



Madame le Maire
Mme Françoise CHAZAL
45, Grand Rue
26 800 ETOILE-SUR-RHONE



Rovaltain, le jeudi 24 avril 2025

Nos réf : LB/JF-NC – n°14-2025

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de la commune d'Etoile-sur-Rhône

Madame le Maire,

Vous avez transmis à notre syndicat le projet de révision du PLU de la commune d'Etoile-sur-Rhône pour recueillir son avis et nous vous en remercions.

Au vu des orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain et après l'analyse de la commission réunie le 08 avril 2025, notre bureau syndical a examiné le 18 avril dernier votre projet de révision.

Après en avoir délibéré, notre bureau syndical a émis un avis favorable assorti d'une réserve et de plusieurs remarques, comme indiqué dans la délibération ci-jointe.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous serai reconnaissant de bien vouloir faire parvenir au syndicat mixte le dossier de révision approuvée (en format numérique).

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Lionel BRARD,
Président

P.J : Copie de la délibération DBS n°25-05

DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche

Le 18 avril 2025 à 8h30 se sont réunis à Alixan et en visioconférence les membres du bureau

Etaient présent(e)s : Jean-Louis BONNET, Lionel BRARD (en visio), Christian GAUTHIER, Dominique GENTIAL, Philippe HOURDOU, Michel MIZZI (en visio), Franck SOULIGNAC, Jean-Paul VALETTE, Jean-Louis VASSY (en visio).

Etaient excusé(e)s : Xavier ANGELI, Michel BRUNET, Françoise CHAZAL, Yann EYSSAUTIER, Jacques DUBAY, Sylvie GAUCHER, Philippe LABADENS, Fabrice LARUE.

Date de convocation : 09 avril 2025 - Nombre de membres en exercice : 17 - Nombre de membres présents : 9 - Nombre de pouvoirs : 0

Objet : Avis du syndicat mixte sur le projet de révision du PLU de la commune d'Etoile-sur-Rhône

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°22-02 du 1^{er} février 2022 du comité syndical déléguant au bureau l'émission des avis sur les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le SCoT,

Vu le projet de révision du PLU de la commune d'Etoile-sur-Rhône transmis par la commune au Syndicat le 12 mars 2025,

Vu les remarques de la commission sur les documents d'urbanisme réunie le 08 avril 2025 ;

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Vu les délibérations n°22-11 du 18 octobre 2022 et n°14-10 du 24 septembre 2024 définissant et précisant les objectifs poursuivis par la révision du SCoT parmi lesquels figurent l'objectif suivant : « *La consolidation de l'attractivité du Grand Rovaltain au travers de dispositifs adaptés destinés à permettre : a). Le maintien et la croissance des industries existantes et l'accueil de nouvelles industries manufacturières créatrices d'emplois et de valeur dans le cadre de la stratégie de réindustrialisation des territoires initiée et mise en œuvre par la Région Auvergne Rhône Alpes ;* » et considérant que le développement du site de l'entreprise « Vincent » sur la zone de Blacheronde répond à cet objectif ;

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

LE BUREAU SYNDICAL,

après délibération et à l'unanimité des membres votants soit 9 voix pour,

DÉCIDE

- **de donner un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune d'Etoile-sur-Rhône assorti d'une réserve et de plusieurs remarques :**

A titre de réserve :

- La localisation des développements envisagés ne doit pas rendre possible d'extensions au-delà d'enveloppes urbaines secondaires repérées au SCoT, le DOO ne prévoyant pas de possibilité d'extension de ce type d'enveloppe sauf intérêt territorial avérée et la nécessité de permettre le développement d'une activité économique existante à fort impact en termes d'emploi et de création de valeur. A ce titre :
 - La zone 1AUh (0,64 ha) du hameau de la Gare n'a pas vocation à être support de nouveau développement urbain.
 - Le projet de zone 1AUi au nord de la ZA Blacheronde n'a pas vocation à être support de nouveau développement urbain.

Il est précisé que de nouveaux développements d'activités artisanales pourraient favorablement trouver une place au sein des surfaces de gisements identifiés dans le PLU dans les secteurs existants à vocation économique (secteurs du Priourat et ZA de Bosses et Basseaux).

A titre de remarques :

- L'extension à l'ouest de la ZA de Blacheronde pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise Vincent doit s'accompagner d'une recherche d'optimisation au sein du site de façon à limiter la consommation foncière.
- Considérant la surface de 1,7 ha inscrite et la vocation agricole actuelle du tènement inscrit en ER21 au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un parking végétalisé et perméable en lien avec le Domaine des Clévos (zone UL), le projet d'ER doit être mieux justifié.
- Le règlement de la zone UI liée à la ZA de Bosses et Basseaux, déconnectée du bourg principal d'Etoile, autorise le développement d'activités commerciales, y compris de proximité (< 300m² de surface de vente) au sein de la zone (68 ha). L'application d'un seuil minimum de taille de surface de vente gagnerait à être ajoutée.
- Au sein des OAP sectorielles pour de l'habitat :
 - La densité minimale moyenne des certains secteurs encadrés par des OAP mériterait d'être augmentée afin de garantir l'atteinte de l'objectif de densité du SCoT à savoir 32 logements/ha.
 - La rédaction des objectifs de production de logements dans les OAP sectorielles devant permettre l'atteinte des objectifs du SCoT en matière de typologies de logement, il conviendrait de fixer de manière plus précise les objectifs chiffrés de logement collectifs et de logements intermédiaires/accolés sous forme de fourchettes ou de minimum dans les OAP Les Vigeons, Canal du Moulin, les Salière.
 - Afin de garantir une réalisation qualitative de chaque zone 1AU à vocation résidentielle, les OAP encadrant ces secteurs doivent prévoir que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, à l'instar de l'OAP Canal du Moulin.
 - L'OAP Vigeons qui prévoit 70 logements minimum sous des formes d'habitat collectives et intermédiaires gagnerait à intégrer une seconde localisation préférentielle des aires de stationnement collectives.
- La suppression de l'EBC pour permettre la coupe des boisements présents sur le tènement Pasquier afin d'agrandir leurs bâtiments mériterait la mise en place de compensations en matière de plantations et de surface de pleine terre, considérant la forte minéralité du secteur.
- A l'instar du règlement des zones A, N, Ui et AUi, les dispositions réglementaires gagneraient à être renforcées dans l'ensemble des zones U et AU en matière de traitement des limites afin de favoriser la transparence écologique en imposant une conception et des caractéristiques de clôtures permettant la libre circulation de la petite faune.

D'autoriser le Président à signer tout document se rapportant à la présente.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Lionel BRARD
Président

