



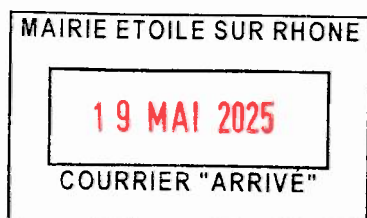
**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement**

Affaire suivie par Romain SEMONS
04 26 60 80 67

ddt-pa-satr@drome.gouv.fr
2025-SATR-113-LET



Valence, le **13 MAI 2025**

Madame le Maire,

Par délibération du conseil municipal d'Etoile-sur-Rhône en date du 29 mars 2022, la commune a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le 27 juin 2023, le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Par délibération du 19 février 2025, le conseil municipal a arrêté son projet de PLU et l'a communiqué le 26 février 2025, aux services de l'État, en application de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

Le projet arrêté a été soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 17 avril 2025.

A la suite des observations émises par les différents services de l'État consultés, il ressort que le projet présenté prévoit un développement maîtrisé de l'étalement urbain qui reste proche de l'enveloppe urbaine avec des extensions relativement denses. Il prend en compte les problématiques de ressource en eau et d'assainissement. Par ailleurs, il met en place les outils réglementaires permettant sa mise en œuvre (OAP, servitude de mixité sociale...). Enfin, le PLU, sous réserve de prendre en compte les observations faites dans cet avis, respecte la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers prévue par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. La production de logements sociaux nécessite d'être augmentée pour atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération.

Pour ces raisons, je suis amené à émettre un **avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de :**

- Prévoir une mixité sociale plus importante sur certains secteurs pour tendre vers l'objectif de constructions prévu par le PLH (50 % de logements locatifs sociaux et 10 % d'accession sociale) ;
- Supprimer les secteurs se trouvant en dehors de l'enveloppe de développement autorisée par le SCoT du Grand Rovaltain (secteur AUi Blacheronde et 1AUh Le Chez/Gare) ;
- Justifier de l'accord du SCoT du Grand Rovaltain et de Valence Romans Agglomération sur l'extension Ui du secteur Blacheronde ;
- Prendre en compte les demandes de précisions et de justifications concernant la consommation d'espaces et le respect de la loi Climat et Résilience ;
- Mettre en cohérence les différentes données inscrites dans l'ensemble des documents.

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de votre PLU, ainsi que l'ensemble des observations destinées à accroître la cohérence et la qualité de votre projet, qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de votre document d'urbanisme.

Concernant la procédure, je vous précise que, conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est celui arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R. 153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Mes services restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Préfet,

Bien à vous.

Pour le Préfet, et par délégation
Le Secrétaire Général

Cyril MOREAU

Madame Françoise CHAZAL
Maire d'Etoile-sur-Rhône
45, Grande rue
26800 ETOILE-SUR-RHONE



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Pôle Aménagement**

Affaire suivie par Romain Semons
04 26 60 80 67
romain.semons@drome.gouv.fr
2025-SATR-113-LET

Élaboration du PLU de la commune de Etoile-sur-Rhône

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 19/02/2025

I – APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur la démographie et les besoins en logements :

La commune d'Etoile-sur-Rhône, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06/02/2014, a décidé de prescrire la révision de son PLU par délibération du conseil municipal en date du 29/03/2022. La commune fait partie de Valence-Romans Agglomération (VRA) et est classée en tant que pôle péri-urbain dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de VRA (2025-2030). La commune fait également partie du SCOT du Grand Rovaltain (2016-2040).

La population communale, de 5526 habitants (source INSEE) en 2021, a connu un taux de croissance important de 1,4% entre 2013 et 2019 qui tend à diminuer à partir de 2019 (environ 0,5%). Cette croissance s'appuie sur un solde naturel de 0,6%/an et un solde migratoire élevé. La commune se caractérise par une population jeune (indice de jeunesse 1,25) mais qui, depuis 2017, laisse apparaître un début de vieillissement ainsi qu'une forte attractivité bien qu'en légère baisse depuis 2019.

Le projet de PLU fixe un objectif de progression démographique annuel de 0,9 % environ afin d'atteindre 6100 habitants en 2032. Cet objectif est raisonnable compte tenu du contexte communal et intercommunal en matière de croissance démographique, et s'inscrit dans une recherche de maîtrise de la croissance en augmentation ces dix dernières années. Il est supérieur de 0,3 points par rapport à la croissance inscrite dans le PLH (0,65 %/an). Cependant, ce dépassement est justifié par la nécessité de rester à un niveau de croissance démographique réaliste pour une commune à forte attractivité et qui s'inscrit dans une projection de croissance de -0,6 points par rapport à la croissance moyenne des dix dernières années.

Le PLH de Valence Romans Agglomération (2025-2030) prévoit un objectif de construction de 31 logements neufs/an soit 279 logements neufs sur la période 2024-2032. La commune, ayant eu une légère sous-production de logements dans le PLH précédent, et dont le PLU court sur 2023-2032 peut produire jusqu'à **286** logements neufs maximum ($9 \times 31 + 7$ -résiduels PLH précédent). Pour atteindre son objectif de croissance démographique, la commune prévoit la réalisation de **294** logements dont **270** logements neufs (source : Rapport de présentation). Le PADD mentionne quant à lui la production de 280 logements. Sont ainsi prévus : **204** logements neufs en extension de l'enveloppe urbaine (4 OAP + permis d'aménager en cours "les Vigeons") et **90** logements dans l'enveloppe urbaine (43 en dents creuses + 22 logements en divisions parcellaires (50 % de 45) + 25 logements en réhabilitation (qui n'ont pas à être comptabilisés comme logements neufs). Toutefois, le calcul présenté dans les documents ne prend pas en compte **9** logements inscrits comme "changement de destination" (50 % de 18). La commune devra aussi justifier la manière dont sont comptés les logements prévus dans le STECAL Ngv (gens du voyage).

Le total de logements est donc de **303** logements dont **278** neufs. Les objectifs de production de logements sont donc compatibles avec les objectifs prévus dans le PLH et dans le PADD qui prévoit la réalisation de 280 logements (à préciser comme étant des logements neufs).

En 2021, la commune compte 2455 logements dont 92 % de résidences principales et 6 % de logements vacants. 82 % sont des maisons individuelles et 84 % de logements de Type T4 ou T5. Elle a donc identifié le besoin de poursuivre la diversification des typologies de logements, à travers les OAP qui prévoit des logements collectifs et des logements intermédiaires.

La commune est soumise à la loi SRU et avait en 2020 un taux de logements sociaux de 13 % sur les 25 % attendus. Afin de répondre au mieux, même si cela reste insuffisant, aux dispositions de la loi SRU, la commune prévoit 50 % de logements sociaux dans les constructions neuves soit 140 logements (LLS et accession sociale) sur 280 logements. Le PLU prévoit ainsi dans les OAP des servitudes de mixité sociale et dans le règlement des règles imposant la production de logements sociaux dans le diffus en cas d'opération supérieure à 4 logements.

Cependant, le PLH prévoit la réalisation de 50 % de logements locatifs sociaux et 10 % d'accession sociale par rapport à la production de logements neufs (donc 60 % de logements sociaux). Ainsi, avec une production totale de 278 logements neufs dont 119 LLS (42,8%) et 21 PSLA (7,5 %), la commune est en dessous des objectifs prévus par le PLH.

→ La commune prévoit une production de 278 logements neufs, compatible avec le PLH qui prévoit 31 logements neufs par an sur la période 2025-2030. Toutefois, le calcul présenté dans les documents ne prend pas en compte 9 logements inscrits comme "changement de destination" (50 % de 18).

La commune devra également justifier la manière dont est compté le potentiel des logements neufs dans le STECAL Ngv (gens du voyage).

Il conviendra donc de faire apparaître dans les documents ces logements supplémentaires.

→ Pour répondre aux obligations de production de logements sociaux dans le cadre du PLH la commune prévoit la réalisation de 50 % de logements sociaux par rapport aux constructions neuves. Cependant, le PLH prévoit la réalisation de 50 % de LLS et 10 % d'accession sociale. La production de logements sociaux devrait être augmentée pour atteindre les objectifs du PLH. Si la commune reste déficitaire par rapport aux obligations de la loi SRU elle s'inscrit dans la logique de la progressivité du rattrapage fixé par les périodes triennales.

→ Les OAP prévoient une typologie de logements variée avec des logements collectifs pour répondre à l'objectif fixé par le PADD.

→ le PADD prévoit la réalisation de 280 logements, là où les pièces du PLU prévoient la réalisation de 303 logements dont 278 neufs, il conviendra de mettre en cohérence les chiffres.

► Sur la consommation de foncier :

Analyse présentée par la commune dans le rapport de présentation:

Dans son document, la commune présente une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) totale de **16,8 ha** : **9 ha** pour l'habitat, **5,8 ha** pour les activités et **2 ha** pour les équipements.

Selon les documents, en tenant compte des modalités de **calcul de la Loi Climat et Résilience**, il conviendrait de comptabiliser **6,8 ha** de consommation pour l'habitat en extension, **5,6 ha** pour les activités en extension et **2 ha** pour les équipements, soit **14,4 ha au total**.

Les documents présentés indiquent par conséquent, que le projet de PLU s'inscrit dans l'objectif de - 50 % de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (seuil maximal de **15 ha** pour la commune car **30 ha** de consommation ENAF entre 2021 et 2031).

→ Il est demandé de compléter la présentation du calcul de la consommation foncière en distinguant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

→ Il est demandé de mettre en cohérence les données relatives à la consommation d'espace dans les différents documents (P144 tome 2 du rapport de présentation: affichage arrondi des données de consommation d'ENAF différents des données réelles / Consommation d'ENAF indiquée à 13,5 ha dans le PADD et 15 ha dans le rapport de présentation...)

→ Des secteurs n'ont pas été pris en compte dans le calcul de la consommation d'espace (emplacements réservés). Il conviendra donc de revoir le calcul au regard de l'analyse DDT détaillée ci-après.

Analyse de la DDT sur la consommation d'ENAF

Le projet de PLU prévoit la consommation de **29,89 ha** d'ENAF dont **18,78 ha** d'espaces agricoles et **11,11 ha** d'espaces naturels et forestiers.

- **Sur le foncier à vocation d'habitat**

La commune consomme **12,81 ha** d'espaces agricoles ou naturels pour l'habitat, dont **7,5 ha** en extension et **5,31 ha** dans l'enveloppe urbaine.

Dans l'enveloppe urbaine, la commune prévoit de combler les dents creuses et divisions parcellaires en priorité dont 1 dent creuse de +2500 m². En extension, 5 secteurs sont couverts par des OAP.

Dans les documents fournis, l'analyse du potentiel relatif à l'habitat est de bonne qualité et comporte une carte localisant les potentiels de logements. Avec une densité de 35 logts/ha environ dans les secteurs en zone U de plus de 3000 m² et AU, le PLU respecte le SCoT Grand Rovaltain (densité attendue: 32 lgts/ha). L'effort de densité se fait principalement dans les secteurs en extension.

→ La consommation d'espace à destination d'habitat est différente de celle présentée dans le PLU (12,81 ha pour la DDT et 9 ha pour la commune). Cette différence de 4 ha environ s'explique essentiellement par le calcul de l'enveloppe urbaine (5,31 ha pour la DDT et 2,2 ha pour la commune). Il est demandé à la commune, qui n'a pas fourni le détail de ce calcul, de l'intégrer dans le rapport de présentation, afin de justifier cet écart.

→ Le secteur Sud "gare/le chez" de 0,6 ha est en dehors des secteurs de développement urbain prévus par le SCOT. Il est demandé de le retirer.

→ Au sens de la loi Climat et Résilience la consommation d'ENAF pour l'habitat est de 8 ha car ne sont comptabilisées que les surfaces prévues en extension de l'enveloppe urbaine et les grandes dents creuses de plus de 2500 m² dans l'enveloppe urbaine.

- **Sur le foncier à vocation économique :**

La commune consomme **9,59 ha** d'espaces agricoles ou naturels à vocation économique, dont **6,09 ha** en extension et **3,5 ha** dans l'enveloppe urbaine.

Dans l'enveloppe urbaine, la consommation se fait en dents creuses et divisions parcellaires se situant dans les zones d'activités "les Basseaux" (3,3ha) et "Blacheronde" (0,2 ha). En extension, la consommation concerne la zone d'activités "les Basseaux" (1,42 ha), "Blacheronde" (1,57 ha), "les Caires" (2,7 ha) et "Priourat" (0,4 ha).

→ La consommation d'espace présentée dans les documents du PLU est de 5,8 ha. La différence de calcul avec la commune, s'explique pour l'essentiel par la prise en compte par la DDT des dents creuses de + de 2500 m² représentant près de 3,3 ha ainsi que 0,4 ha supplémentaires en extension dans la zone "les Basseaux". Il est demandé d'intégrer ces données dans le PLU.

→ Le secteur Nord AU1 de 1,2 ha de la zone d'activités "Blacheronde" prévu en extension est situé en dehors de l'enveloppe de développement prévu par le SCoT Grand Rovaltain. Il conviendra donc de le retirer.

→ La commune doit justifier de l'accord du SCoT et de l'EPCI pour l'extension de la carrosserie Vincent (secteur U1 Blacheronde), à défaut, il conviendra de le supprimer.

→ Au sens de la loi Climat et Résilience la consommation d'ENAF pour les activités économiques est de 9,24 ha (6,09 ha en extension + 4 dents creuses de + de 2500 m² (3,15 ha)).

- **Sur le foncier pour les équipements publics :**

Le PLU arrêté prévoit **7,49 ha** de consommation d'ENAF. Cette consommation se décompose en **1,39 ha** à destination d'équipements sportifs (secteurs "les Salières" et "Priourat"). S'y ajoutent **6,1 ha** pour différents types d'équipements (voirie, cimetière, parkings...) faisant l'objet d'emplacements réservés (ER 1; ER 4; ER5; ER8; ER 14; ER19, ER21).

→ Le calcul de la consommation d'espace est également divergent. La commune n'a pas pris en compte les emplacements réservés (ER) dans son calcul. Il conviendra de justifier de la non prise en compte des ER ou de les intégrer dans le calcul (voiries supérieures à 5m de large en particulier).

→ Il est demandé de justifier la nécessité de l'ER n°21 ou de le supprimer d'autant plus qu'il se situe en zone inondable (construction d'un parking d'une surface de 1,7 ha sur un sol agricole).
→ Au sens de la loi Climat et Résilience la consommation d'ENAF pour les équipements publics est de 3,79 ha (ER 21 et ER4 + 1,39 ha pour les équipements sportifs).

Respect de la Loi Climat et Résilience:

La loi prévoit d'établir le bilan de la consommation d'espace des dix dernières années (art. L151-4 CU) concernant les volets « habitat », « activités économiques » et « équipements ». Ce bilan permet de comparer les objectifs communaux par rapport à un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces prévu par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

La commune inscrit dans son PLU une consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 de 31 ha. La consommation d'ENAF prévu dans le PLU arrêté est de 15 ha.

→ La commune indique ainsi respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience (réduction de 50 %)

Notre analyse fait apparaître que la commune aurait consommé entre 2011 et 2021 30,1 ha d'ENAF. La commune projette son PLU sur 10 ans et doit ainsi prévoir une consommation d'ENAF de 15 ha. Toutefois, la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » permet une marge d'appréciation de 20 % dans l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permettant à la commune de consommer jusqu'à 18 ha maximum.

La loi Climat et Résilience prévoit que la consommation d'ENAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné, ce qui ne concerne donc pas tous les espaces identifiés dans la consommation totale de 29,89 ha. Sont donc retirées, pour le calcul de la consommation d'ENAF au titre de la loi Climat et Résilience, les consommations au sein de l'enveloppe hors dents creuses de plus de 2500m². Sont également retirés les emplacements réservés de faibles dimensions (agrandissement de voiries).

Ainsi, le calcul de la consommation d'ENAF, au titre de la loi Climat et Résilience prend en compte 8 ha (Habitat), 9,24 ha (Activités), 3,79 ha (Equipements). La consommation est donc de 21,03 ha et dépasse légèrement le rythme de réduction de -50% d'ENAF tel que prévu par la loi.

Cependant, les 4 secteurs de + de 2500 m² compris dans la zone d'activités "Basseaux", pris en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF, sont localisés dans l'enveloppe urbaine et correspondent à des espaces résiduels de la zone d'activités. Dès lors, on peut considérer la possibilité de les retirer du calcul d'ENAF au sens Climat et Résilience. La consommation effective d'ENAF serait alors de 17,88 ha et respecterait la trajectoire prévue par la loi Climat et Résilience.

Il est à noter que le secteur 1AU_i au nord de la zone d'activités "Blacheronde" (1,2 ha) et le secteur 1AU_h au sud du secteur "le Chez/gare" (0,6 ha) sont en dehors de l'enveloppe de développement urbain prévue par le SCOT du Grand Rovaltain et devraient être supprimés. Une fois ces secteurs réduits, la consommation d'ENAF sera de fait diminuée et la consommation d'ENAF sera de 16,08 ha.

De plus, l'ER n°21 (1,7 ha), qui se trouve en zone inondable, et en fonction des justifications supplémentaires concernant son caractère "perméable" et la possibilité réelle de son retour à un usage agricole, pourrait être retiré du calcul.

→ Afin d'être compatible avec les objectifs de réduction de 50% d'ENAF tels que prévus par la loi, il conviendra de:

- . supprimer l'extension nord (AU_i) de la zone d'activités "Blacheronde" hors enveloppe du SCOT ;
- . justifier de l'accord du SCOT et de l'EPCI concernant l'extension de la carrosserie Vincent (U_i "Blacheronde") ;
- . de supprimer l'extension du secteur Sud du quartier "Le chez/ la gare" hors enveloppe du SCOT ;
- . de justifier de l'ER 21 et de l'utilisation du parking (mutualisation des usages) et à défaut le redimensionner ou le supprimer ;
- . de préciser le potentiel constructible sur la zone d'activités "Les Basseaux".

► Sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL):

La commune prévoit 1 Stecal Ngv dans son PLU arrêté dont le rapport de présentation fait une description claire.

Le Stecal Ngv concerne un secteur ayant pour objet d'accueillir les gens du voyage. La surface de 2,4 ha (parcelles ZR 0190, 0191, 0230, 0229, 0103, 0102, 0098, 0094, 0144, 0090, 0251, 0252) est pour l'essentiel artificialisée (chemin, enrobée, terre-plein...), 0,4 ha sont cependant en prairie boisée.

Le règlement prévoit:

- qu'une emprise au sol maximum de 150 m² par logement devra être respectée.
- que la hauteur est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

Ce STECAL permet à la commune de répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

→ Si ce Stecal, peut sembler de taille importante (2,4 ha) il est justifié et reste limité à l'existant et au projet. En effet, à part une dent creuse de taille limitée (0,4 ha), le reste du Stecal est déjà artificialisé. Il conviendrait néanmoins de mieux justifier la production de logements sur ce secteur et la manière dont la commune répondra aux objectifs fixés dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. La surface des parcelles aurait également pu permettre de réfléchir à une production supérieure de logements.

► Sur les changements de destination :

La commune a identifié 28 changements de destination (CD) détaillés sous forme de fiches et inclus dans le règlement graphique.

→ Concernant les CD n°21, 22, 27 et 28, l'avis est réservé en l'absence d'éléments suffisants pour les expertiser (pas de visite de terrain). Ils seront étudiés lors du dépôt du permis de construire.
→ Concernant les CD n°8, 12, 24, 25, 26, l'avis est défavorable car ils se situent en zone inondable rouge du PPRI dont les règlements interdisent la création de logements ou ERP.
→ Concernant les CD n°15 et 16, l'avis est réservé. Il est souhaitable de les retirer car ils sont situés à proximité de bâtiments agricoles avec risque de conflit d'usage.
→ Concernant le CD n°2, l'avis est favorable sous réserve de retirer l'auvent à l'Est du bâtiment pour ne pas créer de conflit d'usage avec l'exploitation agricole voisine.
→ Concernant les autres changements de destination l'avis est favorable sans réserve.
→ Il est à noter que les changements de destination situés en zone B1 du PPRI, notamment les CD n°7 et n°17, devront faire l'objet d'une analyse de leur faisabilité concrète au stade de l'autorisation d'urbanisme.

► Sur la préservation des ressources et du patrimoine agricole et naturel :

→ En matière de ressource en eau, l'analyse réalisée sur l'adéquation entre le projet de développement et la disponibilité de la ressource ainsi que la capacité de traitement des effluents est de qualité.
→ Concernant la préservation des zones humides, le zonage correspond aux éléments du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides porté par VRA, et le règlement s'attache à leur stricte préservation.
→ Les ripisylves sont également bien prises en compte avec un tramage particulier qui intègre même la ripisylve présente le long des tronçons "non cours d'eau".

► Sur les risques naturels et technologiques :

Concernant la thématique des risques naturels

- Le règlement fourni par la DDT est bien repris dans les dispositions générales du PLU. Un rappel de l'existence des zones inondables figure dans chaque article des zones concernées. En revanche, il conviendrait de préciser que les occupations du sol doivent être autorisées à la fois par le règlement de

la zone et le règlement des risques. Il est également nécessaire de modifier la rédaction concernant la bande de 20 m le long des ruisseaux, ravins et vallats (voir remarque sur le règlement graphique ci-dessous).

- Les dispositions concernant les zones exposées aux risques argiles et sismique ne relèvent pas de l'application du Code de l'urbanisme. Il conviendrait de les faire figurer dans le rapport de présentation.

- L'emplacement réservé n°7 est en zone inondable. Le projet devra être compatible avec le risque et fera l'objet de prescriptions au stade de l'autorisation d'urbanisme.

- L'emplacement réservé n°21 prévoyant l'aménagement d'un parking végétalisé et perméable pour le domaine des Clévos se trouve en risque rouge inondation. Il est demandé de justifier sa possible existence au regard du risque inondation ou de le supprimer.

- Dans le règlement graphique, la bande de 20 m le long des ruisseaux, ravins et vallats fait l'objet d'une trame spécifique. Il paraît peu judicieux d'afficher à priori cette bande de 20 m sans avoir analysé au cas par cas la configuration de ces ruisseaux, ravins ou vallats car certains peuvent ne présenter aucun risque de débordement ou d'érosion. Ce recensement peut également ne pas être exhaustif.

→ Dans l'ensemble la thématiques des risques naturels est bien prise en compte dans les documents. Le rapport de présentation identifie et présente les risques ainsi que le PADD. Toutefois, il conviendra de modifier les documents au regard des remarques émises sur le règlement écrit et graphique du PLU arrêté (partie II supra de l'avis de l'État).

. Concernant la thématique des risques technologiques

→ Il est demandé de prendre en compte les remarques émises par les services de la DREAL dans le courrier envoyé à la commune le 31 mars 2025. Celles-ci concernent le rapport de présentation en page 35, 36, 158, 159 et 163.

II – REMARQUES APRÈS ANALYSE DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

► Sur le rapport de présentation :

- Comme indiqué infra, il sera nécessaire de mettre à jour et rendre cohérentes les données relatives au logement dans les différents paragraphes du rapport de présentation et dans le PADD.

- Afin de mettre en pratique la lutte Anti-Vectorielle, il conviendra de l'intégrer en interdisant ou en encadrant la conception de certains ouvrages (interdictions des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau, pose verticale de coffrets techniques, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses sur plots...) susceptibles de favoriser la stagnation de l'eau et donc l'apparition des gîtes larvaires. Pour plus d'informations, se référer au guide ISadOra disponible sur le site : <https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/001-Guide-entier-ISadOra-version-web.pdf>.

- Il conviendra de prendre en considération les demande faites par RTE dans le courrier qui vous a été transmis le 17/03/2025 par leurs services.

- Dans les documents, il sera nécessaire de mettre l'accent sur la prise en compte du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC III) qui prévoit la mise en cohérence des documents de planification avec une trajectoire de réchauffement révisée à + 4° à l'horizon 2100.

- La commune d'Étoile-sur-Rhône n'a pas, à ce jour, défini des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR). Une réflexion sur ces zones devrait être engagée par la commune. Pour rappel, ces zones d'accélération définies au niveau communal, identifient des secteurs jugés favorables à l'accueil de modes de production d'ENR (par filière) sur le territoire de la commune. À terme, ces ZAENR devront être intégrées dans le PLU pour être opérationnelles.

- Dans l'évaluation environnementale, il conviendra d'ajouter des indicateurs sur la mobilité et le développement des aménagements mode doux (exemple : linéaires d'aménagements cyclables créés, en voie propre notamment).

► **Sur le PADD :**

- Il est demandé de prendre en compte les remarques précédentes se rapportant au PADD.

- La mesure visant à étoffer l'offre de stationnement en centre-ville risque d'engendrer une augmentation du trafic de véhicules. Le PADD devrait plutôt inciter les usagers à laisser leurs véhicules à l'extérieur du centre-ville sur des parkings « relais » et à organiser des solutions alternatives pour rejoindre le centre-ville (transports en commun, navette, vélo libre service...).

- Il serait opportun d'intégrer dans le PADD des objectifs et des actions sur l'inter-modalité (exemple : aire de covoiturage équipées de box à vélo ou d'un arrêt de bus), la mobilité des professionnels avec des aménagements adaptés pour limiter le recours à la voiture individuelle et au tourisme vert (aménagements vélo, activités nature...).

► **Sur les dispositions du règlement écrit :**

- Page 29 : les arrêtés de classements des voies et réseaux ferrés ont été modifiés ou sont en cours de modification:

- Pour les réseaux ferrés : l'arrêté préfectoral n°2014 324-0013 en date du 20 novembre 2014 s'applique toujours actuellement mais est en cours de modification ;

- Pour les transports terrestres : il conviendra de se référer à l'arrêté préfectoral n°26-2025-01-24-00001 en date du 24 janvier 2025.

- Interdiction des centrales photovoltaïques au sol en zones agricoles : cette interdiction totale du photovoltaïque en zones agricoles n'est pas justifiée dans le rapport de présentation du PLU (justification des choix retenus par la commune). Le règlement des zones A et N devrait être complété pour prendre en compte le document-cadre élaboré par la Chambre d'Agriculture. Ce document a pour vocation d'identifier les surfaces pouvant potentiellement accueillir des installations photovoltaïques au sol, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur les terrains naturels, agricoles ou forestiers. La prise en compte de ce document-cadre dans le PLU est essentielle. Une fois ce document validé et approuvé par le Préfet, aucun projet photovoltaïque au sol sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ne pourra se réaliser en dehors des espaces identifiés dans ce document sauf si les projets, au titre de l'article R111.58 du Code de l'urbanisme, sont implantés dans les espaces relevant de l'un des 14 items listés.

- Zone Ap: Le zonage interdit toute construction nouvelle. Toutefois, il contient un siège d'exploitation agricole. Il conviendrait d'exclure du règlement de la zone la partie aval des parcelles ZY 0539 et ZY 0511 afin d'offrir la possibilité d'un développement agricole futur.

- Zone Aco: Ce zonage a un objectif vertueux de protection des corridors naturels, toutefois, il comporte des sièges d'exploitations agricoles. La taille d'une exploitation agricole étant définie au regard des besoins pour celle-ci, il est demandé, pour prendre en compte cette situation, de retirer la règle qui limite l'emprise au sol à 500 m². Par ailleurs, le règlement de la zone fait référence au "fonctionnement de la continuité écologique", il est souhaitable pour plus de clarté, de mieux définir cette notion en particulier en précisant les critères qui la constituent.

- En zone UA, il conviendra d'intégrer les prescriptions suivantes en matière de patrimoine bâti et paysager:

. Les fenêtres sur rue seront à double vantaux, avec ouvrants à la française et partition du vitrage par des petits bois fins pour former des carreaux verticaux. Les volets seront battants, en bois peint ou métalliques si les persiennes sont rabattables en tableaux. Les volets roulants sur rue sont interdits. Les portes d'entrée seront en bois peint. L'ensemble des menuiseries sera peint dans un ton

de gris (du gris-vert au gris -bleu), de beige tabac, taupe ou bordeaux. Le blanc, le noir et l'antracite ainsi que les peintures brillantes sont exclus.

- . Les portes de garage seront en bois ou métalliques de forme simple.
- . Les enduits seront dans les nuances sable/terre (les enduits blancs/gris sont interdits). La finition sera talochée ou grattée fin.

- Il conviendra de prendre en compte les remarques émises sur la thématique risques naturels.

► **Sur le règlement graphique :**

- Pour plus de lisibilité, il conviendra de faire apparaître sur le règlement graphique un tableau récapitulatif des emplacements réservés (numéro/objet/bénéficiaire/surface).

- Il conviendra de prendre en compte les remarques émises sur la thématique risques naturels.

- Il est demandé de modifier la transcription des zones humides dans le règlement graphique, la trame grise est trop légère et donc difficile à lire.

► **Sur les OAP :**

Le projet de PLU prévoit 7 OAP sectorielles dont 5 à vocation d'habitat et 2 à vocation d'activités économiques ainsi que 2 OAP thématiques "intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités" et "patrimoine et paysage". Si la commune a fait le choix d'intégrer les éléments de protection des trames vertes et bleues au sein de chacune des OAP, une OAP thématique « Trame Verte et Bleue », sur l'ensemble de la commune aurait été plus cohérente et dans la lignée du travail fait sur l'identification des corridors.

OAP sectorielles à vocation d'habitation

- **OAP secteur "les Vigeons":**

. Zonage **1AUb** de **1,8 ha** qui est situé au Sud-ouest du centre-bourg, dans le quartier des Vigeons en extension de l'enveloppe urbaine. Le sol est en terre exploitée en prolongation d'un quartier résidentiel existant.

. Réalisation de **70 logements** sur la zone avec une variété des formes urbaines (petits collectifs ou intermédiaires (70 %) et individuels). Sont également présents des aménagements paysagers, des parkings, une noue qui sera valorisée et plantée, et des voiries reliées à un quartier existant. Les logements sur l'ensemble de l'OAP comporteront 45 % de LLS.

. Densité : **39** logement/ha.

- **OAP secteur "L'Arzailler":**

. Zonage **1AUb** et **N** de **5 ha dont 2,3 ha constructibles** qui est situé à l'Est du centre bourg sur un versant du coteau de l'Arzailler. Le sol est en prairie fauchée.

. Réalisation de **45 logements**. Il est prévu une densification raisonnable du secteur en raison de sa particularité en versant de coteau. Un parc paysager ouvert est également inclus. Des prescriptions importantes permettent de protéger le rendu de l'OAP en particulier la prise en compte de l'enjeu paysager au regard de la lecture de sa silhouette depuis la plaine. Les formes urbaines sont variées (30% d'individuels). Il est prévu 15 logements en LLS. L'accent sera mis sur les voiries douces en harmonie avec le site et le canal.

. Densité : **19,5** logement/ha.

- **OAP secteur "canal des moulins":**

. Zonage **1Ub** de **0,7 ha** qui est situé à l'Est du centre bourg à proximité du canal du moulin. Il est bordé au Nord et au Sud par des quartiers résidentiels. Le sol est en friche naturelle.

. Réalisation de **22 logements**. Le secteur se caractérise par des enjeux environnementaux (zone humide et arbres remarquables). Le bâti sera de types variés (petits collectifs ou intermédiaires (70 %) et individuels), agrémenté d'un parc partagé. Il est prévu 50 % de LLS.

. Densité : **37** logement/ha.

- **OAP secteur "Les Salières":**

. Zonage **1AUB et 1 AUE** de **1,5 ha** qui est situé à l'entrée Nord du centre bourg. Il est en limite de front urbain et jouxte un quartier résidentiel récent. Le sol est en terre exploitée.

. Réalisation de **35 logements**. Le secteur se caractérise par la présence d'une salle de sport municipale sur une moitié de l'OAP. Le bâti sera mixte avec 70 % de collectifs ou d'intermédiaires. L'accès et les voiries se feront non par la départementale mais par les voiries existantes au Sud. Le stationnement est mutualisé au centre de l'OAP pour tenir compte du futur équipement sportif. Il est prévu 60 % de LLS et 20 % d'accession sociale.

. Densité : **50 logement/ha**.

- OAP secteur "Le Chez/La gare":

. Zonage **1AUh** de **1 ha** qui est situé sur le hameau "Le Chez" à l'Est de la commune. Il est constitué de 3 secteurs. Le secteur A, au nord, de 0,2 ha forme une dent creuse d'une zone résidentielle. Le sol est en friche naturelle. Le secteur B, au centre, de 0,2 ha en extension d'un bâti résidentiel. Le sol est en terre exploitée. Le secteur C, au Sud, de 0,6 ha est un champ agricole exploité qui est bordé en partie par des fronts résidentiels.

. Réalisation de **20 logements**. Le secteur A doit accueillir au minimum 6 logements. La forme urbaine sera de l'habitat groupé ou de l'intermédiaire tout comme le secteur B qui accueillera également au minimum 6 logements. Sur le secteur C, il est prévu 8 logements aux formes variées. Il est prévu 70 % de LLS sur l'ensemble de l'OAP.

. Densité : **20 logement/ha**.

→ Les dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles sont fournies et permettent une harmonisation globale des secteurs en développement. Par ailleurs, l'utilisation d'espaces végétalisés est pertinente.

→ L'OAP "les Vigeons" qui a une densité forte prévoit un grand espace vert au cœur de l'OAP. Pour des raisons d'usage, la présence d'un ou plusieurs espaces publics dans l'OAP plutôt qu'un grand espace central privatif, en lien par exemple avec les espaces de circulation, aurait été plus appropriée.

→ L'OAP "Les Salières" pourrait prévoir des stationnements vélo sécurisés notamment aux abords de l'équipement sportif. Par ailleurs, il conviendra de justifier plus précisément les besoins en équipements sportifs de la commune et la nécessité de ce nouvel équipement.

→ Il conviendra de redessiner l'OAP "Le chez/La gare" en supprimant la partie Sud en extension (voir infra partie "Foncier").

→ Il serait pertinent de préciser dans l'OAP "l'Azailler" les prescriptions relatives à la réalisation d'équipements mutualisés, tel que les stationnements.

→ Les OAP "Les Vigeons", "Les Salières" et "Le chez/La gare" se situent en limite de parcelles agricoles cultivées. Leur aménagement entraîne l'obligation de zone de non traitement (ZNT).

Oap sectorielle à vocation d'activités économiques

- OAP "ZAE Blacheronde"

La zone d'activités "Blacheronde" se situe au Nord-Est du centre bourg. Elle accueille des entreprises industrielles et artisanales et des ateliers municipaux sur une surface de **16 ha**. Le zonage du PLU est Ui, Uip et 1AUi. L'OAP a pour objet à travers ses prescriptions de répondre aux enjeux paysagers et de déplacements à travers le développement de connexions et d'aménagements paysagers. Elle répond également à des enjeux d'habitat et fonctionnel. Ainsi, elle prévoit de stopper le développement des habitations dans la zone et mieux intégrer les habitations existantes.

- OAP "Priourat"

Le secteur "Priourat" se situe à l'entrée du village. L'OAP concerne une parcelle d'une emprise de 1,2 ha zonée 1AUi*. Ce tènement est actuellement occupé par un ancien garage pour une partie et pour l'autre par un sol cultivé. Sa situation en entrée de village et sa connexion au tissu urbain offrent une opportunité stratégique en termes de développement économique mais doivent être cadrées pour éviter tout conflit d'usage. L'OAP permet d'assurer une bonne insertion paysagère. L'OAP permet la reconversion du bâtiment existant et/ou l'accueil de nouvelles activités compatibles. Un aménagement paysager qualitatif est prévu, en particulier pour s'inscrire efficacement avec la route départementale

jouxtant l'OAP. La localisation du village d'artisans, prévu sur le secteur de Blacheronde, aurait pu être prévue ici.

- L'OAP "Blacheronde" devra être redessinée pour tenir compte de la suppression de la zone d'extension au Nord (1,2 ha). Il est également demandé de prendre en compte ou de préciser la desserte de la ZAE par les transports en commun.
- L'OAP "Priourat" fait part des enjeux spécifiques à la zone concernée (entrée de ville, accès, conflit d'usage...). Il conviendra donc de préciser la nature des activités qui seront privilégiées au regard de ces enjeux.
- Les 2 OAP se situent en limite de parcelles agricoles cultivées. Leur aménagement entraîne l'obligation de zone de non traitement (ZNT).

OAP thématiques

- Intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

Cette OAP inscrit des prescriptions pour l'ensemble des zones d'activités :

- Composantes paysagères (implantation topographique, respect des structures existantes, traitements des lisières, stationnement, signalétique qualitative et simplifiée, traitement de l'eau pluviale...)
- Architecture (intégration harmonisée des nouveaux volumes de bâtiments et architecture sobre)
- Sobriété (traitement végétalisée et gestion sobre des lieux avec encouragement à l'utilisation d'énergie renouvelable)
- Stationnement (perméabilisation et végétalisation)
- Clôtures (qualité des franges des zones d'activités en accord avec les alentours)

- Patrimoine et paysage

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation thématique a pour objet de préserver, valoriser et renforcer les particularités paysagères et patrimoniales de la commune. La commune est composée de 3 unités paysagères dont il faut tenir compte lors du développement urbain de la commune. Les prescriptions permettront de cadrer les évolutions des bâtiments d'intérêt historique ou architectural en particulier les ensembles patrimoniaux témoins de l'activité agricole et rurale; mais aussi le petit patrimoine, la qualité des espaces publics, les hameaux et les éléments naturels et paysagers.

- L'OAP "patrimoine et paysage" prend en compte les enjeux visés par des prescriptions pertinentes en particulier concernant les hameaux de la commune (P. 77 et suivantes). Cependant, il conviendra d'ajouter dans l'OAP que toute plantation de haies devra prendre en compte la nécessité d'accessibilité aux parcelles agricoles.
- L'OAP concernant les zones d'activités porte des prescriptions qui répondent globalement aux demandes émises lors des réunions PPA et à la note d'enjeux des services de l'Etat transmise à la commune le 23 mai 2023.