

Réf. Tribunal administratif n° E25000059 /38

Arrêté n°2025-172 du Maire de la commune d'Etoile-sur-Rhône prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ETOILE-SUR-RHONE (DRÔME)

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Enquête publique du lundi 16 juin 2025 à 8h00 au vendredi 18 juillet 2025 à 16h00

Gérard PAYET, Commissaire-enquêteur

Manuel VAUCOULOUX, suppléant



CHAPITRE 1 - INTRODUCTION

A - LE PROJET DE REVISION GENERALE

La commune d'Étoile-sur-Rhône se situe à environ 15 km au sud de Valence (Drôme). Elle appartient à la communauté de communes Valence-Romans-Agglomération (VRA) et constitue un pôle périurbain au sens du Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Grand Rovaltain.

La commune est traversée de grandes infrastructures routières (A7 et N7) et ferroviaires (TGV Lyon-Marseille). Elle est concernée par plusieurs périmètres d'inventaire de la biodiversité (zones Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, zones humides).

L'évolution démographique est dynamique ; la population de la commune passant de 2559 habitants en 1975 à 5497 habitants en 2022.

A.1 - RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET

Par arrêté n° 2025-172 du 26 mai 2025, Mme Françoise CHAZAL, maire de la commune d'Étoile-sur-Rhône, a prescrit une enquête publique conjointe portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et la création d'un périmètre de protection des abords (PDA) des monuments historiques.

Depuis son adoption, le 6 février 2014, le Plan local d'urbanisme d'Étoile-sur-Rhône a connu une modification simplifiée le 27 octobre 2016 et une mise à jour relative aux servitudes d'utilité publique le 20 octobre 2021.

La révision engagée par la commune vise, en premier lieu, à assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec les documents supra-communaux, à savoir :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 et le plan d'action du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Valence Romans agglo ;
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) 2016 – 2026 de Valence Romans Déplacements ;
- Et le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Rovaltain approuvé en 2017.

Par ailleurs, la commune a identifié les enjeux auxquels le PLU devra répondre :

- Un foncier constructible devenu rare et contraint par les risques d'inondation du Rhône et de la Véore qui traversent la commune, mais également par les règles adoptées à l'échelle du SCoT ;
- Une forte dynamique démographique qui infère une production de logements en adéquation et pour laquelle la part de logements sociaux doit répondre aux objectifs de la loi SRU ;
- Une identité rurale et patrimoniale que souhaitent défendre les élus.



Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce centrale du PLU, a retenu les trois axes suivants :

- Axe n° 1 : Préserver la qualité du cadre de vie :
 - 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 ».
- Axe n° 2 : Accompagner l'attractivité résidentielle :
 - Ce second axe définit les objectifs en matière de croissance démographique, notamment en recherchant la maîtrise du 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. Puis en déduire les besoins en logements, en équipements ainsi que les grandes orientations en matière de mobilité ;
- Axe n° 3 : Soutenir l'attractivité économique :
 - Ce troisième axe vise l'accueil de nouvelles entreprises, le soutien du commerce et de l'artisanat local, tout en confortant l'économie agricole.

A.2 - LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET

A.2.1 - L'AMBITION DEMOGRAPHIQUE

La commune souhaite stabiliser sa croissance démographique autour de 0,9 % par an, après des années d'une croissance dynamique, afin de parvenir à adapter les infrastructures et les équipements publics tout en conservant ce qui fait son identité et son cadre de vie.

Sur ce fondement, et en accord avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH), elle envisage la construction de 280 logements sur la période 2023-2032.

A.2.2 - L'AMBITION ECONOMIQUE

Etoile-sur-Rhône dispose d'un tissu économique allant de petites unités artisanales jusqu'à de grands établissements au rayonnement national. Quatre zones d'activité majeures sont situées sur la commune, le long de l'autoroute et de la N7.



Le projet de PLU entend :

- Ménager de l'espace complémentaire pour l'installation de nouvelles activités tout en prenant en compte les enjeux environnementaux (risque inondation notamment) ;
- Soutenir le commerce de centre-bourg ;
- Permettre le développement de l'artisanat local en créant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) ;
- Et maintenir la vocation agricole des espaces cultivés constituant une plus-value économique mais aussi paysagère.

B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, qui s'est tenue du 16 juin 2025 au 18 juillet 2025 avec 4 permanences en mairie, s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans événement notable à signaler.

Une cinquantaine de personnes se sont présentées, dont la plupart ont laissé une contribution soit directement sur le registre, soit par courriel ou courrier. L'Autorité environnementale a exprimé certaines demandes d'amélioration du projet. Les personnes publiques associées (PPA) et la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont exprimé des avis favorables assortis de réserves, recommandations et remarques.

CHAPITRE 2 - APPRECIATION DU PROJET

La commune d'Etoile-sur-Rhône entend stabiliser sa croissance démographique autour de 0,9%, après une longue période d'une croissance dynamique et cela afin de pouvoir adapter ses infrastructures, tout en conservant ce qui fait l'identité de la commune.

Les prospectives démographiques la conduisent alors à prévoir la construction d'environ 280 nouveaux logements sur la période 2023-2032, tout en maîtrisant la consommation foncière.

Sur le plan économique, le projet vise à soutenir le commerce de centre-bourg et le développement de l'artisanat local, mais aussi d'accompagner le développement et l'installation de nouvelles activités dans les zones économiques de son territoire.

Le projet identifie ainsi cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour la création de logements, et deux OAP thématiques ; l'une pour assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des zones d'activités, et l'autre pour protéger le patrimoine et le paysage de la commune.



Dans la zone naturelle, deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) permettent, d'une part, d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage et, d'autre part, de compléter l'offre d'équipements de loisirs sur divers endroits du territoire communal.

L'ensemble du dossier soumis à l'enquête était cohérent avec un diagnostic et une évaluation environnementale qui se voulaient suffisamment étayés pour justifier les choix établis pour la période du PLU.

L'examen du projet de PLU par l'Autorité environnementale, les Personnes publiques associées (PPA) et la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a relevé un certain nombre d'erreurs à corriger, de sujets à compléter ou à mettre en cohérence entre les documents composant le dossier. Ces points pourront aisément être rectifiés par la commune.

D'autres points méritent une attention particulière :

- Une mise en cohérence des données relatives à la consommation d'espaces et à la production de logements devra être effectuée entre les différentes pièces du PLU, l'articulation avec le PCAET précisée et les mesures ERC et indicateurs de suivi devront être complétés ;
- A défaut de pouvoir les adopter dès cette version du PLU pour une question de temporalité, les prescriptions liées aux énergies renouvelables, qui viennent tout juste d'être débattues, devront y être intégrées à la plus prochaine évolution du document d'urbanisme ;
- L'emplacement réservé n° 21, prévu pour l'aménagement d'un parking pour le domaine de Clévos, devra être abandonné notamment du fait du risque d'inondation ;
- Le projet d'extension Nord de Blacheronde (1AU) devra être abandonné tant il n'a pas fait la preuve de sa pertinence et devant l'opposition de plusieurs personnes publiques, notamment le SCoT qui détient la compétence « développement économique » ;
- Enfin, la proposition de resituer le projet de Village d'artisans dans le secteur de Priourat, exprimé par plusieurs personnes publiques, aura besoin d'être examiné plus finement pour en analyser la pertinence.

Les observations du public ont, quant à elles, essentiellement porté sur des questions personnelles de constructibilité de leurs terrains, ou encore liées au voisinage des projets d'OAP. Elles ne remettent pas en cause les équilibres du document d'urbanisme.



Pour que le projet de révision du PLU d'Etoile-sur-Rhône réponde pleinement à l'intérêt général, il nécessitera d'être complété et modifié au vu des questionnements qui précèdent. Ces compléments ne bousculent pas l'économie générale du document d'urbanisme qui reste solide et cohérent.

CHAPITRE 3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de révision du PLU d'Etoile-sur-Rhône retrace bien l'ambition première du maître d'ouvrage de stabiliser la dynamique démographique tout en offrant à ses habitants un cadre de vie respectueux de l'identité de la commune. Les divers éléments du dossier, sous réserve d'apporter les correctifs signalés, sont cohérents entre eux et lisibles autant qu'il peut se faire pour un tel sujet.

L'enquête publique, qui s'est déroulée dans de bonnes conditions, a soulevé de nombreuses interrogations, dont une grande part a trouvé une réponse satisfaisante, mais aussi quelques points d'amélioration nécessaires.

En conséquence de quoi, sous les 2 réserves¹ et avec les 2 recommandations² suivantes :

Réserve n°1 :

Le projet d'extension Nord de Blacheronde (1AUi) devra être supprimée du projet de révision du PLU et le ténement concerné reclassé en zone A ;

Réserve n°2 :

L'emplacement réservé n° 21, prévu pour l'aménagement d'un parking pour le domaine de Clévos, devra être abandonné ;

¹ Si la réserve n'est pas levée, le rapport est réputé défavorable.

² Préconisations du commissaire enquêteur



Recommandation n°1

Les prescriptions liées aux énergies renouvelables, qui viennent tout juste d'être débattues, devront être intégrées au PLU à sa plus prochaine évolution ;

Recommandation n°2

La proposition émise par plusieurs personnes publiques de resituer le projet de Village d'artisans dans le secteur de Priourat devra être examinée plus finement pour en analyser la pertinence en vue de l'intégration éventuelle dans le PLU.

Je donne un avis favorable à la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Etoile-sur-Rhône.

Chabeuil, le 17 août 2025

Gérard PAYET

Commissaire Enquêteur