs équipements. Les plus structurants ont fait l'objet d'un classement en zone UE (zone urbanisée à vocation d'équipements). A noter que certains équipements intégrés aux enveloppes bâties ont été classés en zones UA, UB ou UH (écoles du village et du hameau de la Gare ; mairie ; salle polyvalente ; salle Estrella ; agence postale ...).

Ont fait l'objet d'un classement en zone UE, les équipements suivants :

- Le cimetière existant ainsi que la parcelle ZH n°707 destinée à permettre une éventuelle extension.
- Le secteur composé de la place de la République et du pôle d'équipements (tennis, gymnase, boulodrome...)
- Le centre d'incendie et de secours (SDIS)



Le domaine des Clévos, jusqu'alors cité des savoirs gérée par l'Agglomération, est, depuis le 1er janvier 2025 géré par la commune d'Etoile. Ce lieu emblématique au cœur du village, véritable trésor patrimonial et poumon vert, fait l'objet d'un vaste projet de valorisation auprès des étoiliens. Il s'agit d'ouvrir ce secteur sur le tissu environnant (relier le Parc du Parquet avec la Véore, le Canal, le Clévos et les quartiers d'habitations); valoriser les paysages existants ; créer et matérialiser une connexion au Canals des Moulins ou encore d'ouvrir des passages existants ou ayant existé.



Production : Territoires et Paysages et Trame



Ce secteur fait également l'objet d'un enjeu de sociabilité : il s'agit de diversifier les usages pour rendre le parc plus quotidien (promenades ; amphithéâtre de verdure ; accueil de mariages).

Aménagements envisagés sur le secteur des Clévos



- 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

Production : Territoires et Paysages et Trame

Afin de permettre la valorisation et l'aménagement de ce secteur une zone UL (zone urbanisée à vocation d'équipements et loisirs) a été délimitée dans le projet de PLU. Couvrant la totalité du périmètre du domaine des Clévos (4 ha), aucune nouvelle construction n'est envisagée. Comme indiqué dans le schéma de synthèse ci-dessus, il s'agit de valoriser le bâti existant et de mettre en valeur le parc.

Une zone de développement à vocation d'équipements a été délimitée sur le secteur «Les Salières». Situé en entrée de ville, ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique. La délimitation d'une emprise de 9000 m² vise à permettre l'accueil d'un nouvel équipement sportif et/ou culturel.

En effet, la commune dispose de plusieurs équipements notamment dans le centre-bourg (secteur place de la République). Ces derniers sont anciens et nécessitent des travaux d'aménagement et de rénovations énergétiques.

L'espace polyvalent fait actuellement l'objet de vastes travaux destinés à rénover et moderniser cet équipement.

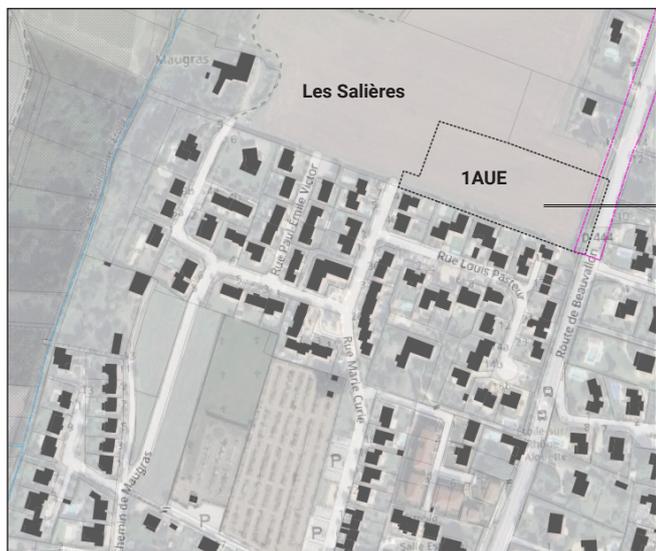
Le gymnase situé chemin Côte Chaude ou encore le boulodrome et dojo nécessitent également des travaux de réhabilitations.

Des équipements anciens nécessitant des travaux de réhabilitations et rénovations énergétiques



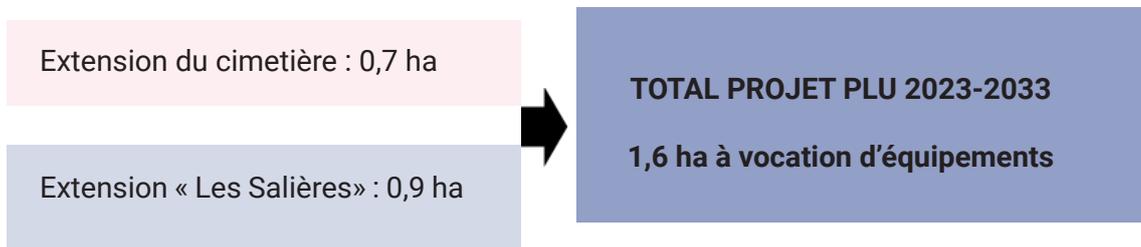
Afin d'anticiper ces travaux mais également afin d'étoffer l'offre d'équipements publics sur la commune, la délimitation d'une réserve foncière a été fléché dans le projet communal.

A l'instar du développement résidentiel, les possibilités de développement du village reste limitées. Le choix s'est porté sur le secteur des Salières, en entrée de village et à proximité d'un tissu résidentiel dense. La délimitation a été faite en continuité du projet de développement résidentiel.



Classement en zone 1AUE d'une emprise d'environ 9000 m² dédiée à l'accueil d'un futur équipement sportif et/ou culturel

Synthèse de la consommation des zones U et AU à vocation d'équipements



2.1.3. Justifications de la délimitation des zones A et N

La délimitation des zones A et N est le résultat de la prise en compte :

- du diagnostic agricole ;
- des enjeux environnementaux (périmètres naturalistes notamment) ;
- des enjeux paysagers ;
- de la prise en compte des risques naturels (risques inondation notamment) ;
- des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

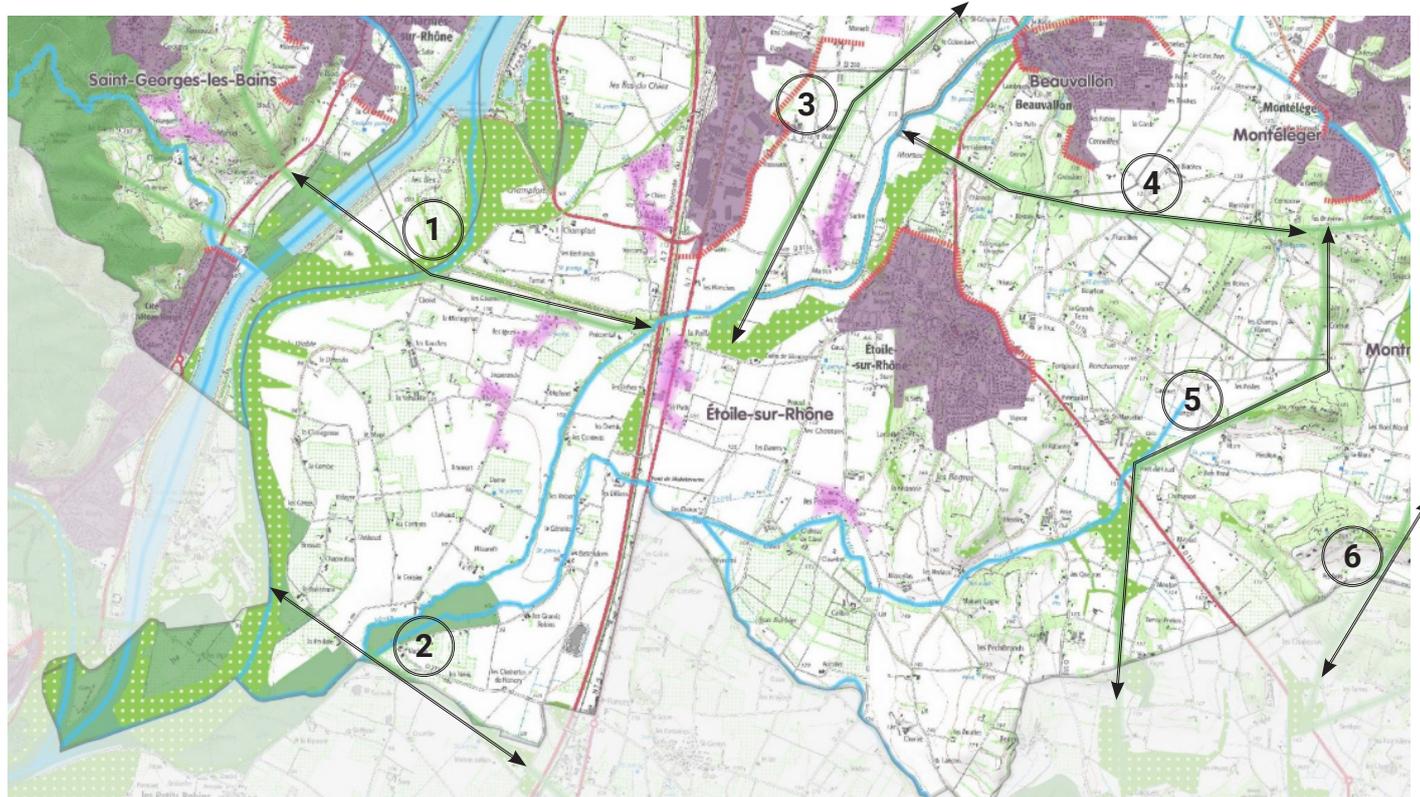
• **Concernant les zones Agricoles (A)**

Le territoire étoilien se caractérise par son caractère agricole. Le diagnostic agricole a recensé près de 2400 ha de parcelles agricoles (données RPG 2021) soit près de 60% du territoire communal et une cinquantaine d'exploitations agricoles principalement tournées vers la culture. La plaine agricole présente une forte valeur agronomique et bénéficie d'un réseau d'irrigation développé.

Au-delà d'enjeux agricoles, la basse terrasse et la haute terrasse du territoire communal sont marqués par des enjeux paysagers (ouvertures visuelles sur le grand paysage) et environnementaux (réservoirs de biodiversité ; zones humides ; pelouses sèches...). Le SCoT du Grand Rovaltain identifie notamment 6 grands corridors écologiques terrestres («corridors verts») traversant les espaces agricoles de la commune :

1. Liaison entre le Vallon du Turzon (ZNIEFF de type I) / le Vieux Rhône d'Etoile et l'île des Peits Robins (ZNIEFF de type I) jusqu'à la Véore (corridor aquatique)
2. Liaison entre la zone Natura 2000 (vallée de l'Eyrieux et ses affluents) et le Vieux Rhône d'Etoile et l'île des Peits Robins (ZNIEFF de type I) et la Lauze
3. Liaison entre le réservoir de biodiversité situé au Nord de la Paillasse ; via la Véore et en direction de Beauvallon
4. Liaison entre le Canal des Moulins ; le secteur du Télégraphe et le coteau des Reines
5. Liaison entre le Coteau des Reines ; le Serre de Peilles ; les Forêts ; le ruisseau de l'Arcette et le marais de Montoisson
6. Liaison entre le Serre de Jupe ; les Forêts et le coteau de Bernoir

Zoom sur les corridors verts identifiés par le SCoT



Extrait du DOO du SCoT

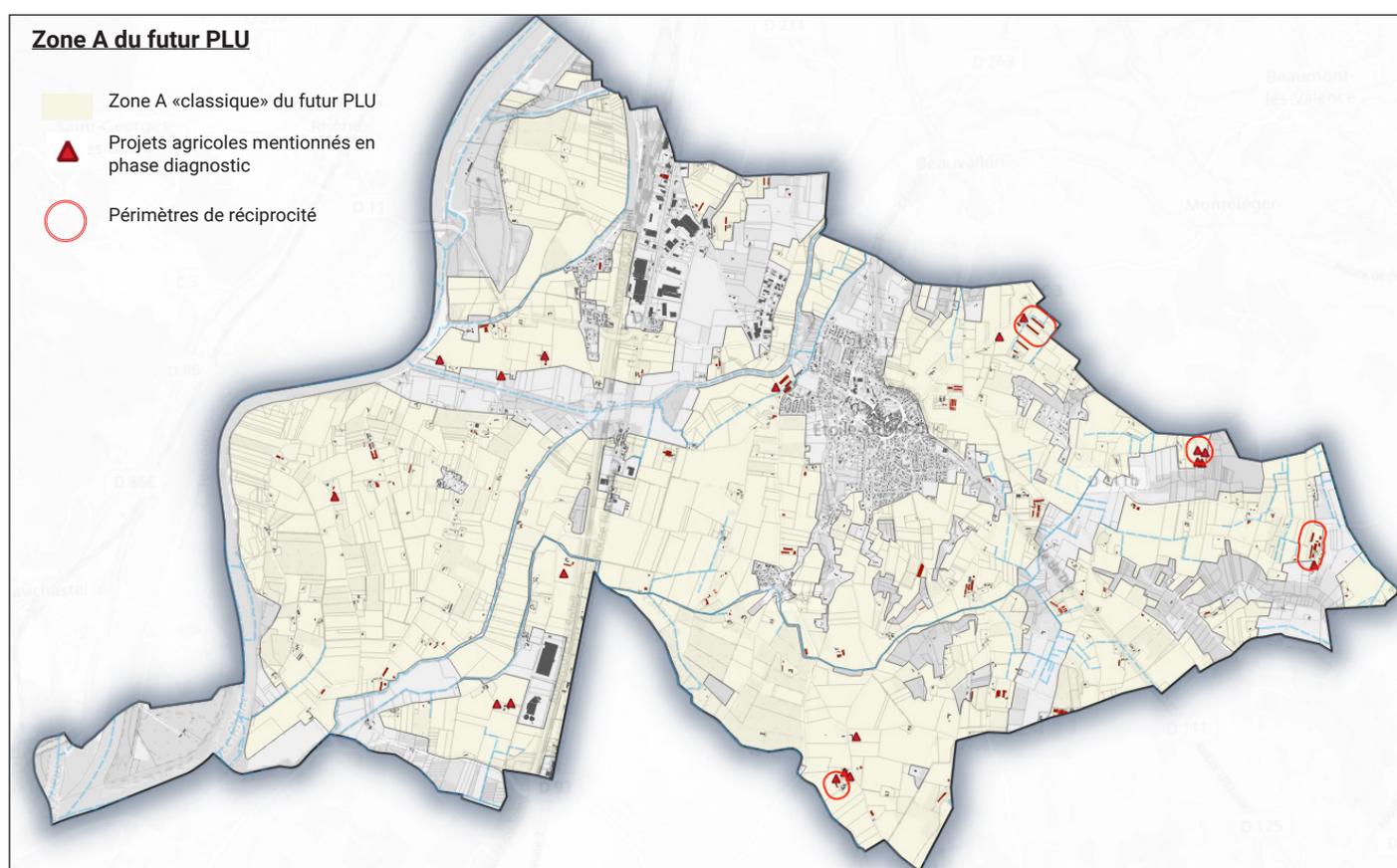
Afin de préserver ces espaces, et en compatibilité avec les objectifs fixés dans le PADD (*orientation 3 de l'axe 3 : « conforter l'économie agricole » mais également orientation 2 de l'axe 1 « préserver et valoriser la biodiversité du territoire »*), le projet de PLU distingue trois grandes catégories de zones agricoles :

- **La zone agricole «classique» (A)** : elle correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol.

Sa délimitation a été faite en tenant compte d'une part des îlots PAC (RPG 2021) et d'autre part de la vocation effective de la parcelle. Ainsi, si des secteurs présentaient une vocation agricole mais qu'ils n'étaient pas déclarés à la PAC, ils ont été classés en zone A.

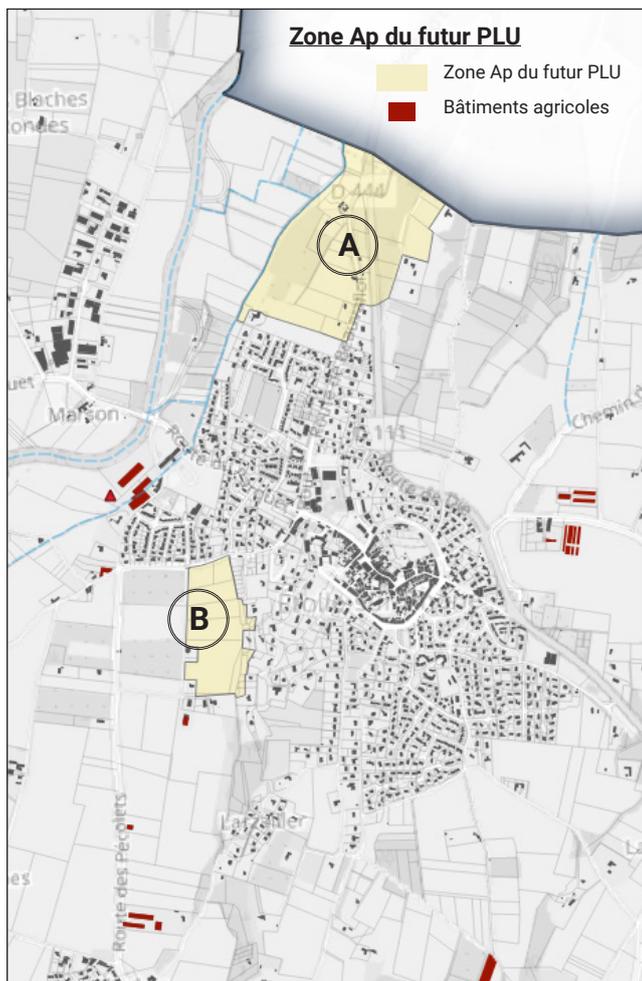
La délimitation tient également compte des projets mentionnés par les différents exploitants lors de la rencontre spécifique organisée en phase de diagnostic.

Si la zone A correspond principalement à des espaces agricoles, elle englobe également l'habitat diffus et plusieurs hameaux de la commune. Autrefois classés en zones Ah ou Nh ; ces derniers sont désormais classés en zones A ou N ; le règlement de ces zones autorisant une évolution des habitations existantes (*se reporter à la partie « justification des règles »*).

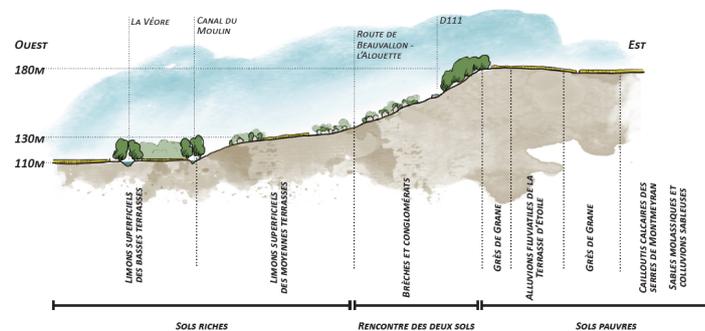


- **La zone agricole «paysagère» (Ap)** : elle correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers (ouvertures visuelles sur le grand paysage ; proximité de l'enveloppe bâtie...). Afin de préserver ces enjeux et éviter toutes incidences notamment sur le grand paysage ou d'éventuels conflits d'usages, le règlement de la zone interdit toute nouvelle construction y compris agricole . Seule une évolution des habitations existantes est permise.

2 secteurs ont été délimités (cf. extraits page suivante).



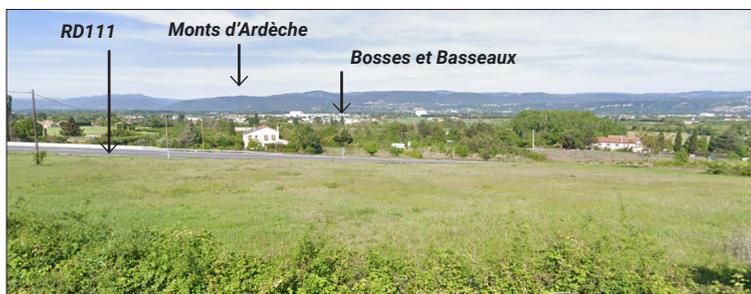
Un premier secteur (secteur A) correspond à l'entrée de village Nord. Il s'agit d'un espace de transition entre la basse terrasse et la haute terrasse offrant des ouvertures visuelles sur la plaine agricole et en fond les monts d'Ardèche. Ce secteur est en partie identifié comme réservoir de biodiversité par le SCoT et fait également l'objet d'un corridor vert (cf. numéro 4 de la carte page 50).



Production : Territoires et Paysages et Trame



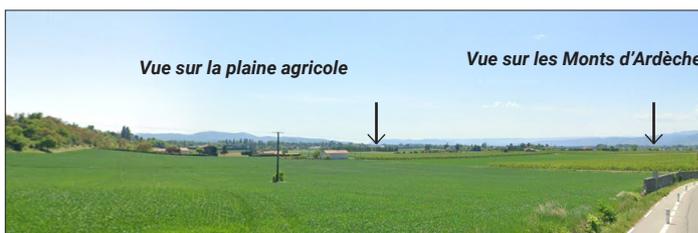
Vue depuis la route de Beauvallon



Vue depuis le chemin de l'Alouette

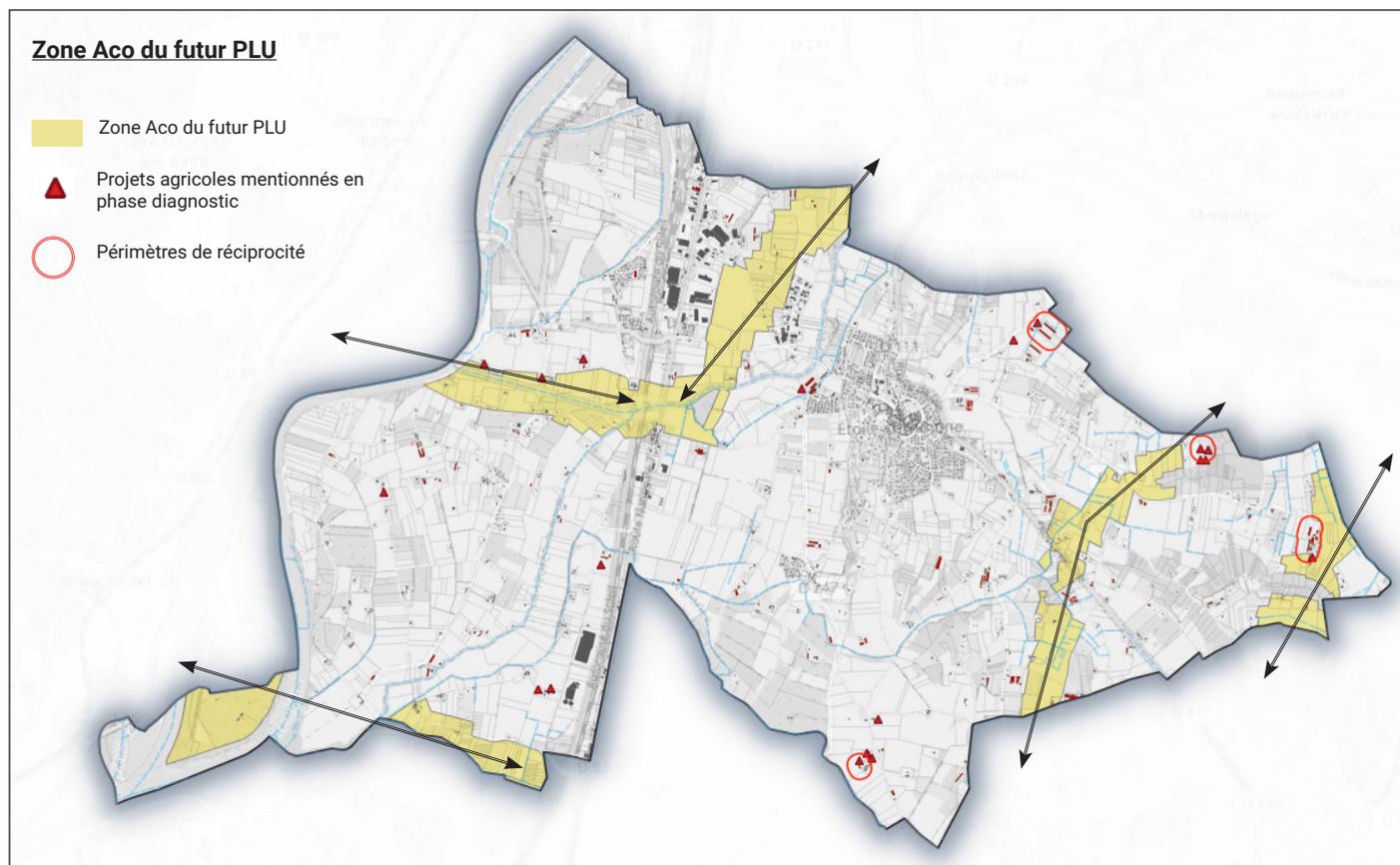
Un second secteur (secteur B) a été délimité au niveau La Côtère et l'Arzailler. Il s'agit de l'espace agricole situé entre le coteau boisé et habité et le chemin Suze.

Ce dernier est marqué par des enjeux paysagers forts. Il offre d'une part des vues sur la silhouette du bourg et d'autre part des vues sur la plaine agricole et les Monts d'Ardèche en fond.



Des vues à préserver sur la silhouette du bourg et sur le grand paysage (Monts d'Ardèche)

- **La zone agricole correspondant aux principaux corridors écologiques (Aco) :** elle correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux environnementaux forts. Il s'agit de secteurs agricoles concernés par les corridors verts identifiés par le SCoT du Grand Rovaltain (cf. carte page 50).



Initialement fléchée inconstructible, cette zone vise, après prise en compte de la remarque de la Chambre d'Agriculture lors de la réunion PPA sur les pièces graphiques et réglementaires du PLU, à encadrer d'éventuelles constructions agricoles. Ces zones ont pour but d'afficher le caractère agricole tout en prenant en compte les enjeux environnementaux. Aussi, au sein de ces secteurs, le règlement :

- autorise une évolution modérée des bâtiments agricoles existants (30% maximum de l'emprise au sol existante). Il convient de préciser que la délimitation de la zone Aco a été faite en tenant compte des exploitations existantes et des projets de développement mentionnés dans le diagnostic.

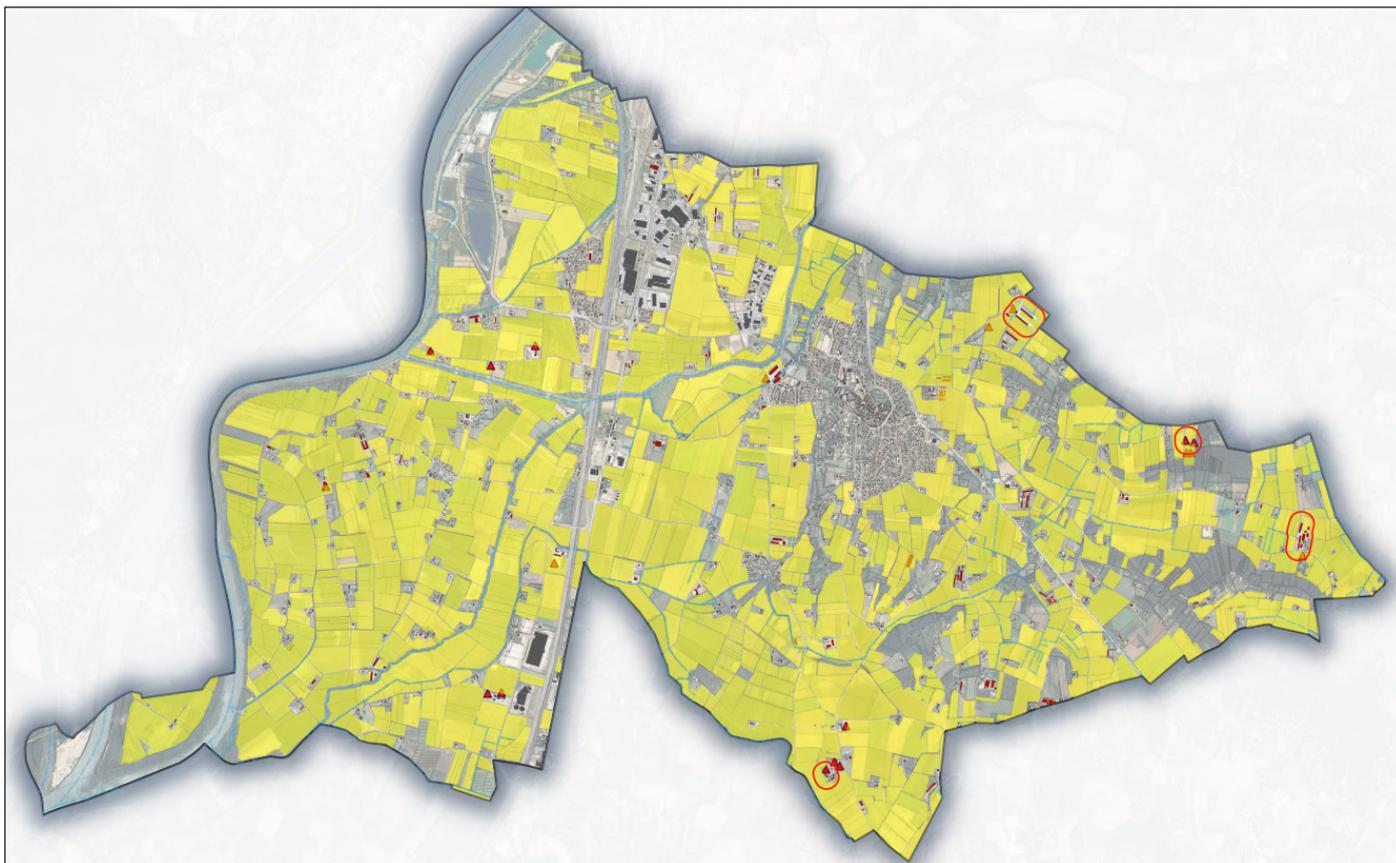


Exemple du GAEC Brunel - délimitation de la zone Aco tenant compte du projet mentionné sur la parcelle ZO n°112 ainsi que du périmètre de réciprocité des bâtiments.

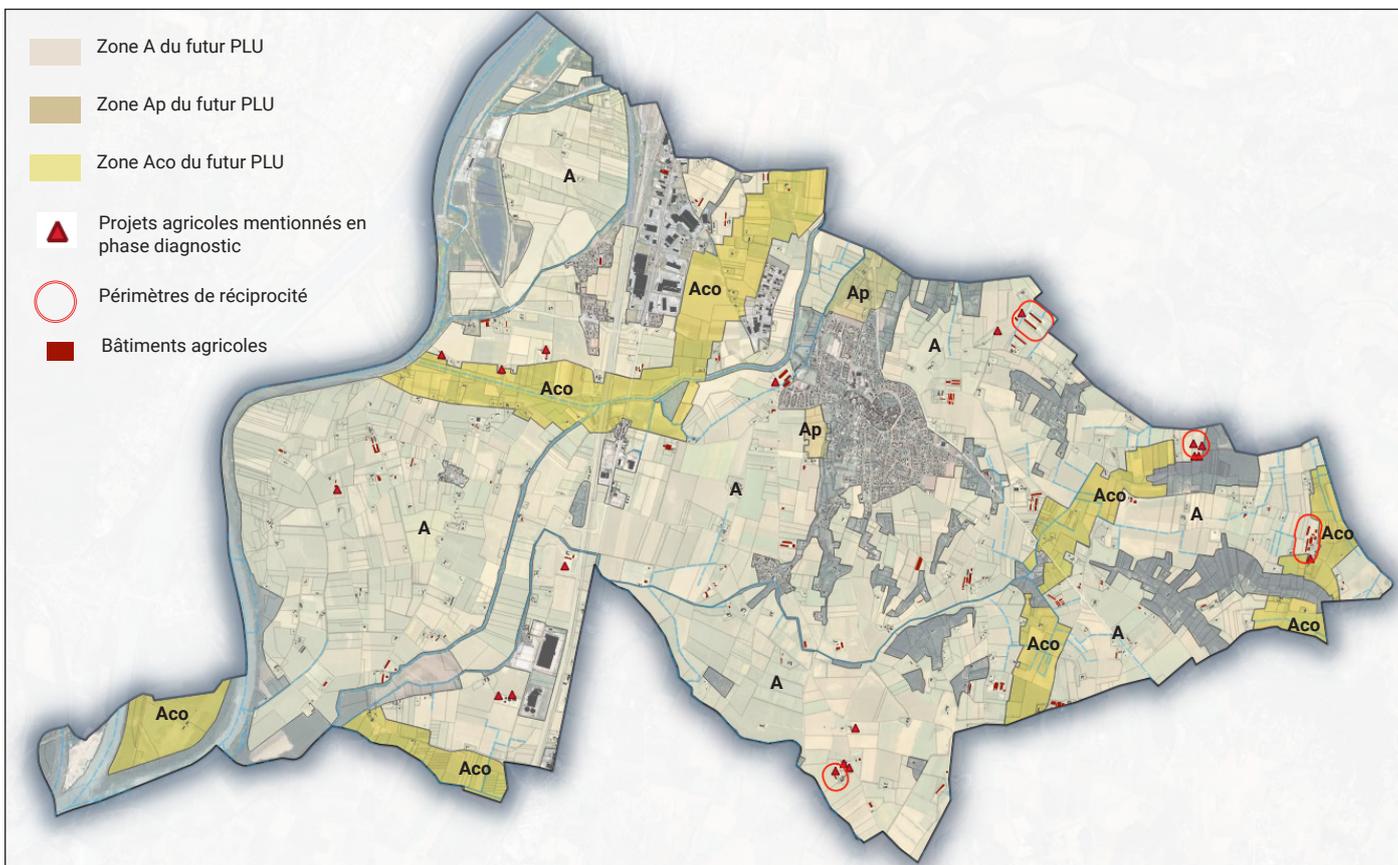
- autorise les constructions à usage agricole type tunnel et serre dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;
- autorise l'accueil de nouveaux bâtiments agricoles sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 250 m² et que ces derniers soient implantés à plus de 20 mètres des cours d'eau concernés par la zone Aco. Ces derniers doivent être à usage strictement techniques. La construction d'un logement en lien avec l'exploitation agricole n'est pas permise.
- impose que les clôtures agricoles soient perméables pour la petite faune

SYNTHÈSE DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES

Ilots agricoles 2021



Zones A, Ap et Aco du futur PLU

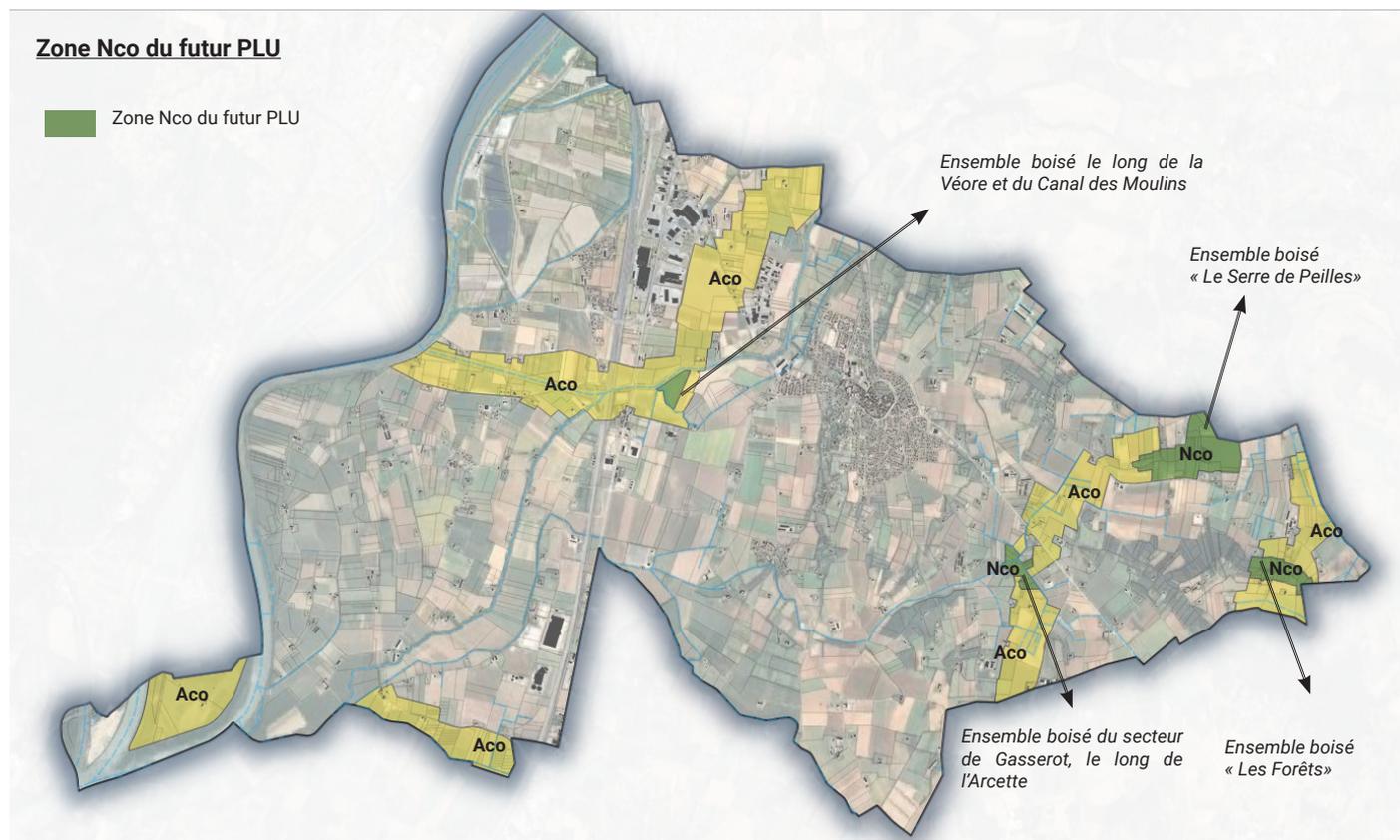


• **Concernant les zones Naturelles (N)**

La délimitation des zones naturelles est le résultat de la prise en compte des enjeux de biodiversité (périmètres naturalistes), paysagers (préservation des cônes de vue, maintien des boisements....) ou encore de la prise en compte des risques naturels.

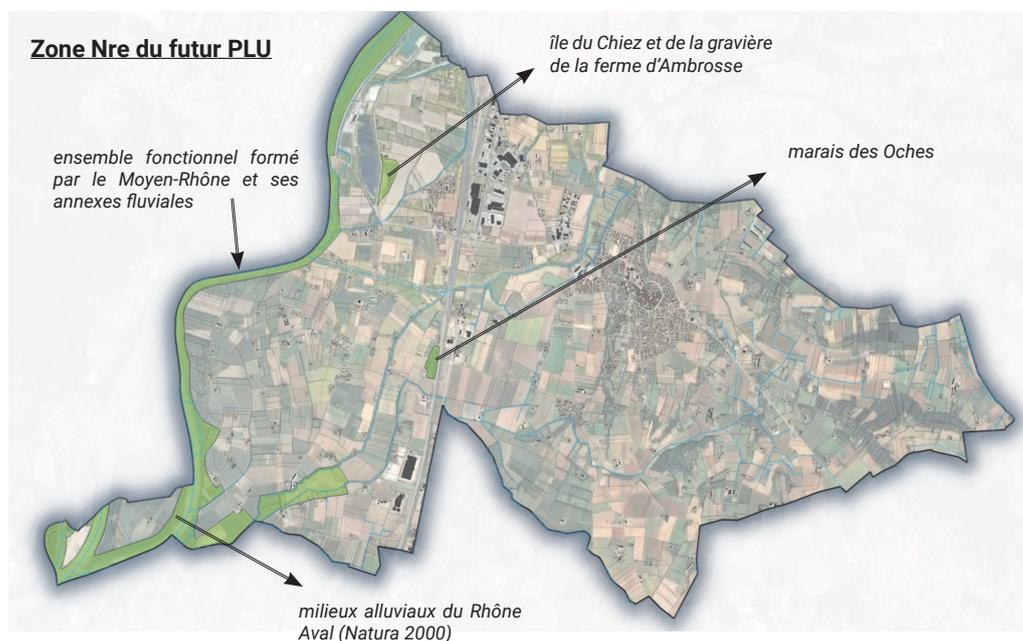
A l'instar du travail réalisé pour les zones agricoles, le projet de PLU délimite trois grandes catégories de zone naturelle afin de prendre en compte les spécificités du territoire et les enjeux issus du diagnostic :

- **une zone naturelle correspondant aux corridors écologiques dites « Nco »** : à l'instar de la zone Aco, elle recouvre les espaces naturels (non agricoles) concernés par les corridors verts identifiés par le SCoT.



- **une zone naturelle à forts enjeux environnementaux dites « Nre »** : cette dernière correspond aux principaux réservoirs de biodiversité de la commune identifiée par le SRADDET et le SCoT ainsi qu'au site Natura 2000. Il s'agit notamment :

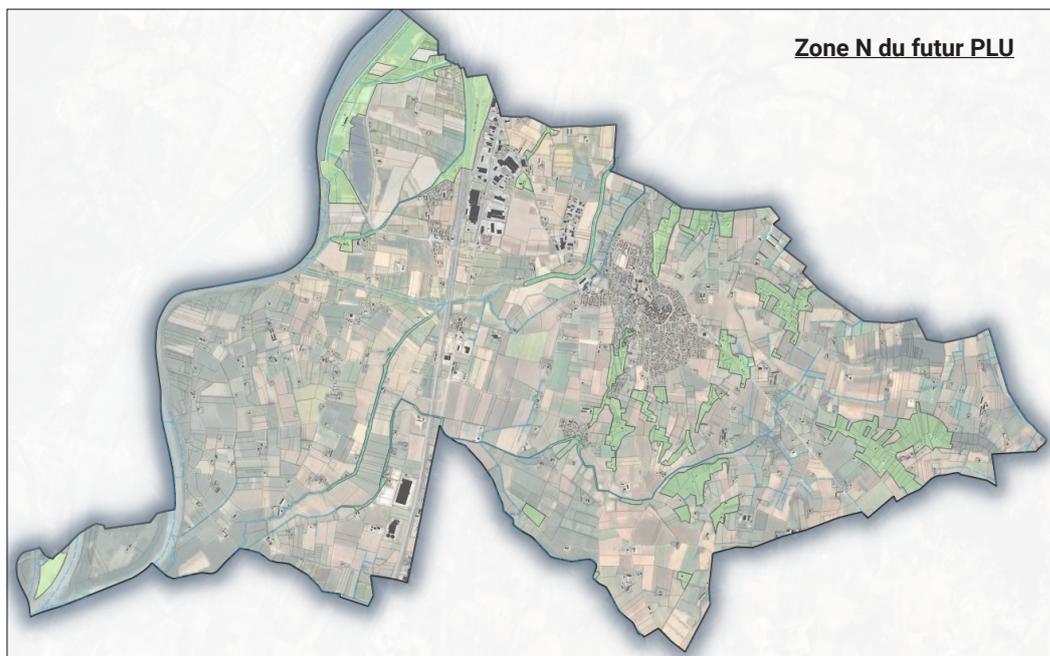
- du Rhône et ses abords ;
- de l'île du Chiez et de la gravière de la ferme d'Ambrosse
- du marais des Oches
- du Vieux-Rhône et de l'île des petits robins



Afin de préserver la biodiversité des zones Nco et Nre, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seule une évolution des habitations existantes est permise selon les mêmes règles que celles définies au sein des zones A (se reporte à la partie « justifications des règles »).

- une zone naturelle « classique » : N

Cette dernière correspond aux espaces naturels et/ou boisés hors corridors écologiques et/ou réservoirs de biodiversité.



• Sous-secteurs de la zone agricole

Des sous-secteurs et STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) ont été délimités au sein de la zone naturelle afin de tenir compte des spécificités du territoire et activités existantes.

Le projet de zone délimite notamment :

- une zone NL : il s'agit d'une zone naturelle à vocation de loisirs correspondant aux équipements situés hors enveloppe bâtie :

- > Terrains de foot (chemin du stade)
 - > Skate-park situé chemin du Peroux et parcelle agricole située à l'Ouest destinée à l'aménagement d'un pôle jeunes
 - > Terrains situés chemin du télégraphe et correspondant au secteur utilisé par l'association Valence Air Modélisme
 - > Base de loisirs (Etoile park)
 - > Terrain de loisirs du hameau de la Gare
- ainsi qu'aux jardins du Parquet**

Base de loisirs Etoile Park



Stade de foot



Terrains de modélisme



Zone NL du futur PLU

Terrain de loisirs



Skate-park



Zoom sur la zone NL «chemin du Peroux» :

La zone NL correspond à la partie actuellement artificialisée/ aménagée (ancien skate-park) ainsi qu'à l'espace agricole situé à l'Ouest. D'une emprise de 0,4 ha, ce secteur a pour but d'être aménagé à destination des jeunes (city-stade...etc.).



Une zone NL a également été délimitée au sein de la trame bâtie du bourg. Elle correspond aux jardins du secteur « Le Parquet».

A l'instar du secteur « Le domaine des Clévos», ce secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement par la municipalité.

Le Parquet est un de ces vestiges racontant l'histoire d'Etoile-sur- Rhône. Au-delà de ses apparences de délaissé urbain, de friche ou d'espace en partie cultivé, il est un invariant ancien de la commune puisque dès 1789, il est un espace cultivé et pâturé. Aujourd'hui, il rappelle, au plus proche de l'entrée du bourg l'histoire rurale et agraire d'Etoile-sur-Rhône. Au cour du tissu urbain qui s'est répandu sur les anciennes terres arables de la commune, il permet la retranscription d'un passé sur un secteur d'articulation entre moyenne et basse terrasse.



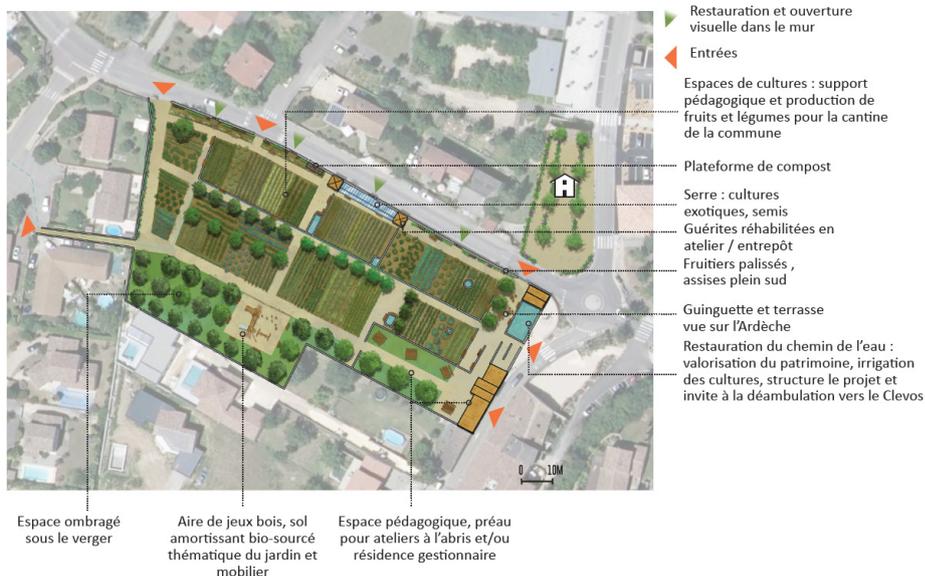
Production : Territoires et Paysages et Trame

Sous un regard plus contemporain, il est un espace de nature et un réservoir de biodiversité remarquable, un outil potentiel de gestion de l'eau et un potentiel parc urbain complémentaire aux espaces publics existants.

Aménagements envisagés sur le secteur du Parquet

Ce secteur est marqué par plusieurs enjeux :

- restauration du bâti (pavillon ; guérite...)
- accessibilité : il s'agit d'ouvrir ce parc agricole sur le reste du village (ouvrir et signaler les accès)
- agricole : il s'agit d'en faire un parc agricole urbain
- gestion de l'eau.



Production : Territoires et Paysages et Trame

- une zone Ngv : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant l'aménagement d'un lotissement adapté répondant au schéma d'aire d'accueil des gens du voyage.

D'une emprise de 2,4 ha, dont 2 ha sont déjà aménagés (secteur occupé de manière illégale depuis plusieurs années), ce secteur offre un potentiel de densification permettant de répondre aux obligations légales fixées à la commune.

En effet, la commune est concernée par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage couvrant la période 2022-2028. Ce dernier s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire relatif à l'accueil et l'habitat des gens du voyage défini par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, sa circulaire d'application du 5 juillet 2001, et les décrets s'y rapportant. Ce schéma prescrit les besoins d'aménagement des aires d'accueil et les aires de grand passage et définit des actions à mener pour l'intervention sociale et la scolarisation.



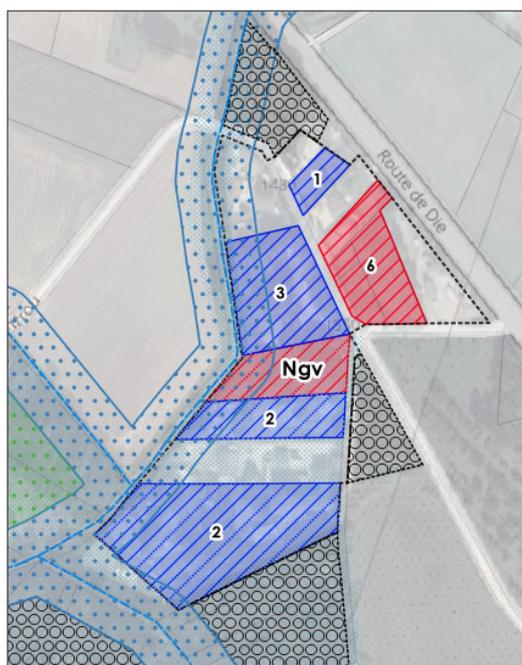
Sur le territoire de l'Agglomération, le schéma prévoit la création de 96 places répondant au besoin de sédentarisation des gens du voyage. Plusieurs communes sont concernées par cette obligation dont Etoile. Sur la commune ce sont 20 places soit 10 emplacements à créer sur la période 2022-2028.

→ Synthèse des nouvelles obligations retenues pour 13 communes (en nombre de places)

		ITINERANCE *	SEDENTARISATION *	
ARCHE-Agglo - (TAIN)		10	14	
VALENCE-ROMANS-AGGLO	CHABEUIL		16	96
	ETOILE/RHÔNE		20	
	ROMANS/ISERE		12	
	BOURG-DE-PEAGE		24	
	CHATUZANGE-LE-G		24	
CC VAL-DE-DROME	LIVRON		36	48
	LORIOLE		12	
CC CRESTOIS-ET-PAYS-DE-SAILLANS -(CREST)			28	28
MONTEILIMAR-AGGLOMERATION - (MONTEILIMAR)			20	20
CC DROME-SUD-Pce	DONZERE		20 (+ aire de grand passage)	
	PIERRELATTE			
	ST PAUL TROIS CHATEAUX			

* : Subvention Etat possible jusqu'en 2024

Potentiel de densification du secteur Ngv



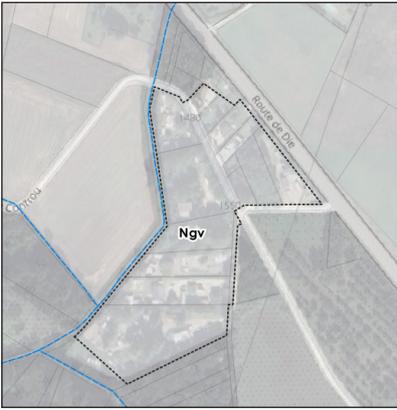
- Petites et grandes dents creuses
- Divisions parcellaires potentielles
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Ripisylves (L151-23 du CU)

Extrait du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

En tenant compte du potentiel de densification du secteur déjà aménagé (divisions parcellaires) mais également des secteurs non bâtis classés en zone Ngv ainsi que des enjeux environnementaux et paysagers (ripisylves ; boisements alentours) un potentiel de 13 logements est envisageable.

- Dents creuses : 9 logements potentiels
- Divisions parcellaires : 8 logements potentiels retenus 4 logements (méthodologie identique à l'étude de densification)

Synthèse du STECAL « Ngv »

Extrait de zonage	Photographie aérienne	Photographie du site
		
<p>Présentation du STECAL : La zone Ngv correspond à un secteur de 2,4 ha destiné à répondre aux obligations de la commune en matière de sédentarisation des gens du voyage (schéma départemental d'aire d'accueil des gens du voyage). Ce secteur a été retenu car il est actuellement occupé par plusieurs familles des gens du voyage.</p> <p>La densification de ce secteur permet l'accueil de 13 logements (rappel : 10 logements sont définis par le schéma départemental).</p>		
<p>Desserte par les réseaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - secteur desservi par la route de Die et le chemin Gasserot - secteur desservi en eau potable - pas d'assainissement collectif 	
<p>Règles définies dans le PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> - classement en zone Ngv - hauteur : 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faitage - emprise au sol : 100 m² maximum par logement - coefficient de pleine terre : 30% 	

2.1.4. Principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU

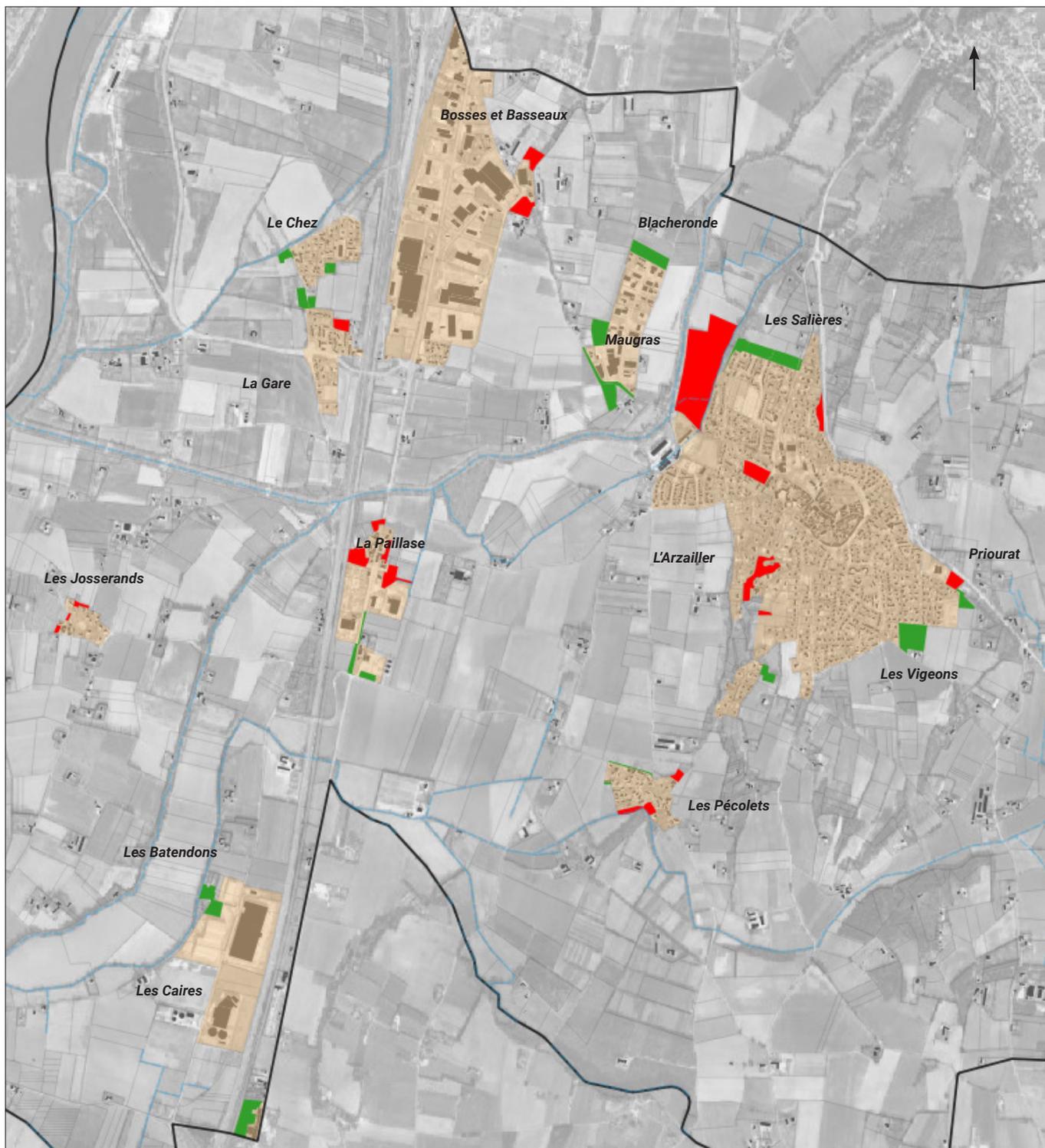
• Adaptation de la délimitation des zones U et AU au regard des objectifs réglementaires de la loi Climat et Résilience et des enjeux environnementaux (risques naturels notamment)

Les principales évolutions apportées au zonage du PLU entre le document actuellement en vigueur et le futur document concernent la délimitation des zones constructibles (U et AU). Ces évolutions sont la conséquence de la prise en compte des objectifs réglementaires à savoir :

- la loi Climat et Résilience qui impose une division par 2 du rythme de consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021.
- la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers et notamment du risque inondation.

La carte ci-dessous et les différents zooms suivants présentent les secteurs ayant fait l'objet d'un déclassement de la zone constructible (U ou AU) vers la zone inconstructible (A ou N) ainsi que les secteurs ayant été ajoutés dans le cadre de la révision du PLU.

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU

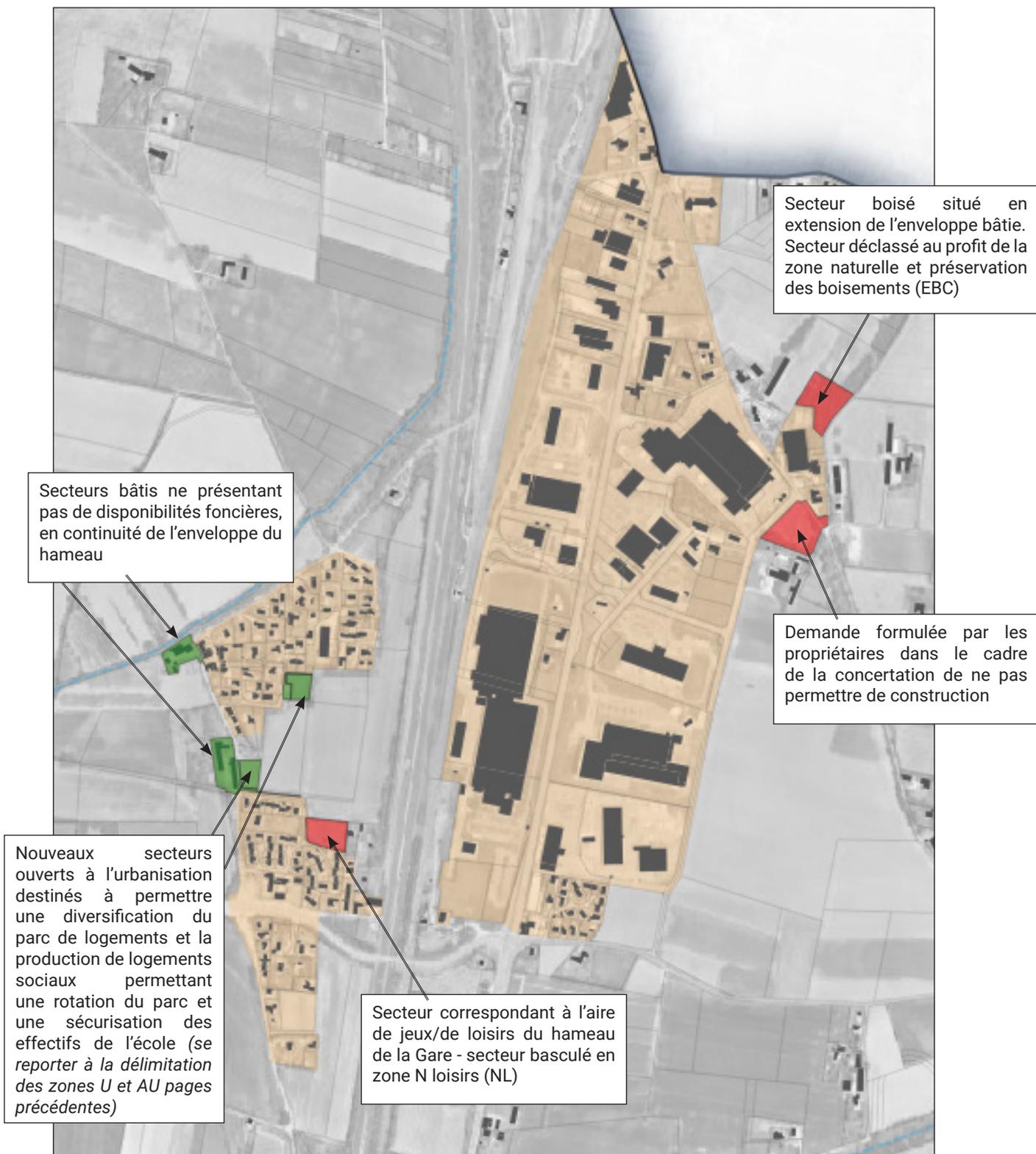


-  Zones constructibles communes entre le PLU en vigueur et le futur PLU (secteurs qui restent constructibles)
-  Zones U ou AU basculées vers les zones A ou N (secteurs supprimés/déclassés)
-  Zones A ou N basculées vers les zones U ou AU (secteurs ajoutés)

Au total :

- Près de 17 ha de zones U/AU ont basculé en zones A/N
- 13 ha de zones A/N ont basculé en zones U/AU.

Zoom sur le secteur de Bosses et Basseaux et les hameaux du Chez et la Gare

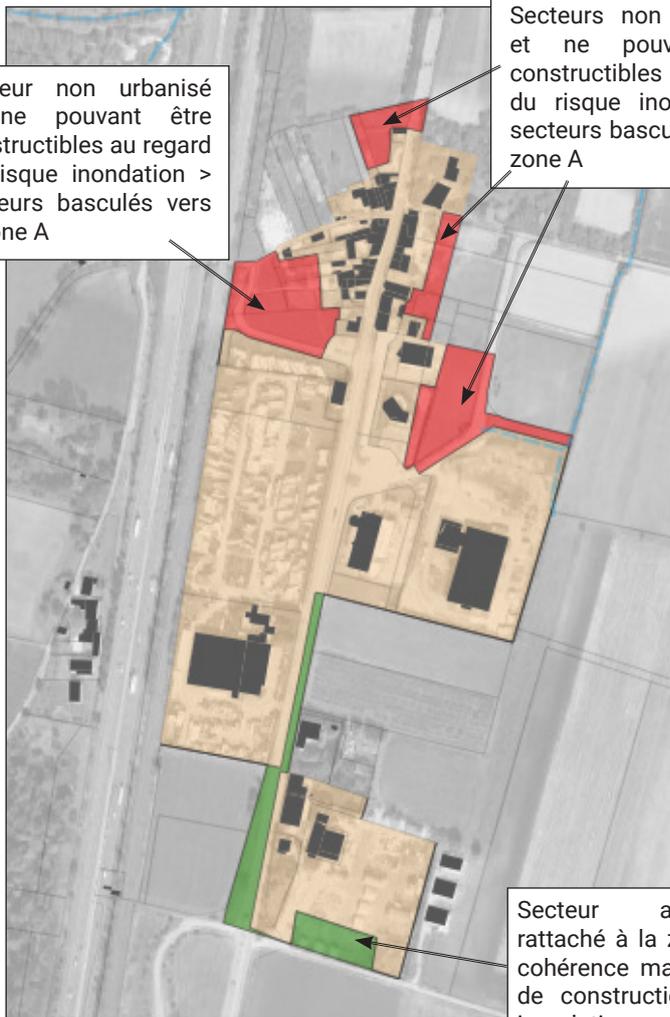


- Zones constructibles communes entre le PLU en vigueur et le futur PLU (secteurs qui restent constructibles)
- Zones U ou AU basculées vers les zones A ou N (secteurs supprimés/déclassés)
- Zones A ou N basculées vers les zones U ou AU (secteurs ajoutés)

Zoom sur le secteur de La Paillasse

Secteur non urbanisé et ne pouvant être constructibles au regard du risque inondation > secteurs basculés vers la zone A

Secteurs non urbanisés et ne pouvant être constructibles au regard du risque inondation > secteurs basculés vers la zone A



Secteur artificialisé (stockage) rattaché à la zone Ui dans un souci de cohérence mais absence de possibilité de construction au regard du risque inondation

--- Futures zones U du PLU

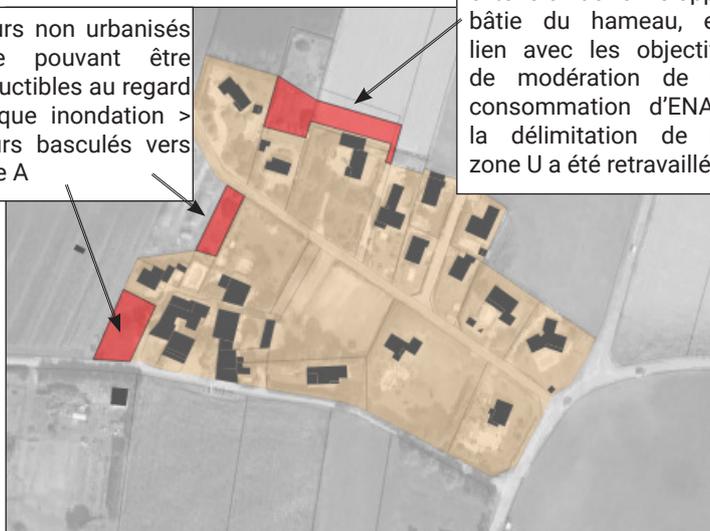
Les aplats et hachures de couleur rouge et bleu correspondent aux secteurs concernés par le risque inondation (risque fort et/ou faible)

- Zones constructibles communes entre le PLU en vigueur et le futur PLU (secteurs qui restent constructibles)
- Zones U ou AU basculées vers les zones A ou N (secteurs supprimés/déclassés)
- Zones A ou N basculées vers les zones U ou AU (secteurs ajoutés)

Zoom sur le secteur Les Josserands

Secteurs non urbanisés et ne pouvant être constructibles au regard du risque inondation > secteurs basculés vers la zone A

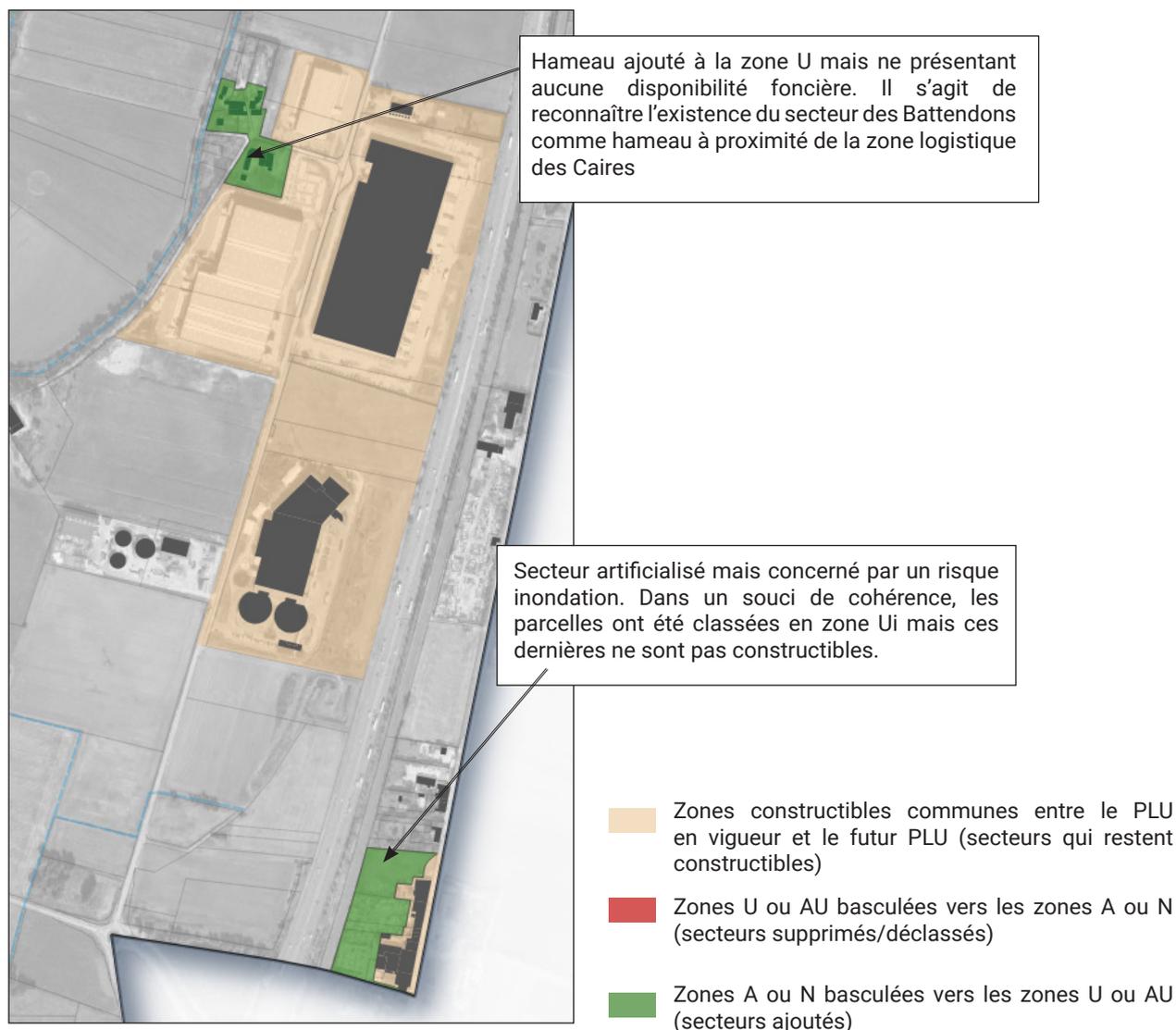
Secteur situé en extension de l'enveloppe bâtie du hameau, en lien avec les objectifs de modération de la consommation d'ENAF, la délimitation de la zone U a été retravaillée



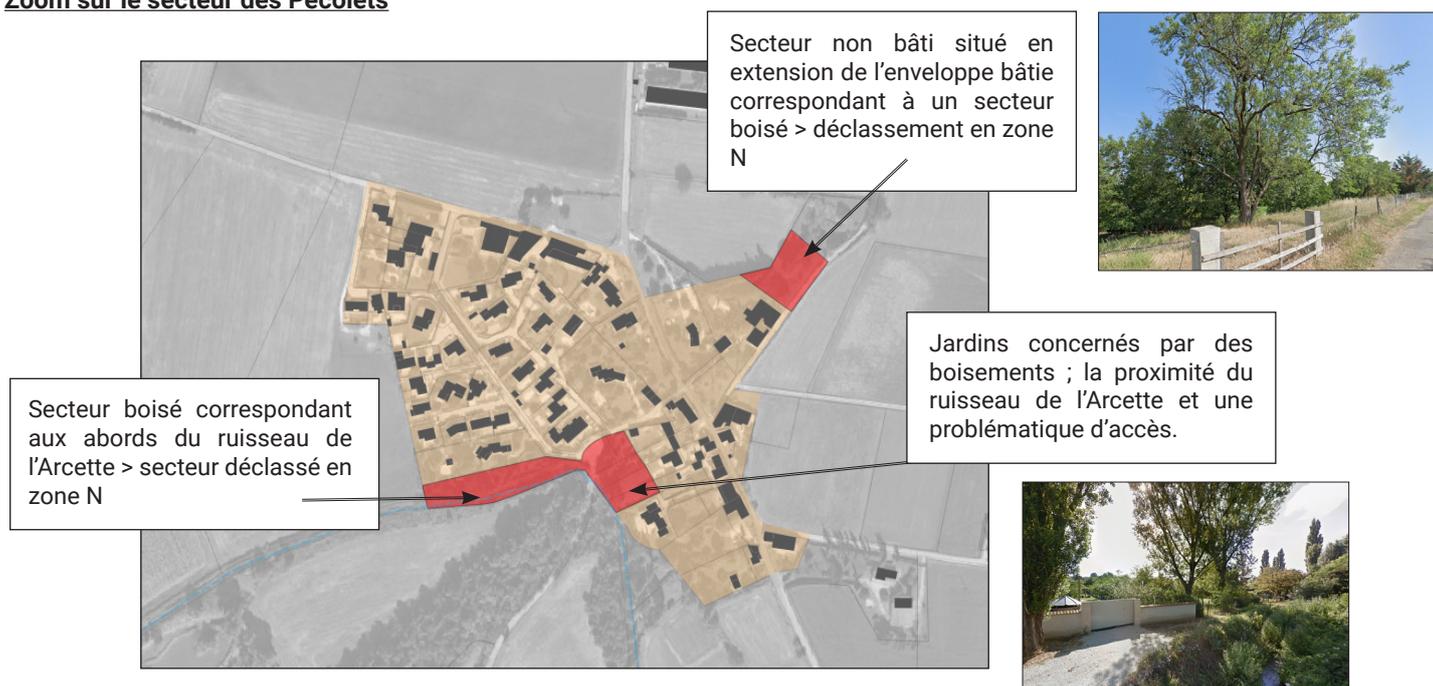
Risque inondation / Les Josserands



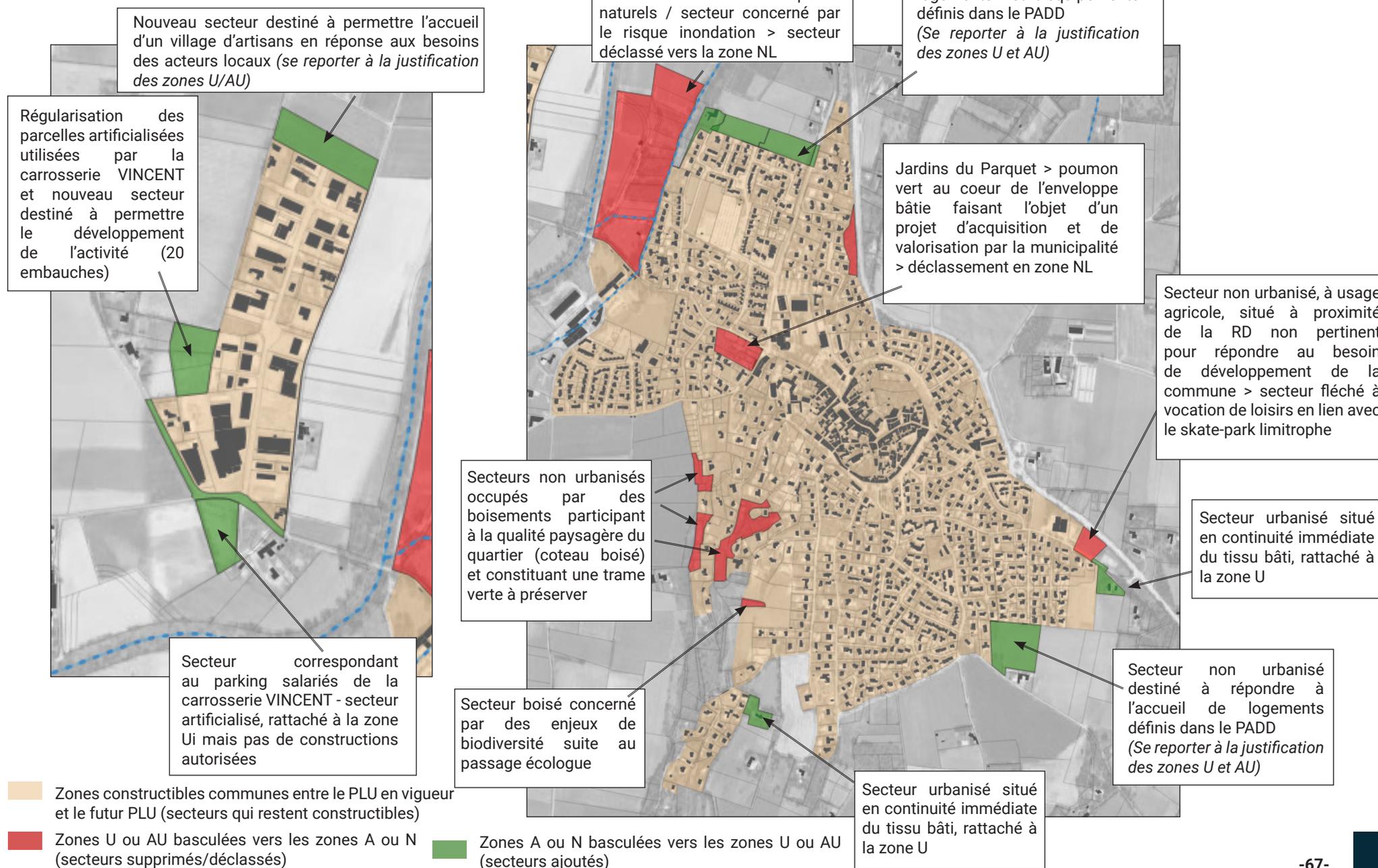
Zoom sur les secteurs Les Caires ; Battendons et Fiancey



Zoom sur le secteur des Pécolets



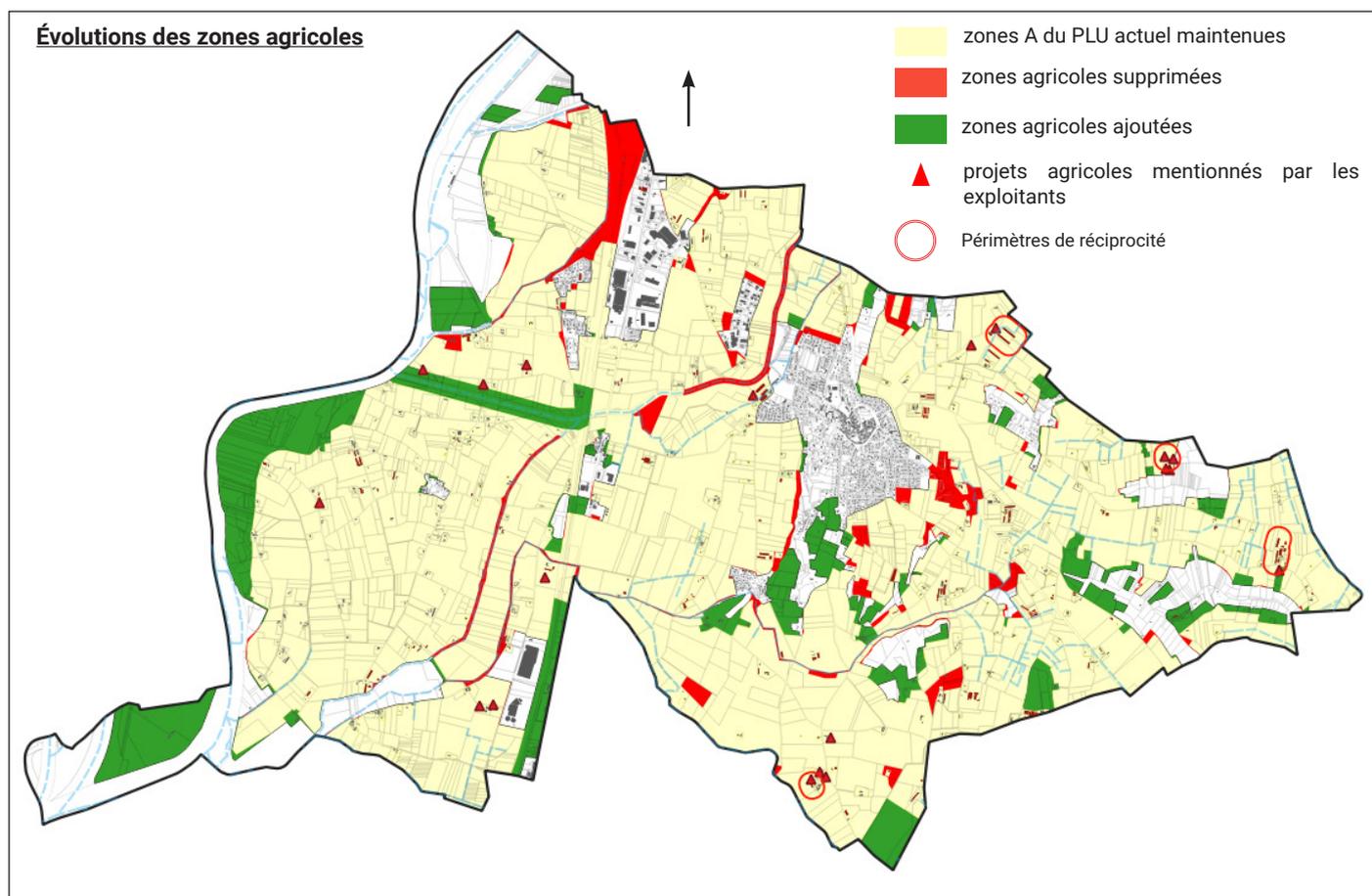
Zoom sur les secteurs de Blacheronde et du village



• Refonte de la délimitation des zones A et N afin de tenir compte des enjeux environnementaux, paysagers et de la vocation effective des parcelles

Au-delà d'une diminution des possibilités de constructions, la révision du PLU a également consisté à la refonte de la délimitation des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N) afin :

- de prendre en compte la vocation réelle des parcelles (plusieurs parcelles exploitées étaient classées en zone N)
- d'intégrer les projets des exploitants agricoles mentionnés lors de la phase diagnostic ou lors de la concertation.



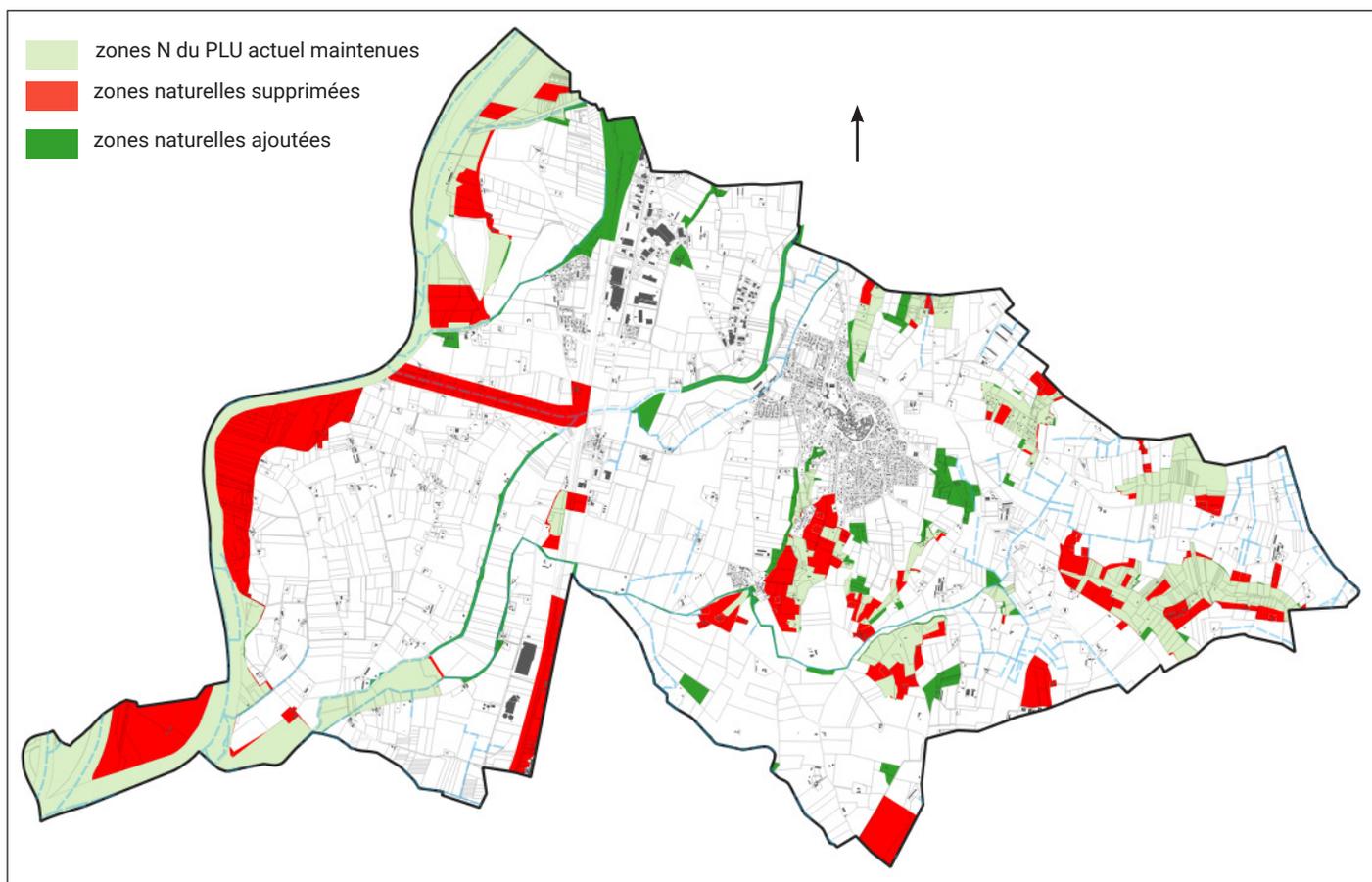
La carte de synthèse ci-dessus présente les principales évolutions apportées concernant les zones agricoles.

133 ha de zones agricoles ont été supprimés. Il s'agit de secteurs actuellement boisés ou correspondant à des ripisylves. Une partie correspond également à l'autoroute et ses abords ainsi qu'aux espaces proches de la voie ferrée. Ces secteurs ont été rebasculés en zone naturelle (N).

344 ha de zones agricoles ont été ajoutés. Il s'agit :

- soit de secteurs présentant une vocation agricole, jusqu'alors classé en zones U-AU, et rebasculés en zone A au regard des objectifs de -50% de la consommation d'ENAF,
- soit de secteurs présentant une vocation agricole mais actuellement classés en zone naturelle (N)

Évolutions des zones naturelles



Concernant les zones naturelles,

- 350 ha de zones actuellement naturelles ont été supprimées. Il s'agit de secteurs présentant en réalité une vocation agricole (cf. carte page précédente).

- 128 ha de zones naturelles ont été ajoutées correspondant à des boisements; aux abords des cours d'eau (ripisylves) ou des secteurs concernés par du bâti diffus implanté au sein de boisements (secteur route de Die à la sortie du village).

2.1.5. Justifications des éléments de sur-zonage et des prescriptions réglementaires

Outre un découpage du territoire en 4 grandes catégories (U, AU, A et N), le règlement graphique fait également apparaître des « trames » qui se superposent aux zones. Ces dernières constituent soit des prescriptions réglementaires, soit des informations.

Parmi les trames à valeurs réglementaires, on distingue :

• **Les linéaires commerciaux**

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»

L'offre commerciale de proximité d'Étoile-sur-Rhône se situe principalement sur l'axe de la Grande Rue et sur la Route de Beauvallon. Ces derniers participent à la vie de la commune. Le diagnostic communal a toutefois mis en avant une perte d'attractivité des commerces/services dans la partie ancienne du village (locaux vétustes ; loyers parfois élevés ; stationnement plus difficiles...). Plusieurs cellules vacantes ont pu être recensées. A noter toutefois une reprise de ces derniers au cours des dernières années/mois mais tournée davantage vers les services et le petit artisanat plutôt que vers le commerce de bouche.

Afin d'améliorer la qualité du cadre de vie mais également afin d'offrir des espaces publics qualitatifs permettant une mise en valeur des commerces et services, la municipalité a pour projet à moyen termes un réaménagement et un verdissement de la Grande Rue.

Afin de préserver les commerces et services de proximité et de maintenir un dynamisme économique et commercial dans le centre-bourg, le projet communal vise à maintenir les rez-de-chaussées commerciaux stratégiques (action 1 de l'orientation 2 - Axe 3 du PADD).

Aussi, le PLU identifie via le tramé suivant : ■ les rez-de-chaussée commerciaux existants à préserver.

Cette identification vise à interdire le changement de destination de ces linéaires vers une autre destination que celle des «commerces et activités de services» (se reporter à la justification des règles et notamment de l'article 3- mixité sociale et fonctionnelle).



Il convient de préciser que cet outil était déjà existant dans le PLU en vigueur mais que seul le Vival faisait l'objet d'une protection. L'outil a donc été étendu à l'ensemble des commerces/services du bourg.

Liste des linéaires commerciaux à préserver

Activités identifiées	Références cadastrales	Localisation
Opticien ; barbier ; coiffeur ; vétérinaire ; agence immobilière... etc.	ZH n°694	Route de Beauvallon
	AK n°996	Route de Beauvallon
	AK n°995	Route de Beauvallon
Boucherie, boulangerie, tabac/ café	AK n°1049	Route de Beauvallon
Epicerie	AK n°1050	Route de Beauvallon
Restaurant	AK n°504	place de la République
Auto-école	AK n°396	place de la République
Pressing	AK n°387	place de la République
	AK n°524	place de la République
Onglerie	AK n°451	place de la République
Banque	AK n°352	Croisement rue des écoles/ Grande rue
Agence immobilière	AK n°56	Grande rue / place de la République
	AK n°55	place de la République
Banque	AK n°53	place de la République
Pharmacie, agence postale	AK n°948	place de la République
Ancien coiffeur	AK n°1016	Grande Rue
Cabinet d'avocats	AK n°795	
Tatoueurs	AK n°86	
Boulangerie	AK n°291	
Restaurant	AK n°813	Grande Rue / Place Léon Lérissé
Institut de beauté	AK n°92	Place Léon Lérissé
Restaurant	AK n°93	Place Léon Lérissé
	AK n°186	Grande Rue
Institut de beauté	AK n°184	Grande Rue
Photographe	AK n°98	Grande Rue
Institut de beauté	AK n°563	Grande Rue
Poterie	AK n°101-102	Grande Rue
Boulangerie	AK n°164	Grande Rue
Restaurant - Pizzeria	AK n°108	Place d'Armes
Supérette (Vival)	AK n°162	Place de la Fédération

• Les emplacements réservés (ER)

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.»

Le plan de zonage du PLU d'Etoile-sur-Rhône distingue 22 emplacements réservés (ER). Ces derniers sont matérialisés par le tramé suivant :



La délimitation des emplacements réservés s'est effectuée en 2 temps :

- 1 Une première étape a consisté à dresser un bilan des emplacements réservés du PLU actuellement en vigueur

N° de l'ER du PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Superficie	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER
ER 1	Réalisation d'un parking relais	Commune	4 360 m ²	ER supprimé - 2 parkings relais sont présents sur la commune dont un au niveau du rond-point sur la RD111 Projet abandonné	
ER 2	Aménagement du carrefour Chemin du Controu	Commune	2 100 m ²	ER modifié - le futur PLU maintient un ER destiné à élargir le chemin du Controu en lien avec le projet d'urbanisation des Vigeons (zone 1AUB)	ER n°1
ER 3	Aménagement de la voirie rue de l'Echaillon	Commune	470 m ²	ER maintenu	ER n°6
ER 4	Aménagement d'un cheminement piéton - au niveau du Chemin de Setty	Commune	200 m ²	ER supprimé - la pertinence de ce chemin piéton n'est pas d'actualité - un nouvel ER a été délimité sur un autre secteur permettant d'assurer une connexion entre le chemin du Setty et le chemin de l'Arzailler (cf. nouvel ER n°2)	
ER 5	Aménagement d'une liaison piétonne entre le chemin du Setty et le chemin de l'Arzailler	Commune	115 m ²	ER supprimé - ER décalé plus au Nord car plus pertinent au regard des constructions autorisées	
ER 6	Aménagement du carrefour chemin de la Résistance / Route de Marmans/ route des Pécolets	Commune	1 017 m ²	ER supprimé - projet abandonné	
ER 7	Elargissement du la voirie Chemin de Côte	Commune	160 m ²	ER supprimé - travaux réalisés (feux tricolore)	
ER 8	Extension du cimetière	Commune	5 380 m ²	ER modifié - tracé retravaillé pour englober uniquement la parcelle ZH n°707	ER n°4
ER 9	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue des Frères Lumières et un chemin rural (secteur Les Salières)	Commune	665 m ²	ER modifié - tracé retravaillé tenir des enjeux agricoles et permettre également une connexion en direction du futur équipement public	ER n°5

N° de l'ER du PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Superficie	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER
ER 10	Extension du stade	Commune	51 400 m ²	ER modifié - tracé retravaillé et libellé revu > l'ER a pour but de permettre l'aménagement de plaine sportive ; une connexion avec le domaine des Clévos ainsi qu'une mise en valeur du Canal des Moulins - A noter que cet ER n'a pas pour but de permettre des constructions. Il s'agit de mettre en valeur cet espace naturel via des cheminements et un entretien des boisements (aujourd'hui présence de friches)	ER n°7

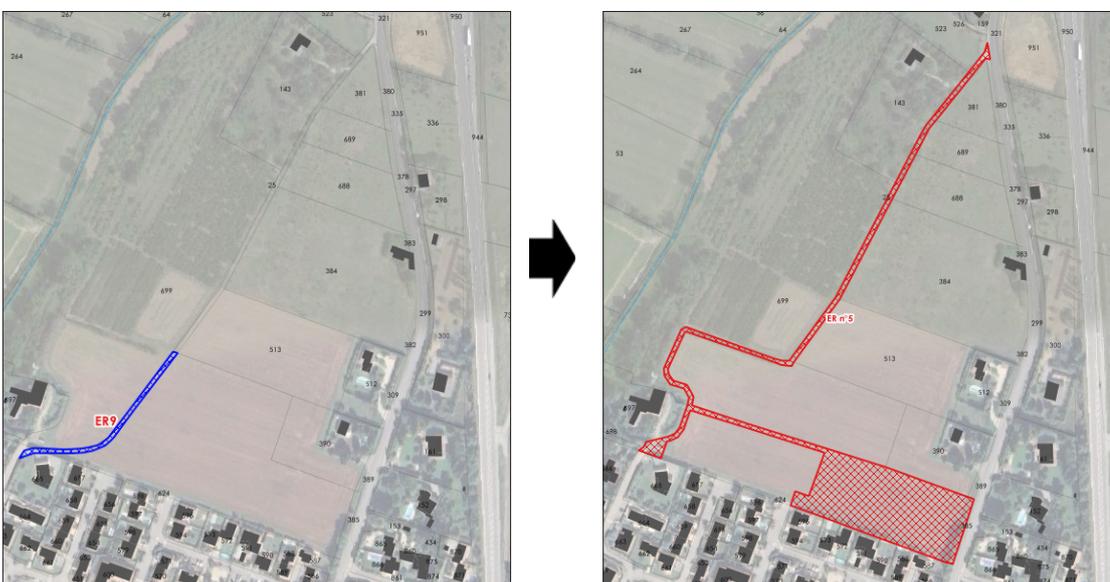
Zoom sur les évolutions apportées à l'actuel ER n°2



Zoom sur les évolutions apportées à l'actuel ER n°8



Zoom sur les évolutions apportées à l'actuel ER n°9

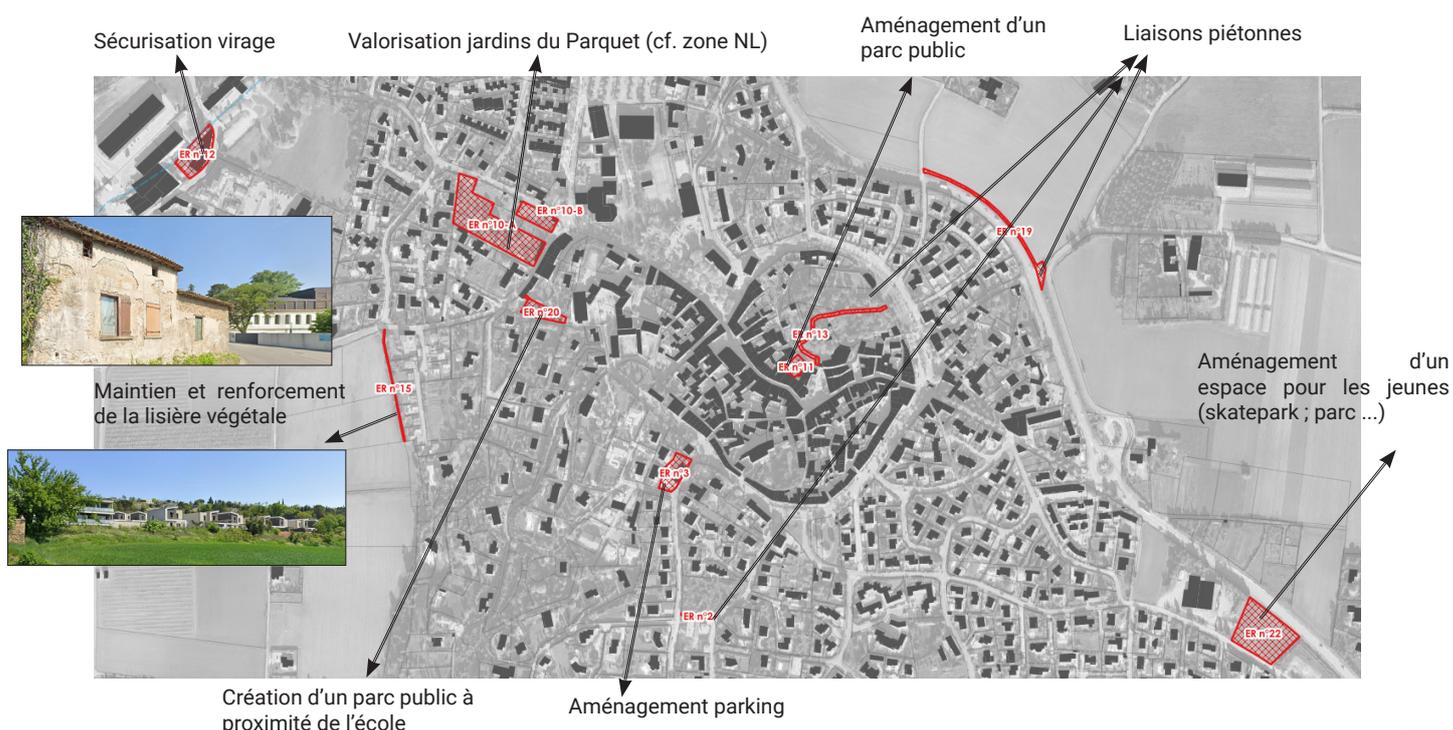


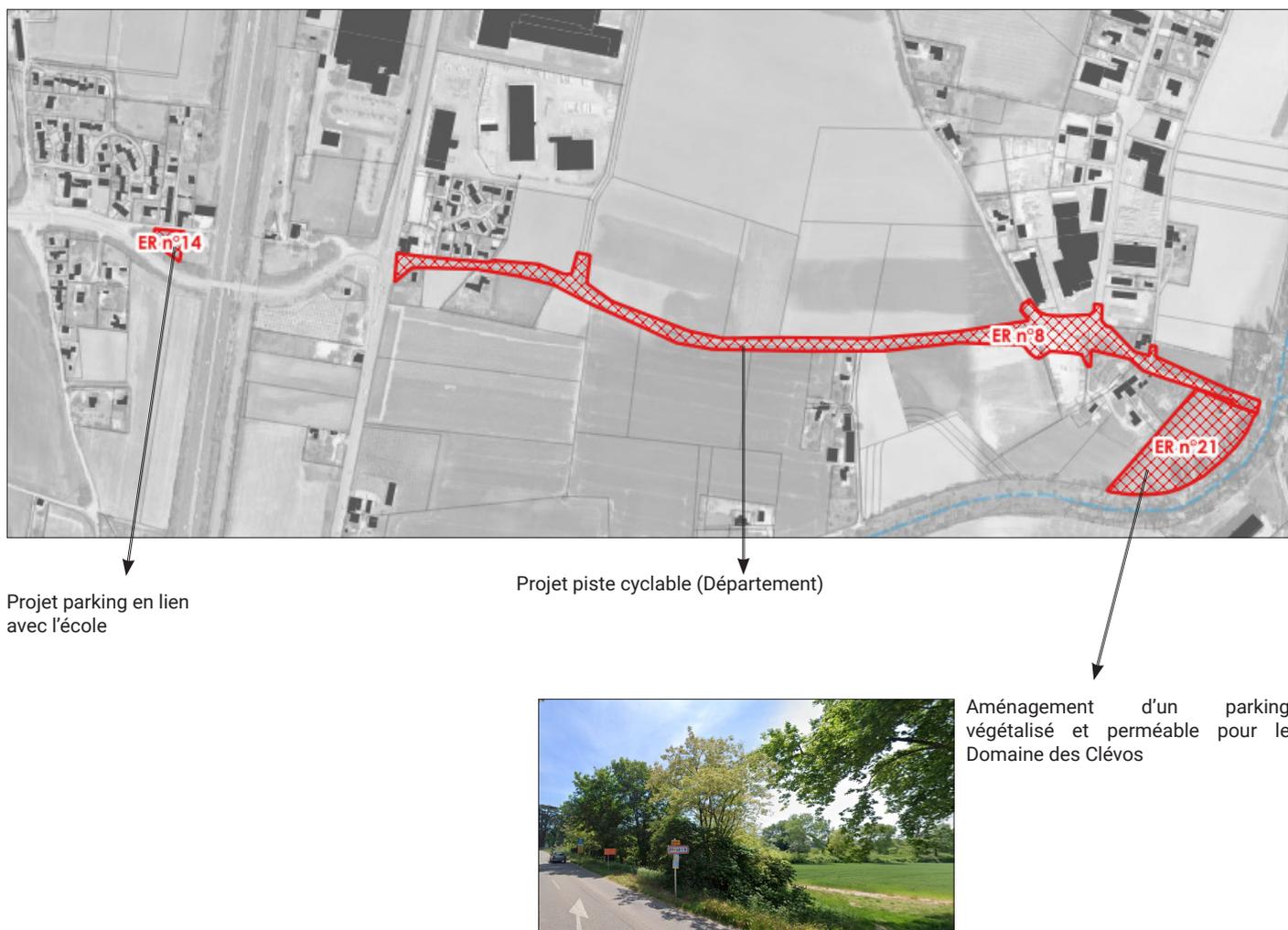
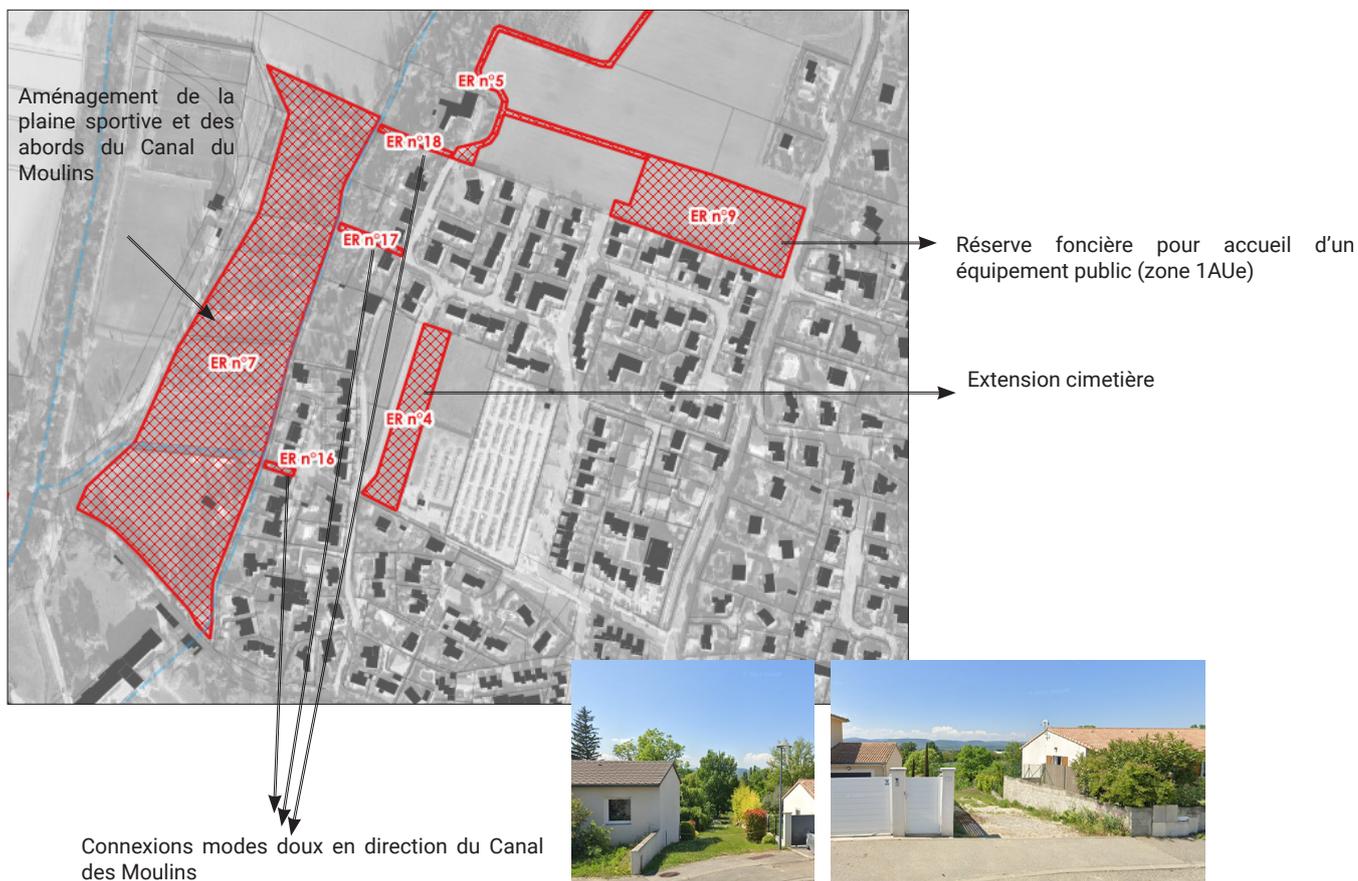
Zoom sur les évolutions apportées à l'actuel ER n°10



2 La deuxième étape a consisté à définir de nouveaux emplacements réservés (ER) permettant de traduire les orientations du PADD. 17 emplacements réservés ont été créés :

N° de l'ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
ER n°2	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue du Setty et le chemin de l'Arzailler	Commune	134 m ²
ER n°3	Aménagement d'un parking chemin de l'Arzailler	Commune	1 170 m ²
ER n°8	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD111A et sécurisation de l'entrée de la ZAE de Blacheronde	Département	32 315 m ²
ER n°9	Accueil d'un équipement public - Les Salières	Commune	8 455 m ²
ER n°10	Aménagement et valorisation des jardins du Parquet	Commune	6 460 m ²
ER n°11	Aménagement d'un parc public - rue des Fontaines	Commune	525 m ²
ER n°12	Sécurisation du virage situé en face du domaine des Clévos (route de Marmans)	Commune	1 803 m ²
ER n°13	Création d'une liaison modes doux entre la place Léon Lérissé et la rue du 8 mai 1945 via le parc du château	Commune	725 m ²
ER n°14	Aménagement d'un parking pour l'école de la Gare	Commune	1 406 m ²
ER n°15	Confortement et renforcement d'une lisière végétale, en interface entre paysage agricole et paysage urbain.	Commune	188 m ²
ER n°16	Création connexions modes doux en direction du Canal des Moulins	Commune	153 m ²
ER n°17		Commune	325 m ²
ER n°18		Commune	333 m ²
ER n°19	Création connexion modes doux entre la route de Montmeyron et le village (chemin des Donnay)	Commune	900 m ²
ER n°20	Création d'un parc urbain à proximité de l'école	Commune	893 m ²
ER n°21	Aménagement d'un parking végétalisé et perméable pour le domaine des Clévos	Commune	17 000 m ²
ER n°22	Aménagement d'un espace pour les jeunes (skatepark ; parc...)	Commune	4090 m ²





• **Les servitudes de mixité sociale**

Conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et son article 55 qui exige un minimum de 25% de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales pour les communes comptant plus de 3 500 habitants.

Elle est également couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération pour la période 2018-2023 (un futur PLH est en cours d'approbation pour la période 2024-2029) qui fixe des obligations de production de logements sociaux. Ce document repose sur 4 objectifs principaux dont l'objectif de « construire la diversité ». Il s'agit de « diversifier les gammes de logements et les formes d'habitat pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser la mixité sociale sur un territoire marqué par des ségrégations sociales. L'enjeu est d'encourager les familles à se loger en ville et de permettre aux plus modestes d'habiter également des quartiers attractifs de l'Agglomération. »

Le PLH fixe alors les objectifs suivants pour la commune d'Etoile-sur-Rhône :

Période 2018-2023 :

- 5,6 logements par an et pour 1000 habitants (avant bonus SRU)
- 35 logements par an après bonus SRU
- 50% de logements locatifs sociaux

Période 2024-2029 :

- 5,5 logements par an et pour 1000 habitants
- 31 logements par an
- 50% de logements locatifs sociaux
- 10% de logements en accession sociale (recommandation)

D'après les données officielles de l'État, au 1er janvier 2023, la commune d'Etoile-sur-Rhône compte 312 logements locatifs sociaux dont :

- 236 logements dans le parc public
- 66 logements dans le parc privé de l'ANAH
- 10 logements dans le privé (PLS).

Comptant 2 288 résidences principales, cela signifie que la commune compte un taux de logements sociaux estimé à environ 14% (13,64) au 1er janvier 2023. Elle est donc déficitaire au regard des objectifs réglementaires de la loi SRU.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite «3DS» est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

La commune d'Etoile, sous le coup d'un constat de carence en raison de la réalisation insuffisante de logements locatifs sociaux sur la période 2020-2022 s'est engagée avec la Direction Départementale des Territoires (DDT) ainsi qu'avec les 7 autres communes de l'Agglomération déficitaires en logement social (Beaumont-les-Valence ; Bourg-les-Valence ; Chabeuil ; Châteauneuf-sur-Isère ; Chatuzange-le-Goubet ; Montélier et St Marcel-les-Valence) à la mise en place d'un contrat de mixité sociale intercommunal pour la période 2023-2025.

Dans le cadre de la révision du PLH, l'Agglo a apprécié le volume de logements sociaux à produire (en neuf et en renouvellement urbain) pour les 6 prochaines années en prenant en compte les objectifs de croissance démographique (+0,6%), les équilibres territoriaux urbains/péri-urbains ainsi que les capacités foncières, les permis de construire délivrés et les obligations réglementaires (dont SRU et ZAN).

La projection des capacités à construire sur les 6 ans à venir révèle les difficultés des communes déficitaires à développer du logement social, en particulier, eu égard le taux de mixité sociale (50% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve) souhaité par le PLH.

Sur le triennal 2020-2022, les obligations SRU ont amené les communes déficitaires à augmenter leur part de logements sociaux dans la production globale. Sur le triennal 2023-2025, produire 33% des manquants conduirait à programmer en moyenne 7 constructions neuves sur 10 en logement social (locatif et/ou accession) et à concentrer 80% de la production sociale de l'Agglo sur les 8 communes SRU déficitaires, majoritairement périrubaines. Un tel scénario limiterait la mixité sociale dans l'offre nouvelle et renverserait les équilibres territoriaux entre les pôles urbains et leurs périphéries. En outre, les mêmes communes devraient ouvrir à l'urbanisation de nouveaux fonciers en extension afin d'accélérer le rythme de construction de logements sociaux, en contradiction avec l'ambition de sobriété foncière.

Aussi, un Contrat de Mixité Sociale (CMS) intercommunal, inscrivant un objectif abaissé pour les communes déficitaires les plus en difficultés pour la période triennale 2023-2025 est un moyen réaliste pour les communes périurbaines de poursuivre leurs rattrapés en logements sociaux, tout en évitant des dysfonctionnements territoriaux.

Les objectifs quantitatifs suivants sont définis dans le CMS 2023-2025 :

	Situation et objectifs avant CMS			Objectif retenu 2023-2025	
	Logts sociaux manquants	taux avant CMS	Obj en logts avant CMS	Taux retenu	Obj en logts
Beaumont-lès-Valence	221	33%	73	25%	55
Bourg-lès-Valence	712	33%	235	33%	235
Chabeuil	463	33%	153	25%	116
Châteauneuf-sur-Isère	277	33%	91	25%	69
Chatuzange-le-Goubet	326	33%	108	33%	108
Étoile-sur-Rhône	294	33%	97	25%	74
Montélier	194	33%	64	25%	49
Saint-Marcel-lès-Valence	311	33%	103	25%	78
Total communes rattrapage	2797		923		782

Source : extrait du CMS 2023-2025

Sur la commune d'Etoile-sur-Rhône, les engagements suivants ont été pris par la commune dans le cadre du CMS :

« - dans le cadre de la révision du PLU :

> ouverture de nouvelles zones constructibles avec rédaction d'OAP de secteur qui prennent en compte les objectifs de productions de logements sociaux et adoption d'une servitude de mixité sociale de 50% à l'échelle de la commune

> veille foncière renforcée sur les futures zones à urbaniser et mise en place d'une stratégie d'acquisitions foncières pour laquelle la commune souhaite provisionner environ 1 million d'euros.

> renforcement des partenariats agin de faciliter la mise en oeuvre du Droit de Prémption Urbain (DPU)

> mise en plce d'un phasage cohérent et raisonné des projets d'aménagement urbain dans le cadre de la révision du PLU. Objectif : garantir un rythme de construction équilibrée pour la période 2025/2035.»

En compatibilité avec le CMS 2023-2025 mais également avec les objectifs du PLH en vigueur et à venir, le projet communal (PADD) vise à « poursuivre la politique de mixité sociale engagée par la commune» (action 3 de l'orientation 2 - axe 2). La commune s'est alors engagée à produire 50% des logements du futur PLU (2023-2033) sous forme de mixité sociale (environ 140 logements sous forme de PLAI, PLUS et PLS).

Le PLU dispose de plusieurs outils pour répondre à cet objectif dont la possibilité de définir des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

5 secteurs sont concernés par la mise en place de cet outil : les Vigeons ; l'Arzailer ; les Salières ; le secteur « Canal des Moulins» (chemin du Maugras) ainsi que les hameaux du Chez/La Gare.

Ils sont identifiés par le tramé suivant : 

Ces 5 secteurs correspondent aux 5 secteurs d'OAP sectorielles à vocation d'habitat.



Localisation des secteurs concernés par une servitude de mixité sociale en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

Le tableau ci-dessous récapitule les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale :

Secteur	OAP	Zonage du PLU	Total logts	Dont logts locatifs sociaux (LLS)	Dont accession aidée	% de logements sociaux exigés
Les Vigeons	OAP n°1	1AUb	70 logts	31 logts	14 logts	64% <i>(avec accession aidée)</i>
L'Arzailer	OAP n°2	1AUb	45 logts	15 logts		35%
Canal des Moulins	OAP n°3	Ub	22 logts	11 logts		50%
Les Salières	OAP n°4	1AUb	35 logts	21 logts	7 logts	80% <i>(avec accession aidée)</i>
Le Chez-La Gare	OAP n°5	1AUh	20 logts	14 logts		50%
TOTAL logements sociaux encadrés par une servitude de mixité sociale				92 logts	21 logts	
				113 logements sociaux		

Ces servitudes permettent alors de répondre à une partie des objectifs de production de logements sociaux définis dans le PADD en compatibilité avec les exigences réglementaires et le PLH (*se reporter à la partie : compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur*).

• **La protection du patrimoine architectural**

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

La commune d'Etoile-sur-Rhône est marquée par une richesse architecturale. Au-delà de la présence de monuments historiques (Porte fortifiée et Eglise Notre-Dame), le diagnostic a souligné la présence de nombreux éléments dits « du petit patrimoine ». Ces derniers recouvrent :

- Des ensembles bâtis remarquables ponctuant le territoire
- Du bâti rural / des anciennes fermes
- Des éléments ponctuels (croix ; lavoirs ; fontaines ...)
- Des murs et murets

Le territoire d'Etoile-sur-Rhône présente une typologie de fermes assez complète, des fermes développées linéairement aux fermes regroupées sur cour. Elles sont implantées en intelligence avec le relief, et orientées de façon contextualisées, en fonction de l'ensoleillement et du vent. Construites avec les matériaux du site, elles expriment le territoire.

Le territoire est également structuré par des murs et murets généralement constitués de galets, soit laissés apparents soit enduits et parfois couverts par un chaperon. Ils constituent une trace visible de l'organisation territoriale ancienne et constituent un patrimoine territorial fondateur.

La domestication de l'eau a donné lieu à un patrimoine marquant fortement les trois unités paysagères d'Etoile.

Tout ces éléments participent à l'identité communale et à la qualité de son cadre de vie. Le projet communal vise alors à « accompagner et encadrer la préservation de la qualité architecturale du bâti ancien » ou encore « valoriser la présence de l'eau et réhabiliter le patrimoine associé dans le centre-bourg ».

Afin de répondre à cette orientation, le plan de zonage du PLU distingue :

- **Les bâtiments d'intérêt historique et/ou architectural** : Le territoire est marqué par la présence d'éléments remarquables, emblématiques, qui peuvent toutefois répondre à des programmes modestes, témoins de l'architecture vernaculaire et de savoir-faire traditionnels mais aussi à des programmes plus ambitieux, parfois assez élaborés pouvant s'affranchir du vocabulaire vernaculaire. Ces ensembles répondent à des programmes allant du domaine au château.

85 éléments ont identifiés au plan de zonage via le tramé suivant : 

Certains d'entre eux font partie d'un **ensemble remarquable**, composé au-delà du bâti, d'un parc paysager associé. 18 ensembles remarquables ont été délimités via le tramé suivant : 

- Les ensembles ruraux témoins de l'activité agricole et rurale : le territoire est marqué par la présence d'ensembles bâtis témoignant de l'activité rurale historique qui a construit le territoire. Ces éléments ne sont pas tous d'une architecture exceptionnelle, mais leur respect et leur conservation d'ensemble représente un enjeu patrimonial important dans la compréhension du territoire d'Etoile et le maintien de son identité.

50 ensembles sont identifiés via le tramé suivant : 

- Les fermes anciennes à préserver : 19 éléments ont été identifiés via le tramé suivant : 

- Les éléments ponctuels : 14 éléments ont été identifiés et sont matérialisés via le tramé suivant : 

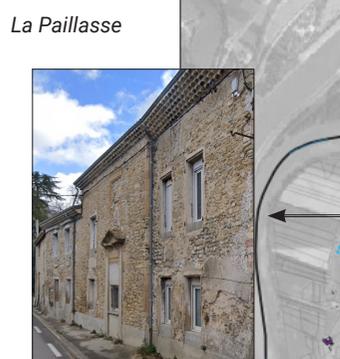
- Les murs et murets à préserver - ces derniers sont matérialisés via le tramé suivant : 

Au regard de la richesse de ce patrimoine, une OAP thématique « patrimoine et paysage» a été élaborée. Ainsi pour chaque catégorie d'éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme des préconisations ont été définies (*se reporter à la justification des OAP*).

L'identification vise notamment à :

- interdire la démolition de ces éléments
- imposer une déclaration préalable en cas de réalisation de travaux
- préserver les caractéristiques de la construction d'origine en termes de matériaux et procédés de restauration
- préserver la trame verte associée aux éléments bâtis
- veiller à l'insertion architecturale et paysagère en cas d'extension ou réhabilitation des ensembles bâtis.

Carte des éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Domaine des Clévos



Télégraphe



Bâti remarquable
Chemin des Reines



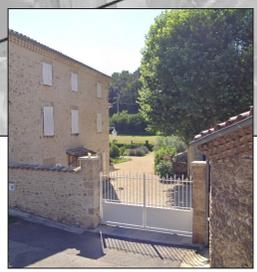
Murets - route de Livron



Muret - hameau les
Pécolets



Hameau «Les Barriaux»



Ensemble remarquable
Chemin de Clavel



• **La protection du patrimoine paysager**

Au-delà d'éléments architecturaux, le règlement du PLU peut également identifier et protéger des éléments paysagers au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

La révision du PLU a veillé à identifier et préserver, au-delà des grandes composantes paysagères à l'échelle communale, les éléments participant au paysage et à la biodiversité du tissu bâti.

Ont ainsi été identifiés :

- des arbres à préserver via le tramé suivant : 
- des ensembles boisés à maintenir via le tramé suivant : 
- des alignements d'arbres via le tramé suivant : 

Carte des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - Tissu bâti du centre-bourg



Ce travail d'identification et préservation de la trame paysagère a également été réalisé sur les hameaux.

Carte des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - Tissu bâti du Chez/La Gare

Protection des ensembles boisés participant à la mise en valeur du bâti traditionnel

Protection des boisements marquant la limite Est à l'urbanisation du hameau

Protection des bosquets jouant un rôle d'écran végétal et écran sonore entre les futures constructions et l'A7

Protection des boisements marquant la limite Nord à l'urbanisation du hameau

Carte des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - Tissu bâti Les Pécolets

A l'instar des éléments bâtis, l'identification des éléments paysagers vise à interdire la destruction de ces derniers. Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Le principe général est la conservation des haies et petits boisements figurant aux documents graphiques. Les coupes visant à l'entretien ou la régénération des haies sont autorisées sans déclaration préalable. La suppression d'une portion de haie peut être autorisée avec obligation de replantation favorisant le maintien ou la création d'un maillage de haies constituées de différentes essences locales. Le niveau de compensation en cas de destruction est fixé au minimum à un pour un : un arbre à replanter pour un arbre abattu, un mètre linéaire de haie à replanter pour l'équivalent supprimé.

• **Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques**

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par la présence de deux Monuments Historiques en centre-bourg :

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

Ces éléments ont été inscrits aux Monuments Historiques par arrêté du 21 octobre 1926 et du 26 septembre 1908. Cette inscription se traduit par l'instauration d'une Servitude d'Utilité



Eglise Notre-Dame



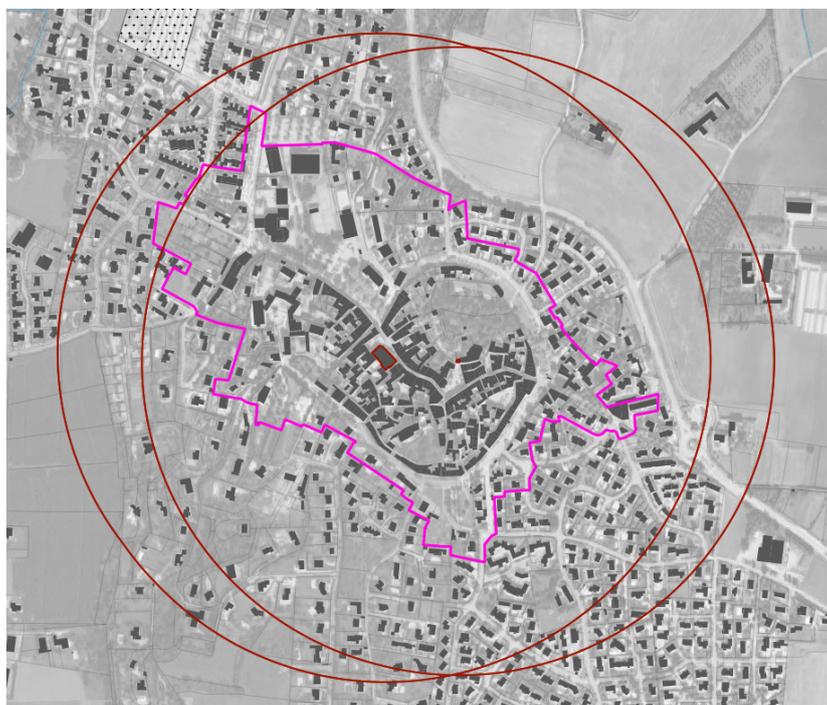
Porte fortifiée

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par la présence de deux Monuments Historiques en centre-bourg :

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

Lors de la révision des documents d'urbanisme, il est possible, après avis de l'ABF et après enquête publique, de procéder à une adaptation de ce périmètre géométrique afin de définir un nouveau périmètre tenant compte de la réalité du territoire et des secteurs présentant effectivement un enjeu patrimonial. Il s'agit de la procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA).

L'actuel périmètre de protection autour des monuments englobe la totalité du centre-ancien ainsi que certains quartiers pavillonnaires à l'architecture contemporaine, sans conséquence sur le contexte et la protection des monuments (Les Vigeons ; l'Arzailer/ la Côte ; Le Parquet...). Aussi, après plusieurs échanges avec les services de l'UDAP, il a été convenu de revoir la délimitation du périmètre Monument Historique.



○ Cercle de 500 mètres actuel - servitude AC1

□ Nouveau périmètre (PDA) envisagé dans le cadre de la révision du PLU

Le périmètre ci-joint a été défini (se reporter aux annexes du PLU).

• **Les Zones Non Aedificandi**

En lien avec la préservation des éléments patrimoniaux et paysagers, le règlement graphique (zonage) du PLU identifie des zones non aedificandi. Ces zones où la construction est interdite ont été délimitées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui précise : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics,

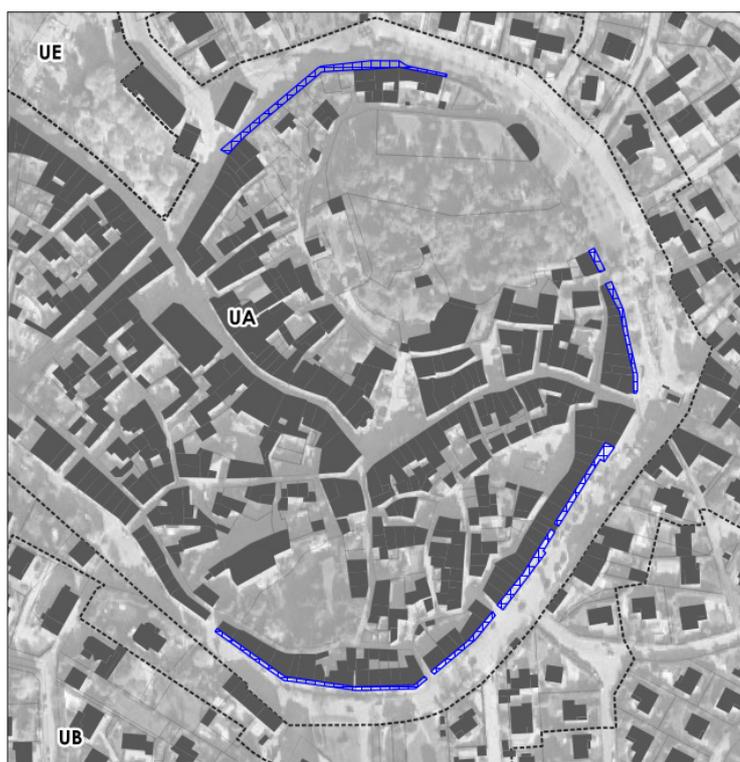
monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

Ces zones sont matérialisées par le figuré suivant : 

Elles concernent 2 types de secteurs :

- Les abords des remparts

Il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales de la partie historique du village et notamment le principe d'alignement des constructions et les façades traditionnelles. Cette prescription était déjà en place dans le PLU en vigueur.



- Les secteurs d'OAP sectorielles

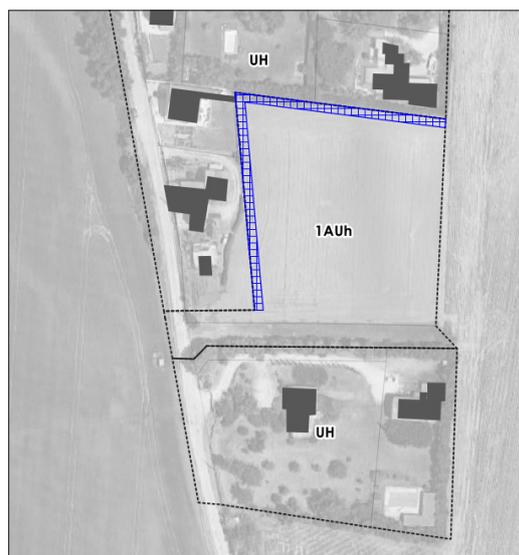
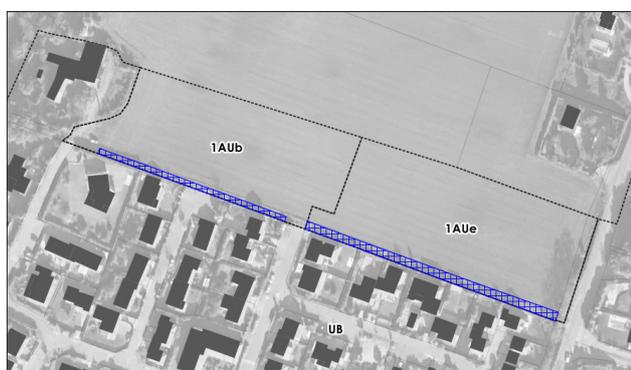
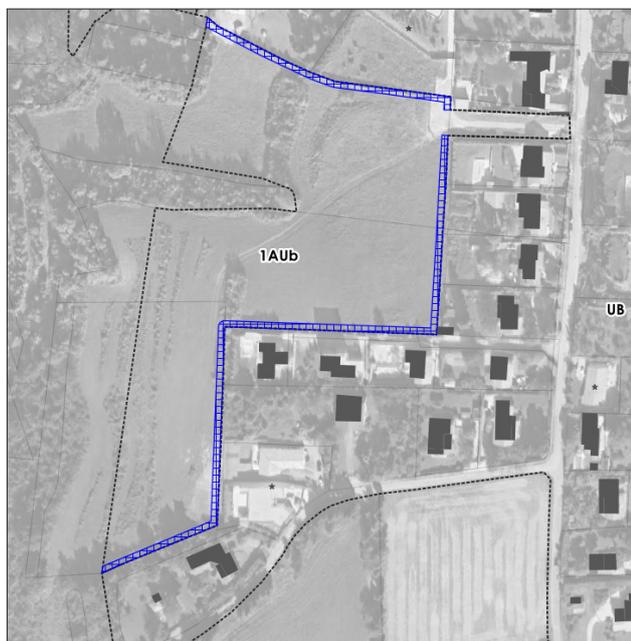
Afin d'assurer un équilibre entre densification et préservation de la qualité de vie et afin de maintenir des espaces végétalisés, une zone non aedificandi de 3 mètres de large a été définie sur les franges des OAP sectorielles à vocation d'habitat au contact de l'enveloppe déjà bâtie.

Cela concerne :

- L'OAP des Vigeons : franges Nord, Ouest et Sud. A noter qu'au sein de l'OAP sectorielle, il est demandé un traitement végétalisé sur la limite Est, cette dernière marquant la limite à l'urbanisation.



- L'OAAP de l'Arzailier : franges Nord, Est et Sud.
- L'OAAP à vocation économique de Priourat : frange Ouest
- L'OAAP des Salières : frange Sud
- L'OAAP de La Gare (secteur Sud) : franges Nord et Ouest



• La protection des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

En réponse à l'orientation 2 de l'axe 1 du projet communal qui vise à : « préserver et valoriser la biodiversité du territoire » et notamment à : « préserver les espaces naturels à enjeux écologiques identifiés dans le diagnostic et par les inventaires naturalistes », « favoriser les continuités écologiques ou encore « protéger les grands passages faunes » ; le plan de zonage identifie et protège plusieurs éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire.

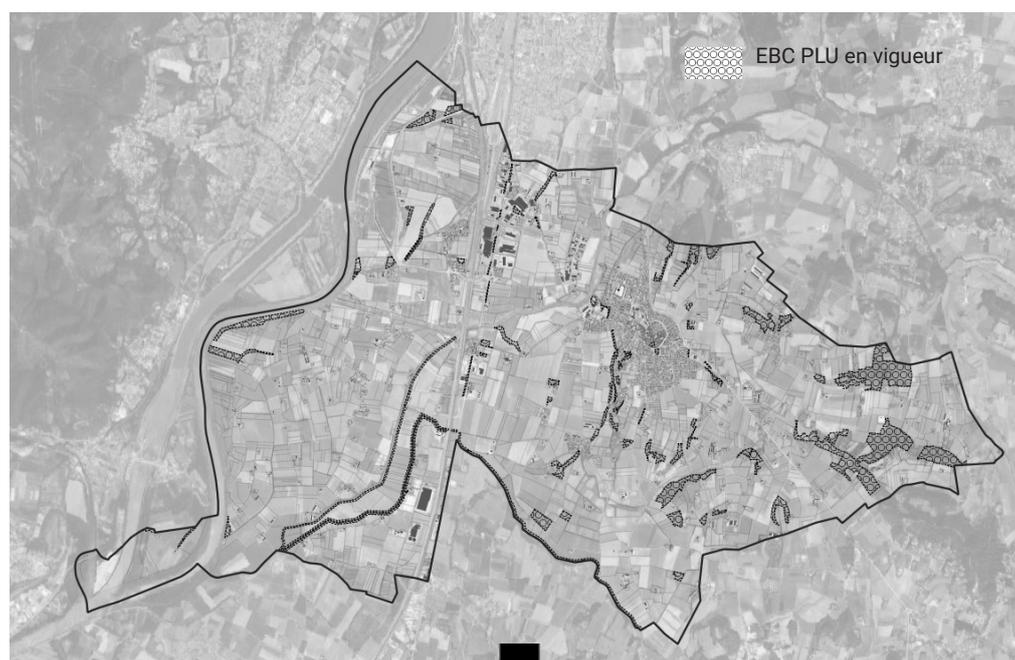
1 Concernant la Trame Verte

Au-delà du classement des espaces boisés et naturels, en zone naturelle (zones N, Nre ou Nco), le plan de zonage identifie et protège certains boisements en distinguant :

- **les Espaces Boisés Classés (EBC)** : protection la plus forte permise par l'article L113-1 du code de l'urbanisme destinée à interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol.

«Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

Le PLU actuellement en vigueur identifiait 189 hectares d'EBC (cf. carte ci-dessous).



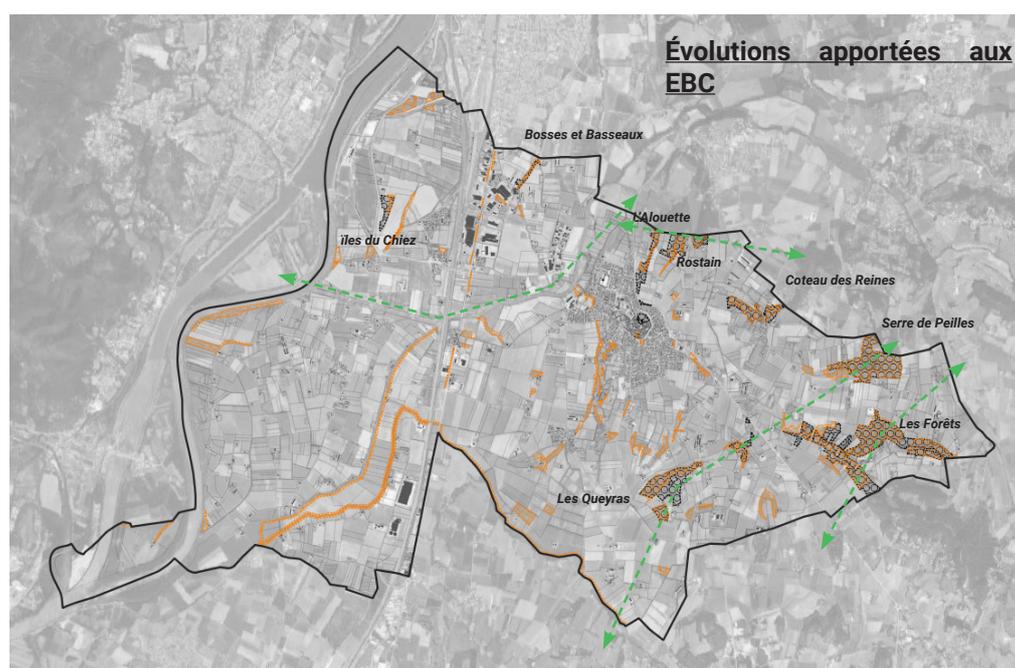
EBC du PLU en vigueur

La révision du PLU a permis de **retravailler la délimitation des EBC afin de ne conserver que les ensembles boisés les plus remarquables**. En effet, l'EBC est une protection stricte ; le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aussi, ont été maintenus :

- Les boisements du secteur «Les Queyras» le long du ruisseau de l'Arcette jusqu'à la route de Die (secteur Gasserot)
- Les boisements du secteur « Les Forêts » et «la Serre de Peilles» ainsi que du «Coteau des Reines» et des secteurs «Rostain» et «l'Alouette».

Il s'agit de boisements concernés par les corridors verts identifiés par le SCoT du Grand Rovaltain.



-  EBC du futur PLU
-  EBC PLU en vigueur
-  Corridors verts

Ont également été maintenus et adaptés les EBC identifiés au niveau du réservoir de biodiversité des îles du Chiez.

L'EBC situé sur la partie Est de la ZAE de Bosses et Basseaux a été maintenu, ce dernier permettant de créer un écran végétal sur la zone d'activités.

Le tracé des EBC a été adapté afin de tenir compte de l'occupation effective des parcelles.

Les autres EBC identifiés dans le PLU en vigueur et correspondant aux ripisylves ou entités boisés au sein des espaces agricoles et naturels ont fait l'objet d'une identification et protection au titre de l'article L151-23 (ripisylves ou espaces verts protégés). L'objectif de cette évolution consiste à maintenir l'enjeu de préservation des boisements tout en assouplissant l'outil.

Aussi, le projet de PLU identifie désormais 124 ha d'EBC (réduction de 65 ha des EBC).

A noter que si certains ont été supprimés et basculés en Espaces Verts Protégés (EVP), d'autres ont été ajoutés tels que le parc du château dans le centre-bourg.

Au-delà des Espaces Boisés Classés (EBC) qui constituent des secteurs remarquables, le plan de zonage identifie :

- Les Espaces Verts Protégés (EVP) : protection plus souple introduite par l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier et protéger des boisements tout en permettant des coupes et abattages pour des raisons sanitaires ou techniques sous réserves de compensation.

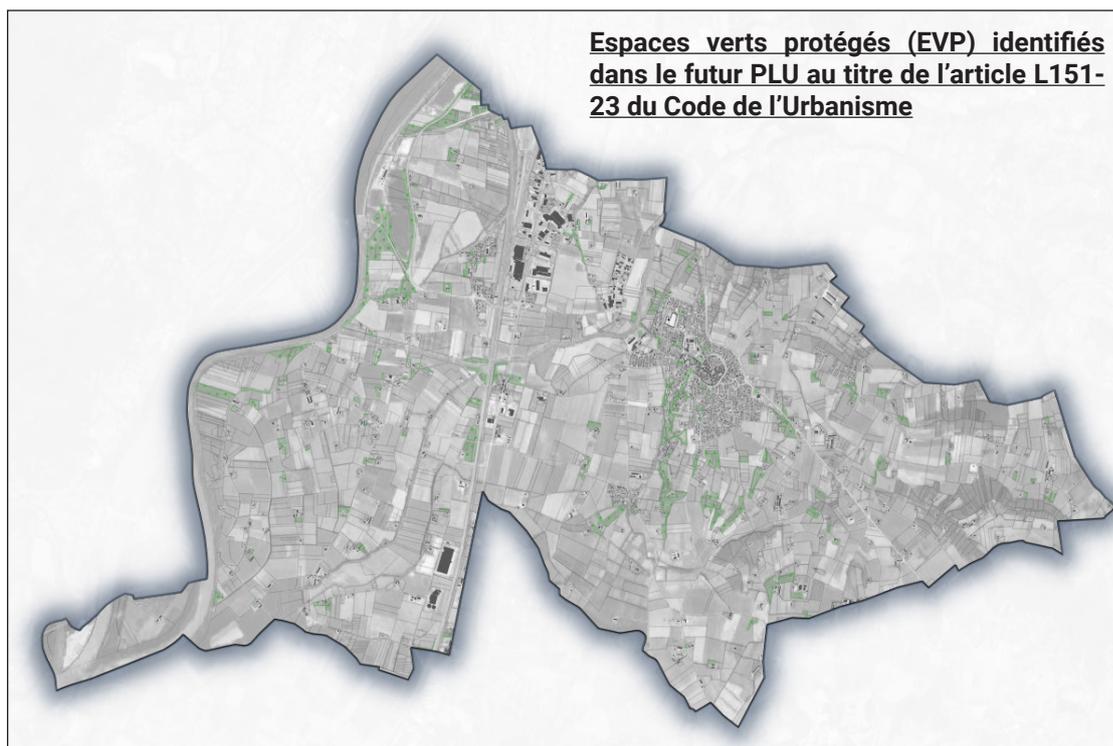
Ils sont identifiés par le tramé suivant : 

Ils correspondent :

- soit aux jardins ou entités boisés situés au sein de la trame bâti (cf. pages précédentes)

- soit à entités boisées situées au sein de vastes espaces agricoles.

Au total, ce sont 123 ha d'EVP qui ont identifiés et protégés au plan de zonage.



Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits.

Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

- Les alignements d'arbres ou haies : ces derniers ont été identifiés à partir de la BDTOPO et de l'analyse de la photographie aérienne. Ils sont matérialisés au plan de zonage par le figuré suivant :

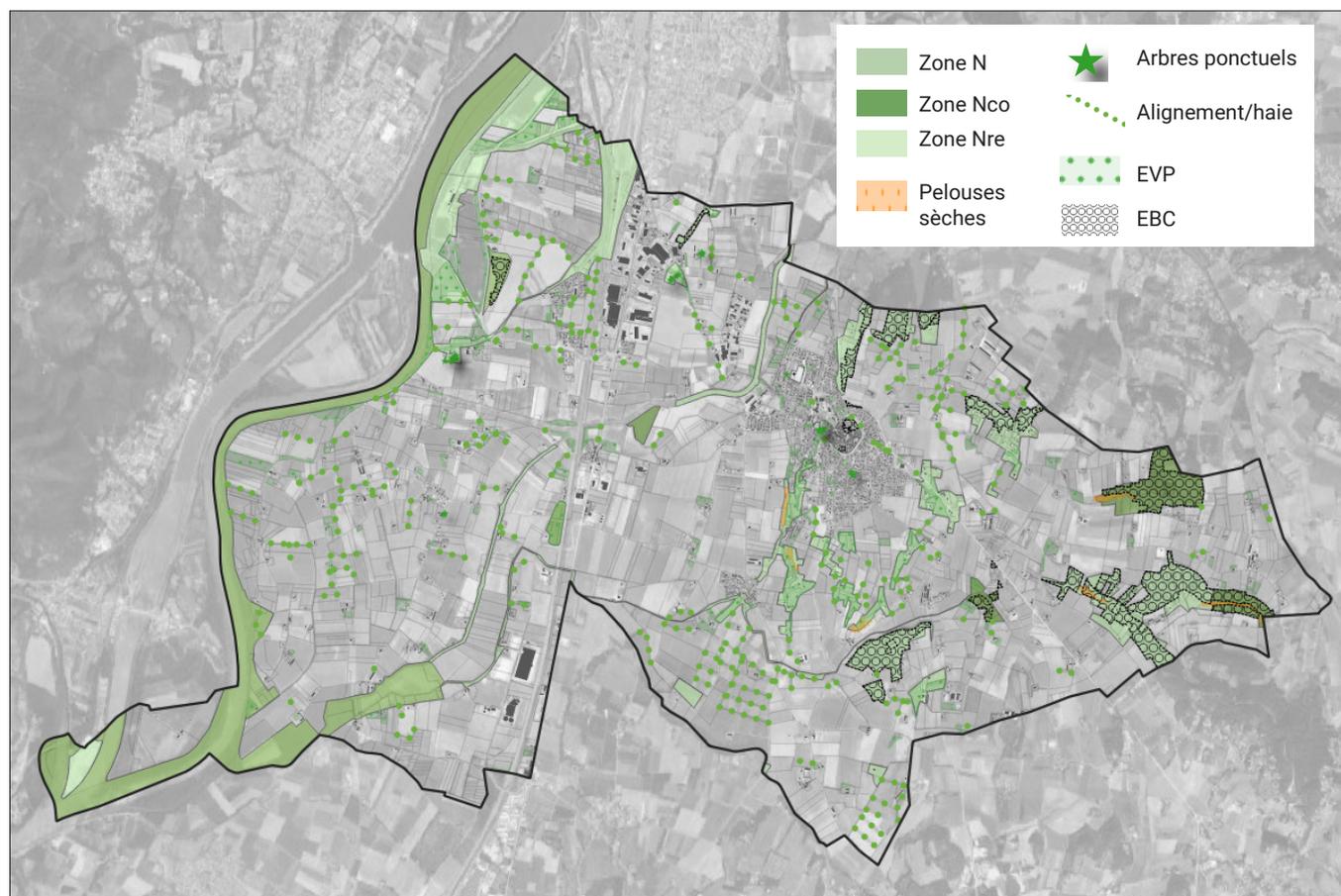
- Les arbres remarquables: ils sont matérialisés au plan de zonage par le figuré suivant : 

- Les pelouses sèches : il s'agit de formations végétales rases composées en majorité de plantes herbacées vivaces sur sol pauvre en éléments nutritifs soumis à une période de sécheresse. De nombreuses espèces végétales et animales rares et remarquables sont très fortement inféodées à ce type de milieu, comme certaines orchidées, papillons, reptiles ou oiseaux.

Ces derniers font l'objet d'une identification et d'une protection via le tramé suivant : 

Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre biologique des pelouses sèches sont interdits, notamment les constructions de toute nature et les remblais/déblais.

Synthèse de la préservation des composantes de la Trame Verte



2 Concernant la Trame Bleue

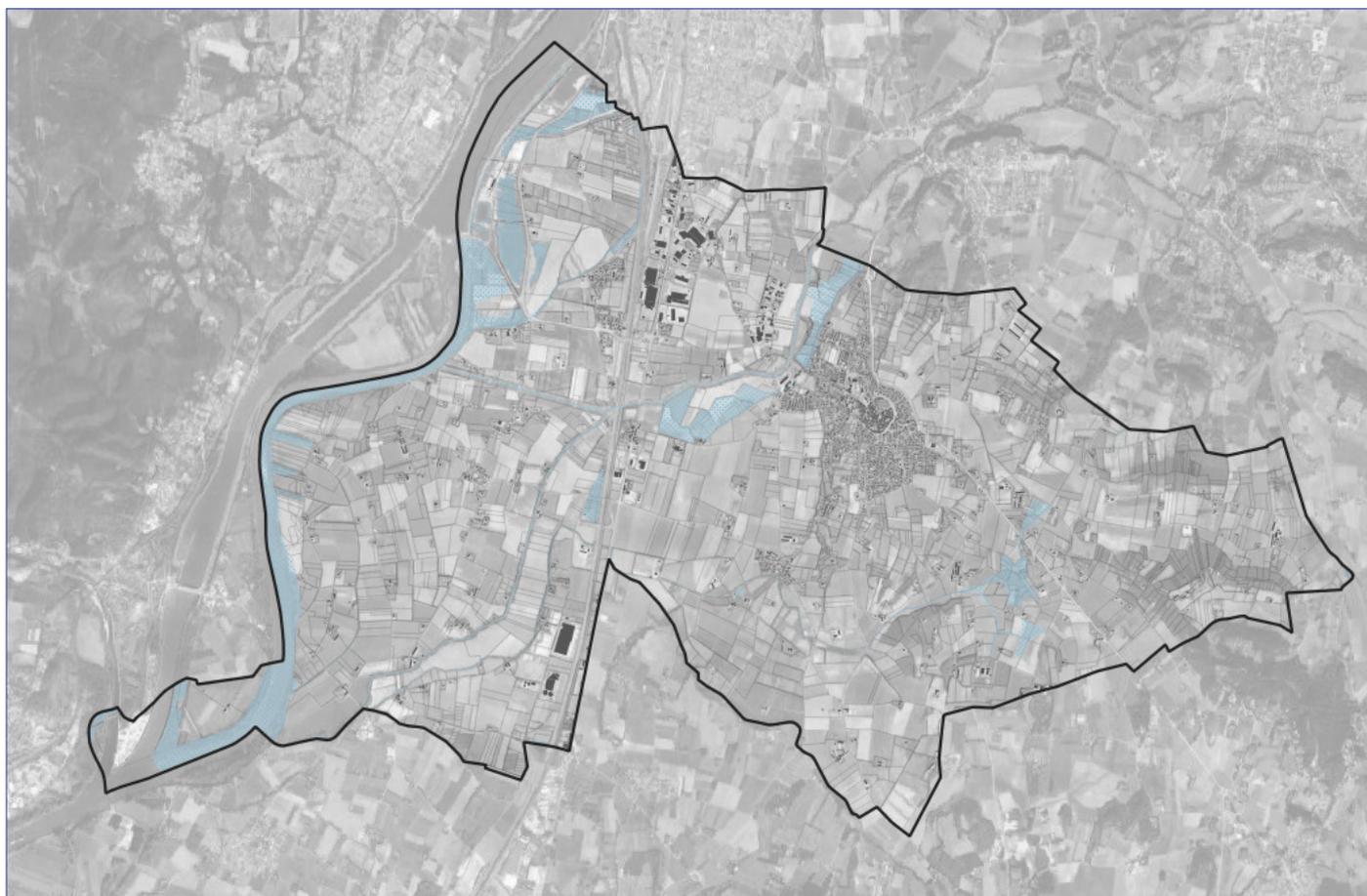
Au-delà de la Trame Verte, le PLU préserve également les composantes de la Trame Bleue. Ont ainsi été identifiés :

- **Les zones humides** à préserver. Ces dernières sont identifiées via le tramé suivant :

L'identification de ces dernières est issue de l'inventaire départemental de la Drôme.

Au total, ce sont près de 285 ha de zones humides identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Zones humides identifiées au plan de zonage



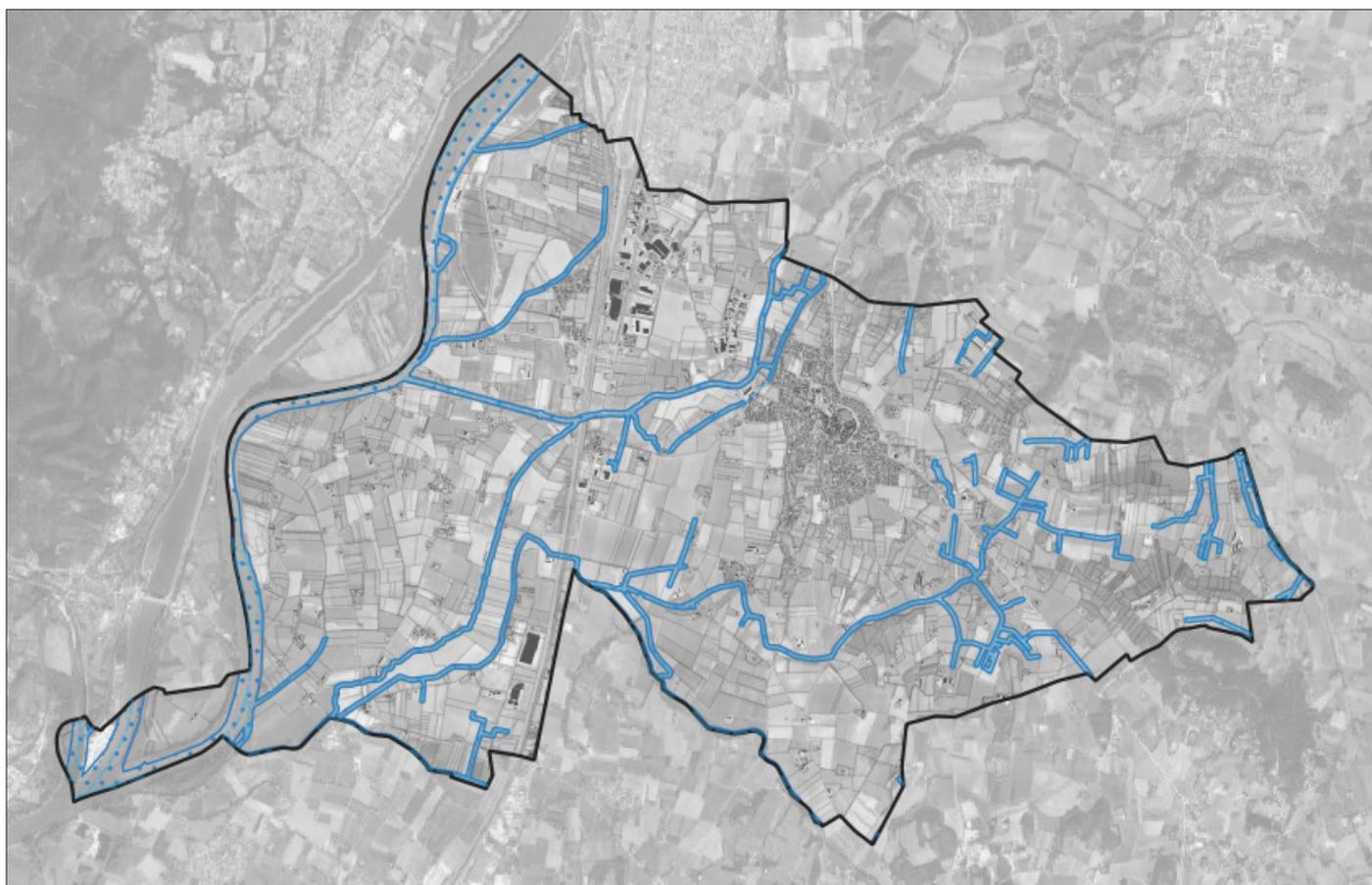
Cette identification est assurée de prescriptions précisant que : « toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages. »

- **Les abords des cours d'eau (ou ripisylves)** : pour ce faire, une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été délimitée. A l'intérieur de cette bande toute nouvelle construction est interdite à l'exception des extensions limitées de constructions existantes ou des ouvrages destinés à l'entretien et à la stabilisation des berges ou les aménagements liés à la mise en valeur des abords des cours d'eau.

Près de 375 ha de ripisylves ont été identifiés et protégés via le tramé suivant :



Ripisylves identifiées au plan de zonage



• **La prise en compte des risques naturels et technologiques**

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

- risque inondation (PPRi + carte des aléas)
- risque retrait-gonflement des argiles
- risque technologique lié à la présence de deux canalisations d'hydrocarbures

La présence de ces risques génèrent des contraintes en terme de développement et d'urbanisation. Certains secteurs sont inconstructibles ou constructibles sous certaines conditions. Conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par ces risques ont fait l'objet de trames spécifiques au plan de zonage renvoyant aux annexes du PLU ou aux dispositions générales du règlement écrit.

«Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (...)» - article R151-34 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage distingue par différents tramés les différents risques impactant l'urbanisation/ l'aménagement de la commune :

- les secteurs couverts par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) sont matérialisés par le tramé suivant :



- Les secteurs concernés par la carte des aléas inondation (PAC de l'Etat) sont matérialisés par le tramé suivant :

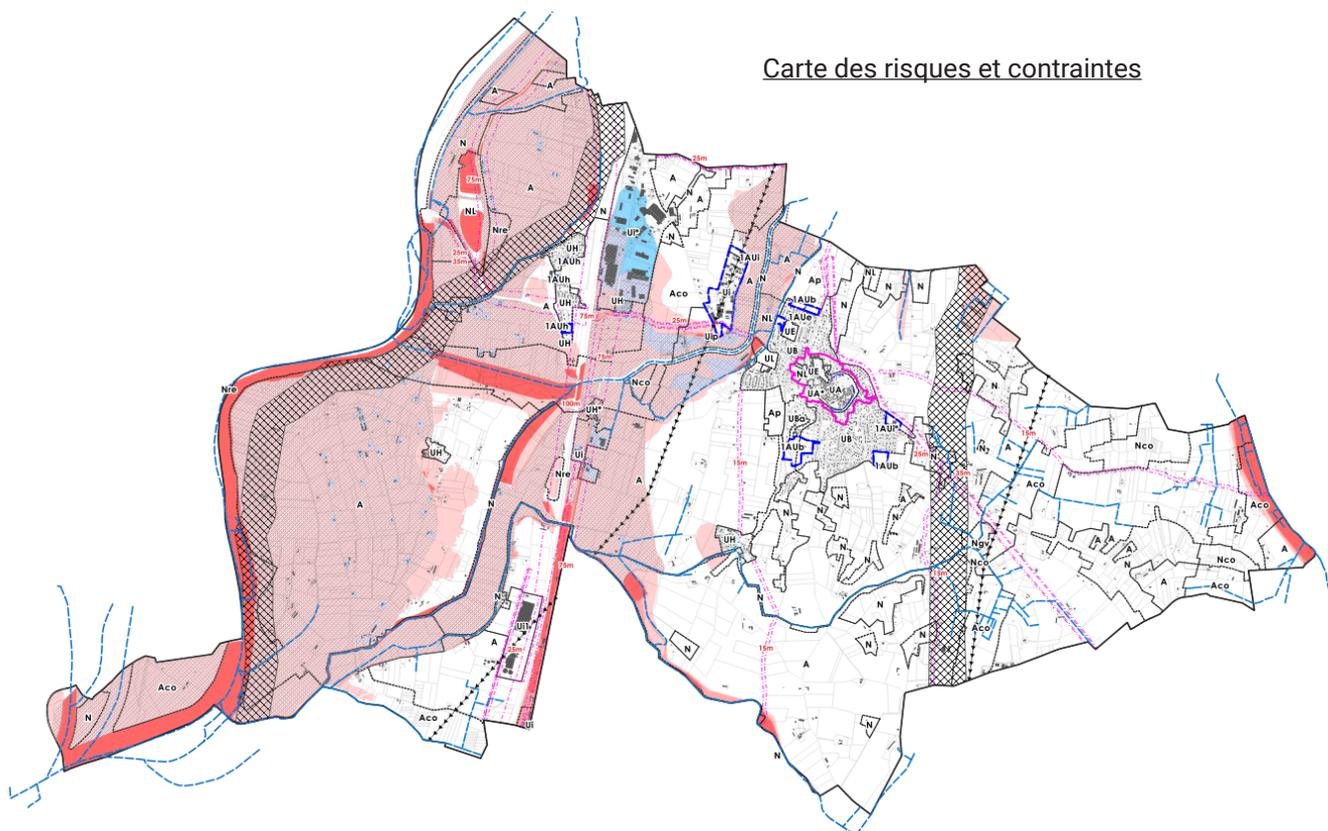


- Les secteurs concernés par les canalisations d'hydrocarbures sont matérialisés par le tramé suivant :



Ces trames renvoient à une carte de synthèse des risques et nuisances ainsi qu'aux dispositions générales du règlement écrit et aux annexes du PLU (règlement du PPRi ; Servitudes d'Utilité publique liées aux canalisations d'hydrocarbures ...Etc.)

Carte des risques et contraintes



• L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A ou N

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

(...)

Depuis, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, les changements de destination concernent l'ensemble des bâtiments (et plus seulement les bâtiments agricoles) situés en zone A et N. Ces changements sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (zone A) ou à l'avis conforme de la CDNPS (zone N).

Les changements de destinations en zone agricoles ou naturels conduisent à apprécier 3 enjeux :

1. Préserver l'usage agricole du bâtiment et/ou de la zone

Les bâtiments inoccupés ne sont pas forcément obsolètes en termes d'usage agricole. Par conséquent les bâtiments doivent nécessairement avoir définitivement perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (en termes de fonctionnalité, ou de proximité trop immédiate d'une habitation non agricole par exemple).

De plus, il est admis que lorsqu'un bâtiment agricole « sort » de l'agriculture, il entraîne avec lui la sortie des fonctions agricoles de la parcelle sur laquelle il est implanté voire de parcelles voisines (tènements imbriqués, contigus, issus d'une même propriété...). Pour les bâtiments situés sur de très grandes parcelles le changement de destination constitue donc un prélèvement indirect de foncier agricole exploité ou potentiellement exploitable.

2. Éviter les conflits d'usage entre la nouvelle destination et l'activité agricole environnante

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole environnante. L'expérience montre que les pratiques agricoles peuvent être perçues comme des nuisances à l'encontre des habitations (bruits, odeurs, insectes, allergies, traitements phytosanitaires, paysage...). Par conséquent introduire de l'habitation en zone agricole est susceptible de générer des conflits d'usages de nature à compromettre l'activité agricole située à proximité.

En outre, les nouvelles dispositions relatives aux zones de non traitement (ZNT) sont susceptibles d'impacter les parcelles agricoles environnantes. Ces zones imposées au droit des habitations, et des espaces non bâtis d'agrément qui leur sont contigus, peuvent réduire de fait les surfaces traitables sur les parcelles voisines.

3. Préserver la qualité paysagère du site

Les changements de destination permettent d'une part le « réemploi » de bâtiments qui ne sont plus occupés, luttant ainsi contre la multiplication de ruines susceptibles de banaliser, voire de dégrader le paysage et, d'autre part, contribuent à la production de nouveaux logements sans prélever de foncier à cet effet.

Néanmoins, ils contribuent aussi au mitage de l'espace rural et permettent le maintien, voir le développement,

d'une urbanisation diffuse qui peut de plus s'avérer coûteuse pour la collectivité. Il convient alors de s'interroger sur la qualité des bâtiments désignés et sur l'impact de leur rénovation sur la qualité paysagère.

Afin d'intégrer ces différents enjeux, plusieurs critères ont été retenus pour identifier des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

La notion de « bâtiment » : en comparaison à une simple « construction », un « bâtiment » doit nécessairement être couvert et clos. La définition ci-après a été retenue : le bâtiment doit :

- avoir une existence légale
- présenter une emprise au sol supérieure à 40 m²
- être fermé par des murs porteurs sur au moins 3 côtés

Il est précisé que la jurisprudence écarte des changements de destination les bâtiments considérés comme ruine.

Au-delà de la définition du « bâtiment », les critères suivants ont été étudiés :

- Incidences sur l'activité agricole :

Afin que le changement de destination d'un bâtiment ne constitue ni un prélèvement d'outil agricole fonctionnel ou susceptible de l'être, ni un prélèvement de foncier hors de proportion au regard de la nouvelle fonction résidentielle du bâtiment le projet doit remplir 2 critères au moment de la demande :

- Les bâtiments pour lesquels le changement est demandé ont nécessairement perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (soit en termes de fonctionnalité soit par une proximité trop immédiate d'une habitation non agricole).

Il n'est pas envisageable d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a été manifestement suspendue pour demander le changement de destination.

- La parcelle d'implantation ne doit pas être disproportionnée au regard de la nouvelle destination

Par ailleurs, afin d'éviter tout conflit d'usage potentiel, les bâtiments identifiés au titre du changement de destination doivent se situer au sein d'un espace « dissocié », de manière à ne pas compromettre ou gêner l'exploitation des terrains agricoles environnant.

- Incidences sur le paysage et les milieux naturels

Il convient de ne pas identifier les bâtiments qui, même restaurés, n'apporteraient aucune plus-value en termes de qualité paysagère voir contribuerait à sa dégradation. Au-delà de l'aspect agricole, la question de la préservation de la fonctionnalité de l'espace naturel, des milieux et espèces naturels doit nécessairement être posée. Le changement de destination d'un bâtiment ne doit pas être à l'origine d'un bouleversement des équilibres des écosystèmes en place.

- Prise en compte des risques

La prise en compte des risques naturels doit permettre de ne pas augmenter le risque des populations exposées.

- Desserte par les réseaux

Tout changement de destination d'un bâtiment se fait au bénéfice d'un propriétaire isolé : il ne doit donc pas occasionner de frais pour la collectivité. C'est pourquoi il est indispensable que l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement le cas échéant) soit non seulement situé à proximité du bâtiment mais aussi en capacité d'assurer la desserte de manière suffisante et sécurisée – sans qu'aucun investissement majeur ne soit attendu de la part de la collectivité. Une vigilance particulière sera accordée à la desserte en eau de ces bâtiments.

Il convient également de préciser que si le plan de zonage identifie plusieurs bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, cette identification ne constitue pas une autorisation d'urbanisme et ne préjuge pas de la décision de la CDPENAF ou CDPNS. En effet, chaque autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'un avis conforme de ces commissions.

Afin de procéder au repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la méthodologie suivante a été poursuivie :

1. Envoi d'un flyer aux propriétaires situés au sein des zones A et N du futur PLU afin d'expliquer la notion de «changement de destination» et recenser les projets éventuels



LES "CHANGEMENTS DE DESTINATION"... VOUS ÊTES PEUT-ÊTRE CONCERNÉS !

La révision de notre PLU a débuté en mars 2022. Ce 27 juin dernier, le projet communal (PADD) a été débattu en Conseil Municipal. Actuellement, la commune travaille sur l'élaboration du futur règlement écrit et graphique du PLU.

Dans le cadre de ce travail, il est nécessaire de recenser tous les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui sont susceptibles d'être concernés par un changement de destination. En effet, pour qu'un bâtiment puisse changer de destination, deux conditions sont nécessaires :

- Le bâtiment doit être identifié dans le plan de zonage du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Un avis favorable doit être émis par la CDPENAF* ou la CDPNS** lors du dépôt du permis de construire

QU'EST-CE QU'UN CHANGEMENT DE DESTINATION ?

Le changement de destination correspond au fait de vouloir modifier/transformer ce pourquoi le bâtiment fut 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 en habitation (nouveau logement ou extension de l'habitation existante).

COMMENT SAVOIR SI MON BÂTIMENT EST CONCERNÉ ?

Il est nécessaire de nous contacter si vous êtes propriétaire d'un bâtiment agricole situé en dehors du centre bourg ou des hameaux (Les Pécolets ; Les Josserands ; la Gare/Le Chez ; La Paillasse et les Battandons) et que vous avez comme projet de faire évoluer la vocation actuelle de ce bâtiment et notamment de le transformer en habitation ; activités (exemple : aménager son institut de beauté ; son bureau comptable, etc) et/ou projet touristique (création de chambres d'hôtes).

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 m².

Il doit, par ailleurs, respecter les critères suivants :

- Présenter un caractère patrimonial
- Son changement de destination ne pas compromettre une exploitation agricole existante
- Son changement de destination ne pas compromettre la qualité paysagère du site

Au-delà de ces critères, il est rappelé que la commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par la présence de plusieurs risques naturels et notamment par le risque inondation. Aussi, si votre bâtiment est concerné par un risque inondation, le projet pourra être refusé pour ce motif. Il convient de rappeler que le Plan de Prévention du Risque Inondation s'impose à la commune.

*CDPENAF : Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
**CDPNS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
Il s'agit de commissions en charge de s'assurer de la préservation des espaces agricoles et/ou naturels.



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...)



Si vous êtes propriétaire de ce type de bâtiments et que vous estimez qu'il pourrait être concerné par un changement de destination, nous vous prions de bien vouloir nous le signaler en remplissant le formulaire joint à cette lettre d'information.

Le retour du formulaire est à adresser **AVANT LE LUNDI 8 AVRIL 2024**

- par e-mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-etolesurhone.fr
- par courrier postale : Mairie - 45 grande rue - 26800 Etoile-sur-Rhône
- par dépôt à l'accueil de la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au jeudi, le matin de 8h00 à 12h30 / les lundi et mercredi après-midi, de 13h30 à 17h00 / et le vendredi de 8h à 16h sans interruption)

Votre collaboration est précieuse pour nous aider à prendre en compte de manière appropriée les bâtiments concernés dans le cadre de la révision du PLU. En cas de questions ou de besoin d'informations supplémentaires, n'hésitez pas à nous contacter (service Urbanisme : 04 75 60 69 51)

Nous vous remercions d'avance pour votre participation active à cette étape importante de la vie communale !

Madame le Maire et l'équipe municipale

RÉVISION DU PLU D'ETOILE-SUR-RHÔNE
RECENSEMENT DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

FORMULAIRE À REMPLIR

Nom et Prénom :

E-mail :

Localisation du bâtiment agricole (adresse et références cadastrales - si possible joindre un extrait cartographique dudit bâtiment) :

Je souhaite rénover mon bâti pour y créer une/des habitations
 Je souhaite rénover mon bâti pour y aménager des chambres d'hôtes/un gîte
 Je souhaite rénover mon bâti pour aménager mon local d'activités - préciser :

Je n'ai pas de projet pour l'instant mais je souhaite avoir la possibilité de transformer mon bâti dans le futur
 Autre :

Description du/des bâtiment(s) et du projet envisagé :

Photographie du bâtiment : merci de joindre une ou plusieurs photographies récentes du bâtiment concerné par le projet.

Formulaire à ramener en mairie ou à envoyer à :
Mairie d'Etoile-sur-Rhône
45 grande rue
26800 Etoile-sur-Rhône
ou par e-mail : urbanisme@mairie-etolesurhone.fr
RETOUR OBLIGATOIRE AVANT LE 08-04-2024

Flyer envoyé aux administrés afin de recenser les éventuels projets

2. Pré-analyse des projets recensés et travail de terrain avec la Chambre d'Agriculture

Sur la base des projets communiqués par les administrés, une analyse de ces derniers a été faite au regard des critères précédemment détaillés. Pour ce faire, chaque bâtiment a fait l'objet d'une fiche précisant la localisation du projet ; le type de bâtiment et apportant des informations sur les différents critères à étudier (desserte par la voirie ; les réseaux ; incidences sur l'agriculture, les milieux naturels ; les risques...).

Sur cette base, une journée de terrain a été organisée avec la Chambre d'Agriculture en septembre 2024 (technicien + élu). Ce travail a donné lieu à un compte-rendu détaillé.

Synthèse de la visite de terrain :

Bâtiment n°1 : famille Saint-Michel – bâtiment situé n°225 chemin de Melleret – parcelle YN n°194

➤ Réponse favorable

Au cours de la visite, les propriétaires ont précisé que le projet consisterait à réhabiliter et changer de destination le bâtiment en pierre central. L'appentis de derrière ainsi que le petit bâtiment situé à l'avant seraient démolis.



Bâtiment n°2 : famille Chabannes- bâtiment situé 540 chemin du Bois Nord – parcelle ZD n°133

➤ Réponse défavorable

Il s'agit d'un bâtiment sinistré marqué par un incendie récent. Le bâtiment ne présente pas 3 murs porteurs fermés.
Ce bâtiment ne relève pas de la procédure du changement de destination mais plutôt de la reconstruction après sinistre.

En effet, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, le règlement du futur PLU autorise la reconstruction à l'identique de bâtiment régulièrement édifié qui viendrait à être détruit ou démoli dans un délai de 10 ans sous réserve d'être compatible avec la prise en compte des risques naturels et notamment du PPRI.



Extrait du CR de la visite avec la Chambre d'Agriculture

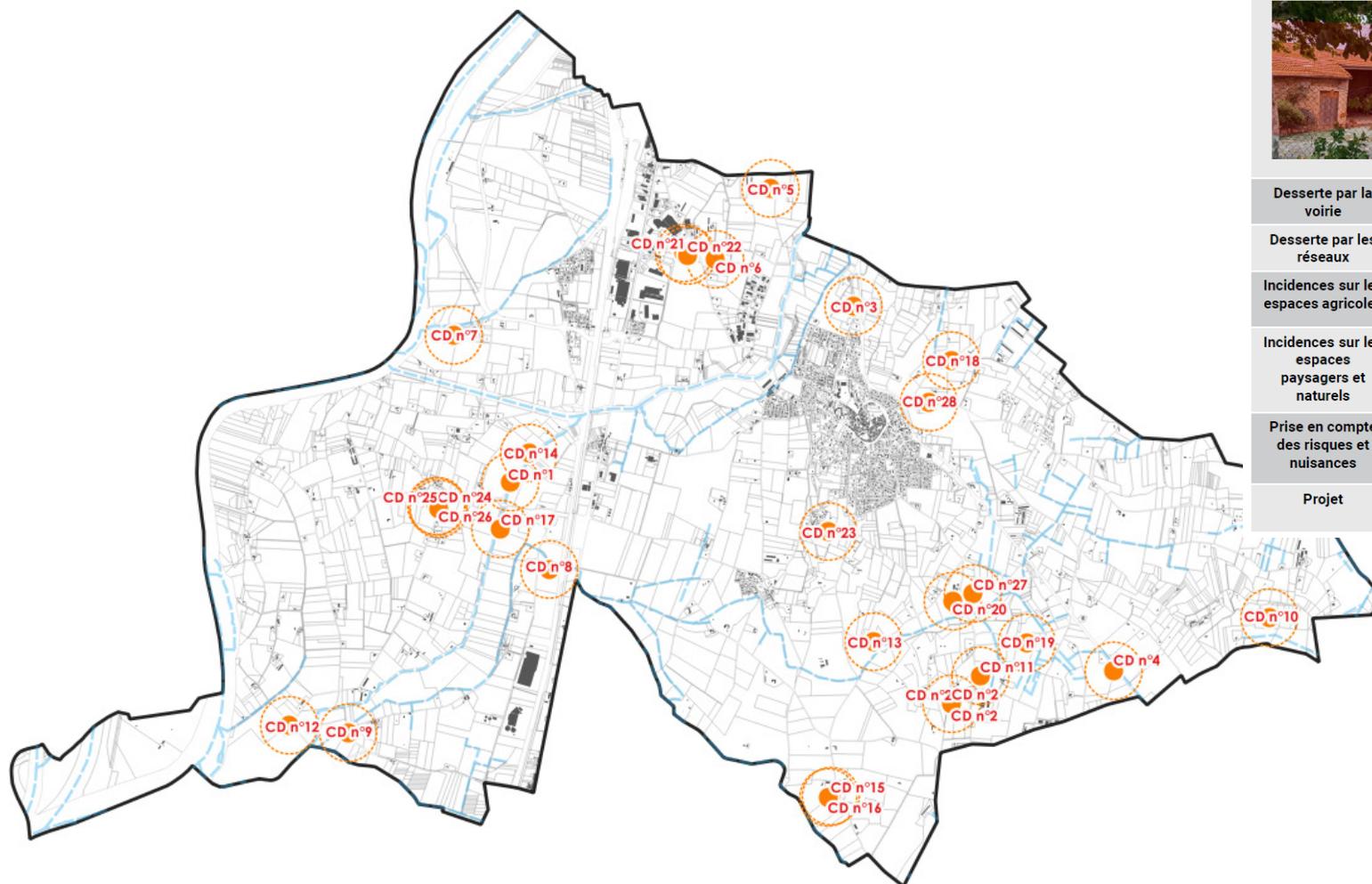
3. Identification définitive des changements de destination et élaboration d'une fiche synthétique

A la suite de cette visite, une identification précise des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été faite au plan de zonage. Chaque bâtiment a donné lieu à une fiche descriptive et récapitulative.

Au total ce sont 28 bâtiments qui ont été identifiés via le tramé suivant :



Identification des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination au sein des zones A ou N.



CD n°18	
Lieu-dit Hameau	LES CHABRETTES Chemin de Montéléger
Références cadastrales	ZL n°68
Nature du bâtiment	Ancien corps de ferme
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Montéléger
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou enjeux de biodiversité à proximité immédiate
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Projet	Augmentation de la surface habitable de l'habitation existante

Exemple de fiche produite par bâtiment et annexée au règlement du PLU

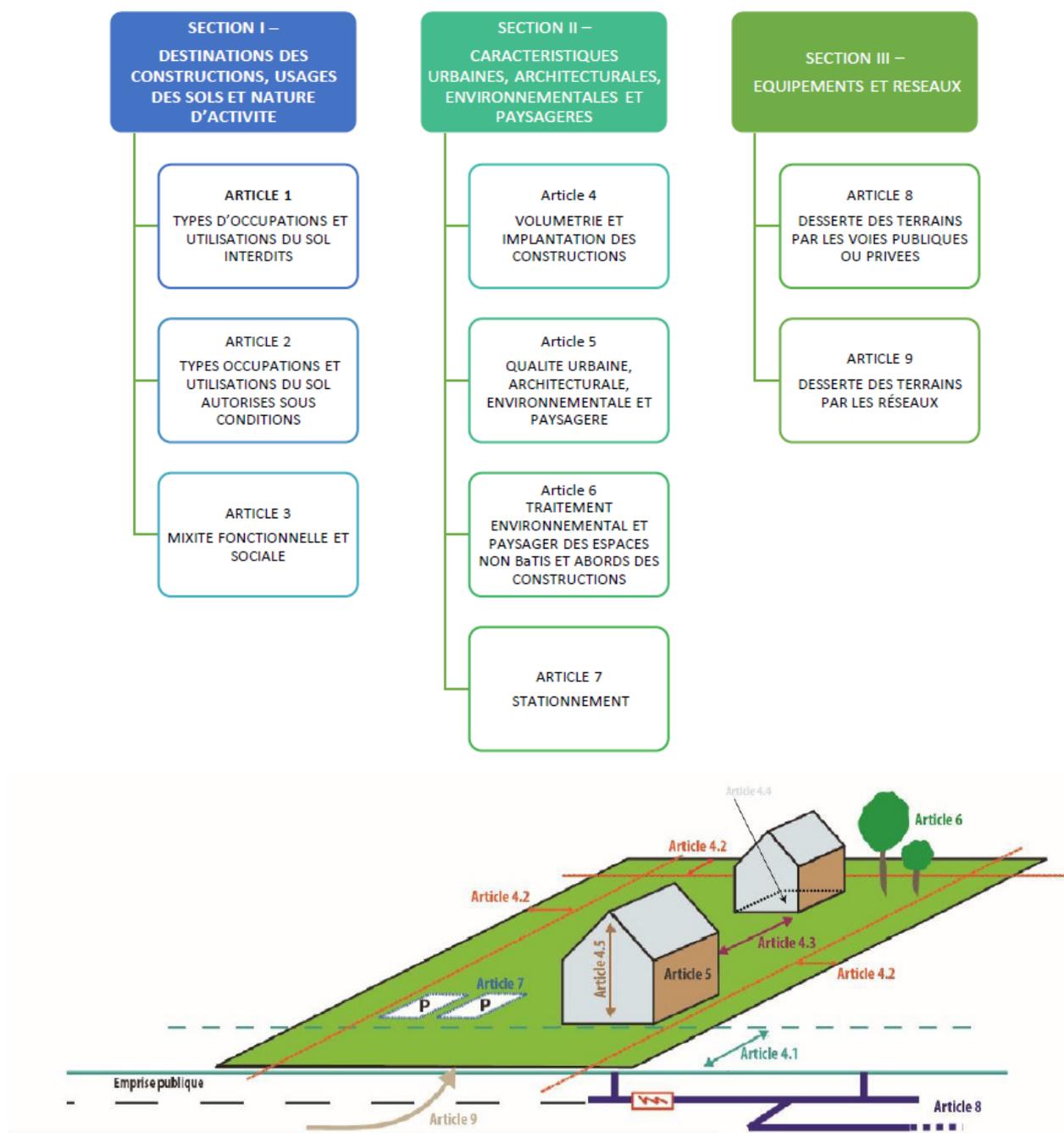
2.2. Motifs de la délimitation des règles

2.2.1. La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience...) et ses incidences sur son écriture.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel, le décret de décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a rendu nécessaire le remaniement du règlement écrit.

Ainsi, sa décomposition se présente de la façon suivante, dans chaque zone et sous-secteur :



Au-delà d'une nouvelle structuration du règlement, la définition des destinations et sous-destinations des constructions a également évolué.

Auparavant, le règlement pouvait interdire ou limiter à certaines conditions certaines destinations de constructions en fonction de 9 catégories (cf. *tableau ci-joint*).

Les évolutions réglementaires prévoient désormais 5 grandes destinations et 20 sous-destinations.

AVANT	AUJOURD'HUI		
Destination	Destination	Sous-destination	Exemples
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<i>Bâtiments d'élevage, hangar, élevages de chevaux...</i>
		Exploitation forestière	<i>Scierie, maisons forestières...</i>
2. Habitation	2. Habitation	Logement	<i>Logement mais aussi yourtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, gîte...</i>
		Hébergement	<i>Foyers, centres d'accueil, maison de retraite...</i>
3. Commerce	3. Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détails	<i>Épicerie, supermarché, drive, boulangerie, boucherie, salon de coiffure, cordonnier...</i>
4. Artisanat		Hôtels	<i>Hôtels</i>
5. Hébergement hôtelier		Autres hébergement hôtelier	<i>Résidence de tourisme, village de vacance, terrains de campings et PRL...</i>
		Restauration	<i>Restaurant (pas restaurant d'entreprise)</i>
		Commerce de gros	<i>Grossistes (ex : METRO)</i>
		Activités de services	<i>Professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, salles de sport, spa, loueurs de voitures...</i>
		Cinéma	<i>Cinéma</i>
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Mairie, Préfecture, Gendarmerie, caserne de pompiers, prison...</i>
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<i>Fourrières, dépôt de transport en commun, station d'épuration, transformateur électrique...</i>
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<i>École, collège, lycée, hôpitaux, maison de santé ...</i>
		Salles d'art et de spectacle	<i>Salles de concert, opéras, théâtres...</i>
		Équipements sportifs	<i>Stades, gymnases, piscines...</i>
		Lieux de culte	<i>Eglise, mosquée, temple...</i>
		Autres équipements	<i>Salle polyvalente, maison de quartier</i>

AVANT	AUJOURD'HUI		
Destination	Destination	Sous-destination	Exemples
7. Bureaux	5. Autres activités des secteur primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	<i>Sièges sociaux ; activités de gestion financière, administrative et commerciale</i>
8. Industrie		Industrie	<i>Construction automobile, ateliers de métallurgie, maçons, menuisiers, peintres...</i>
9. Entrepôts		Entrepôt	<i>Locaux logistiques dédiées à la vente en ligne</i>
		Centre de congrès et d'exposition	<i>Zénith, centres, palais, parc d'exposition...</i>
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Préparation de repas commandés par voie télématique > commandes en livraison ou récupérés sur place mais pas de restauration dans le bâtiment</i>

Les articles 1 et 2 des différentes zones ont été rédigés au regard de cette nouvelle classification.

Un tableau synthétique (cf. page suivante) a été réalisé afin de préciser zone par zone les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.

Tableau récapitulatif des articles 1 et 2 de l'ensemble des zones du PLU

• **Zones Urbanisées (U) et A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat**



x : destinations ou sous-destinations interdites
v : destinations ou sous-destinations autorisées librement
v* : destinations ou sous-destinations autorisées sous conditions

Rappel :

- L'article 1 vise à interdire certains usages, affectations, destinations et sous-destinations
 - L'article 2 vise à limiter certains usages, affectations, destinations et sous-destinations
 Par principe les destinations et sous-destinations non interdites ou non soumises à conditions sont autorisées de fait.

	UA	UA*	UB UBa	UH	UH*	1AUb	1AUh	Justifications
Destinations et sous-destinations								
1. Exploitation agricole et forestière								
Exploitation agricole	x	x	x	x	x	x	x	Les zones U et AU à vocation d'habitat correspondent aux secteurs à vocation de développement résidentiel ou mixte (activités et équipements compatibles avec les habitations). Elles n'ont pas pour vocation à permettre un développement des activités agricoles et forestières. Ces dernières sont réservées en zones A ou N
Exploitation forestière	x	x	x	x	x	x	x	
2. Habitation								
Logement	v	v	v	v	v	v	v	Ces zones correspondent aux secteurs urbanisés ou à urbaniser à vocation principale d'habitation. Les logements et hébergements sont donc autorisés sans conditions.
Hébergement	v	v	v	v	v	v	v	
3. Commerces et activités de services								
Artisanat et commerce de détails	v*	v*	v*	v*	v*	x	x	La zone UA correspond au centre-bourg d'Etoile-sur-Rhône marqué par une mixité fonctionnelle. Ce dernier accueille des commerces et services de proximité répondant aux besoins des habitants. Aussi, toutes les sous-destinations sont permises à l'exception des « autres hébergements touristiques » et « commerce de gros » ; ces derniers n'ayant pas vocation à se développer en centre-bourg. Concernant « l'artisanat et le commerce de détails », ces derniers sont autorisés mais leur surface de plancher est limitée à 300 m². Il s'agit de permettre le développement d'activités de proximité. Les projets d'une surface de plancher supérieurs ont vocation à être situés en dehors du centre-ville, dans des zones commerciales et/ou économiques spécifiques.
Restauration	v	x	x	x	x	x	x	
Commerce de gros	x	x	x	x	x	x	x	La zone UA* correspond aux tissus résidentiels constituant la première "couronne" du tissu historique ancien. Elle a été délimitée pour ses enjeux paysagers et patrimoniaux. Toutefois, ses caractéristiques urbaines s'apparentent au tissu résidentiel de la commune et donc aux caractéristiques de la zone UB en matière de destinations et sous-destinations. Ces zones sont à vocation résidentielle et n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales. Il s'agit d'éviter une diffusion de l'activité commerciale et permettre un recentrage soit au sein du centre-bourg pour les activités de proximité, soit au sein des zones d'activités dédiées en périphérie. Les sous-destination "artisanat et commerce de détail", "commerce de gros", "hôtels et autres hébergements touristiques" sont donc interdites. Seules sont autorisées des évolutions des activités relevant de la sous-destination "artisanat et commerce de détails" déjà existantes sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² (il s'agit de conserver la notion de "proximité"). Sont également autorisée les activités de services sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel (les constructions ne doivent pas nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants) et que le stationnement lié à l'activité soit possible en dehors des voies et espaces publics.
Activités de services	v	v*	v*	v*	v*	x	x	
Hôtels	v	x	x	x	x	x	x	
Autres hébergements touristique	x	x	x	x	x	x	x	La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune (Les Pécolets, Les Josserands, Le Chez, La Gare...). Ces secteurs sont à vocation principale d'habitat. Ils suivent les mêmes règles que la zone UA* et UB pour les mêmes raisons. La zone UH* correspond au hameau historique de la Paillasse, situé le long de la RN7. Ce dernier accueille quelques activités mais est concerné par un risque inondation. Aussi, le règlement autorise une évolution des activités existantes (activités de services) sous réserve que la surface de plancher totale (existant + projet d'extension) n'excède pas 300 m² et sous réserve que le projet ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, à la tranquillité des quartiers environnants et sous réserve d'être compatible avec la prise en compte du risque inondation.
Cinéma	v	x	x	x	x	x	x	
								Les zones 1AUb et 1AUh sont quant à elles destinées à répondre à l'accueil de nouveaux logements. Compte-tenu de leur localisation sur les franges de la zone UB ou du hameau du Chez et de la Gare, ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir des activités artisanales et commerciales.

	UA	UA*	UB UBa	UH	UH*	1AUb	1AUh	Justifications
Destinations et sous-destinations								
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics								
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	v	v	v	x	x	x	x	Les zones UA, UA*, UB et UBa correspondent aux tissus bâtis de l'enveloppe bâtie principale d'Etoile-sur-Rhône (centre-bourg et extensions résidentielles). Ces zones doivent pouvoir assurer une mixité fonctionnelle en accueillant les équipements publics répondant aux besoins des habitants. Il est toutefois précisé que « les locaux techniques et industriels » sont autorisés à conditions qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage. Les lieux de culte sont autorisés uniquement dans le centre-bourg (UA).
<i>Locaux techniques et industriels</i>	v*	v*	v*	v*	v*	v*	v*	
<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	v	v	v	v	x	x	x	Compte-tenu du risque inondation, le hameau de la Paillasse (zone UH*) n'a pas vocation à accueillir des équipements. Il s'agit de ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques.
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	v	v	v	v	x	x	x	
<i>Équipements sportifs</i>	v	v	v	v	x	x	x	
<i>Lieux de culte</i>	v*	x	x	x	x	x	x	Les zones 1AUb et 1AUh correspondent aux secteurs à développement essentiel résidentiel. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux équipements publics à l'exception des locaux techniques et industriels nécessaires à la zone.
<i>Autres équipements</i>	v	v	v	v	x	x	x	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire								
<i>Industrie</i>	x	x	x	x	x	x	x	Les zones à vocation d'habitat n'ont pas vocation à accueillir des activités économiques de type industrie, bureau ou entrepôts, activités ayant leur place de manière préférentielle au sein des zones d'activités afin d'éviter les risques de conflit d'usages.
<i>Entrepôt</i>	x	x	x	x	v*	x	x	
<i>Bureau</i>	x	x	x	x	x	x	x	Seule une évolution des entrepôts existants est autorisée en zone UH* (La Paillasse) afin de tenir compte des activités existantes.
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x	x	x	x	x	x	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	v	x	x	x	x	x	x	La zone UA autorise la cuisine dédiée à la vente en ligne.

• **Zones Urbanisées (U) et A Urbaniser (AU) à vocation d'équipements**



Les zones UE et 1AUe correspondent aux secteurs à vocation d'équipements existants (équipements de la place de la République, cimetière, caserne des pompiers...) ainsi qu'au secteur des Salières (1AUe) destiné à permettre l'accueil d'un équipement culturel et/ou sportif dans les années à venir.

Aussi, pour ces secteurs, seule la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" est autorisée en interdisant la sous-destination "lieux de culte" et en autorisant la sous-destination "locaux et techniques industriels" sont autorisés sous réserve de ne pas créer d'incommodité pour le voisinage.

• **Zones Urbanisées (U) à vocation de loisirs**



	UL	Justifications
Destinations et sous-destinations		
1. Exploitation agricole et forestière		
<i>Exploitation agricole</i>	x	La zone UL correspond au domaine des Clévos, secteur récemment acquis par la commune d'Etoile. Actuellement à vocation de loisirs, ce dernier n'a pas vocation à accueillir des activités agricoles ou forestières.
<i>Exploitation forestière</i>	x	
2. Habitation		
<i>Logement</i>	v	Le domaine des Clévos, jusqu'alors cité des savoirs gérée par l'Agglomération, est, depuis le 1er janvier 2025 géré par la commune d'Etoile. Ce lieu emblématique au coeur du village, véritable trésor patrimonial et poumon vert, fait l'objet d'un vaste projet de valorisation auprès des étoiliens. Il s'agit d'ouvrir ce secteur sur le tissu environnant (relier le Parc du Parquet avec la Véore, le Canal, le Clévos et les quartiers d'habitations); valoriser les paysages existants ; créer et matérialiser une connexion au Canals des Moulins ou encore d'ouvrir des passages existants ou ayant existé. Ce secteur fait également l'objet d'un enjeu de sociabilité : il s'agit de diversifier les usages pour rendre le parc plus quotidien (promenades ; amphithéâtre de verdure ; accueil de mariages).
<i>Hébergement</i>	v	
3. Commerces et activités de services		
<i>Artisanat et commerce de détails</i>	v	Aussi, afin de ne pas bloquer l'avenir de ce secteur de compétence communale, le règlement écrit du PLU est volontairement souple concernant les destinations et sous-destinations autorisées. Toutefois, le règlement précise que les différentes destinations et sous-destinations sont autorisées " Sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel alentour et sous réserve d'être réalisé au sein des constructions existantes". Aucune nouvelle construction n'est donc permise dans le parc du domaine.
<i>Restauration</i>	v	
<i>Commerce de gros</i>	x	
<i>Activités de services</i>	v	
<i>Hôtels</i>	v	
<i>Autres hébergements touristique</i>	v	
<i>Cinéma</i>	v	

	UL	Justifications
Destinations et sous-destinations		
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics		
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	v	A vocation d'équipements publics, les sous-destinations relevant de la famille "équipements d'intérêt collectif et services publics" sont autorisés à l'exception de la sous-destination "lieux de culte".
<i>Locaux techniques et industriels</i>	v	
<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	v	
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	v	
<i>Équipements sportifs</i>	v	
<i>Lieux de culte</i>	x	
<i>Autres équipements</i>	v	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
<i>Industrie</i>	x	Les sous-destinations "industrie" et "entrepôt" sont interdites, ces dernières ne correspondant au projet envisagé par la municipalité et étant source de nuisances pour le voisinage.
<i>Entrepôt</i>	x	
<i>Bureau</i>	v	
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	v	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	v	

• **Zones Urbanisées (U) et A Urbaniser (AU) à vocation économique**



	Ui	Uip	Ui*	Ui1	1AUi	1AUi*	Justifications
Destinations et sous-destinations							
1. Exploitation agricole et forestière							
<i>Exploitation agricole</i>	x	x	x	x	x	x	A l'instar des zones U à vocation économique, les secteurs de développement des zones d'activités (AU) n'ont pas vocation à permettre le développement d'activités agricoles et/ou forestières.
<i>Exploitation forestière</i>	x	x	x	x	x	x	
2. Habitation							
<i>Logement</i>	v*	x	v*	v*	v*	v*	Les zones à vocation économique ne sont pas destinées à permettre l'accueil d'habitation. Toutefois, afin de répondre aux exigences de sécurité de certaines activités, le règlement autorise les constructions à usage de logement de gardiennage sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité et dans la mesure où ce logement est intégré à l'un des bâtiments d'activités. La surface de plancher du logement est limitée à 75 m². Par ailleurs, afin de tenir compte de l'existant, le règlement permet pour les habitations existantes, régulièrement édifiées, hors logement de gardiennage, la réalisation d'une extension (sous réserve que la surface de plancher totale ne dépasse pas 200 m²) ou d'annexes (sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 60 m²).
<i>Hébergement</i>	x	x	x	x	x	x	
3. Commerces et activités de services							
<i>Artisanat et commerce de détails</i>	x	x	v	x	x	x	La zone Ui correspond aux zones d'activités de Blacheronde, La Paillasse et Fiancéy. Ces dernières n'ont pas vocation à accueillir des activités de commerces ou d'hôtellerie. Aussi, seules les activités de services (déjà en partie présentes dans ces zones) sont autorisées. La zone Uip correspond au secteur du parking salariés de l'entreprise Vincent. Aucune construction n'est permise.
<i>Restauration</i>	x	x	v	x	x	x	
<i>Commerce de gros</i>	x	x	v	x	x	x	La zone Ui1 correspond à la zone d'activités des Caires à vocation de logistique. Les commerces et activités de services ne sont donc pas autorisés. La zone Ui* correspond à la zone d'activités et commerciales de Bosse et Basseaux. L'artisanat et le commerce de détails, les activités de services, le commerce de gros, les activités d'hôtellerie et de restauration sont autorisés en lien avec les activités déjà présentes.
<i>Activités de services</i>	v	x	v	x	v	v	
<i>Hôtels</i>	x	x	v	x	x	x	
<i>Autres hébergements touristique</i>	x	x	v	x	x	x	La zone 1AUi correspond à l'extension Nord de la zone d'activités de Blacheronde ; les mêmes destinations et sous-destinations que la zone Ui sont donc permises. La zone 1AUi* correspond au secteur "Priourat" destiné à accueillir des activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel alentour. Seules les activités de services sont autorisées ; l'artisanat et le commerce de détails est interdit afin de ne pas concurrencer les activités du centre-bourg.
<i>Cinéma</i>	x	x	x	x	x	x	

	Ui	Uip	Ui*	Ui1	1AUi	1AUi*	Justifications
Destinations et sous-destinations							
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics							
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	x	x	x	x	x	x	Les zones à vocation économique n'ont pas vocation à accueillir des équipements publics. Seuls les locaux techniques et industriels permettant le fonctionnement des zones est autorisée.
<i>Locaux techniques et industriels</i>	v*	v*	v*	v*	v*	v*	
<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	x	x	x	x	x	x	
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	x	x	x	x	x	x	
<i>Équipements sportifs</i>	x	x	x	x	x	x	
<i>Lieux de culte</i>	x	x	x	x	x	x	
<i>Autres équipements</i>	x	x	x	x	x	x	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire							
<i>Industrie</i>	v	x	v	v	v	v*	La zone Ui correspond aux zones d'activités de Blacheronde, La Paillasse et Fiancey. Elle autorise l'industrie, les entrepôts et les bureaux - activités déjà présentes actuellement.
<i>Entrepôt</i>	v	x	v	v	v	x	
<i>Bureau</i>	v	x	v	x	v	x	La zone Ui* de Bosse et Basseaux autorise ces mêmes activités ainsi que la cuisine dédiée à la vente en ligne. la zone logistique des Caires (Ui1) autorise uniquement les entrepôts et les industries.
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x	x	x	x	x	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	x	x	v	x	x	x	La zone 1AUi (extension de Blacheronde) autorise les mêmes destinations et sous-destinations que la partie existante classée en zone Ui. Enfin, la zone 1AUi* (Priourat) autorise les industries sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel alentour.

• **Zone Agricole et ses sous-secteurs**



	A	Ap	Aco	Justifications
Destinations et sous-destinations				
1. Exploitation agricole et forestière				
<i>exploitation agricole</i>	v	x	v*	La délimitation des zones agricoles identifie 3 grandes familles : - la zone A «classique» dans laquelle est autorisée les constructions à vocation agricole - la zone A « paysagère» (Ap) qui correspond à des secteurs à forts enjeux paysagers. Afin de préserver ces secteurs, aucune nouvelle construction y compris agricole n'est autorisée. - la zone A «à enjeux environnementaux» (Aco) qui correspond aux espaces agricoles concernés par des corridors écologiques identifiés par le SRADDET ou le SCoT. Afin de préserver ces secteurs, la construction est encadrée. Sont ainsi autorisés : -L'extension limitée des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques existants nécessaires à la production agricole à conditions qu'elle n'altère pas le fonctionnement de la continuité écologique ; - Les nouvelles constructions agricoles sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 500 m ² maximum et qu'elles n'altèrent pas le fonctionnement de la continuité écologique.
<i>exploitation forestière</i>	x	x	x	
2. Habitation				
<i>logement</i>	v*	x	v*	En zone A «classique» sont autorisés les logements des exploitants agricoles sous certaines conditions. Sont également autorisés une évolution des habitations existantes situées en zones A «classique» . L'évolution est toutefois encadrée (hauteur, emprise au sol et surface de plancher...).
<i>hébergement</i>	x	x	x	

	A	Ap	Aco	Justifications
Destinations et sous-destinations				
3. Commerces et activités de services				
<i>artisanat et commerce de détails</i>	X	X	X	Les zones agricoles n'ont pas vocation à accueillir des commerces et activités de services ; seules les activités liées aux exploitations agricoles (et donc relevant de la sous-destination principale « exploitation agricole ») sont permises.
<i>restauration</i>	X	X	X	
<i>commerce de gros</i>	X	X	X	
<i>activités de services</i>	X	X	X	
<i>hôtels</i>	X	X	X	
<i>autres hébergements touristique</i>	X	X	X	
<i>cinéma</i>	X	X	X	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics				
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	X	X	X	Les zones A n'ont pas vocation à accueillir des équipements publics participant à la vie de la commune. Ces derniers pourront se réaliser au sein des zones U et AU prévus à cet effet. Seuls les locaux techniques et industriels (transformateurs ; pylones...) sont autorisés.
<i>Locaux techniques et industriels</i>	V*	V*	V*	
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	X	X	
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	X	X	X	
<i>Équipements sportifs</i>	X	X	X	
<i>Lieux de culte</i>	X	X	X	
<i>Autres équipements</i>	X	X	X	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
<i>Industrie</i>	X	X	X	Les zones A n'ont pas vocation à développer les activités économiques. La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaires » n'est donc pas autorisée.
<i>Entrepôt</i>	X	X	X	
<i>Bureau</i>	X	X	X	
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	X	X	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	X	X	

• **Zones Naturelle et ses sous-secteurs**



	N	Nco	Nre	Ngv	NL	Justifications
Destinations et sous-destinations						
1. Exploitation agricole et forestière						
<i>exploitation agricole</i>	X	X	X	X	X	Les constructions agricoles ne sont pas autorisées au sein des zones naturelles. Il s'agit de préserver les milieux naturels et boisements. Seules les exploitations forestières sont permises au sein de la zone N « classique ». Les zones Nre et Nco étant délimitée pour leurs enjeux environnementaux, aucune nouvelle construction n'est permise. La zone Ngv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage - secteur Gasserot. Elle n'a donc pas vocation à accueillir des activités agricoles ou forestières. La zone NL correspond aux secteurs à vocation de loisirs (plaine sportive, skatepark ; base de loisirs ; terrain d'aéromodélisme...). Elle n'a donc pas vocation à accueillir des activités agricoles ou forestières.
<i>exploitation forestière</i>	V	X	X	X	X	
2. Habitation						
<i>logement</i>	V*	V*	V*	X	X	Les nouveaux logements sont interdits dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs. Sont autorisés uniquement une évolution des habitations existantes (extension et annexe) selon les mêmes conditions qu'en zone agricole.
<i>hébergement</i>	X	X	X	X	X	

	N	Nco	Nre	Ngv	NL	Justifications
Destinations et sous-destinations						
3. Commerces et activités de services						
<i>artisanat et commerce de détails</i>	X	X	X	X	X	Les zones naturelles sont à préserver pour leur fonctionnalité écologique et paysagère. Elles n'ont pas vocation à permettre le développement de commerces et activités de services.
<i>restauration</i>	X	X	X	X	X	
<i>commerce de gros</i>	X	X	X	X	X	Les sous-secteurs prévus au sein de la zone N n'ont pas vocation à accueillir des activités de commerces et services.
<i>activités de services</i>	X	X	X	X	X	
<i>hôtels</i>	X	X	X	X	X	
<i>autres hébergements touristique</i>	X	X	X	X	X	
<i>cinéma</i>	X	X	X	X	X	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics						
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	X	X	X	X	X	A l'instar de la zone agricole, la zone naturelle n'a pas vocation à permettre le développement d'équipements d'intérêt collectif.
<i>Locaux techniques et industriels</i>	V*	V*	V*	V*	V*	
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	X	X	X	X	Toutefois, elle comprend des sous-secteurs et STECAL spécifiques et notamment : - une zone Ngv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage - relevant de la sous-destination "autres équipements recevant du public" - une zone NL correspond aux différents secteurs d'équipements et de loisirs de la commune. La sous-destination "équipements sportifs" est donc autorisé dans cette zone.
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	X	X	X	X	X	
<i>Équipements sportifs</i>	X	X	X	X	V	
<i>Lieux de culte</i>	X	X	X	X	X	
<i>Autres équipements</i>	X	X	X	V	X	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire						
<i>Industrie</i>	X	X	X	X	X	Les zones N et leurs sous-secteurs n'ont pas vocation à développer les activités économiques. La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaires » n'est donc pas autorisée.
<i>Entrepôt</i>	X	X	X	X	X	
<i>Bureau</i>	X	X	X	X	X	
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	X	X	X	X	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	X	X	X	X	

2.1.2. Justification de la définition des règles

• Règles communes à l'ensemble des zones

Il s'agit d'un nouvel article mis en place suite aux évolutions du Code de l'Urbanisme. Ce dernier a pour but de permettre aux communes d'atteindre les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, de bon équilibre entre le logement, le commerce, les services et l'emploi. Il s'agit de lutter contre les zones mono-fonctionnelles.

• Mixité sociale :

La commune d'Etoile-sur-Rhône est soumise aux obligations de mixité sociale définie par la loi SRU (25% de logements sociaux). Déficitaire en logements sociaux, le PLU vise à poursuivre les efforts de la collectivité menée depuis plusieurs années dans la production d'une offre locatif et en accession abordable. Pour ce faire, plusieurs outils sont mobilisés :

- La mise en place de servitudes de mixité sociale au sein des 5 secteurs couverts par une OAP sectorielle. Ainsi, l'article 3 de la zone UB (OAP n°3 "Canal des Moulins") mais également des zones 1AUb (OAP n°1 "Les Vigeons", OAP n°2 "L'Arzailier" et OAP n°4 "Les Salières) et 1AUh (OAP n°5 "Le Chez-La Gare") précise les objectifs attendus sur les différents secteurs en matière de mixité sociale.

- La mise en place d'une règle générale d'obligation de mixité sociale pour les opérations de logements réalisées dans le diffus. En complément des secteurs de mixité sociale, l'article 3 des zones UA, UB et UH comprend une règle générale d'obligation de mixité sociale pour les opérations réalisées dans le diffus.

Le règlement précise que "Toute opération d'habitat (opération neuve ; opération de réhabilitations ; renouvellement urbain et/ ou opération de changement de destination) de 4 à 8 logements ou plus ou de 300 m² de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 30% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) ;

- Toute opération d'habitat de 9 logements ou plus ou de 675 m² de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur)."

Ces règles visent à assurer la production de logements sociaux en réponse aux exigences réglementaires de la loi SRU et en réponse aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération.

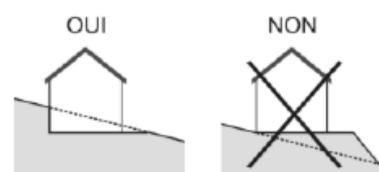
• Mixité fonctionnelle :

Au-delà des exigences en matière de production de logements sociaux, cet article permet de définir des prescriptions en matière de mixité fonctionnelle. Il permet notamment d'assurer une protection des rez-de-chaussée commerciaux existants identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 3 de la zone UA précise que les changements de destination des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique vers une autre sous-destination que «commerces et activités de services» sont interdits.

Article 4 : volumétrie des constructions

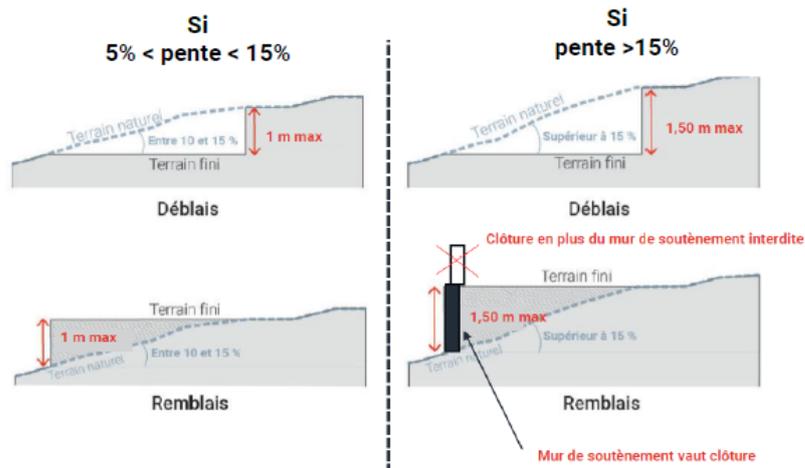
Cet article vise à rappeler que les projets doivent s'adapter au terrain naturel et à l'environnement existant et non l'inverse. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés au projet et sous réserves ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux pluviales.



Afin de veiller à l'insertion des constructions dans la pente, des règles de déblais-remblais ont été définies et des schémas illustratifs ont été ajoutés.

Les murs ou murets destinés à retenir les terrains en pente ont également fait l'objet de règles de hauteur et d'aspect dans un souci d'insertion architecturale et paysagère.

Illustration de la règle



Article 5 : performances énergétiques et environnementales des constructions



Il s'agit d'un nouvel article permettant de répondre à l'orientation 3 de l'axe 1 du PADD « Promouvoir un développement respectueux des structures paysagères et intégrant les contraintes et enjeux environnementaux » et notamment à l'action 3 « Adapter les formes bâties de l'habitat dense pour en garantir le confort, la désirabilité et la qualité environnementale ».

Ce dernier fixe des préconisations afin d'encourager le développement des énergies renouvelables et développer les principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement.

Il est ainsi recommandé de :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Des préconisations ont également été définies concernant l'implantation des panneaux solaires. Ces derniers doivent notamment respecter la composition du bâtiment, la pente de la toiture et disposer de manière simple en évitant les effets « post-it ».

Article 7 : obligations en matière de stationnement automobile et deux roues



Les dispositions de l'article 7 ont pour but d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit notamment d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Une distinction a été faite selon les zones et leurs enjeux.

Concernant le stationnement lié à l'habitat : afin de tenir compte de la configuration du tissu bâti, une distinction a été faite entre le centre-bourg historique (zone UA) et le reste des zones résidentielles (UB et UH).

- Dans le centre historique, marqué par des gabarits de voies étroites, des constructions historiques ne permettant pas l'aménagement de stationnement, il n'est pas exigé de places de stationnements pour les

opérations de réhabilitations. Il s'agit notamment d'encourager la reconquête des logements vacants. Il est exigé la création d'1 place de stationnement uniquement en cas de création de logement neuf.

- Dans les autres zones (UB et UH) : le ratio suivant est exigé :

- Pour les constructions neuves : 2 places par logement
- Pour les opérations de réhabilitations/changements de destination : 1 place par logement minimum
- Pour les opérations d'extensions conduisant à la création de logements : 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher

Il s'agit des règles qui étaient déjà en vigueur dans le PLU. Une règle supplémentaire a toutefois été ajoutée concernant la création de stationnement visiteurs.

Les règles des zones U ont été dupliquées aux zones AU correspondantes (1AUb et 1AUh).

Des règles ont été ajoutées :

- Concernant le stationnement visiteur : afin d'anticiper la réalisation d'opération dense et notamment de terrains plus petits ne permettant pas toujours de stationner l'ensemble des véhicules, une règle visant à imposer la création de place visiteurs a été ajoutée. Il est désormais exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur.

- Concernant les dérogations offertes par le code de l'urbanisme : le règlement rappelle qu'en application de l'article L151-34, une seule place de stationnement est exigée pour les logements sociaux ; les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées (article L312-1 du code de l'action sociale et des familles).

Concernant le stationnement lié aux activités : jusqu'à présent le règlement du PLU en vigueur définissait un nombre de places de stationnement à créer en fonction d'un ratio de m² de surface de plancher selon s'il s'agissait de constructions à usage d'artisanat, bureaux, services ...etc.

Afin d'encourager la mutualisation des places de stationnement et afin d'éviter la production de nappes de stationnement parfois surdimensionnées au regard des besoins, il n'est plus fixé de nombre de places par ratio. Désormais la règle est la suivante : *"le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité."* Il en est de même pour le besoin en stationnement lié aux activités de restauration, hébergement hôtelier ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Stationnement vélos : Au-delà des règles en matière de stationnement automobile, cet article introduit également des exigences en matière de stationnements vélos. Il s'agit de répondre aux exigences réglementaires qui imposent de fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ainsi, le règlement précise pour l'ensemble des zones autorisant ces vocations, que pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment et à minima 5m². Concernant les bureaux mais également l'artisanat et le commerce de détails ainsi que les activités de services, le règlement précise que sauf impossibilités liées à la configuration des lieux, un local vélos représentant 1 place pour 100 m² de surface de plancher est exigé.

Le règlement rappelle également :

- Les modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables définies par le Code de la Construction ;
- Les règles en matière de stationnement PMR (Personnes à Mobilité Réduite) ;
- Les obligations en cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette.

Article 8 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Ces dispositions ont pour but de sécuriser les déplacements. Il s'agit notamment de privilégier la création d'accès sur les voies présentant le moins de circulation ou le moins de gêne ou de risque possible. Il s'agit également de rappeler que les voies doivent présenter une largeur permettant l'accès des véhicules de services (ordures ménagères notamment) et de secours.

Afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant, les voies en impasse sont à éviter. L'objectif est de créer du lien architectural et paysager entre les différents quartiers. Ces dernières sont toutefois admises en cas d'impossibilité de raccordement. Elles doivent, dans ce cas, comprendre une aire de retournement. Il peut également être exigé une connexion piétonne à défaut d'une connexion automobile. Pour les zones concernées par certaines routes départementales, il a été précisé les possibilités d'accès (regroupement, amélioration de l'existant).

Il est également précisé que la création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants doit être la première solution recherchée et que la création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

Article 9 : desserte des terrains par les réseaux



L'article 9 vise à définir les modalités de raccordement d'une parcelle aux différents réseaux.

- En matière d'eau potable : le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires à savoir le raccordement au réseau public.

Il est toutefois précisé qu'au sein des zones A et N, le recours à une ressource privée est autorisée sous réserve de disposer des autorisations réglementaires nécessaires.

- En matière d'eaux usées : tout comme pour le réseau d'eau potable, le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires. Il est ainsi rappelé qu'un raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement. Un point est également fait sur les dispositifs d'assainissement autonome. Il s'agit de s'inscrire dans un développement durable du territoire en préservant les milieux naturels.

Pour la zone UBa, il est précisé qu'un assainissement autonome est obligatoire, la zone étant non raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Des règles sont également définies dans matière de déversement des eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics ainsi que concernant les eaux de vidange des piscines.

- En matière d'eaux pluviales : le règlement invite à une gestion des eaux pluviales à la parcelle et vise à limiter l'imperméabilisation des sols. Il est notamment précisé que l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

- Autres réseaux : le règlement rappelle que l'ensemble des réseaux secs doit être réalisé, de préférence, de manière souterraine. Afin d'anticiper l'arrivée (ou la poursuite) de la fibre optique, le règlement impose, pour toute nouvelle construction, la pose de fourreaux.

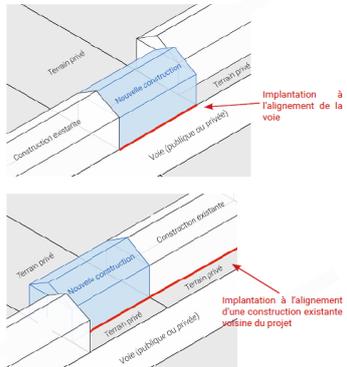
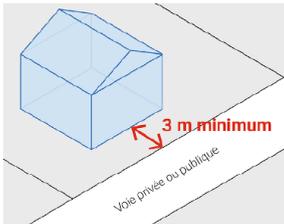
• Règles spécifiques aux zones à vocation d'habitat

Pour répondre aux orientations du PADD, les évolutions souhaitées dans ces zones doivent permettre en priorité de :

- Assurer un équilibre entre valorisation du foncier et intégration architecturale et paysagère
- Préserver la silhouette du bourg et la lecture de son implantation sur la côteière
- Adapter les formes bâties de l'habitat dense pour en garantir le confort, la désirabilité et la qualité environnementale,
- Définir des limites claires à l'urbanisation

Afin de répondre à ces objectifs, 3 zones à vocation d'habitat ont été définies : UA, UB et UH. Leur délimitation tient compte des caractéristiques du tissu bâti. Aussi, ces 3 grandes zones font l'objet de règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, mais également des règles de hauteur ou d'emprise au sol différenciées afin de tenir compte de la spécificité des tissus bâtis existants (centre-bourg historique ; tissu pavillonnaire ; hameaux anciens et traditionnels...).

Le tableau ci-dessous synthétise les principales règles définies par zones à vocation d'habitat.

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA et UA*	UB et UBa	UH et UH*
<p>4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques</p>	<p>Implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des voies existantes - Soit à l'alignement des constructions limitrophes 	<p>Recul obligatoire de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques</p> 	<p>Implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des voies existantes - Soit à l'alignement des constructions existantes limitrophes - Soit avec un recul de 3 mètres minimum



Tissu zone UA



Tissu zone UB



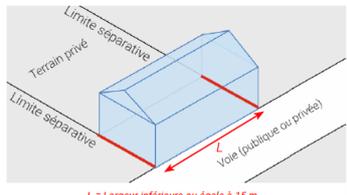
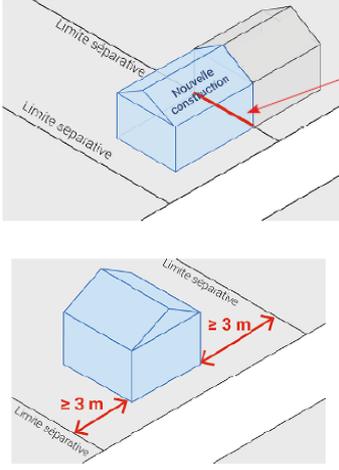
Tissu zone UH

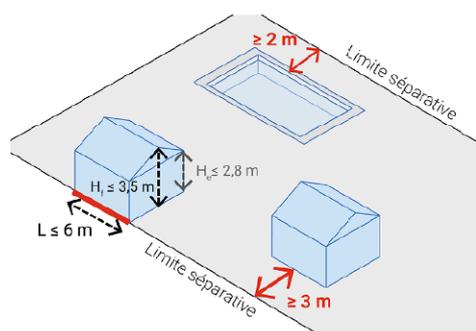
Les règles définies à l'article 4.2. correspondent à la composition du tissu actuel (cf. *extrait cadastral ci-dessus*). Afin d'illustrer les règles, des schémas illustratifs ont été élaborés.

Si le règlement définit une règle générale, des exceptions sont toutefois définies :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), ainsi que les balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur, chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA et UA*	UB et UBa	UH et UH*
<p>4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Lorsque la parcelle a une largeur inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions principales doivent jouxter les deux limites séparatives latérales.</p> <p><i>Cas n°1 : la parcelle présente une largeur inférieure ou égale à 15 mètres</i></p>  <p><i>L = Largeur inférieure ou égale à 15 m</i></p> <p>Dans les autres cas : les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. En cas de non implantation sur des limites séparatives, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté.</p>	<p>Sauf en cas de constructions mitoyennes ou en cas d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative, recul obligatoire de 3 mètres minimum.</p>  <p><i>Implantation possible en limite séparative uniquement en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite</i></p>		



Des règles ont été définies concernant l'implantation des annexes et piscines. Il s'agit de permettre une optimisation de la parcelle bâtie tout en limitant les conflits de voisinages/d'usages.

Aussi la hauteur d'implantation en limites est fixée à 2,80 mètres à l'acrotère (ou égout de toit) et 3,50 mètres au faitage et le bâtiment ne peut pas présenter une longueur de plus de 6 mètres.

Les bassins des piscines doivent respecter une distance de 2 mètres.

Tout comme la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, le règle précise que des exceptions sont possible :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire.

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA et UA*	UB et UBa	UH et UH*
4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article non réglementé.		

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA et UA*	UB et UBa	UH et UH*
4.5. Emprise au sol	Article non réglementé.		

Afin d'assurer une densification des tissus bâtis, l'emprise au sol des zones résidentielles n'est pas réglementée. Les règles d'implantation, de hauteur ou d'espaces verts permettent de garantir la qualité architecturale et paysagère des projets.

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA et UA*	UB et UBa	UH et UH*
4.6. Hauteur des constructions	11 mètres au faîtage ou à l'acrotère Lorsqu'il existe des alignements de façades, les hauteurs pourront être réglementées en fonction des hauteurs existantes	6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage soit R+1	
	Annexes : 2,80 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 3,50 mètres au faîtage.		

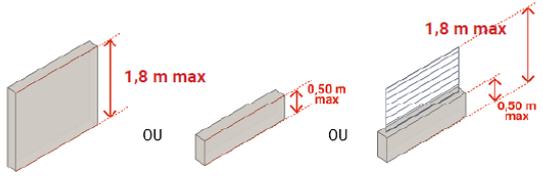
Comme en témoignent les extraits photographiques ci-dessus, les règles de hauteur ont été définies en tenant compte du tissu bâti existant.



Des exceptions sont autorisées pour les restaurations/extensions et reconstructions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à la règle principale. Il est toutefois précisé que dans ces cas, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant à l'égout du toit.

Par ailleurs, des dérogations aux règles de hauteur sont permises dans certains cas conformément à la réglementation en vigueur :

- en cas d'isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- en cas de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale ou énergétique

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA et UA*	UB et UBa	UH et UH*
6.1. Clôtures	<p>Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.</p> <p>Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.</p> <p>Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.</p>		
	<p>Distinction entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les clôtures implantées en bordure de voies ou d'emprises publiques :</u> <p>Mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 2 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les clôtures entre limites séparatives</u> <p>Mur bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m maximum.</p>	<p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre - Soit d'un mur bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre <p>La clôture peut être doublée d'une haie vive.</p> 	
	<p><u>Prise en compte du risque inondation</u> : dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, des prescriptions différentes seront appliquées aux clôtures afin de permettre le libre écoulement de l'eau et ainsi intégrer les prescriptions du PPRi ou de la carte des aléas inondations</p>		

Des schémas illustratifs ont été ajoutés afin de préciser le type de clôture attendu. Le lexique annexé au règlement écrit précise par ailleurs le terme de «dispositif ajouré» et comprend une liste d'essences végétalisées recommandées.

Esèces indigènes à privilégier

ARBRES

- Tilleul (*Tilia cordata*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Erables :
 - Champêtre (*Acer campestre*)
 - Plane (*Acer platanoides*)
 - Sycamore (*Acer pseudoplatanus*)
 - À feuilles d'obier (*Acer opalus*)
- Chênes :
 - Sessile (*Quercus petraea*)
 - Pubescent (*Quercus pubescens*)
 - Vert (*Quercus ilex*)

En vert : les espèces qui résistent particulièrement bien à la sécheresse
En bleu : espèces sujettes à vigilance / débat



Bureau d'études VERDI - Janvier 2025 -225-

Extrait du règlement écrit

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA et UA*	UB et UBa	UH et UH*
6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres	<p>Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.</p> <p>Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus</p> <p>En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).</p>		
	Pas de CPT exigé compte-tenu de la configuration du tissu bâti et de la taille des parcelles	<p>Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT suivant est exigé:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum - Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum 	
		<p>En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistratée épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.</p> <p>Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.</p>	

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales mais également afin de maintenir une trame végétale au sein du tissu bâti, un coefficient de pleine terre est mise en œuvre. La définition de ce dernier et les modalités de calcul sont précisés dans les dispositions générales du règlement écrit.

Extrait du règlement écrit

Dispositions générales

Dispositions générales

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - règlement écrit

Article 12 : Coefficient de Pleine Terre (CPT)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable
- Son sous-sol est libre de toutes constructions, installations ou équipements sur une profondeur de 2 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux.

Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un coefficient de pleine terre (CPT) est exigible pour :

- Les constructions (toutes destinations confondues)
- Les extensions et créations d'annexes dès la création minimum de 20 m² d'emprise au sol

Ce coefficient est précisé dans le règlement de chacune des zones, s'il est mis en œuvre. Des dérogations sont toutefois possibles dans les cas suivants :

- Pour les projets d'intérêt général, équipements d'intérêt collectif et services publics si le terrain ne le permet pas et sous réserve de justifications ;
- En cas de surélévation, réhabilitation, rénovation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ou de moindre volume ;
- En cas de construction d'une extension et/ou d'une annexe inférieure à 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- En cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique ;
- En cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites inscrits ou classés ou au titre des monuments historiques.

Le CPT se calcule par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Dans le cas où le périmètre de l'unité foncière couvre plusieurs zonages, le CPT est calculé en fonction des règles de chacune des zones.

Dans tous les cas, les valeurs de CPT indiquées au règlement particulier de chaque zone constituent un minimum à atteindre.

A l'instar des haies de clôture, le règlement précise que les plantations réalisées doivent privilégier des essences locales non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin d'eau. Une liste des essences végétales a par ailleurs été annexée au règlement du PLU.

Les règles applicables aux zones A Urbaniser à vocation d'habitat (1AUb et 1AUh) ont été définies sur le modèle des zones UB et UH.

Seules les règles de hauteur diffèrent d'une zone 1AUb à l'autre afin de tenir compte des spécificités des secteurs et du tissu bâti alentour :

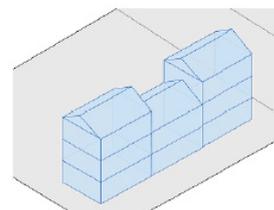
- zone 1AUb - les Vigeons (OAP n°1) : En compatibilité avec l'OAP définie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage, soit R+1 sur les franges Nord et Ouest de l'opération

- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faîtage (soit R+2) sur le reste de l'opération.

- zone 1AUb- l'Arzailer (OAP n°2) : En compatibilité avec l'OAP définie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage, soit R+1

Il est également précisé qu'un épannelage des constructions devra être réalisé afin de s'adapter à la topographie du site.



- zone 1AUb - les Salières (OAP n°4) : En compatibilité avec l'OAP définie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faîtage (soit R+2)

Article 5.1 : aspect extérieur des constructions

Correspondant à l'ancien article 11 du règlement actuel, il réglemente l'aspect extérieur des constructions et vise à promouvoir une bonne insertion des constructions dans le tissu bâti et paysager.

• Concernant les murs, enduits et façades

Le règlement vise à interdire les aménagements susceptibles de dégrader le cadre bâti ou d'autoriser des styles étrangers à la région.

Ainsi, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus sont interdits. Il est précisé qu'en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

• Concernant les ouvertures

Afin de préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles, le règlement précise que les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

Il est également précisé que les corniches en génoise devront être conservées ou restaurées.

• Concernant les menuiseries, ferronneries

Afin de préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles, la zone UA précise les volets battants bois seront privilégiés et que leur teinte devra s'harmoniser avec les éléments du voisinage.

En cas de remplacement de menuiseries, la forme de la baie d'origine sera respectée. Le même type de menuiserie sera utilisé pour l'ensemble de la façade.

Les menuiseries en bois (ou aspect similaire) seront privilégiées plutôt que l'aluminium ou le PVC.
 Dans le cas de volets roulants : la pose du coffret se fera à l'intérieur du logement. A défaut, le coffret sera dissimulé par un lambrequin décoré ou stylisé en avec la façade d'origine.

• Concernant les toitures

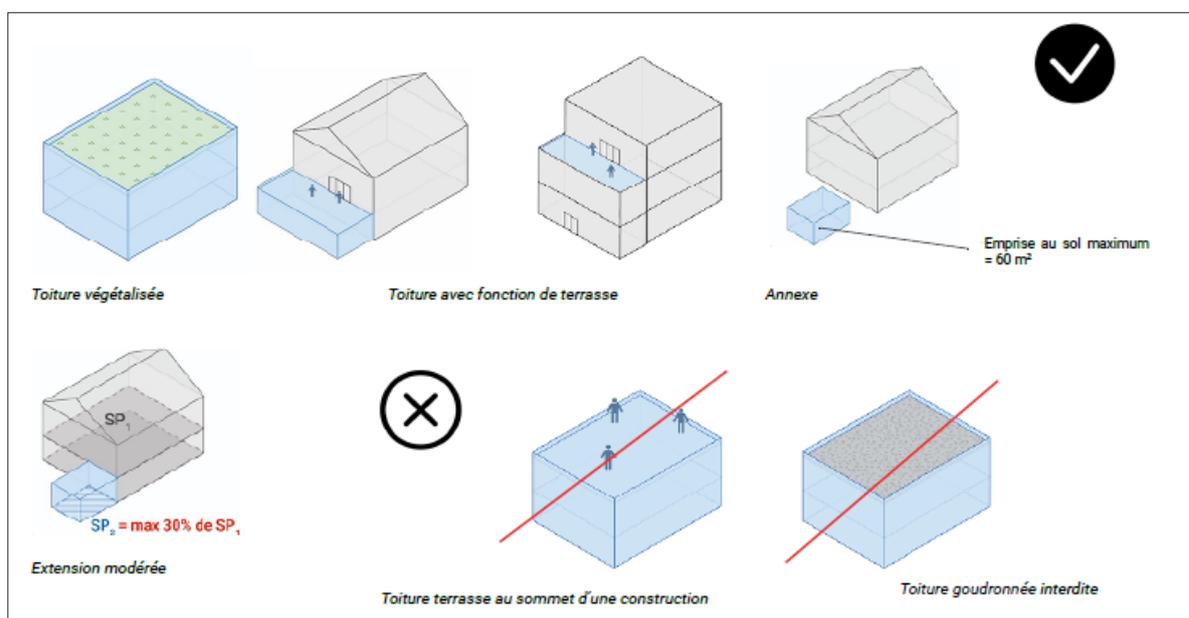
A l'instar des façades, des pentes de toit, couleurs de tuile ont été définies selon les caractéristiques des zones UA,UB et UH.

La zone UA fait l'objet de règles spécifiques visant à préserver les caractéristiques traditionnelles du tissu existant. Ces dernières reprennent en grande partie les règles actuelles du PLU.

Pour les zones UB et UH, il est précisé que les toitures peuvent être soit à pente, soit plate.

Des ajouts ont été faits concernant les toitures plates afin de préciser les cas où ces dernières sont autorisées. Il s'agit de les permettre pour des projets répondant à des exigences environnementales (toitures végétalisées) ou dans certains cas précis : toiture ayant un usage de terrasse ; extension modérée ; annexe.. Il s'agit de veiller à l'insertion architecturale des nouvelles constructions dans le tissu bâti. Des schémas illustratifs ont été ajoutés.

Extrait du règlement écrit



• Concernant les coffrets/blocs réseaux : afin de veiller à l'insertion architecturale de ces derniers, il a été précisé que ces derniers devaient être peu visibles depuis l'espace public et masqués par des dispositifs architecturaux.

• Concernant les enseignes et devantures commerciales : un renvoi est fait vers le Règlement Local de Publicité (RLP) - document annexé au PLU.

• **Règles spécifiques aux zones à vocation d'équipements (UE, UL et 1Aue)**

Les principaux équipements de la commune sont classés en zones UE, UL ou 1Aue (se reporter à la justification de la délimitation des zones).

Répondant à un intérêt général et faisant souvent l'objet de concours de maîtrise d'œuvre, le règlement de cette zone se veut souple afin de permettre la réalisation de ces projets spécifiques.

Aussi, l'implantation des constructions est laissée libre (sauf contraintes réglementaires spécifiques vis à vis des autoroutes ou voies à grande circulation). La hauteur n'est également pas réglementée.

Il n'est pas exigé de CPT (coefficient de pleine terre) mais le règlement impose que les aires de stationnement soient paysagées et plantées et qu'elles veillent à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Il est exigé un effet de rafraîchissement et de paysagement pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

Par ailleurs, à l'instar des zones UB et UH, il est précisé qu'en limites de zones A ou N, une zone tampon végétale doit obligatoirement être aménagée.

• Règles spécifiques aux zones à vocation d'activités (Ui et sous-secteurs et 1AUi, 1AUi*)

La délimitation des zones Ui n'a pas été faite en fonction des caractéristiques architecturales de ces dernières mais avant tout en fonction des destinations et sous-destinations envisagées. Aussi, des règles communes d'implantation et d'aspect extérieur ont été définies pour ces zones.

Concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : les règles actuelles du PLU ont été reprises à savoir un recul minimum de 10 mètres vis à vis de l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier et/ou à créer.

A l'instar des zones à vocation d'habitat, des schémas illustratifs ont été ajoutés. Des exceptions sont également autorisées :

- dans le cas de reconstruction ; restauration ou extension de bâtiments existants antérieur à la date du présent PLU sous réserves de ne pas aggraver la sécurité ou la visibilité. Dans tous les cas, le recul existant vis à vis des voies et emprises publiques ne devra pas être réduit.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Seule la zone Ui1 (zone logistique des Caires) fait l'objet de règles spécifiques en matière d'implantation ; règles déjà définies dans le PLU en vigueur.

4.2.2. Concernant la zone Ui1 :

Illustration de la règle

Principe

Par rapport à l'axe des Caires, et sauf indication contraire au document graphique, toute construction doit être implantée :

- Dans une bande comprise entre 25 et 155 mètres à l'Est de l'axe de la voie communale
- en respectant un recul de 15 mètres à l'Ouest de l'axe de la voie communale.

Toute construction est implantée en alignement par rapport à ces reculs.

Par rapport à l'axe de l'autoroute A7 : se reporter aux indications mentionnées dans le règlement graphique.

Le long du chemin des Battendons et des futures voies publiques autres que celles mentionnées ci-dessus, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sera exigé.

Extrait du règlement écrit

Concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives : des règles communes sont définies pour l'ensemble des zones Ui. Les constructions peuvent :

- Soit s'implanter en limites séparatives, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter le risque de propagation d'incendie.
- Soit s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Afin de prendre en compte le tissu bâti alentour et afin de préserver des zones tampons vis à vis des espaces agricoles et naturels, il est précisé qu'en limite de zone, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 10 mètres doit être respectée.

A l'instar des zones à vocation d'habitat, il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que d'emprise au sol.

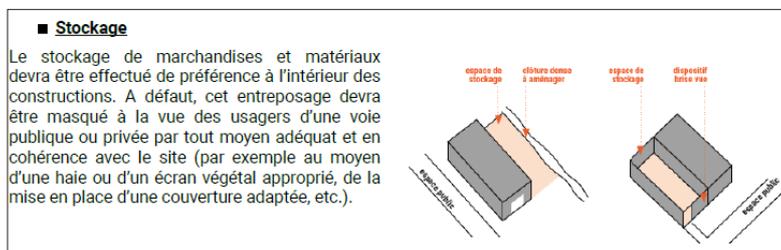
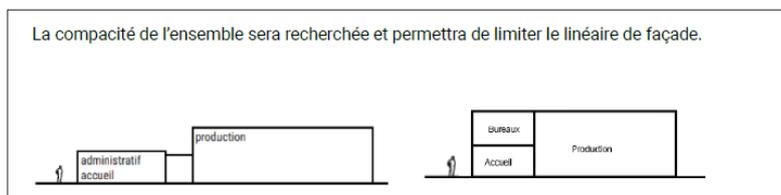
Les principales distinctions concernent [les règles de hauteur](#) :

Article	zones du PLU					
	Ui	(Uip)	Ui*	Ui1	1AUi	1AUi*
4.6 Hauteur	12 mètres au faîtage ou à l'acrotère		16 mètres au faîtage ou à l'acrotère	12 mètres au faîtage ou à l'acrotère		La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 6 mètres l'égout du toit et 7,5 mètres au faîtage . En cas d'extension du bâtiment d'activités existant, l'extension ne devra pas dépassée la hauteur du bâtiment existant.
<p>Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les restaurations /extensions et reconstructions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux règles principales ci-dessus sans toutefois dépasser la hauteur initiale au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>						

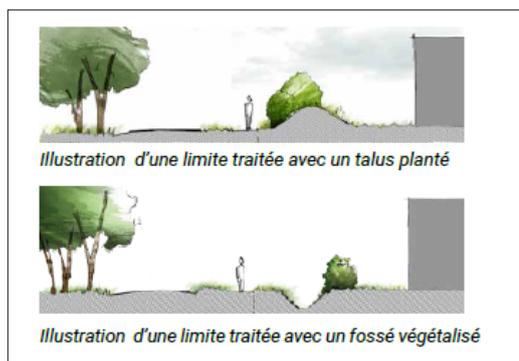
Ces hauteurs différenciées ont été définies en tenant compte des activités envisagées dans les différentes zones et en tenant compte du tissu alentour et des enjeux paysagers (présence de tissu résidentiel à proximité...).

[Les règles d'aspect extérieur](#) ont été étoffées afin d'assurer une meilleure insertion architecturale et paysagère des constructions.

Des couleurs de façade ont été définies et sont mentionnées dans l'OAP thématique n°1 relative aux zones d'activités.



Extrait du règlement écrit



Extrait du règlement écrit

Les règles des clôtures ont également été étoffées afin de distinguer :

- les clôtures réalisées le long des voies et espaces publics
- les clôtures entre lots
- les clôtures en limites de zones agricoles et naturelles

Les règles mises en place vise à assurer un équilibre entre traitement qualitatif de la limite domaine public/ domaine privé ;

réponse aux exigences de sécurité souhaitées par les entreprises et prise en compte de la biodiversité et de la perméabilité du tissu bâti et non bâti.

Concernant les espaces libres : un coefficient de pleine terre (CPT) a été défini à l'instar des zones à vocation d'habitat. Ce dernier est fixé à 20% pour l'ensemble des zones.

Des prescriptions sont également fixées en matière de végétalisation des espaces libres et espaces de stationnement. Il est ainsi précisé que :

" Les espaces libres seront plantés à raison d'une arbre de haute tige pour 200 m², à l'exception des aires de stationnement pour véhicules légers. Ceux-ci seront paysagés et plantés et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Ils seront fractionnés toutes les 7 places par des végétaux plantés sur l'emprise d'une place de stationnement."

• Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles (A et N)

• Principales évolutions apportées concernant les possibilités d'évolutions des habitations existantes :

Une des évolutions majeures apportées au règlement écrit concerne les possibilités d'évolutions des habitations situées en zones agricoles et naturelles.

Jusqu'alors les hameaux faisant l'objet de zones spécifiques : Nh ou Ah. Des règles différentes de possibilité d'évolutions étaient définies pour les constructions existantes.

Ce pastillage est désormais supprimé. Les constructions existantes sont classées en zones A ou N sans délimitation précise. Les changements de destinations sont possibles uniquement pour les bâtiments faisant l'objet d'une identification précise au plan de zonage.

Un règlement unique est mis en place permettant aux habitations existantes de réaliser des extensions et annexes. Les règles définies s'appuient sur la doctrine départementale de la CDPENAF - commission en charge de l'analyse de la consommation d'espaces des documents d'urbanisme.

Sont désormais autorisées :

- les extensions des habitations existantes : elles sont permises sous réserve que l'habitation existante présente une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m² et sous réserve que l'extension et l'habitation existante ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher totale.

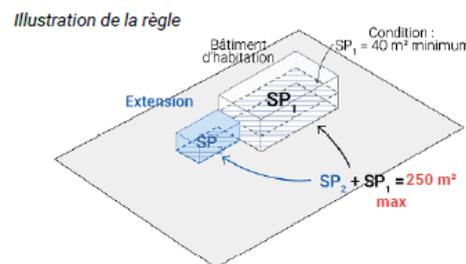
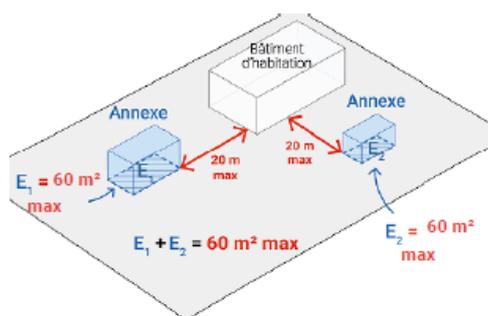


Illustration de la règle



- la réalisation d'annexes : les annexes sont autorisées sous réserves que l'emprise au sol n'excède pas 60 m². Il est possible de réaliser plusieurs annexes. Cependant, la superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière ne doit pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent obligatoirement être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum vis à vis de l'habitation existante.

• Créations de sous-secteurs afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers : la révision générale du PLU a conduit à identifier des sous-secteurs aux zones agricoles et naturelles. Ont notamment été définies des zones présentant des enjeux paysagers spécifiques (zone Ap) ou des enjeux environnementaux (Aco, Nre et Nco) > *se reporter à la justification de la délimitation des zones*. Afin de tenir compte de ces enjeux, des règles de constructibilité spécifiques ont été définies.

- La zone Ap destinée à prendre en compte les enjeux paysagers interdit toute nouvelle construction y compris agricole.

- La zone Aco destinée à prendre en compte la présence de corridors écologiques vise quant à elle à encadrer les possibilités de constructibilité des bâtiments agricoles. Il s'agit d'assurer un équilibre entre développement des activités agricoles et préservation de la fonctionnalité écologique du corridor. Pour ce faire, le règlement précise que sont autorisés :

- L'extension limitée des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques existants nécessaires à la production agricole à conditions qu'elle n'altère pas le fonctionnement de la continuité écologique.

- Les nouvelles constructions agricoles sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 500 m² maximum et qu'elles n'altèrent pas le fonctionnement de la continuité écologique.

- Les zones Nre et Nco correspondant aux espaces naturels constituant des corridors écologiques et/ou des réservoirs de biodiversité interdisent toute nouvelle construction.

• Règles d'implantation et emprise au sol :

Les règles d'implantation par rapport aux voies ont été réduites de 5 à 3 mètres. Les reculs spécifiques liés à l'A7, la RN7 et les routes départementales continuent de s'appliquer.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été retravaillées. Le règlement actuel autorisait une implantation soit en limite soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Le nouveau règlement impose désormais une implantation avec un recul minimum de 3 mètres. La possibilité de s'implanter en limite séparative a été supprimée.

Il est par ailleurs maintenu que les installations classées (ICPE) doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative.

Des règles d'emprises au sol ont été définies pour le STECAL de l'aire d'accueil des gens du voyage : zone Ngv (*se reporter au tableau synthétique de la zone Ngv mentionné dans la justification de la définition des zones*) ou encore pour les possibilités d'évolutions des habitations existantes (*cf. paragraphe pages précédentes*).

• Hauteur des constructions:

Des hauteurs spécifiques ont été définies en fonction des constructions envisagées :

- pour les constructions agricoles : la hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- pour les constructions autorisées en zone N : la hauteur est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

- pour l'extension des constructions d'habitation existantes : elle ne doit pas dépasser celle de la construction existante. En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

- pour les annexes : la hauteur est limitée à 2,80 mètres à l'acrotère (ou à l'égout du toit) ou 3,50 mètres au faîtage.

- pour les constructions autorisées dans le STECAL Ngv : la hauteur est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

- pour les équipements : non réglementé

• **Aspect extérieur des constructions :** Des règles ont été ajoutées concernant l'aspect extérieur des bâtiments agricoles et leur insertion dans le paysage. Des principes d'implantation dans la pente ont été définis ; un nuancier spécifique aux bâtiments agricoles a été défini et des règles ont été fixées concernant les tunnels agricoles afin de veiller à leur insertion paysagère.

■ Teintes à privilégier pour les bâtiments agricoles

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil. Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles.

La gamme de couleur ci-après est autorisée :

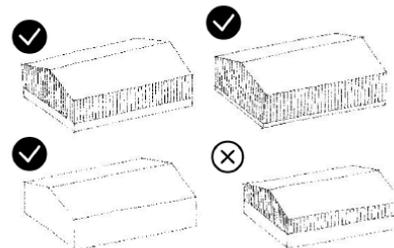


Gris béton RAL 7023 Gris acier RAL 7020 Gris gris RAL 7011 Gris noir RAL 2010 Gris olive RAL 7062 Gris taupe RAL 2012 Gris gris RAL 7024

Façade :
 Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plâtré de ciment...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.



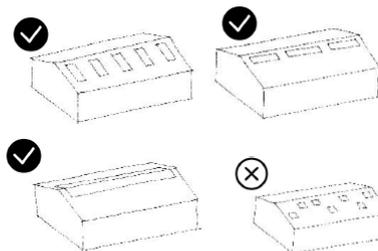
Source : CAUE69

Toiture :

La couverture du bâtiment peut être extrêmement perceptible en vision lointaine depuis les reliefs environnants.

Outre la prise en compte du confort intérieur (éclairage naturel), on prendra donc soin d'étudier la répartition des ouvertures pour éviter de créer un effet de «toiture gruyère».

Les toitures seront simples, généralement à pentes opposées.



Source : CAUE69

Extrait du règlement écrit

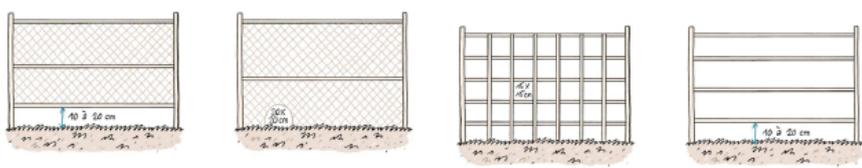
Clôtures

Afin de veiller à la perméabilité des espaces et notamment à la fonctionnalité des corridors écologiques locaux et au passage de la faune, des règles ont été précisées afin de favoriser des clôtures favorables à la petite faune.

6.1. Clôtures

Concernant les clôtures agricoles :

Sauf en cas de productions agricoles spécifiques (ex : plantation, maraîchage, élevage spécifique...), elles devront être discrètes et permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous :



Source : Bruxelles Environnement

Extrait du règlement écrit

• **Annexes du règlement écrit**

Le règlement écrit est accompagné de plusieurs annexes :

- Un lexique permettant de préciser les principaux termes employés (emprise au sol ; annexes ; changement de destination ; surface de plancher...Etc.)
- La liste des emplacements réservés (ER)

- La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones A et N (article L151-11 du code de l'urbanisme)
- Des recommandations en matière de plantations (essences ; dimension de la fosse; distance de plantation...)
- Un nuancier pour les bâtiments d'activités et bâtiments agricoles

Annexe

Nuancier

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - règlement écrit

■ ■ Annexe n°5 : NUANCIER

■ Teintes à privilégier pour les bâtiments d'activités (zones Ui et 1AUi et sous-secteurs)

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). Il apparaît essentiel pour cela :

- de privilégier les couleurs sources dans les tons de gris, bruns, rouges ou verts foncés s'intégrant chromatiquement au paysage.
- de proscrire l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture pour le traitement des rives et des toitures en particulier.
- de limiter le nombre de matériaux,
- de privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

Les couleurs ci-après sont à privilégier :

RAL 7000	RAL 7040	RAL 6013	RAL 3006
RAL 1013	RAL 7032	RAL 6005	RAL 3011
RAL 1001	RAL 7003	RAL 6011	RAL 8004
RAL 1019	RAL 7002	RAL 6021	RAL 8007

Annexe

■ ■ Annexe n°4 : RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE PLANTATIONS

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - règlement écrit

► Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...). » (source : CAUE44)

Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

► Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre.

Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.

source : CAUE44

► Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.

source : CAUE44

Bureau d'études VERDI - Janvier 2025

-223-

Extrait du règlement écrit

- Une fiche de préconisation : « retrait-gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? »

■ **2.3. Motifs de la délimitation des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)**

2.3.1. Contexte législatif et réglementaire des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...)* ».

En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « *Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- Conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du PLU
- Compatible avec le projet développé dans l'OAP.

2.3.2. Le contenu des OAP

7 OAP sectorielles ont été mises en place dont 5 sur le volet «habitat» et 2 sur le volet «économie».

Deux OAP thématiques ont également été définies :

- l'une sur le volet patrimoine et paysage ;
- l'autre sur l'intégration architecturale et paysagère au sein des zones d'activités.

Chaque OAP sectorielle est structurée autour de 4 points :

- > Des cartes localisant le secteur d'OAP
- > Des éléments de contextualisation concernant l'intégration du site de projet dans son environnement proche
- > Des principes d'aménagement portant sur la programmation, le phasage, le stationnement, l'insertion architecturale et paysagère et la desserte par les réseaux
- > Un schéma de principe illustrant les différents principes d'aménagements

Carte de localisation des OAP sectorielles :



2.3.3. Les OAP : une traduction réglementaire des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et une réponse aux orientations définies dans le SCoT Grand Rovaltain et le PLH Valence Romans Agglomération

> Diversifier l'habitat avec une offre adaptée aux besoins

Axe 2 - orientation 2 du PADD

Le diagnostic a mis en évidence un parc de logements peu diversifié, constitué principalement de maisons (81% du parc), de propriétaires occupants (68%) et de grands logements (51% de T5 ou plus) alors que l'évolution de la taille des ménages montre une diminution constante du nombre de personnes par ménage (2,5 en 2015 contre 2,43 en 2021). Le diagnostic a été mis en avant une hausse des prix du foncier et une composition du parc de logements qui limitent l'accès aux logements aux primo-accédants.

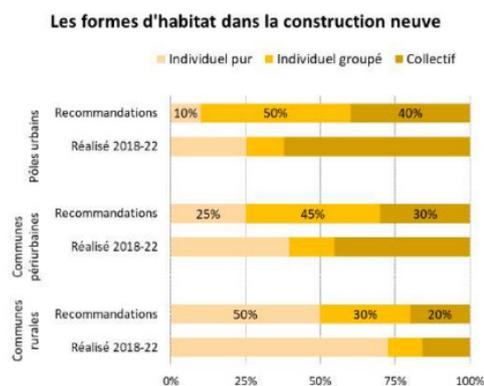
Les enjeux de la révision du PLU sont alors de poursuivre la diversification du parc de logements engagée ces dernières années en :

- Développant et adaptant l'offre de logements pour répondre à tous les besoins (assurer un parcours résidentiel complet) ;
- Poursuivant les efforts en matière de production de logements sociaux en compatibilité avec les obligations réglementaires et les objectifs du PLH de Valence Romans Agglomération.

Diversifier les formes urbaines et assurer une densification du tissu

La mise en place d'OAP sectorielles permet de contrôler la forme urbaine des futures constructions sur des secteurs précis. Chacune des OAP précise les formes urbaines attendues : collectif, intermédiaire, individuel groupé et/ou individuel pur.

La répartition des formes urbaines sur les sites d'OAP a été faite au regard de l'environnement bâti et la densité de chaque secteur. Il s'agit d'obtenir une diversité des formes bâties sur chaque quartier, tout en assurant une bonne insertion du bâti dans son environnement proche.



Extrait du PLH 2024-2030

La répartition des formes urbaines a également été faite au regard des objectifs du SCoT Grand Rovaltain et du PLH de l'Agglomération.

Comme le SCoT, le PLH recommande de réduire les formes de logements individuels, au profit de formes d'habitat individuel groupé, dans les proportions ci-jointes (cf. extrait du PLH).

Pour la commune d'Etoile-sur-Rhône, identifiée comme commune péri-urbaine dans l'armature territoriale, la production de logements doit tendre vers la répartition suivante :

- 25% d'individuel pur
- 45% d'individuel groupé/intermédiaire
- 30% d'habitat collectif.

Les dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles comprennent un volet dédié à la densification et à la diversification des formes bâties. Une définition des différentes formes bâties est donnée ainsi que des exemples. La notion de parcours résidentiel est également explicitée (cf. extrait ci-dessous).

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - OAP

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

■ DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS : exemples de typologie d'habitat et recommandations

Le PLU vise, en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2016-2040 du Grand Rovaltain à densifier le tissu bâti et à assurer une diversification des formes bâties.

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit permettre de répondre à cet enjeu. Des densités brutes* minimum sont définies au global sur l'opération selon les secteurs.

Au-delà d'une densification, il s'agit de **permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et ainsi proposer une diversité de logements répondant à des besoins pluriels pour tous les âges de la vie et structurations familiales** (locations sociales, logements adaptés aux personnes âgées, habitat partagé, petits logements...).

Plusieurs types de formes urbaines sont proposées dans les OAP :

L'habitat individuel et individuel groupé

On appelle habitat individuel un habitat unifamilial, c'est à dire où ne réside qu'une seule famille.

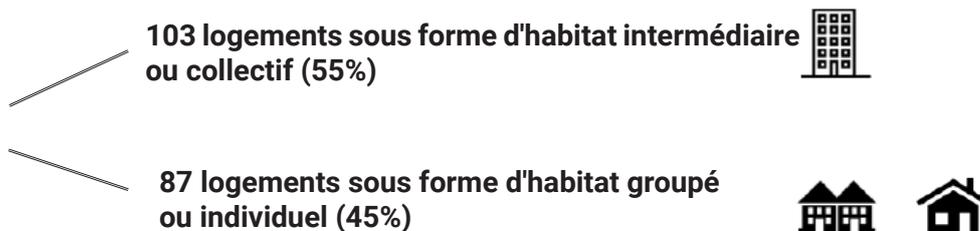
- Une maison individuelle « pure » est une maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.
- L'habitat individuel « groupé » correspond à un ensemble d'au moins deux maisons mitoyennes. Chaque bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.

* densité brute : il s'agit du nombre de logements par hectare attendu en prenant en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré (sont exclus du calcul les équipements à portée plus large que celle de l'opération).

Dossier d'arrêt - Février 2025 -5-

Extrait des OAP du PLU

La mise en place des 5 OAP sectorielles à vocation d'habitat permet l'accueil théorique de 190 logements et la production des formes bâties suivantes :



Synthèse des formes urbaines attendues au sein des différents secteurs d'OAP

Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre logements	Formes urbaines attendues		Objectifs de mixité sociale *	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
			Habitat collectif/inter.	Habitat groupé/indiv.		
OAP n°1 Les Vigeons	39 logts/ha	70 logts	70%	30%	45% LLS 20% AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)
OAP n°2 L'Arzailler	19,5 logts/ha	45 logts	35%	65%	35% LLS	Long terme (après 2030)
OAP n°3 Canal du Moulin	37 logts/ha	22 logts	70%	30%	50% LLS	Court terme (avant 2027)
OAP n°4 Les Salières	50 logts/ha	33 logts	70%	30%	60%LLS 20%AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)
OAP n°5 La Gare/Le Chez	32 logts/ha	20 logts		100%	70% LLS	Court terme (avant 2027)

Chaque OAP sectorielle à vocation d'habitat comprend un paragraphe "programmation - formes urbaines et densité" qui précise la ventilation attendue (cf. exemple ci-joint).

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur a pour but de permettre l'accueil de nouveaux logements en réponse aux objectifs fixés dans le PADD tout en assurant une diversification des formes bâties et une mixité sociale. Le projet veillera à articuler avec sobriété la lisière urbaine avec la lisière agricole.

Pour ce faire, une densité brute de 39 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **70 logements minimum**.

L'urbanisation du secteur devra proposer différentes formes d'habiter :

- Habiter le long de la noue en logement individuel à l'Ouest.
- Au Nord et au Sud, en logement individuel avec un jardin privatif.
- Au cœur du quartier, habiter en petit collectif centré sur une cour commune végétalisée et accueillante.
- A l'Est, habiter des petits collectifs avec vues sur les Alpes.

Le projet devra alors **tendre vers la répartition suivante** :
 - **30 % maximum d'habitat individuel et/ou groupé**
 - **70% d'habitat intermédiaire et/ou collectif.**

Au-delà d'une diversification des formes bâties, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **45 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 31 logements minimum ; et 20% minimum des logements devront permettre de l'accession sociale - soit 14 logements minimum.**

OAP n°1 : LES VIGEONS

Assurer une mixité sociale

Si les OAP visent à s'assurer du respect des objectifs de densification et de diversification des formes bâties fixées par le SCoT et le PLH, elles visent également à répondre aux objectifs de mixité sociale.

En effet, la commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et son article 55 qui exige un minimum de 25% de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales pour les communes comptant plus de 3 500 habitants.

Elle est également couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération pour la période 2018-2023 (un futur PLH est en cours d'approbation pour la période 2024-2029) qui fixe des obligations de production de logements sociaux. Ce document repose sur 4 objectifs principaux dont l'objectif de « construire la diversité ». Il s'agit de « diversifier les gammes de logements et les formes d'habitat pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser la mixité sociale sur un territoire marqué par des ségrégations sociales. L'enjeu est d'encourager les familles à se loger en ville et de permettre aux plus modestes d'habiter également des quartiers attractifs de l'Agglomération. »

Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre logements	Formes urbaines attendues		Objectifs de mixité sociale *	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
			Habitat collectif/inter.	Habitat groupé/indiv.		
OAP n°1 Les Vigeons	39 logts/ha	70 logts	70%	30%	45% LLS 20% AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)
OAP n°2 L'Arzailler	19,5 logts/ha	45 logts	35%	65%	35% LLS	Long terme (après 2030)
OAP n°3 Canal du Moulin	37 logts/ha	22 logts	70%	30%	50% LLS	Court terme (avant 2027)
OAP n°4 Les Salières	50 logts/ha	33 logts	70%	30%	60% LLS 20% AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)
OAP n°5 La Gare/Le Chez	32 logts/ha	20 logts		100%	70% LLS	Court terme (avant 2027)

Au total, les 5 secteurs d'OAP permettent la production de 92 logements locatifs sociaux (LLS) et 21 logements en accession aidée.

Cela représente 42% de la production de logements neufs prévue par le PLU.

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir des logements tout en préservant les qualités paysagères existantes (zone humide, pente, intimité du lieu, accès au canal du moulin...).

Une densité brute de 37 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **22 logements minimum**.

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant différentes formes bâties allant du petit collectif à la maison individuelle.

Le projet devra alors **tendre vers la répartition suivante** :

- **30 % maximum de logements individuels purs et/ou groupé ;**
- **70 % de logements intermédiaires et/ou collectifs.**

Au-delà d'une diversification des formes bâties, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **50 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 11 logements minimum.**

■ Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à à court terme (avant 2027).**

Afin de veiller à une homogénéité de qualités architecturales, l'urbanisation du secteur devra être réalisé en une seule opération. Un phasage du site en deux entités (Est/Ouest) n'est pas permis.

OAP n°3 : QUARTIER CANAL DU MOULIN

-34-

Extrait OAP n°3 - Canal des Moulins

> Promouvoir un développement respectueux des structures paysagères

Axe 1 - orientation 3 du PADD

Assurer un équilibre entre valorisation du foncier et intégration paysagère et architecturale

La révision du PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le contexte réglementaire et notamment avec la loi Climat et Résilience qui vise une réduction de -50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 au regard de la consommation 2011-2021. Il s'agit également de répondre aux prescriptions du SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires) Auvergne Rhone-Alpes et du SCoT Grand Rovaltain.

Le SCoT vise à « réduire significativement la consommation d'espaces ». Il précise que " les extensions urbaines ne doivent plus être perçues comme le seul mode de développement des communes. Leurs impacts agricole, environnemental, paysager, ou encore social impliquent une plus grande mesure préalablement à leur mise en œuvre."

Afin d'atteindre cet objectif, il précise que "le développement de la construction dans le Grand Rovaltain doit passer en priorité par une politique de remobilisation des enveloppes urbaines existantes."

Il demande également "la recherche d'une plus grande qualité urbaine" et la "promotion de formes urbaines optimales".

Pour répondre à ces objectifs, le SCoT définit des densités moyennes (cf. tableau ci-dessous).

Niveau d'armature territoriale	Objectifs de densité moyenne en logement/hectare	
	2016-2025	2026-2040
Village rural	15	18
Village périurbain	17	20
Bourg centre	20	25
Pôle périurbain	26	32
Pôle urbain	35	40
Ville centre	48	52

Au-delà d'une définition des formes bâties attendues dans chaque secteur, les OAP précisent également la densité (nombre de logements à l'hectare).

Il s'agit de s'assurer d'une densification de l'enveloppe bâtie, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH.

Pour rappel, le SCoT Grand Rovaltain fixe une densité de 32 logts/ha pour les communes péri-urbaines sur la période 2026-2040.

La mise en place des 5 OAP permet d'atteindre une densité moyenne de 29 logts/ha.

Extrait du DOO du SCoT

Comme annoncé dans le projet communal (PADD), le PLU différencie les densités des futures opérations en tenant compte des caractéristiques morphologiques des îlots et quartiers.

Ainsi, il n'a pas été appliquée la même densité à l'ensemble des secteurs d'OAP (cf. tableau de synthèse ci-joint).

Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre logements
OAP n°1 Les Vigeons	39 logts/ha	70 logts
OAP n°2 L'Arzailler	19,5 logts/ha	45 logts
OAP n°3 Canal du Moulin	37 logts/ha	22 logts
OAP n°4 Les Salières	50 logts/ha	33 logts
OAP n°5 La Gare/Le Chez	32 logts/ha	20 logts

Adapter les formes bâties de l'habitat dense pour en garantir le confort, la désirabilité et la qualité environnementale

Si les OAP visent à répondre aux objectifs de densification et de diversification du tissu, elles ont également pour but de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

Pour ce faire, chaque OAP comprend un paragraphe « insertion architecturale et urbaine » et « insertion et aménagements paysagers ».

Ces derniers visent à préciser la localisation préférentielle des formes bâties envisagées mais également les principes d'insertion dans la pente pour les terrains concernés ainsi que les enjeux de préservation des cônes de vues et ouvertures visuelles sur le grand paysage.

OAP n°2 : L'ARZAILLER

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du site devra proposer une diversité d'offre de logements aux qualités paysagères diversifiées.

Les logements collectifs seront préférentiellement implantés sur la partie Nord et Sud du secteur. Ces derniers devront s'inscrire dans la pente et allier confort contemporain et jardins communs.

Le dessin des formes bâties devra s'inspirer des volumes bâtis locaux. Une diversité de matérialité et de matériaux sera proposée. L'implantation de ces derniers devra veiller à préserver la silhouette du coteau. Pour ce faire, une maîtrise de l'épannelage des toitures devra être réalisée allant du R+1 au R+4 **verticale maximum**.

L'implantation s'appuiera sur un rapport frontal à l'espace public partagé. Ces derniers devront participer à l'objectif « d'habiter un parc naturels ».

EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

L'habitat individuel pur ou groupé/intermédiaire sera quant à lui préférentiellement implanté au Nord et au centre du secteur. Il s'agira d'offrir des logements individuels allant confort contemporain, jardins privés et vases sur le grand paysage.

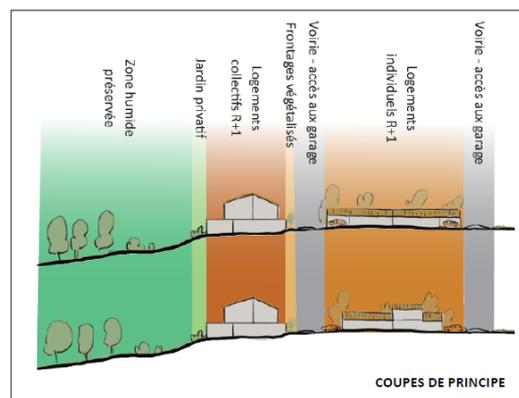
Les formes bâties devront s'inspirer des volumes bâtis locaux. Une diversité de matérialité et de matériaux sera proposée. L'implantation de ces derniers devra veiller à préserver la silhouette du coteau. Pour ce faire, on privilégiera les R+1 au plus de bas de la pente et l'implantation des rez-de-chaussée (ou R+1) au sommet du coteau.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP -30-

Extrait OAP n°2 - L'Arzailler

Extrait OAP n°3
Canal des Moulins



Des prescriptions sont également définies afin de veiller à promouvoir globalement des projets s'adaptant à l'existant : arbres remarquables, murets en pierre en préserver ... et veiller à optimiser le foncier.

Ces prescriptions prennent 2 formes :

> Des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des secteurs d'OAP

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - OAP

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

PRISE EN COMPTE DU TERRAIN

Les projets d'aménagement doivent prendre en compte le terrain : sa topographie mais également ses composantes : présence d'arbres existants, murets, éléments architecturaux ... Les projets devront veiller à préserver et valoriser les éléments paysagers et bâtis caractéristiques.

Construire avec la pente
Source : CAUE 19

Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats. Afin de veiller à l'intégration de la future construction, il est indispensable de construire avec la pente en respectant le terrain naturel. La construction devra donc s'adapter à la pente et non l'inverse.

Il s'agira de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais. En règle générale, le sens du faîtage, devra être parallèle aux courbes de niveau. Pour éviter l'impact de la voirie interne, on privilégiera un stationnement des véhicules en limite de terrain, au plus près de la rue.

S'installer sur une succession de terrasses
La construction peut s'étagier dans la pente et s'installer sur une succession de terrasses.

Accompagner la pente
La construction peut accompagner la pente sans en modifier le profil.

S'encaster dans la pente
La construction peut s'adosser voir presque s'encaster dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau.

Intégration du stationnement dans la construction

Source : CAUE 44

Dossier d'arrêt - Février 2025

-7-

Extrait des dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles

> Des dispositions propres aux différents secteurs de projet :

OAP n°1 : LES VIGEONS

Insertion et aménagements paysagers

Le site est actuellement marqué par la présence d'une noue sur la partie Ouest. Cette dernière devra obligatoirement être maintenue et valorisée par de nouvelles plantations. Des solutions adaptées devront être mises en place durant les travaux afin de ne pas détériorer cette richesse écologique et paysagère. Les aménagements devront permettre au maximum une perméabilité avec cet espace.

L'OAP des Vigeons précise que la noue située à l'Ouest du site doit obligatoirement être préservée et valorisée.

Extrait OAP n°1 - Les Vigeons

Préserver la silhouette du bourg et la lecture de son implantation sur la côteière

Le projet communal affiche la volonté de préserver la silhouette du bourg et de définir des limites claires à l'urbanisation.

Pour ce faire, les OAP apportent un soin particulier au traitement des franges entre l'espace bâti et les espaces agricoles et naturelles.

Les OAP définissent des prescriptions en matière de plantations et notamment sur la frange bâtie (cf. exemple de l'OAP n°4 "Les Salières" ci-jointe).

OAP n°4 : LES SALIERES

3- SCHÉMAS DE PRINCIPE DE L'OAP

Perimètre de l'OAP

- Zone d'implantation des logements collectifs (D+1 à 4 étages ou R+2)
- Zone d'implantation des logements individuels mitoyens (D+1 maximum)
- Zone d'implantation des équipements
- Abis à implémenter 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
- Zone non modifiable : 2 mètres de large - Zone tampon végétale entre les surfaces constructives et le trou d'égout
- Connexion modes doux à créer
- Voie de desserte carrossée
- Desserte du site
- Parking industriel
- Entrée de voirie à sécuriser
- Accès visiteurs interdits sur la RD (route de Beauvoisin)
- Passage d'ouverture à l'urbanisation. Le premier peut être réalisé en 2 temps distincts : partie équipements / partie logements, sans ordre de priorité

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP

Extrait OAP n°4 - Les Salières

Une OAP spécifique sur le secteur de l'Arzailier - secteur marqué par des enjeux paysagers forts situé sur la côtière - a été définie.

Cette OAP vise à assurer un équilibre entre urbanisation et préservation du cadre arboré. L'OAP précise alors que " l'urbanisation du site devra être pensée comme un «parc habité»" et une large part de l'OAP est consacrée à l'aménagement d'un parc paysager (cf. extraits ci-joints).

OAP n°2 : L'ARZAILLER

Inserion et aménagements paysagers

L'urbanisation du site devra être pensée comme un «parc habité». Il s'agira de **conserver un vaste espace public naturel sur la partie Sud** (zone naturelle au PLU). Ce dernier aura pour but d'offrir du lien entre les quartiers, de constituer un espace de loisirs et permettra de préserver la végétation de pieds de coteaux et la biodiversité du site.

Un traitement végétal devra être apporté à la limite Ouest de l'opération (espace de transition avec le parc naturel). Il s'agira d'assurer une continuité paysagère sans pour autant masquer les ouvertures visuelles sur le grand paysage. On privilégiera des strates végétales basses (arbrustes).

Au sein de l'opération, les nouvelles voiries seront accompagnées de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses, buissonnantes et d'arbres de haute tige).

L'habitat collectif sera conçu de sorte à créer des cœurs d'îlots végétalisés. Les pieds de façades devront être traités par la végétalisation.

 Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP _____

-31-

OAP n°2 : L'ARZAILLER

3- SCHEMAS DE PRINCIPE DE L'OAP



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements collectifs intégrés dans la pente (R+1 à R+3 et attique minimum)
- Zone d'implantation des logements individuels mitoyens ou logements intermédiaires intégrés dans la pente (R+1 maximum)
- Zone d'implantation des logements individuels isolés (R+1)
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Espaces publics végétalisés
- Espace naturel à préserver
- Zone non artificialisable - 5 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant
- Côte de vue à préserver
- Voies douces principales
- Voies douces secondaires (venelles)
- Voies de desserte carrossables - areas de retournement à prévoir
- Accès depuis le chemin de l'Arzailier
- Parking perméable et fortement végétalisé

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP _____

-32-

Extrait OAP n°2 - L'Arzailier

> Satisfaire les besoins en matière de mobilité

Axe 2 - orientation 4 du PADD

Assurer une perméabilité des modes doux entre les quartiers

Au-delà de l'aspect développement résidentielle et/ou économique, les OAP sectorielles apportent également des réponses aux objectifs de développement des mobilités douces.

Les OAP ont pour but de préciser la desserte future mais également de veiller au maillage avec le tissu alentour et notamment d'assurer des continuités piétonnes.

Les différents schémas d'OAP précisent les connexions attendues.

Exemple ci-joint du secteur de l'Arzailier

-  Voies douces principales
-  Voies douces secondaires (venelles)



Ou encore du secteur du Canal des Moulins

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS SUR LE CANAL DES MOULINS



Source : Territoires et Paysages / Trame



> Dimensionner les services publics à la population présente et à venir
 Axe 2 - orientation 3 du PADD

En réponse à l'orientation du PADD qui vise à : « Adapter le dimensionnement des services publics à l'évolution de la population et aux exigences énergétiques", le plan de zonage a identifié une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements (1AUe) sur le secteur des Salières.

Une OAP sectorielle permet de préciser le projet attendu.

Extrait OAP n°4 - Les Salières

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir un programme mixte.

La partie Est, la plus proche de la RD n°444, est destinée à permettre l'accueil d'un équipement public sportif et/ou culturel. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants eu égard la présence de certaines structures vieillissantes du centre-bourg.



> **Soutenir l'attractivité économique**

Axe 3 du PADD

Améliorer la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités

Le projet communal (PADD) vise à :

- Apporter un traitement qualitatif aux franges des zones d'activités ;
- Veiller à la qualité architecturale des projets ;
- Étoffer la place du végétale et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales.

Afin de répondre à ces enjeux, une OAP thématique portant sur l'intégration architecturale et paysagère au sein des zones d'activités a été mise en place. Cette dernière apporte des prescriptions concernant les formes bâties ; la palette chromatique ; les clôtures mais également concernant la gestion des espaces de stationnement (cf. extraits ci-dessous).

OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

Architecture

- Utiliser un registre simple, dans des coloris permettant une juste intégration dans le paysage (cf règles générales d'intégration du bâti d'activités) ;
- Utiliser une architecture sobre, frugale, et productrice : isolation des bâtiments, mise en place de capteurs solaires.

-Une architecture contextualisée, favorisant l'intégration des nouveaux volumes bâtis :

- Par leur forme, leurs couleurs, le traitement des toitures dans le prolongement des types construits ;
- Par une volumétrie modulée ;

- Une réflexion sur la volumétrie, en lien avec le programme, pouvant s'appuyer sur les principes de modules complémentaires de l'architecture agricole traditionnelle. Le volume nouveau ne doit pas créer de signal, point d'accroche dans le paysage.

-Une architecture sobre, favorisant l'intégration des bâtiments :

- Préférer des couleurs sourdes dans les tons de gris, bruns, rouges ou verts foncés, s'intégrant chromatiquement au paysage.
- Favoriser l'utilisation de matériaux sobres et limités en nombre ;
- Privilégier les matériaux durables (bois brut non peint, terre cuite) ;
- Éviter les matériaux brillants et/ou réfléchissants ;
- Éviter l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture, en particulier pour le traitement des angles, des rives et des toitures ;

• Privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble ;

• Une attention au traitement de la toiture (volumétrie, matériau, couleurs). Les toitures à pentes sont à privilégier. Les pentes sont à moduler en fonction de l'emprise au sol du bâtiment afin de ne pas créer de toitures trop volumineuses. Les matériaux de toiture doivent s'inscrire dans le registre des couleurs des toitures traditionnelles, dans une gamme de rouges foncés, bruns, gris foncé.

Palette chromatique à privilégier :

RAL 7000	RAL 7040	RAL 6013	RAL 3009
Gris perle (light grey)	Gris foncé (dark grey)	Vert olive (olive green)	Rouge terre (terracotta)
RAL 1013	RAL 7032	RAL 6003	RAL 3011
Beige perle (light beige)	Vert olive foncé (dark olive green)	Vert olive (olive green)	Rouge terre (terracotta)
RAL 1001	RAL 7003	RAL 6011	RAL 8004
Orange perle (light orange)	Gris foncé (dark grey)	Vert olive (olive green)	Rouge terre (terracotta)
RAL 1019	RAL 7002	RAL 6021	RAL 8007
Orange foncé (dark orange)	Gris foncé (dark grey)	Vert olive (olive green)	Rouge terre (terracotta)

OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

Extrait de l'OAP thématique sur les ZAE

OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

- La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures.
- Les portails coulissants sur rails sont à privilégier, l'absence de débattement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

Végétalisation et production d'énergies renouvelables

- Le sol des places de stationnement devra être perméable, pouvant être végétalisé ou non ;
- Le parc sera largement végétalisé, utilisant une palette végétale locale et peu consommatrice en eau ;

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

- Le parc pourra être couvert par une structure accueillant des panneaux de production d'énergie solaire ;
- En cas d'implantation d'une structure solaire, la périphérie du parc sera végétalisée en pleine terre.

Exemples de parkings végétalisés

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP

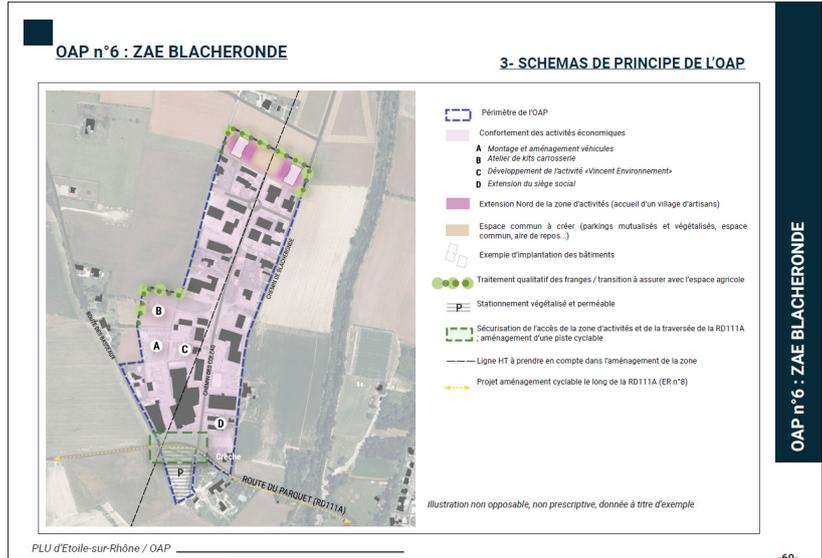
OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

Ménager de l'espace complémentaire pour l'installation de nouvelles activités

Afin de permettre l'accueil de nouvelles activités sur la commune, deux secteurs de développement ont été fléchés :

- l'un sur la partie Nord de la ZAE Blacheronde
- l'autre au sein de l'enveloppe bâtie du village, sur le secteur Priourat.

Ces deux secteurs ont fait l'objet d'une OAP sectorielle à vocation économique. A l'instar des OAP habitat, - des schémas de principes ont été intégrés pour préciser l'adaptation des constructions dans le tissu existant et optimiser le foncier - des prescriptions ont été mises en place concernant les espaces de stockage ou encore les clôtures.



OAP n°6 : ZAE BLACHERONDE

OAP n°7 : PRIOURAT

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation des futures activités sera réalisée dans une optique d'optimisation du foncier et d'anticipation des besoins futurs d'extension.

Une attention particulière devra être portée à la volumétrie des bâtiments. La simplicité des volumes et des formes contribueront à la qualité globale de la zone d'activité.

Concernant les bâtiments existants : ces derniers pourront être réhabilités dans le volume existant (il n'est pas permis une surélévation du bâti) ou démolis en vue de l'accueil de nouvelles constructions.

Concernant les futures constructions : l'architecture s'adaptera aux usages de l'activité. Ainsi, pour les entreprises accueillant des activités complémentaires n'entraînant pas un besoin identique en termes d'espace, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents est à privilégier. Les façades devront être soignées et sobres.

Se reporter au règlement de la zone TAU1*

Un « effet vitrine » sera recherché pour les façades situées le long de la RD111 (route de Die).

Insertion paysagère

Un traitement végétal des espaces non urbanisés ou non utilisés pour les besoins des activités sera privilégié permettant de raccorder la zone, visuelle ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour.

Les arbres existants situés le long de la RD111 devront être maintenus, ces derniers permettant de masquer les vues directes sur le bâti existant.

Afin d'atténuer la perception des futurs bâtiments d'activités depuis les habitations situées à l'Ouest une zone tampon végétale devra être aménagée. Cette dernière devra être composée de plusieurs essences végétales.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP ainsi qu'à l'OAP thématique n°1

Réseaux et équipements nécessaires

Les espaces de stockage/espaces techniques devront être positionnés à l'intérieur du bâtiment ou à l'arrière du bâtiment.

L'éclairage de la zone d'activités devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes.

Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage. L'éclairage devra participer à l'ambiance et à la perception de la zone d'activités.

Source : CAUSAS

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP ainsi qu'à l'OAP thématique n°1

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP

OAP n°7 : PRIOURAT

Extrait OAP n°6 Blacheronde

Extrait OAP n°7 Priourat

> Promouvoir un développement intégrant les enjeux environnementaux

Axe 1 - orientation 3 du PADD

Limiter l'imperméabilisation des sols

Face à une ressource en eau de plus en plus rare et à des phénomènes météorologiques plus intenses (précipitations de plus en plus intenses), notre façon de gérer les eaux de pluie doit évoluer. Cette gestion concerne aussi bien la collectivité (aménagement des espaces publics) que les particuliers et aménageurs/promoteurs. Il s'agit de :

- gérer toutes les eaux de surfaces imperméabilisées (voies/accès ; toitures ; surfaces de stationnement...)
- mettre fin au « tout tuyaux »

En réponse à ces enjeux, les OAP comprennent une partie « dispositions générales s'appliquant

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - OAP

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Face à une ressource en eau de plus en plus rare et à des phénomènes météorologiques plus intenses (précipitations de plus en plus intenses), notre façon de gérer les eaux de pluie doit évoluer. Cette gestion concerne aussi bien la collectivité (aménagement des espaces publics) que les particuliers et aménageurs/promoteurs.

Il s'agit de :

- gérer toutes les eaux de surfaces imperméabilisées (voies/accès ; toitures ; surfaces de stationnement...)
- mettre fin au « tout tuyaux »

L'extension du réseau mais également son entretien représentent un coût important pour les collectivités. Les réseaux aggravent le phénomène d'inondation en accélérant les écoulements. Ils participent également à la dégradation de la qualité de l'eau en concentrant les polluants.

- privilégier une gestion intégrée, réalisée au plus près du point de chute de la goutte d'eau.

Il s'agit de favoriser l'infiltration dans le sol chaque fois que la nature du terrain le permet. Ainsi, l'eau est épurée naturellement et participe à la recharge des nappes souterraines. Plusieurs techniques de stockage et d'infiltration sont réalisables et permettent de participer à la qualité du cadre de vie.

Comment intégrer les eaux pluviales chez soi ?

Deux types de dispositifs permettent de gérer les eaux pluviales :
 - ceux permettant l'infiltration
 - ceux permettant leur stockage temporaire

Les dispositifs d'infiltration (liste non exhaustive)
 Ces derniers sont nombreux.

L'infiltration : il s'agit de laisser s'écouler l'eau dans le jardin lorsque la nature du sol le permet.

Dossier d'arrêt - Février 2025

Extrait des dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles

à l'ensemble des OAP sectorielles» et notamment des « recommandations pour la gestion des eaux pluviales». Différents principes et dispositifs sont présentés.

Favoriser la sobriété des constructions

Le PLU doit permettre, en compatibilité avec le SCoT et le PCAET, de :

- Développer la conception bioclimatique des projets urbains et architecturaux
- Favoriser le confort d'été économe
- Optimiser les choix d'implantation des constructions et leur orientation

En réponse à ces objectifs, des dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP ont été mises en place en matière de développement des énergies renouvelables.

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - OAP

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

PROMOUVOIR DES LOGEMENTS DURABLES : DEVELOPPER LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME

Au sein des différents secteurs d'OAP, les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser autant que possible des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie (se reporter aux pages précédentes) ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques l'hiver mais tout en se protégeant des épisodes caniculaires l'été.

Plan et insertion

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (loggia, véranda, ...) au nord
- 4 Bâtiment compact

Construction

- 5 Traitement des ponts thermiques
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
- 7 Ecran/chaîsa à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique
- 9 Fenêtres à double vitrage
- 10 Protections solaires
- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux, ...)
- 12 Recours aux énergies renouvelables
- 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (balcons, stores extérieurs)
- 14 Equipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire
- 15 - Autres sources en AEP
- 16 - Côté ou des vents Sud et Ouest

Source : ADDE

Dossier d'arrêt - Février 2025

-16-

Extrait des dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles

> Valoriser le patrimoine et le paysage communal

Axe 1 - orientation 1 du PADD

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

La commune d'Etoile est marquée par une richesse paysagère et architecturale participant à la qualité du cadre de vie. Afin de préserver ces composantes, une OAP thématique "patrimoine et paysage" a été mise en place.

Extrait de l'OAP thématique patrimoine et paysage

OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

1- Les bâtiments d'intérêt historique ou architectural

Le territoire est marqué par la présence d'éléments remarquables, emblématiques, qui peuvent toutefois répondre à des programmes modestes, parfois assez élaborés pouvant s'affranchir du vocabulaire vernaculaire. Ces ensembles répondent à des programmes allant du domaine au château. Ils sont généralement entourés d'un parc, souligné par une allée plantée. Leur entrée peut être marquée par un portail monumental.

Etoile-sur-Rhône / OAP

OAP thématique patrimoine et paysage

-68-

OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

Les enjeux paysagers d'Etoile-sur-Rhône

Le lien et l'accès au Rhône

La préservation d'une agriculture diversifiée

Accompagner l'évolution du habitat de CHEZ

ADAPTER LE NIVEAU DE LA PALATRE

Accompagner l'évolution du habitat des PÉREUITS

Améliorer les entrées de ville

Des tous urbains patrimoniaux à préserver, des tous ruraux à réintégrer et à faire évoluer

DES CONTRAINTES URBAINES ET RURALES À AMPLIFIER, AMÉLIORER, CREE

DES ESPACES PUBLICS À SÉRIOSER (dans le respect de la géographie et de l'histoire rurale de la commune)

Une agriculture agricole de qualité à préserver sur la haute terrasse

De micro-boisements à conserver

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP

-66-

Cette dernière vise à identifier les éléments bâtis et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et à définir des prescriptions visant à mettre en valeur et préserver ces éléments (cf. extraits ci-joints).

Développer la végétalisation des espaces urbanisés

Dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur mais également de maintien d'une biodiversité au sein de la trame bâtie, les OAP visent :

- d'une part à préserver le couvert végétal existant
- d'autre part à développer la nature en ville

Aussi, les OAP définissent :

- des recommandations s'appliquant à l'ensemble des OAP sectorielles

Ces dernières visent à rappeler des règles de bon sens en matière de plantations ; choix des essences; prise en compte des contraintes techniques... etc.

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - OAP

Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.

Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

Type d'arbre	Volume optimal de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume minimal de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m ³	5m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

source : Grenoble Alpes Métropole

Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité en ville

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.

Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes. En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.

La notice descriptive du projet avec son volet paysager identifiera et localisera précisément la végétation et les sujets présents. Elle explicitera la manière dont le projet s'est adapté à la végétation existante et comment il intensifie cette dernière en réponse aux présentes dispositions générales.

Dossier d'arrêt - Février 2025

-15-

Extrait des dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles

Par ailleurs, des obligations de plantations sont définies afin de veiller à l'insertion paysagère des futurs projets.

Coeur d'îlot vert (jardins privés ou partagés)

Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole

Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant

Au sein de l'opération, les nouvelles voiries structurantes seront accompagnées de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses ; buissonnantes et d'arbres de haute tige).

L'habitat collectif sera conçu de sorte à créer des cœurs d'îlots végétalisés. Les pieds de façades devront être traités par la végétalisation.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Exemple extrait de l'OAP n°1 - Les Vigeons

■ ■ 3- DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERS



■ **3.1. Rappel des enjeux réglementaires en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation :

*« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (...)»*

3.1.1. Rappel des objectifs du SCoT Grand Rovaltain

Entre 2001 et 2014, ce sont plus de 180 ha qui ont été artificialisés chaque année au profit de l'urbanisation, du développement économique et de la construction d'infrastructures de transport et d'équipement dans le Grand Rovaltain. Afin de protéger durablement les ressources agricoles et naturelles du territoire, le SCoT fixe l'objectif ambitieux de réduire par deux la consommation d'espace, tout en maintenant une croissance démographique et économique.

Le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCoT fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. Ainsi, il est précisé qu'« afin de permettre l'accueil de 57 000 habitants supplémentaires et de 40 000 emplois nouveaux, la consommation foncière doit se limiter à 2 300 ha à l'échelle du Grand Rovaltain entre 2016 et 2040. » Ce chiffre correspond aux consommations foncières pour tous motifs : habitats, activités, équipements, infrastructures mais ne comprend pas les extensions de carrières. Il concerne aussi bien les extensions urbaines que la mobilisation du potentiel foncier intra-muros.

Il est également demandé que « **le développement de la construction dans le Grand Rovaltain doit passer en priorité par une politique de remobilisation des enveloppes urbaines existantes.** Cette volonté d'optimisation du tissu urbain vaut pour l'ensemble des fonctions. »

Le DOO précise que " **Les documents d'urbanisme doivent mettre en œuvre les conditions permettant la mobilisation des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines** (parcelles libres et friches urbaines, industrielles ou commerciales). (...) Sur cette base, si dans une commune les capacités de constructions dans les enveloppes urbaines dépassent les besoins, les documents d'urbanisme ne peuvent inscrire de zones à urbaniser supplémentaires."

3.1.2. Rappel des objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et des objectifs du SRADDET AURA

Au-delà du SCoT, la révision du PLU doit être compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA) adopté le 19 décembre 2019 et entré en vigueur le 10 avril 2020.

Ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050). Il vise notamment à :

- > Prévenir et lutter contre les effets du dérèglement climatique
- > Combattre les déséquilibres territoriaux
- > Faire une région leader sur l'économie circulaire, la prévention et la gestion des déchets
- > Conforter l'ouverture du territoire régional

Parmi les règles du SRADDET figure la règle n°4 : « gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière».

« Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.).»

Le SRADET précise alors qu'il convient de :

« **mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment par :**

- la requalification des friches (démolition / reconstruction) ;
- la densification raisonnée du tissu existant – tout en ménageant des espaces d'aménités et en augmentant la place du végétal en ville ;
- le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant ;
- les réhabilitations ;
- la mutualisation d'équipements (par exemple stationnement, stockage, restauration, etc.).»

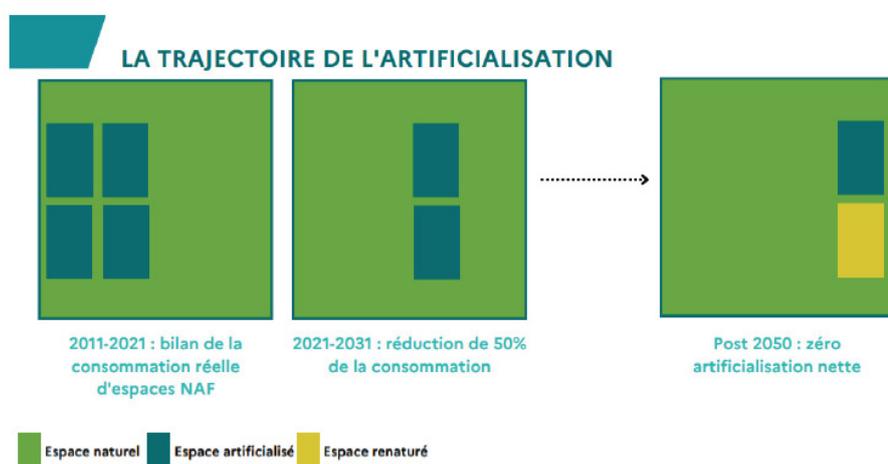
Une modification du SRADET est en cours afin d'intégrer une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) fixés par la Loi Climat et Résilience de 2021.

En effet, en lien avec les propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat (CCC), la loi Climat et Résilience de 2021 définit plusieurs objectifs et mesures autour de 5 grandes thématiques : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir.

Parmi les grands principes définis par la loi figure : le ZAN - Zéro Artificialisation Nette. Cette loi vise à définir et promouvoir de nouveaux modèles d'aménagement du territoire, plus durable. Elle vise, dans la continuité des différentes lois établies depuis plusieurs années, à préserver le sol pour :

- préserver la biodiversité
- protéger la ressource en eau
- préserver les puits de carbone (prairies, forêts...)
- assurer une production agricole locale
- contrer l'augmentation des risques naturels par ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols.

Avant d'atteindre le principe du ZAN à l'horizon 2050, la loi fixe des objectifs intermédiaires. Elle impose notamment une réduction de -50% de la consommation d' Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) observés sur la période 2011-2021 pour la période 2021-2031.



On entend par consommation d'ENAF, les changements d'usage du sol effectué entre 2011 et 2021 (période de référence de la loi) en passant d'un caractère naturel, usage agricole ou forestier à un espace urbanisé.

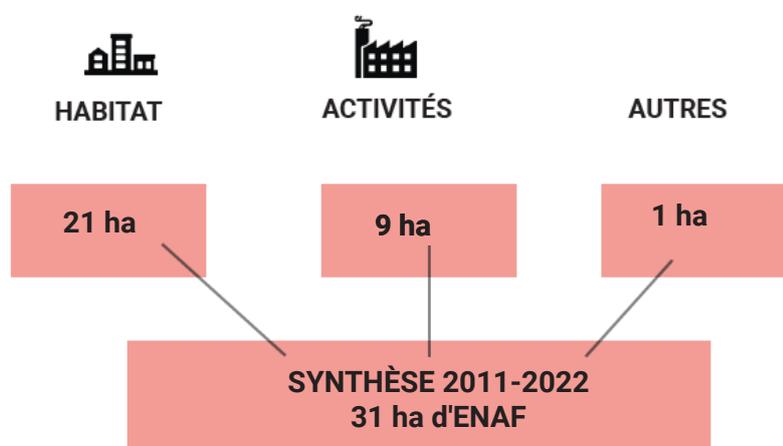
La notion d'ENAF est décorrélée du zonage réglementaire des PLU. Ainsi, l'urbanisation d'un secteur classé en zone U ou AU dans le PLU entraînant une disparition d'un secteur à usage agricole ou forestier rentre dans les calculs.

3.1.3. Rappel de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2022

Afin de répondre à ces objectifs de modération de la consommation d'espace, la première étape a consisté à mesurer le rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) sur la période de référence 2011-2022.

Il ressort que 31 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés dont :

- 21 ha à vocation d'habitat,
- 9 ha à vocation d'activités économiques/touristiques,
- 1 ha correspondant aux activités mixtes et/ou divers.



Se reporter au volet foncier du diagnostic du PLU (Tome I du Rapport de Présentation)

3.2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la réduction de la consommation d'ENAF

Afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la législation et les documents-cadres (SCoT et SRADDET), plusieurs actions ont été réalisées :

3.2.1. Un travail fin de densification au sein de l'enveloppe bâtie

Un travail fin de délimitation des enveloppes bâties constituées et des disponibilités foncières a été réalisé.



Se reporter à la partie "justification de la délimitation des zones" du présent document

In fine, ce travail de densification a permis de recenser un potentiel d'environ 125 logements dont :

- 66 logements correspondent à la mobilisation des dents creuses et aux potentiels de divisions parcellaires ;
- 34 logements correspondent à la prise en compte du permis d'aménager des Vigeons ;
- 25 logements correspondent au potentiel de réhabilitations du parc existant dans le centre-bourg.

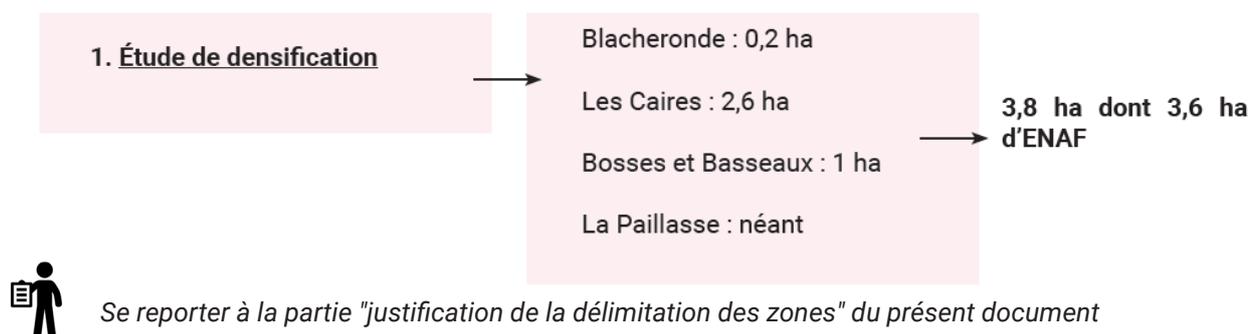
En termes de consommation d'ENAF, 1 ha sont retenus correspondant au permis d'aménager des Vigeons.

Synthèse de l'étude de densification

Typologie de gisements mobilisés	Surface	Potentiel de logements
Mobilisation petites dents creuses (inf. à 1 800 m ²)	1,1 ha	15 logements
Mobilisation grandes dents creuses (sup. à 1 8000 m ²)	1,1 ha	28 logements
Mobilisation des divisions parcellaires	pas de consommation d'ENAF	44 logements > retenu : 22
Évolution de la vacance Réhabilitations du parc existant	taux de 6%	
		25 logements
Site de renouvellement urbain		
TOTAL potentiel densification	2,2 ha mais 0 ha d'ENAF	90 logts dont 65 logts neufs
Prise en compte permis d'aménager Les Vigeons	1 ha d'ENAF	34 logts
TOTAL potentiel de création de logements (dents creuses, divisions parcellaires, réhabilitations et prise en compte des PC/PA)	3,2 ha dont 1 ha d'ENAF	124 logements dont 99 logts neufs

Un travail d'optimisation des zones d'activités a également été réalisé.

Synthèse de la méthodologie poursuivie pour délimiter les zones U et AU à vocation d'activités



3.2.2. Une consommation foncière en extension strictement limitée et faisant l'objet d'une forte ambition en matière de qualité des projets

Développement résidentiel :

Les besoins en extension ont été délimités après déduction du potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie. Ils représentent 58% des besoins en logements (170 logements sur les 294 prévus par le PLU sur la période 2023-2033).

Les choix de développement ont été faits en prenant en compte :

- la localisation des secteurs ;
- la desserte par les voies et réseaux ;
- les enjeux paysagers ;
- les enjeux agricoles ;
- la présence des fronts urbains du SCoT ;
- les enjeux environnementaux (biodiversité)
- les risques naturels et technologiques.



Se reporter à la partie "justification de la délimitation des zones" du présent document

A noter que ce besoin foncier en extension fait l'objet d'un accompagnement via la mobilisation de plusieurs outils :

- *La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles* visant à définir des objectifs de densité et de mixité des formes urbaines

Ces dernières ont pour but de veiller au respect de la densification du bâti et à la diversification des formes urbaines mais visent à promouvoir des projets de qualité prenant en compte le cadre paysager et architectural existant. Elles définissent des conseils en matière d'insertion dans le tissu bâti ou encore en matière de gestions des eaux pluviales et de performances énergétiques des constructions.



Se reporter à la partie "justification des OAP" du présent document

- *Un phasage de l'urbanisation* : les OAP font l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation en distinguant des secteurs mobilisables à court et moyen termes. Il s'agit de permettre l'accueil de nouveaux habitants de façon progressive, en tenant compte de la capacité des réseaux, des services et équipements et afin de respecter l'équilibre des différents quartiers.

Développement économique :

La délimitation des secteurs de développement économique s'est faite en continuité des zones d'activités existantes ou au sein du tissu bâti et vise à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic avec les acteurs locaux.

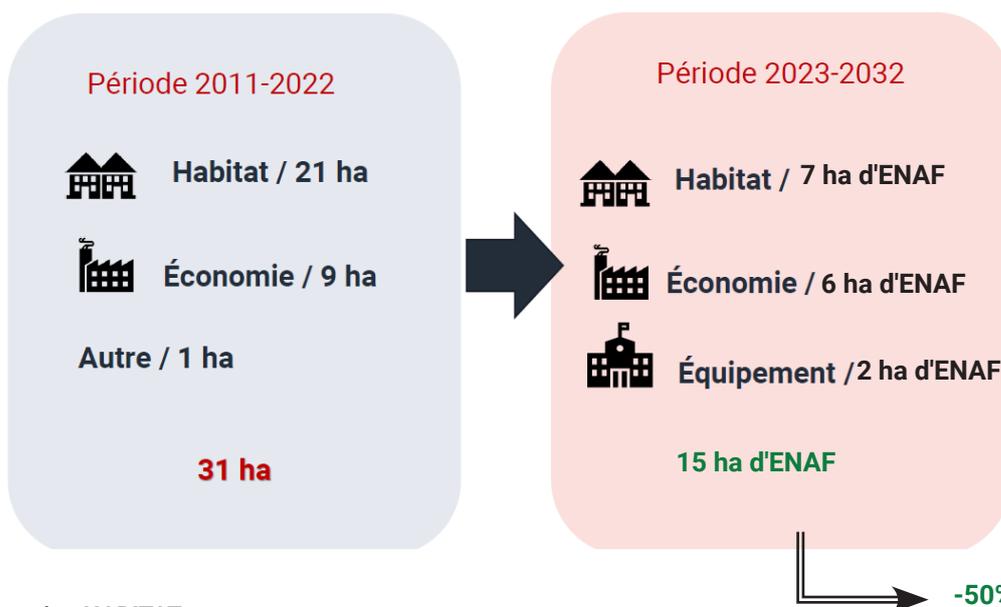
La délimitation des zones AU à vocation économique a également été faite en prenant en compte :

- la localisation des secteurs ;
- la desserte par les voies et réseaux ;
- les enjeux paysagers ;
- les enjeux agricoles ;
- les enjeux environnementaux (biodiversité)
- les risques naturels et technologiques.

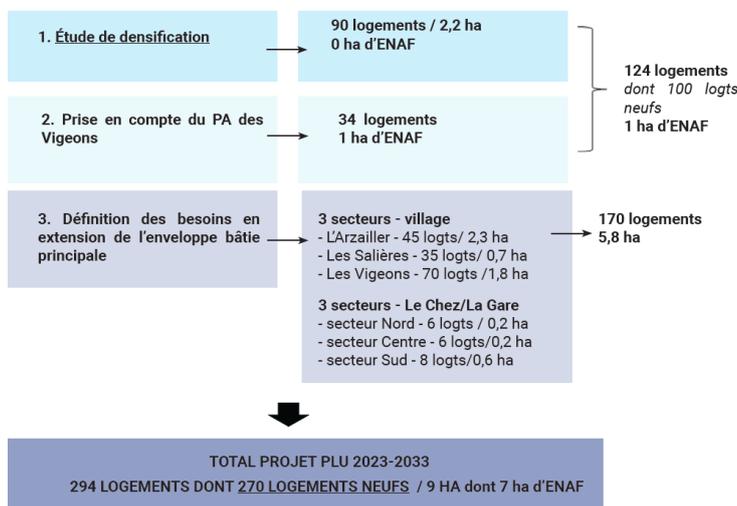
Tout comme pour le développement résidentiel, la délimitation de ces zones s'est accompagnée de la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ayant pour but de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures activités ainsi qu'au développement de projet plus qualitatif (imperméabilisation limitée ; végétalisation des lots ; développement des EnR ; mutualisation des espaces de stationnement...).

3.3. Bilan des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF

In fine, le projet de PLU tel qu'arrêté prévoit la mobilisation de **15 ha d'ENAF sur la période 2023-2033**. Il s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF définis par la loi Climat et Résilience.

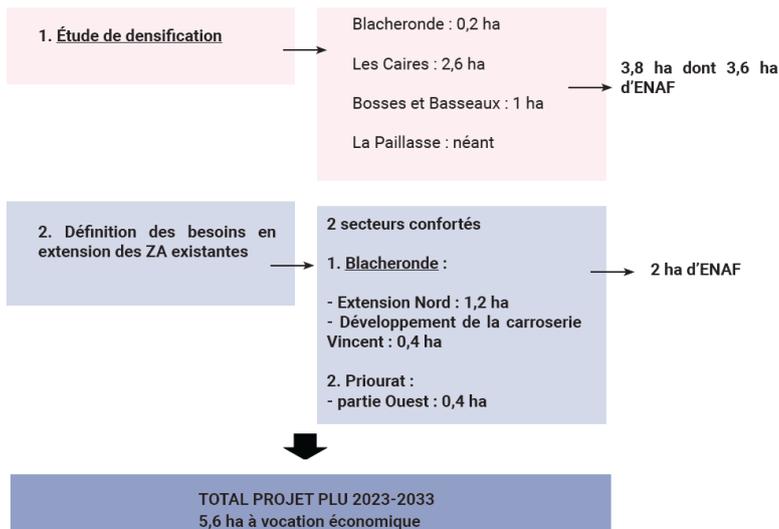


Détail consommation HABITAT



Le projet de PLU tel qu'arrêté est donc compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF.

Détail consommation ECONOMIE



Détail consommation EQUIPEMENT

A noter qu'entre dans la consommation d'ENAF, 0,4 ha correspondant à la zone NL située à côté de Priourat - espace dédié aux jeunes.

■ ■ 4- COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

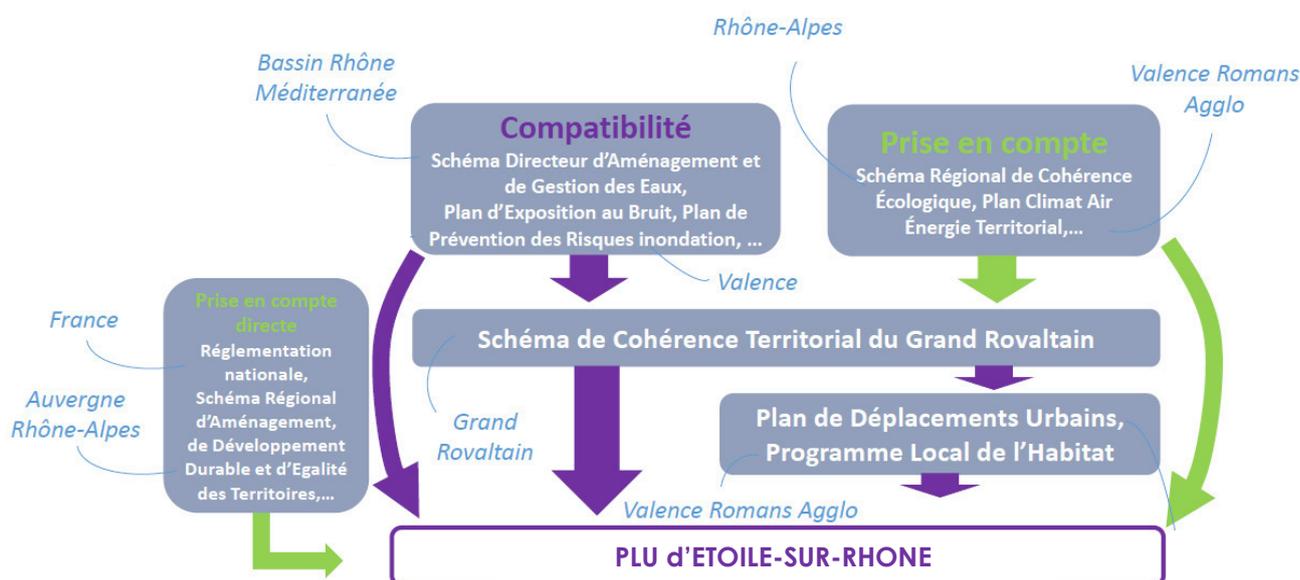


4.1. Présentation des documents pris en compte

Le PLU doit assurer une compatibilité et une prise en compte de plusieurs documents-cadres supra communaux.

L'analyse de la prise en compte et de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieurs analyse les documents suivants :

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Auvergne Rhône-Alpes ;
- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Grand Rovaltain ;
- Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Valence Romans Agglomération ;
- Le PDU (Plan de Déplacement Urbain) de Valence Romans Agglomération ;
- Le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) de Valence Romans Agglomération ;
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée ;
- Le SAGE Bas Dauphiné-Plaine de Valence.



4.2. Compatibilité du PLU avec le SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes

La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi Notre crée un nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions : le SRADDET.

Le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires) se substitue aux schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie (SRCAE), le schéma régional de l'intermodalité, le plan régional de prévention et de gestion des déchets, et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le SRADDET de la Région Auvergne Rhône-Alpes a été approuvé le 10 avril 2020. Il se substitue aux SRCE Auvergne et SRCE Rhône Alpes. Feuille de route en matière d'aménagement du territoire et d'environnement, le SRADDET conjugue 11 thématiques :

- Désenclavement des territoires ruraux
- Équilibre et égalité des territoires

- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- Prévention et gestion des déchets
- Habitats
- Gestion économe de l'espace
- Intermodalité et de développement des transports
- Lutte contre le changement climatique
- Maîtrise et valorisation de l'énergie
- Protection et restauration de la biodiversité

Pour la région Auvergne – Rhône-Alpes, cette démarche a été nommée « AMBITION TERRITOIRES 2030 » pour l'inscrire dans une vision prospective et ambitieuse pour la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le projet de SRADDET fixe notamment les objectifs stratégiques suivants :

- ☒ Objectif 1 : Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous ;
- ☒ Objectif 2 : Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires ;
- ☒ Objectif 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources ;
- ☒ Objectif 4 : Faire une priorité des territoires en fragilité ;
- ☒ Objectif 5 : Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité ;
- ☒ Objectif 6 : Développer les échanges nationaux, sources de plus-value pour la région ;
- ☒ Objectif 7 : Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional ;
- ☒ Objectif 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires ;
- ☒ Objectif 9 : Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions socio-démographiques et sociétales ;
- ☒ Objectif 10 : Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux.

Chaque objectif fait l'objet de règles. 43 règles ont été définies dans le SRADDET AURA. **Le PLU doit prendre en compte les objectifs et être compatible avec les règles du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes.**

Seules les règles applicables au PLU ont été étudiée (cf. *tableau pages suivantes*). Le volet consommation foncière a été étudiée dans la présente partie relative à l'analyse de la consommation d'ENAF.

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Etoile-sur-Rhône
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA MONTAGNE	OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN COHÉRENCE AVEC L'ARMATURE DÉFINIE DANS LE SCOT	Les objectifs de production de logements définis dans les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent être définis et justifiés en cohérence avec les niveaux de polarité (<i>par exemple ceux de l'armature définie dans les SCoT</i>), et avec les besoins observés sur le territoire et les territoires voisins en matière de : maintien et accueil de population (taux de croissance envisagé), offre de transports et services de mobilité, localisation des zones d'emplois, changements de modes de vie, parcours résidentiels, préservation du foncier et ressources disponibles, diversification de l'offre de logement (habitat intermédiaire, formes alternatives, etc.), etc.	Le scénario démographique retenu, à savoir +0,9% par an sur la période 2023-2032 et la production de 280 logements sur la période 2023-2032 ont été définis en compatibilité avec l'armature territoriale du SCoT du Grand Rovaltain et avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération. > se reporter à la justification du PADD et à la compatibilité avec le PLH
	GESTION ÉCONOME ET APPROCHE INTÉGRÉE DE LA RESSOURCE FONCIÈRE	Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.).	Le projet communal vise à prioriser le développement au sein de l'enveloppe bâtie : - Concernant le volet habitat : l'étude de densification a permis d'identifier un potentiel d'environ 125 logements (66 logements correspondant aux dents creuses et divisions parcellaires ; 34 logements au permis d'aménager des Vigeons en cours d'urbanisation et 25 logements au potentiel de réhabilitation du parc existant) soit près de 45% de la production de logements de la période 2023-2033. Un effort de recentrage du développement a été effectué au profit de l'enveloppe bâtie principale . Cette dernière permet l'accueil théorique de 240 logements soit plus de 80% des logements envisagés par le PLU sur la période 2023-2033. - Concernant le volet économique : à l'instar du volet habitat, un travail d'optimisation des zones d'activités a été réalisé avant de définir les besoins en extension . Une enveloppe d'environ 2 ha en extension a été définie afin de répondre aux besoins des artisans locaux et activités déjà en place (création d'un village d'artisans et développement de la carrosserie Vincent). De déclassements ont été opérés : 17 ha de zones U ou AU ont été rebasculés en zones A ou N dans le cadre de la présente révision. > se reporter à la partie «justifications de la délimitation des zones» Les secteurs d'extension délimités dans le PLU ont été choisis en tenant compte de leur desserte par la voirie, les réseaux, de leur proximité au pôle d'équipements et de services ; de leurs incidences sur les espaces agricoles et paysagers ou encore de la présence des risques et nuisances > se reporter à la partie «justifications de la délimitation des zones»
	DENSIFICATION ET OPTIMISATION DU FONCIER ECONOMIQUE EXISTANT	Lors d'un projet de création ou d'extension, il devra prendre en compte l'approche environnementale globale, et notamment la préservation des continuités écologiques et du foncier agricole ; l'insertion paysagère et architecturale ; l'intégration des problématiques de production d'ER et de réduction de consommation d'énergie sur l'ensemble de la zone. Pour les créations ou extension de zones d'activités, des aménagements devront être prévus afin de favoriser l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle ; faciliter la collecte sélective des déchets.	Le PLU vise à limiter le développement des activités commerciales en périphérie afin de recentrer l'offre en centre-ville. Pour ce faire, - L'activité commerciale périphérique est permise uniquement au sein de la zone d'activités de Bosse et Basseaux ; zone accueillant déjà des activités commerciales. Ainsi la sous-destination «artisanat et commerce de détails» est interdite au sein des zones d'activités de Blacheronde, la Paillasse, les Caires et Fiancey. Il en est de même pour «le commerce de gros» et «la restauration». Ces sous-destinations sont permises uniquement au sein de la zone d'activités de Bosse et Basseaux. - Un renforcement de l'activité commerciale du centre-ville a été réalisé via le règlement écrit (ce dernier permet une mixité fonctionnelle au sein de la zone UA et de la zone UB sous-conditions) et via une identification et protection des rez-de-chaussée commerciaux.
ENCADREMENT DE L'URBANISME COMMERCIAL	Les documents de planification et d'urbanisme doivent contribuer (<i>notamment via l'élaboration de DAAC pour les SCoT qui n'en auraient pas encore</i>) à éviter les nouvelles implantations commerciales diffuses, et enrayer la multiplication des surfaces commerciales en périphérie		

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Yssingeaux
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA MONTAGNE	PRÉSERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER	Protéger les espaces agricoles et forestiers en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquable, la biodiversité, les investissements publics réalisés. Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la structuration et préservation des espaces agricoles et forestiers sous pression foncières	Le PLU vise à préserver les espaces agricoles et forestiers via un classement en zone A et N. Les secteurs à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux ont fait l'objet d'un zonage spécifique : zone agricole paysgère (AP), zone agricole et ou naturelle à enjeux environnementaux (Aco ; Nre et Nco). Une attention particulière est apportée à la transition entre le tissu bâti (à vocation d'habitat ou d'activités) et les espaces agricoles > mise en place de zones tampons végétales via les OAP
	PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU	Mettre en œuvre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; Démontrer l'adéquation du projet de développement territorial avec la ressource en eau disponible actuelle et future de leur territoire ; S'assurer des capacités des réseaux d'assainissement et de l'eau potable ; S'assurer de la protection des zones de ressources stratégiques en eau potable actuelles et futures	Le PLU vise à préserver la ressource en eau : - Protection des cours d'eau et de leurs abords > classement en zone N + identification de la ripisylve au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - Développement priorisé au sein de l'enveloppe bâtie, dans des secteurs desservis par les réseaux - Mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées parallèlement à la révision du PLU > <i>Se reporter aux annexes sanitaires concernant l'adéquation du projet de développement territorial avec les réseaux.</i>
INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, D'INTERMODALITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS	COHÉRENCE DES POLITIQUES DE STATIONNEMENT ET D'ÉQUIPEMENTS DES ABORDS DES PÔLES D'ÉCHANGES	Identifier et mettre en œuvre les mesures nécessaires à la cohérence des politiques de stationnement (parcs relais P+R, etc.) et d'équipements nécessaires aux rabattements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle	La commune d'Etoile-sur-Rhône dispose d'une offre de transport en commun limitée et ne compte pas de gare SNCF sur son territoire. Toutefois, les choix de développement visent à conforter l'enveloppe bâtie principale, lieu des principaux équipements et services à la population afin d'encourager les déplacements modes doux. Pour ce faire, plusieurs outils sont mis en œuvre : identification des connexions à valoriser/conforter au sein des OAP ou via le plan de zonage et mise en place de plusieurs emplacements réservés (ER) destinés à aménager des cheminements sécurisés.
CLIMAT, AIR, ENERGIE	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS	Établir des objectifs performanciers en matière d'énergie (développer la production des renouvelables et réduire la consommation) pour tous les projets d'aménagements (projets urbains, opérations d'aménagement, etc.), neufs ou en requalification => réduire de 23% la consommation d'énergie de la région à l'horizon 2030.	Le PLU vise à encourager le développement des énergies renouvelables au travers : - des OAP sectorielles > des dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP ont été mises en place afin de : • d'utiliser autant que possible des matériaux renouvelables, recyclables ou récupérables, • intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie • prévoir une isolation thermique qui limiter les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été - du règlement écrit via la rédaction d'un nouvel article (5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions) qui vise à encourager le développement des énergies renouvelables solaires, orienter le bâtiment de manière à favoriser la récupération des apports solaires... etc.
	TRAJECTOIRE NEUTRALITÉ CARBONE	Viser une trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050 en soutenant le développement des énergies renouvelables sur le territoire régional et la lutte contre les émissions de GES, tout en préservant, voire développant les puits de captation du carbone. Augmenter de 54% à l'horizon 2030 la production d'ER en accompagnant les projets de production d'ER et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire. Préserver la TVB et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.	Le PLU s'inscrit dans la trajectoire bas carbone via : - la préservation du couvert végétal au sein de l'enveloppe bâtie (îlot de fraîcheur + enjeu de biodiversité) > un travail d'identification de la trame verte a été effectué : espaces verts protégés (EVP), arbres ponctuels; alignements... > un coefficient de pleine terre (CPT) a été défini au sein des zones U et AU afin de préserver des espaces verts au sein des projets - le développement des mobilités douces : > 80% de la production des logements sont prévus sur l'enveloppe bâtie principale du village (densification + secteurs d'extensions) permettant ainsi de rapprocher habitat - équipements et services et ainsi limiter l'usage de la voiture et le développement des GES pour certains déplacements quotidiens. > le développement des zones d'activités et notamment l'extension de Blacheronde Nord et le secteur de Priourat visent à conforter l'emploi local (création d'un village d'artisans) et ainsi rapprocher entreprise et mains d'œuvre > les OAP prévoient des continuités modes doux à valoriser et/ou développer

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Yssingeaux
CLIMAT, AIR, ENERGIE	TRAJECTOIRE NEUTRALITÉ CARBONE (suite)		- Le développement des EnR et de projets bioclimatiques > préconisations au sein des OAP sectorielles > mise en place d'un nouvel article au sein du règlement écrit (5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions)
	PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS NEUFS	Inciter à la construction de bâtiments neufs à des niveaux ambitieux de performance énergétique selon les référentiels en vigueur visant à diminuer la consommation d'énergie et baisser l'impact carbone.	Le PLU ne fixe pas d'objectifs chiffrés mais encourage au développement de bâtiments performants énergétiquement au travers des OAP sectorielles (dispositions communes) ou via le règlement écrit (article 5.2)
	RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS	Inciter à réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments par la réalisation de travaux de rénovation énergétique à des niveaux compatibles avec une trajectoire BBC rénovation.	<i>Parallèlement à la révision du PLU, la commune d'Etoile-sur-Rhône procède à une rénovation de son parc. Des travaux sont notamment en cours sur la salle polyvalente.</i>
	DEVELOPPEMENT DES RESEAUX ENERGETIQUES	Prévoir que le développement de l'urbanisation se fasse en cohérence avec l'existence ou les projets de réseaux énergétiques en privilégiant les ER et de récupération pour leur alimentation. Les réseaux de chaleur et de froid peuvent être classés dans les PLU pour rendre obligatoire le raccordement.	<i>La commune d'Étoile-sur-Rhône n'est pas concernée par la présence d'un réseau de chaleur.</i>
	PRODUCTION D'ER DANS LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES	Conditionner les projets de création ou d'extension de toutes les zones d'activités économiques et commerciales à l'intégration de dispositifs de production d'ER ou de récupération de l'énergie fatale)	Les OAP sectorielles et le règlement écrit soulignent la nécessité de prendre en compte l'intégration des dispositifs d'ER dans la conception des bâtiments, de prévoir des toitures pouvant recevoir des panneaux solaires et une réflexion quant à l'orientation du bâti permettant l'installation de panneaux solaires.
	DEVELOPPEMENT DES ER	Prévoir les potentiels et objectifs de production d'ER et de récupération permettant de contribuer à l'atteinte du mix énergétique régional. Les sites de production d'ER devront prendre en compte la préservation de la TVB dont les espaces agricoles.	<i>Pas d'objectifs ni de sites de production ciblés pour la production d'ER. A noter la présence sur Etoile sur Rhône : - de l'entreprise Méthavéore - 1er méthaniseur du département, qui s'alimente d'intrants agricoles. Ce secteur est classé en zone A dans le PLU - de la ferme expérimentale qui comprend des secteurs d'agrivoltaïsme</i>
	DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'ENERGIE EOLIENNE	Définir des stratégies de développement de l'éolien qui prendront en compte les enjeux liés à la protection des paysages et du patrimoine bâti, du foncier et de la biodiversité (notamment au sein des composantes de la TVB)	<i>Le PLU ne prévoit pas de zones de développement de l'éolien. D'après la carte des zones favorables à l'éolien en Auvergne-Rhône-Alpes (https://carto.open-datara.fr/1/enjeuZFEr84.map) la commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par des enjeux rhédibitoires.</i>
	DIMINUTION DES GES	Favoriser la diminution drastique des émissions de GES notamment dans les secteurs les plus émetteurs et la préservation voire le développement des puits de captation du carbone, notamment par la préservation et l'entretien des prairies et des espaces forestiers Les territoires devront également démontrer que les mesures qu'ils envisagent de prendre en matière de mobilité et d'articulation urbanisme/transport permettront de contribuer à l'atteinte des objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050	Le PLU préserver les puits de captation du carbone via une protection renforcée de l'arbre : > identification et protection des arbres isolés ; > préservation des arbres constituant des alignements ou des haies ; > préservation des masses boisées (EVP ou EBC) Au-delà d'une protection de l'existant, il vise à développer des puits de captation du carbone via le développement de la végétation au sein des secteurs d'OAP. En privilégiant l'urbanisation au sein et au contact du tissu urbain et la mixité des fonctions (commerces, services et habitations), le PLU limite le développement des déplacements routiers et permet de réduire les émissions de GES liées au transport. Il s'appuie aussi sur le développement des modes doux qui sont mentionnés au sein des différentes OAP sectorielles ou qui font l'objet de la mise en place d'emplacements réservés.
	DIMINUTION DES EMISSIONS DE POLLUANTS DANS L'ATMOSPHERE	Définir les dispositions permettant de réduire les émissions des principaux polluants atmosphériques issues des déplacements (marchandises, voyageurs), du bâti résidentiel et d'activités mais également des activités économiques, agricoles et industrielles présentes sur leur territoire.	<i>cf. traductions relatives aux GES</i>
REDUCTION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX POLLUANTS ATMOSPHERIQUES	Prévoir des dispositions visant à prioriser l'implantation de bâtiments accueillant les populations sensibles hors des zones les plus polluées.	Le projet communal vise à réduire l'exposition de la population face aux nuisances. Les secteurs de développement à vocation d'habitat ont été choisis en tenant compte de la présence des risques (inondation notamment) et des nuisances (liées aux infrastructures de transport terrestre notamment).	

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Yssingeaux
PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITE	PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Préciser les continuités écologiques à l'échelle du territoire, sur la base de la TVB du SRADDET et des investigations complémentaires réalisées. Garantir leur préservation par l'application de leurs outils réglementaires et cartographiques Eviter leur urbanisation notamment dans les sites Natura 2000.	L'EIE identifie les réservoirs et continuités écologiques : cours d'eau ; identification des zonages Natura 2000 ; ZNIEFF, zones humides ; pelouses sèches ... , milieux agricoles, espèces remarquables, identification de la TVB notamment à travers les éléments du SRADDET et du SCoT du Grand Rovaltain (dont atlas de la biodiversité territoriale). Protection des réservoirs et principaux corridors via un classement en zone Ap, Aco, Nre et Nco.
	PRESERVATION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	Préciser à l'échelle du territoire les réservoirs de biodiversité. Affirmer la vocation des réservoirs à être préservés de toute atteinte pouvant remettre en cause leur fonctionnalité écologique. Les PLU délimitent dans leurs zonages et protègent dans leur règlement les réservoirs de biodiversité	Identification et protection de la trame verte via des EBC ou EVP : interdictions d'abattage hors raisons sanitaires ou de sécurité publique, compensation exigée quant à la reconstitution de la surface de recouvrement. Mise en place d'une OAP thématique portant sur le volet patrimonial dont le patrimoine paysager (patrimoine arboré).
	PRESERVATION DES CORRIDORS	Préciser à l'échelle du territoire les corridors écologiques. Préconiser leur préservation ou leur restauration selon leur fonctionnalité. Les PLU délimitent les corridors écologiques et les inscrivent dans leurs documents cartographiques à l'échelle cadastrale. Ils les protègent de l'urbanisation dans leur règlement et définissent des usages des sols qui permettent d'assurer la pérennité ou d'envisager leur restauration.	Développement de nouveaux espaces verts au travers des prescriptions fixées dans les OAP sectorielles et via la mise en place d'un coefficient de pleine (CPT).
	PRESERVATION DE LA TRAME BLEUE	Préciser à l'échelle du territoire la trame bleue Assurer sa préservation ou préconiser sa restauration selon sa fonctionnalité. Doivent être pris en compte : - les cours d'eau issus de la trame bleue du SRADDET, leurs espaces de mobilité et leurs espaces de bon fonctionnement ou à défaut un espace tampon de part et d'autres ; - des cours d'eau complémentaires en bon état écologique ; - les zones humides identifiées par les inventaires départementaux et des investigations locales.	Le règlement graphique protège les cours d'eau et leurs abords par un classement en zone naturelle et la protection d'une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre de ces derniers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (ripisylve) Les zones humides sont prises en compte et font l'objet d'une protection et d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
	PRESERVATION DES MILIEUX AGRICOLES ET FORESTIERS SUPPORTS DE BIODIVERSITE	Identifier les secteurs à vocation agricole et forestière supports de biodiversité et garants du bon fonctionnement territorial. En ce qui concerne les boisements, les PLU définissent pour ces espaces des objectifs de protection. Préserver les éléments boisés comme les haies et les bosquets en mobilisant l'article L. 151-23 du CU. En ce qui concerne l'agriculture : les documents d'urbanisme dans leur EIE s'appuient sur des inventaires existants de milieux à enjeu : pelouses sèches, zones humides etc. et proposent pour celles situées en zone agricole un indice spécifique assorti d'un règlement visant à préserver ces milieux.	Les zones agricoles présentant des enjeux paysagers et/ou environnementaux ont été identifiées via un zonage spécifique : Aco ou Ap visant à s'assurer du maintien de la fonctionnalité de ces espaces. Les boisements situés au sein des espaces agricoles ou constituants des réservoirs de biodiversité font l'objet d'une protection : préservation au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Les haies font également l'objet d'une identification et protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
	PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ORDINAIRE	Assurer la préservation de la biodiversité ordinaire comme un élément fondamental participant de la qualité du cadre de vie en limitant fortement la consommation des espaces perméables relais identifiés dans le SRADDET, préservant en zone urbaine, périurbaine et rurale, des espaces naturels, agricoles et forestiers supports de biodiversité, favorisant un développement de la nature en ville par une végétalisation massive des espaces urbains et des aménagements favorables à la faune, prenant des mesures de restauration d'une « trame noire » permettant de diminuer l'impact de l'éclairage sur la faune nocturne.	Les éléments de nature ordinaire (non couverts par un périmètre naturaliste) font l'objet de protection soit via un classement en zone naturelle (N) soit via une protection au titre de l'article L151-23 du CU : arbres, alignement/haies, ensembles boisés. Mise en place d'une OAP sur le volet patrimonial dont le patrimoine paysager (patrimoine arboré) et réalisation d'une annexe au règlement écrit mentionnant une liste des essences végétales recommandées. Trame noire : les OAP sectorielles et notamment à vocation économique comprennent des prescriptions visant à limiter les éclairages nocturnes ou mieux les diriger.
PREVENTION ET GESTION DES DECHETS	RESPECT DE LA HIERARCHIE DES MODES DE TRAITEMENT DES DECHETS	Réaliser des actions de prévention et gérer les déchets dans le respect de la hiérarchie des modes de traitement : prévention, préparation en vue du réemploi, recyclage et valorisation matière, valorisation énergétique et élimination. Les documents de planification et d'urbanisme doivent prévoir des réserves foncières dans le cadre de l'implantation d'installations de prévention, de valorisation et de traitement des déchets conformément aux prescriptions et recommandations du fascicule des règles	<i>Aucun emplacement réservé n'a été défini concernant la collecte et le traitement des déchets. Le développement des points d'apport volontaire est géré par Valence Romans Agglomération. Aucun besoin spécifique n'a été mentionné dans le cadre de la révision du PLU.</i>

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Yssingeaux
RISQUES NATURELS	REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES TERRITOIRES VIS-A-VIS DES RISQUES NATURELS	<p>Les documents de planification et d'urbanisme doivent prendre en compte les aléas auxquels ces territoires font face.</p> <p>Pour ce faire, leur déclinaison opérationnelle devra privilégier les principes d'aménagement exemplaires et innovants (comme la mise en place d'OAP spécifiques aux risques ou à l'adaptation du bâti lorsqu'il est situé en zone à risque) qui permettent de diminuer la vulnérabilité et d'accroître la résilience du territoire.</p>	<p>Risques inondation : La commune d'Etoile est concernée par un Plan de Prévention du risque naturel inondation (PPri) ainsi que par une carte des aléas (Porter à connaissance de l'Etat). Les secteurs concernés par la présence d'un risque inondation font l'objet d'une identification spécifique au plan de zonage au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.</p> <p>La présence du risque inondation a été prise en compte dans les choix de développement. Les nouveaux secteurs de développement (économique, équipements ou résidentiel) sont situés en dehors des zones à risques.</p> <p>Le règlement écrit comprend des dispositions spécifiques relatifs au risque inondation en transcrivant les prescriptions du règlement du PPri ainsi qu'en traduisant la carte des aléas inondation fournie par les services de l'Etat.</p> <p>Risque aléa retrait-gonflement des argiles : les OAP sectorielles et les annexes du règlement écrit comprennent des recommandations en matière de constructions au sein des secteurs concernés par cet aléa.</p> <p>Risque technologique : Le PLU ne projette pas de nouvelle zone d'habitat aux abords des canalisations d'hydrocarbures qui traversent la commune.</p> <p>Vis-à-vis du risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) dû à la présence de la RN7 et de l'Autoroute A7, le PLU ne crée pas de nouvelles zones d'habitat à son contact.</p> <p>Les deux secteurs de développement économique envisagé (Extension Nord de Blacheronde et Priourat) ne sont pas situés à proximité de secteurs à risques.</p>

4.2. Compatibilité du PLU avec le SCoT Grand Rovaltain

La commune d'Etoile-sur-Rhône est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Grand Rovaltain. Ce dernier a été approuvé le 25 octobre 2017 et est entré en application le 17 janvier 2017.

A noter qu'une révision du SCoT est en cours (délibération du 18 octobre 2022). La révision ne porte que sur les points qui sont ressortis du bilan et de l'enquête auprès des communes ainsi que de la nécessité d'approfondir certaines dispositions du schéma.

La présente analyse s'appuie sur les documents actuellement en vigueur. Elle est présentée sous forme de tableaux dans les pages suivantes.

Orientation du SCoT	Prescription du SCoT	Traduction dans le PLU
Une organisation singulière et solidaire		
Organiser le triangle métropolitain, alliance des villes et des campagnes	Affirmer des fonctions métropolitaines dans une forme originale	Etoile-sur-Rhône est identifiée comme « pôle périurbain » dans l'armature territoriale du SCoT du Grand Rovaltain.
	Réorganiser l'alliance des villes et des campagnes	L'armature territoriale du SCoT fait l'objet d'une traduction dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération. Le scénario démographique défini dans le projet communal (PADD) a été établi en compatibilité avec l'armature territoriale du SCoT et les objectifs chiffrés du PLH en vigueur au moment de l'élaboration des documents et du futur PLH.
	Conforter l'armature territoriale	
	Veiller à la qualité des aménagements des axes du triangle métropolitain	Un besoin de l'ordre de 280 logements a été identifié sur la période 2023-2032 en prenant en compte le nombre de logements résiduel du PLH1(2018-2023) ; le rythme fixé par le PLH2 (2024-2029) et une production du PLH2 pour la période 2030-2032 > se reporter à la justification du PADD et du scénario démographique (pages 8 et suivantes)
Équilibrer l'offre de logements entre villes et espace rural	Soutenir et rééquilibrer la production de logements	Le projet de PLU vise à renforcer l'enveloppe bâtie principale du village en concentrant 80% de la production des logements de la période 2023-2033 (densification + extension). Il s'agit de permettre le développement de logements à proximité des principaux équipements, commerces et services qu'offre l'enveloppe bâtie principale.
	Améliorer le parc de logements anciens	
	Diversifier l'offre de logements sur tous les territoires	Afin de diversifier l'offre de logements et assurer un parcours résidentiel sur la commune, plusieurs OAP sectorielles sont mises en place. Au-delà d'objectifs de densité à respecter, ces dernières précisent les formes urbaines attendues. Le PLU vise à intégrer la prise en compte du parc de logements existants. Un potentiel de réhabilitation de 25 logements est prise en compte dans la réponse aux besoins des années à venir.
	Amplifier l'effort de réalisation de logements sociaux et abordables	Le PLU prévoit plusieurs outils permettant d'assurer la production de logements sociaux : - via la mise en place de servitudes de mixité sociale. Ces dernières concernent les 5 secteurs d'OAP sectorielles à vocation d'habitat. 113 logements sociaux sont fléchés dont 92 logements locatifs sociaux et 21 logements sous forme d'accession aidée. - via l'article 3 des zones UA, UB et UH du PLU imposant, en dehors des secteurs de mixité sociale, que pour toute opération d'habitat (opération neuve ; opération de réhabilitations ; renouvellement urbain et/ou opération de changement de destination) comprenant plus de 4 logements ou 300 m ² de surface de plancher un pourcentage de production de logements sociaux est imposée (entre 30 et 50% selon le nombre de logements envisagé)

Orientation du SCoT	Prescription du SCoT	Traduction dans le PLU
Une organisation singulière et solidaire (suite)		
Favoriser une meilleure répartition des emplois entre les territoires	<p>Conforter les fonctions de « commandement économique » des villes</p> <p>Redynamiser l'économie dans l'espace rural</p> <p>Favoriser la création d'activités à l'intérieur des villes et villages</p>	<p>Etoile-sur-Rhône compte plusieurs zones d'activités économiques (Blacheronde ; Bosse et Basseaux ; Les Caires ; La Paillasse..). Le SCoT identifie une ZAE de niveau «Grand Rovaltain» : la zone logistique des Caires. Un développement de 8 ha est fléché par le SCoT pour cette zone ; développement ayant eu lieu préalablement à la révision du PLU. Cette zone est aujourd'hui entièrement aménagée.</p> <p>Aussi, au regard des documents-cadres et notamment du SCoT, les différentes zones d'activités du territoire étoilien n'ont pas vocation à s'étendre.</p> <p>Toutefois, dans le cadre de la phase diagnostic du PLU, un temps d'échanges spécifique a été organisé avec les représentants du monde économique. Un questionnaire a été adressé aux acteurs du territoire et une réunion d'échanges a été organisée en novembre 2022. Ce temps d'échanges a permis de mettre en avant l'absence de petits locaux répondant aux besoins des artisans-acteurs économiques du territoire.</p> <p>Aussi, afin de répondre aux besoins des administrés et afin de maintenir des emplois locaux, le projet communal vise à « permettre l'accueil de nouvelles entreprises» et notamment à « ménager de l'espace complémentaire pour l'installation de nouvelles activités tout en prenant en compte les enjeux environnementaux».</p> <p>Cela se traduit par la délimitation de 2 ha à vocation économique correspondant d'une part à l'extension Nord de la zone de Blacheronde (1,2 ha) et au développement de la carrosserie Vincent (0,4 ha) et d'autre part au secteur Priourat (0,4 ha).</p>
Hiérarchiser l'offre commerciale selon les polarités		<p>Le PLU vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le commerce de proximité dans le centre-bourg en identifiant et protégeant certains linéaires commerciaux. <p>Par ailleurs, les nouvelles activités de «restauration» et «d'artisanat et commerce de détails» sont permises uniquement au sein de la zone UA.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement d'activités commerciales uniquement au sein de la zone d'activités de Bosse et Basseaux - secteur comprenant déjà de telles activités. Les sous-destination "restauration" ; "artisanat et commerce de détails" sont interdits dans les autres zones d'activités du territoire.
Créer les conditions d'une mobilité efficace pour tout le territoire	<p>Réduire les besoins en mobilité en organisant la relation entre le développement de l'urbain et les déplacements</p> <p>Optimiser l'usage de l'automobile</p> <p>Promouvoir les modes actifs de déplacements</p> <p>Préserver l'avenir en poursuivant les études préalables aux franchissements</p>	<p>Le projet de PLU vise à encourager les déplacements modes doux en recentrant le développement résidentiel au sein de l'enveloppe bâtie principale.</p> <p>Plusieurs emplacements réservés (ER) sont mis en place afin d'aménager/sécuriser des connexions modes (piétons et/ou vélos) : ER n°2 ; 7 ; 13 ; 16 ; 17 ; 18 et 19). Le département prévoit également l'aménagement d'une piste cyclable le long de la RD111A (ER n°8).</p> <p>Au-delà des ER, les OAP sectorielles intègrent des principes de connexions modes doux entre les quartiers.</p>

Orientation du SCoT	Prescription du SCoT	Traduction dans le PLU
Un territoire à ménager		
<p>limiter la consommation du foncier agricole, naturel et forestier</p>	<p>limiter et chiffrer les surfaces à urbaniser</p>	<p>Le projet de PLU et la délimitation des zones U et AU repose sur un objectif de modération du développement et sur une étude de densification. Une analyse des dents creuses et divisions parcellaires a été réalisée ainsi qu'une analyse de la mobilisation du parc existant. > cf. volet foncier du diagnostic</p> <p>Cette dernière a permis d'identifier un potentiel de 90 logements auquel s'ajoutent 34 logements correspondant à un permis d'aménager en cours d'urbanisation (Les Vigeons), soit 124 logements et la consommation d'1 ha d'ENAF.</p> <p>Le projet communal vise à limiter les extensions urbaines et assurer un développement équilibré au sein du village. Compte-tenu du potentiel de densification limitée de l'enveloppe et au regard du zonage actuel du PLU (toutes les zones AU ont été aménagées à l'exception du secteur de l'Arzailler), de nouveaux secteurs d'extensions ont été délimités.</p> <p>Afin de répartir l'offre de logements sur l'enveloppe bâtie principale du village et veiller à l'insertion de ces dernières dans le tissu existant, 3 secteurs d'extension ont été délimités : Les Vigeons, l'Arzailler (secteur déjà constructible dans le PLU en vigueur) et les Salières. Ces derniers ont été délimités en tenant compte des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux ainsi qu'en intégrant les fronts urbains définis par le SCoT. Au-delà de l'enveloppe bâtie principale, 3 secteurs ont été délimités sur l'enveloppe secondaire du hameau Le Chez et La Gare, hameau comprenant une école.</p> <p>La délimitation de ces secteurs s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Sur la période 2011-2022, 31 ha ont été consommés pour l'habitat, l'activité et les autres vocation. La trajectoire ZAN prévue par la loi est d'environ 15 ha à l'horizon 2031. Le PLU est dimensionné sur la période 2022-2033 et prévoit la consommation d'environ 15 ha dont 7 ha à vocation d'habitat ; 6 ha à vocation d'activités et 2 ha à vocation d'équipements/loisirs. > cf. partie 3 du présent document</p>
	<p>Donner la priorité au renouvellement urbain et périurbain</p>	
	<p>Encadrer les extensions urbaines</p>	
<p>Maintenir, restaurer et compléter la trame verte et bleue</p>	<p>Protéger les réservoirs de biodiversité du territoire</p>	<p>Le projet communal vise à " préserver et valoriser la biodiversité du territoire" (orientation 2 de l'axe 1 du PLU).</p> <p>Il a notamment pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces naturels à enjeux écologiques identifiés dans le diagnostic (EIE) et par les inventaires naturalistes ; - Favoriser les continuités écologiques - Protéger les grands passages faunes <p>Ces actions se traduisent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un classement en zones Aco, Ap, Nco ou Nre des secteurs à forts enjeux paysagers et environnementaux (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés par le SCoT) interdisant ou limitant fortement la constructibilité de ces espaces. - l'identification et la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue : haies ; bosquets ; arbres isolés ; zones humides ; ripisylves ; pelouses sèches ... au titre de l'article L151-23 du CU. <p>Les différentes OAP sectorielles visent à assurer un traitement paysager et végétaliser des franges. Des zones tampons végétales sont notamment exigées.</p> <p>Une liste d'essences végétales préconisées et des recommandations en matière de plantations sont définies au sein des OAP et en annexe du règlement écrit du PLU.</p>
	<p>Maintenir, restaurer ou compléter les corridors verts et bleus d'intérêt supra-communaux</p>	
	<p>Valoriser les espaces d'intérêt patrimonial pour la biodiversité</p>	
	<p>Travailler les interfaces bâti-nature et valoriser la nature en ville</p>	

Orientation du SCoT	Prescription du SCoT	Traduction dans le PLU
Préserver la ressource en eau	Mise en adéquation des besoins en eau potable avec les ressources	<p><u>Desserte en eau potable</u> : La commune d'Etoile-sur-Rhône est alimentée par les captages "Tromparents" et "Jupe" appartenant au SIE Sud Valentinois.</p> <p>L'objectif de croissance démographique tient compte de la capacité des réseaux. Le projet consiste à optimiser l'enveloppe bâtie et à permettre la réalisation d'opération en extensions sur des secteurs desservis par les réseaux.</p> <p>Les rapports d'activité du syndicat témoigne de l'absence de difficulté de ressource pour répondre au projet communal.</p> <p><u>Protection de la ressource en eau</u> : Le projet vise à préserver les eaux superficielles : classement en zone N des abords des cours d'eau et mise en place d'une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre afin de préserver la ripisylve et les berges.</p> <p>Les zones humides font également l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.</p>
	Garantir la capacité de recharge des aquifères souterrains	
	Réduire l'impact des activités humaines sur les milieux	
Limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances	Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques	<p>Le projet communal vise à "Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances".</p> <p><u>Risques inondation</u> : Le PLU ne prévoit pas de nouveaux secteurs d'urbanisation au sein des zones soumises à risques inondation (PPRI et/ou carte des aléas). Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Risque aléa retrait-gonflement des argiles</u> : les OAP sectorielles et les annexes du règlement écrit comprennent des recommandations en matière de constructions au sein des secteurs concernés par cet aléa.</p> <p><u>Risque technologique</u> : Le PLU ne projette pas de nouvelle zone d'habitat aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses qui traversent la commune.</p> <p><u>Bruit</u> : Les marges de recul liées aux infrastructures de transport terrestre sont reportées sur le règlement graphique. Aucun secteur de développement pour l'habitat n'est situé au sein de ces marges de recul.</p>
	Protéger la qualité de l'air et des sols	
	Améliorer la protection des populations contre le bruit	
	Garantir une gestion durable des déchets	
S'engager dans la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique	Contribuer à la sobriété et à l'efficacité énergétique	<p>Le PLU vise à encourager le développement des énergies renouvelables au travers :</p> <p>- des OAP sectorielles et thématiques > des dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP ont été mises en place afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'utiliser autant que possible des matériaux renouvelables, recyclables ou récupérables, • intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie • prévoir une isolation thermique qui limiter les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été <p>- du règlement écrit via la rédaction d'un nouvel article (5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions) qui vise à encourager le développement des énergies renouvelables solaires, orienter le bâtiment de manière à favoriser la récupération des apports solaires, etc.</p>
	Adapter le territoire au changement climatique	
	Promouvoir la production d'énergies renouvelables	

Orientation du SCoT	Prescription du SCoT	Traduction dans le PLU
Une terre de caractère		
Valoriser la diversité des paysages et du patrimoine	<p>Mettre en scène la charpente naturelle et agricole du territoire</p> <p>Valoriser le patrimoine architectural</p> <p>Préserver les paysages identitaires et les points de vue majeurs</p> <p>Organiser des séquences paysagères lisibles entre villes et espaces ruraux</p> <p>Veiller à la qualité des aménagements des bords du Rhône et de l'Isère</p>	<p>Le projet vise à "valoriser le patrimoine et le paysage communal" (axe 1 orientation 1). Cela passe notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La protection des éléments de la Trame Verte et Bleue au titre de l'article L.151-23 du CU - La protection d'éléments bâtis ou paysagers au titre de l'article L.151-19 du CU incluant des éléments ponctuels ; des ensembles bâtis ou murets à préserver. Toute démolition de ces éléments nécessite une autorisation préalable et un permis de démolir. En cas de travaux ou de projets au sein d'un ensemble rural identifié, plusieurs conditions doivent être respectées : volumétrie simple, forme rectangulaire, implantation en lien avec le site, respect de la topographie, etc. Cette identification est également assortie de la mise en place d'une OAP thématique "patrimoniale". - La protection et la valorisation d'arbres remarquables, rues, avenues et boulevards plantés, éléments naturels, parcs et espaces verts arborés, espaces paysagers, cônes de vue au sein de l'OAP thématique Patrimoniale - Le traitement des lisières urbaines et des espaces transitoires entre ville et espace rural dans les OAP, en particulier l'OAP de l'Arzailier : une urbanisation pensée comme un "parc habité", conservant un vaste espace public naturel et une biodiversité préservée située sur la moyenne terrasse, donnant de la cohérence au territoire. - Concernant les zones d'activités, une OAP thématique assure l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions et aménagements. - Les abords du Rhône sont classés en zone naturelle (N) et accompagnés d'une protection au titre de l'article L.151-23 (protection de la ripisylve et des berges) tout en tenant compte des contraintes réglementaires liées aux emprises de VNF.
Conforter les multiples fonctions de l'agriculture et des forêts	<p>Protéger la fonctionnalité de l'espace agricole</p> <p>Accompagner le renouveau de l'agriculture de proximité</p> <p>Valoriser l'ensemble des fonctions de la forêt</p> <p>Permettre l'approvisionnement local en matériaux de construction, pour les bâtiments et les routes</p>	<p>Le projet vise à "conforter l'économie agricole" (axe 3 orientation 3). Cela passe notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de la vocation agricole des espaces cultivés en les classant en zones A. Des zones Ap ou Aco ont été identifiées afin de tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux. Une constructibilité limitée est autorisée au sein des zones Aco afin de permettre un équilibre entre préservation de la biodiversité et développement des exploitations. - Les périmètres de réciprocité sont identifiés au plan de zonage. Aucun secteur de développement n'est situé à proximité d'une exploitation entraînant des risques de conflits d'usage. - L'identification des changements de destination a été fait avec la Chambre d'Agriculture afin de bien intégrer la préservation des espaces agricoles et limiter les conflits d'usages. - La protection des espaces boisés à travers plusieurs outils : Espaces Boisés Classés (EBC) ou Espaces Verts protégés au titre de l'article L151-23 du CU.

Orientation du SCoT	Prescription du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>Concevoir un autre urbanisme et rendre les centres plus séduisants</p>	<p>Diversifier les formes et les fonctions</p>	<p>- Le projet de PLU encourage la mixité fonctionnelle via le règlement écrit et la préservation des linéaires commerciaux du centre-village. Le long de ses voies, la diversité commerciale doit être préservée ou développée, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.</p>
	<p>Lier densité et qualité</p>	<p>- La mise en place d'OAP permet de répondre à la diversification des formes. Des densités brutes minimums et des formes urbaines sont définies selon les secteurs. Au-delà d'une densification, il s'agit de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et proposer une diversité de logements répondant à des besoins pluriels pour tous les âges de la vie et tous les types de ménages. Les OAP viennent également participer à l'amélioration du cadre de vie. Les implantations et aménagements sont déterminés en tenant compte de l'environnement.</p>
	<p>Offrir des espaces publics de qualité</p>	<p>- L'OAP thématique patrimoniale identifie un réseau de places et placettes représentant des lieux d'intérêt dans la restructuration de la commune et la mise en cohérence du tissu urbain et préconise leur évolution vers des espaces de qualité, davantage dédiés aux piétons et habitants.</p>
	<p>Organiser la place de la voiture en ville</p>	<p>- Le règlement écrit impose de réaliser le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques. Il préconise l'utilisation de revêtements perméables pour les espaces de stationnement.</p>
Un espace attractif		
<p>Conforter l'accessibilité et la position de carrefour du Grand Rovaltain</p>	<p>Renforcer l'accessibilité ferroviaire du Grand Rovaltain</p>	<p><i>Orientations ne concernant pas directement la commune d'Etoile-sur-Rhône</i></p>
	<p>Organiser le transport fluvial pour développer les relations avec l'extérieur</p>	
	<p>Exploiter la proximité et la complémentarité avec l'offre aéroportuaire extérieure</p>	
	<p>Intensifier l'usage des réseaux d'information et de communication</p>	
<p>Amplifier le rayonnement du Grand Rovaltain par l'innovation</p>	<p>Conforter les lieux de l'innovation économique</p>	<p><i>Orientations ne concernant pas directement la commune d'Etoile-sur-Rhône</i></p>
	<p>Conforter l'ensemble des filières qui valorisent les spécificités et l'identité du territoire</p>	
	<p>Conforter le pôle universitaire de Valence et ses liens avec le territoire</p>	

Orientation du SCoT	Prescription du SCoT	Traduction dans le PLU
Un espace attractif (suite)		
<p>Amplifier le rayonnement du Grand Rovaltain par l'innovation</p> <p>(suite)</p>	<p>Conforter l'activité de congrès</p> <p>Conforter l'attractivité des centres hospitaliers de Valence et Romans</p> <p>Aménager des sites de qualité</p> <p>Conforter la créativité culturelle, sportive et de loisirs</p>	<p><i>Orientations ne concernant pas directement la commune d'Etoile-sur-Rhône</i></p> <p>Les principaux équipements et secteurs de loisirs de la commune font l'objet d'un zonage spécifique et notamment :</p> <p>- le Domaine des Clévos - classement en zone UL <i>Le domaine des Clévos, jusqu'alors cité des savoirs gérée par l'Agglomération, est, depuis le 1er janvier 2025 géré par la commune d'Etoile. Ce lieu emblématique au cœur du village, véritable trésor patrimonial et poumon vert, fait l'objet d'un vaste projet de valorisation auprès des étoiliens. Il s'agit d'ouvrir ce secteur sur le tissu environnant (relier le Parc du Parquet avec la Véore, le Canal, le Clévos et les quartiers d'habitations); valoriser les paysages existants ; créer et matérialiser une connexion au Canals des Moulins ou encore d'ouvrir des passages existants ou ayant existé.</i></p> <p>-La base de loisirs (Etoile Park) fait l'objet d'un classement en zone NL.</p>
<p>Améliorer l'attractivité des parcs d'activités économiques</p>	<p>Valoriser les axes du triangle métropolitain pour l'accueil des activités économiques</p> <p>Conforter les fonctions spécifiques des pôles économiques ouverts sur le monde</p> <p>Renouveler l'offre foncière pour des implantations exceptionnelles</p>	<p><i>Orientations ne concernant pas directement la commune d'Etoile-sur-Rhône</i></p>
<p>S'affirmer comme une porte d'entrée touristique Drôme-Ardèche</p>	<p>Faire du territoire un pôle d'accueil et de rayonnement touristique</p> <p>S'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer différents types de tourisme</p> <p>Desservir et mailler les sites touristiques majeurs et les équipements structurants</p>	<p>La commune d'Etoile sur Rhône ne présente pas une vocation touristique marquée. Elle dispose toutefois d'un patrimoine architectural et paysager de qualité ; patrimoine faisant l'objet d'une protection au sein du PLU au titre des articles L151-19 et L 151-23 du CU (murets, ensembles remarquables ; éléments bâtis ponctuels ; patrimoine végétal ...).</p> <p>Une OAP thématique patrimoniale a également été mise en place afin de valoriser ces caractéristiques architecturales et paysagères.</p> <p>Un zonage spécifique a été mise en place sur les secteurs à forts enjeux paysagers situés à proximité de l'enveloppe bâtie principale > zones Ap</p> <p>Un maillage modes doux du territoire est valorisé au sein des OAP sectorielles et des emplacements réservés (ER).</p>

4.3. Compatibilité du PLU avec le PLH de Valence Romans Agglomération

Valence Romans Agglo bénéficie d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour une durée de 6 ans ; le PLH ayant été élaboré entre 2016 et 2017 et adopté le 8 Février 2018, il est établi jusqu'en 2023. Il définit la politique locale en matière d'habitat à l'échelle de l'agglomération.

Une révision du Programme Local de l'Habitat a été engagée par les services de l'Agglo depuis septembre 2022. Le prochain PLH portera sur la période 2024-2029 mais ne sera exécutoire qu'en fin d'année 2024. La révision du PLU d'Etoile-sur-Rhône a été réalisée à cheval sur ces deux documents : le PLH 2018-2023 en vigueur au moment de l'élaboration du projet communal et des pièces graphiques et réglementaires et le PLH2 (2024-2029) approuvé en décembre 2024.

Rappel des 4 grandes ambitions du PLH 2018-2023 :

- Renforcer les centralités
- Réhabiliter durablement
- Construire la diversité
- Accompagner les plus fragiles

Etoile-sur-Rhône était identifiée comme pôle péri-urbain par le PLH 2018-2023. Un rythme de 6,5 logements par an et pour 1000 habitants était défini (après bonus SRU). Pour la commune d'Etoile-sur-Rhône, une production de l'ordre de 35 logements par an (après bonus SRU) était envisagée sur la période 2018-2023 ; soit 210 logements sur les 6 ans du PLH.

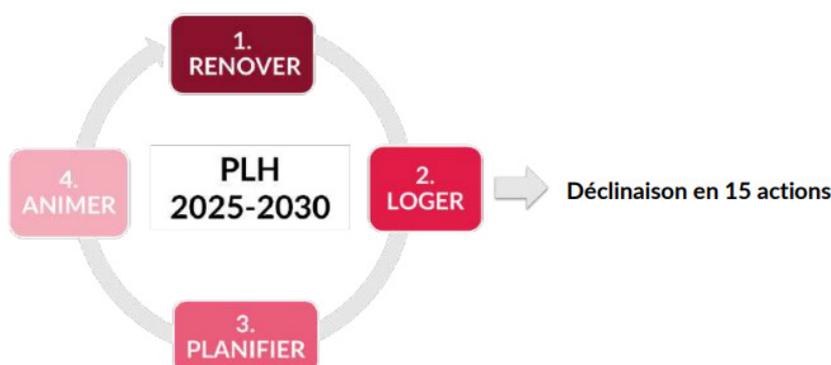
D'après l'analyse des permis de construire, ce sont 203 logements qui ont été réalisés sur la période 2018-2022. Aussi, le résiduel de l'année 2023 est de 7 logements (210 - 203 = 7).

Le PLU 2025 d'Etoile a donc été dimensionné à cheval entre le PLH 2018-2023 (prise en compte du résiduel de l'année 2023) et le futur PLH 2024-2029.

Le besoin en logements a été défini en tenant compte des objectifs chiffrés du futur PLH (en cours d'élaboration) couvrant la période 2024-2029. Lors des réunions de travail avec les partenaires publics, il a été indiqué que le futur PLH visait à réduire le rythme de production de logements afin de rééquilibrer l'armature territoriale et notamment conforter les villes-centres (Valence notamment). Aussi, d'un rythme de 35 logements/an sur la période 2018-2023, le futur PLH envisage un rythme de l'ordre de 30 logements/an sur la période 2024-2029. Ce rythme a été pris en compte dans la définition du scénario démographique et résidentiel > cf. justification du PADD

Le nouveau PLH ayant été approuvé en fin d'année 2024 et le PLU d'Etoile étant arrêté en février 2025, la compatibilité a été analysée à l'aune du PLU actuellement en vigueur au moment de l'arrêt du PLU (PLH 2024-2029).

Les 4 grandes ambitions du PLH 2024-2029



Ambitions formulées par le PLH	Objectifs de l'ambition	Actions formulées par le PLH	Traduction dans le PLU						
<p>RÉNOVER</p>	<p>Première priorité de la politique de l'habitat de l'Agglo, compte tenu des enjeux climatiques, des enjeux nationaux et surtout locaux en matière de rénovation et de requalification du parc ancien public comme privé</p>	<p>Amplifier la rénovation énergétique du parc privé diffus</p>	<p><i>Actions non directement liées au PLU > incitation financière de l'agglomération et accompagnement technique des propriétaires</i></p>						
		<p>Porter un dispositif d'accompagnement renforcé pour les centres anciens urbains</p>							
		<p>Porter un dispositif d'accompagnement renforcé pour les copropriétés en difficulté</p>							
		<p>Soutenir la réhabilitation du parc de VRH et des communes</p>							
<p>Stratégie de lutte contre la vacance</p> <table border="1" data-bbox="757 703 1337 839"> <thead> <tr> <th colspan="2">Objectifs de résorption de la vacance privée structurelle (> 2 ans)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valence</td> <td>30 logements vacants par an</td> </tr> <tr> <td>Romans-sur-Isère</td> <td>20 logements vacants par an</td> </tr> <tr> <td>Autres communes</td> <td>30 logements vacants par an</td> </tr> </tbody> </table>	Objectifs de résorption de la vacance privée structurelle (> 2 ans)		Valence	30 logements vacants par an	Romans-sur-Isère	20 logements vacants par an	Autres communes	30 logements vacants par an	<p>D'après l'INSEE, la commune compte 140 logements vacants, soit 6% du parc en 2019. Il s'agit d'un taux faible, pour comparaison, la part des logements vacants sur l'Agglo est de 9,2%, et elle est de 8,6% sur le département. A Etoile, les logements vacants se concentrent sur le centre-bourg ou correspondent à des vieilles fermes situées dans la plaine.</p> <p>Si ce taux de vacance reste faible, le scénario résidentiel défini dans le PLU 2023-2032 vise à intégrer dans la production de logements la réhabilitation de 25 logements.</p>
Objectifs de résorption de la vacance privée structurelle (> 2 ans)									
Valence	30 logements vacants par an								
Romans-sur-Isère	20 logements vacants par an								
Autres communes	30 logements vacants par an								
<p>SE LOGER</p>	<p>Offrir une offre complète de logements sur l'ensemble des segments du parcours résidentiel</p> <p>Assurer le maintien des classes moyennes et actives sur le territoire, et notamment dans les pôles urbains ; mais aussi accompagner les publics les plus fragiles dans leur parcours résidentiel</p>	<p>Soutenir la production locative sociale</p> <p><i>Produire environ 290 logements locatifs sociaux en droit commun par an sur six ans (soit 1 720 logements) dont 60% de PLUS et 40% de PLAI</i></p> <p><i>Favoriser la mixité sociale en prenant en compte la capacité du fonctionnement des communes et des quartiers, des potentiels fonciers et de la capacité des bailleurs à produire</i></p> <p><i>Sur la commune d'Etoile : 170 logements maximum fixés sur la période 2024-2029 (soit 28 logts/an) dont 50% de logements locatifs sociaux et 10% d'accession sociale</i></p>	<p>Le PLU d'Etoile fixe dans son projet communal (PADD) la production de 280 logements sur la période 2023-2032. La temporalité du PLU concerne donc 3 périodes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le résiduel du PLH 1 (2018-2023) - le PLH2 (2024-2029) - les 3 premières années d'un PLH3 (2030-2032) <p>Comme indiqué en introduction de cette partie, l'élaboration du PLU a été réalisée à cheval sur l'ancien PLH et le nouveau approuvé tout récemment. Lors des différentes réunions de travail avec les personnes publiques associées <u>dont l'Agglomération</u>, un rythme de 30 logements par an a été projeté (rythme réduit par rapport au PLH1 qui prévoyait 35 logements par an).</p>						

Ambitions formulées par le PLH	Actions formulées par le PLH	Traduction dans le PLU																																									
<p>SE LOGER (suite)</p>	<p>Soutenir la production locale sociale (suite)</p>	<p>Les 280 logements envisagés par le PLU ont donc été dimensionnés de la sorte :</p> <table border="1" data-bbox="896 383 1702 734"> <tbody> <tr> <td>année 1</td> <td>2023</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>résiduel PLH 1</td> </tr> <tr> <td>année 2</td> <td>2024</td> <td>30</td> <td rowspan="5">180</td> <td rowspan="5">objectif PLH 2</td> </tr> <tr> <td>année 3</td> <td>2025</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>année 4</td> <td>2026</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>année 5</td> <td>2027</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>année 6</td> <td>2028</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>année 7</td> <td>2029</td> <td>30</td> <td rowspan="4">90</td> <td rowspan="4">projection rythme PLH 2</td> </tr> <tr> <td>année 8</td> <td>2030</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>année 9</td> <td>2031</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>année 10</td> <td>2032</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL logements - 2023-2032</td> <td>277</td> <td>28 logts/an</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le PLU vise en compatibilité avec le PLH à "poursuivre la politique de mixité sociale engagée par la commune". Il est notamment précisé " Afin de tendre vers les objectifs réglementaires, 50% des logements produits sur la période 2023-2032 répondront aux objectifs de mixité sociale (environ 140 logements sous forme de PLAI, PLUS et PLS)."</p> <p>Afin d'atteindre cet objectif plusieurs outils ont été mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servitude de mixité sociale imposant un pourcentage de production de logements sociaux au sein des différents secteurs d'OAP sectorielles - Mise en place d'une règle générale de production de mixité sociale au sein des zones UA, UB et UH pour toutes les opérations d'habitat (opération neuve ; opération de réhabilitations ; renouvellement urbain et/ou opération de changement de destination) de plus de 4 logements ou 300 m² de surface de plancher <p><i>A noter également que parallèlement à la révision du PLU, un contrat de mixité sociale (CMS) intercommunal a été mis en place entre les 8 communes déficitaires de l'Agglomération.</i></p> <p>Au total, le projet de PLU prévoit la production 133 logements sociaux via les OAP (servitudes de mixité sociale) et le permis d'aménager des Vigeons (20 LLS) en cours d'urbanisation. Cela représente donc 49% des 270 logements neufs envisagés par le PLU (cf. page 44 du présent document).</p> <p>Les 7 logement "manquants" (rappel le PADD vise la production de 140 logements sociaux) seront assurés via la règle de mixité sociale (article 3) mise en place dans le diffus.</p>	année 1	2023	7	7	résiduel PLH 1	année 2	2024	30	180	objectif PLH 2	année 3	2025	30	année 4	2026	30	année 5	2027	30	année 6	2028	30	année 7	2029	30	90	projection rythme PLH 2	année 8	2030	30	année 9	2031	30	année 10	2032	30	TOTAL logements - 2023-2032			277	28 logts/an
		année 1	2023	7	7	résiduel PLH 1																																					
année 2	2024	30	180	objectif PLH 2																																							
année 3	2025	30																																									
année 4	2026	30																																									
année 5	2027	30																																									
année 6	2028	30																																									
année 7	2029	30	90	projection rythme PLH 2																																							
année 8	2030	30																																									
année 9	2031	30																																									
année 10	2032	30																																									
TOTAL logements - 2023-2032			277	28 logts/an																																							



Focus sur les objectifs de mixité sociale

D'après les données de l'Etat, la commune d'Etoile compte 2 288 résidences principales au 1er janvier 2022. 312 logements sociaux sont recensés représentant 14% du parc de logements dont :

- 236 logements = parc public
- 66 logements = parc privé ANAH
- 10 logements = parc privé PLS

Le projet de PLU prévoit la production de 270 logements neufs (par densification et mobilisation des secteurs d'extension) sur la période 2023-2032 et la réhabilitation de 25 logements soit un total théorique de 295 résidences principales supplémentaires d'ici le 1er janvier 2033.

Ainsi, au 1er janvier 2033, il est estimé que le nombre de résidences principales sera de 2 583 (2 288 + 295) et que le PLU permettra la production de 140 logement sociaux dont 113 logements sociaux issus des OAP (92 LLS + 21 AA) ; 20 logements issus du permis d'aménager des Vigeons (20 LLS) et 7 logements via les opérations diffuses au sein des zones UA, UB et UH.

Secteur	OAP	Zonage du PLU	Total logts	Dont logts locatifs sociaux (LLS)	Dont accession aidée	% de logements sociaux exigés
Les Vigeons	OAP n°1	1AUb	70 logts	31 logts	14 logts	64% <i>(avec accession aidée)</i>
L'Arzailier	OAP n°2	1AUb	45 logts	15 logts		35%
Canal des Moulins	OAP n°3	Ub	22 logts	11 logts		50%
Les Salières	OAP n°4	1AUb	35 logts	21 logts	7 logts	80% <i>(avec accession aidée)</i>
Le Chez-La Gare	OAP n°5	1AUh	20 logts	14 logts		50%
TOTAL logements sociaux encadrés par une servitude de mixité sociale				92 logts	21 logts	
				113 logements sociaux		

Au 1er janvier 2033, il est estimé un parc de logements sociaux de 452 logements (312 actuels + projet PLU: 140). Cela représentera donc un taux de logements sociaux de 17,5% contre 14% actuellement.

Au-delà des outils mis en œuvre au sein du PLU, un Contrat de Mixité Sociale (CMS) intercommunal a été mis en œuvre par la commune pour la période 2023-2025 avec les 7 autres communes déficitaires de l'Agglomération. Sur cette période, la commune s'engage à produire 74 logements sociaux.

Au regard de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévue par les OAP, 2 secteurs sont identifiés comme urbanisables à "court terme" c'est à dire avant 2027 : l'OAP n°3 (canal des Moulins) qui prévoit la production de 50% de logements sociaux (soit 11 logements) et l'OAP n°5 (Le Chez-La Gare) qui prévoit la production de 70% de logements sociaux (soit 14 logements).

A cela s'ajoutent les 20 logements sociaux en cours d'urbanisation sur le secteur des Vigeons.

Au total ce sont donc 45 logements sociaux qui sont envisagés à court terme.

Ambitions formulées par le PLH	Actions formulées par le PLH	Traduction dans le PLU																																																		
SE LOGER (suite)	<p>Faciliter le parcours de vie des personnes en perte d'autonomie</p> <p><i>Apporter une réponse adaptée et alternative aux personnes en perte d'autonomie (seniors et personnes en situation de handicap)</i></p>	<p>Le projet de PLU ne prévoit pas spécifiquement de logements à destination des personnes âgées. La commune d'Etoile dispose déjà de plusieurs opérations récentes dont deux résidences récentes représentant 50 logements.</p>																																																		
	<p>Promouvoir de nouveaux modes de cohabitation</p> <p><i>Promouvoir une offre alternative/innovante à destination des personnes les plus fragiles</i> <i>Faciliter le développement de l'habitat intergénérationnel</i> <i>Soutenir l'habitat partagé</i></p>	<p>Le projet de PLU ne prévoit pas de projets spécifiques dédié à l'habitat partagé ou intergénérationnel. Ces derniers ne sont toutefois pas exclus au sein des différents secteurs d'OAP sous réserve de respecter les objectifs de densité et de diversification des formes bâties.</p>																																																		
	<p>Favoriser le logement des jeunes</p>	<p>Le projet de PLU vise à "répondre aux besoins en logements des jeunes décohabitants et aux familles monoparentales en développement l'offre de T2/T3 et l'offre locative" (action 1 de l'orientation 2 - axe 1 du PADD).</p> <p>Cette action se traduit au travers des OAP sectorielles. Ces dernières ont pour but d'assurer une diversification des formes urbaines produites. Chaque OAP précise la densité mais également le type de logements attendus : habitat collectif ; habitat intermédiaire et/ou groupé ou habitat individuel "classique". Des ventilations sont précisées au sein de chaque OAP.</p> <table border="1" data-bbox="1126 959 1957 1366"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Secteur d'OAP</th> <th rowspan="2">Densité attendue</th> <th rowspan="2">Nombre logements</th> <th colspan="2">Formes urbaines attendues</th> <th rowspan="2">Objectifs de mixité sociale *</th> <th rowspan="2">Échéancier d'ouverture à l'urbanisation</th> </tr> <tr> <th>Habitat collectif/inter.</th> <th>Habitat groupé/indiv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OAP n°1 Les Vigeons</td> <td>39 logts/ha</td> <td>70 logts</td> <td>70%</td> <td>30%</td> <td>45% LLS 20% AA</td> <td>Moyen terme (entre 2028 et 2030)</td> </tr> <tr> <td>OAP n°2 L'Arzailier</td> <td>19,5 logts/ha</td> <td>45 logts</td> <td>35%</td> <td>65%</td> <td>35% LLS</td> <td>Long terme (après 2030)</td> </tr> <tr> <td>OAP n°3 Canal du Moulin</td> <td>37 logts/ha</td> <td>22 logts</td> <td>70%</td> <td>30%</td> <td>50% LLS</td> <td>Court terme (avant 2027)</td> </tr> <tr> <td>OAP n°4 Les Salières</td> <td>50 logts/ha</td> <td>33 logts</td> <td>70%</td> <td>30%</td> <td>60%LLS 20%AA</td> <td>Moyen terme (entre 2028 et 2030)</td> </tr> <tr> <td>OAP n°5 La Gare/Le Chez</td> <td>32 logts/ha</td> <td>20 logts</td> <td></td> <td>100%</td> <td>70% LLS</td> <td>Court terme (avant 2027)</td> </tr> <tr> <td>TOTAL OAP</td> <td></td> <td>190 logements</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>*LLS = logements locatifs sociaux AA = accession aidée</small></p>	Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre logements	Formes urbaines attendues		Objectifs de mixité sociale *	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	Habitat collectif/inter.	Habitat groupé/indiv.	OAP n°1 Les Vigeons	39 logts/ha	70 logts	70%	30%	45% LLS 20% AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)	OAP n°2 L'Arzailier	19,5 logts/ha	45 logts	35%	65%	35% LLS	Long terme (après 2030)	OAP n°3 Canal du Moulin	37 logts/ha	22 logts	70%	30%	50% LLS	Court terme (avant 2027)	OAP n°4 Les Salières	50 logts/ha	33 logts	70%	30%	60%LLS 20%AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)	OAP n°5 La Gare/Le Chez	32 logts/ha	20 logts		100%	70% LLS	Court terme (avant 2027)	TOTAL OAP		190 logements			
Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre logements				Formes urbaines attendues				Objectifs de mixité sociale *	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation																																									
			Habitat collectif/inter.	Habitat groupé/indiv.																																																
OAP n°1 Les Vigeons	39 logts/ha	70 logts	70%	30%	45% LLS 20% AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)																																														
OAP n°2 L'Arzailier	19,5 logts/ha	45 logts	35%	65%	35% LLS	Long terme (après 2030)																																														
OAP n°3 Canal du Moulin	37 logts/ha	22 logts	70%	30%	50% LLS	Court terme (avant 2027)																																														
OAP n°4 Les Salières	50 logts/ha	33 logts	70%	30%	60%LLS 20%AA	Moyen terme (entre 2028 et 2030)																																														
OAP n°5 La Gare/Le Chez	32 logts/ha	20 logts		100%	70% LLS	Court terme (avant 2027)																																														
TOTAL OAP		190 logements																																																		

Ambitions formulées par le PLH	Actions formulées par le PLH	Traduction dans le PLU												
<p>SE LOGER (suite)</p>	<p>Accompagner l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage</p> <p>Articuler le PLH avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Drôme (2022-2028)</p> <p>Déployer une offre en habitat adapté</p> <p>Le Schéma départemental a recensé le besoin de créer a minima 48 maisons en habitat adapté sur le territoire communautaire, répartis entre cinq communes :</p> <table border="1" data-bbox="324 718 947 927"> <thead> <tr> <th>Communes concernées</th> <th>Volume de logements en habitat adapté</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bourg-de-Péage</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Chatuzange-le-Goubet</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Etoile-sur-Rhône</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Chabeuil</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Romans-sur-Isère</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Communes concernées	Volume de logements en habitat adapté	Bourg-de-Péage	12	Chatuzange-le-Goubet	12	Etoile-sur-Rhône	10	Chabeuil	8	Romans-sur-Isère	6	<p>Le projet de PLU vise, en compatibilité avec le PLH et avec le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Drôme la délimitation d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) sur le secteur Gasserot.</p> <p>Une zone Ngv a été délimitée au plan de zonage.</p> <p>D'une emprise de 2,4 ha, dont 2 ha sont déjà aménagés (secteur occupé de manière illégale depuis plusieurs années), ce secteur offre un potentiel de densification permettant de répondre aux obligations légales fixées à la commune. En tenant compte du potentiel de densification du secteur déjà aménagé (divisions parcellaires) mais également des secteurs non bâtis classés en zone Ngv ainsi que des enjeux environnementaux et paysagers (ripisylves ; boisements alentours) un potentiel de 13 logements est envisageable.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="974 738 1500 1289"> </div> <div data-bbox="1563 722 1917 743"> <p>Potentiel de densification du secteur Ngv</p> </div> <div data-bbox="1563 758 1926 1222"> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ Petites et grandes dents creuses ■ Divisions parcellaires potentielles Espaces Boisés Classés (EBC) Ripisylves (L151-23 du CU) </div>
Communes concernées	Volume de logements en habitat adapté													
Bourg-de-Péage	12													
Chatuzange-le-Goubet	12													
Etoile-sur-Rhône	10													
Chabeuil	8													
Romans-sur-Isère	6													

Ambitions formulées par le PLH	Objectifs de l'ambition	Actions formulées par le PLH	Traduction dans le PLU																														
<p>PLANIFIER</p>	<p>Poursuivre un développement de manière raisonnée et équilibrée : entre les différents secteurs du territoire (renforcer les centralités, limiter la périurbanisation) et entre les différents types d'habitat proposés pour répondre à la diversité des besoins et à leurs évolutions.</p>	<p>Respecter les objectifs quantitatifs en matière de construction neuve</p>	<p>Se reporter à la justification du scénario démographique (cf. volet PADD) ainsi qu'aux éléments de réponse apportés dans les pages précédentes.</p>																														
		<p>Favoriser la diversité et la qualité des projets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la part des formes urbaines plus compactes (individuels groupés / maisons de ville ; petits collectifs...) - Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers des dynamiques d'artificialisation - Stimuler la production d'habitats bioclimatiques - Veiller à la végétalisation des projets <p>Les formes d'habitat dans la construction neuve</p> <table border="1"> <caption>Les formes d'habitat dans la construction neuve</caption> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Type</th> <th>Individuel pur (%)</th> <th>Individuel groupé (%)</th> <th>Collectif (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Pôles urbains</td> <td>Recommandations</td> <td>10%</td> <td>50%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Réalisé 2018-22</td> <td>25%</td> <td>50%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Communes périurbaines</td> <td>Recommandations</td> <td>25%</td> <td>45%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Réalisé 2018-22</td> <td>35%</td> <td>45%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Communes rurales</td> <td>Recommandations</td> <td>50%</td> <td>30%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Réalisé 2018-22</td> <td>75%</td> <td>15%</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Type	Individuel pur (%)	Individuel groupé (%)	Collectif (%)	Pôles urbains	Recommandations	10%	50%	40%	Réalisé 2018-22	25%	50%	25%	Communes périurbaines	Recommandations	25%	45%	30%	Réalisé 2018-22	35%	45%	20%	Communes rurales	Recommandations	50%	30%	20%	Réalisé 2018-22	75%	15%
Zone	Type	Individuel pur (%)	Individuel groupé (%)	Collectif (%)																													
Pôles urbains	Recommandations	10%	50%	40%																													
	Réalisé 2018-22	25%	50%	25%																													
Communes périurbaines	Recommandations	25%	45%	30%																													
	Réalisé 2018-22	35%	45%	20%																													
Communes rurales	Recommandations	50%	30%	20%																													
	Réalisé 2018-22	75%	15%	10%																													

L'orientation 4 du PLH étant relative à l'animation des dispositifs, aucun zoom n'a été fait, cette orientation n'ayant pas de traduction au sein des documents d'urbanisme.

4.4. Compatibilité du PLU avec le PDU de Valence Romans Mobilités

Valence Romans Agglomération bénéficie d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé en 2016 pour une durée de 10 ans (2016-2026).

Le PDU vise à répondre aux besoins de mobilité de la population tout en respectant l'environnement, en maîtrisant le trafic automobile et en développant les transports en commun et les modes actifs.

Le PDU se décline en 53 actions qui abordent divers aspects de la mobilité, y compris :

- Maîtrise du trafic automobile
- Développement des transports en commun
- Promotion des modes actifs (comme le vélo)
- Organisation du transport de marchandises

A l'instar du SCoT et du PLH, le PLU d'Etoile-sur-Rhône doit être compatible avec le PDU de Valence Romans Mobilités.

Au vue de la place qu'occupe la commune d'Etoile-sur-Rhône dans l'armature territoriale, son PLU n'aborde pas tous les enjeux relatifs à la mobilité. En revanche, le tableau ci-dessous présente de quelle manière les stratégies que le document communal met en place, s'inscrivent dans les actions identifiées par le PDU.

Ambitions formulées par le PDU	Traduction dans le PLU
Une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements prenant en compte les spécificités du territoire	<p>Le projet de PLU vise à conforter l'enveloppe bâtie principale ainsi que l'enveloppe secondaire du Chez-La Gare et ainsi rapprocher les logements de la desserte en transport en commun/transport scolaire et des principaux équipements-services (écoles notamment).</p> <p>Il permet d'encourager les déplacements modes doux pour certains déplacements quotidiens : vers les écoles ; vers les commerces de proximité et les équipements culturels, sportifs et de loisirs.</p>
Améliorer l'accessibilité pour permettre les déplacements de tous	<p>Le projet de PLU vise à développer les modes doux au travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des OAP sectorielles : chaque OAP sectorielle identifie les enjeux en matière de connexions modes doux au regard du tissu bâti alentour. Il s'agit de connecter les quartiers entre eux. Des enjeux spécifiques sont identifiés pour les secteurs situés à proximité du Canal des Moulins et la plaine sportive.
Les modes actifs, un rôle structurant et complémentaire	<ul style="list-style-type: none"> - des emplacements réservés : plusieurs emplacements réservés sont définis afin de sécuriser/valoriser ou développer des itinéraires piétons et/ou vélos. Un ER a notamment été demandé par le Département (ER n°8) afin de permettre l'aménagement d'une piste cyclable le long de la RD111A et ainsi sécuriser les connexions modes doux entre le village de d'Etoile et la commune voisine de Portes-les-Valence. - de l'OAP thématique patrimoniale : cette dernière identifie tout un réseau de place/placettes à valoriser et connecter entre elles. Ce travail a notamment permis de guider le travail de délimitation des emplacements réservés.

■ 4.5. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027

La commune d'Etoile-sur-Rhône est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027. Ce document été approuvé récemment (18 mars 2022) ; aussi le SCoT n'intègre pas le dernier SDAGE.

Un focus spécifique a donc été réalisé sur la compatibilité du PLU avec le nouveau SDAGE 2022-2027.

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Le programme de mesures identifie les actions concrètes à engager pour atteindre ces objectifs.

Révisé tous les 6 ans, le SDAGE fixe les conditions pour concilier le développement et l'aménagement des territoires avec les objectifs de préservation et de restauration des milieux aquatiques.

Le SDAGE Rhône Méditerranée s'organise autour d'orientations fondamentales :

1. Lutter contre les déficits en eau, dans un contexte de changement climatique
2. Garantir des eaux de qualité, préservant la santé humaine
3. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
4. Restaurer les cours d'eau et réduire le risque inondation
5. Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité
6. Préserver le littoral méditerranéen
7. Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau
8. Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau

Le tableau ci-dessous présente les outils mis en œuvre dans le PLU permettant de répondre aux orientations fondamentales du SDAGE. Il s'agit d'une approche synthétique ; l'analyse détaillée par thématique environnementale est présentée dans le volet "évaluation environnementale" (se reporter au tome 3 du Rapport de Présentation)

Orientation fondamentale du SDAGE	Description de l'orientation	Principales mesures définies	Traduction dans le PLU
<p>Lutter contre les déficits en eau dans un contexte de changement climatique</p>	<p>Le maintien d'une quantité d'eau suffisante dans les cours d'eau et les nappes d'eau souterraine est nécessaire à leur bon fonctionnement et leur équilibre.</p> <p>Sur 40 % du territoire du bassin Rhône Méditerranée, les prélèvements d'eau pour les usages (l'alimentation en eau potable, l'irrigation agricole et les prélèvements industriels) dépassent ou atteignent la limite de capacité de renouvellement des ressources. Avec le changement climatique, la ressource en eau baisse, les besoins en eau ont tendance à augmenter et la situation risque donc de s'aggraver.</p>	<p>Le SDAGE 2022-2027 prévoit la mise en œuvre de «projets de territoire pour la gestion de l'eau » (PTGE).</p> <p>Déjà élaborés, ou en cours d'élaboration, sur les 40 % de territoires en tension du bassin Rhône-Méditerranée grâce à une concertation entre tous les acteurs concernés (collectivités, agriculteurs, industriels, associations, etc.), ils définissent les modalités de partage de l'eau, en tenant compte du bon fonctionnement des milieux aquatiques.</p>	<p>Planification d'une évolution démographique modérée, compatibles avec les capacités en eau du territoire.</p> <p>Prise en compte des enjeux de préservation des zones de sauvegarde actuellement non exploitées (2 secteurs identifiés sur la commune d'Etoile-sur-Rhône) > se reporter à l'analyse de la compatibilité avec le SAGE</p>
<p>Garantir des eaux de qualité préservant la santé humaine</p>	<p>D'importants progrès ont été réalisés en matière d'assainissement des eaux usées. Ces efforts sont à poursuivre pour garantir à long terme le bon état des eaux, dans le contexte du changement climatique qui rend les milieux aquatiques plus sensibles aux rejets.</p> <p>Une eau de qualité est nécessaire à la préservation de la santé humaine, en particulier pour l'alimentation en eau potable.</p>	<p>Le SDAGE 2022-2027 préconise de poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle, en adaptant en particulier les conditions de rejets d'assainissement dans les milieux les plus sensibles.</p> <p>La réduction des pollutions par temps de pluie en zone urbaine constitue aussi un enjeu majeur : il s'agit d'agir à la source en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>Le projet de PLU vise à optimiser les réseaux existants et à permettre le développement de secteurs desservis en assainissement collectif.</p> <p>Le PLU vise à limiter l'imperméabilisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un coefficient de pleine (CPT) dans les zones U et AU du PLU - Identification et protection de la trame verte (L151-19 ou L151-23 du CU) au sein de la trame bâtie permettant le maintien d'espaces infiltrant les eaux de pluie - Mise en place de préconisations en matière de gestion intégrée des eaux pluviales au sein des OAP et du règlement écrit - Mise en place de prescriptions et préconisations concernant le recours à des matériaux perméables pour les espaces de stationnement au sein des OAP et du règlement écrit

<p>Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses</p>	<p>Plus de 400 substances sont identifiées dans les eaux du bassin Rhône-Méditerranée (pesticides, métaux, solvants chlorés, résidus de médicaments, etc.). Elles sont d'origines diverses (urbaines, industrielles, agricoles). Malgré des tendances nettes d'amélioration pour certains groupes de substances, les enjeux de santé et de qualité des milieux aquatiques nécessitent de renforcer l'efficacité des actions de lutte contre les pollutions par les substances dangereuses</p>	<p>Le SDAGE poursuit également l'objectif de réduire les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques</p>	<p>Des zones tampons de 20 mètres ont été délimitées aux abords des cours d'eau. Ces dernières interdisent toutes constructions et visent à préserver le cours d'eau et sa ripisylve de toutes pollutions éventuelles.</p>
<p>Restaurer les cours d'eau et réduire le risque inondation</p>	<p>L'artificialisation des cours d'eau perturbe leur fonctionnement, ce qui réduit leur capacité épuratoire, aggrave les inondations et porte atteinte à la biodiversité. La restauration du bon état des cours d'eau nécessite d'agir sur diverses composantes (qualité et quantité d'eau, continuité des écoulements, morphologie du cours d'eau, équilibre sédimentaire, etc.)</p>	<p>Le SDAGE et son programme de mesures 2022-2027 ciblent et priorisent les actions de restauration des milieux aquatiques, pour atteindre plus efficacement le bon état. Le SDAGE préconise également de préserver l'espace permettant aux cours d'eau de bien fonctionner</p>	<p>Le projet de PLU vise à préserver les cours d'eau et les milieux aquatiques. Les cours d'eau et leurs abords font l'objet d'un classement en zone naturelle (N) ainsi que d'une trame spécifique au titre de l'article L151-23 du CU interdisant toute construction et visant à préserver la ripisylve. La trame correspond à une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau.</p>
<p>Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité</p>	<p>Les milieux préservés sont plus résilients face aux effets du changement climatique et remplissent des fonctions essentielles à l'échelle des bassins versants (refuges de biodiversité, régulation du cycle hydrologique, etc.). nécessitent de renforcer l'efficacité des actions de lutte contre les pollutions par les substances dangereuses</p>	<p>Le SDAGE 2022-2027 insiste sur l'objectif de non-dégradation des milieux aquatiques, en particulier en renforçant ses dispositions de préservation des réservoirs biologiques et des zones humides. Elles visent à concrétiser l'évitement des impacts des projets sur ces milieux, à défaut leur réduction voire leur compensation.</p>	<p>Les zones humides sont également identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du CU.</p>

<p>Préserver le littoral méditerranéen</p>	<p><i>Orientation ne concernant pas la commune d'Étoile-sur-Rhône</i></p>		
<p>Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau</p>	<p><i>Orientation n'ayant pas de traduction réglementaire dans les PLU</i></p>		
<p>Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau</p>	<p>L'eau rend de multiples services permettant le développement des activités humaines : alimentation en eau potable, dilution des pollutions, loisirs et cadre de vie... La pérennité de ces activités nécessite une eau de qualité disponible en quantité suffisante et des milieux aquatiques en bon état.</p>	<p>Les projets d'aménagement du territoire doivent donc intégrer, le plus en amont possible, les objectifs et orientations du SDAGE.</p> <p>Les collectivités compétentes contribuent dans leurs documents d'urbanisme à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à la protection des milieux aquatiques ou encore à la préservation des zones de captage pour l'alimentation en eau potable des populations actuelles et futures.</p>	<p><i>cf. Justifications précédentes</i></p>

■ 4.6. Compatibilité du PLU avec le SAGE Bas-Dauphiné Plaine de Valence

La commune d'Etoile-sur-Rhône est également concernée par le Schéma d'Aménagement de Gestion de l'Eau (SAGE) Bas-Dauphiné Plaine de Valence.

Le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur un territoire cohérent.

Le SAGE, véritable document de planification, se compose :

- d'un *Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)* de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ce document définit les orientations et les objectifs partagés par les acteurs locaux. Il fixe les conditions de réalisation du SAGE, notamment en évaluant les moyens techniques et financiers nécessaires à sa mise en œuvre. Il exprime le projet politique de la Commission Locale de l'Eau (CLE).
- d'un *règlement* qui définit les mesures précises permettant la réalisation des objectifs du PAGD qui requièrent des règles supplémentaires pour être atteints. Le règlement est assorti des documents cartographiques nécessaires à l'application des règles qu'il édicte.
- de *documents graphiques*

Le SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence est principalement dédié à la préservation et la gestion des eaux souterraines. Il concerne 135 communes réparties sur les départements de la Drôme (96 communes) et de l'Isère (39 communes) pour un territoire de 2018 km².

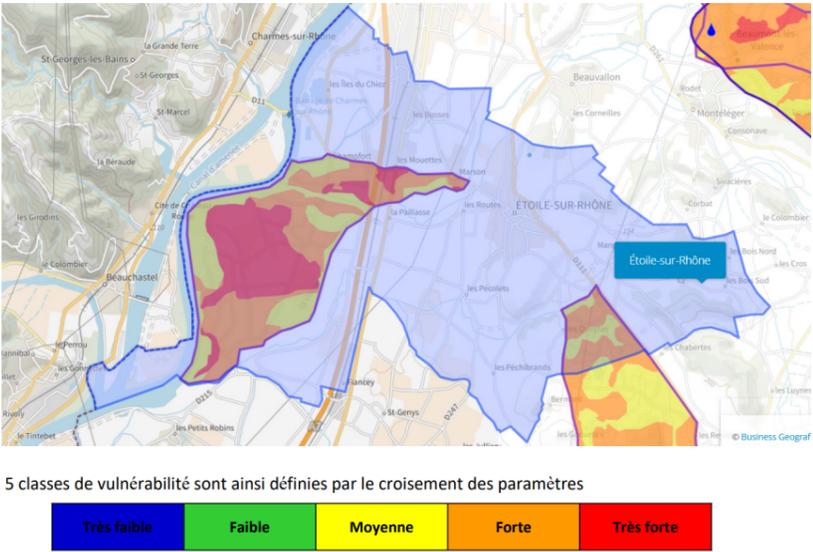
4 enjeux ont été identifiés par le Comité de bassin Rhône méditerranée pour être traités dans le cadre du SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence :

- **La préservation des ressources stratégiques pour l'alimentation actuelle et future en eau potable ;**
- **L'amélioration et la préservation de la qualité des eaux, notamment vis-à-vis des pollutions agricoles et par les pesticides ;**
- **La gestion quantitative des ressources souterraines, en lien avec les ressources superficielles ;**
- **La maîtrise des impacts de l'urbanisation en cohérence avec la disponibilité et la préservation de la ressource.**

La stratégie est ainsi organisée en 4 orientations et 17 objectifs généraux (OG) qui se déclinent en 72 dispositions. Ils sont définis dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD).

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la compatibilité du PLU avec les orientations, objectifs et dispositions et règles du SAGE.

A noter : l'orientation D étant relative à la gouvernance et n'ayant pas de traduction concrète dans le PLU, elle n'est pas abordée dans le tableau ci-après.

Orientation	Objectif	Dispositions et règles	Traduction dans le PLU
A- Consolider et améliorer les connaissances		Orientations n'ayant pas de traductions directes au sein des documents d'urbanisme	
B- Assurer une gestion quantitative durable et équilibrée	Favoriser la recharge des nappes superficielles et profondes	<p>Favoriser la recharge des nappes en limitant le ruissellement à la source en milieu rural</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols et son impact sur la recharge des nappes via la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols et son impact sur la recharge des nappes en expérimentant et favorisant les techniques d'urbanisme alternatives</p> <p>Favoriser la recharge des nappes en lien avec la gestion du risque inondation</p>	<p>Plusieurs outils sont mobilisés pour limiter l'imperméabilisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP : définition de préconisations en matière de gestion intégrée des eaux pluviales - Règlement : création d'un coefficient de pleine terre (CPT) au sein des zones U et AU ; encourager le recours à des matériaux/aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales ; obligation de végétalisation des espaces de stationnement
B- Assurer une gestion quantitative durable et équilibrée	<p>Définir les volumes disponibles et les objectifs quantitatifs</p> <p>Organiser la gestion globale, équilibrée et concertée de la ressource</p> <p>Encourager la sobriété des usages</p> <p>Sécuriser l'alimentation en eau potable</p>	<p>Désireux de préserver les ressources stratégiques pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP), le SAGE a défini 30 zones de sauvegarde (ZS) sur son territoire, correspondant aux ressources en eau de bonne qualité et en quantité suffisante pour l'alimentation en eau potable actuelle et future des populations.</p> <p><i>La vulnérabilité des zones de sauvegarde est obtenue en croisant 5 paramètres physiques du sol et du sous-sol : pluie efficace ; sol ; capacité d'infiltration ; épaisseur de la zone non saturée et perméabilité de l'aquifère</i></p> <p>Sur la commune d'Etoile-sur-Rhône, 2 zones de sauvegarde actuellement non exploitées ont été identifiées.</p>  <p>5 classes de vulnérabilité sont ainsi définies par le croisement des paramètres</p>	<p>En réponse aux objectifs d'une gestion durable de la ressource en eau, le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU a été dimensionné en tenant compte de la ressource du syndicat: Sur l'ensemble des communes desservies par le réseau d'eau potable du Syndicat des Eaux du Sud Valentinois, on compte 9 948 abonnés pour un volume mis en distribution de 1 539 314 m³ d'eau en 2023. On estime un volume consommé par habitat de 101 m³/an en moyenne (moyenne issue du Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable 2023). L'augmentation de population est d'environ 570 habitants à l'horizon 2032, soit un volume d'environ 57 570 m³/an. Le PLU prévoit également l'extension de zones d'activités existantes. D'après les données de l'étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable du Syndicat des Eaux du Sud Valentinois (2011), l'ensemble des services de distribution présentent une capacité de production de 9 800 000 m³/an environ. Compte tenu de ces projections, il apparaît que le bilan besoin-ressource reste tout à fait satisfaisant à horizon 2032, en prenant en compte les hypothèse d'augmentation de la population sur l'ensemble des communes desservies. - Il vise également une utilisation économe et raisonnée de la ressource : Les OAP encouragent une gestion intégrée des eaux pluviales et encourage la récupération. Le règlement précise que le choix des essences végétales devra privilégier des essences peu consommatrices en eau. Une palette d'essences végétales est annexée au règlement du PLU. - Il assure un équilibre entre densification et perméabilité des sols (cf. paragraphe ci-dessus relatif à l'imperméabilisation). - Il préserve les deux zones de sauvegarde fléchées par le SAGE : aucun projet de développement n'est envisagé au sein des secteurs de très fortes sensibilités. Un seul secteur d'urbanisation est envisagé sur le secteur Sud de la Gare (cf. OAP n°5). A noter que la partie Sud de la zone d'activités de Blacheronde concernée par cette zone de sauvegarde correspond au parking salariés de la carrosserie Vincent, secteur classé en zone Uip intéressant toute nouvelle construction et encourageant une perméabilité et une végétalisation du parking. La grande majorité de ces zones de sauvegarde font l'objet d'un classement en zones agricoles ou naturelles dont une partie identifiée comme corridors écologiques (Aco). Les éléments environnementaux présents (haies, bosquets, pelouses sèches, zones humides....) font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.
C- Maintenir ou restaurer la qualité de la ressource ou des milieux	<p>Protéger les captages AEP</p> <p>Prévenir la dégradation des zones de sauvegarde</p> <p>Viser le bon état des masses d'eau</p> <p>Préserver les zones humides</p>		<p>Le PLU identifie et protège les zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise que tous aménagements susceptibles détruire le fonctionnement hydraulique de la zone humide est interdit.</p>

4.7. Compatibilité du PLU avec le PCAET de Valence Romans Agglomération

Valence Romans Agglo dispose d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Initié en 2015, il a été adopté par le Conseil Communautaire le 4 Avril 2019.

Le PCAET est un projet territorial de développement durable stratégique et opérationnel fixant des objectifs en termes de :

- Réduction des émissions de gaz à effets de serre (GES)
- Atténuation et adaptation au changement climatique
- Diminution des consommations d'énergie
- Développement des énergies renouvelables
- Amélioration de la qualité de l'air

Ce dernier se décompose en 6 grands axes stratégiques (AS) déclinés en axes opérationnels (AO) dans lesquels ont été réparties les différentes propositions d'actions détaillées dans des fiches actions.

6 axes stratégiques



Des fiches thématiques ont été créées afin de proposer un ensemble de transcription des objectifs du PCAET à travers les différentes pièces constitutives du PLU. La transcription de ces propositions est présentée dans le tableau suivant.

Les objectifs fixés dans le PCAET reprenant les objectifs présentés précédemment dans le SCoT, le SDAGE ou le SRADDET, le tableau ci-dessous indique seulement si le PLU **intègre** ou **n'intègre pas** ces derniers. Le détail de la traduction dans le PLU est présenté dans les tableaux précédents (*compatibilité du PLU avec le SCoT, le SDAGE et le SRADDET*).

Thématique	Objectifs	Recommandations	Intégration dans le PLU
ENERGIE ET BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> → Définir une politique énergétique à l'échelle de la commune → Favoriser la rénovation du parc bâti ancien qui constitue 99% du parc immobilier → Favoriser la conception bioclimatique des constructions et des plans d'aménagement 	<p><u>RAPPORT DE PRESENTATION</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier le bilan énergétique de la commune • Évaluer le potentiel de production en énergies renouvelables (se reporter au cadastre solaire de VRA) • Pour aller + loin : identifier le potentiel d'approvisionnement énergétique des filières locales et des réseaux collectifs 	<p>Oui</p> <p>Non</p> <p>Non</p>

Thématique	Objectifs	Recommandations	Intégration dans le PLU
ENERGIE ET BÂTIMENTS (SUITE)	→ Favoriser la production d'énergies renouvelables	<u>RAPPORT DE PRÉSENTATION</u> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier le bilan énergétique de la commune • Évaluer le potentiel de production en énergies renouvelables (se reporter au cadastre solaire de VRA) • Pour aller + loin : identifier le potentiel d'approvisionnement énergétique des filières locales et des réseaux collectifs 	Oui Non Non
		<u>PADD</u> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la sobriété des constructions • Encourager l'efficacité énergétique des constructions • Développer la production d'énergies renouvelables 	Oui Oui Oui
		<u>REGLEMENT ECRIT</u> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la sobriété des constructions • Encourager l'efficacité énergétique des constructions • Développer la production d'énergies renouvelables 	Oui Oui Oui
		<u>OAP</u> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la sobriété des constructions • Encourager l'efficacité énergétique des constructions • Développer la production d'énergies renouvelables 	Oui Oui Non
		<u>ZONAGE</u> <ul style="list-style-type: none"> • Développer la production d'énergies renouvelables 	Non
GESTION DE L'EAU	→ Préserver la ressource en eau et les écosystèmes humides → Assurer la protection des zones de captage d'alimentation en eau potable → Adopter une gestion alternative des eaux pluviales	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u> <ul style="list-style-type: none"> • Établir un diagnostic de la gestion des eaux pluviales sur la commune • Connaître l'état de la ressource en eau sur son territoire et les usages associés • Inventorier les écosystèmes humides 	Non Oui Oui
		<u>PADD</u> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la ressource en eau • Préserver la qualité de la ressource en eau • Préserver les écosystèmes humides 	Oui Oui Oui
		<u>REGLEMENT ECRIT</u> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la ressource en eau • Préserver la qualité de la ressource en eau 	Oui Oui
		<u>OAP</u> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la ressource en eau • Préserver la qualité de la ressource en eau • Préserver les écosystèmes humides 	Oui Oui Oui
		<u>ZONAGE</u> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la ressource en eau • Préserver la qualité de la ressource en eau • Préserver les écosystèmes humides 	Oui Oui Oui