

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
CONJOINTEMENT A LA CREATION D'UN
PERIMETRE DE PROTECTION DES
ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
DE LA COMMUNE D'ETOILE-SUR-RHONE
(DRÔME)**

Rapport 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



SOMMAIRE

Chapitre 1 - Présentation de l'enquête	4
A - Introduction et objet de l'enquête.....	4
B - Cadre juridique de L'enquête publique.....	4
C - La commune d'Étoile-sur-rhône	5
Chapitre 2 - Présentation générale du projet	6
A - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet	6
B - Caractéristiques du projet de révision du plu.....	8
C - Caractéristiques du projet de création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques	21
Chapitre 3 - Organisation de l'enquête	23
A - Désignation du commissaire enquêteur.....	23
B - Rencontres préliminaires.....	23
C - Documents mis à la disposition du public	24
D - Arrêté d'ouverture de l'enquête	24
E - Mesures de publicité de l'enquête	25
Chapitre 4 - Déroulement de l'enquête.....	27
A - Accès aux documents	27
B - Consultations préalables à l'enquête	27
C - Réunion publique.....	29
D - Permanences du Commissaire Enquêteur	29
E - Clôture et recueil du registre et des documents annexes.....	30
Chapitre 5 - Enseignements de l'enquête	30
A - Avis de l'Autorité environnementale.....	30
B - Observations des Personnes publiques	44



C - Observations du public.....	106
D - Interrogations du commissaire enquêteur	149
Chapitre 6 - Evaluation globale du projet	150
A - Intérêt général de la démarche	150
B - Les interrogations soulevées par le projet	151



CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

A - INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) conjointement à la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de la commune d'Etoile-sur-Rhône (Drôme).

La commune d'Etoile-sur-Rhône dispose d'un PLU, approuvé le 06 février 2014, lequel a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée adoptée le 27 octobre 2016, et d'une mise à jour des servitudes d'utilité publique le 20 octobre 2021.

Sa révision est motivée par le besoin de :

- 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.

Par ailleurs, se fondant sur les possibilités ouvertes par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, la commune a souhaité créer un périmètre de protection des abords (ou périmètre délimité des abords – PDA) pour ses monuments historiques en vue de recentrer la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de covisibilité et d'intérêt architectural, urbain et paysager.

B - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La révision dite « générale » d'un PLU est la plus complète en termes d'évolutions et peut aboutir sur un document nettement distinct du précédent. Elle est engagée lorsque le projet prévoit de :



- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC) ;
- Diminuer une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N) ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, soit n'a pas été ouverte à l'urbanisation, soit n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i), directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Elle est encadrée par les articles L.153-31 à L.153-33 et R.153-11 du Code de l'Urbanisme, et sa procédure d'élaboration obéit aux mêmes modalités que celles destinées à l'élaboration d'un PLU.

La création d'un périmètre délimité des abords, encadrée par les articles L621-30 et suivants et R621-58 et suivants du Code du patrimoine, peut être initiée soit par le préfet de région, soit par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, et nécessite la consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique concerné. Lorsque la proposition émane de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, elle est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Une enquête publique est nécessaire, qui peut être conduite conjointement à celle de la révision du PLU.

C - LA COMMUNE D'ÉTOILE-SUR-RHONE

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.

CHAPITRE 2 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET

A - CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

Le projet soumis à l'enquête publique porte à la fois sur la révision du PLU et sur la création d'un périmètre délimité des abords 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.



Sur ce fondement, le conseil municipal, dans sa délibération du 29 mars 2022, a fixé les objectifs à la révision du PLU rappelés ci-avant.

Également, la commune désire recentrer la consultation de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts pour Etoile-sur-Rhône.

En effet, lorsque des immeubles forment avec un monument historique un ensemble cohérent, les travaux susceptibles d'en modifier l'aspect sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'ABF. Par défaut, cela concerne tous les immeubles, bâtis ou non bâtis (cour ou jardin par exemple), situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci.

Depuis la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le périmètre délimité des abords (PDA) – qui instaure la servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel -, peut être adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire.

La création d'un PDA peut relever de l'initiative de l'ABF, mais également être proposé par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), après enquête publique et consultation des propriétaires des monuments historiques par le commissaire enquêteur. Lorsque l'initiative revient à la commune, ici celle d'Etoile-sur-Rhône, la proposition est soumise à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

La commune d'Etoile-sur-Rhône a souhaité mettre en œuvre cette faculté pour protéger plus efficacement l'Église Notre-Dame, classée aux Monuments historiques le 26 septembre 1908, et l'ancienne porte fortifiée du Château de la Boisse, classée aux Monuments historiques le 21 octobre 1926 ; toutes deux situés dans le cœur du vieux village.

Du point de vue de la procédure, l'article L621-31 du Code du patrimoine permet de mener conjointement l'enquête publique relative à la création du PDA à celle de la révision du PLU, à condition que leur objet soit clairement identifié et que les dossiers soient présentés de manière distincte, mais consultables en même temps.

C'est ainsi que la commune d'Etoile-sur-Rhône présente cette enquête publique unique avec pour objet :

- La révision du PLU ;
- Et la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour des deux édifices classés aux Monuments historiques que sont l'Église Notre-Dame et la Porte fortifiée du Château de la Boisse.



B - CARACTERISQUES DU PROJET DE REVISION DU PLU

B.1 - ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS ET OBJECTIFS DU PLU REVISE

Les objectifs généraux rappelés ci-avant voient leur déclinaison dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

B.1.1 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Au sein d'un PLU, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce centrale qui fixe, à partir des enjeux identifiés au diagnostic, les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement, ainsi qu'en matière d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation des continuités écologiques.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Étoile-sur-Rhône, le PADD a décliné les objectifs généraux de la manière suivante :

- Axe n° 1 : Préserver la qualité du cadre de vie :
 - Comme l'indique le dossier d'enquête, 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.

Chacune de ces orientations fait l'objet d'une déclinaison en objectifs plus précis dans le PADD.



i) LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Le rythme annuel de croissance démographique que connaît la commune depuis 2013 (près de 1,3% en moyenne) soulève des interrogations quant à sa capacité à adapter les infrastructures et les équipements publics, tout en conservant ce qui en fait l'identité et le cadre de vie.

Dans une logique de développement maîtrisé, la commune souhaite stabiliser sa croissance démographique autour de 0,9 % par an sur la période 2023-2032.

ii) LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENVISAGEE

L'étude du parc immobilier effectuée par la commune fait ressortir un prix au m² supérieur à la moyenne de l'agglomération et un faible nombre de logements vacants.

La commune a donc prévu, compte-tenu de la progression démographique visée et des prescriptions du SCoT et du PLH, la construction de 280 logements sur la période 2023-2032, soit 28 logements par an en moyenne.

Par ailleurs, même si le taux de logements sociaux a progressé ces dernières années, la commune ne répond toujours pas aux exigences de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Pour toutes les communes déficitaires, le programme local de l'habitat (PLH) arrêté par Valence Romans Agglo fixe un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de construction neuve.

iii) L'OFFRE ECONOMIQUE A RENFORCER

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.

Les emplois associés ne permettent cependant pas d'occuper tous les actifs habitant la commune, dont les ¾ d'entre eux travaillent dans les pôles voisins, notamment Valence et Loriol-sur-Rhône.

Le projet de PLU entend donc :

- 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.

iv) LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

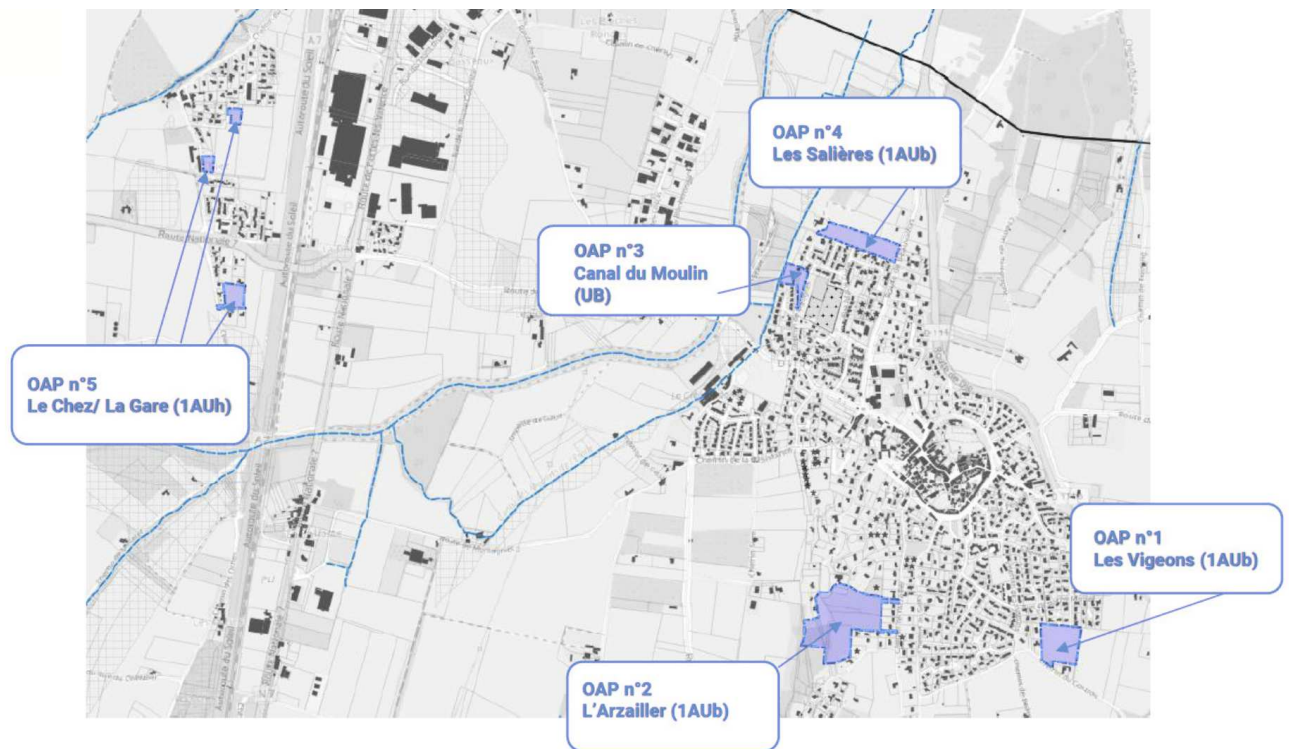
Ces orientations conduisent la commune à prévoir la mobilisation de 15 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours de la période 2023-2033, dont 7 ha à vocation d'habitat. Cette consommation est compatible avec les objectifs de la loi dite "Climat et résilience" du 22 août 2021 qui a fixé, sur le plan national, un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050.

v) LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Sur le plan qualitatif, le projet de révision du PLU s'attache à préserver la richesse environnementale du territoire communal : identification des couloirs et réservoirs de biodiversité, protection des milieux humides, adaptation des systèmes d'assainissement des eaux usées, prise en compte des risques...

B.1.2 - Les orientations d'aménagement et de développement durables (OAP)

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU d'Etoile-sur-Rhône donne lieu à l'identification de cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui permettent d'exprimer de manière plus qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement sur un secteur donné de la commune, auxquelles s'ajoutent deux OAP dites « thématiques » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.



i) OAP N° 1 LES VIGEONS

L'OAP Les Vigeons (1AUb), qui se situe au sud-est du bourg sur une emprise de 1,8 ha actuellement en terres agricoles, est créée pour accueillir 70 nouveaux logements, dont 45 % en logements locatifs sociaux et 20 % au titre de l'accèsion sociale au logement.

ii) OAP N° 2 L'ARZAILLER

Au sud-ouest du bourg, sur une emprise de 2,3 ha appartenant à la commune, l'OAP L'Arzailler (1AUb) accueillera 45 logements, dont 35 % de logements locatifs sociaux (LLS), et la création d'un parc paysager.

iii) OAP N° 3 CANAL DU MOULIN

L'OAP Canal du Moulin (UB), d'une emprise de 0,7 ha, se situe au nord-ouest du bourg, longeant le canal dont elle porte le nom. Cette dent creuse est en partie concernée par une zone humide.

Elle devrait néanmoins pouvoir accueillir 22 logements, dont la moitié en logements locatifs sociaux (LLS).



iv) OAP N° 4 LES SALIERES

L'OAP Les Salières (1AUb) se situe en entrée nord de la commune, en contre-bas de la route de Beauvallon. D'une emprise de 1 ha, ce secteur est destiné à la création de 35 logements et d'un équipement public sportif et/ou culturel.

v) OAP N° 5 LE CHEZ-LA GARE

Cette OAP Le Chez – La Gare, d'une emprise totale de 1 ha, a la particularité d'être répartie sur trois sites non contigus, à l'ouest de l'autoroute.

Le secteur A, plus au nord, et le secteur B faisant jonction entre les quartiers, devraient accueillir chacun 6 logements. Le secteur C, plus au sud en zone agricole, en accueillera 8.

Sur les 20 logements qui seront créés, 70 % devront être des logements locatifs sociaux (LLS).

vi) OAP THEMATIQUE « ASSURER L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES »

Les OAP thématiques visent à traiter d'un enjeu transversal à l'échelle de la commune.

Avec cette première OAP « Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des zones d'activités », la commune d'Etoile-sur-Rhône souhaite s'appuyer sur la portée réglementaire de ces orientations thématiques pour insuffler des changements dans l'implantation des structures, plus respectueuse des composantes du paysage qui fait l'identité de la commune. Cela vise tant l'architecture que le stationnement, les clôtures, ou encore la végétalisation.

Sont concernées, principalement, la zone de Blacheronde (14 ha), aujourd'hui de compétence communautaire, et la zone de Priourat (1,2 ha). Dans la première, il s'agit en particulier d'accompagner le développement de l'entreprise VINCENT et d'étendre la zone pour l'accueil d'un village d'artisans. Dans la seconde, la révision du PLU cherche principalement à permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec le tissu résidentiel sur la partie Ouest.

vii) OAP THEMATIQUE « PATRIMOINE ET PAYSAGE »

Outre la création du périmètre délimité des abords des monument historiques soumise à l'enquête, la commune cherche à préserver la qualité du cadre de vie en promouvant un développement respectueux des structures patrimoniales et paysagères, et valorisant la biodiversité du territoire communal.

Cela passe par l'identification des bâtiments d'intérêt historique ou architectural, du petit patrimoine bâti ainsi que les murs et murets généralement constitués de galets, des ensembles ruraux témoins de l'histoire agricole..., et chercher à renouer les liens entre les différents espaces.

B.1.3 - Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Les zones agricoles (A) et naturelles ou forestières (N) des PLU sont, par principe, inconstructibles.

Toutefois l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet, de manière dérogatoire, que puissent être édifiées certaines constructions et installations – lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) - dans le périmètre de secteurs de de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), dont la création est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage font également partie de ces dérogations.

Le présent projet de révision s'appuie sur cette réglementation, qui précise que le caractère exceptionnel des STECAL doit s'apprécier « *entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs* », pour proposer deux STECAL en zone naturelle.

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





i) STECAL NL A VOCATION D'EQUIPEMENTS ET LOISIRS

Le premier STECAL NL, identifié en vert sur les cartes ci-dessus, est constitué de six emprises discontinues permettant d'accueillir les équipements suivants : terrains de sport, skate-park, modélisme, base de loisirs, loisirs du hameau de la Gare et jardins Le Parquet. Ces derniers, jardins Le Parquet, font l'objet d'un projet d'aménagement porté par la commune.

ii) STECAL NGV HABITAT DES GENS DU VOYAGE

Le STECAL Ngv, d'une emprise de 2,4 ha au sud du bourg et le long de la route de Die, est un secteur déjà occupé illégalement par le gens du voyage depuis plusieurs années. Il permettra, par densification, la création de 10 places supplémentaires adaptées au besoin de sédentarisation de ces populations, répondant ainsi aux obligations posées à la commune en la matière (Schéma départemental d'accueil des gens du voyage couvrant la période 2022-2028).

B.1.4 - Règlement du PLU

De manière plus concrète, le PLU comporte un règlement - composé d'un règlement écrit et de documents graphiques -, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones qui y sont définies. Le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables aux tiers, publics et privés.

i) ZONES URBAINES

Les zones urbaines déterminées dans le cadre de la révision du PLU d'Etoile-sur-Rhône sont les suivantes :

- la zone 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.

La zone UA comprend un sous-secteur UA* correspondant à la première frange bâtie située en face des remparts et présentant des enjeux patrimoniaux.



La zone UA est concernée par la présence de Monuments Historiques (servitude AC1). Les demandes d'urbanisme situées au sein du Périmètre Délimité de Abords (PDA) sont soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- la zone UB ;

La zone UB correspond au tissu résidentiel 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.

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.

- la zone 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.

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.

- la zone 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 ...

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

- la zone UL

La zone UL correspond au site d'équipement d'intérêt collectif des Clévos.



- la zone UI

La zone Ui correspond aux différents secteurs à vocation économique. Elle comprend plusieurs sous-secteurs encadrant les destinations et sous-destinations possibles.

- La zone Ui correspond aux zones d'activités de Blacheronde, Fiancey et La Paillasse. Elle comprend un sous-secteur Ulp correspond à l'espace de stationnement salariés de la carrosserie Vincent.

- La zone Ui* correspond à la zone d'activités de Basse et Basseaux ;

- La zone Uil correspond à la zone d'activités des Caires.

ii) *LES ZONES A URBANISER :*

- La zone 1AUb.

La zone 1AUb correspond aux trois secteurs d'extensions de l'enveloppe bâtie principale fléchés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces secteurs sont directement constructibles sous réserve de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

- La zone 1AUh.

La zone 1AUh correspond aux secteurs d'extensions des enveloppes secondaires que constituent le Chez et la Gare. Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces secteurs sont directement constructibles sous réserve de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

- La zone 1AUe

La zone 1AUe correspond au secteur d'extension des Salières destiné à l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics.



- La zone 1AU_i

La zone 1AU_i correspond aux secteurs d'extension à vocation économique. Elle correspond à l'extension Nord de la zone d'activités de Blacheronde.

Elle comprend également un sous-secteur 1AU_i* correspondant au secteur de Priourat.

iii) LES ZONES AGRICOLES

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

A la date d'approbation du PLU, la zone A comprend également des habitations n'appartenant pas à une exploitation agricole pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti existant sont autorisées sous certaines conditions.

La zone A comprend 2 sous-secteurs :

- La zone Aco : elle correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux environnementaux forts. Il s'agit des principaux corridors écologiques identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et par les documents-cadres (SRADDET et SCoT). Afin de préserver ces secteurs, la constructibilité de cette zone est encadrée ;

- La zone Ap : elle correspond à deux secteurs marqués par des enjeux paysagers forts (entrée de commune, ouverture visuelle sur le grand paysage, pieds de coteaux...). Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite. Une évolution strictement encadrée des constructions existantes est autorisée.

iv) LES ZONES NATURELLES

La zone N 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 de la valeur du boisement.

A la date d'approbation du PLU, la zone N comprend également des habitations existantes pour lesquelles des évolutions et adaptations sont autorisées sous certaines conditions.

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- La zone Nco : elle correspond aux espaces naturels présentant des enjeux environnementaux forts. Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.



- La zone Nre : elle correspond aux principaux réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et par les documents-cadres (SRADDET et SCoT). Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.
- La zone NL : elle correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs (secteur du stade de foot ; skate-park ; base de loisirs, secteur d'aéromodélisme ...).
- La zone Ngv : elle correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

B.2 - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les PLU doivent être compatibles avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), dont ils peuvent adapter les orientations aux spécificités locales, en respectant toutefois une obligation de non-contrariété aux aspects essentiels du document supérieur. A défaut, en application de l'article L. 153-50 du Code de l'urbanisme, le document d'urbanisme est fragilisé et les décisions qui seraient prises sur son fondement pourraient être annulées.

La compatibilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), document intégrateur de toutes les politiques sectorielles, emporte une compatibilité avec les documents supérieurs.

Le SCoT du Grand Rovaltain a été approuvé le 17 janvier 2017 et sa révision, toujours en cours, a été engagée par le syndicat mixte lors de sa séance du 18 octobre 2022.

Le syndicat mixte, lors de la réunion du 18 avril 2025, a émis un avis favorable au projet de révision du PLU d'Etoile-sur-Rhône, assorti d'une réserve concernant la localisation des développements envisagés du hameau de la Gare et de la zone nord de Blacheronde.

Il a en outre ajouté plusieurs 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.

Par ailleurs, le PLU doit également prendre en compte les objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), - lequel se substitue au schéma régional climat air énergie (SRCAE), au schéma régional de l'intermodalité, au plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) et au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) - et les programmes d'équipement.

Le SRADDET est un document stratégique d'aménagement du territoire élaboré par la collectivité régionale. Celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté en assemblée plénière le 19 décembre 2019 et est entré en vigueur le 10 avril 2020. Une procédure de modification a été engagée en juin 2022.

B.3 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Comme le prévoit l'article L 104-1 du Code de l'urbanisme, l'Autorité environnementale a été saisie par la commune s'agissant de son projet de révision du PLU.



Celle-ci a rendu son avis n° 2025-ARA-AUPP-1579 le 10 juin 2025 ; avis destiné à informer le public et qui porte sur la qualité de l'étude d'impact environnemental et sur les mesures prises (démarche ERC - éviter, réduire, compenser -) dans le cadre du projet. S'en dégagent les principales recommandations suivantes :

- Compléter la démarche d'évaluation environnementale conduite et détailler davantage la justification du projet démographique au regard des besoins du territoire. L'analyse de la consommation d'espace future doit tenir compte de l'ensemble des projets susceptibles de consommer des Enaf. Par ailleurs, une présentation des solutions alternatives étudiées est attendue, notamment s'agissant de la localisation des différents secteurs en extension (secteur Gare/le Chez et ZA Blacheronde en particulier). Enfin, une attention particulière doit être portée sur l'articulation du projet de PLU avec le Scot et le PCAET ;
- L'état initial doit être précisé sur plusieurs secteurs doit être confirmée sur la base d'inventaires complémentaires (espèces protégées...). Par ailleurs, les caractéristiques des mesures d'évitement et de réduction proposées doivent permettre de garantir l'absence d'incidence résiduelle, en particulier s'agissant des secteurs à enjeux tels que les zones Natura 2000 et les espaces boisés classés ;
- L'adéquation entre les besoins générés par le projet de PLU avec la ressource en eau potable (quantitatif / qualitatif) doit être mieux démontrée. S'agissant des risques naturels, des éléments permettant de garantir l'absence d'augmentation de la vulnérabilité pour les biens et les personnes sont nécessaires en particulier dans les différents secteurs situés en zone rouge du PPRI (extension de la ZA Blacheronde par exemple) ;
- Enfin, l'Autorité environnementale recommande d'ajouter un bilan carbone et de préciser les ambitions du territoire en matière de développement des énergies renouvelables.

B.4 - LA CONCERTATION PREALABLE

Concernant la révision du PLU, la délibération du conseil municipal du 29 mars 2022 a fixé les modalités de la concertation préalable prévues au code de l'urbanisme :

- Moyens d'information à utiliser :
 - Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
 - Article spécial dans la presse locale ;
 - Article dans le bulletin municipal ;
 - Réunion avec les associations et les groupes économiques et les exploitants agricoles ;
 - Réunion publique avec la population ;
 - Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté ;



- Affichage dans les lieux publics (abri bus, commerçants...) ;
- Dossier disponible en mairie ;
- Publication sur le site internet.
- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat.
 - Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
 - Possibilité d'écrire au maire ;
 - Tenue de permanences en mairie par Mme le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le conseil municipal ;
 - Organisation de réunions publiques ;
 - Boîte à idées dédiée au PLU, par courrier et par mail.

Le conseil municipal de la commune a approuvé, en sa séance du 19 février 2025, le bilan de la concertation, présenté de manière détaillée dans un document annexe.

Le projet de révision a été arrêté au cours de la même séance.

C - CARACTERISQUES DU PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Engagé dans une démarche de révision de son Plan local d'urbanisme (PLU), la commune a souhaité l'accompagner d'une réflexion sur la protection des monuments historiques. Il s'agit, pour la commune, de « recentrer la consultation de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de covisibilité et d'intérêt architectural, urbain et paysager », créant ainsi un « écrin » à ses monuments historiques que sont l'Église Notre-Dame et l'Ancienne porte fortifiée du Château de Boisse.



C.1 - UN RAPIDE HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Etoile-sur-Rhône, occupé dès l'époque romaine sous le nom de Stella, devient une place forte stratégique au Moyen-Âge. La citée est ceinte de murailles et protégée de plusieurs portes, et l'Église Notre-Dame est érigée entre le XIIe et le XIIIe siècle. Elle sera classée¹ aux Monuments historiques en 1908.

Construite comme château de défense, la Boisse, initialement appelé château des Poitiers, connaîtra une longue succession de seigneurs (Poitiers, Marilhac, Naucaze, Bouyssou), et survivra aux guerres de religion et à la Révolution. Ses vestiges sont aujourd'hui propriété privée dont seule la Porte fortifiée a été inscrite² aux Monuments historiques en 1926.

Le centre ancien, où se situent les deux monuments historiques, est ceint d'une couronne de remparts aujourd'hui disparus. Le tissu urbain composé essentiellement de constructions médiévales et de l'époque de la Renaissance, y est très dense, adapté au relief et marqué par l'utilisation de matériaux provenant de carrières locales (grès coquillé, galets du Rhône...). Il accueille un grand nombre d'édifices prestigieux encore en élévation (la tour Renaissance de la place du centre, le château Saint-Ange, les portes de belle facture, les caves de l'hôtel de ville...).

Cet ensemble constitue un site inscrit³ aux Monuments historiques le 8 mai 1972.

C.2 - CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Selon les prescriptions de l'article L 621-30 du code du Patrimoine, la délimitation d'un périmètre délimité des abords (PDA) doit conduire à la constitution d'un ensemble d'immeubles qui soit cohérent avec le monument historique concerné, ou qui soit susceptible de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. La notion de « covisibilité » issue de l'ancien article L 621-30-1 du même code, aujourd'hui abrogé, et qui signifiait que deux édifices étaient conjointement visibles depuis un même point de vue, a disparu.

¹ Le niveau le plus important de protection des Monuments historiques est le classement, qui permet de protéger les immeubles bâtis ou jardins présentant un intérêt public de conservation. Le classement au titre des monuments historiques est délivré par arrêté du ministre de la Culture

² Les biens inscrits au titre des monuments historiques sont des immeubles qui, sans justifier d'une demande de classement, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. L'inscription est prononcée par arrêté du préfet de région.

³ Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. L'inscription est prononcée par arrêté du Ministre en charge des sites. En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.



La proximité des deux monuments classés et leur situation au cœur du site inscrit, a conduit la commune d'Etoile-sur-Rhône à proposer à l'Architecte de Bâtiments de France (ABF) un unique périmètre délimité des abords (PDA).

CHAPITRE 3 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

A - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance n° E25000059 /38 du 19 mars 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, avec pour suppléant M. Manuel VAUCOULOUX.

B - RENCONTRES PRELIMINAIRES

Après un premier échange téléphonique avec Mme Christelle CHARLIN du service juridique et foncier de la commune, je me suis fait communiquer une version électronique du dossier.

Je suis ensuite allé, le 3 avril 2025, à la rencontre de Mme Françoise CHAZAL, maire d'Etoile-sur-Rhône, et de M. Yoan DURIF, son adjoint à l'urbanisme. Je leur ai fait part de mes premières observations concernant l'enquête et notamment, qu'en l'état, le dossier ne présentait pas les deux objets (révision du PLU d'une part et création d'un périmètre délimité des abords d'autre part) de manière distincte ; la réflexion concernant le PDA étant reléguée en une annexe parmi d'autres du PLU. Que par ailleurs, cette création nécessitait un avis de l'Architecte de bâtiments de France qui ne figurait pas au dossier. La maire s'est alors engagée à faire le nécessaire pour présenter le dossier d'enquête en bon ordre et obtenir l'avis de l'ABF, et cela en essayant de ne pas retarder la période prévue pour l'enquête qu'elle envisageait à la mi-juin.

Suivront plusieurs échanges avec Mme CHARLIN qui m'informe que contact a été pris avec l'ABF dont l'avis favorable parviendra finalement le 24 mai 2025 à la commune. Nous convenons également des dates de l'enquête et des permanences.

Le 10 juin 2025, je me rends de nouveau à la mairie, cette fois pour vérifier les aspects opérationnels de l'organisation de l'enquête. Je profite de ce déplacement pour effectuer une visite de terrain pour m'imprégner de l'organisation du territoire et faire le lien avec les enjeux présentés dans le dossier de l'enquête.



C - DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier soumis à la présente enquête publique était composé :

Au titre de la révision du PLU

- D'un rapport de présentation scindé en quatre documents : « Diagnostic » (pièce n° 1), « Justification de choix retenus » (pièce n° 2), « Évaluation environnementale » (pièce n° 3) et « Résumé non technique du PLU » (pièce n° 4) ;
- D'un document exposant le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » ;
- Des « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » ;
- D'un règlement écrit ;
- De trois documents constituant le règlement graphique ;
- D'un document faisant bilan de la concertation ;
- Et de nombreuses annexes (Servitudes, risques, règlement local de publicité, etc.)

Au titre de la création du PDA

- D'un rapport présentant le projet ;
- Du courrier de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 20 mai 2025, portant avis favorable au projet.

L'ensemble était accompagné d'un registre d'enquête publique où le public pouvait consigner ses remarques et propositions, ainsi que :

- D'une chemise comportant l'ordonnance désignant le Commissaire enquêteur, l'arrêté du maire de la commune d'Etoile-sur-Rhône prescrivant l'enquête et les délibérations du conseil municipal portant sur la révision du PLU et sur la création du PDA ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) et de la CDPENAF ;
- Les copies des avis dans la presse ;
- L'avis n° 2025-ARA-AUPP-1579 de l'Autorité Environnementale.

D - ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Le 26 mai 2025, le maire de la commune d'Etoile-sur-Rhône a prescrit l'enquête publique par arrêté n° 2025-172 dont les principales dispositions sont les suivantes :

- Le projet porte, d'une part, sur la révision générale du Plan local d'urbanisme de la commune motivée comme suit :



- 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.

Il porte, d'autre part, sur la création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques de la commune afin de recentrer la consultation de l'ABF sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de covisibilité et d'intérêt architectural, urbain et paysager.

- L'enquête dure 33 jours consécutifs, du 16 juin 2025 à 8h00 au 18 juillet 2025 à 16h00 ;
- Le dossier est mis à disposition du public à la mairie d'Etoile-sur-Rhône, siège de l'enquête, accompagné d'un registre papier sur lequel il pourra consigner ses observations. Le public pourra pareillement déposer ses observations sur une adresse de courriel dédiée à l'enquête, ou les adresser par courrier postal. Le dossier complet est, par ailleurs, consultable sur le site internet de la commune (<https://www.etoilesurrhone.fr/enquete-publique>) ;
- Le commissaire enquêteur tiendra permanence les lundi 16 juin de 8h00 à 12h30, mercredi 25 juin de 13h30 à 17h00, mardi 8 juillet de 8h00 à 12h30 et vendredi 18 juillet 2025 de 13h30 à 16h00 ;
- Le maire d'Etoile-sur-Rhône fait afficher, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, un avis d'enquête publique, et fait publier un avis d'enquête dans deux journaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours ;
- A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique la synthèse des observations du public. Le responsable du projet dispose de 15 jours pour produire son mémoire en réponse.

E - MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

En amont de l'enquête publique, les modalités de la concertation préalable ont permis une large information sur le projet de révision du PLU : publications presse, bulletin municipal, site internet de la commune, exposition permettant de suivre l'avancement de la procédure...



Une réunion avec les représentants du monde économique s'est tenue le 2 novembre 2022, parallèlement un questionnaire leur a été adressé. De même, une réunion des représentants du monde agricole a été organisée le 30 novembre 2022 également accompagnée d'un questionnaire.

Deux réunions publiques, les 26 juin et 2023 et 16 octobre 2024 ont accueilli un total d'environ 180 personnes. En outre, un registre d'expression (papier et mail) a été mis à la disposition du public pour y faire part des observations et suggestions.

Dans le cadre de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'environnement, un avis a été publié dans le Dauphiné Libéré le 30 mai 2025 et dans le Peuple Libre le 29 mai 2025. Ces parutions ont été répétées dans les mêmes journaux respectivement le 16 juin 2025 et le 19 juin 2025.

Des affiches au format réglementaire A2, annonçant l'enquête publique ont été mises en place au moins 15 jours avant l'ouverture de celle-ci à la mairie, siège de l'enquête. Un certificat du maire d'Etoile-sur-Rhône en atteste.

En outre, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête a publié l'avis, mis à disposition le dossier complet, et proposé un lien électronique pour déposer les observations, sur le site internet de la mairie.

The screenshot shows the website of the commune of Etoile-sur-Rhône. At the top is a dark navigation bar with the following links: 'Vie municipale', 'Mes démarches', 'Actus', 'Vie quotidienne', a yellow 'CONTACTER' button, and a search bar labeled 'Recher' with a magnifying glass icon. Below the navigation bar is a section titled 'Découvrir Étoile'. It contains two news cards. The first card features a photograph of yellow agricultural machinery and a blue button labeled 'Plus d'infos sur l'actualité →'. The second card features a black and white photograph of a village square with a church tower. The text on this card reads 'ALERTE, CADRE DE VIE, URBANISME, VIE MUNICIPALE' followed by 'PLU : ENQUETE PUBLIQUE, C'EST PARTI !' in bold, and a blue button labeled 'Plus d'infos sur l'actualité →'.



CHAPITRE 4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A - ACCES AUX DOCUMENTS

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en dehors et pendant mes permanences à la mairie d'Etoile-sur-Rhône, sise 45 Grande Rue – 26800 Etoile-sur-Rhône. Par ailleurs, le dossier complet était consultable sur le site internet de la commune.

B - CONSULTATIONS PREALABLES A L'ENQUETE

B.1 - LES PERSONNES PUBLIQUES

En application de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan est soumis pour avis aux personnes publiques associées. Ainsi, en amont de l'ouverture de l'enquête, le dossier a été transmis pour avis début mars 2025 aux personnes publiques associées suivantes :

- L'Agence régionale de santé ;
- Le Centre régional de la propriété forestière Rhône-Alpes ;
- La Chambre d'Agriculture ;
- La Chambre de commerce et d'industrie ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- La Compagnie nationale du Rhône ;
- Les communes d'Ambonil, Beauchastel, Beauvallon, Charmes-sur-Rhône, Livron-sur-Rhône, Montéleger, Montmeyan, Montoisson, Portes-lès-Valence, Saint-Georges-les-Bains ;
- Le département de la Drôme ;
- La Direction départementale des routes – Centre Est (DIRCE) ;
- La préfecture de la Drôme (DREAL, DDT) ;
- Le Gaz réseau Distribution France (GRDF) ;
- Le GRTGaz ;
- L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ;
- La région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Le syndicat mixte Valence-Romans Mobilités ;



- Le réseau de transport d'électricité (RTE) ;
- Le président du syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche (SCoT) ;
- La Société de transports pétroliers par pipeline ;
- Le Syndicat d'irrigation drômois ;
- Le Syndicat des eaux du sud valentinois ;
- L'Unité départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Drôme ;
- La communauté d'agglomération Valence Romans Agglo ;
- La Société Voies navigables de France.
- La Société Enedis.

Le dossier a été concomitamment transmis à la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Drôme.

Tous les avis parvenus après ouverture de l'enquête ont été joints en pièce complémentaire au dossier.

L'analyse des différentes réponses est présentée plus loin dans le document.

B.2 - L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Enfin, conformément aux prescriptions de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme, le projet de révision a été transmis pour avis à l'Autorité environnementale le même jour.

Celle-ci se prononce sur la base du document d'urbanisme arrêté. L'avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale réalisée, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement et la santé dans le document.

L'Autorité environnementale a délibéré et rendu son avis n° 2025-ARA-AUPP-1579 sur le projet de révision du PLU d'Etoile-sur-Rhône le 10 juin 2025, lequel a été joint au dossier d'enquête publique. L'analyse de cet avis est faite ci-après.



B.3 - LES PROPRIETAIRES DES MONUMENTS HISTORIQUES

La consultation des propriétaires des monument historiques lors de l'enquête publique portant création d'un périmètre délimité des abords (PDA), prévue à l'article L621-31 du Code du patrimoine, vise à garantir leur information et à recueillir leurs observations.

Pour la présente enquête, les propriétaires étaient les suivants :

- La commune d'Etoile-sur-Rhône pour l'Église Notre-Dame, classée le 26 septembre 1908 ;
- Mme Du Peuty Dit De Beaupuy De Genis Isabelle pour le Château de la Boisse dont l'Ancienne porte a été inscrite aux monuments historiques le 21 octobre 1926.

La commune étant porteuse du projet de création de PDA, j'ai estimé que les prescriptions de l'article L621-31 étaient suivies.

Par ailleurs, j'ai pu joindre Mme De Genis le 3 juin 2025 pour lui présenter le projet à l'enquête. Elle m'a indiqué n'avoir aucune objection, ni observation à faire valoir.

C - REUNION PUBLIQUE

Compte-tenu de la large consultation préalable organisée dans le cadre de la définition du projet de révision du PLU, je n'ai pas jugé utile de mettre en place une réunion publique en cours d'enquête.

D - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai effectué les permanences aux lieux, dates et heures telles que prévues par l'arrêté municipal précité. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et sans événement particulier, à l'exception du constat de la disparition du registre pendant deux heures le dernier jour de l'enquête. Il a été rapidement retrouvé (un élu l'ayant emporté pour prendre connaissance des observations du public) et, compte-tenu du peu d'impact sur la procédure, je n'ai pas jugé utile d'en dresser procès-verbal.

Une cinquantaine de personnes sont venues à ma rencontre.



E - CLOTURE ET RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS ANNEXES.

L'enquête s'est achevée le vendredi 18 juillet 2025. L'unique registre déposé en mairie a été clos par mes soins pour être joint au présent rapport où il figure en annexe.

Il enregistre 37 contributions, dont certaines arrivées par courriel (et agrafées au registre au fur et à mesure de leur arrivée).

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement, j'ai dressé procès-verbal des observations, et l'ai remis dès le 21 juillet 2025 à la maire, Mme Françoise CHAZAL, en présence de son adjoint, M. Yoann DURIF, en lui indiquant qu'elle disposait d'un délai de quinze jours pour m'adresser ses réponses.

Le mémoire en réponse m'est parvenu le 4 août 2025.

CHAPITRE 5 - ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

Le public s'est régulièrement manifesté lors de mes permanences, montrant son intérêt au projet, notamment concernant la révision du PLU.

Quant aux réponses des personnes publiques, celles-ci sont arrivées avant le début de l'enquête, à l'exception de celle de l'INAO.

A - AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'avis de l'Autorité Environnementale est un avis simple qui éclaire sur la qualité du projet au regard de la prise en compte de l'environnement et sur son intelligibilité dans la présentation pour le public.

Il ne se pose ni comme favorable, ni comme défavorable mais apporte de nombreuses réflexions qui aident le maître d'ouvrage à améliorer son projet, en évaluant au mieux les impacts potentiels du PLU sur l'environnement, et facilite la participation du public à son élaboration.

Observation n° 1 – Sur le plan général

L'Autorité environnementale recommande d'ajuster plusieurs éléments au sein des différents volets du rapport de présentation pour améliorer la compréhension globale du projet et en faciliter la lecture :



- Les données relatives à la consommation d'espace sont différentes d'un document à l'autre (il est question d'une consommation ENAF de 13,5 ha dans le rapport de présentation n°3 page 15 et de 15 ha dans le rapport de présentation n°2 page 143) ;
- Plusieurs coquilles ont été repérées : il est question à plusieurs reprises du PLU d'Yssingaux (page 149 et suivantes du rapport de présentation n°2) ;
- Le rapport de présentation n°3 comprend pages 106 et suivantes, une partie 9 dédiée aux évolutions du PLU suite à la réalisation de l'évaluation environnementale. Pour davantage de clarté, les éléments qui y sont communiqués gagneraient à figurer directement dans la partie 7 relative à l'analyse des incidences, car ils constituent des mesures d'évitement et de réduction opérationnelles retranscrites directement dans le projet de PLU.

Commentaires et avis technique de la commune :

Une mise en cohérence des données relatives à la consommation d'espaces sera réalisée entre les différentes pièces du PLU. Les coquilles seront également corrigées et la partie dédiée aux évolutions suite à la réalisation de l'évaluation environnementale sera déplacée directement dans la partie 7 relative à l'analyse des incidences pour plus de clarté.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette mise en cohérence est effectivement nécessaire

Observation n° 2 – Prise en compte des documents supérieurs

L'Autorité environnementale recommande de :

- Justifier pourquoi certaines recommandations du PCAET n'ont pas été intégrées, en particulier celles s'agissant du développement des énergies renouvelables sur le territoire ;
- Compléter l'analyse de l'articulation avec le Scot, notamment vis-à-vis des localisations retenues pour certains secteurs en extension (ZA Blacheronde en particulier).

Commentaires et avis technique de la commune :

L'articulation avec le PCAET sera complétée et il pourra être précisé les outils mobilisés dans le cadre du PLU en faveur du développement des énergies renouvelables et notamment :



- Au sein des OAP : des dispositions communes ont été mises en place et visent à favoriser la sobriété des constructions. Un paragraphe s'intitule « promouvoir des logements durables : développer les principes du bioclimatisme » ;
- Au sein du règlement écrit : article 5 des différentes zones qui visent à promouvoir des constructions plus vertueuses et plus sobres. 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 ».

Ces éléments sont présentés dans l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SRADDET. Ils seront reportés dans l'analyse de la compatibilité avec le PCAET.

Concernant la gestion des eaux pluviales : il n'est pas prévu l'établissement d'un diagnostic de la gestion des eaux pluviales de la commune. Toutefois, les différentes pièces du PLU et notamment les OAP et le règlement écrit vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales. Plusieurs outils sont mobilisés :

- Création d'un coefficient de pleine terre (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.



Concernant certains secteurs en extension : Deux secteurs sont effectivement situés en dehors des localisations de développement envisagées par le SCoT : la zone 1AUh du hameau de la Gare (0,64 ha) et le projet de zone 1Aui au Nord de la ZA de Blacheronde.

Ces deux secteurs font l'objet d'une réserve dans les avis formulés par le SCoT, l'État, la CDPENAF ainsi que de la part de Valence Romans Agglomération (EPCI compétent en matière de développement économique).

La commune rappelle que la délimitation de l'extension Nord de Blacheronde vise à répondre aux besoins d'artisans locaux – besoins exprimés lors de la concertation de la révision du PLU. Ce secteur visait à permettre l'accueil d'un village d'artisans. Si le secteur de « Priourat » est ciblé par plusieurs personnes publiques associées comme une alternative, la collectivité précise que la mobilisation de ce gisement est incertaine ; le propriétaire n'étant pas vendeur.

Toutefois, compte-tenu des réserves exprimées par plusieurs PPA (Autorité Environnementale, État, SCoT et EPCI), l'extension Nord de Blacheronde sera abandonnée et le secteur reclassé en zone agricole (A) afin d'assurer une compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT et avec la stratégie de développement économique de l'Agglomération.

Les élus tiennent néanmoins à souligner que cette décision est prise en contradiction complète avec ce qu'il considère comme les besoins essentiels de leur territoire et du tissu économique local de TPE/PME. Ce secteur devait avoir pour vocation de répondre à un besoin très clairement exprimé au cours des réunions de travail qui ont été organisées dans le cadre de la procédure de révision de PLU. De toute évidence, le non-sens économique des avis exprimés témoigne d'une vision totalement déconnectée des réalités de terrain. Ces contraintes ne vont par ailleurs avoir pour effet que d'accentuer un phénomène déjà bien présent, celui de la pression foncière exercée sur les parcelles agricoles pourvues d'anciens bâtiments d'exploitation désormais sans usage. Nous poussons ainsi des artisans et/ou chefs de petites entreprises et se replier vers des « solutions » qui n'en sont pas (vieilles granges, anciens poulaillers, etc.), en contravention avec les règles d'urbanisme, le tout en plaçant les élus dans une situation intenable, celle de devoir en conscience fermer les yeux sur ce que nous savons être une occupation illégale des sols, faute de pouvoir proposer une quelconque alternative aux personnes qui nous sollicitent.

Concernant le secteur de la Gare : ce dernier fait également l'objet de réserve de la part du SCoT, des services de l'État ou encore de la CDPENAF. Il est néanmoins important de préciser que ce dernier est situé en Zone UB dans l'actuel PLU. Il ne s'agit donc pas d'une « extension » pensée par l'équipe municipale en place, mais bien d'une « dent creuse » ayant comme nous y sommes tenus fait l'objet d'une OAP. Quoi qu'il en soit, les élus se refusent à assumer la responsabilité et le préjudice financier que ce déclassement causerait au propriétaire de la parcelle concernée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note qu'un complément sera apporté quant à l'articulation du PLU avec le PCAET.



En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet de PLU contient plusieurs prescriptions qui visent à en maîtriser les aspects négatifs, notamment dans les OAP. Un diagnostic global sur la commune serait un outil utile que la commune pourrait programmer ultérieurement.

Pour le secteur Nord de Blacheronde (1AUi), l'opposition à son extension, exprimée par plusieurs personnes publiques et notamment le SCoT qui détient la compétence « développement économique », conduit la commune, malgré elle, à en abandonner le projet et à reclasser le tènement en zone agricole. J'en prends bonne note.

La commune précise, en réponse à la proposition de certaines personnes publiques, qu'il n'est pas envisageable de positionner le projet de Village d'artisans dans le secteur du Priourat ; le propriétaire de ce gisement n'étant pas vendeur. Je considère, toutefois, que le PLU se veut un document prospectif d'urbanisme, retraçant la volonté politique de la commune, étant établi pour une période assez longue et qu'il n'est donc pas inutile, dans ces conditions, d'envisager cette proposition dont les tenants et aboutissants peuvent évoluer dans le temps.

Enfin, s'agissant de la zone 1AUh située au sud du quartier La Gare (0,6 ha), la commune rappelle utilement que, bien qu'elle soit présentée comme étant un secteur d'extension dans le document OAP (page 42), elle est entièrement incluse dans la zone UB validée en 2014 dans le cadre du PLU en cours. Il ne me paraît donc pas judicieux de revenir sur la vocation d'habitat de ce tènement.

Observation n° 3 – Biodiversité et milieux naturels

L'Autorité environnementale recommande de :

- Reprendre l'état initial de l'environnement (en particulier pour les projets de développement résidentiel en zone UB, 1AUB et N) sur la base de visites de terrain dont la méthodologie doit être présentée dans le dossier (le fait que l'état initial de l'environnement repose sur cette unique visite interroge compte tenu des nombreux secteurs concernés ; le choix de maintenir ce secteur UB dans le projet de PLU interroge compte tenu du manque d'information sur les enjeux en présence) ;
- Préciser les mesures ERC proposées en justifiant en quoi elles permettent de conduire à l'absence d'incidence résiduelle, notamment sur les espèces protégées ;
- S'assurer de la présence ou non d'espèce protégée sur les différents sites, par exemple de la Scabieuse blanchâtre au sein du secteur de l'Arzailler ; si la présence de cette espèce est avérée et que la mise en œuvre du PLU est susceptible d'incidence, le PLU doit présenter l'ensemble des conditions cumulatives requises pour obtenir une autorisation dérogatoire de destruction d'espèce protégée, notamment une « raison impérative d'intérêt public majeur » ;
- Justifier que le recours à certains zonages et à leur règlement associé (pour les zones Natura 2000 et les EBC notamment) permet de maintenir un état de conservation suffisant. »



Commentaires et avis technique de la commune :

Un passage écologue a effectivement été réalisé sur les différents secteurs de projets envisagés dans le cadre de la révision du PLU.

Un passage a notamment été effectué « chemin du Peroux » secteur faisant l'objet d'un classement en zone NL et recouvrant deux types de secteurs : une partie déjà urbanisée/aménagée (ancien skate-park) et une partie agricole. Le rapport écologue précise que l'enjeu le plus fort concerne le Serin cini, car protégé au niveau national, il présente également un statut vulnérable sur la liste rouge nationale. Il n'est pas nicheur sur site, mais l'utilise pour l'alimentation. Le projet envisagé sur ce secteur consiste à aménager un « pôle jeunes » et notamment à réaménager un skate-park ; un lieu de rencontres/d'échanges avec du mobilier urbain. Ce secteur se veut agréable pour ses usagers et donc végétalisés. Les essences végétales existantes seront préservées et de nouvelles plantations seront développées ; végétation répondant à l'alimentation de cette espèce. A noter que le projet de PLU vise à diversifier les essences ; une liste d'essences est notamment annexée au règlement écrit du PLU.

Au regard des avis des PPA et des remarques précédentes sur la compatibilité du PLU avec le SCoT, la zone 1Aui (Blacheronde Nord) fera l'objet d'un déclassement en zone agricole (A). La biodiversité liée à ce secteur sera donc maintenue en l'état.

Le secteur de l'Arzailler a fait l'objet d'un passage écologue, à l'instar des autres secteurs de projets. Quelques espèces d'oiseaux ont pu être observées sur site et le rapport écologue précise que le secteur présente les différents habitats dont ils ont besoin : les haies pour se reposer et faire leurs nids, les prairies pour chasser. Les boisements existants ont fait l'objet d'une préservation via un classement en zone naturelle (N) – partie Ouest du secteur ainsi que d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (espaces verts protégés). Ce secteur fait par ailleurs l'objet d'une OAP précisant que « 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. »

Le rapport écologue mentionne également que les prairies sont favorables aux insectes. C'est le site où le plus de papillons ont été observés : 10 espèces. Parmi ces espèces, une espèce présente un enjeu faible puisque considérée comme quasi-menacée au niveau régional. Il s'agit de la Zygène des garrigues (*Zygaena erythrus*). Elle recherche des prairies et pelouses sèches. Elle a plusieurs plantes hôtes (plantes essentielles à son cycle de vie) : le Panicaut champêtre (*Eryngium campestre*), les Scabieuses ou encore le Trèfle bitumineux (*Bituminaria bituminosa*).

Afin d'étoffer les mesures ERC, l'OAP pourra être complétée afin d'indiquer que la partie parc devra veiller, en cas de nouvelles plantations, à favoriser le développement des plantes hôtes.

Concernant la présence de la Scabieuse blanchâtre : Un pied a été observé, mais son mauvais état ne permet pas de conclure à l'espèce. La présence de l'espèce n'étant pas avérée, le PLU n'a pas à



présenter l'ensemble des conditions cumulatives requises pour obtenir une dérogation de destruction d'espèce protégée.

Concernant le secteur UB – impasse de la Magnanerie : Ce dernier correspond à un jardin enfriché. Les secteurs à enjeux ont fait l'objet d'une protection et notamment la zone humide. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle qui précise les enjeux de préservations de la partie Ouest. Les outils mis en place permettent de concilier densification de l'enveloppe bâtie et réponse aux objectifs de diversification des formes bâties et de mixité sociale et préservation de la biodiversité et des enjeux environnementaux.

Une zone Aco a effectivement été délimitée correspondant aux zones agricoles participant à des corridors écologiques identifiés par le SCoT. 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. Aucune exploitation n'est située au sein de la zone Aco. Au sein des périmètres de réciprocité liés aux exploitations, les parcelles ont été classées en zone A afin de permettre le développement de ces dernières.

✓ 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

Les règles mises en place se veulent mesurées (emprise au sol restreinte) et l'implantation tient compte des enjeux liés au cours d'eau (distance de 20 mètres à respecter). Il est par ailleurs précisé qu'il doit s'agir soit de tunnels soit de bâtiments techniques. Aussi, toutes les mesures ont été mises en place afin d'assurer un équilibre entre prise en compte des corridors écologiques et maintien et développement de l'agriculture.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur les différents points soulevés par l'Autorité Environnementale, la commune apporte des réponses argumentées permettant de vérifier que le passage écologue a été mené de telle sorte à bien faire ressortir les enjeux et en conséquence d'adapter les règles du PLU. Notamment, il s'agira de limiter



fortement les possibilités de construction dans les zones agricoles participant à des corridors écologiques identifiés par le SCoT.

La commune s'engage à étoffer les mesures ERC en complétant les règles de l'OAP afin d'indiquer que la partie parc devra veiller, en cas de nouvelles plantations, à favoriser le développement des plantes hôtes.

Ces réponses me paraissent satisfaisantes.

Observation n° 4 – Changement climatique

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par un bilan carbone et l'évolution des émissions de GES.

Elle recommande également de préciser les ambitions du territoire en matière de développement des énergies renouvelables.

Commentaires et avis technique de la commune :

Concernant les énergies renouvelables : Par délibération en date du 6 mai 2025 le conseil municipal d'Etoile-sur-Rhône a tiré le bilan et arrêté des zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables. En effet, la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables entrée en vigueur au 1er juillet 2023 oriente les choix stratégiques nationaux en matière de production et de consommation d'énergie vers la neutralité carbone en 2050. Pour atteindre cet objectif, il est demandé aux communes de définir des Zones d'Accélération pour la production d'Energie Renouvelable (ZAE nR). Elles doivent préalablement soumettre le projet à la concertation de la population. La concertation, pour la commune d'Etoile-sur-Rhône, s'est déroulée du 10 au 24 mars 2025.

Les secteurs potentiels de développement ont porté uniquement sur l'énergie solaire en toiture. Le développement des autres énergies n'apparaît pas pertinent à l'échelle des zones sur la commune :

- Éolien : aucun potentiel identifié ;
- Hydraulique : non prioritaire ;
- Méthanisation : aucun nouveau projet identifié sur la commune, ni envisagé par les instances supra-communales.

Une carte des zones d'accélération potentielle du photovoltaïque a été produite. Cette dernière a été jointe dans la réponse à la MRAE.



Concernant le bilan carbone : Plusieurs mesures du PLU participeront à réduire l'empreinte carbone :

Vis-à-vis du stockage Carbone :

- Préservation par l'article L151-23 du code de l'urbanisme des haies, ripisylves, bosquets ;
- Plantation de haies ou bandes paysagères en bordure des zones AU ;
- Maintien d'espaces verts publics ;
- Classement en zone N à constructibilité très limitée des espaces boisés et en A des espaces agricoles ;
- Plusieurs prescriptions au règlement visent à réduire l'imperméabilisation, récupérer les eaux pluviales et à favoriser la végétalisation au sol ou sur toit plat.

Vis-à-vis de la réduction des consommations énergétiques ou d'énergies carbonatées :

- Implantation des zones à urbaniser dans le tissu urbain ou en périphérie immédiate favorisant la proximité ou mixité fonctionnelle, et réduisant les distances de déplacement quotidien ;
- Intégration du vélo dans les opérations créant du logement (local dédié) ;
- Développement des énergies renouvelables : le PLU favorise la conception bioclimatique et le développement du photovoltaïque tout en l'accompagnant/l'encadrant.

Le PLU rappelle aussi dans le règlement l'obligation réglementaire d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques et hybrides à faibles émissions de GES.

Vis-à-vis des bâtiments et constructions nouvelles :

- En zone d'activités, le règlement précise que « Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés. Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été » ;
- Art. 5.2 du règlement écrit sur les Performances énergétiques et environnementales des constructions : incitation aux économies d'énergies par utilisation de matériaux renouvelables, recyclables, en prévoyant une bonne isolation thermique, en orientant les bâtiments pour recueillir les apports solaires et la lumière naturelle...



Appréciation du commissaire enquêteur

Le travail mené par la commune sur les questions liées aux énergies renouvelables est très récent et n'apparaît donc pas véritablement dans le projet de PLU dont la version soumise à l'enquête est antérieure.

Il faut néanmoins rappeler qu'un certain nombre d'obligations, inscrites au Code de l'urbanisme et issues des dernières lois (notamment la loi Climat et Résilience de 2021), sont d'application nationale et que le PLU doit y être compatible. Il peut préciser les prescriptions nationales en la matière, voire les renforcer à travers son règlement, et en faciliter le déploiement, tout en fixant des règles d'intégration architecturale.

Il paraît difficile pour des raisons de temporalité, au stade de la présente révision du PLU, d'intégrer ces règles rapidement. Je conseillerais à la commune de le prévoir à la toute prochaine évolution du PLU.

Pour ce qui concerne le bilan carbone et l'évolution des émissions de GES, ce travail pourrait effectivement être pertinent. Néanmoins, les dispositions prises dans le cadre de la révision du PLU sont assez nombreuses et participent, dans leur mise en application, à mieux maîtriser ces enjeux.

Observation n° 5 – Gestion de l'eau

L'Autorité environnementale recommande de présenter une démonstration robuste de l'adéquation entre les besoins générés par le projet de PLU, toutes vocations confondues, avec la ressource en eau potable disponible, d'un point de vue quantitatif et qualitatif et en prenant en compte le changement climatique.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le rapport de présentation – tome 3 – évaluation environnementale – comprend un zoom spécifique sur la compatibilité du projet de PLU avec les ressources en eau potable et les capacités d'assainissement (pages 50 et suivantes). Il présente notamment un bilan besoins-ressources au regard des données fournies par le Syndicat des Eaux du Sud Valentinois.

Dans son avis en date du 13 mai 2025, les services de l'État indiquent : « 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 ».

La démonstration actuelle sera donc maintenue en l'état.



Appréciation du commissaire enquêteur

La préoccupation de l'Autorité Environnementale est légitime. Néanmoins, les précautions ont été prises par la commune – l'ambition de maîtriser la dynamique démographique y participe - et l'adéquation entre les ressources en eau et l'évolution des besoins a été confirmée par les services de l'État.

Observation n° 6 – Consommation foncière

L'Autorité environnementale recommande de :

- S'assurer de la cohérence globale des informations inscrites au sein des différentes pièces du dossier (consommation d'Enaf ; les logements issus des changements de destination (près de 9 d'après le dossier) ainsi que ceux créés au sein du Stecal Ngv (près de 13) doivent également être intégrés) ;
- Justifier les hypothèses de croissance retenues au regard des besoins du territoire et des ressources disponibles ;
- Compléter l'analyse de la consommation d'espace future en y intégrant l'ensemble des projets d'aménagement susceptibles de consommer des Enaf (les emplacements réservés (ER) n'ont pas été pris en compte dans ce calcul alors que leur superficie cumulée représente près de 6,1 ha. Il en est de même pour le Stecal Ngv qui prévoit 13 nouveaux logements sur 2,4 ha.) ;
- Garantir la compatibilité du secteur « gare/le Chez » et de l'extension de la ZA « Blacheronde » avec le Scot ; à défaut ces secteurs, prévus pour de l'urbanisation, devront être retirés du projet de PLU.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les chiffres relatifs à la consommation d'espaces seront mis en cohérence et tiendront notamment compte de l'avis de l'État.

Les ER les plus conséquents seront intégrés dans le calcul. A noter que l'ER n°21 (emprise de 1,7ha) sera supprimé à la suite de l'avis de l'État et de la CDPENAF.

Concernant le STECAL « Ngv » destiné à l'accueil des gens du voyage : aucune consommation d'ENAF ne sera associée à ce secteur. Il s'agit d'un secteur occupé illégalement depuis plusieurs années. Ce secteur représente 2,4 ha dont 2 ha sont déjà aménagés (artificialisés) et occupés de manière illégale depuis plusieurs années. La consommation d'ENAF associée à ce secteur ne relève donc pas du futur projet de PLU. Ce secteur a fait l'objet d'une zone spécifique afin d'assurer une



compatibilité du PLU avec le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage couvrant la période 2022-2028 (se reporter à la justification du STECAL : page 61 – rapport de présentation – Tome 2 : justification des choix)

Concernant les secteurs en extension (La Gare et Blacheronde) : se reporter aux réponses apportées précédemment.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note la mise à jour des données relatives à la consommation d'Enaf qui n'intégreront pas le Stecal Ngv déjà (illégalement) artificialisé.

Observation n° 7 – Risque inondation

L'Autorité environnementale recommande de justifier de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité pour les biens et les personnes situés dans des secteurs concernés par le risque d'inondation en tenant compte des effets du changement climatique, et à défaut de retirer certaines zones.

Commentaires et avis technique de la commune :

Concernant la zone LAUi de Blacheronde : au regard des précédentes remarques et réponses, ce secteur fera l'objet d'un déclassement en zone agricole (A).

Concernant les emplacements réservés :

- ER n°21 : lors du passage en CDPENAF et devant le SCoT, la collectivité a acté que cet emplacement réservé serait supprimé.
- ER n°7 : ER destiné à l'aménagement de la plaine sportive et des Clévos et à l'aménagement du canal du Moulin – comme indiqué par les services de l'État, ce dernier fera l'objet de prescriptions au stade de l'autorisation d'urbanisme.

Concernant les changements de destination : plusieurs changements de destination sont effectivement concernés par un risque inondation. Ces derniers constituent des bâtiments patrimoniaux, dont certains ont une valeur architecturale exceptionnelle, témoins de l'histoire et de l'identité de la commune. L'absence de changements de destination est d'ores et déjà une menace avérée pour la préservation de ce patrimoine bâti historique, et entraînera qui plus est la création de ruines et/ou de « points noirs » dans le paysage. Le changement de destination pourra être compatible avec la prise en compte du risque inondation en imposant des aménagements



uniquement au-dessus de la côte de référence. A l'instar de l'ER n°7, des prescriptions au stade de l'autorisation d'urbanisme seront formulées.

Appréciation du commissaire enquêteur

Au regard de ces éléments, je considère que les risques d'inondation ont été correctement pris en compte et l'équilibre avec la nécessaire préservation du patrimoine communal assuré.

Je note par ailleurs la suppression de l'ER 21.

Observation n° 8 – Risque de conflit d'usage

Les OAP « Les Vigeons », « Les Salières », « Le chez/La gare », « ZAE Blacheronde » et « Priourat » se situent en limite de parcelles agricoles cultivées. Leur aménagement nécessite de mettre en œuvre une zone de non-traitement (ZNT) afin de limiter les risques et nuisances vis-à-vis de la population.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les OAP seront complétées pour intégrer des prescriptions relatives à la prise en compte des zones de non-traitement (zone non aedificandi en limite de zones agricoles ; obligation d'aménagement paysager...etc.)

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 9 – Risque sanitaire

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur les thématiques de la santé humaine et du cadre de vie en justifiant en quoi le projet de PLU peut avoir une incidence positive sur ces enjeux (La commune est colonisée par le moustique *Aedes albopictus* (moustique tigre) depuis 2013).

Commentaires et avis technique de la commune :

Les principales sources de nuisances et de bruit sur la commune sont liées aux infrastructures de transport (Autoroute, voie ferrée, route nationale ou routes départementales) ainsi qu'aux zones d'activités et à la présence de deux carrières.

Des mesures d'évitement sont présentées page 57 du rapport de présentation – Tome 3 :

- « Aucune zone U ou AU n'a été définie à proximité directe des carrières - La mixité fonctionnelle autorisée au sein des zones U/AU tient compte des enjeux liés au bruit. Ainsi, seules les activités compatibles avec la vocation résidentielle sont permises » ;

Ainsi que des mesures de réduction :

- « Les secteurs à urbaniser concernés par la proximité de voies bruyantes (zones 1AUh du hameau du Chiez et zone 1AUi* à l'est du village) font l'objet de préconisations en termes d'implantations des constructions ou de végétalisation au sein des OAP ».

Concernant le moustique tigre : Si la thématique n'est pas clairement affichée dans les pièces du PLU, le règlement écrit précise concernant les toitures plates autorisées : « une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie sera exigée. » (Article 5.1 des différentes zones). Cette mesure vise en effet à éviter la stagnation de l'eau et la prolifération du moustique tigre. Le règlement pourra être complété afin d'interdire ou limiter les dispositifs favorisant l'eau stagnante (proposition : « toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire »).

Appréciation du commissaire enquêteur

La proposition d'ajout pour limiter les poches d'eau stagnante est pertinente. La commune pourrait aussi s'inspirer du guide ISadOra signalé par la DDT, pour compléter son approche.

Observation n° 10 – Indicateurs

L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus au moyen d'une présentation des solutions de substitution raisonnables, intégrant une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, et le cheminement des décisions ayant conduit, notamment au regard des critères environnementaux, aux choix retenus (cf. L'article R.104-18 du code de l'urbanisme).



Commentaires et avis technique de la commune :

L'évaluation environnementale sera complétée afin de présenter un volet « solutions de substitution » et préciser les choix retenus.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 11 – Indicateurs

L'Autorité environnementale recommande de revoir le dispositif de suivi pour en faire un véritable outil de pilotage du PLU.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les indicateurs proposés seront étoffés en ajoutant la fréquence prévue pour le suivi du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

B - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

B.1 - REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En réponse à ses sollicitations, le maître d'ouvrage a reçu les avis suivants sur son projet de révision :

- Le 5 mars 2025, un avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, assorti de plusieurs remarques ;
- Le 11 mars 2025, un avis favorable de la commune de Montéléger.



- Le 13 mars 2025, un ensemble d'observations de la part de la Compagnie nationale du Rhône ;
- Le 24 mars 2025, quelques observations du Syndicat d'Irrigation Drômois ;
- Le 25 mars 2025, un ensemble d'observations de la Société de transports pétroliers par pipeline (TRAPIL) ;
- Le 27 mars 2025, un courrier sans observations de GRTgaz ;
- Le 31 mars 2025, les observations de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Le 1^{er} avril 2025, les observations de la compagnie ENEDIS ;
- Le 24 avril 2025, un avis favorable du SCoT Grand Rovaltain, assorti d'une réserve et de plusieurs remarques ;
- Le 6 mai 2025, un avis favorable de la CDPENAF, assorti de plusieurs réserves ;
- Le 5 mai 2025, un avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Drôme, assorti de plusieurs réserves ;
- Le 13 mai 2025, un avis favorable de la Direction départementales des Territoires (DDT) assorti de plusieurs réserves ;
- Le 21 mars 2025, un avis réservé de l'Agence régionale de santé (ARS) ;
- Le 17 mars 2025, les observations du Réseau de transport d'électricité (RTE) ;
- Le 26 mai 2025, un avis favorable de Valence Romans Mobilités, assorti de quelques remarques ;
- Le 27 mai 2025, un avis favorable de Valence Romans Agglo, assorti de réserves, de recommandations et d'observations ;
- Le 27 mai 2025, un avis favorable du Département de la Drôme, assorti d'observations ;
- Enfin, arrivé tardivement, un courrier du 30 juin 2025 de l'INAO faisant état de plusieurs remarques.

B.2 - REPONSE DE LA CDPENAF

La Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), présidée par le préfet, se compose de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, de l'État, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement...



Sa mission est de veiller à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à réduire l'impact des documents de planification et de l'aménagement opérationnel sur ces espaces. Elle est obligatoirement consultée pour certaines procédures, et notamment sur les projets de PLU et les STECAL.

La CDPENAF de la Drôme a rendu son avis simple sur le projet de révision du PLU le 17 avril 2025. Celui-ci comporte trois volets :

- Au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, cet avis est favorable sous réserve de :
 - o Supprimer les extensions sur Blacheronde (Ui et 1AUi) ou, à défaut, justifier de l'accord du SCOT et de l'EPCI ;
 - o Supprimer l'extension du secteur 3 Gare (secteur Sud) ;
 - o Justifier l'emplacement réservé (ER 21) et l'utilisation du parking (mutualisation des usages) et, à défaut, le redimensionner ou le supprimer ;
 - o Améliorer la justification du potentiel constructible de la zone d'activités économiques des Basseaux.
- Au titre de la création de STECAL, cet avis est favorable ;
- Au titre du règlement des zones A et N, cet avis est favorable sous réserve de reprendre la rédaction de l'article relatif à l'emprise au sol des annexes à l'habitation à l'identique des éléments de cadrage de la CDPENAF.

B.3 - OBSERVATIONS DE LA CDPENAF ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les observations de la CDPENAF et des PPA ont été regroupées et organisées en plusieurs thèmes.

Un certain nombre de ces observations, qui ont été incluses dans le procès-verbal de fin d'enquête afin de ne pas être oubliées, portaient sur des erreurs de rédaction, des dénominations à modifier ou encore des compléments à apporter. Dans son mémoire en réponse, la commune a indiqué procéder aux corrections nécessaires :

- Le zonage d'assainissement sera mis à jour ;
- La dénomination du syndicat en charge de la mobilité sera mise à jour ;
- Un renvoi sera fait vers les fiches de maîtrise de l'urbanisation annexées au PLU afin d'améliorer la lecture du PLU ;
- Le rapport de présentation sera complété afin de faire état de l'existence d'une SUP pour l'installation COLAS ;



- La source utilisée pour la connaissance des anciens sites industriels sera précisée. Les données mentionnées sont celles indiquées dans le Porter à Connaissance (PAC) ;
- Les annexes du PLU seront complétées par la fiche du site SSP00012695 et le rapport de présentation sera complété pour indiquer l'arrêté de servitude d'utilité publique joint en annexe du PLU et le lien vers les données BASOL ;
- Le rapport de présentation sera complété pour préciser que le site au Nord du territoire n'est pas un lieu d'extraction des matériaux mais une installation de traitement de matériaux ;
- Concernant les canalisations de transport de matière dangereuse, le rapport de présentation sera complété afin de faire des renvois vers l'arrêté préfectoral annexé au PLU ainsi que vers les documents transmis par la DREAL ;
- La page 163 du rapport sera complétée pour indiquer que la loi NOTRe a intégré en 2019 le SRCAE, dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
- Le diagnostic agricole sera étoffé en ajoutant une carte des bâtiments agricoles et périmètres de réciprocité associés. Une carte de localisation des surfaces irriguées sera également ajoutée ;
- La carte des milieux ouverts page 111 sera modifiée afin de tenir compte du retour de la Chambre d'Agriculture ;
- Le règlement de la zone agricole sera modifié pour intégrer la proposition de formulation mentionnée par la Chambre d'Agriculture en remplacement de la notion d'« autour du siège d'exploitation ». De même la rédaction relative aux tunnels agricoles reprendra la proposition de la Chambre d'Agriculture et ses remarques à caractère techniques seront prises en compte ;
- La liste des signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) sera corrigée ;
- Les données chiffrées concernant le nombre de logements à créer et la consommation d'espace seront mises en cohérence entre les différentes pièces du PLU ;
- Les dispositions générales du règlement écrit mentionnant les différents arrêtés préfectoraux (classement des voies et réseaux ferrés) seront mises à jour ;
- Le règlement de la zone UA sera complété pour intégrer les prescriptions en matière de patrimoine bâti et paysager mentionnées dans l'avis de la DDT ;
- Les plans de zonage seront complétés et intégreront un tableau de synthèse des emplacements réservés ;
- Le figuré identifiant et protégeant les zones humides sera retravaillé afin d'apporter plus de lisibilité à la cartographie ;



- La boîte à outils du SAGE sera consultée et des compléments seront apportés au règlement écrit et/ou aux OAP et notamment afin d'encourager la récupération des eaux grises ;
- Le règlement écrit sera complété afin d'apporter des dérogations pour les ouvrages RTE (occupations et utilisations du sol, règles de prospect et d'implantation, règles d'exhaussement et d'affouillement) ;
- Les EBC et EVP situées dans la bande des lignes électriques seront supprimées ;
- Le diagnostic sera complété afin d'intégrer la nouvelle offre de transports en commun développée par Valence Romans Mobilité ;
- L'action 7 du PADD sera reformulée selon la proposition mentionnée par Valence Romans Mobilité et la carte du PADD sera modifiée pour distinguer le projet Cycléo des autres projets de liaisons cyclables ;
- La carte du PADD sera complétée pour intégrer le fleuve Rhône comme corridor écologique ainsi que le ruisseau de Lambert, le chenal de crue de la Véore et l'Ozon dans les composantes de la TVB.

Les observations plus complexes sont traitées ci-après.

Environnement

Observation n° 12 – EBC et ripisylves (CNR)

Si une zone est prévue en EBC, cela impliquera à CNR de déposer une déclaration préalable à la commune avant toute intervention sur la végétation. Cela peut être impactant et contraignant dans le cadre de nos missions de Génie Civil. Là encore, il serait souhaitable qu'un tel classement ne soit pas stipulé aux abords du Rhône et sur l'ensemble de notre domaine concédé.

La CNR doit maîtriser la végétation vis-à-vis de la digue (ouvrage sensible). Au regard de nos projets de restauration, la présence de ripisylves à préserver sera une réelle contrainte pour leurs mises en place. Nous souhaitons donc, dans la mesure du possible, que cette « ripisylves à préserver » soit retirée sur les bordures du Rhône. À défaut, il serait nécessaire de voir apparaître dans le règlement en « autorisé » les précisions suivantes : « les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession



relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'État au concessionnaire

Commentaires et avis technique de la commune :

Les EBC et EVP situés au sein du périmètre CNR seront supprimés. Le règlement des zones A et N sera également complété afin d'apporter des dérogations au sein du périmètre CNR.

Le règlement écrit sera complété afin d'apporter des dérogations sur les ripisylves situées au sein du périmètre CNR et afin d'autoriser les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 13 – EBC (SCoT Rovaltain)

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.

Commentaires et avis technique de la commune :

La zone d'activités de Bosses et Basseaux – zone d'activités dans laquelle se situe l'établissement Pasquier – fait l'objet de la mise en place d'outils visant à réduire la forte minéralité du secteur : mise en place d'un coefficient de pleine terre ; obligation de plantation (1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces libres ...).

A noter également que la suppression de l'EBC vise à permettre à l'établissement Pasquier de faciliter la manœuvre des poids-lourds mais également à permettre l'aménagement d'un espace « détente » pour les salariés. Aussi, si l'EBC est supprimé, tous les arbres ne sont pas nécessairement supprimés.



Appréciation du commissaire enquêteur

Les mesures indiquées par la commune n'empêchent pas un complément pour imposer quelques obligations de compensation supplémentaires.

Observation n° 14 – Risques naturels (DDT)

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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC III) est le troisième plan cadre élaboré par la France pour organiser, coordonner et renforcer les actions d'adaptation face aux effets du changement climatique, sur la période 2023–2033. Il vise à anticiper les impacts du changement climatique sur les territoires, les populations, les écosystèmes et les secteurs économiques, afin de réduire leur vulnérabilité et de renforcer leur résilience. Il repose notamment sur 6 grandes axes :

- La protection des populations, la santé et le bien-être ;
- La préservation de la sécurité hydrique ;
- L'adaptation des secteurs économiques ;
- La préservation de la biodiversité et des écosystèmes ;
- La résilience des territoires ;
- Le renforcement de la gouvernance et la meilleure coordination entre les différents acteurs du territoire.

Le PLU d'Etoile-sur-Rhône permet, à son échelle, de s'inscrire dans ces objectifs. Le projet mis en place vise à :

- Réduire l'exposition de la population face aux risques et nuisances ;
- Préserver la ressource en eau / encourager la récupération des eaux de pluie ;
- Préserver la trame végétale existante et encourager de nouvelles plantations au sein des projets ;
- Rapprocher habitat et emploi et encourager les mobilités douces.



Appréciation du commissaire enquêteur

Si ces mesures participent aux objectifs du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC III), il serait nécessaire d'y faire référence de manière plus explicite.

Observation n° 15 – Trames verte et bleue (Valence Romans Agglo)

Recommandation : Les dispositions générales du règlement (p. 17) prévoient des éléments pour la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue répertoriées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et notamment les zones humides.

Ce règlement doit également permettre de réaliser des travaux pour la gestion des risques naturels (risque inondation) ainsi que les travaux permettant la restauration de ces milieux remarquables.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les dispositions générales du règlement écrit seront étoffées pour permettre la réalisation de travaux pour la gestion des risques naturels (risque inondation) ainsi que les travaux permettant la restauration de ces milieux remarquables.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 16 – Corridors (Valence Romans Agglo)

Nous soulignons les observations suivantes :

- Le corridor N°4, important pour le corridor d'intérêt majeur du SRADDET (Vercors - Ardèche), trouve peu de retranscriptions réglementaires (pas de zone corridor Aco et Nco au règlement du PLU) ;
- Le tracé au document graphique du corridor (Aco) du nord vers le Rhône aurait eu plutôt sa place en accompagnement du corridor bleu constitué par la Véore, allant dans le sens de la préservation des paysages (PADD). Il aurait également pu accompagner la Véore jusqu'au Rhône (dans le secteur Natura 2000) ;



- Les points noirs des corridors ont fait l'objet d'une étude du SCOT. Il aurait été intéressant de les faire ressortir pour envisager leur résorption ;
- Les corridors verts sont bien évoqués, les corridors bleus sont moins évoqués et leur protection semble se limiter au cours d'eau lui-même sans intégrer la notion de « zone de bon fonctionnement.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le classement des cours d'eau et leurs ripisylves sera retravaillé (classement en zone N). La prise en compte des corridors sera réétudiée et des ajustements pourront être apportés.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 17 – Corridors (Valence Romans Agglo)

Recommandation :

- Les corridors écologiques identifiés correspondent aux éléments du SCOT, mais les documents du PLU gagneraient à intégrer les travaux menés dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité par l'Agglo, ainsi que les données de sensibilité (corridor dégradé) identifiées au SRADDET ;
- La réalisation d'une OAP thématique « trame verte et bleue » est un outil pertinent afin de définir les attentes dans les corridors écologiques identifiés ;
- La prescription de replantation de haies en cas de suppression de linéaire existant serait à appréhender au regard des corridors à reconstituer (Est-Ouest) ;
- Si le travail réalisé sur le paysage est intéressant, il mérite d'être mis en perspective avec les enjeux en termes de biodiversité. Ainsi la préservation du bâti traditionnel peut être associée à la préservation de la biodiversité, et notamment certaines espèces en déclin (par exemple : nids d'hirondelle, de martinet, de chouettes et autres rapaces).



Commentaires et avis technique de la commune :

Il n'est pas prévu la mise en place d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue. Des prescriptions et préconisations sont d'ores et déjà intégrées au sein des différentes OAP sectorielles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il n'y pas d'obligation à créer une OAP spécifique pour la Trame verte et bleue. Pour autant quelques compléments peuvent être apportés dans les OAP, notamment les éléments de l'Atlas de la Biodiversité établi par l'Agglo.

Observation n° 18 – Ripisylves (Valence Romans Agglo)

Recommandation : Les règles applicables aux abords des cours d'eau, rus et talwegs (Règlement p.24), qui comprennent les protections des ripisylves renvoient vers le règlement de la « bande de 20 mètres ». Ce règlement existe afin de se prémunir des débordements et risques d'érosions liés à la présence d'axes d'écoulement, il n'est pas conçu pour préserver les ripisylves des milieux aquatiques.

Il est recommandé de prévoir dans le règlement des dispositions spécifiquement adaptées à la protection des ripisylves des milieux aquatiques.

A noter que du fait des aménagements nécessaires, les cheminements doux et informations au grand public ne sont bien souvent pas compatibles avec la préservation de ces milieux aquatiques.

Recommandation : Pour une meilleure cohérence, les principaux cours d'eaux (Véore, Vieille Véore, Ozon, Lambert) et leurs ripisylves sont à classer en zone naturelle afin de préserver ces milieux aquatiques indispensables aux continuités de la Trame Verte et Bleue.

En effet, certains tronçons de ces cours d'eaux sont classés en zone agricole « Aco », espaces agricoles situés au sein de corridors écologiques, d'autres en zone de ripisylves (bande de 20 mètres) et d'autres en zones naturelles.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'article sera complété afin d'apporter des dispositions spécifiques adaptées à la protection des ripisylves et milieux aquatiques.

Les cours d'eau et leurs ripisylves seront classées en zone N.



Appréciation du commissaire enquêteur

| *Dont acte*

Observation n° 19 – Écoulement des eaux (Chambre d'Agriculture)

Le paragraphe 9.3 du règlement de la zone agricole débute ainsi : « Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux », ce qui est un non-sens puisque toute construction fait, par nature, obstacle à l'écoulement des eaux. L'objectif véritable doit être que l'implantation d'un bâtiment n'aggrave pas la servitude naturelle d'écoulement des eaux conformément à l'article 640 du code civil, ce qui est d'ailleurs dit à la phrase suivante. Cette 1ère phrase doit donc être supprimée, la seconde étant suffisante.

Commentaires et avis technique de la commune :

La 1ère phrase sera supprimée.

Appréciation du commissaire enquêteur

| *Dont acte.*

Observation n° 20 – Cours d'eau (Valence Romans Agglo)

Recommandation : Concernant le règlement de la « bande des 20 mètres », limitant la constructibilité aux abords des cours d'eau, certains secteurs bâtis situés dans la bande de 20 mètres d'un axe d'écoulement ne sont pas compris dans ce zonage au règlement graphique alors qu'ils devraient être concernés.

Le règlement est à compléter afin de prendre en compte tous les secteurs concernés. A noter que suivant la section de l'écoulement, la bande de 20 mètres peut être appliquée depuis l'axe de cet écoulement ou depuis ses berges.

De plus ce zonage est noté en légende du règlement graphique comme « ripisylves », ce qui porte à confusion. Tel que noté précédemment il est conseillé de distinguer les mesures de protections des ripisylves du règlement de la « bande des 20m » limitant la constructibilité aux abords des cours d'eau.



Commentaires et avis technique de la commune :

La légende de la carte sera modifiée afin de ne pas parler de ripisylves mais de la bande de protection des cours d'eau.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 21 – Ressource en eau (Département de la Drôme)

Concernant le diagnostic p.73 — Prise en compte du « caractère réellement constructible » des disponibilités foncières : le critère de la disponibilité de la ressource en eau doit également être pris en considération.

Il ne faut pas considérer uniquement la capacité de production des services de distribution mais également la disponibilité de la ressource en eau. Des volumes prélevables sont en vigueur sur le bassin versant de la Véore. Il convient de s'assurer avec le syndicat d'eau qu'ils seront respectés en situation future à l'échelle du périmètre de distribution du syndicat.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le dossier de PLU comprend une analyse de la compatibilité du projet avec la ressource en eau. Un bilan besoin-ressource est présenté. Ce dernier a été validé par les services de l'État dans son avis.

Appréciation du commissaire enquêteur

La disponibilité en eau a été vérifiée.



Observation n° 22 – Gestion de l’eau (Département de la Drôme)

Les OAP encouragent une gestion intégrée des eaux pluviales et leur récupération. Il est recommandé de préconiser également la mise en place de systèmes de récupération des eaux grises dans les opérations de construction dans les OAP sectorielles.

Concernant les articles du règlement relatif aux performances énergétiques et environnementales des constructions, la récupération des eaux grises pourrait être préconisée.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement écrit et les OAP seront complétées pour encourager la récupération des eaux grises.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 23 – Gestion de l’eau (Département de la Drôme)

Selon les zones définies par le PLU, la récupération des eaux pluviales n'est pas toujours recommandée, et un coefficient de pleine terre n'est pas systématiquement mentionné. Sauf contraintes techniques particulières dûment justifiées, il reste préconisé de les mettre en œuvre.

Commentaires et avis technique de la commune :

Un coefficient de pleine terre a été mise en œuvre au sein des zones UB,UH,Ui, 1AUb, 1AUh et 1AUi.

Il n’a pas été mise en œuvre au sein :

- De la zone UA : il s’agit de la zone urbanisée correspondant au centre-bourg historique d’Etoile - secteur fortement urbanisé présentant de petites parcelles et ne permettant pas d’être appliqué ;
- De la zone UE : il s’agit d’une zone d’équipements publics et donc de maîtrise communale. Les enjeux de végétalisation, récupération et infiltration des eaux de pluie seront obligatoirement intégrées aux réflexions ;
- De la zone UL : il s’agit de la zone des Clévos de maîtrise communale. Pour rappel, cette zone ne permet pas de nouvelles constructions.



Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU s'appliquant à tout porteur de projet, y compris la commune, il est utile de préciser les conditions de récupération des eaux pluviales et de mettre en œuvre le coefficient de pleine terre dans les zones UE et UL.

Observation n° 24 – Coupes et abattages (Département de la Drôme)

Concernant le règlement écrit : Les haies ne doivent pas, dans la mesure du possible, être détruites. Les coupes et abattages doivent être soumis à déclaration préalable. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, elles peuvent être détruites à la condition d'être remplacées par une haie aux caractéristiques similaires (taille, densité, rôle). Ainsi, si une haie détruite jouait par exemple un rôle hydraulique, la haie plantée devra également remplir cette fonction.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune confirme les éléments indiqués concernant la préservation des haies.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Urbanisation

Observation n° 25 – Annexes à l'habitation en zones A et N

CDPENAF : Reprendre la rédaction de l'article relatif à l'emprise au sol des annexes à l'habitation à l'identique des éléments de cadrage de la CDPENAF.

Chambre d'Agriculture : Le règlement autorise également les piscines et annexes aux habitations en zone A (art. 2g et 2h, p. 180), en secteurs Aco et Ap (p. 180), en zone N (art.2f et 2g, p. 200), et en secteurs Nco et Nre (p. 200). Il est souhaitable que dans ces zones et secteurs ces annexes et



piscines soient autorisées dans les conditions préconisées au niveau départemental par la CDPENAF de la DROME.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les élus consentent à réduire l'emprise au sol des annexes en zone A et N à 50 m², mais ne peuvent se résoudre à se conformer au seuil recommandé par la CDPENAF, qui n'aura pour effet (déjà bien connu) que de pousser nombre d'administrés vers une forme d'illégalité contrainte et de placer une nouvelle fois ces mêmes élus dans des situations intenable. Il en va de même pour ce qui est de la surface des bassins.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'article L151-12 du Code de l'urbanisme permet, dans les zones A et N, que les bâtiments existants bénéficient d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le PLU doit en préciser les conditions.

La CDPENAF, dans son document cadre validé le 2 décembre 2021⁴, propose une traduction réglementaire qu'elle souhaite voir apparaître dans le PLU d'Etoile-sur-Rhône :

« Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions). Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU ;*

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². »*

Ainsi cette rédaction vient limiter à 35 m² la surface des annexes. L'accord de la commune pour restreindre à 50 m² cette surface, même si la règle est moins contraignante, peut s'entendre et va dans la même direction.

⁴ https://www.drome.gouv.fr/contenu/telechargement/21614/139018/file/reglement_interieur_cdpenaf_modifie_2021-2-12-2021-vdef2.pdf



En revanche, dans un contexte où la ressource en eau devient aujourd'hui un enjeu majeur, le fait de porter à 35 m² la surface du bassin de piscine, à défaut d'interdire totalement la construction de tels bassins, paraît légitime.

Observation n° 26 – Changement de destination (Chambre d'Agriculture)

Nous émettons un avis favorable à la désignation de l'ensemble de ces bâtiments, à l'exception des bâtiments n°15 (parcelle ZW 63) et n°16 (parcelle ZW 61), situés chemin de l'ARCETTE, sur lesquels nous émettons un avis réservé dans la mesure où ces bâtiments sont situés dans le périmètre de réciprocité (100 m.) d'un élevage porcin en activité.

Nous nous réservons ainsi la possibilité, lorsque le permis de construire sera le cas échéant soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, d'y émettre un avis favorable ou défavorable en fonction des éléments qui seront présentés, notamment le maintien ou non du fonctionnement de cet élevage, la qualité ou non de tiers du demandeur vis-à-vis de l'élevage.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune prend note de l'avis réservé de la Chambre d'Agriculture sur les changements de destination n°15 et n°16. Ces derniers seront étudiés attentivement lors de de projets concrets et d'un dépôt de permis de construire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réserve gagnerait à être inscrite dans le PLU pour éviter tout contentieux le moment venu.

Observation n° 27 – Changement de destination (DDT)

- 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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Plusieurs changements de destination sont effectivement concernés par un risque inondation (CD n°8, 12, 24, 25, 26). Ces derniers constituent des bâtiments patrimoniaux, dont certains ont une valeur architecturale exceptionnelle, témoins de l'histoire et de l'identité de la commune.

En témoignent notamment les bâtiments de La Poulatte (CD n°12). Ces derniers représentent plus de 1000 m² dont 500 m² menacent déjà ruines. À noter que plusieurs porteurs de projets ont déjà manifestés leur intérêt pour ce bâtiment.

L'absence de changements de destination est d'ores et déjà une menace avérée pour la préservation de ce patrimoine bâti historique, et entrainera qui plus est la création de ruines et/ou de « points noirs » dans le paysage. Le changement de destination pourra être compatible avec la prise en compte du risque inondation en imposant des aménagements uniquement au-dessus de la côte de référence. Des prescriptions au stade de l'autorisation d'urbanisme seront formulées.



Concernant les CD n°15 et 16 : se reporter à l'observation précédente.

Concernant le CD n°2 : l'auvent Est du bâtiment sera supprimé pour ne pas créer de conflit d'usage avec l'exploitation agricole voisine.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant le CD 2, je note la suppression de l'auvent.

Concernant les CD 15 et 16, comme indiqué précédemment, l'inscription de la réserve dans le PLU préviendrait toute réclamation le moment venu.

Concernant les CD 8, 12, 24, 25, 26, la commune défend la préservation de bâtiments qui font l'histoire de la commune. Cet argument est tout à fait recevable et laisser à l'abandon de telles constructions n'est pas une solution. Là encore, indiquer, dès le stade du PLU, les contraintes liées au risque d'inondation, permettrait une transparence de l'information pour les futurs porteurs de projet.



Observation n° 28 – Consommation d'espace (DDT)

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.

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

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 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).

Prendre en compte les demandes de précisions et de justifications concernant la consommation d'espaces et le respect de la loi Climat et Résilience

Commentaires et avis technique de la commune :

La justification des éléments pris en compte dans le calcul dans la consommation d'ENAF sera étoffée. Les ER les plus conséquents seront intégrés dans les calculs.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 29 – Emplacements réservés

DDT : 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).



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.

SCoT Rovaltain : 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.

Chambre d'Agriculture : Le plan de zonage inscrit un emplacement réservé n°21 de 1,72 ha que les pages 75 et 76 du rapport de présentation tome 2 présentent comme l'aménagement d'un parking végétalisé pour le domaine des CLEVOS.

Considérant qu'une telle utilisation est incompatible avec l'exploitation agricole, notre compagnie consulaire est particulièrement défavorable à cet emplacement réservé car il impacte une parcelle à forte valeur agronomique. De plus, outre le fait que le parking actuel à l'intérieur du domaine pourrait être quelque peu étendu à l'Est, nous observons que le projet de PLU a déjà prévu un emplacement réservé n°7 de très grande superficie à proximité immédiate du domaine. En effet, cet ER 7 d'une surface de 5,14 ha, en partie en friche, est présenté en page 73 du rapport tome 2 comme un aménagement de plaine sportive, une connexion avec le domaine des CLEVOS et une mise en valeur du canal des MOULINS, l'objectif étant de « mettre en valeur cet espace naturel via des cheminements et un entretien des boisements. »

En l'absence de projet particulier précis qui consommerait une bonne partie de cet emplacement, nous estimons que cette surface de 5,14 ha est très largement suffisante pour accueillir le projet de parking actuellement prévu sur l'ER 21. C'est pourquoi nous vous demandons de bien vouloir supprimer cet emplacement réservé n°21.

CDPENAF : Justifier l'emplacement réservé (ER 21) et l'utilisation du parking (mutualisation des usages) et, à défaut, le redimensionner ou le supprimer

Valence Romans Agglo : Recommandation : Les ER 16,17 et 18 sont positionnés sur une zone humide. Les travaux envisagés devront permettre de préserver ce milieu et notamment par le respect du règlement zone humide du PLU.

Valence Romans Agglo : Recommandation : L'ER 21 (Aménagement d'un parking végétalisé et perméable pour le domaine des Clévos, 17 000 m2) est situé à proximité du Système d'Endiguement de la Véore géré par le service GEMAPI. Il ne devra pas affecter cet ouvrage hydraulique, prévu pour la protection contre les inondations, notamment des débordements de la



Véore jusqu'à une certaine occurrence de crue (période de retour). L'Agglomération est responsable de cet ouvrage de par sa compétence GEMAPI. Les aménagements prévus ne devront pas perturber les fondations de l'ouvrage et rester le plus en retrait possible afin de faciliter les éventuels travaux, entretiens et surveillances de celui-ci.

Commentaires et avis technique de la commune :

Comme mentionné lors du passage en CDPENAF, l'ER n°21 sera supprimé.

Appréciation du commissaire enquêteur

La suppression de l'ER 21 a déjà été signifiée en réponse aux observations de l'Autorité Environnementale.

Observation n° 30 – OAP Chez – La Gare (Chambre des Métiers)

Dans le secteur "Le Chez / La Gare", un pôle artisanal et tertiaire pourrait voir le jour avec des services regroupés, des locaux adaptés (parking, livraison) et une circulation fluide. Ce secteur a tout pour devenir un espace attractif pour les artisans.

Commentaires et avis technique de la commune :

La remarque formulée par la Chambre des Métiers ne correspond pas aux orientations et objectifs fixés par le SCoT en matière de développement économique ainsi qu'à la stratégie économique définie par Valence Romans Agglomération.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation de la Chambre des Métiers ne peut trouver de suite favorable compte-tenu des orientations du SCoT et de la communauté de communes.



Observation n° 31 – OAP Chez – La Gare

Chambre d'Agriculture : Le hameau du CHEZ/La GARE, dont l'extension n'est pas permise par le SCOT, donne lieu à 3 zones à urbaniser en extension au motif du maintien d'une école située à proximité. Les secteurs A au nord et B au centre concernent des surfaces limitées (0,2 ha chacun) et ne portent pas atteinte à l'activité agricole car ces deux surfaces ne sont pas cultivées.

Le secteur C au sud porte sur une surface plus importante (0,6 ha), dont le caractère « d'extension » est moins discutable que les deux secteurs précédents. De par sa surface et sa forme carrée cette surface a un intérêt certain pour l'activité agricole, contrairement à ce qui est affirmé au bas de la page 43 du rapport de présentation tome 2. Cette surface est d'ailleurs cultivée avec les grandes parcelles attenantes à l'est, et ces sols, situés dans la plaine d'ETOILE, ont un fort potentiel agronomique.

Nous estimons que cette réduction (de la zone d'habitat) doit se traduire par la suppression du secteur C (sud) du hameau du CHEZ/La GARE dans la mesure où :

- Les extensions du bourg paraissent prioritaires ;
- L'extension de ce hameau n'est pas autorisée par le SCOT. Si une lecture bienveillante permet de relativiser le caractère « d'extension » des secteurs A et B en raison de leur faible surface, tel ne peut être le cas du secteur C d'une surface de 0,6 ha ;
- Ce secteur C impacte une surface cultivée à fort potentiel agricole ;
- La suppression de ce secteur permettrait de se rapprocher fortement de la densité de 32 log./ha requise ($218 \text{ logements} / 6,9 \text{ ha} = 31,6 \text{ log./ha}$).

CDPENAF : Supprimer l'extension du secteur 3 Gare (secteur Sud)

DDT : Supprimer l'extension du secteur Sud du quartier "Le chez/ la gare" hors enveloppe du SCOT. Il conviendra de redessiner l'OAP "Le chez/La gare" en supprimant la partie Sud en extension. Supprimer les secteurs se trouvant en dehors de l'enveloppe de développement autorisée par le SCoT du Grand Rovaltain (1AUh Le Chez/Gare). 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.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune rappelle que ce secteur est situé en zone UB dans le PLU actuel. Il ne s'agit donc pas d'une « extension » pensée par l'équipe municipale en place mais bien d'une « dent creuse » ayant



fait, comme nous y sommes tenus, l'objet d'une OAP. Quoi qu'il en soit, les élus se refusent à assumer la responsabilité et le préjudice financier que ce déclassement causerait au propriétaire de la parcelle concernée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme exposé plus avant, le secteur 1AUh au sud de l'OAP « Chez / La Gare » consiste en un tènement déjà inscrit en zone urbaine dans le PLU en cours. Il ne s'agit donc pas d'une extension du secteur urbain, mais simplement d'une intégration dans une opération globale menée sur les trois secteurs de l'OAP. Cet espace participe pleinement à l'objectif de création de logements sans empiètement nouveau sur les terres agricoles. Il n'y a donc pas lieu de le supprimer.

Observation n° 32 – OAP Chez – La Gare (INAO)

Les 3 zones 1AUh en extensions contiguës à des grands tènements agricoles, déclarés PAC 2023.

Commentaires et avis technique de la commune :

Observation n'apportant pas de réponse de la commune, il s'agit d'une observation de l'INAO et non d'une demande de suppression des zones.

A noter que les OAP prévoient le maintien des accès aux espaces agricoles alentours ainsi que la mise en place de zones tampons paysagères visant d'une part à assurer une transition douce entre l'espace bâtie et la zone agricole et d'autre part à prendre en compte les zones de non traitement (ZNT).

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette simple remarque de l'INAO n'appelle pas de réponse.

Observation n° 33 – OAP L'Arzailler (DDT)

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



Commentaires et avis technique de la commune :

L'OAP sera complétée afin d'encourager la mutualisation des espaces de stationnement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 34 – OAP Les Salières (DDT)

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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Sur les besoins de la commune en équipement sportif : la commune compte actuellement 1 gymnase et 1 dojo. Ces deux équipements sont vétustes et arrivent aujourd'hui à saturation en termes d'utilisation. En effet, la commune compte plusieurs associations (club de tennis, de hand... utilisation par les écoles) et les équipements sont sur-occupés. Le secteur des Salières doit alors permettre de créer un nouvel espace multisport et notamment un nouveau gymnase et dojo.

Concernant le stationnement vélos : L'OAP sera complétée afin de demander l'aménagement de stationnement vélos sécurisés notamment aux abords du futur équipement public.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pour une meilleure information du public, la justification des besoins en équipements sportifs pourrait être utilement étoffée dans le PLU, en complément des éléments liés au stationnement des vélos.

Observation n° 35 – OAP Les Vigéons

DDT : L'OAP "les Vigéons" 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.



Valence Romans Agglo : Concernant l'OAP les Vigeons (70 logements au total, dont 65% de logements sociaux, en locatifs sociaux et accession sociale) :

- Le schéma de principe de l'OAP représente un cœur d'îlot vert, celui-ci est légendé comme des « jardins privés ou partagés ». Il s'agira donc d'un espace privé. De fait ce secteur sera dépourvu d'espace public et donc de lieux de rencontre et de vie communs entre les futurs habitants ;
- L'OAP est très précise dans le dessin des implantations, ce qui risque de limiter l'émergence de propositions alternatives.

De manière à favoriser le lien social entre les habitants, le partage et l'échange de services entre les générations et proposer des solutions durables et crédibles de logements conçus pour lutter contre la perte d'autonomie et le vieillissement annoncé de la population, il est recommandé de prévoir sur cette OAP d'importance, des espaces partagés extérieurs.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'OAP pourra être complétée dans sa partie « texte » afin de préciser que plusieurs espaces publics devront être prévus au sein de l'opération. La partie « schéma » ne sera pas modifiée ; il s'agit d'un schéma de principe et non d'un plan-masse. Le nombre et la répartition des espaces verts seront précisés et discutés avec le porteur de projet lors du dépôt du permis d'aménager.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme dans tous les projets de PLU, les schémas de principe des OAP ne sont donnés qu'à titre indicatif. Mais souvent, le public les comprend comme un début de mise en place, ce qui soulève de nombreuses interrogations.

Il est donc nécessaire de compléter la partie écrite de l'OAP, tout en légendant de façon plus explicite le graphique associé pour qu'il apparaisse bien comme étant une simple illustration.

Observation n° 36 – OAP Les Vigeons (INAO)

Secteur Les Vigeons :

- L'emplacement réservé (ER) n°22 est prévu sur une parcelle agricole déclarée à la PAC (2023) ;
- La parcelle ZK 744 (entourée en rouge), d'une surface d'1 ha est intégrée dans la zone urbaine (Ub) alors qu'elle se situe en continuité d'un vaste tènement agricole (au sud) et limitrophe d'une parcelle déclarée en Agriculture Biologique (à l'Est) ;



- La parcelle ZK 742, (entourée en bleu) d'une surface d'1,8 ha est inscrite en zone 1AUb et constitue une extension de la zone urbaine sur une parcelle agricole déclarée à la PAC (2023). Cette extension initialise une consommation d'espace d'un vaste tènement agricole.

Commentaires et avis technique de la commune :

La parcelle ZK n°744 indiqué par l'INAO correspond au permis d'aménager des Vigeons – permis accordé avant l'arrêt du projet de PLU.

La parcelle ZK n°742 correspond au secteur d'extension des Vigeons – ce secteur présente, en effet, des incidences sur l'espace agricole. Toutefois, comme indiqué dans l'avis de la Chambre d'Agriculture, « la zone 1AUb des VIGEONS OUEST impacte des terres de bonne valeur agronomique, mais la commune a accepté à notre demande de déplacer vers l'ouest la localisation initialement prévue afin de maintenir une zone agricole rationnellement exploitable à l'Est ; de plus, au regard de la configuration du bourg, la poursuite de l'urbanisation sur ce secteur paraît logique. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le travail effectué en amont avec la Chambre d'agriculture a permis de trouver la meilleure solution pour la préservation des espaces agricoles.

Observation n° 37 – OAP Patrimoine et paysages (DDT)

L'OAP "patrimoine et paysage" : il conviendra d'ajouter dans l'OAP que toute plantation de haies devra prendre en compte la nécessité d'accessibilité aux parcelles agricoles

Commentaires et avis technique de la commune :

L'OAP sera complétée dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



Observation n° 38 – OAP thématique (DDT)

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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Il n'est pas prévu la mise en place d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue. Des prescriptions et/ou préconisations portant sur la Trame Verte et Bleue figurent au sein de chaque OAP sectorielle.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué en réponse à Valence Romans Agglo, il n'y a pas d'obligation à créer une OAP spécifique pour la Trame verte et bleue.

Observation n° 39 – Densité de logements

Scot Rovaltain : 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 Vigéons, Canal du Moulin, les Salière.
- Afin de garantir une réalisation qualitative de chaque zone LAU 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 Vigéons 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.



Chambre d'Agriculture : Comme le rappelle la page 130 du rapport de présentation tome 2, le SCOT du Grand Rovaltain prescrit pour la commune une densité minimale de 32 logements/ha. Cette densité s'apprécie sur les zones à urbaniser, et sur les emprises foncières de plus de 3000 m² disponibles en zone urbaine.

Sur le PLU, les 6 zones à urbaniser, auxquelles s'ajoutent le permis d'aménager en cours aux VIGEONS Est et l'OAP n°3 « Canal du moulin » (7000 m² en zone UB), totalisent 226 logements sur une surface de 7,5 ha, ce qui représente une densité moyenne globale du PLU de 30 logements/ha. Celle-ci est donc quelque peu inférieure à celle prescrite par le SCOT et s'écarte de l'orientation inscrite en page 6 du PADD de respecter la densité moyenne de 32 logements/ha.

Commentaires et avis technique de la commune :

Concernant les densités : 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. 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.

Concernant les formes urbaines à produire : les OAP intègrent déjà dans le projet de PLU arrêté des fourchettes en pourcentage de logements à produire selon la forme urbaine souhaitée.

Les OAP seront modifiées afin de préciser que l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Concernant l'OAP des Vigeons : le schéma de l'OAP sera modifié afin d'intégrer une seconde localisation préférentielle des aires de stationnement collectives.

Appréciation du commissaire enquêteur

Certes les densités annoncées s'écartent des densités prescrites par le SCoT. Mais la commune a effectué un travail fin, nécessitant de prendre en compte une certaine réalité de terrain pour chaque lieu concerné.

Il conviendra de signifier, dans chaque OAP, que les opérations devront être menées dans le cadre d'une opération d'ensemble.



Observation n° 40 – Production de logements

Chambre d'Agriculture : L'usage habituellement pratiqué dans ce département, et entériné par les recommandations départementales de la CDPENAF de la DROME, conduisent à comptabiliser dans le potentiel de logements la moitié des changements de destination des bâtiments désignés en zone A et N au titre de l'article L.151-11-I,2° du code de l'urbanisme, soit la moitié de 28 logements.

Le potentiel total de ce projet de PLU peut donc être évalué à 308 logements, dont 269 logements neufs.

Si le potentiel en logements neufs du projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH, le potentiel total excède donc de 28 logements l'objectif démographique communal (280 logements) inscrit au PADD.

En ce sens, le potentiel des zones d'habitat mérite d'être quelque peu réduit.

DDT : 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)

Valence Romans Agglo : Recommandation :

- Pour plus de clarté, les 25 logements en réhabilitation devraient sortir du décompte du potentiel de création de nouveaux logements intramuros (ces logements existent déjà sur la commune) ;
- En conformité avec le PLH, la moitié du potentiel de création de logements via changement de destination doit être inscrit dans le décompte des logements créés dans l'existant. Il conviendra ainsi d'ajouter le potentiel à retenir dans les différents tableaux du PLU, soit 9 logements estimés dont le nombre reste à confirmer par la commune.

Commentaires et avis technique de la commune :

La présentation des objectifs chiffrés (consommation d'ENAF mais également production totale de logements) sera mise à jour et complétée afin d'intégrer la production de logements issus des changements de destination. Une mise en cohérence des différentes pièces sera réalisée.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.



Observation n° 41 – Production de logements sociaux

DDT : 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.

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)

Valence Romand Agglo : Recommandation : Les objectifs sociaux ne répondent pas totalement aux attendus du PLH, qui précise les minima suivants à produire dans l'offre nouvelle :

- 50% de logements locatifs sociaux ;
- 10% de logements en accession sociale.

Les dispositions de la loi SRU imposent aujourd'hui à la commune d'atteindre 25% de logements sociaux dans les résidences principales. En 2024, avec un taux de 15% de logements sociaux, la commune présentait un déficit de 226 logements sociaux.

Aussi, pour permettre à la commune de répondre aux besoins des parcours résidentiels des ménages et rattraper son retard au sens de la loi SRU, il est recommandé que le PLU prévoit à minima la production de 70 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) et 14 logements en accession sociale (PSLA, BRS) sur les 12 ans à venir. Le PADD et les OAP devront être modifiés en conséquence.

Commentaires et avis technique de la commune :

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)."

Afin d'atteindre cet objectif plusieurs outils ont été mis en place :

- 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.

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.

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. 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.

Appréciation du commissaire enquêteur

Compte-tenu du nombre de logements à produire qu'il faut recalculer (observation précédente), l'écart en nombre de logements sociaux reste très relatif. Une adaptation sera peut-être nécessaire une fois ce chiffre arrêté.

Néanmoins, rappelons que si le PLH s'impose au PLU, il s'agit d'une compatibilité au sens du Code de l'urbanisme. Un écart est donc recevable pour peu qu'il soit modeste et justifié, ce qui paraît être le cas ici.

Observation n° 42 – Clôtures (SCoT Rovaltain)

A l'instar du règlement des zones A, N, Ui et AU_i, les dispositions règlementaires 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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement des clôtures au sein des zones U et AU sera complété afin d'imposer un traitement perméable des clôtures en limites de zones A et N.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



Observation n° 43 – Équipements collectifs (Chambre d'Agriculture)

Le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en zone A (art. 2c, p. 179), en secteurs Aco et Ap (p. 180), en zone N (art. 2b, p. 199/200), et en secteurs Nco et Nre (p. 200). Il convient de mentionner dans tous ces alinéas que l'implantation de ces constructions et installations ne peut autorisée que « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », conformément à l'article L.151-11-I, 1° du code de l'urbanisme. Conformément à la charte susmentionnée, nous demandons qu'elles soient également soumises à la condition « de ne pas être destinées à l'accueil de personnes ».

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera complété en intégrant la formulation proposée par la Chambre d'Agriculture.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 44 – Collecte des déchets (Valence Romans Agglo)

Recommandation : Pour les lotissements à venir, les aménageurs devront prévoir un emplacement et la mise en place de dispositifs pour la collecte des déchets en accord avec le service gestion des déchets de l'Agglo.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement écrit des zones U et AU à vocation d'habitat sera complété de la manière suivante : « Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements et devront présenter une insertion architecturale et paysagère. L'emplacement devra être défini en accord avec le service de gestion des déchets de l'Agglo. »



Appréciation du commissaire enquêteur

Cet ajout proposé par la commune sera bienvenu.

Observation n° 45 – Évolution des habitations (Chambre d'Agriculture)

Les pages 180 et 181 du règlement comportent 3 sous-titres libellés « Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation n'appartenant pas à une exploitation agricole ». Nous vous demandons de supprimer les termes « n'appartenant pas à une exploitation agricole ». Vous conviendrez en effet qu'il n'existe aucune justification pour exclure la possibilité pour les agriculteurs de bénéficier d'annexes, de piscine ou d'extension de leurs habitations.

Commentaires et avis technique de la commune :

La phrase « n'appartenant pas à une exploitation agricole » sera supprimée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 46 – Hauteur des bâtiments (Chambre d'Agriculture)

Page 186, concernant les bâtiments agricoles, l'article 5.1 prescrit que dans tous les cas le faîtage ne dépassera pas la ligne de crête des collines en vue lointaine. La hauteur des bâtiments d'exploitation agricoles est déjà encadrée à l'article 4.6. Il est souhaitable de reconsidérer cette obligation supplémentaire qui nous paraît sujette à interprétation suivant l'endroit d'où est pris la vue par rapport au bâtiment.

Commentaires et avis technique de la commune :

La règle relative à la prise en compte de la ligne de crêtes des collines en vue lointaine sera supprimée.



Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 47 – Couleur des bâtiments (Chambre d'Agriculture)

Aux 3ème et 4ème alinéas de la page 187 au même article 5.1, de même que dans l'annexe 5 en page 228, il est prescrit pour tous les bâtiments agricoles que les couleurs sombres sont à privilégier et que les teintes foncées sont fortement préconisées. Les couleurs sombres et teintes foncées sont de nature à faire monter les bâtiments en température ce qui est incompatible avec le bien-être animal. Les bâtiments d'élevage doivent donc être exclus de ces préconisations.

Commentaires et avis technique de la commune :

Une dérogation sera précisée pour les bâtiments d'élevage.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 48 – Constructibilité en zone Ap et Aco (DDT)

Règlement écrit :

- 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.



Commentaires et avis technique de la commune :

Concernant les parcelles ZY 539 et 511 : ces dernières seront reclassées en zone A afin de permettre une éventuelle évolution de l'exploitation existante.

Concernant le règlement de la zone Aco : ce dernier sera maintenu. Cette zone a pour but d'assurer une préservation de la fonctionnalité des corridors écologiques. Initialement inconstructible, des évolutions ont été apportées pour tenir compte des remarques de la Chambre d'Agriculture. La proposition de règlement a été validée par la Chambre d'Agriculture dans son avis. La notion de « continuité écologique » sera toutefois étoffée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note le reclassement des parcelles ZY 539 et 511 en zone A pour permettre l'évolution de l'exploitation agricole.

Concernant la zone Aco, je partage l'avis de la commune, qui a tenu compte des observations de la Chambre d'Agriculture, pour maintenir la rédaction en l'état.

Observation n° 49 – Zones de non-traitement (DDT)

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

Commentaires et avis technique de la commune :

Les OAP seront complétées afin de mentionner la présence de zone non-traitement. Des préconisations seront ajoutées (zone non aedificandi en bordure de zones A et traitement végétal).

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



Activité économique

Observation n° 50 – Régulation des implantations (Chambre des Métiers)

Nous suggérons de renforcer la régulation des implantations commerciales en périphérie, afin de limiter le morcellement des commerces et de soutenir les artisans-commerçants installés localement. Il serait pertinent de promouvoir des pôles commerciaux structurés, en y intégrant des activités artisanales et des initiatives locales dans les projets de développement des nouveaux quartiers.

Pour équilibrer l'habitat et l'économie dans les secteurs "Les Vigeons", "L'Arzailler" et "La Salière", majoritairement résidentiels, nous suggérons d'intégrer des locaux pour artisans et commerces (ateliers, stockage, accès utilitaires), d'installer des activités en rez-de-chaussée et d'améliorer les liens avec les zones d'activités via des mobilités douces et transports en commun.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le projet communal et les pièces réglementaires associées visent à conforter l'économie locale tout en répondant aux orientations définies par le SCoT et au sein de la stratégie économique de l'Agglomération. Aussi, le PLU vise à conforter les activités présentes au sein du centre-bourg (activités de proximité) mais également à permettre l'implantation de nouvelles activités au sein des zones d'activités existantes en évitant les phénomènes de concurrence et en prenant en compte les éventuels conflits d'usage.

Les zones 1AUb et 1AUh identifiées dans le PLU sont destinées à répondre aux besoins en logements. Au regard de leur localisation, il n'est pas prévu le développement d'activités artisanales au sein de ces nouveaux secteurs d'urbanisation.

Appréciation du commissaire enquêteur

La première observation de la Chambre des Métiers semble être une position de principe plutôt qu'une véritable observation concrète sur le PLU d'Etoile-sur-Rhône. La commune a intelligemment distingué les commerces de proximité, en leur offrant un cadre pour se développer, et les entreprises installées dans les zones d'activités identifiées à l'échelon du SCoT.

Les secteurs "Les Vigeons", "L'Arzailler" et "La Salière" sont à vocation résidentielle et il n'y a pas lieu de détourner cette vocation.



Observation n° 51 – Commerces et artisanat (Chambre des Métiers)

Pour le centre-bourg, via "Pécolets", afin d'éviter que ces atouts ne s'éparpillent vers la périphérie, il est possible de concentrer les commerces et les artisans près du cœur historique, avec une signalétique claire pour l'accessibilité

Commentaires et avis technique de la commune :

Il n'est pas prévu de commerces et d'artisanat sur le secteur des Pécolets.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU ne prévoit pas l'installation de commerces et d'artisanat sur le secteur de Pécolets.

Observation n° 52 – Offre foncière (Chambre des Métiers)

Pour le secteur "Blacheronde" et "Priourat", priorisons une offre foncière pour des petites structures artisanales, des aménagements logistiques (stockage, parking) et une meilleure desserte en transports et voiries.

Commentaires et avis technique de la commune :

La zone Nord de Blacheronde était fléchée dans le projet de PLU arrêté comme une zone destinée à permettre l'accueil d'un village d'artisans en réponse aux besoins formulés lors du diagnostic. La localisation de cette zone est remise en cause par plusieurs PPA (DDT, SCoT, Valence Romans Agglomération, Chambre d'Agriculture...). Cette zone 1AUi va donc être supprimée.

Le secteur Priourat est quant à lui fléché pour accueillir des activités compatibles avec le tissu résidentiel alentour. Il s'agit en effet de réponse aux besoins de petites structures.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué ci-avant en réponse à l'Autorité Environnementale, le secteur Nord de Blacheronde sera supprimé du PLU. Pour le reste, la zone est plutôt destinée à de grandes entreprises.

Quant au secteur de Priourat, il permet l'accueil d'activités de petites structures sous peu qu'elles soient compatibles avec le tissu résidentiel alentour.



Observation n° 53 – Développement commercial

SCoT Rovaltain : 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).

Valence Romans Agglo : Réserve n°1 : Valence Romans Agglo est défavorable aux extensions de la zone d'activités Blacheronde, au-delà des espaces déjà occupés à ce jour par les activités économiques.

Il est ainsi demandé que les régularisations en zone Ui soient limitées aux parcelles ZD 252 (actuel parking salariés de la Carrosserie Vincent, 8 465 m²) et ZE 264 et 266 (actuel stockage des véhicules neufs de la Carrosserie Vincent, 5 671 m²).

Il est également demandé que le projet de village d'artisans prévu au nord de la zone d'activités sur 1,2 ha, soit repositionné sur le secteur Priourat, situé en entrée de ville le long de la RD111 et disposant également d'un potentiel de 1,2 ha dont 0,7 déjà artificialisés.

Chambre d'Agriculture : Le projet de PLU propose une extension de la zone d'activités de BLACHERONDE au nord sur une surface agricole de 1,22 ha pour constituer un village d'artisans. Le reliquat (environ 1,35 ha) de la parcelle impactée resterait exploitable. Cette parcelle a une valeur agronomique qui peut être qualifiée de moyenne pour la commune, mais elle est irriguée. L'impact sur l'agriculture est donc notable.

C'est pourquoi, considérant également que cette zone d'activités n'est pas identifiée au SCOT, et que son extension n'est donc pas permise, il y a lieu d'émettre un avis défavorable à ces extensions. Cet avis pourra être révisé en cas d'avis favorable du SCOT et de la communauté d'agglomération à ces extensions.



CDPENAF : Supprimer les extensions sur Blacheronde (Ui et 1AUi) ou, à défaut, justifier de l'accord du SCOT et de l'EPCI.

DDT : Supprimer les secteurs se trouvant en dehors de l'enveloppe de développement autorisée par le SCoT du Grand Rovaltain (secteur AUi Blacheronde). Le secteur Nord AUi 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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Au regard des nombreux avis PPA demandant la suppression de la zone 1AUi de Blacheronde et de la zone 1AUd Sud du hameau de la Gare, la zone d'extension de Blacheronde sera supprimée et rebasculée en zone A.

Le secteur Sud du hameau de la Gare sera maintenu en zone 1AUh. Ce dernier est situé en Zone UB dans l'actuel PLU. Il ne s'agit donc pas d'une « extension » pensée par l'équipe municipale en place mais bien d'une « dent creuse » ayant comme nous y sommes tenus fait l'objet d'une OAP. Quoiqu'il en soit, les élus se refusent à assumer la responsabilité et le préjudice financier que ce déclassement causerait au propriétaire de la parcelle concernée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué précédemment en réponse à l'Autorité Environnementale, la commune a accepté de retirer la zone 1AUi de Blacheronde.

J'estime, en revanche, que le secteur sud 1AUh du hameau de la Gare doit être conservé puisqu'il fait déjà partie de l'enveloppe urbaine et participe à l'objectif de création de logements.

Observation n° 54 – Développement commercial (Valence Romans Agglo)

Réserve n°2 : Le territoire communal comprend 4 zones d'activités de compétence communautaire : les Caires, la Paillasse, Blacheronde, et Bosses et Basseaux.

L'agglomération n'est pas favorable au règlement des zones Ui et notamment au projet de règlement sur la zone Bosse et Basseaux (Ui*) et rappelle que la destination industrielle doit être prioritaire pour cette zone d'activité communautaire (...)



Ainsi il n'est pas souhaitable de permettre de nouvelles activités commerciales, tertiaires (bureaux) ou de services (avec accueil d'une clientèle), de même que de l'hôtellerie en périphérie. Ces destinations sont à privilégier dans des secteurs plus centraux afin de renforcer l'attractivité des centres urbains.

- Il est ainsi demandé que les destinations autorisées en zone d'activités priorisent les activités industrielles. Certaines activités économiques (destinations entrepôt, commerces de gros, artisanat et au commerce de détail) sont à envisager uniquement sous conditions ;
- La possibilité de création de logements de gardiennage doit être supprimée comme c'est le cas dans toutes les zones économiques d'intérêt communautaire ;
- De même il est demandé que soient strictement encadrées et limitées les possibilités d'extension des activités existantes dont les destinations ne sont pas autorisées, notamment les possibilités d'extension des habitations et la création de piscine ;
- Concernant l'artisanat et la petite industrie, ces destinations pourront trouver leur place dans le secteur Priourat, situé en entrée de ville et ciblé pour des activités économiques (compatibles avec le tissu résidentiel à proximité), à l'exemple d'un village d'artisans. Il est ainsi demandé que le règlement des zones I AUi et I AUi* priorise ces destinations et encadrent strictement les destinations bureau, entrepôt ou activités de service avec accueil de clientèle.

Plusieurs remarques sur le projet de règlement écrit du PLU méritent d'être portées à la connaissance de la commune et doivent être prises en compte dans l'objectif de garantir l'application du règlement. Celles-ci sont détaillées dans l'annexe jointe à cet avis.

En conclusions de ces points, il est attendu que la commune retravaille le règlement des zones d'activités économiques en lien avec les services de l'Agglo,

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement des zones d'activités a été méticuleusement pensé, débattu et rédigé. Il est le fruit d'un travail long et fastidieux mené par les élus de la commune, en lien étroit avec les acteurs économiques présents sur son territoire. Celui-ci ne sera pas amendé.

Les élus sont ainsi à minima « surpris », tant sur le fond que sur la forme, des prétentions clairement exprimées par VRA de sciemment vouloir réduire l'attractivité de ces zones d'activité. Cet avis est vécu comme une offense.

Une évolution sera toutefois apportée, en lien avec l'avis du SCoT, sur la mise en place d'une surface minimum de vente pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détails ».

Concernant les autres points :

- Le règlement relatif à la protection des berges sera complété ;



- La collecte des déchets sera précisée ;
- Un nouvel article sera ajouté au sein des dispositions générales du règlement afin d'intégrer la zone de protection de la zone de sauvegarde.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les zones économiques sont, par essence, consacrées aux activités industrielles. Cependant certaines exceptions sont nécessaires au bon fonctionnement de ces zones.

La critique de Valence Romans Agglo, bien que générale, porte essentiellement sur la zone de Basse et Basseaux (zone Ui), dans laquelle certaines activités sont autorisées en sus des règles générales appliquées à la zone Ui. Ainsi le projet de règlement permet, sans conditions selon le tableau récapitulatif de la page 107, l'implantation d'activités :*

- *D'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hôtel ;*

- *D'entrepôt, de bureau et de cuisine dédiée à la vente en ligne.*

La lecture du règlement montre que ces autorisations sont en fait, pour certaines, conditionnées et cela contrairement à ce que laisse entendre le tableau récapitulatif :

- *Le stockage et le dépôt de matériaux doivent être liés à l'activité et localisés pour ne pas être visibles depuis les voies publiques ;*

- *Les habitations existantes peuvent être agrandies jusqu'à 200 m² au maximum et les annexes ne peuvent excéder 60 m². Cela peut donc constituer un logement important, mais admissible s'il s'agit du logement principal de l'exploitant. La création de piscine est, à l'inverse, à revoir dans un contexte de plus en plus préoccupant quant à la recrudescence de périodes de sécheresse dans notre pays ;*

- *Les logements de gardien doivent être intégrés aux bâtiments de l'entreprise et ne pas excéder 45 m². Même s'ils ne sont pas autorisés dans d'autres zones économiques, cette dérogation ne paraît pas excessive pour la bonne marche de l'entreprise.*

A cela s'ajoute le développement d'activités commerciales (sous-destinations restauration ; artisanat et commerce de détails ; commerce de gros) uniquement dans la zone de Basse et Basseaux où elles sont déjà présentes. Cette particularité nécessite néanmoins de reprendre le dialogue avec Valence Romans Agglo pour mieux cerner les points d'achoppement.

Se pose enfin la question de l'activité Bureau, autorisée en zones Ui et Ui, qui peut entraîner des effets inattendus. Elle recouvre, selon la Gazette des Communes, « les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires et*



également des administrations publiques et assimilées ». Mais sans indication claire dans le PLU, une profession libérale ou un notaire par exemple pourraient comprendre qu'ils seraient autorisés à s'implanter. Cet éclairage me paraît nécessaire dans le PLU.

Finalement, je considère que globalement les règles édictées sont justifiées sous réserve d'y apporter les quelques ajustements ci-dessus, y compris ceux qui sont annoncés par la commune, dans le cadre d'un échange avec le SCoT.

Observation n° 55 – OAP Blacheronde

SCoT Rovaltain : 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.

Chambre d'Agriculture : Sur la zone d'activités de BLACHERONDE, dont l'extension n'est pas permise par le SCOT, le projet de PLU permet une régularisation de deux empiètements illégaux de la carrosserie VINCENT sur des terres agricoles (parking des salariés sur 0,84 ha de la parcelle ZD 252 au sud de la route du PARQUET + entreposage de bennes et véhicules sur 0,55 ha des parcelles ZE 264 et 266 au nord-ouest de l'entreprise), mais il permet également à cette entreprise une extension supplémentaire de 0,41 ha sur une partie de la parcelle agricole ZE 95 en prolongement nord-ouest.

Nous tenons à dénoncer vivement les agissements de cette entreprise, qui n'a pas été sanctionnée à l'époque des faits, et regrettons que la commune permette une telle régularisation ainsi qu'une nouvelle extension. Nous espérons vivement que la commune veillera à ce qu'un tel précédent ne se reproduise pas.

Ceci posé, en termes d'enjeu agricole, il convient de reconnaître que les surfaces occupées illégalement ne sont plus récupérables pour l'agriculture, que l'extension de 0,41 ha porte sur une petite parcelle non déclarée à la PAC et à enjeu agricole modéré, et que, comme nos représentants l'avaient demandé a minima, cette extension ne vient pas porter atteinte à la grande parcelle agricole plus au nord (ZE 304 et 236).

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

Commentaires et avis technique de la commune :

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.

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 (*d'emplois*) 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.

Appréciation du commissaire enquêteur

La carrosserie VINCENT est un acteur économique majeur sur la commune et doit être accompagnée dans son développement.

Pour autant, aucun acteur, public ou privé et y compris cette entreprise, ne doit se sentir autorisé à enfreindre les règles du PLU, qui constitue un document réglementaire opposable qui a force de loi dans le champ qu'il couvre. Cela devra être rappelé à la carrosserie VINCENT.

Quant à elle, la commune doit tout mettre en œuvre pour constater au plus tôt et faire cesser toute occupation ou utilisation du sol illégale, évitant ainsi d'être mis devant le fait accompli. C'est le cas ici où le projet de révision du PLU ne fait qu'entériner une situation pourtant contestable.

Néanmoins, les enjeux agricoles n'étant maintenant plus d'importance, cette « régularisation » peut être envisagée.



Observation n° 56 – OAP Blacheronde (DDT)

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

Commentaires et avis technique de la commune :

L'OAP de Blacheronde sera retravaillée afin de tenir compte de la nouvelle délimitation des zones U et AU à vocation d'activités.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 57 – OAP Blacheronde (INAO)

Parcelle ZE 95, encore agricole impactée par élargissement de la zone Ui + l'extension sur la parcelle ZE 40 (zone 1 AUi au nord qui condamne le reste de la parcelle agricole) = sont prévues sur des parcelles agricoles cultivées et ouvertes sur un grand tènement agricole.

Commentaires et avis technique de la commune :

Cf. remarques précédentes sur la suppression de la zone 1AUi au Nord et le maintien des zones Ui répondant aux besoins de la carrosserie VINCENT.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'INAO établit plus un constat qu'il ne fait une observation. Ces points ont été traités plus avant.

Observation n° 58 – Surface de vente (SCoT Rovaltain)

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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera complété afin d'indiquer que seuls les commerces présentant une surface de vente au moins égale à 300 m² sont autorisés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 59 – Énergies renouvelables (DDT)

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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Se reporter à la réponse apportée précédemment sur cette thématique ainsi qu'à la réponse apportée à l'avis de la MRAE.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme évoqué précédemment en réponse aux observations de l'Autorité Environnementale, faute de pouvoir intégrer rapidement le travail mené très récemment sur les questions liées aux énergies renouvelables dans le PLU, la commune devrait l'envisager à la plus prochaine évolution de son document d'urbanisme.



Observation n° 60 – Énergies renouvelables (Chambre d'Agriculture)

Page 209, le dernier alinéa de l'article 5.2 du règlement de la zone N énonce que « les installations photovoltaïques mentionnées à l'article L.111-27 du code de l'urbanisme sont autorisés. » Le terme « photovoltaïques » doit être remplacé par « agrivoltaïques » car ce sont ces dernières qui sont mentionnées à l'article cité.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le terme « photovoltaïque » sera remplacé par « agrivoltaïque ».

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 61 – Énergies renouvelables (DDT)

Règlement écrit : l'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.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement des zones A et N sera complété afin de prendre en compte le document-cadre élaboré par la Chambre d'Agriculture.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 62 – OAP Priourat (DDT)

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.



Commentaires et avis technique de la commune :

L'OAP précise que sont autorisées les activités compatibles avec le tissu résidentiel alentour. Le règlement du PLU mentionne quant à lui les destinations et sous-destinations autorisées. Ces dernières pourront être reportées au sein de l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

La mise en cohérence du règlement avec le document OAP Priourat est nécessaire.

Observation n° 63 – OAP Priourat (Valence Romans Agglo)

Recommandation : OAP 7 Priourat : Afin d'assurer pleinement la faisabilité des orientations de l'OAP et de ce projet de village d'artisans, VRA demande que le secteur soit urbanisé via une opération d'ensemble.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'OAP précise que l'urbanisation devra être réalisée via une opération d'ensemble.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 64 – ZA des Basseaux

CDPENAF : Améliorer la justification du potentiel constructible de la zone d'activités économiques des Basseaux.

DDT : préciser le potentiel constructible sur la zone d'activités "Les Basseaux".

Commentaires et avis technique de la commune :



Le potentiel de densification de la zone d'activités des Basseaux est présenté page 45 du tome 2 du rapport de présentation. Il s'agit d'une dent creuse d'1 hectare et de trois secteurs de divisions parcellaires potentielles.

Appréciation du commissaire enquêteur

La présentation du potentiel de densification de la zone d'activités des Basseaux est assez succincte dans le rapport de présentation. On peut toutefois constater, sur le graphique joint, qu'il s'agit d'un tènement enchâssé entre des zones déjà artificialisées et d'espaces de divisions potentielles.

Des précisions méritent toutefois d'être apportées dans la rédaction pour l'information du public.

Observation n° 65 – Activité agricole (INAO)

Merci de prendre en considération les demandes suivantes :

- En cas de changements de destination des bâtiments en zone agricole et /ou naturelle, ils ne devront pas compromettre l'activité agricole ;
- En cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, des mesures de préservation (haies anti-dérive, reculs, etc....) devront être prévues à charge des pétitionnaires et sur l'emprise de leur tènement et non pas à charge des agriculteurs ni sur leurs surfaces de production afin de respecter les zones de non-traitement (ZNT) ;
- Il convient de veiller au maintien des sièges d'exploitation en zone agricole afin de garantir leur évolution et leur pérennité.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le travail d'identification des changements de destination a été fait en étroite collaboration avec la Chambre d'Agriculture. Parmi les critères retenus pour autoriser le changement de destination figure l'absence d'incidences sur les exploitations agricoles alentours.

Concernant la prise en compte des ZNT : se reporter aux réponses apportées précédemment
Concernant le maintien des sièges d'exploitation : le plan de zonage identifie les exploitations agricoles et les périmètres de réciprocité associés. Un travail fin de délimitation des zones A et sous-secteurs a été fait afin de s'assurer que chaque exploitation dispose d'une possibilité de développement si elle le souhaite (classement en zone A et non en zone Ap ou Aco).



Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation de l'INAO semble être une manière d'exprimer des considérations de portée générale sans viser spécifiquement les éléments du projet de PLU d'Etoile-sur-Rhône.

Voirie et réseaux

Observation n° 66 – Intermodalités (DDT)

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).

Commentaires et avis technique de la commune :

Des indicateurs sur la mobilité et notamment les aménagements modes doux seront ajoutés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 67 – Intermodalités (Département de la Drôme)

Il est évoqué à plusieurs reprises le souhait de valoriser et développer le réseau de cheminements doux et notamment de créer des liaisons cyclables internes à la Commune ou avec les communes voisines. Le Département est plutôt favorable et encourage ce type d'action. Toutefois, dans le cas où des projets impacteraient les routes départementales (traversées, partage de l'espace public routier, ...), il conviendra d'associer les services du Département dès le démarrage des réflexions propres aux aménagements envisagés.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune ne manquera pas d'associer les services du Département en cas de réflexions d'aménagement de pistes cyclables ou cheminements doux impactant des routes départementales.



Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 68 – Intermodalités (Chambre des Métiers)

Comme vous le citez, près de 90 % des actifs dépendent de la voiture pour leurs trajets domicile-travail, faute d'alternatives suffisantes en transports collectifs ou en mobilité douce. La révision du PLU devra donc mieux prévoir les liaisons entre zones d'activités et secteurs résidentiels, pour faciliter les déplacements des salariés et artisans, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain

Commentaires et avis technique de la commune :

La compétence mobilités et notamment transport en commun ne relève pas de la commune d'Etoile-sur-Rhône. Les secteurs de développement résidentiel ont été délimités au plus près de l'enveloppe bâtie existante afin de rapprocher les logements des services/équipements existants et notamment des arrêts de bus. Des principes de continuités modes doux ont été intégrés au sein des projets afin d'encourager la marche ou le vélo et ainsi réduire les déplacements automobiles.

Concernant la desserte des zones d'activités : le PLU intègre un emplacement réservé porté par le département afin d'aménager une piste cyclable permettant de relier le bourg aux zones d'activités de Blacheronde et Bosse et Basseaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces questions, même si elles sont importantes pour les développements prévus par le PLU, ne sont pas totalement maîtrisées par la commune. Il lui reviendra néanmoins, en temps voulu, de se rapprocher des acteurs concernés pour améliorer les transports en commun et les dessertes de la zone d'activités.

Observation n° 69 – Intermodalité (DDT)

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'intermodalité (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 natures...).

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune d'Etoile-sur-Rhône dispose de deux aires de covoiturage. Celle du centre-bourg est peu utilisée. Par ailleurs, les différentes réunions publiques ou temps d'échanges avec la population ont mis en évidence la faible concurrence de l'offre de transport en commun vis-à-vis de la voiture (cadencement, horaires, nombreux arrêts ...).

Appréciation du commissaire enquêteur

Pour l'heure, la desserte d'Etoile-sur-Rhône en transport en commun reste à améliorer pour que les solutions alternatives (parkings relais ou de co-voiturage, etc.) puissent produire leurs effets. Cela nécessite un travail avec les acteurs concernés.

En l'attente, l'offre de stationnement est un pis-aller nécessaire face au développement des besoins de mobilité. La commune devra s'attacher à en faire un lieu le plus respectueux possible des enjeux environnementaux, notamment par un traitement végétal qui évitera la création d'îlot de chaleur en centre bourg.

Observation n° 70 – Stationnement (Romans Valence Mobilités)

Règlement : La norme de 2 places par logement, proposée pour toutes les zones sauf UA, nous semble excessive. Nous proposons de prendre en compte le nombre moyen de véhicules par ménage sur la commune (1,5) et de remplacer par la norme de « 1,5 place de stationnement par logement », ce qui aboutit à un chiffre moindre pour les opérations dont le stationnement est mutualisé

Commentaires et avis technique de la commune :

L'article relatif au stationnement sera retravaillé et le nombre de place de stationnement exigé pour l'habitat sera réduit de 2 à 1,5 places par logement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



Observation n° 71 – Ouvrages hydroélectriques (CNR)

Il nous semble important que les règlements applicables aux zones A, N, Nco, Nre, Nca impactant les dépendances immobilières de la concession CNR, mentionnent dans les ouvrages autorisés de son règlement, le paragraphe suivant : *« les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'État au concessionnaire ».*

Commentaires et avis technique de la commune :

Se reporter aux réponses apportées précédemment. Des dérogations seront mentionnées au sein du règlement écrit pour les ouvrages relevant de la CNR.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les dérogations seront donc au règlement.

Observation n° 72 – Réseaux électriques (ENEDIS)

Ce projet de PLU prévoit à plusieurs reprises que les réseaux électriques devront être enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public. (Page 49, 66, 84, 94, 103, 121, 138, 152, 160, 175, 194, 214) dans les zones UA, UB, UH, 11E UL, 1JL AUb, AUh, AUe. AUi, Aet N.

Il découle de ce texte une obligation générale de réaliser tous travaux sur le réseau public de distribution d'électricité en technique souterraine en domaine privée sur la commune d'Etoile sur Rhône. Nous nous permettons de rappeler que l'article 28 du cahier des charges de la concession de distribution publique d'électricité signé entre ENEDIS et le SDED en 2022 pour une durée de 30 ans dispose : *« Pour les travaux dont le gestionnaire du réseau de distribution est maître d'ouvrage, le choix de la solution technique retenue pour la desserte des clients appartient à ce dernier, qui devra concilier les intérêts du service public avec ceux des clients, dans le respect des textes réglementaires et en tenant compte des éventuels impacts sur l'autorité concédante. »*

Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir retirer la disposition précitée de votre projet de PLU.



Commentaires et avis technique de la commune :

Les dispositions précitées seront supprimées.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 73 – Réseaux électriques (ENEDIS)

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. (Page 42, 59, 76, 89, 99, 131, 145, 156) dans les zones UA, UB, UH, UE, UL, Ui, AUb, AUh, AUe, AUi, A et N.

En imposant que les coffrets soient ainsi encastrés dans les constructions vous interdisez de fait toute pose de coffret sur la voirie publique. Or, Enedis dispose d'un droit légal d'occupation du domaine public routier (cf. article L. 323.1 du Code de l'énergie). Par conséquent, nous vous recommandons de ne pas imposer ces dispositions aux ouvrages de distribution publique d'électricité.

Nous vous proposons la reformulation suivante : « Les coffrets de compteurs électriques doivent dans la mesure du possible être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. Étant précisé que le choix de la solution technique à retenir appartient à l'exploitant des coffrets qui aura la liberté de déterminer si l'ouvrage doit être posé sur la voirie. »

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera retravaillé en intégrant la formulation proposée par ENEDIS.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.



Observation n° 74 – Pipelines (TRAPIL)

Servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines : s'agissant d'un ouvrage déclaré d'utilité publique susceptible de recevoir à tout moment pour les besoins de son exploitation ou de sa protection des modifications ou extensions, il importe que le PLU soit complété à l'article concernant les occupations admises, et ce quelles que soient les zones traversées par les oléoducs intéressés, de la mention suivante : « les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ».

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera complété afin d'autoriser les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 75 – Pipelines (TRAPIL)

En application des dispositions de l'article R. 132-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit tenir compte, dans les zones constructibles, des risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières... L'arrêté de la préfecture de la Drôme en date du 2 octobre 2018, joint en annexe, institue les servitudes d'utilité II (anciennement SUP ou CANA TMD) relatives à la maîtrise de l'urbanisation sur la commune d'ETOILE SUR RHONE dans les zones d'effets générées par ces phénomènes dangereux susceptibles de se produire...

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances, notamment pour les projets de construction d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles...

Commentaires et avis technique de la commune :

Le projet de PLU a été élaboré en tenant compte de la présence de risques et nuisances et notamment des pipelines présents sur la commune.



Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation est d'application générale et paraît avoir bien été intégrée dans les réflexions de la commune.

Observation n° 76 – Pipelines (TRAPIL)

Dispositions diverses : Nous vous demandons également d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes dans votre PLU :

« En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 1er juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr> »

Commentaires et avis technique de la commune :

Les dispositions générales du règlement écrit seront complétées afin d'intégrer les éléments mentionnés dans l'avis du TRAPIL.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 77 – Réseaux d'irrigation

Syndicat d'irrigation drômois : Je constate la présence de réseaux d'irrigation du SID sur ou en bordure du périmètre de 5 secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation... Aussi, je vous saurais gré d'introduire dans les dispositions des OAP des mesures très concrètes de protection de nos canalisations afin de faire en sorte qu'elles soient zones non aedificandi ou de faire en sorte que leur déplacement, s'il est strictement indispensable au projet, soit pris en compte par le futur aménageur en concertation avec le SID (propriétaire) et la SAUR (exploitant). Nous sommes à votre disposition pour vous préciser les contraintes qui s'imposent et qui, pour l'essentiel, peuvent être résumées ainsi

- Pas de bâti à moins de 3m de l'axe de la conduite ;



- Pas de clôture car l'accès à la conduite par le SID avec un engin de chantier doit pouvoir être maintenu.

Chambre d'Agriculture : l'examen du projet de PLU montre que 4 secteurs d'urbanisation s'implantent sur ou en bordure de canalisations du réseau collectif d'irrigation du SID (Syndicat d'Irrigation Drômois) sans que leurs OAP ne mentionnent ces canalisations enterrées ni ne prescrivent leur protection. La préservation de ces canalisations est indispensable à la poursuite de l'activité agricole.

Aussi nous vous demandons de compléter ces 4 OAP afin de mentionner ces conduites et de prescrire leur protection dans la partie écrite ainsi que dans le schéma de l'OAP correspondante. Cette protection devra se traduire par l'absence de bâti et de clôture à moins de 3 mètres de l'axe de la canalisation.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les OAP seront complétées afin d'indiquer la présence de canalisations d'irrigation et les préconisations mentionnées par le SID seront ajoutées.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 78 – Servitudes réseaux électriques (RTE)

Servitudes : Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire.

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les annexes du PLU et notamment les informations relatives à la servitude I4 seront complétées.



Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 79 – Construction et réseaux électriques (RTE)

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones Ui, Uil, Uip, 1AUi, A et Aco du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité (cf. détail)

Commentaires et avis technique de la commune :

Des dérogations seront précisées pour les ouvrages RTE.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 80 – Construction et réseaux électriques (RTE)

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.



Commentaires et avis technique de la commune :

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU (cf. page 29 du règlement écrit arrêté) précise ben que « Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code) ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette information figure au règlement.

STECAL

Observation n° 81 – Production de logements Gens du voyage (Ngv)

DDT : Le Stecal Ngv Gens du voyage, 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.

Valence Romans Agglo : Recommandation : Il est attendu une opération de logement adaptée pour des familles semi-sédentaires ou en voie de sédentarisation, solution d'accueil qui est à distinguer des aires d'accueil, destinées aux gens du voyage itinérants.

La régularisation de ces logements présents sur le secteur « Gasserot » ne constitue pas une opération de logement adapté répondant à l'application du « schéma départemental d'accueil des gens du voyage ».

Afin de répondre aux obligations du schéma départemental, il est recommandé l'identification d'un terrain par la commune pour la création d'un lotissement d'habitat adapté de 10 logements. Ce terrain devra être mis à disposition par la commune, au bailleur social qui sera proposé par l'Agglo en lien avec la commune pour construire puis gérer les 10 logements, étant précisé que ces logements compteront comme des logements sociaux au titre de la loi SRU



Commentaires et avis technique de la commune :

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. Une zone Ngv a été délimitée au plan de zonage. 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.

A noter que toutes les parcelles classées en zones Ngv n'appartiennent pas à des gens du voyage. Plusieurs parcelles (ZR n°89, 90, 91, 129 et 144) sont non urbanisées et peuvent faire l'objet d'acquisition pour permettre de répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Appréciation du commissaire enquêteur

Certes le Stecal Ngv permet d'entériner une situation de fait d'une occupation illégale des terrains par les gens du voyage. Mais avec une surface augmentée de 0,4 ha pour atteindre 2,4 ha, le tènement peut offrir, par densification, un potentiel de 13 logements, répondant ainsi aux objectifs fixés par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

La mise à disposition des terrains au bailleur social devra passer, probablement, par l'acquisition du terrain d'assiette.

La réponse de la commune me paraît donc suffisante.

Risques

Observation n° 82 – Protection de l'eau (Valence Romans Agglo)

Pour la préservation de la qualité de l'eau, il est important de s'assurer qu'aucun projet de développement dommageable ne soit envisagé :

- Sur les zones de très forte vulnérabilité, tel que le prévoit le projet de PLU ;
- Sur les zones à forte vulnérabilité également.



Recommandation : L'Agglo préconise que le périmètre de la zone de sauvegarde non exploitée soit inscrit dans le règlement graphique du projet de PLU avec des prescriptions associées selon les niveaux de vulnérabilité. Soit une attention forte aux projets qui pourront être développés sur les zones de vulnérabilité forte et très forte, afin de limiter les atteintes potentielles à la qualité de l'eau.

Nous recommandons notamment à ce sujet la « boîte à outils » du SAGE Bas-Dauphiné Plaine de Valence, et en particulier la fiche n°9 « Protéger la qualité et la quantité de l'eau dans les zones de sauvegarde ». Ces documents sont consultables sur le site internet du SAGE

Commentaires et avis technique de la commune :

Le plan de zonage sera complété afin de matérialiser le périmètre de la zone de sauvegarde non exploitée. Les dispositions générales du règlement écrit seront également complétées afin d'ajouter un article visant à préserver ce secteur. Pour ce faire, la commune s'appuiera sur la boîte à outils du SAGE.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 83 – Ouvrages de protection (Valence Romans Agglo)

Recommandation : Nous rappelons que dans tous les cas doivent pouvoir être autorisés dans le règlement du PLU :

- Les ouvrages, installations et travaux destinés à la protection contre les risques naturels, l'entretien des ouvrages de protection contre les inondations ;
- La réalisation d'ouvrages de protection contre les inondations, sans créer d'aggravation à l'amont comme à l'aval ;
- La restauration des milieux aquatiques, notamment pour rétablir leurs différentes fonctionnalités (continuités piscicoles, sédimentaires, etc.).



Commentaires et avis technique de la commune :

Les dispositions du règlement seront complétées pour autoriser les éléments mentionnés ci-dessus.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 84 – Risques sanitaires

Agence régionale de santé : Dans un contexte de changements climatiques et de globalisation des échanges, le risque que des épidémies de maladies vectorielles à moustiques d'ampleur touchent le territoire national augmente. Le contrôle des maladies vectorielles et des vecteurs participant à leur propagation constitue un enjeu majeur de santé publique.

Cette thématique n'est pas abordée dans le PLU.

En conséquence, j'émet un avis réservé et invite la commune à compléter son PLU en intégrant des dispositions participant à la lutte antivectorielles. Il conviendra de l'intégrer en interdisant ou en encadrant la conception de certains ouvrages (interdiction 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.

DDT : 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>.

Commentaires et avis technique de la commune :

Se reporter aux réponses apportées précédemment sur la prise en compte de la thématique et les compléments envisagés.



Appréciation du commissaire enquêteur

Voir la réponse à l'Autorité Environnementale : ajout de quelques éléments au règlement.

Observation n° 85 – ICPE (DREAL)

Le sujet des ICPE, évoqué en page 158 du rapport de présentation, ne donne qu'une liste nominative d'installations. Les noms sont ceux d'installations, qui sont ou ont été suivies par mes services. Je regrette que des éléments détaillant les installations ne soient pas explicités, tels que,

- Les numéros AIOT, permettant de caractériser l'installation, particulièrement pour celles dont les noms ou les adresses sont identiques, mais dont les activités diffèrent. Elles peuvent alors ne pas avoir le même impact dans leur environnement.

- Les adresses postales permettant une localisation simple et rapide, et plus précise que la cartographie de la page 158 ;

- Les AP d'installations, qui permettent au lecteur d'obtenir plus de renseignements sur un secteur particulier.

Je vous joins en annexe, le tableau des installations soumises aux régimes de l'autorisation ou de l'enregistrement sur le territoire communal, et suivies par mes services à ce jour.

Commentaires et avis technique de la commune :

La liste des ICPE page 158 du rapport sera complétée en intégrant les informations communiquées par la DREAL dans son avis.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 86 – Risques technologiques (DDT)

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.



Commentaires et avis technique de la commune :

Les remarques émises par les services de la DREAL dans son courrier en date du 31 mars 2025 seront prises en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur

| *Dont acte.*

Observation n° 87 – Risques naturels (DDT)

Risques naturels : 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

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera précisé afin d'indiquer que les occupations du sol doivent être autorisées à la fois par le règlement de la zone et le règlement des risques.

La rédaction concernant la bande de 20 mètres le long des ruisseaux sera retravaillée selon les remarques de la DDT.

Appréciation du commissaire enquêteur

| *Dont acte.*

Observation n° 88 – Risques naturels (DDT)

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.



Commentaires et avis technique de la commune :

Cette précision sera apportée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 89 – Risques naturels (DDT)

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.

Commentaires et avis technique de la commune :

La trame identifiée au règlement graphique sera maintenue. Toutefois au sein du règlement il sera précisé qu'une analyse au cas par cas tenant compte de la configuration des ruisseaux, ravins et vallats sera à réaliser.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le travail fin d'analyse de la configuration des ruisseaux nécessitera du temps sans nécessairement que tous les résultats ne soient mobilisés dans le cadre d'un projet. La solution d'inclure une clause indiquant une analyse au cas par cas paraît plus opérationnelle.

C - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le bilan de la concertation préalable montre un réel effort de la commune à partager le projet avec le public, et ce dernier s'est correctement mobilisé pour faire part de ses préoccupations.

Pendant l'enquête, j'ai pu recevoir une cinquantaine de personnes à mes permanences. Certaines n'étaient venues que pour des renseignements, mais un bon nombre d'entre elles ont laissé une



contribution au registre, parfois même doublée d'un courriel. Au total, j'ai recensé 37 contributions manuscrites, par courrier ou courriel. Compte-tenu de la concertation préalable, on peut considérer que la participation du public a été quantitativement convenable.

Ces contributions ont, comme souvent dans les enquêtes publiques, porté sur des questions propres au demandeur, mais également sur des sujets de portée plus générale. Elles n'ont pas porté sur la création du PDA qui ne semblait pas soulever d'observation selon les personnes que j'ai pu questionner au cours de mes permanences. Parfois, elles sont venues signaler quelques erreurs ou incohérences dans les documents du projet de révision : par exemple en page 185 du règlement où un paragraphe est interrompu...

Par ailleurs, le gestionnaire du réseau de transport d'électricité français (RTE) s'est de nouveau manifesté au cours de l'enquête, s'inquiétant que ses observations n'aient pas toutes été prises en compte, notamment concernant les servitudes I4. Dans le cadre du présent rapport, ces questions ont bien été traitées ci-avant ; la servitude I4 sera mise à jour et les EBC/EVP situés sous les lignes électriques supprimés.

Composition et rédaction des documents

Observation n° 90 – Changement de destination (Observation orale)

Règlement : paragraphe également repris dans l'annexe 3, p222

L'ajout de la mention : « sous réserve de l'avis conforme de la CDPNAF / CDNPS » participerait à l'information des porteurs de projet et permettrait d'anticiper certaines réactions en cas de refus ou de réserves émises par ces commissions.

Il est évoqué le terme « bâtiment pouvant changer de destination » or seule la partie teintée en orange correspondrait à la partie pouvant changer de destination, aucune légende ne le précise.

Commentaires et avis technique de la commune :

La mention « sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF/CDNPS » sera ajoutée. De même la légende sera complétée afin d'indiquer que seule la partie colorisée en orange est autorisée à changer de destination.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

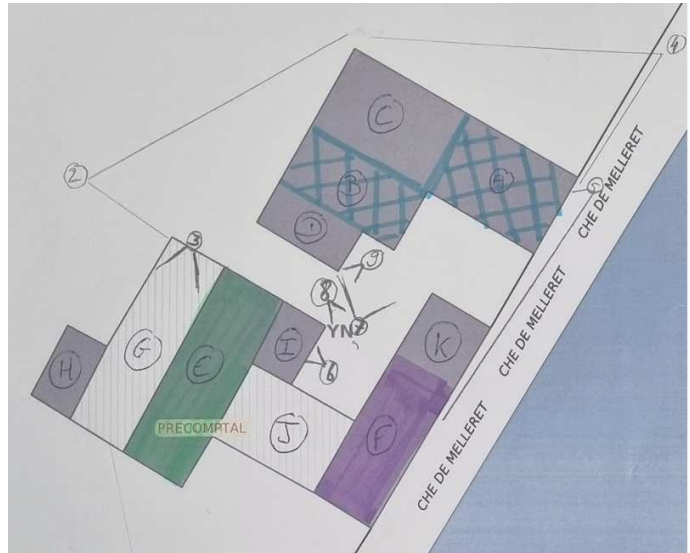
Urbanisation

Observation n° 91 – Changement de destination (SAINT-MICHEL Florent)

Obtenir le changement de destination des bâtiments du Domaine de Melleret, une ferme qui existe d'avant la Révolution française et qui est dans notre famille depuis plus d'un siècle.

Cette ferme se situe 225 chemin de Melleret à Etoile sur Rhône (parcelle YN194). Elle est composée d'un ensemble de bâtiments autour d'une cour fermée (voir plan cadastral avec la numérotation des différents bâtiments).

Une partie (A) d'environ 70m² était habitée par notre père jusqu'en 2019 (décédé le 11 novembre 2023). Une seconde partie B était habitée il y a très longtemps (environ 107m²). L'ensemble des bâtiments nécessite rapidement un investissement conséquent pour maintenir l'existant (toiture et dalle béton) mais serait inutile si nous ne pouvons pas réhabiliter ces bâtiments sur plusieurs niveaux.



Le changement de « zonage » est nécessaire pour que ces projets qui demandent de lourds investissements pour en changer la destination (chiffré entre 1 à 2 millions d'euros) puissent aboutir.

Suite à notre demande initiale, certains bâtiments n'ont pas été pris en compte pour être aménagés à savoir le bâtiment F qui est fermé sur ces 4 côtés, seule la partie supérieure côté route (visible depuis la route) a été faite ou réparée en béton à bancher (sinon tout le reste du bâtiment est en galet du Rhône). Cette partie pourrait être reconstruite en galet du Rhône si elle était aménageable.

On souhaiterait donc obtenir un changement de zonage de l'ensemble de la ferme pour que cette bâtisse et ses bâtiments puissent être restaurées dignement et valorisées afin de respecter au mieux les lieux et que son histoire puisse perdurer...

(et) permettre le changement de destination en habitation, gîte, crèche ou salle de réception.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les changements de destination seront complétés afin d'intégrer l'ensemble des bâtiments mentionnés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 92 – Changement de destination (FAURE Patrick)

Parcelle ZK 783 : Le PLU de 2025 prévoit une zone N avec trait pointillé bleu (Bâtit rural ou ensemble à maintenir Article L151-19 du CU)... Une demande de changement de destination a été refusée (cf. courrier du 24/04/2025) ... Le bâtiment sur deux niveaux est trop petit et exigu pour stocker du matériel agricole ou faire de l'élevage. Difficilement accessible, les manœuvres d'engins sont dangereuses pour les habitants et les enfants des lieux. Étant en très mauvais état, seul un changement de destination pourrait le sauver d'une destruction lente et certaine. Les bâtiments classés en dépendance agricole ne servent plus à l'entreprise agricole depuis 1980. La SCEA DE POYET utilise pour son matériel un hangar sur la parcelle ZK 784 et un accès par ZK 786.

Proposition de changement de destination: (cf. Plan de situation). Le changement de destination de ce bâtiment permettra :

- D'assurer l'habitation de l'exploitant, tout en limitant le mitage du secteur.
- De valoriser ce bâtiment vacant et d'améliorer ces abords, actuellement en friche et à l'abandon (cf. nombreuses photos jointes à l'observation) .
- De clôturer la parcelle et de faire une véritable entrée et sortie sécurisé, vis-à-vis du chemin de Controu.
- De refaire la haie en bordure du chemin de Controu .

A aucun moment ce changement de destination ne compromettra l'activité agricole . La qualité paysagère du site en sera grandement améliorée grâce au projet de réfection du bâtiment et au projet d'agroforesterie sur la parcelle voisine.

A l'automne 2025, au sud de la parcelle ZK 783, sera plantée de 234 arbres fruitiers et champêtres , ainsi que d'espèces à fruits rouges et plantes aromatiques .





L'aspect de ce projet, favorisera la biodiversité du site et contribuera à la continuité écologique déjà présente coté Nord et Ouest du quartier .

Commentaires et avis technique de la commune :

Sous réserve que ledit bâtiment réponde aux critères définis pour identifier les bâtiments pouvant potentiellement changer de destination, le bâtiment pourra être identifié et ajouté au plan de zonage.

Appréciation du commissaire enquêteur

Un bâtiment situé en zone A ou N peut potentiellement changer de destination s'il répond à plusieurs critères comme le rappelle le document « Justification de choix retenus » du projet de révision du PLU (p.94). Ce changement de destination doit également avoir obtenu l'avis favorable conforme de la CDPENAF s'il est situé en zone agricole.

La commune accepte ce changement sous réserve du respect de ces conditions.

Observation n° 93 – Changement de destination (FAURE Maylie)

Demande de changement de destination d'un bâti situé au 605 chemin de Controu à Etoile sur Rhône, sur la parcelle ZK783 (cf. annexe 1 et 2) : Le siège social de l'agriculteur en activité (Faure Patrick), n'est pas sur ce terrain, mais sur un terrain à Montoisson. (Cf justificatif en annexe 5). Et celui-ci stocke ces engins sous un hangar sur la parcelle 784. Il n'a donc pas l'utilité de garder la "dite petite annexe agricole" (c'est un cube d'un peu plus de 40m2, séparé en 4 pièces d'environ 10m2 chacune), pour son exploitation agricole.

Le changement de destination ne compromet donc en rien l'activité agricole...

Notre projet regroupe mon foyer avec celui de mes parents donc pas besoin de créer de nouvelles voies pour l'arrivée d'eau et d'électricité. Cela m'évite de créer un nouveau logement ailleurs, donc limite le mitage. Et cela valorise un bâtiment qui est en partie vacant et qui finira en ruine si on ne peut rien faire pour le valoriser. ...

Sur un des documents graphiques du nouveau PLU (cf. annexe 6) nous voyons que, notre parcelle sur lequel est situé la dite ""petite annexe agricole"", est entouré d'une ligne pointillé bleue. Cette ligne est décrite en légende comme: ""bâti rural ou ensemble à maintenir, article 151-19"" (cf. annexe 7). Nous ne savons pas si cette nouvelle donnée sert ou dessert notre projet d'habitation dans la dite ""petite annexe agricole""...

J'ai aussi lancé mon activité d'ostéopathe animalier en libéral. Si plus tard j'y suis autorisée j'aimerais ouvrir mon cabinet sur cette parcelle.



(Plusieurs documents et photos en annexe de cette observation)

Commentaires et avis technique de la commune :

Le bâtiment identifié ne répond pas aux critères définis pour permettre un changement de destination. Il s'agit d'une construction présentant un aspect dégradé ne permettant pas d'envisager l'accueil d'une activité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le bâtiment considéré a une surface d'environ 40 m² et n'a plus de vocation agricole. Il ne présente pas véritablement de caractère patrimonial, mais fait partie d'un ensemble désigné au titre de « bâti rural ou ensemble à maintenir, article 151-19 ».

A ce titre, il me semble nécessaire d'examiner la demande dans un cadre plus global de préservation de cet ensemble.

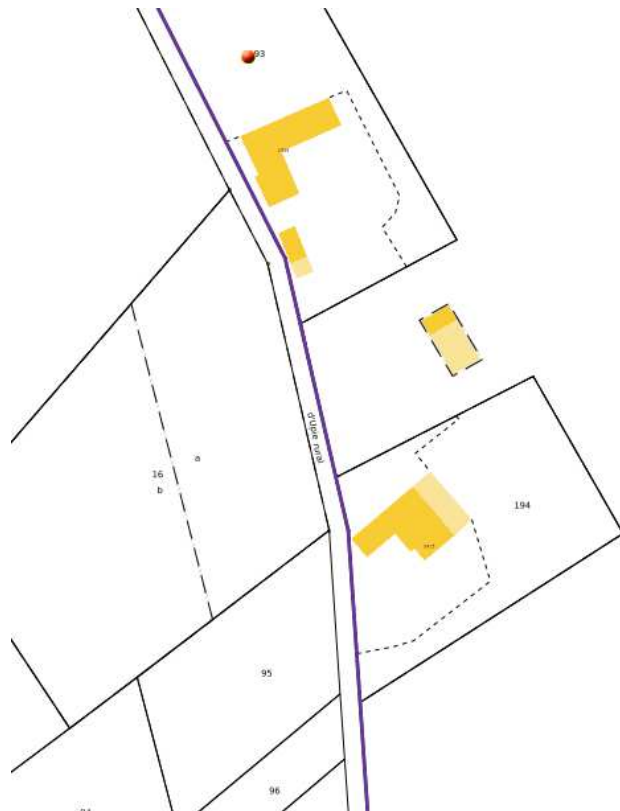
Observation n° 94 – Changement de destination (BREYTON Louis-Michel)

Propriétaire du bâtiment rural sis au 2305 et 2415 route d'Upie, sur les parcelles cadastrales ZO 193 et ZO 195 à Étoile-sur-Rhône, sollicite une modification du règlement du PLU afin de permettre la reconversion en logements locatifs des anciennes granges et annexes agricoles existantes.

Ces constructions, inoccupées depuis plusieurs années, se détériorent progressivement.

Le projet vise à préserver ce patrimoine bâti et à répondre à un besoin local en logements. Le projet respecte l'environnement bâti existant et les accès sont déjà présents.

(L'observation comprend des annexes précisant la demande)

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Sous réserve que ledit bâtiment réponde aux critères définis pour identifier les bâtiments pouvant potentiellement changer de destination, le bâtiment pourra être identifié et ajouté au plan de zonage.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 95 – Emplacements réservés (GARAYT Rolland)

Propriétaire des parcelles quartier Salières 513 et 699. La révision prévoit un emplacement réservé n°5 qui traverse notre propriété. Nous ne souhaitons pas que ce soit le cas. La partie haute du chemin jusqu'au coin de la parcelle 513 est utile, la partie basse ne nous convient pas.

Par ailleurs, nos enfants sont propriétaire de la parcelle 666 quartier Salières. L'emplacement réservé n°18 la longe-t-il ?

Commentaires et avis technique de la commune :

Concernant l'ER n°5 : ce dernier a pour but de permettre la réalisation d'un cheminement modes doux. La commune rappelle que la mise en place d'un emplacement réservé a uniquement pour but de permettre à la collectivité d'être prioritaire en cas de vente afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. L'ER n'entraîne aucune expropriation.

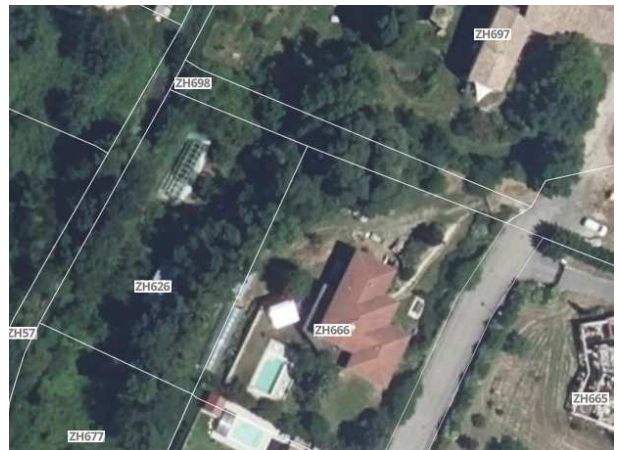
Concernant l'ER n°18 : ce dernier correspond à la parcelle ZH n°698 – il longe donc la parcelle ZH n°666

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ER 18 correspond à la parcelle cadastrée ZH698 et longe la parcelle ZH 666.

Quant à l'ER 5, il traverse effectivement la propriété du demandeur prise dans son ensemble (ZH 699 et ZH 513) et, comme l'indique la commune, n'entraîne pas d'expropriation mais permet de réserver le foncier dans le cas d'une vente future pour un équipement public (ici une voirie).

Cependant, comme on peut le voir sur le plan cadastral, cette emprise ER 5 correspondant à une parcelle déjà individualisée et cadastrée ZH 25.





Ainsi cette parcelle fait déjà office de traversée de la propriété du demandeur.



Observation n° 96 – Emplacements réservés (DODE)

Parcelle 666 : 5 rue des Frères lumière.

Questionnement sur la réserve pour circulation piétonnière ER18. Difficulté de réalisation. Multiplication des accès tous les 150m environ. Construction d'ouvrage sur le canal ? Présence d'accès existant en amont et en aval. Au vu de ces réflexions, il ne nous semble pas judicieux de maintenir cette réserve.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'ER n°18 vise à assurer une perméabilité piétonne entre le tissu urbanisé et le canal du Moulin et globalement la plaine sportive. Le caractère technique de l'ouvrage sera étudié une fois l'acquisition réalisée.



Il est en effet rappelé que la mise en place d'un emplacement réservé a uniquement pour but de permettre à la collectivité d'être prioritaire en cas de vente afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. L'ER n'entraîne aucune expropriation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les questionnements du demandeur sont légitimes mais trouveront leurs réponses, le moment venu, lorsque la commune sera en mesure de réaliser les voies.

Observation n° 97 – OAP Canal des Moulins (ECOSSE Guillaume)

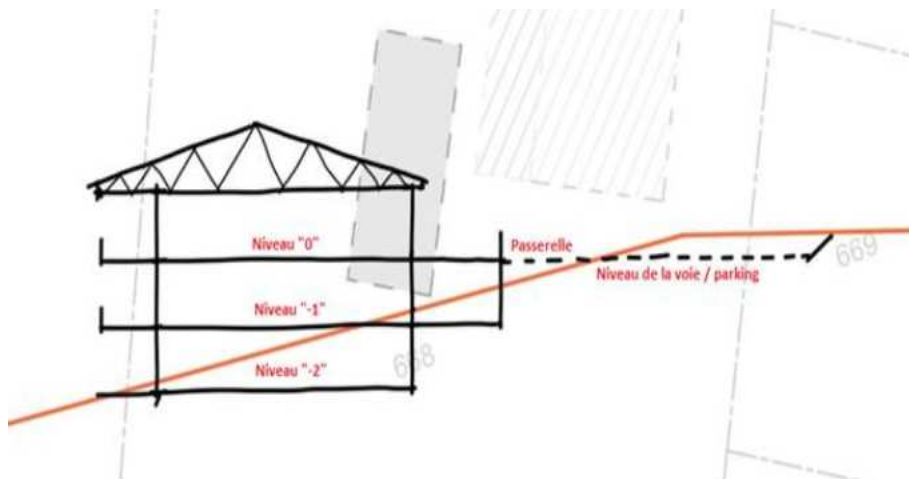
Règlement écrit, Page n° 56 : La hauteur des constructions en zone UB est limitée à « 6,00 m à l'égout du toit et à 7,50 mètres au faîtage soit R+1. »

L'OAP « QUARTIER CANAL DU MOULIN » dont le périmètre se situe en zone UB précise quant à elle que « Afin de s'intégrer dans le tissu urbain environnant, une hauteur maximale de R+1 ou R+1+ attique devra être respectée ».

Ces deux documents semblent donc se contredire, dans la mesure où l'un autorise l'attique en plus du R+1 et pas le second.

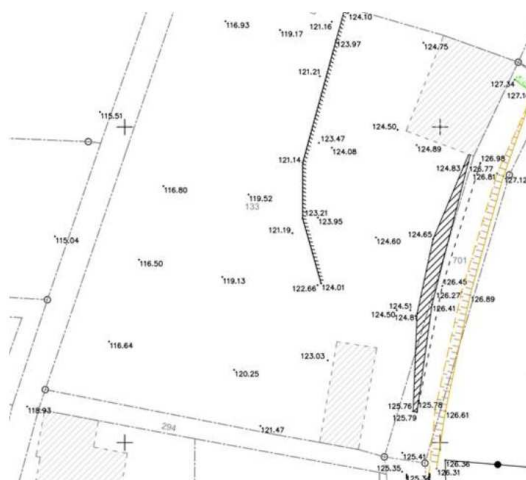
L'OAP « QUARTIER CANAL DU MOULIN » vient également contraindre les formes urbaines sur le périmètre de cette future opération : notamment, elle impose le recours au collectif pour atteindre la densité imposée. C'est également une forme urbaine inscrite sur le schéma de principe de l'OAP.

Or, la pente en place sur ce terrain et la position de la voie d'accès actuelle, de même que le schéma de principe de l'OAP démontrent bien que les futurs immeubles à réaliser seront desservis « par le haut » / Est des parcelles (voir schéma en coupe ci-dessous, présentant le principe de desserte d'un collectif sur ce type de terrain).



En l'état, le Règlement de la zone « UB » n'apporte pas de conditions particulières ou de réglementation spécifique pour ce type de constructions « inversées » dans les cas, comme celui présenté ici, où la desserte d'un bâtiment « par le bas » est impossible au regard de la pente en place.

L'attention de la Commune semble porter sur la hauteur « visible » des bâtiments, d'où la possibilité de monter à R+1 voir R+1+A. Dans le cas du secteur de l'OAP « QUARTIER CANAL DU MOULIN », la face visible du bâtiment, telle que nous le dessinons ici, se limiterait à un équivalent RdC à R+1 côté Est de la parcelle ZH n° 133 depuis le Chemin de Maugras, et depuis le Sud, pour le pignon du/des bâtiment(s) qui longera la parcelle ZH n° 294 (chemin piétonnier).



Nous ne pouvons donc que suggérer à la municipalité de proposer dans son règlement, en zone « UB », des dispositions particulières autorisant des hauteurs différentes pour ce types de configurations (si la desserte d'un projet immobilier ne peut se faire que par le haut du terrain et non par le bas).

Notez que sous la forme rédactionnelle actuelle du PLU en zone « UB », et notamment vu les hauteurs admises à l'égout / au faitage, un projet de collectif n'est pas réalisable sur ce tènement.

A toute fin utile, nous vous joignons le levé topographique de la parcelle ZH n° 133, qui démontre bien des niveaux passant de la cote 126 à 127 côté Est, à 116 côté Ouest."



Commentaires et avis technique de la commune :

La rédaction de l'OAP et du règlement écrit sera retravaillée afin de permettre la réalisation d'un projet collectif.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 98 – OAP Chiez / La Gare (COURTHIAL et C°)

Observation déposée au nom de plusieurs propriétaires :

Nous souhaitons vous soumettre une requête sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Etoile sur Rhône, secteur A Le Chez parcelle YO 491 :

- A l'entrée de l'impasse des figuiers, il y a un problème de largeur de voirie passage trop étroit, une seule voiture peut passer alors avec plus de monde cela va être très compliqué ;
- Si les travaux devaient se faire, comme l'impasse est étroite, quand les engins de chantier vont circuler, il y aura un gros problème de sécurité pour nos enfants, en effet ils sont toujours dehors à jouer, ils vont à l'école à pied puis nous comment va-t-on circuler ?
- Zone agricole et naturelle que nous aimerions garder et protéger, nous avons des biches, des hérissons, crapauds, lièvres, huppe fasciée, serin cini, chardonneret élégant, mésange bleue, les cigognes se posent pendant la période de migration, cigales, vipères et couleuvres....
- Actuellement nous manquons de places de parking, avec davantage logements cela va être difficile de se garer ;
- Nous avons déjà les poubelles pleines qui débordent et pas adaptées au nombre de logement actuel, il sera donc difficile d'accueillir encore des logements ;
- Les réseaux d'eaux usées, potables et électriques ne sont pas adaptés pour accueillir encore plus de logements, à l'époque la mairie n'a pas voulu la prendre en charge, le début de l'impasse appartient au lotissement JARDINS DU CHEZ et ensuite la servitude à Mme COURTHIAL / M. JARRAY, nous ne voulons pas endosser les conséquences et frais ;
- De même la dernière maison qui a été construite n'avait pas de raccordement télécom (problème de dimensionnement des infrastructures), ENEDIS a dû tirer une ligne à l'autre bout du chemin du chez ;

- C'est une zone trop éloignée du village, Il y a peu de commodité, pas de parc, pas de commerces, on ne peut pas aller à pied au village (loin et très dangereux), très peu de bus (à l'autre bout côté du carrefour) ;
- Fragilisation des sols suite aux remblais côté autoroute.

Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte nos demandes et de nous informer des suites données à cette requête.

Commentaires et avis technique de la commune :

La parcelle YO n°491 constitue une enclave non bâtie au sein du hameau du Chez (cf. photographie aérienne). Cette dernière est desservie par l'impasse des Figuiers et est desservie en assainissement collectif.

Le classement en zone constructible de ce secteur vise à finaliser l'urbanisation de ce hameau. Il s'agit de permettre une offre de logements intermédiaires permettant l'accueil de jeunes ménages et/ou familles et ainsi sécuriser les effectifs de l'école.



Appréciation du commissaire enquêteur

Les préoccupations des demandeurs portent essentiellement sur les conditions de réalisation de l'urbanisation de la parcelle YO 491, considérant qu'ils font déjà face à des difficultés en termes de voirie, de stationnement, etc... La préservation de l'environnement (faune et flore) est également mise en avant.

On ne peut que renvoyer au projet d'aménagement pour traiter toutes ces questions intelligemment. Les faire figurer dans le document de l'OAP leur donnera cependant plus de force.

Observation n° 99 – OAP Les Salières (Anonyme)

Règlement écrit page 126 zones AV. Il est noté pour la zone de "Salières" l'obligation de réaliser 80% de LLS et 20% d'accès sociale. Or, les OAP précisent 60% de LLS et 20% de PSLA. Une mise en compatibilité de ces deux documents est nécessaire.



Commentaires et avis technique de la commune :

Les documents seront mis en cohérence. L'urbanisation du secteur vise à permettre la production de 80% de logements sociaux dont 60% en locatif et 20% en accession aidée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 100 – OAP L'Arzailler

HAYNES Isabelle, Présidente de l'Association pour la qualité de la Vie au chemin des Pêcheurs, je vous fais part des réflexions de cette association :

Le nouveau PLU impacte le chemin des Pêcheurs de plusieurs manières (document de référence 3 26124, règlement graphique 2 20250219) :

- Il rend constructible la parcelle 490 qui ne l'était pas avant ;
- Il prévoit un changement de destination d'un hangar créé sur la parcelle ZY 60 (CD 23) et sa transformation en logement. Cette parcelle n'a pas d'accès direct au chemin mais les riverains du chemin sont en contact direct avec elle ;
- Il rend constructible la zone 1AUb « L'Arzailler » dont une partie est classée en zone N. Comme indiqué dans les documents du PLU, il y a des enjeux paysagers forts associés à ce terrain, notamment sur la côtière.

Le plan détaillé, OAP, de la Zone 1AUb « L'Arzailler » montre qu'une voie douce principale traverse la zone et se dirige vers le chemin des Pêcheurs (2624_rapport_presentation_2_20250219.pdf page 131).

Zone 1AUb, nos adhérents ont exprimé les préoccupations suivantes : Comme indiqué que le document 26124_padd_20250219.pdf page 18, l'Arzailler bénéficie d'un point de vue remarquable « à préserver ». Nos adhérents qui en profitent et dont les terrains sont mitoyens au projet, ne souhaitent pas voir leur vue bouchée par les habitats qui sont prévus : cela aurait un impact négatif non seulement sur leur confort mais aussi sur la valeur de leurs biens. À cet égard, trois demandes ont été formulées par ces personnes :

- Diminution du nombre de logements : de 45 à une trentaine ;
- Immeubles en R+1 devant chez eux ;



- Décalage de la zone constructible de la partie plate du terrain à la partie en pente (inscrit comme espace public végétalisé sur le plan du document de la mairie) afin de minimiser l'impact visuel pour eux. Cela implique de reporter cet espace végétalisé à l'est du lotissement.

Il semblerait que la municipalité ait partiellement répondu à leur demande en limitant les constructions à R+1.

==> Quelle que soit l'issue des discussions à venir entre ces riverains et la municipalité, il nous paraît important de conserver la même surface de zone naturelle : le coteau borde le corridor vert défini par les travaux préparatoires au PLU et de nombreux animaux sont observés. La présence de cette zone N verte contribue fortement à la qualité de vie au chemin.

Collectif de 12 familles habitant en limite : l'OAP est reconduite mais nous estimons que ses caractéristiques, malgré leurs qualités propres, portent atteinte à nos lieux de vie... nous sollicitons l'inscription de mentions cadrant davantage les projets futurs...

L'OAP reconnaît, pour ce secteur, des enjeux paysagers forts nécessitant un équilibre entre densification bâti et préservation des ouvertures visuelles et des enjeux environnementaux. À ce sujet, nous rappelons que l'acquisition originelle de ces parcelles était pour la création d'un Parc.

L'OAP présente à ce sujet des exemples pour illustrer les exigences qualitatives architecturales et d'aménagements urbain attendus dans un projet futur. Mais elle n'est pas assez précise sur la préservation de ces mêmes atouts dont les habitants autour du secteur profitent déjà et dont rien ne justifie qu'ils soient perdus.

Dans ce contexte et à défaut de ne pouvoir tout simplement bloquer l'OAP à vocation de construction (même si la photo ci-après montrant la traversée des terrains par une biche laisse songeur), nous sollicitons la prise en compte des mentions suivantes dans le paragraphe définissant l'OAP de l'Arzailier : (l'observation est complétée de nombreuses propositions techniques).

M. Bastien DE SAINT JEAN, participant au Collectif, ajoute :

Nous souhaiterions attirer votre attention sur quelques points de l'OAP actuel :

- concernant l'entrée Est, il y a le projet d'un « parc habité », afin, je cite, « de créer un espace tampon vis à vis des habitations existantes situées à l'Est ». Or cet espace tampon n'apparaît pas devant les parcelles situées plus au sud du terrain (actuellement aux abords de l'habitat collectif si on se réfère à l'OAP actuel) ;
- concernant les futurs logements, les bâtis pourront aller jusqu'au R+1+attique, ce qui représente un R+2, et enlève toute chance de conserver un minimum de notre vue actuelle ;
- concernant les futurs habitats individuels, il y est spécifié « d'offrir des logements individuels alliant confort contemporains, jardins privatifs et vues sur les grands paysages ». Mais pourquoi



cela devrait-il se faire au détriment de nos propres vues ? (vue qui est l'une des raisons qui nous a fait acheter à cet emplacement) ;

Aujourd'hui, nous ne nous opposons pas au projet de logements, mais nous souhaitons que ce projet soit réalisé en tenant compte des conséquences qu'il pourrait avoir sur le voisinage déjà installé, et que tout le monde puisse continuer à profiter des atouts liés au quartier de l'Arzailler. "

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune rappelle que le secteur de l'Arzailler était déjà identifié comme secteur constructible dans le PLU actuellement en vigueur. La révision du PLU consiste à maintenir la constructibilité de ce tènement, foncier appartenant à la commune et bénéficiant d'une localisation stratégique au sein de l'enveloppe bâtie.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été retravaillée afin de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements et ainsi permettre la réalisation d'un parcours résidentiel sur la commune. Les objectifs de densité et formes urbaines visent à répondre aux objectifs fixés dans les documents-cadres et notamment dans le SCoT Grand Rovaltain et le PLH de Valence Romans Agglo. Toutefois afin de tenir compte des enjeux paysagers du site, une densité moindre a été mise en œuvre sur ce secteur.

Plusieurs rencontres ont été organisées entre les riverains de l'opération et les élus. Afin de tenir compte des échanges, des adaptations ont été apportées à l'OAP avant l'arrêt projet du PLU :

- Mise en place d'une zone non aedificandi sur les franges Nord, Est et Sud afin de préserver des espaces plantés et ainsi limiter les vis-à-vis et éventuels conflits d'usage entre riverains ;
- Hauteur réduite à R+1.

Au regard des remarques formulées par les PPA (DDT, SCoT, Valence Romans Agglo notamment), la densité et les formes urbaines envisagées sur le secteur ne seront pas réduites.

Toutefois, dans un souci de préserver la qualité de vie des riverains, la commune s'engage à faire évoluer le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en y intégrant des cônes de visibilité sur le schéma de principe. Cette démarche vise à mieux prendre en compte les vues, les ouvertures et l'environnement immédiat des habitations existantes lors de la conception des futurs projets. Elle permettra d'assurer un équilibre entre le respect du cadre de vie des habitants et la réalisation des objectifs de densification portés par la commune

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est une bonne prise en compte des remarques des riverains de l'OAP qui, dans l'ensemble, sans nier le besoin de cet aménagement, cherchent à ce que l'opération ne dégrade pas leur cadre de vie.

Observation n° 101 – OAP L'Arzailler (HAYNES Isabelle)

Présidente de l'Association pour la qualité de la Vie au chemin des Pêcheurs, je vous fais part des réflexions de cette association :

Le débouché de la voie douce principale venant du lotissement, sur le chemin des Pêcheurs n'est pas défini sur le document OAP. Ceci est sans doute dû au fait que les terrains qui bordent le chemin sont des terrains privés et que le projet n'est pas abouti. Cette imprécision nous inquiète.

Quelle que soit la solution trouvée, l'Association craint qu'un chemin en voie douce ne se transforme au fil du temps en voie carrossable. Elle est très fermement opposée à ce qu'une voie carrossable débouche à quelque endroit du chemin : en raison de son étroitesse, de sa sinuosité, du manque de visibilité, de sa pente et du trafic actuel, ce serait dangereux.

D'ores et déjà, la réalisation du lotissement et la construction de nouvelles maisons - tant dans les dents creuses ou les divisions parcellaires des Pécolets et du chemin des Pêcheurs, (rapport de présentation 1 page 145) - ne peuvent qu'augmenter le trafic.

Pour la sécurité de tous, outre la limitation de la vitesse à 30kmh qui existe déjà, nous avons donc réclamé la pose d'un panneau « interdit au plus de 3,5t » au coin du chemin avec l'Arzailler et même avant, afin que de gros engins puissent avoir le temps de changer de direction.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le schéma de l'OAP sera modifié afin que la flèche jaune (cf. extrait ci-dessous) - qui matérialise les principes de connexions modes - soit dessinées jusqu'au chemin des Pêcheurs. Par ailleurs, un nouvel emplacement réservé sera mis en place sur la parcelle ZY n°133 afin de permettre cette connexion modes doux.





Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 102 – OAP Les Vigeons (DUVAL Florence)

Il y a un projet de construction de logements au niveau des Vigeons (OAP 1). J'habite dans le lotissement des vigeons (lot n°3) à l'adresse 3 cote Roche Courbe et mon logement sera attenant à ce projet.

A ce jour, il y a des fossés entre les terrains occupés actuellement par un poney et mon terrain ainsi qu'entre le champ cultivé et le terrain où il y a le poney. Ces fossés ont été créés car en cas de forte pluie, les terrains attenants aux miens sont inondés. Mon terrain étant plus bas que les autres, je souhaiterais connaître les aménagements qui sont prévus lors de la création du nouveau lotissement afin de prévenir ce risque d'inondation de ma propriété en cas de fortes pluies (intempéries qui se produisent de plus en plus régulièrement).

De plus, est-il prévu que les nouveaux logements soient équipés de l'eau du Rhône ? Si oui, qu'en est-il de l'extension aux habitants actuels du lotissement ?

Commentaires et avis technique de la commune :

Le secteur des Vigeons fait effectivement l'objet d'une OAP. Cette dernière intègre la présence d'un fossé (ou d'une noue) au sein de la parcelle ZK n°742 : limite entre la partie agricole et le terrain accueillant des poneys.

L'OAP mise en place précise que « 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. ».

Par ailleurs une zone non aedificandi a été délimitée sur la limite Nord et Ouest de l'OAP interdisant toute construction et permettant une préservation des fossés existants.

Appréciation du commissaire enquêteur

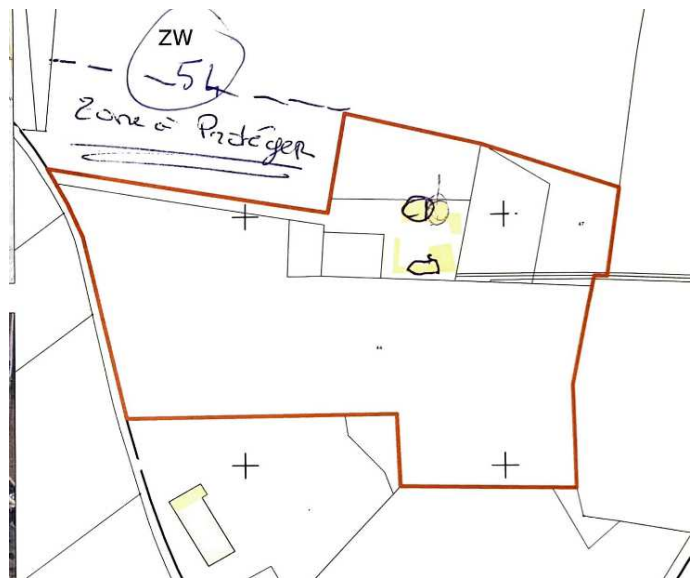
Le projet de PLU prend correctement en compte l'existence d'une noue et l'importance de la préserver.

Quant à la disponibilité de l'eau du Rhône, cette question sort du cadre de la présente enquête.

Observation n° 103 – Ensemble remarquable (DUBOIS Nicolas)

La Parcelle ZW55 sur laquelle est édiée notre maison est identifiée comme « Ensemble remarquable art L151-19 du CU » (parcelle cerclée de rouge pointillé). Elle va bénéficier, à ce titre de mesures de protection du patrimoine bâti. Pour votre information, je suis par ailleurs en contact avec un architecte, mais surtout avec la fondation du patrimoine et avec l'association «Maisons Paysannes de France » pour restaurer cette ferme dans les règles de l'art en ayant pour objectif d'obtenir un label de la Fondation du patrimoine.

Cette parcelle est entourée de parcelles agricoles, et ne sont, à ce titre, pas constructibles pour des immeubles d'habitation. En revanche, l'article 2 du projet de PLU « relatif à la limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités », prévoit (des dérogations).



Nous sommes convaincus qu'il serait dommage que cette perspective (vue sur la propriété depuis le chemin de l'Arcette) soit « agrémentée » d'un hangar agricole en tôle peinte (sur le modèle de ce qu'on construit ces dernières années les exploitants agricoles voisins).

Le périmètre de protection proposé me semble donc trop limité, et je souhaite qu'il soit étendu dans le prolongement de nos parcelles jusqu'au Chemin de l'Arcette tant au Nord qu'au Sud du chemin d'accès, au pire qu'elle inclue l'intégralité des parcelles 54 et 44. (Voir croquis). Cette extension du périmètre de protection préserverait la perspective et serait conforme à l'axe N°1 du projet de PLU, à savoir préserver la qualité du cadre de vie.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le périmètre identifié a pour but de préciser que l'ensemble (bâtiment + parc/jardin) constitue un intérêt patrimonial et paysager. Le périmètre n'interdit pas la constructibilité agricole. La zone A permet l'implantation de bâtiment – toutefois l'implantation de bâtiments agricoles doit être justifié



par la présence d'une exploitation, des besoins précis et souvent ces derniers doivent être regroupés proche des bâtiments déjà existants.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les contraintes posées pour l'édification d'un bâtiment agricole aux abords du périmètre identifié permettent de répondre à la préoccupation du demandeur, sans qu'il soit besoin de modifier ledit périmètre.

Observation n° 104 – Constructibilité (Philippe GARDE)

Je suis propriétaire sur le quartier L'Arzailler- La Côte à Etoile d'un terrain d'environ 3 ha sur lequel, dans sa partie Nord, est implantée ma maison d'habitation... on est frappé par la dent creuse que constituent mes terrains alors que des habitations se trouvent de part et d'autres du chemin des pêcheurs, la parcelle Municipale constructible 130 vient s'adosser à la 133 sur laquelle se trouve une habitation et cette dernière parcelle se termine en pointe sur le Chemin des Pêcheurs, mes parcelles 439 et 441 étant bizarrement exclues de la zone urbanisable...

Je souhaiterais donc que soit réexaminée ma proposition de lotissement mais portant sur un plus grand nombre de lots, puisque c'est la condition requise pour être recevable, car ce terrain se situe dans le périmètre du centre du village, dans une zone parfaitement urbanisée.

Par ailleurs, ce lotissement, à flanc de colline, n'impacterait pas la vue des riverains, à la différence de celui proposé sur un des secteurs de la partie haute du terrain communal. Il aurait été en effet plus judicieux d'implanter les habitations sur les parties Nord et Sud de tous ces terrains, en réservant la partie centrale à l'espace public naturel, plus accessible, et dont l'ensemble du lotissement pourrait profiter."

Commentaires et avis technique de la commune :

Les parcelles ZY n°439 et 441 sont situées en extension de l'enveloppe bâtie et s'apparentent à un étalement de l'enveloppe bâtie (cercle bleu sur la carte ci-dessous). Ces dernières sont boisées.

Le projet communal (cercle rouge sur la carte ci-dessous), en compatibilité avec les orientations et objectifs définis par le SCoT et le PLH notamment, vise à conforter l'enveloppe bâtie existante. Les parcelles ZY n°151 et ZY n°152 constituent une grande enclave au sein du tissu existant. Les parcelles bénéficient de la desserte par les réseaux et d'un accès existant sur le chemin de l'Arzailler.



Appréciation du commissaire enquêteur

Les parcelles ZY439 et 441 ne forment pas ce qui est habituellement désigné comme une « dent creuse », à savoir un tènement non bâti inséré dans un tissu déjà construit. Elles viendraient concurrencer le projet de l'OAP Arzailler, mieux inséré dans le tissu urbain et compatible avec les objectifs de SCoT. Il me paraît donc inutile de revoir le classement de ces parcelles.

Observation n° 105 – Rue Marcel Champion - Constructibilité

Magali ROSSIGNOL-BERTHOVIN : Parcelles cadastrées ZE 454 etc..., Basseaux-Nord : Nous sommes un ensemble de propriétaires qui possédons des parcelles en friche le long de la route Marcel Champion, toutes les viabilisations passent dans la route (gaz, tout à l'égout, eau ville de Portes), les bus Citéa à 200 m sur la N7, les bassins d'entreprises Basseaux et Blacheronde, les commerces zone Basseaux...

(Les échanges avec le Président du SCoT et la Maire, qui sont joints en copie, portent sur la demande de voir ces terrains, en tout ou partie, devenir constructibles).

BERTHON Laurence : Étant propriétaire en indivision d'un terrain situé rue Marcel Champion parcelles ZE 455 et ZE 454. Je demande de transformer notre terrain agricole en terrain à urbaniser.

Je suis convaincu que mon terrain est très bien placé, dans une zone où sont concentrées les grosses entreprises d'Etoile.

Ce terrain est viabilisé en bordure avec eau, électricité, gaz, égout, et n'a jamais été cultivé et ne le sera pas.

Nous avons les bus qui passe et à 200 m la ligne de car Montélimar Valence.

Vous constaterez sur le plan cadastral que les parcelles voisines sont en AH sur leur totalité.

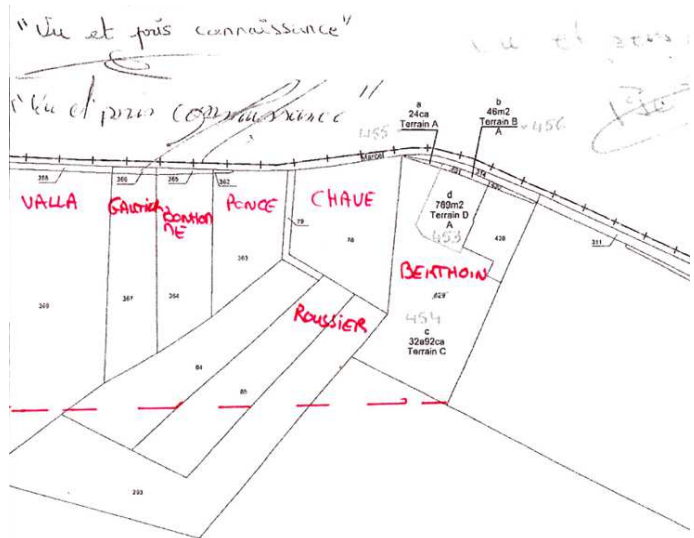
Effectivement nous sommes un ensemble de propriétaires demandant le changement de nos terrains : parcelles Valla 369, Gauthier 367, Roussier 293 et 85, Berthoin indivision 454 et 455 mais la mairie avait rajouté deux grands terrains agricoles cultivés dans le projet qui a été rejeté par le SCOT.

Les entreprises Pasquier,... et les commerces du secteur qui recrutent du personnel (alternants, salariés...) ont besoin de logements et notre projet avec un bailleur pour des logements sociaux qui manquent fortement sur Etoile serait une opportunité pour notre commune.

Je me permets de vous faire suivre les PJ et mails du SCOT, ainsi que les échanges avec la mairie concernant notre demande de changement de dénomination de parcelles quartier Les Basseaux.

VALLA Raymonde : Propriétaire de la parcelle 369 d'une surface de 5740m2, située à Basseaux Nord (entre l'hôtel sous les pins et la maison de M. Bonhomme, route de Beauvallon, rue Marcel Champion.

Demande que ce terrain soit classé constructible ; l'eau, les égouts, l'électricité sont à proximité.





Commentaires et avis technique de la commune :

La constructibilité du secteur « Les Pins » a été étudiée lors de l'élaboration des pièces graphiques et réglementaires. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été interrogés sur ce secteur lors d'une réunion organisée en janvier 2024. La DDT, le SCoT, la Chambre d'Agriculture et VRA ont exprimé leur désaccord vis-à-vis du projet de classement en zone constructible de ce secteur précisant que ce dernier est situé en dehors de toute enveloppe bâtie constituée. Il est par ailleurs concerné par des enjeux agricoles et son urbanisation ne participera à la vie du village d'Etoile. La localisation de ce secteur en limite communale avec Portes-Lès-Valence ne permettra pas de conforter les équipements et services de la commune et notamment les équipements scolaires.

La Chambre d'Agriculture a notamment expliqué que le classement en zone constructible entraînera la création d'une ZNT (zone de non-traitement) sur les îlots agricoles situés au Sud. Une bande de 5 à 10 mètres non cultivables serait alors créée et viendrait impacter les exploitants. La Chambre a notamment indiqué que ce secteur présente une bonne valeur agronomique et est notamment utilisé pour du maraîchage.

Appréciation du commissaire enquêteur

Bien que les parcelles concernées soient à proximité de parcelles bâties sur la commune de Portes-lès-Valence, l'étude de leur potentielle constructibilité a rencontré de nombreuses oppositions de la part des personnes publiques associées (DDT, SCoT, Chambre d'Agriculture, Valence Romans Agglo), chacune avançant ses arguments.

Du point de vue du développement de la commune d'Etoile-sur-Rhône, l'éloignement du centre bourg et la proximité d'une zone d'activités en font un lieu peu porteur pour une zone résidentielle, et en concurrence avec la préservation des terres agricoles.

En conséquence, je me range à l'avis de la commune de ne pas donner suite à cette demande.



Observation n° 106 – Constructibilité (Fabrice FAURE)

Je suis propriétaire de deux parcelles cadastrées 100 et 101, je souhaiterais construire sur les terrains situés aux environs du pont du Maroc. Il s'agit d'un terrain agricole, d'où ma présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible.

Ces parcelles sont enclavées entre A7 et la voie de chemin de fer. Peut-on passer en zone à urbaniser ?

Les réseaux sont à proximité, soit commune d'Etoile ou Portes-lès-Valence

Commentaires et avis technique de la commune :

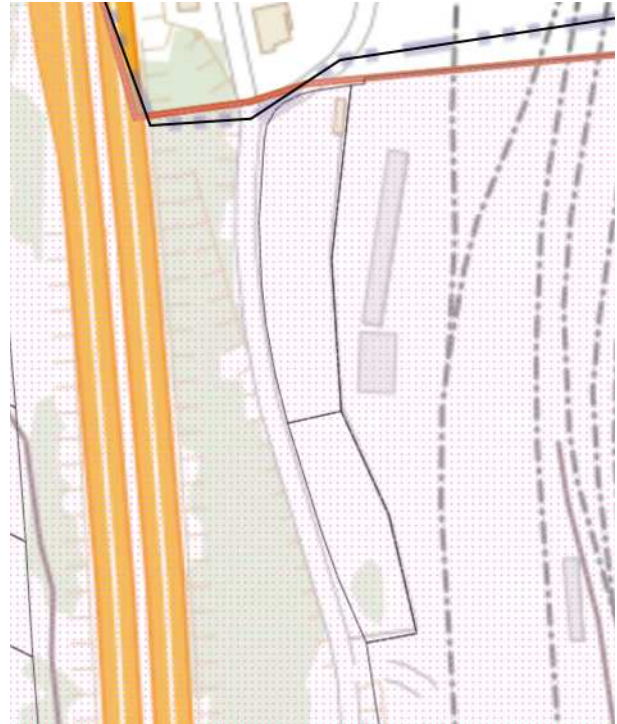
Les parcelles mentionnées sont situées en dehors de toute enveloppe urbanisée. Elles sont, comme indiquée, situées entre l'autoroute A7 et la voie ferrée, et donc concernées par des nuisances



importantes. Elles sont notamment marquées par une zone d'inconstructibilité liée à la proximité de grandes infrastructures de transport.

Appréciation du commissaire enquêteur

La situation de ces parcelles ZB 100 et 101 ne permet pas d'imaginer une quelconque constructibilité résidentielle compte-tenu des très fortes nuisances alentour.



Observation n° 107 – Constructibilité (Valérie MORFIN)

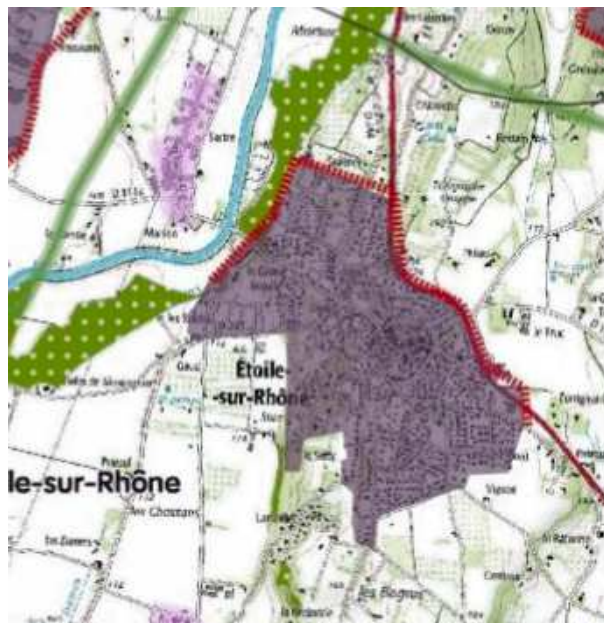
Je vous sollicite pour demander que ma parcelle référencée en en-tête (parcelle ZH 321) soit constructible. Ma parcelle est en zone agricole mais il y a des habitations autour et les habitants ne sont pas agriculteurs.

Des travaux d'aménagement du carrefour des RD111 et RD444 ont été effectués et cette partie de la commune n'est plus exploitée en agricole.



Commentaires et avis technique de la commune :

La parcelle indiquée est située en dehors de toute enveloppe bâtie constituée. Elle s'apparente donc à de l'extension et ne répond pas aux objectifs de densification des enveloppes bâties et de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers exigés par la loi. Par ailleurs, elle est située en dehors des fronts urbains définis par le SCoT (trait hachuré rouge sur la carte ci-dessous). Elle ne peut donc pas être classée constructible.



Appréciation du commissaire enquêteur

Je me range à l'avis de la commune compte-tenu de l'environnement de cette parcelle entre deux voies de circulation et son éloignement de l'enveloppe urbaine.





Observation n° 108 – Constructibilité (PLANAS par avocat)

Intervenant dans les intérêts de M. Planas, propriétaire des parcelles AK 1014 et AK 1015, en zone UA.

Une prescription ""espaces verts protégés"" est rendue opposable sur ces parcelles, sans justification écologique ni même paysagère qui serait étayée dans le dossier de projet de PLU.

Les parcelles AK 1014 et 1015 ne présentent aucun arbre notable, ni même de végétation d'intérêt patrimonial ou écologique. Pour information, M. PLANAS vient d'ailleurs d'obtenir un arrêté favorable le 4 juin 2025 autorisant la construction d'une piscine sur le terrain, la commune ne s'étant pas opposée au projet.

Or, la superposition d'une trame verte « espaces verts protégés » sur les terrains de Monsieur PLANAS, fondée sur les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, a pour effet d'introduire une restriction sévère à tout projet de construction, voire même une impossibilité de construire sur la majeure partie des terrains.

Pour finir, notez que le règlement écrit du projet de PLU prévoit déjà en lui-même, en zone UA, une règle de protection et de préservation des espaces verts en son article 6.2.

En conséquence, dans le cadre de vos attributions consultatives, il vous est demandé de bien vouloir :

- Prendre acte de l'absence d'éléments justifiant l'inscription des parcelles AK 1014 et 1015 au titre d'espaces verts protégés, ces terrains situés en cœur de ville ne répondant pas aux critères fixés par les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Supprimer cette prescription spécifique sur ces deux parcelles, afin de rétablir une pleine constructibilité conforme au zonage UA prévu par le règlement du projet de PLU.

Commentaires et avis technique de la commune :

Comme en témoignent les photographies ci-dessous les parcelles sont, en partie, concernées par la présence d'arbres – ces derniers participant à la qualité paysagère du village. Toutefois, la totalité des parcelles n'est pas boisée. Aussi, la commune s'engage à retravailler la protection des végétaux existants afin de permettre la constructibilité des parcelles non concernées par des végétaux.



Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 109 – Constructibilité (CRIMIER Philippe)

Le futur plan de zonage de la zone UBa, secteur de la Côte/Arzailler, laisse apparaître des emplacements EVP (Espaces verts à protéger) qui me semblent très excessifs. Ces derniers concernent les parcelles ZY 555, 460, 453, 452 et 350 dont je suis le propriétaire ?

Une simple vue satellite prise à partir de Google Earth, suffit à prouver que ces espaces n'ont rien de particulier et que rien ne justifie ces petits points verts.

Je demande ainsi que ce point de détail soit revu et que ces points verts soient enlevés.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune s'engage à retravailler la protection des boisements. La délimitation des Espaces Verts Protégés (EVP) sera donc revue afin de tenir compte de la végétation effective des parcelles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

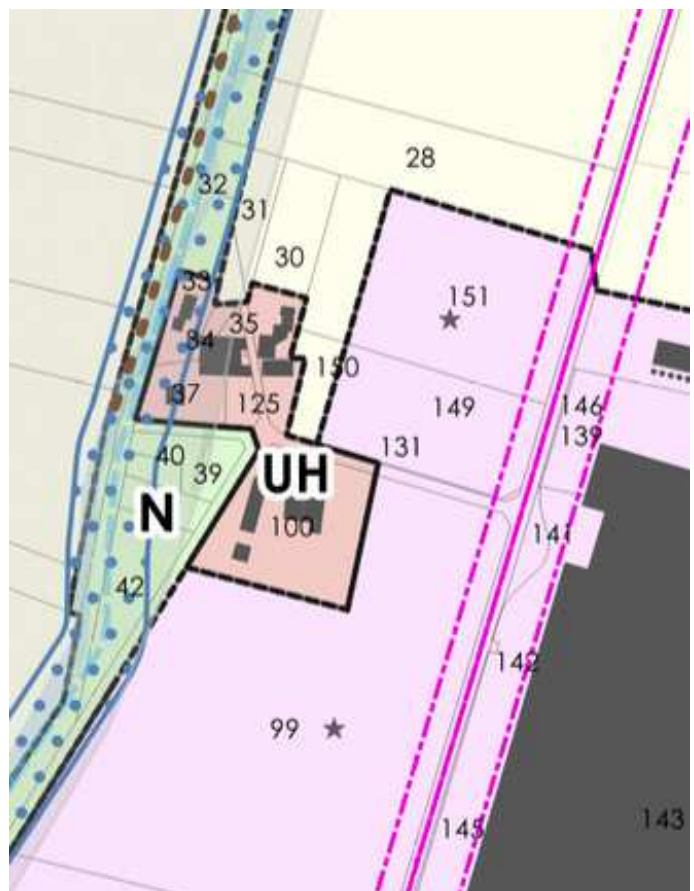
Observation n° 110 – Constructibilité (MILLIER Samuel)

Habitant au 50 chemin les Battendons 26800 Etoile sur Rhône, je vous sollicite afin que l'entière de ma parcelle YC 30 change de zonage et passe constructible.

En effet, mon habitation est classée en zone AH et mon terrain actuellement classé en zone A, les 2 passeraient en zone UH à la suite de la révision du PLU mais une partie seulement du terrain a été découpée et je ne comprends pas pourquoi ?

C'est pourquoi, je vous sollicite afin que mon terrain puisse passer entièrement constructible afin de me permettre d'avoir d'autres opportunités comme une division parcellaire en vue de construire.

Mon terrain est actuellement en zone A mais n'a aucun intérêt pour l'agriculture."

**Commentaires et avis technique de la commune :**

La délimitation de la zone UH du hameau des Battendons n'a, au regard des documents-supra communaux et des avis formulés par les PPA, pas pour but de permettre des divisions parcellaires.

Il s'agit d'un petit hameau concerné par des enjeux environnementaux (zones humides, risques naturels...) et par la proximité de la zone d'activités logistiques des Caires. Ce secteur n'a pas vocation à être densifier.

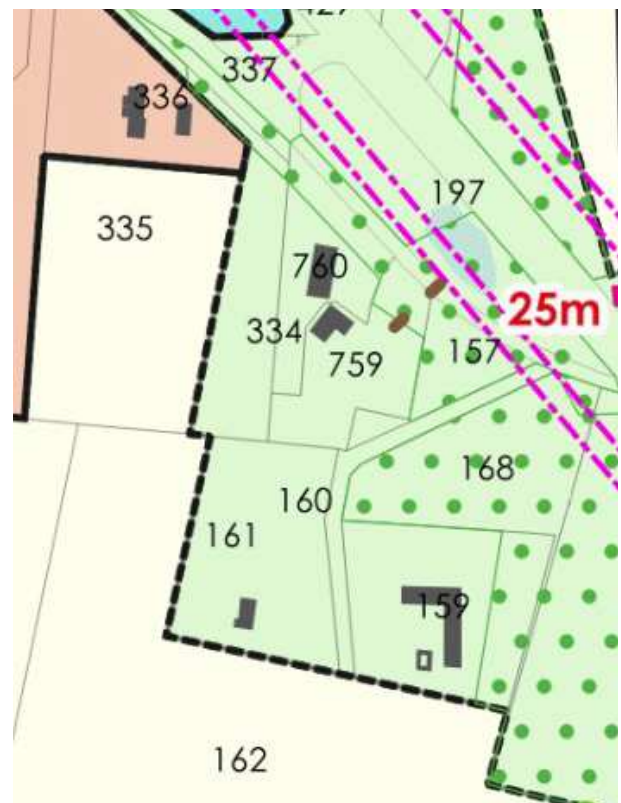


Appréciation du commissaire enquêteur

Ce secteur n'a pas vocation à s'étendre ni à s'urbaniser plus, compte-tenu de son emplacement éloigné de l'enveloppe urbaine.

Observation n° 111 – Constructibilité (COLLIN)

Parcelle ZK 334 : Je conteste le fait du classement en zone naturelle. Maisons attenantes. Parcelle agricole. A moins 100 m plusieurs lotissements en construction. Chaque année herbe broyée, Pas d'arbre pas d'eau pas d'animaux (photo terrain jointe à l'observation)
Merci de comprendre



Commentaires et avis technique de la commune :

La parcelle ZK n°334 est située en extension de l'enveloppe bâtie. Au regard des objectifs de production de logements et de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) définis par les documents-cadres (SCoT, PLH) et la loi Climat et Résilience, il n'est pas possible de rendre cette dernière constructible.



Appréciation du commissaire enquêteur

La parcelle ZK 334 est éloignée de l'enveloppe urbaine et pourrait être classée éventuellement en zone A à défaut de la zone N, mais ne réunit pas les conditions pour être urbanisée.



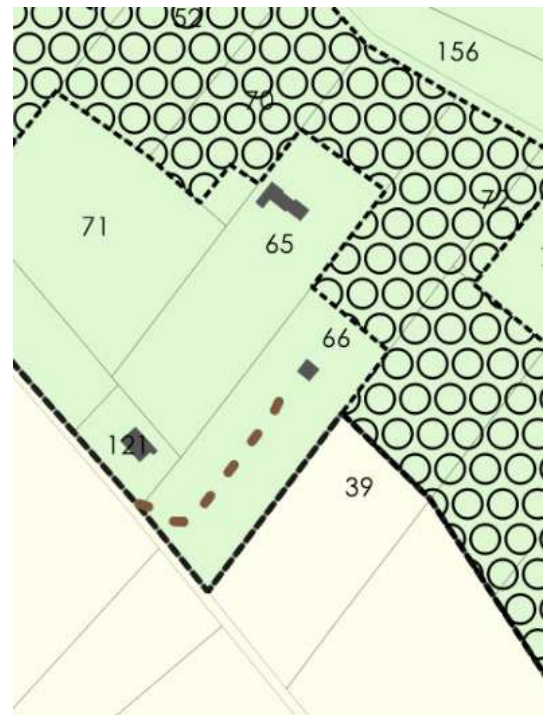
Observation n° 112 – Constructibilité (RODRIGUES)

Nous avons acquis deux parcelles sises à Etoile Sur Rhône lieu-dit Combte Loube, cadastrées ZP n°66 ZP n°72...

Mon voisin a acheté après moi et a pu construire une maison... sur la même unité foncière ayant appartenu à notre vendeur. Notre autre voisin a aussi construit sa maison sur la parcelle ZP 35...

Nous aimerions pouvoir construire notre résidence principale à Etoile pour y vivre une retraite paisible.

Je profite donc de cette révision de PLU pour solliciter que notre terrain soit placé en zone où nous pourrions construire notre maison.





Commentaires et avis technique de la commune :

Les parcelles ZP n°66 et ZP n°72 sont situées en dehors de toute enveloppe constituée ; elles présentent une vocation agricole et/ou naturelle (boisements notamment) et ont fait l'objet en partie d'un classement en Espace Boisé Classé.

L'urbanisation de ces parcelles n'est pas possible au regard du cadre réglementaire et législatif. Les documents d'urbanisme doivent prioritairement conforter les enveloppes bâties existantes (centre-bourg et hameaux principaux) afin d'optimiser les réseaux existants ; limiter les déplacements et rapprocher logements et équipements/services. Ils doivent limiter l'étalement urbain et réduire fortement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (loi ZAN).

Les parcelles indiquées sont situées à l'extrémité Sud-Est du territoire communal en dehors des fronts urbains définis par le SCoT.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces parcelles sont très éloignées de l'enveloppe urbaine pour laquelle la règle nationale est de la concentrer, et l'historique des constructions alentour ne fait que montrer les effets néfastes du mitage des années passées.

Les exigences d'aujourd'hui visent à rendre cet éparpillement très difficile et, dans le cas présent, il n'est pas judicieux de permettre une plus grande urbanisation du secteur.





Observation n° 113 – Constructibilité (POURRET Max)

Je suis propriétaire d'un terrain cadastré 297 Les Igles sur lequel je souhaite créer un lotissement. Ce terrain est actuellement en zone A. Peut-on le passer en zone à urbaniser ? Les réseaux sont à proximité.

Commentaires et avis technique de la commune :

La parcelle YN n°27 est située en extension de l'enveloppe bâtie du hameau des Josserands. Il s'agit d'une parcelle de 2,4 ha à vocation agricole.

Au regard des avis PPA formulées sur le projet de PLU mais également des objectifs fixés par les documents-cadres (SCoT notamment) et la loi Climat et Résilience, il n'est pas possible de classer en zone constructible cette parcelle. Les extensions des hameaux ne sont pas permises.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je me range à l'avis de la commune.

Activité économique

Observation n° 114 – Activité agricole (VIDALE Philippe)

Président de l'Association des Bords du Rhône : Demande de classement en ZAP (Zone Agricole Protégée) de la surface agricole du secteur Est de la RN7 qui comprend les iles du Chiez et Rivecourt...

Cette zone qui est toujours restée « Z.A » jouxte via la RN7 l'exploitation des zones des carrières actuelles. Elle est convoitée depuis toujours par ces derniers et ce devrait d'être protégée dans l'intérêt de nos générations futures car elle présente un réel intérêt général en raison de :

- Sa qualité agronomique (zone alluvionnaire irriguée) ;
- Sa situation géographique (Valence Romans Agglo qui représente plus de 220 000 habitants) ;
- La qualité de sa production...



De plus, ce classement ZAP concrétiserait les engagements de Valence Romans Agglo en matière d'approvisionnement local par circuits courts, respecterait les objectifs du SCOT du Grand Rovaltain et s'inscrirait dans les directives des SDAGE et SAGE."

Commentaires et avis technique de la commune :

Le secteur situé entre la RN7 et l'Autoroute A7 fait l'objet d'un classement en zone A ainsi qu'un classement en zone N ou Nre pour les secteurs constituant des réservoirs de biodiversité. Au-delà du zonage, une identification et protection des haies, boisements et ripisylves a été effectuées.

Il convient également de préciser que ce secteur est marqué par un risque inondation. Aussi, la constructibilité de ce secteur – y compris à vocation agricole, est très fortement limitée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les protections souhaitées par le demandeur sont bien prises en compte.

Observation n° 115 – OAP Blacheronde (Carrosserie VINCENT)

(...)

Tout d'abord, je suis satisfait de voir la régularisation des parcelles ZD 252, ZE 266 et ZE 264. Ensuite pour la parcelle agricole ZD 186 je comprends que la demande de passage en Ui ne soit pas dans le projet. Nous même nous portons nos projets sur d'autres orientations et c'est avec beaucoup de force que je tiens à souligner la grande satisfaction de voir l'extension B noté page 60 sur OAP N3 Schéma de principe de l'OAP qui se concrétise par un passage en Ui d'une partie de la parcelle ZE 95 (0,41ha).

Cette extension est essentielle pour la Carrosserie Vincent. Elle permettra de développer son activité Kits Carrosserie, Reconditionnement, Vincent Environnement et Siège social du groupe et créer de l'emploi (45 personnes à recruter). Ce projet est cohérent pour le site d'Etoile-sur-Rhône qui dispose déjà d'une base technique. Il serait regrettable pour la commune que les bâtiments et les emplois associés se réalisent dans une agglomération voisine ou bien sur la région parisienne où nous avons également des possibilités.

Le document en pièce jointe détaille une partie des projets 2026-2027 que nous souhaitons concrétiser sur la commune, dont les bâtiments « Kits Carrosserie et Reconditionnement », Vincent Environnement et le siège social.



En conclusion cette extension est vitale pour la mutation de l'entreprise qui souhaite continuer à jouer son rôle de leader dans la carrosserie industrielle : accroissement du reconditionnement, fabrication de carrosserie en kits, siège social."

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune confirme sa volonté de maintenir la zone constructible Ui telle que présentée dans le projet de PLU arrêté.

Les élus ne peuvent que maintenir leur position d'offrir l'opportunité à cet acteur industriel majeur du territoire de poursuivre son développement sur le site historique de Blacheronde. Nous parlons ici de plus de 200 emplois sur et d'une entreprise dont la croissance et le développement se poursuit année après année, décennie après décennie. Nous tenons également à rappeler que les « errements » réglementaires de ces dernières années ont déjà contraint l'entreprise Palfinger à quitter la commune, faute de pouvoir y poursuivre sa croissance.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce sujet a déjà été traité en réponse aux personnes publiques associées.

Observation n° 116 – OAP Blacheronde (Carrosserie VINCENT)

La Carrosserie Vincent a toujours été et reste favorable à la sécurisation de la traversée de la RD111A par les salariés piétons. Je note cependant que celle-ci semble passer par la suppression d'une partie du parking et éloigner les voitures de l'entreprise (Emplacement Réservé n°8). C'est un point de vigilance pour ne pas voir les salariés emprunter un trajet trop long ou ne plus avoir assez de places.

Nous souhaitons également que le département prenne bien en amont toutes les données et informations afin de bien valider les aménagements pour que l'accès à notre entreprise soit préservé par exemple pour que les véhicules type porte-camion puisse bien entrer sur notre site.

Commentaires et avis technique de la commune :

Lors de la réalisation des études opérationnelles de la mise en œuvre de l'ER n°8 des réunions pourront être organisées entre le Département et la carrosserie Vincent afin que les enjeux liés au parking salariés soient bien intégrés.



Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 117 – OAP Blacheronde (Carrosserie VINCENT)

Je demande que le Règlement Uip en 2.3 soit modifié pour supprimer le terme « des salariés » afin d'être moins restrictif. En effet, même si cela représente la majorité des cas, avec 80 véhicules salariés, notre parking situé en ZD252 sert également à des véhicules qui peuvent appartenir aux clients (en rendez-vous, en attente de réparation) ou à l'entreprise (véhicules de fonction, véhicules de courtoisie) et aussi au stockage de compacteurs et caisses.

En somme, sur cette réglementation je souhaite que l'utilité de cette zone Uip soit élargie au stationnement et stockage sans précision sur la nature des éléments, nous pouvons avoir des véhicules légers, des poids lourds, du matériel.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera adapté afin de préciser que la zone Uip permettant le stationnement et le stockage sans précision sur la nature des éléments.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 118 – OAP Priourat (GALGANI Pierre par avocat)

Observations portant sur le secteur du Priourat et la propriété de Monsieur GALGANI, sise chemin du Pérour :

- Le PLU approuvé le 6 février 2014 classait la totalité de la propriété de Monsieur GALGANI en zone IAU, explicitement destinée à accueillir des activités économiques ;
- Le terrain reste aujourd'hui le siège d'une activité de mécanique automobile, poids lourds et moto, exploitée depuis plusieurs décennies par Monsieur GALGANI et récemment transmise à son petit-fils.
- Le PLU 2025 propose de :



- Maintenir la partie ouest en zone 1AUⁱ* (secteur du Priourat) à vocation économique future ;
 - Reclasser la partie est en zone NL, dédiée à des activités de loisirs ;
 - Y superposer un emplacement réservé n° 22 d'une superficie de 4 090 m² pour l'implantation d'un skate-park ou parc paysager.
- L'OAP n°7, qui s'applique à l'ensemble du secteur, prévoit que : « Les bâtiments existants devront être réhabilités dans leur volume d'origine (pas de surélévation admise), ou démolis en vue de constructions nouvelles. ». Ce faisant, elle sclérose de fait l'activité économique existante.
- L'emplacement réservé n°22, visant à implanter un skate-park ou un parc de loisirs sur 4 090 m², dans une zone stratégique d'entrée de ville et en mitoyenneté d'activités économiques, n'est justifié par aucun besoin objectif. La jurisprudence constante du Conseil d'État exige, pour toute emprise réservée, une justification fonctionnelle, spatiale et temporelle précise, à défaut de quoi l'emplacement réservé est frappé d'illégalité.
- En fragmentant la propriété de Monsieur GALGANI, en entravant l'activité artisanale existante et en introduisant une fonction de loisir exogène , le PLU 2025 s'écarte des objectifs fixés par le SCoT, pourtant document prescriptif au sens de l'article L.141-1 du Code de l'urbanisme. Selon une jurisprudence constante , les auteurs d'un PLU doivent justifier toute régression de constructibilité par un intérêt général concret, précis, et non hypothétique.
- Sur ce point, dans son avis émis le 19 mai 2025, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a formulé une analyse explicite du secteur du Priourat, dans laquelle elle identifie la propriété de Monsieur GALGANI comme un site à fort potentiel économique, susceptible d'accueillir une opération d'ensemble type « village des entreprises ».

Au regard de l'ensemble de ces éléments de droit et de fait, j'ai l'honneur de vous soumettre les demandes suivantes :

1. Le maintien intégral de la propriété de Monsieur GALGANI en zone 1AUⁱ*, en cohérence avec sa vocation historique, son usage réel et les documents du PLU ;
2. La suppression de l'emplacement réservé n°22, ou son déplacement hors du périmètre de l'activité ;
3. La révision de l'OAP n°7, afin :
 - De reconnaître formellement l'activité artisanale existante ;
 - D'autoriser les travaux nécessaires à son maintien et à sa transmission.



Commentaires et avis technique de la commune :

La commune précise que l'OAP mise en place n'interdit pas l'activité existante de fonctionner.

L'OAP a uniquement pour but d'encadrer les possibilités d'évolution du site lors d'une éventuelle cessation d'activité à moyen/long terme. L'OAP mise en place a pour but de conserver une vocation économique à ce secteur tout en veillant à ce que les futures activités soient compatibles avec le tissu résidentiel alentour.

La commune confirme le classement en zone de loisirs et l'ER n°22 mis en place sur le secteur Est. Ce zonage et l'ER visent à répondre au projet communal et notamment aux actions suivantes : « développer des espaces publics de proximité en lien avec la densification future des quartiers » (orientation 4 de l'axe 1) ou encore « conforter l'offre de loisirs située chemin du Péroux » (orientation 3 de l'axe 2 du PADD). Une étude de faisabilité a déjà été esquissée concernant l'extension Est de la zone de loisirs propriété de la commune, et ce dans le prolongement du Skate-Park qui sera construit en 2026/2027 dans ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le tènement dont il est question (parcelles cadastrées ZK 355 et 428) supporte un garage automobile dans un environnement essentiellement résidentiel au sud et à l'ouest, agricole au nord et naturel à l'est. Cette situation est porteuse de conflits d'usage qu'il convient d'éviter. L'orientation prise par la commune vise donc à maîtriser le développement d'activités économiques dans ce secteur, sans toutefois empêcher l'activité existante dont l'assise reste en zone économique (IAUi).*

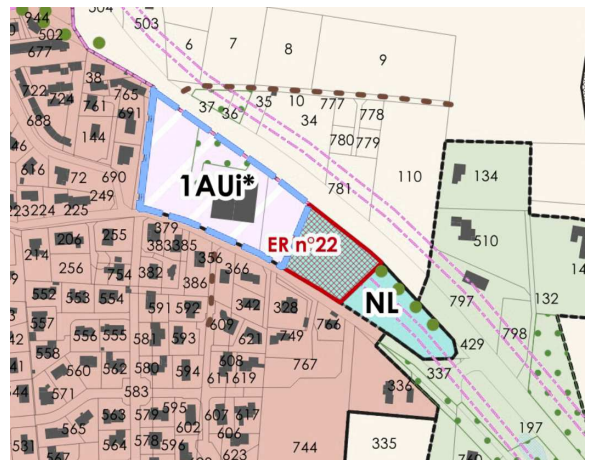
Cet objectif passe aussi par la volumétrie des bâtiments et c'est la raison pour laquelle les structures existantes ne pourront être réhabilitées que dans leur volume actuel. Une démolition suivie d'une construction, dont la « simplicité des volumes et des formes contribueront à la qualité globale de la zone d'activité », est toutefois autorisée. Le schéma de principe figurant dans l'OAP n'est donné qu'à titre illustratif.

Par ailleurs, si l'OAP validée en 2014 prévoyait que « la parcelle centrale accueillera un commerce (magasin de production) dont la devanture donnera sur la départementale », il n'y a pas eu de début de réalisation depuis (plus de 10 ans). La commune est en droit de modifier ses intentions, et la révision du PLU doit servir à concrétiser l'orientation qu'elle souhaite donner à l'urbanisme de son territoire.

Je considère donc que l'objectif poursuivi par la commune, et la manière dont elle compte le mettre en œuvre, sont pertinents.

Par ailleurs la commune souhaite créer un emplacement réservé (ER 22) destiné à des activités de loisirs dont un skate-park. Cette ambition est légitime compte-tenu de l'environnement résidentiel assez dense et de la volonté d'accompagner la dynamique démographique. Aussi les critères habituellement retenus par la jurisprudence me paraissent réunis :

- *L'intention de la commune est claire ;*
- *La programmation, la faisabilité, et le calendrier prévisionnel sont affichés par la commune ;*
- *Il ne s'agit pas d'un projet isolé, mais bien d'un projet d'ensemble concernant les loisirs et touchant plusieurs lieux de la commune. Il est exposé dans le PADD (Orientation 3 – Action 2).*



Voiries et réseaux

Observation n° 119 – Abords des monuments historiques (Claire BARRAL)

Abords des monuments historiques : J'attire votre attention sur la création de l'emplacement réservé ER13 (page 72 du rapport de présentation – tome 2). Il semble que ce projet concerne la création d'un cheminement piéton entre la poterne (classée monument historique) et le parc du château.

1) Droit de passage inaliénable – Poterne / Place Léon Lérissé

Un droit de passage inaliénable existe entre les propriétaires de la poterne et la SCI des Fontaines. Ce droit concerne le passage sous la poterne, utilisé quotidiennement par des véhicules. La création d'un chemin piéton à cet endroit pourrait poser problème, notamment en cas de cohabitation entre piétons et véhicules.

Est-ce que le droit de passage peut être diminué par la mairie ?



2) Départ du chemin piéton – Place Léon Lérissé : Sur quelles parcelles le chemin piéton est-il prévu ?

Option A : Parcelle 736 (propriétaire : SCI La Fontaine), Parcelle 839 (propriétaire : M. de Genis), Parcelle 740 (propriétaire : M. de Genis)

Dans ce cas, la création du chemin nécessitera l'accord de plusieurs propriétaires privés pour pouvoir aboutir. Est-ce que cette décision de la mairie peut s'imposer aux propriétaires concernés, ou leur accord formel est-il requis ?

Option B : Parcelles n 839 et n 740 (propriétaire : M. de Genis)

Dans ce cas, l'accès nécessiterait la démolition d'une partie des remparts intérieurs du château, qui supportent actuellement le belvédère (hauteur estimée : 5 m). Cela rendrait la pente du chemin piéton moins douce. Ces mêmes remparts abritent également les armoiries de la famille De Laboisie, susceptibles de présenter un intérêt historique.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune précise que le droit de passage existant ne sera nullement remis en cause par l'emplacement réservé.

L'ER envisagé concerne les parcelles de Mme de Genis et non la SCI La Fontaine. La commune précise également que ce secteur est classé Monument Historique ; aussi aucun aménagement ne pourra être réalisé sans consultation étroite et obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, il est précisé que l'emplacement réservé ne constitue pas un droit d'expropriation. Il vise à permettre à la collectivité d'être propriétaire pour acquérir une partie du foncier en cas de vente.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la commune devrait permettre de rassurer le demandeur.

Observation n° 120 – Sécurité des voies

Marie-Laure BRENIER : Il apparaît à l'article 8.2 Voirie de la future réglementation de la zone A, ainsi qu'au même article 8.2 Voirie de la zone N, que, je cite : "Les voies doivent présenter des



caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur".

Si l'esprit de l'article n'est pas à remettre en cause, ce dernier semble peu à propos en zone A et N concernant la largeur de chaussée. Les voiries concernées sont assurément des voiries dites de ""campagne"" et il est peu probable que celles-ci atteignent d'ordinaire les 5,50 mètres de largeur. Ce qui d'ailleurs n'aurait pour effet que d'inciter à une vitesse excessive dans des secteurs qui invitent au contraire à une conduite apaisée.

Ainsi rédigé, cet article peut également avoir pour effet de ralentir considérablement, voire même de nuire à la réalisation de projet de construction d'intérêt public, tel que le refuge animalier que ma fondation et moi-même avons porté sur la commune d'Etoile récemment. Il est par ailleurs contre-productif quant à l'effet prétendument escompté, à savoir celui d'une meilleure sécurisation de la desserte routière.

Il nous paraîtrait ainsi plus pertinent de reformuler cet article de la façon suivante : "Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée suffisamment large pour permettre d'absorber l'éventuel surplus de trafic routier généré par le projet de construction ».

Observation orale : En zone A et N, La voirie doit être dimensionnée pour répondre aux exigences de la défense incendie, être adaptée au trafic généré par l'opération ou la construction...; la largeur de voirie exigée par le règlement de 5,50 m paraît surdimensionnée, et peut constituer un frein à tout nouveau projet compte tenu de la réalité du terrain.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'article sera reformulé selon la proposition formulée par Mme BRENIER.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.



Risques

Observation n° 121 – Zone inondable (Etoile Métal)

Fiancey parcelle 48 : Pourquoi le terrain est en zone inondable alors que pour la préfecture il ne l'est pas (voir document à l'appui)

Etoile METAL

Commande du 27/04/2021
Réf. Interne : 2021-04-27-2518767

Etat des risques et pollutions
aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L 125-7 du Code de l'Environnement

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12/04/2011 mis à jour le

Adresse de l'immeuble : 7660 route nationale 7
26800 ETOILE SUR RHONE

Cadastre : YD 49, YD 48

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date ☐ 1 oui ☐ non ☒

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
inondation ☐ crue torrentielle ☐ mouvements de terrain ☐ avalanches ☐ sécheresse / argile ☐
cyclone ☐ remontée de nappe ☐ feux de forêt ☐ séisme ☐ volcan ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
oui ☐ non ☒

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

Commentaires et avis technique de la commune :



La commune d'Etoile-sur-Rhône est marquée par plusieurs risques naturels. Elle est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi). Le PPRi n'identifie pas de risques sur le secteur Fiancey (cf. extrait ci-dessous).

Toutefois au-delà du PPRi, une carte des risques inondation a été produite par les services de l'État, et bien que les élus regrettent son caractère, à leurs yeux, beaucoup trop restrictif, celle-ci doit néanmoins être utilisée lors de l'instruction des demandes

d'urbanisme ; elle a donc été intégrée à la révision du PLU.





Cette carte identifie des risques forts sur le secteur de Fiancey (zone rouge).

Appréciation du commissaire enquêteur

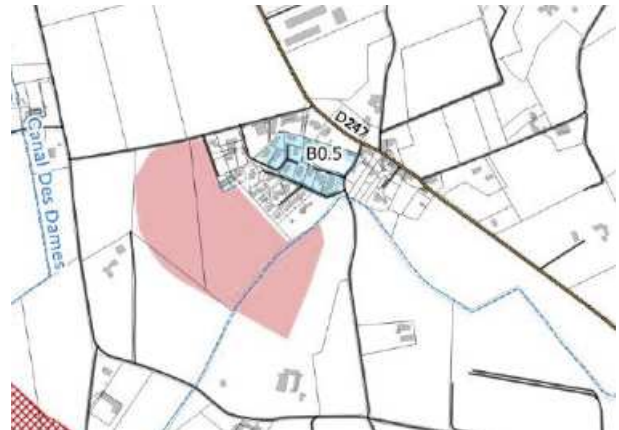
Les autorités révisent régulièrement la carte des risques inondation qui s'impose au PLU. Le fait que la parcelle n'ait pas été signalée comme étant concernée à une certaine époque, n'empêche pas qu'elle puisse l'être dorénavant.

Observation n° 122 – Zone inondable (BADON Thierry)

Les Pécollets ZX219 : Pourquoi cette parcelle est classée en zone inondable. Ma famille habite ici depuis plusieurs générations et il n'y a jamais eu d'eau.

Commentaires et avis technique de la commune :

La parcelle ZX n°219 est concernée par un risque inondation identifiée dans la carte produite par les services de l'État (cf. extrait ci-dessous). Là encore, le tracé de ces zones n'a pas été réalisé en concertation avec les élus, qui n'ont d'autres choix d'annexer cette carte au PLU.



Appréciation du commissaire enquêteur

La carte des risques inondation s'impose au PLU.

Observation n° 123 – Clarifications (FILALI Akim)

Demande de précision/clarification sur la surface de plancher totale autorisée pour les extensions des habitations existantes en zones A et N (200 ou 250 m², voir illustration)

Demande d'information sur la possibilité de réaliser une extension en container maritime. Le règlement peut-il spécifier si l'ossature métallique est autorisée ou non.

Règlement - zone A

4.5. Emprise au sol des constructions

• Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante non liées à une exploitation agricole :

a) L'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :

- Ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de 250 m².

b) Les annexes autorisées à l'article 2 doivent :

- Il est autorisé une seule extension sur une même unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

Il est rappelé que l'extension est autorisée uniquement pour les habitations existantes présentant une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m².

obligatoirement être inférieures à 60 m² d'emprise au sol. 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.

Illustration de la règle

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune confirme que la surface de plancher totale (existant + extension) dans le cadre de projet d'extension d'habitations existantes situées en zones A ou N est de 250 m² et non 200 m². Une mise en cohérence entre le texte et les schémas illustratifs sera réalisée dans le document final.

Concernant le recours à une ossature métallique : la collectivité n'est pas opposée à la réalisation d'extensions par ossature métallique de type container maritime sous réserve que l'aspect extérieur final s'insère dans le tissu bâti environnant.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte. Peut-être faudrait-il préciser dans le PLU que les extensions par ossature métallique sont autorisées sous réserve.

D - INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enfin, outre les observations ci-avant que je partage en grande partie, j'ai également signalé quelques erreurs dans les documents et demandé quelques éclaircissements au maître d'ouvrage qui a pu me les fournir au fil de nos échanges. Notamment :

- Au règlement graphique présenté lors de l'enquête ne figuraient pas les noms des quartiers ni des voies principales, ce qui rendait le repérage de leur propriété difficile aux personnes



venues à mes permanences. La commune m'a assuré que le repérage sur le document approuvé sera plus facile du fait de son intégration au Géoportail de l'Urbanisme ;

- La dénomination ancienne « Le Chiez » n'est plus usitée au profit de « Le Chez » ;
- Le périmètre du PDA figurant sur le règlement graphique sera revu pour être conforme au périmètre validé à l'issue de l'enquête. Les annexes seront également mises à jour.

CHAPITRE 6 - EVALUATION GLOBALE DU PROJET

A - INTERET GENERAL DE LA DEMARCHE

La nécessité de réviser le document d'urbanisme de la commune d'Etoile-sur-Rhône, datant de 2014 et n'ayant pas connu de véritables évolutions depuis, était indéniable. La réglementation a beaucoup évolué, et notamment la loi climat et résilience du 22 août 2021, qui pose un « *objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050* », a fortement contraint les politiques d'urbanisation. La démarche engagée par la commune est donc pleinement justifiée, et permet en outre d'infléchir les orientations passées à l'aune des ambitions démographiques nouvelles.

Ce fut également l'occasion de revoir le périmètre de protection des abords des Monuments historiques de la commune, en le concentrant sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de covisibilité et d'intérêt architectural, urbain et paysager.

La concertation préalable à la définition du projet a été menée avec de nombreux outils permettant au public de connaître et de participer à sa construction : réunions des acteurs locaux, registre d'observation, possibilité d'entrevues avec les élus... Et les supports habituels d'information ont été correctement mobilisés.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours des quatre permanences prévues à l'enquête publique et celui-ci s'est montré intéressé à la démarche, exclusivement toutefois au projet de révision du PLU, délaissant celui de création du PDA.

Le dossier soumis à l'enquête était assez dense, mais globalement lisible par un public non-averti, même si quelques incohérences entre les pièces ont pu être relevées. Le résumé non technique en donnait une vision synthétique pour ceux qui ne souhaitaient pas se frotter au détail des différents items.



B - LES INTERROGATIONS SOULEVEES PAR LE PROJET

Si la qualité du dossier est réelle, il ressort néanmoins de ce qui précède que :

- Le PLU doit être complété de mesures ERC et des indicateurs de suivi ;
- Une mise en cohérence des données relatives à la consommation d'espaces et à la production de logements sera effectuée entre les différentes pièces du PLU ;
- Des compléments sont à apporter quant à l'articulation du PLU avec le PCAET ;
- En outre, plusieurs éléments des pièces du dossier ont besoin d'être complétés (mise à jour de la carte de zonage d'assainissement, éléments relatifs aux dérogations afférentes aux ouvrages RTE, offre de transport en commun...) ;
- Enfin, à défaut de pouvoir les intégrer dès cette version du PLU, les prescriptions liées aux énergies renouvelables devront l'être à la plus prochaine évolution du document d'urbanisme ;
- Par ailleurs, le projet d'extension Nord de Blacheronde (IAUi) doit 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 » ;
- La proposition de resituer le projet de Village d'artisans dans le secteur de Priourat exprimé par plusieurs personnes publiques aura besoin d'être examinée plus finement ;
- L'emplacement réservé 21, prévu pour l'aménagement d'un parking pour le domaine de Clévos, sera abandonné notamment du fait du risque d'inondation.

Au terme de cette enquête publique conjointe, le conseil municipal sera amené à se prononcer sur un document de PLU modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les évolutions signalées ci-avant infléchissent le projet de PLU, visant à l'améliorer, et sans le remettre en cause. Quant au projet de création d'un périmètre délimité des abords, celui-ci ne connaît pas de modification et pourra, compte-tenu de l'avis positif de l'Architecte des Bâtiments de France, être adopté en l'état.



Chabeuil, le 17 août 2025

Gérard PAYET
Commissaire Enquêteur