

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 novembre 2025

Envoyé en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Publié le 21/11/2025

ID : 026-212601249-20251117-DEL_2025_073-DE

Le dix-sept novembre deux mille vingt-cinq le conseil municipal de la commune d'Etoile-sur-Rhône, dûment convoqué en date du 10 novembre 2025, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme CHAZAL, Le Maire

PRESENTS (17) : Françoise CHAZAL, Yoann DURIF, Florence CHAREYRON, Yves PERNOT, Christophe LAVIGNE, Anne-Marie DUBOIS, Daniel IMBERT, Odile MOURIER, Christian SALENDRES, Pierrick PAUL, Marie-Claire FAURE, Christian BERNARD, Nathalie DUCROS, Françoise DELAMONTAGNE, Valérie LECLERE, Adrien CHAPIGNAC, Marcel DATIN.

Absents ayant donné pouvoir (6) : Christiane PERALDE pouvoir à Anne-Marie DUBOIS, Jean-Christophe CHASTANG pouvoir à Florence CHAREYRON, Fabrice GIRAudeau pouvoir à Daniel IMBERT, Christine JARGEAT pouvoir à Marie-Claire FAURE, Anne KLEINHENY pouvoir à Christophe LAVIGNE, Isabelle LEO pouvoir à Françoise CHAZAL.

Absents (3) : Emilien TERRAS, Cécile MVOGO, Sandrine POGGI.
Mme Florence CHAREYRON est désignée secrétaire de séance.

Le Procès-Verbal de la séance du 27 octobre 2025 est approuvé à l'unanimité.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice au jour de la séance : 26

DEL-2025-073) APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Il est rappelé que par délibération du conseil municipal n°2022-019 en date du 29 mars 2022, la commune d'ETOILE-SUR-RHONE a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les objectifs de la révision du PLU sont les suivants :

- ✓ 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 résidentiels 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 des espaces publics ; conforter la silhouette du bourg et maîtriser la qualité de la densité
- ✓ Soutenir l'attractivité économique

Ces objectifs ont été intégrés et pris en compte dans le projet de PLU, à chaque phase de sa révision (diagnostic, PADD et traduction réglementaire) et ont été le fil conducteur du projet communal.

La révision du PLU a également eu pour but de rendre le document d'urbanisme compatible avec les évolutions législatives et réglementaires (lois ALUR, Climat et Résilience...) ainsi qu'avec les documents-cadres et notamment avec le SRADDET (schéma régional d'aménagement, d'égalité et de développement des territoires) de la région Auvergne Rhône-Alpes, le SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Grand Rovaltain, le PLH (programme local de l'habitat) ou encore le PCAET (plan climat air énergie territorial) de Valence Romans Agglomération.

Il est rappelé, en outre, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les orientations ont été débattues en conseil municipal lors de la séance du 27 juin 2023 :

Axe n°1 : Préserver la qualité du cadre de vie

- Orientation 1 : valoriser le patrimoine et le paysage communal
- Orientation 2 : préserver et valoriser la biodiversité du territoire

- Orientation 3 : promouvoir un développement résidentiel paysagères et intégrant les contraintes et enjeux environnementaux
- Orientation 4 : retrouver une cohérence d'espaces publics

Envoyé en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Publié le 21/11/25

ID : 026-212601249-20251117-DEL_2025_073-DE

Axe n°2 : Accompagner l'attractivité résidentielle

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

Axe n°3 : Soutenir l'attractivité économique

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

Le projet communal a fait l'objet d'une traduction graphique et réglementaire au travers du zonage (règlement graphique), du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Par délibération n°2025-006 du 19 février 2025 le conseil municipal a arrêté le projet de PLU traduisant ces axes et a tiré le bilan de la concertation menée tout au long de la procédure.

Conformément aux articles L153-16 et suivants ainsi qu'à l'article L153-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été soumis à consultation des personnes publiques associées et a fait l'objet d'une enquête publique.

1/ Récapitulatif des phases de consultation

Consultations personnes publiques associées

Madame le Maire précise que les avis suivants ont été reçus et versés au dossier d'enquête publique :

- Avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) : avis rendu le 21 mars 2025
- Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDNPENAF) : avis rendu le 6 mai 2025
- Avis de la Chambre d'Agriculture : avis rendu le 5 mai 2025
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis rendu le 5 mars 2025
- Avis de la Compagnie Nationale du Rhône : avis rendu le 13 mars 2025
- Avis du Département de la Drôme : avis rendu le 27 mai 2025
- Avis de la DREAL : avis rendu le 31 mars 2025
- Avis d'ENEDIS : avis rendu le 1^{er} avril 2025
- Avis de Valence Romans Agglomération : avis rendu le 27 mai 2025
- Avis de l'Etat : avis rendu le 13 mai 2025
- Avis de NaTran : avis rendu le 27 mars 2025
- Avis du SCoT : avis rendu le 4 avril 2025
- Avis du Syndicat d'irrigation (SID) : avis rendu le 24 mars 2025
- Avis du TRAPIL : avis rendu le 25 mars 2025
- Avis de Valence Romans Mobilités : avis rendu le 26 mai 2025
- Avis de RTE : avis rendu le 17 mars 2025
- Avis de l'INAO : avis rendu le 30 juin 2025
- Avis de la commune voisine de Montéléger : avis rendu le 11 mars 2025

Le projet de PLU a également été soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale. Cet avis a été rendu le 10 juin 2025 (avis n°2025-ARA-AUPP-1579). Un courrier en réponse à l'avis de la MRAE a été réalisé et joint au dossier d'enquête publique.

Ces personnes ont fait part d'observations, remarques ou réserves sur les différentes pièces composant le PLU.

Madame le Maire présente une synthèse des principales demandes :

Volet diagnostic : Il est demandé d'apporter quelques précisions sur les thématiques suivantes :

- Agriculture : ajout d'une carte des bâtiments agricoles et périmètres de réciprocité et d'une carte du réseau d'irrigation ;
- Mobilités : remplacer le terme « Valence Romans Déplacements » par « Valence Romans Mobilités » et revoir le paragraphe sur l'offre de transport en commun afin de l'actualiser avec les dernières évolutions
- Risques/nuisances : compléter la liste des ICPE ; préciser la présence d'une servitude liée à l'établissement Colas ; faire un renvoi vers les fiches de maîtrise de l'urbanisation annexées au PLU ; compléter la liste des anciens sites industriels (données BASOL) et compléter le paragraphe relatif au transport de matières dangereuses en faisant référence à l'arrêté préfectoral de 2018

Volet justifications : il est demandé d'étoffer davantage certaines justifications relatives :

- A la consommation d'espaces agricoles naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- Au potentiel de densification de la ZAE Bosses et Basseaux
- Au potentiel de développement des énergies renouvelables (zones d'accélération)

Volet évaluation environnementale : plusieurs demandes d'évolutions ou compléments ont été formulées par l'Autorité Environnementale ou par des Personnes Publiques Associées :

- Ajouter des indicateurs sur la mobilité et le développement des aménagements modes doux
- Ajouter la fréquence des indicateurs de suivi du PLU
- Déplacer la partie dédiée aux évolutions apportées au dossier de PLU suite à la réalisation de l'EE dans la partie 7 relative à l'analyse des incidences
- Compléter l'articulation avec le PCAET et étoffer le volet EnR et gestion des eaux pluviales
- Apporter des compléments sur la protection du Serin cini
- Compléter le volet prise en compte des risques (zone 1AU_i + ER)
- Développer la thématique moustique tigre
- Compléter le volet EnR (zone d'accélération)
- Compléter la trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050
- Ajouter un volet « solutions de substitutions »

Projet communal (PADD)

Les PPA ont demandé les évolutions suivantes :

- Mise à jour des données chiffrées sur la production de logements afin d'intégrer le potentiel de logements issus des changements de destination et celui du STECAL dédié aux gens du voyage
- Compléter la carte de synthèse en ajoutant le fleuve Rhône en tant que corridor écologique et intégrer le ruisseau de Lambert ; le chenal de la Crue de la Véore et l'Ozon dans les composantes de la TVB
- Distinguer le projet Cycléo des intentions de la commune de développer d'autres liaisons cyclables
- Reformuler l'action 7 « maintenir la circulation des bus hors de la grande rue »

Règlement graphique (zonage)

Les PPA ont demandé les évolutions principales suivantes :

- Supprimer les EBC et EVP sous les lignes électriques
- Supprimer la zone 1AU_h du hameau de la Gare et la zone d'extension de Blacheronde
- Supprimer l'ER n°21 (parking à proximité des Clévos)
- Supprimer la protection de la ripisylve, des EBC ou EVP dans le périmètre de la

CNR ou à défaut autoriser des dérogations

- Supprimer les changements de destination concernés par
- Ajouter un tableau récapitulatif des emplacements réservés
- Modifier le figuré des zones humides pour qu'il soit plus lisible
- Faire apparaître la zone de sauvegarde non encore exploitée et associer des prescriptions fortes de protection

Règlement écrit

- Revoir certaines formulations ou règles de la zone A (chambre d'agriculture)
- Renforcer la régulation des implantations commerciales en périphérie, afin de limiter le morcellement des commerces et de soutenir les artisans-commerçants installés localement.
- Compléter le règlement des zones A et N afin d'autoriser les travaux, constructions et installations y compris ICPE nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques.
- Autoriser au sein du domaine concédé à la CNR de créer des exhaussements / affouillements.
- Préconiser la mise en place de systèmes de récupérations des eaux grises dans les opérations de construction
- Supprimer l'obligation de réaliser les réseaux électriques de manière enterrée
- Modifier les règles relatives à la pause des coffrets
- Compléter les dispositions générales du règlement en précisant les zones d'effets des phénomènes dangereux liées au pipeline
- Compléter certaines règles pour lutter contre la prolifération du moustique tigre
- Compléter dispositions relatives aux classements des voies
- Compléter les prescriptions en matière de patrimoine bâti et paysager au sein de la zone UA
- Revoir le règlement de la zone Ui* (ZAE Bosse et Basseaux) afin d'interdire les nouvelles activités commerciales, tertiaires et liées à l'hôtellerie
- Revoir règlement zone 1AU* (Priourat) : privilégier l'accueil de l'artisanat et de la petite industrie (encadrer les sous-destinations bureaux ; entrepôts ou activités de services)
- Permettre la réalisation de travaux pour la gestion des risques naturels (risque inondation) ainsi que les travaux permettant la restauration au sein des zones humides
- Distinguer la protection des berges (tampon de 20 mètres) et les ripisylves
- Préciser au sein des zones AU que 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
- Réduire le nombre de places par logement (2 à 1,5)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des ajustements et/ou compléments ont également été formulés sur les OAP :

- Les Vigeons : ajouter une seconde localisation d'aire de stationnement collectif au regard de la densité envisagée
- Compléter les OAP afin de mentionner la présence de canalisations d'irrigation du réseau du SID sur les OAP Vigeons ; Arzailier ; Canal du Moulin et ZAE Blacheronde
- Préconiser la mise en place de systèmes de récupérations des eaux grises dans les opérations de construction
- Les salières : ajouter la mise en place de stationnement vélos aux abords de l'équipement sportif
- L'Arzailier : ajouter des prescriptions sur la réalisation de stationnements mutualisés
- Priourat : préciser les activités qui seront privilégiées et préciser que ce secteur peut être urbanisé uniquement via une opération d'ensemble
- Augmenter la production de logements sociaux sur certains secteurs pour se rapprocher davantage des objectifs PLH
- OAP thématique « Patrimoine et Paysage » : ajouter que toute plantation de haies devra prendre en compte la nécessité d'accessibilité aux parcelles agricoles

Annexes du PLU

- Compléter la liste des servitudes d'utilité publique
- Modifier l'arrêté préfectoral de classement des voies
- Modifier le zonage d'assainissement (version obsolète)

Madame le Maire précise qu'en annexe de la présente délibération, un dossier synthétisant l'ensemble des avis PPA et les réponses apportées par la collectivité a été rédigé.

Enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du 16 juin 2025 au 18 juillet 2025 inclus. Monsieur Gérard PAYET, commissaire-enquêteur désignée par le Tribunal Administratif de Grenoble (décision E25000059/38 en date du 20 mars 2025) a réalisé 4 permanences :

- Lundi 16 juin de 8h à 12h30
- Mercredi 25 juin de 13h30 à 17h00
- Mardi 8 juillet de 8h à 12h30
- Vendredi 18 juillet de 13h30 à 16h00

Une cinquantaine de personnes ont rencontré le commissaire-enquêteur lors de ces permanences. 37 contributions ont été formulées au cours de l'enquête publique.

Le 21 juillet 2025, le commissaire-enquêteur a remis le procès-verbal des observations formulées au cours de l'enquête publique à Madame le Maire en présence de son adjoint Monsieur DURIF.

Un mémoire-réponse a été adressé au commissaire-enquêteur le 4 août 2025.

Le 17 août 2025, le commissaire-enquêteur a remis son rapport officiel d'enquête publique et ses conclusions relatives au PLU et à la procédure de périmètre des abords des monuments historiques.

- Conclusions relatives au PLU : Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au PLU avec 2 réserves et 2 recommandations.

Les réserves portent sur :

- La suppression d'extension Nord de Blacheronde (zone 1AUj)
- La suppression de l'ER n°21 (parking à proximité des Clévos)

Les recommandations portent sur :

- Les prescriptions liées aux énergies renouvelables – ces dernières devront être intégrées au PLU sa plus prochaine évolution
- La réalisation d'une étude plus poussée sur la création d'un village d'artisans sur le secteur Priourat (proposition émise par plusieurs PPA)

- Conclusions relatives au PDA : Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au périmètre délimitation des abords des Monuments historiques sans réserve ou recommandations.

2/ Evolutions du projet arrêté

Madame Maire rappelle que conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté peut être modifié pour tenir compte des remarques issues de ces phases, sous réserve de ne pas modifier l'économie générale du projet.

Les évolutions suivantes sont apportées :

Rapport de présentation :

Les demandes de compléments formulées sur le diagnostic par les différentes Personnes Publiques Associées en matière de mobilités, risques/nuisances, volet agricole ou encore énergies renouvelables ont été intégrées.

La justification des choix du PLU a été complétée afin de mettre à jour les données

relatives à la consommation d'ENAF. Un zoom a été fait sur le de la zone d'activités des Bosses et Basseaux. Des compléments apportés en matière d'énergies renouvelables.

Le volet évaluation environnementale a également été retravaillé afin d'intégrer les éléments de réponse à l'Autorité Environnementale (*compatibilité du PLU avec le PCAET – volet EnR et gestion des eaux pluviales ; précision sur la protection de certaines espèces au sein des secteurs d'OAP ; fréquence des indicateurs de suivi ; ajout de focus sur la prise en compte de la santé et notamment du moustique tigre ; ajout d'un focus sur la réduction de l'empreinte carbone ou encore déplacement de la partie sur les évolutions apportées au projet de PLU*).

Règlement graphique

Afin de tenir compte des avis PPA,

- Les éléments paysagers (EVP, haies ou EBC) situés dans les emprises des lignes électriques ont été supprimés.
- La zone d'extension de Blacheronde Nord a été supprimée
- L'ER n°21 a été supprimé
- Une trame spécifique a été ajoutée afin d'identifier et protéger la zone de sauvegarde non encore exploitée

Pour donner suite aux observations formulées au cours de l'enquête publique :

- 3 nouveaux changements de destination ont été ajoutés
- La délimitation de certains EVP a été retravaillée
- Un nouvel ER a été créé en lien avec l'OAP n°2 de l'Arzailler

Règlement écrit

Dispositions générales : des corrections/compléments ont été apportés aux informations relatives aux risques naturels et technologiques ; aux lignes électriques ou encore au bruit généré par les routes départementales. Un nouvel article a été ajouté concernant la protection de la zone de sauvegarde non encore exploitée.

Dans l'ensemble des zones : des compléments ont été apportés concernant la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les moustiques tigres ou encore concernant les calculs de hauteur.

Des évolutions spécifiques à certaines zones ont également été apportées :

- Zone UA : compléments sur l'aspect extérieur des constructions et la gestion des déchets
- Zone UB : modification concernant les hauteurs autorisées au sein de l'OAP n°3 (Canal du Moulin) ; complément concernant les clôtures au sein des zones inondables et concernant les clôtures implantées en limites de zones A ou N ; modification du nombre de places de stationnement par logements ; compléments concernant la gestion des déchets.
- Zone UH : complément concernant les clôtures au sein des zones inondables ; modification du nombre de places de stationnement par logements ; compléments concernant la gestion des déchets.
- Zone Ui : compléments concernant les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone Ui* (ZAE Bosses et Basseaux) et concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; dérogations ajoutées dans plusieurs articles concernant les lignes HTB
- Zones 1AUB et 1AUh : compléments concernant la présence de canalisations du réseau d'irrigation ; complément concernant les clôtures au sein des zones inondables et concernant les clôtures implantées en limites de zones A ou N ; modification du nombre de places de stationnement par logements ; compléments concernant la gestion des déchets.
- Zone 1AUl : suppression de la référence à la zone d'activités de Blacheronde (extension Nord supprimée et basculée en zone A) ; modifications des destinations et sous-destinations autorisées au sein du secteur Priourat ;
- Zone A : ajout de précisions concernant les oléoducs présents sur la commune ; compléments concernant les destinations et sous-destinations autorisées au sein de

la zone A ; dérogation concernant les EBC/EVP et exhaussement du périmètre de la CNR ; modification des règles pour les habitations existantes

- Zone N : ajout de précisions concernant les oléoducs présents sur la commune ; dérogation concernant les EBC/EVP et exhaussement/affouillement au sein du périmètre de la CNR ; modification des règles d'annexes pour les habitations existantes

Les annexes du règlement écrit ont également été complétées :

- Lexique : ajout de la définition de « construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et/ou énergétique » et modification de la définition de la hauteur
- Emplacements réservés : mise à jour de la liste (22 emplacements réservés retenus dans le PLU approuvé)
- Changements de destination : mise à jour des fiches et ajout des nouveaux changements de destination identifiés à la suite de l'enquête publique

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La partie « dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles » a été complétée :

- Ajout de recommandations concernant la récupération des eaux grises

Au sein de chaque OAP sectorielle a été intégrée la présence de réseaux d'irrigation. Cela s'est traduit par l'ajout sur le schéma de l'OAP (pour les secteurs concernés) ainsi que dans la partie « desserte par les réseaux ».

Il a également été précisé que tous les secteurs d'OAP doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des compléments spécifiques ont également été apportés :

- OAP n°1 « Les Vigeons » : ajout d'un second parking visiteurs sur le schéma de principe
- OAP n°2 « L'Arzailler » : le développement de parkings mutualisés a été ajouté; la prise en compte du retour écologue vis-à-vis de certaines espèces a été étoffée (plantes hôtes à développer) et l'ajout de cônes de vue destinés à prendre en compte le tissu bâti alentour a été intégré au schéma d'OAP
- OAP n°4 « Les Salières » : ajout de stationnements vélos à proximité du futur équipement sur le schéma de principe.

L'OAP thématique relative aux zones d'activités a été mise à jour afin de supprimer l'extension Nord de Blacheronde.

L'OAP thématique relative au patrimoine et au paysage a précisé que la plantation de haie devait tenir compte de la nécessité d'accessibilité aux parcelles agricoles.

Annexes du PLU

Des compléments ont été apportés sur les Servitudes d'Utilité Publique. L'arrêté de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) a été ajouté aux annexes.

L'arrêté préfectoral relatif aux classements des infrastructures de transport terrestre a été mis à jour.

Le zonage d'assainissement a été mis à jour.

Madame le Maire précise que l'annexe jointe à la présente délibération présente les principales évolutions apportées au dossier de PLU arrêté à la suite de la consultation des PPA et à l'enquête publique.

En conclusion, Madame le Maire rappelle que ces propositions d'évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et relèvent des demandes émises durant la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique.

Cette délibération a pour but d'acter les propositions de modifications du Plan Local d'Urbanisme permettant d'approuver le nouveau projet.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-21 et suivants et R153-20 et

suivants ;

Vu la délibération n°2022 - 019 du 29 mars 2022 prescrivant la
et définissant les modalités de concertation ;

Envoyé en préfecture le 18/11/2025
Reçu en préfecture le 18/11/2025
Publié le 21/11/25
ID : 026-212601249-20251117-DEL_2025_073-DE

ENTENDU les débats au sein du conseil municipal du 27 juin 2023 sur les orientations du
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération 2025-006 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées en vertu des articles L153-16 et suivant
du Code de l'urbanisme joints au dossier d'enquête publique ;

Vu l'avis de la commission départementale des espaces agricoles, naturels et forestiers
du 6 mai 2025 (CDPENAF) ;

Vu l'avis délibéré n°2025-ARA-AUPP-1579 en date du 10 juin 2025 de l'Autorité
Environnementale sur le projet de PLU arrêté ;

Vu la décision n°E25000059/38 du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 20 mars
2025 désignant Monsieur Gérard PAYET en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal n°2025-172 du 26 mai 2025 portant ouverture de l'enquête publique
relative au PLU et à la procédure de PDA ;

Vu les observations du public ;

Vu les conclusions favorables du rapport du commissaire-enquêteur,

Après en avoir délibéré

Le conseil Municipal décide à l'unanimité

- **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme, modifié pour tenir compte des avis PPA
et pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, tel qu'il est annexé à la
présente délibération
- **DE PRECISER** que cette délibération sera notifiée à Madame la préfète de la
Drôme
- **D'INDIQUER** que, conformément aux articles R153-20, R153-21 et R153-222 du
code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
 - o D'un affichage pendant un mois en mairie d'Etoile-sur-Rhône – 45 Grande
Rue 26800 ETOILE SUR RHONE- mention de cet affichage sera insérée
dans un journal diffusé dans le département,
 - o D'une publication sur le site internet de la commune d'Etoile-sur-Rhône
 - o D'une publication sur le Portail National de l'Urbanisme,
- **DE PRECISER** que l'ensemble du dossier de PLU sera consultable sur le Portail
National de l'Urbanisme et tenu à la disposition du public en Mairie d'Etoile-sur-
Rhône aux jours et heures habituels d'ouverture au public
- **DE CHARGER** Madame le Maire, ou son représentant dûment habilité, de signer
tout document et d'effectuer toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente
délibération

Sont annexés à la présente délibération les documents suivants :

- *Dossier synthétisant les avis PPA et remarques/observations issues de l'enquête
publique ainsi que les évolutions apportées au dossier de PLU arrêté*
- *Dossier d'approbation du PLU*

La présente délibération, qui sera transmise au représentant de l'Etat, peut faire l'objet,
dans un délai de deux mois, à compter de sa notification et de sa publication, d'un
recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble, 2 place Verdun 38 022
GRENOBLE, ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci
dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors
décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite,
pourra elle-même être déférée au Tribunal susmentionné. Le tribunal administratif peut
être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site
internet www.telerecours.fr.

ETOILE SUR RHONE
Le 17 novembre 2025
Le Maire
Françoise CHAZAL



Etoile sur Rhône, le 20 novembre 2025

Le Maire
D'Etoile sur Rhône

PREFECTURE DE LA DROME
Service d'Urbanisme
Commun Départemental
21 NOV. 2025

A

PREFECTURE DE LA DROME
CONTROLE DE LEGALITE
3 Boulevard Vauban

26800 ETOILE SUR RHONE

SERVICE COURRIER

BORDEREAU D'ENVOI

Madame, Monsieur,

Faisant suite à la transmission, le 18 novembre 2025, de la délibération n° 2025-73 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune vous adresse, ci-jointe sur support numérique (clé USB), l'ensemble des pièces constitutives du dossier du PLU dans sa version approuvée.

Ce support contient également les annexes aux délibérations suivantes :

- Délibération n° 2025-74 relative à l'instauration d'une obligation de déclaration préalable pour les divisions foncières non soumises à permis d'aménager ;
- Délibération n° 2025-75 relative à l'instauration du droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire communal ;
- Délibération n° 2025-79 portant désaffectation et déclassement du domaine public d'une portion du chemin des Pêchers.

L'ensemble de ces documents est transmis pour contrôle de légalité conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Nous vous prions de bien vouloir en accuser réception et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

MME CHARLIN Christelle
Service Juridique et Foncier

VERDI



Envoyé en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Publié le 21/11/2025

ID : 026-212601249-20251117-DEL_2025_073-DE

Berger
Civault



Révision du PLU

APPROBATION DU PLU ET DU PDA

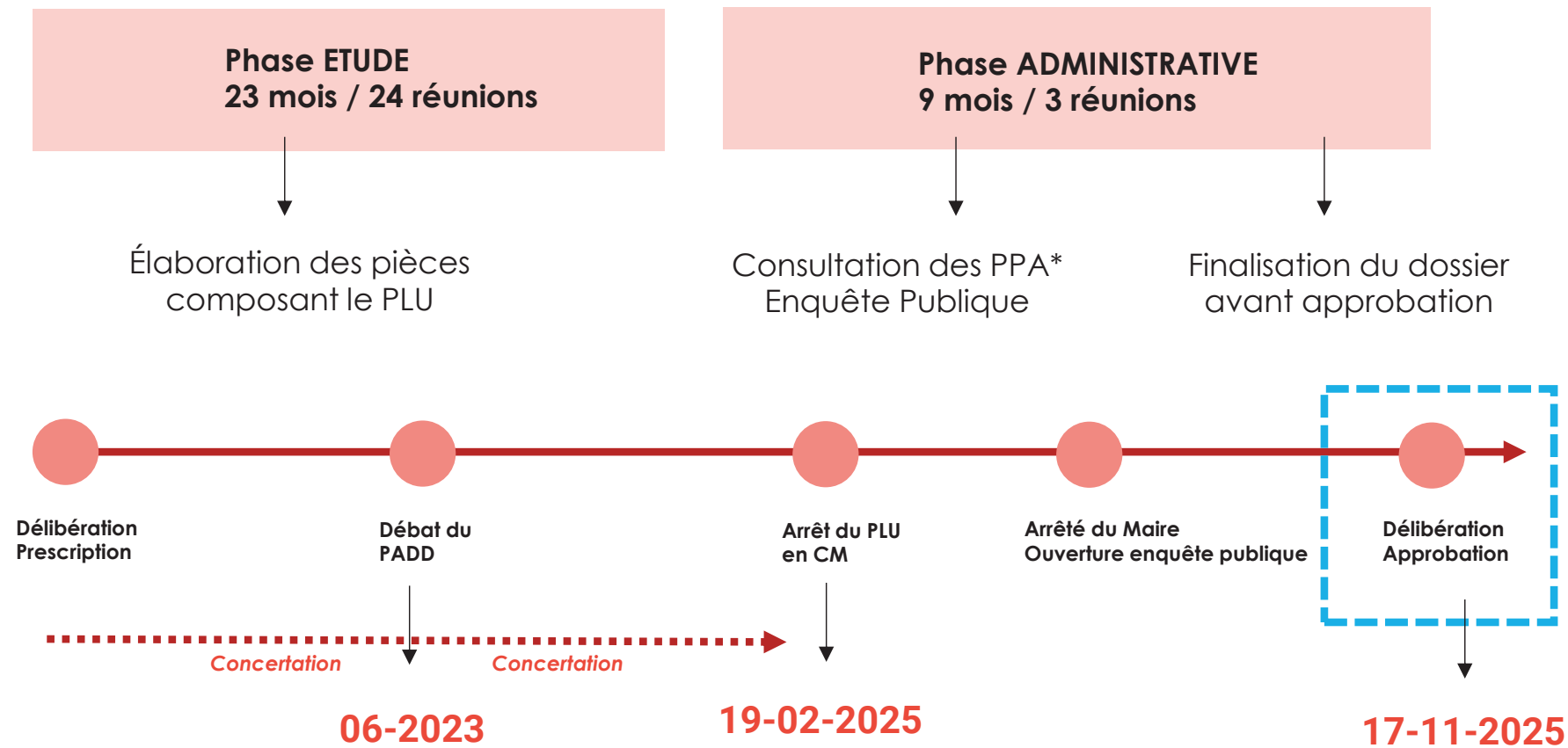
Conseil Municipal

Lundi 17 novembre 2025



Principales évolutions apportées au dossier

Rappel calendrier prévisionnel



* PPA = Personnes Publiques Associées (DDT, SCoT, Chambre d'agriculture Etc.)

Article L.103-6 → A l'issue de la concertation, l'autorité en arrête le bilan

Article L.153-14 → Le Conseil Municipal arrête le projet de PLU

Article L.153-16 → Le projet de PLU arrêté doit être soumis pour avis :

- **Aux Personnes Publiques Associées (PPA)**
- **A la CDPENAF**

Article L.153-19 → Le PLU est soumis à enquête publique



1- Synthèse des avis PPA



16 avis reçus :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- RTE- SCoT- ARS- CDPENAF- Chambre d'Agriculture- Chambre des Métiers et de l'Artisanat- Compagnie Nationale du Rhône (CNR)- Département de la Drôme | <ul style="list-style-type: none">- ENEDIS- GRTGaz- Syndicat d'irrigation (SID)- TRAPIL- DREAL- DDT- Valence Romans Agglo- Valence Romans Mobilités- Commune de Montéleger |
|---|--|

+ avis de l'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 10 juin 2025

Pièce n°1 du PLU : RAPPORT DE PRESENTATION / volet diagnostic

Chambre d'agriculture :

- Compléter le diagnostic agricole avec :
 - Une carte des bâtiments agricoles et périmètres de réciprocité
 - Une carte de localisation des surfaces irriguées et du réseau d'irrigation

Toutes ces demandes ont été prises en compte dans le dossier de PLU arrêté

Département :

- Remplacer le terme « Valence Romans Déplacements » par « Valence Romans Mobilités »

DREAL :

- Compléter la liste des ICPE évoquée par 158 en précisant numéro AIOT ; adresses postales et AP d'installations
- Préciser qu'une servitude est présente pour l'installation Colas
- Faire un renvoi faire les fiches de maîtrise de l'urbanisation annexées au PLU

DREAL (suite)

- Compléter la liste des anciens sites industriels et faire un renvoi vers le site internet Georisques
- Compléter les données BASOL et ajouter la fiche du site SSP0012695
- Compléter le paragraphe relatif au TMD en faisant référence à l'arrêté préfectoral de 2018 et en renvoyant aux annexes du PLU

Valence Romans Mobilités :

- Mettre à jour le volet transport en commun en tenant compte de la nouvelle offre développée par VRM

CDPENAF :

- Améliorer la justification du potentiel constructible de la ZAE des Basseaux

DDT :

- Justifier accord de VRA et du SCoT sur extension Ui de Blacheronde
- Compléter les justifications concernant la consommation d'ENAF > prise en compte des ER ou justification de la non prise en compte
- Préciser les chiffres de calcul de production de logements en intégrant les potentiels CD (50% des 18) et le STECAL gens du voyage.
- Préciser le potentiel constructible au sein de la ZAE des Basseaux
- Compléter le volet développement des EnR : zone d'accélération des énergies renouvelables
- Compléter l'interdiction des centrales photovoltaïques au sol en zone agricole en tenant compte du document-cadre élaboré par la Chambre d'Agriculture.
- Compléter la justification de la zone à vocation d'équipements : préciser les besoins de la commune en équipements

MRAE :

- Mettre à jour les éléments relatifs à la consommation d'ENAF (chiffres différents d'un document à l'autre)

- Les chiffres de consommation d'ENAF ont été précisés
- Le potentiel de densification de Bosses et Basseaux a été complété
- Les volets EnR ; gestion des eaux pluviales et urbanisme favorable à la santé ont été étoffés

Pièce n°1 du PLU : RAPPORT DE PRESENTATION / volet Evaluation Environnementale

DDT :

- Ajouter des indicateurs sur la mobilité et le développement des aménagements modes doux

MRAE :

- Déplacer la partie dédiée aux évolutions apportées au dossier de PLU suite à la réalisation de l'EE dans la partie 7 relative à l'analyse des incidences
- Compléter l'articulation avec le PCAET et étoffer le volet EnR et gestion des eaux pluviales
- Apporter des compléments sur la protection du Serin cini
- Apporter des compléments sur le secteur de l'Arzailler en lien avec passage écologue
- Compléter adéquation projet / eau potable
- Compléter volet prise en compte des risques (zone 1AU_i + ER)
- Développer thématique moustique tigre
- Compléter volet EnR (zone d'accélération)
- Compléter trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050
- Ajouter un volet « solutions de substitutions »
- Ajouter fréquences de suivi des indicateurs

L'EE a été complétée → cf. mémoire réponse (document joint au dossier d'enquête publique)

Pièce n°2 du PLU : PADD

DDT :

- Mettre à jour les chiffres (280 logts) alors que le projet permet 303 logts dont 278 neufs
- Développer des objectifs et actions sur l'inter-modalité

Valence Romans Agglo :

- Carte : ajouter le fleuve Rhône en tant que corridor écologique ; intégrer le ruisseau de Lambert dans les composantes de la TVB + chenal de crue de la Véore et l'Ozon en limite communale

Valence Romans Mobilités :

- Distinguer le projet Cycléo des intentions de la commune de développer d'autres liaisons cyclables
- Reformuler l'action 7 « Maintenir la circulation des bus hors de la grande rue »

FOCUS ZONAGE

RTE:

Supprimer les EBC ou EVP situés sous les lignes électriques :

- bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV
- bande de 30 m de part et d'autre des lignes 225 kV

SCoT:

- Supprimer la zone 1AUh du hameau de la Gare (0,6 ha)
- Supprimer la zone 1AUi au Nord de la ZA de Blacheronde
- Revoir ER n°21
- La suppression de l'EBC sur le tènement Pasquier mériterait la mise en place de compensations en matière de plantations (secteur très minéral)

CDPENAF:

- Supprimer les extensions Blacheronde (Ui et 1AUi) ou à défaut justifier d'un accord avec le SCoT et l'EPCI
- Supprimer l'extension du hameau de la Gare (secteur Sud)
- Supprimer ou redimensionner l'ER n°21 et mieux le justifier

CNR:

- Supprimer la protection de la ripisylve et les EBC/EVP en bordure du Rhône (périmètre CNR)

Chambre d'Agriculture :

- Supprimer la zone 1AUh du hameau de la Gare - secteur à enjeu agricole Cette suppression permettrait de réduire le nombre de logements et de se rapprocher de la densité moyenne fixée par le SCoT
- Supprimer la zone 1AUi Nord de Blacheronde (parcelles irriguées)
- Supprimer l'ER n°21
- Avis réservé sur 2 changements de destination : CD n°15 et n°16 - périmètre de réciprocité d'un élevage porcin

DDT :

- Supprimer la zone 1AUi de Blacheronde
- Supprimer la zone 1AUh (Sud) de la Gare
- Supprimer ER n°21
- Avis défavorable des CD n°8 ; 12 ; 24 ; 25 et 26 > zone inondable - zone rouge PPRi -interdiction création logts ou ERP
- Supprimer CD n°15 et 16 (*cf. avis Chambre Agriculture*) > proximité exploitation
- CD n°2 : supprimer l'auvent Est du bâtiment
- Enlever de la zone Ap les parcelles ZY 539 et ZY 511 > classement en zone A pour permettre développement de l'exploitation
- Ajouter un tableau récapitulatif des ER dans un coin du zonage
- Modifier trame de protection des ZH pour qu'elle soit plus épaisse et lisible

Valence Romans Agglo :

- Supprimer la zone 1AUi Nord de Blacheronde
- Zone Ui Blacheronde : régulariser uniquement actuels parkings + actuels stockage mais supprimer possibilité extension
- Classer en zone N les principaux cours d'eau et leurs ripisylves > assurer une cohérence (et éviter multiplications des zones : N ; Aco....)
- Faire apparaître la zone de sauvegarde non exploitée et associer des prescriptions fortes de protection

FOCUS REGLEMENT ECRIT

RTE:

- Compléter dispositions générales + règlement des zones Ui, 1AUi et A afin d'apporter des dérogations aux ouvrages RTE

SCoT:

- Revoir règlement de la zone Ui liée à la ZA de Bosses et Basseaux : interdire le commerce de proximité > définir un seuil minimum de taille de surface de vente
- Compléter le règlement des zones U et AU en matière de traitement des limites afin de favoriser la transparence écologique > clôture favorable au passage de la petite faune

ARS:

- Compléter le règlement pour éviter la prolifération du moustique tigre

CDPENAF:

- Revoir les règles relatives aux possibilités d'évolution des habitations situées en zones A ou N en suivant la doctrine de la CDPENAF (emprise au sol des annexes)
 - Doctrine = 35 m² les annexes et 50 m² les piscines
 - PLU arrêté : annexe = 60 m² → approbation : annexe = 50 m²

Chambre d'Agriculture:

- Revoir certaines formulations ou règles de la zone A

Chambre des métiers et de l'artisanat :

- Renforcer la régulation des implantations commerciales en périphérie, afin de limiter le morcellement des commerces et de soutenir les artisans-commerçants installés localement.

CNR :

- Compléter le règlement des zones A et N afin d'autoriser les travaux, constructions et installations y compris ICPE nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques.
- Autoriser au sein du domaine concédé à la CNR de créer des exhaussements / affouillements.

Département :

- Préconiser la mise en place de systèmes de récupérations des eaux grises dans les opérations de construction
- Etendre le coefficient de pleine terre (CPT) et la récupération des eaux pluviales à l'ensemble des zones

ENEDIS :

- Supprimer l'obligation de réaliser les réseaux électriques de manière enterrée > illégale
- Modifier les règles relatives à la pose des coffrets > « les coffrets de compteur d'eau et d'électricité doivent être DANS LA MESURE DU POSSIBLE être encastrés (...) Etant 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.»

TRAPIL :

- Compléter les dispositions générales du règlement en précisant les zones d'effets des phénomènes dangereux
- Autoriser au sein des zones traversées par la canalisation d'hydrocarbures (FOS-LANGRES) article 2 : « Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.»

DDT :

- Compléter certaines règles pour lutter contre la prolifération du moustique tigre
- Compléter dispositions relatives aux classements des voies > les arrêtés préfectoraux ont été modifiés
- Règlement Aco : retirer la limite d'emprise au sol de 500 m² et mieux définir la notion de « fonctionnement de la continuité écologique »
- Zone UA : compléter les prescriptions en matière de patrimoine bâti et paysager.
- Dispositions générales - paragraphe « risques » : préciser que les occupations du sol doivent être autorisées à la fois par le règlement de la zone ET par le règlement

Valence Romans Agglo

- Revoir le règlement de la zone Ui* (ZAE Bosse et Basseaux) : interdire nouvelles activités commerciales, tertiaires (bureaux) ou de services de même que hôtellerie
- Supprimer possibilité de logements de gardiennage
- Revoir règlement zone 1AU* (Priourat) : privilégier accueil de l'artisanat et de la petite industrie > encadrer destinations bureaux ; entrepôts ou activités de services
- ZH : permettre la réalisation de travaux pour la gestion des risques naturels (risque inondation) ainsi que les travaux permettant la restauration
- Distinguer la protection des berges (tampon de 20 mètres) et les ripisylves
- Apporter des précisions sur le règlement relatif à la protection des berges (permettre travaux en lien avec protection des risques notamment)
- Zone AU : préciser que 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

Valence Romans Mobilités

- Réduire le nombre de places par logt : 1,5 place de stationnement par logement (et non 2)



Pièces n°4 du PLU : ANNEXES

RTE:

- Compléter la liste des servitudes (ouvrage + adresse gestionnaire)

TRAPIL:

- Compléter les servitudes avec les documents transmis (servitudes I1 et fiche servitude I3)

DDT:

- Modifier l'arrêté préfectoral de classement des voies (janvier 2025)

Valence Romans Agglo :

- Modifier le zonage d'assainissement (version obsolète)

SCoT :

- Augmenter la densité de certains secteurs d'OAP (rappel densité minimum SCoT : 32 logts/ha)
- Préciser sous forme de fourchettes la répartition des formes urbaines sur les OAP des Vigeons ; Canal du Moulin et les Salières
- Les Vigeons : ajouter une seconde localisation d'aire de stationnement collectif au regard de la densité envisagée.

Chambre d'Agriculture :

- Compléter les OAP afin de mentionner la présence de canalisations d'irrigation du réseau du SID sur les OAP Vigeons ; Arzailier ; Canal du Moulin et ZAE Blacheronde
- Mentionner le tracé sur les schémas d'OAP et ajouter des prescriptions dans le texte (absence de bâti et de clôture à moins de 3 mètres de l'axe des canalisations)

Département :

- Préconiser la mise en place de systèmes de récupérations des eaux grises dans les opérations de construction

SID :

- Compléter les OAP et notamment 5 secteurs (*cf. avis Chambre d'Agriculture*) afin de préserver les canalisations d'irrigation.
- Interdire le bâti et les clôtures à moins de 3 mètres de l'axe des canalisations.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

- Autoriser au sein des OAP des Vigeons, l'Arzailler et la Salière une mixité fonctionnelle > permettre locaux pour artisans et commerces (ateliers, stockage ; accès utilitaires) + installer des activités en rez-de-chaussée
- Dans le secteur « Le Chez/La Gare » : un pôle artisanal et tertiaire pourrait voir le jour avec des services regroupés, des locaux adaptés et une circulation fluide
- Blacheronde/ Priourat : prioriser une offre foncière pour des petites structures artisanales

DDT :

- Prévoir une mixité sociale plus importante sur certains secteurs pour tendre vers l'objectif de constructions prévu par le PLH (50% de LLS et 10% d'accession sociale).
- OAP les salières : ajouter la mise en place de stationnement vélos aux abords de l'équipement sportif
- Revoir l'OAP «Le Chez/ la Gare» en supprimant la partie Sud
- OAP de l'Arzailler : ajouter des prescriptions sur la réalisation de stationnements mutualisés
- Préciser au sein des OAP les Vigeons, le Chez et les Salières l'obligation d'une Zone de Non traitement (ZNT)
- OAP Blacheronde : supprimer l'extension Nord et préciser la desserte en transport en commun de la zone
- OAP Priourat : préciser les activités qui seront privilégiées
- OAP thématique «Patrimoine et Paysage» : ajouter que toute plantation de haies devra prendre en compte la nécessité d'accessibilité aux parcelles agricoles

Valence Romans Agglo :

- OAP Priourat : préciser que ce secteur peut être urbanisé uniquement via une opération d'ensemble
- Augmenter la production de logements sociaux sur certains secteurs pour se rapprocher davantage des objectifs PLH
- OAP Les Vigeons : prévoir des espaces extérieurs partagés

■ ■ ■ 2- Synthèse de l'enquête publique



Le PLU et la procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA) ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe

→ Enquête organisée du 16 juin 2025 (8h00) au 18 juillet 2025 (16h00)

Commissaire-enquêteur : M. Gérard PAYET

4 permanences réalisées :

- Lundi 16 juin de 8h à 12h30
- Mercredi 25 juin de 13h30 à 17h00
- Mardi 8 juillet de 8h à 12h30
- Vendredi 18 juillet de 13h30 à 16h00

→ Environ 50 personnes ont rencontré le commissaire-enquêteur lors de ces permanences

→ 37 contributions formulées au cours de l'enquête publique

Conclusion du commissaire-enquêteur :

→ Avis favorable

2 réserves :

- Réserve 1 : supprimer extension Nord de Blacheronde
- Réserve 2 : supprimer ER n°21

2 recommandations :

- Recommandation 1 : intégrer les prescriptions liées au développement des EnR au cours d'une évolution du PLU
- Recommandation 2 : étudier plus finalement le projet de villages d'artisans au sein du secteur Priourat



3- Principales évolutions apportées aux pièces du PLU

Rappel du projet communal

Le projet communal s'organise autour de 3 grands axes :

Projection démographique :
+0,9% par an sur la période
2023-2032

6 100 habitants en 2032

280 logements (neufs +
réhabilitations)



AXE 1 :

**PRESERVER LA QUALITE DU
CADRE DE VIE**



AXE 2 :

**ACCOMPAGNER
L'ATTRACTIVITE
RESIDENTIELLE**



AXE 3 :

**SOUTENIR L'ATTRACTIVITE
ECONOMIQUE**



Zoom sur le centre-bourg

AXE 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle

 Enveloppe bâtie principale à conforter : optimiser les dents creuses, divisions parcellaires et gisements

 Dimensionner les services publics à la population présente et à venir :

- A** Conforter l'offre de loisirs à destination des jeunes située chemin du Peroux
- B** Répondre aux enjeux énergétiques du bâtiment
- C** Développer une nouvelle offre omnisport
- D** Valoriser le parc du Clévos et le réouvrir au public

Satisfaire les besoins en matière de mobilité :

-  Assurer une perméabilité piétonne
-  Créer des liaisons cyclables permettant le cyclotourisme
-  Intégrer les projets de liaisons cyclables portés par le Département et Valence Romans Mobilités
-  Etoffer l'offre de stationnement du bourg
-  Encourager le covoiturage
-  Encourager le recours aux transports en commun (arrêts de bus)

AXE 2 : Préserver la qualité du cadre de vie

 Accompagner et encadrer la préservation de la qualité architecturale du bâti ancien

 Préserver les points de vue et belvédères

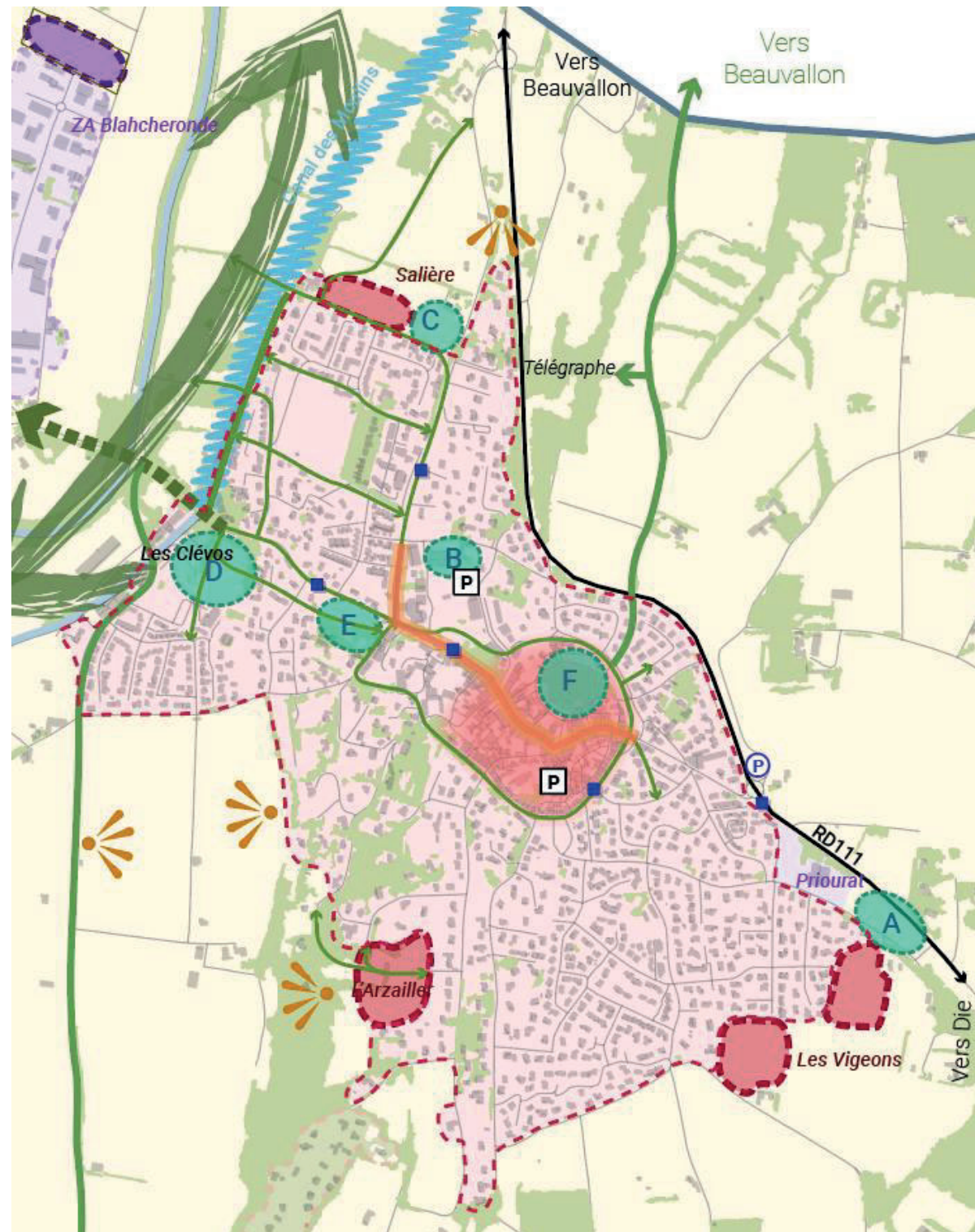
 Assurer un équilibre entre valorisation du foncier et intégration paysagère et architecturale
Préservation du couvert végétal hors et dans l'enveloppe

 Permettre le développement de trois secteurs en extension tout en veillant à leur insertion paysagère et architecturale : l'Arzailler ; les Vigeons et la Salière

 Retrouver une cohérence d'espaces publics et de liens entre eux :

- E** Faire du site des anciens jardins familiaux un parc péri-rural mêlant pratiques urbaines et histoire rurale
- F** Créer une connexion entre le parc du château et la place Léon Lérissé

 Valoriser le canal des Moulins et ses abords



Mise à jour des données chiffrées afin d'intégrer la production de logements issus du STECAL « Ngv » et des potentiels changements de destination

- **Action 2 :** En compatibilité avec le SCoT et le futur PLH (en cours de révision), permettre l'accueil d'environ 320 logements sur la période 2023-2033 dont 280 logements neufs, soit un rythme de l'ordre de 27 logements neufs par an en moyenne

A noter que sur les 320 logements fléchés : 10 logements correspondent à la prise en compte des changements de destination potentiels au sein des zones A et N du PLU et 13 logements correspondent au secteur de Gasserot fléché pour l'accueil des gens du voyage.

Modification de l'intitulé de l'action 7 (avis Valence Romans Mobilités) et distinction du projet Cycléo d'autres actions de développement de pistes cyclables

- **Action 3 :** S'inscrire dans le programme Cycléo porté par Valence Romans Mobilités (ligne 05 : Valence - Etoile-sur-Rhône)

- **Action 7 :** Maintenir la circulation des bus hors de la grande rue

Suppression de la référence à l'extension Nord de Blacheronde

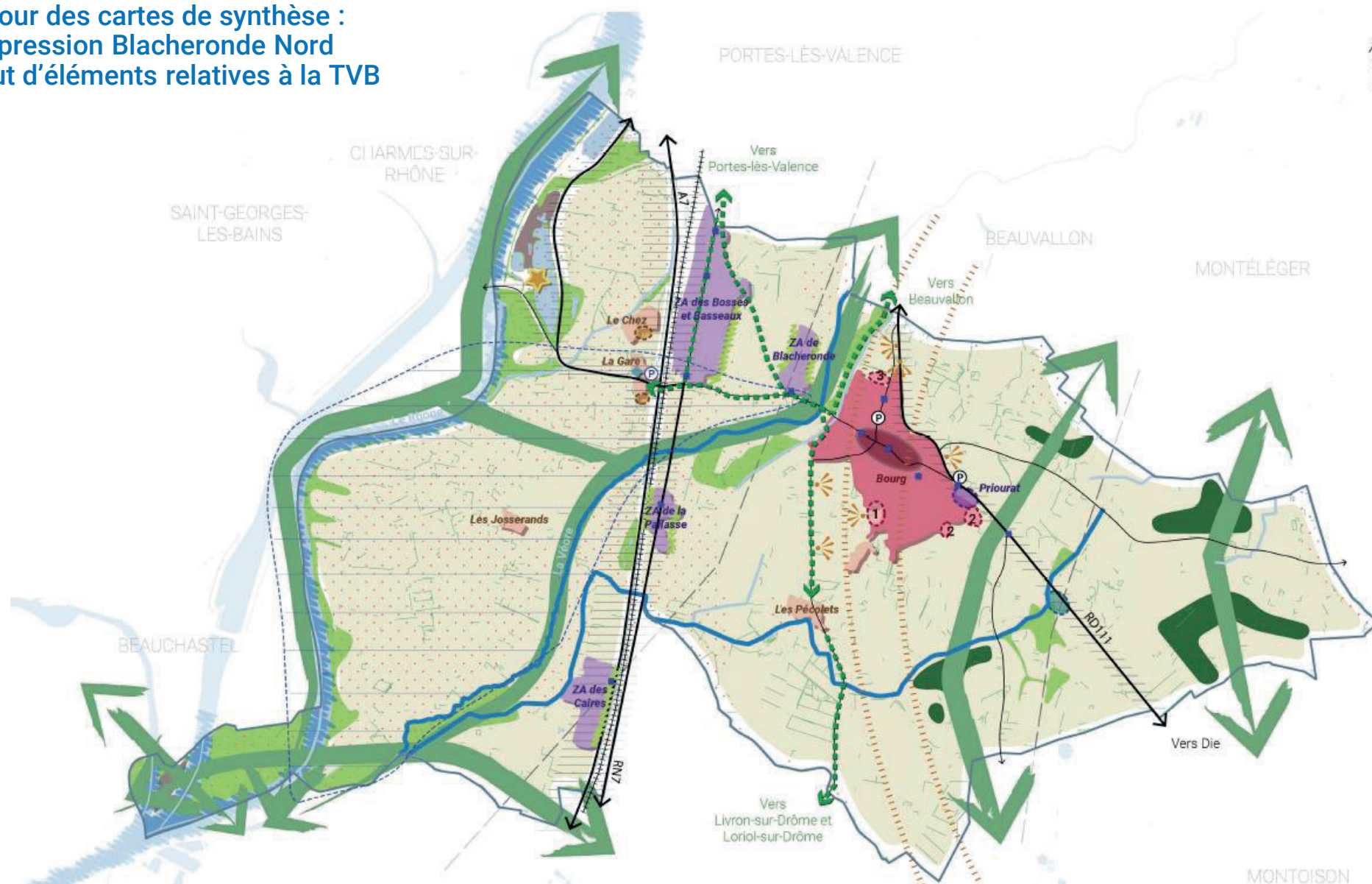
Ajout d'une nouvelle action en lien avec la préservation de la Zone de Sauvegarde non encore exploitée

- **Action 8 :** Préserver la ressource en eau et notamment la Zone de Sauvegarde non encore exploitée

EVOLUTIONS APPORTEES AU PADD

Mise à jour des cartes de synthèse :

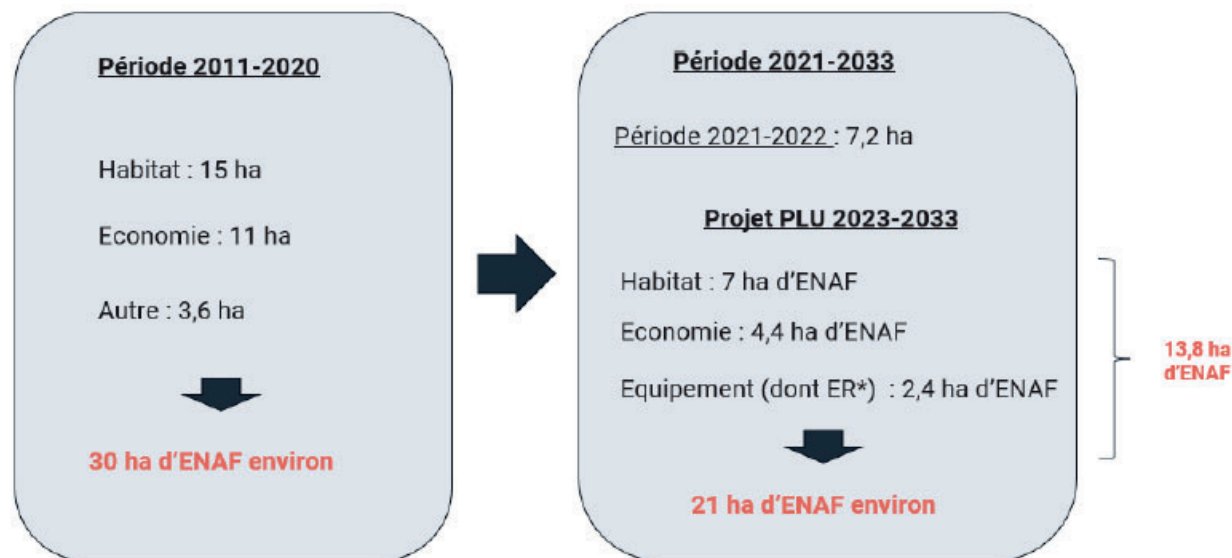
- Suppression Blacheronde Nord
- Ajout d'éléments relatifs à la TVB



Mise à jour du volet foncier :

In fine, toutes vocations confondues, le projet envisage la consommation de 7 ha environ pour l'habitat ; 4,4 ha pour le volet économique et 2,4 ha pour les équipements; soit 13,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) sur la période 2023-2033.

Au regard de la consommation passée (30 ha), le projet de PLU 2023-2033 s'inscrit dans la trajectoire de la Loi Climat et Résilience en réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au regard de la période 2011-2020.



- Préciser sur consommation 2021-2033 et donc intégration des années 2021-2022 déjà consommés
- Volet économique : suppression de la zone d'extension Nord de Blacheronde
- Equipement : intégration de la consommation liée à :
 - Secteur Les Salières
 - Extension cimetière
 - Projet skatepark

3 outils permettent de traduire le projet communal :

Le ZONAGE



4 grandes zones :

U : Urbanisées

AU : A Urbaniser

A : Agricole

N : Naturelle

Le REGLEMENT ECRIT



Nouvelle mouture – chaque zone est organisée autour de 3 volets :

- I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité (*qu'est-ce que je peux construire ?*)
- II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère (*de quelle façon ?*)
- III. Équipements et réseaux (*comment je me raccorde ?*)

Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

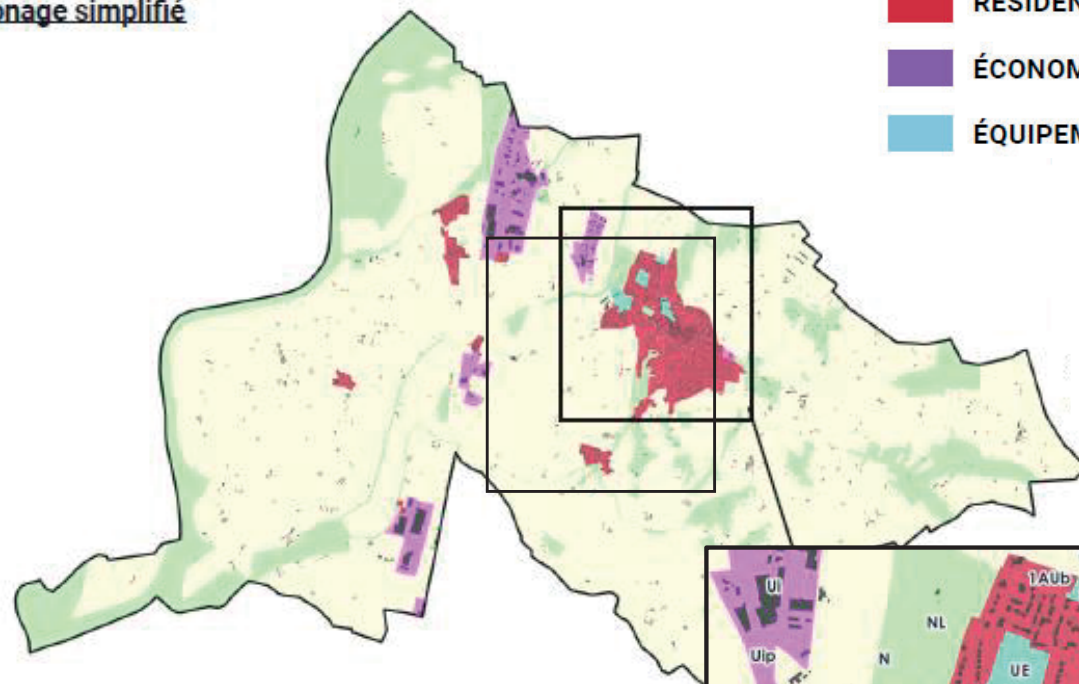


Objectif : définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

→ Outil permettant de traduire les objectifs du PADD (densité, formes urbaines, mixité,...)

3 grandes vocations définies au sein des zones U et AU du futur PLU :

Zonage simplifié



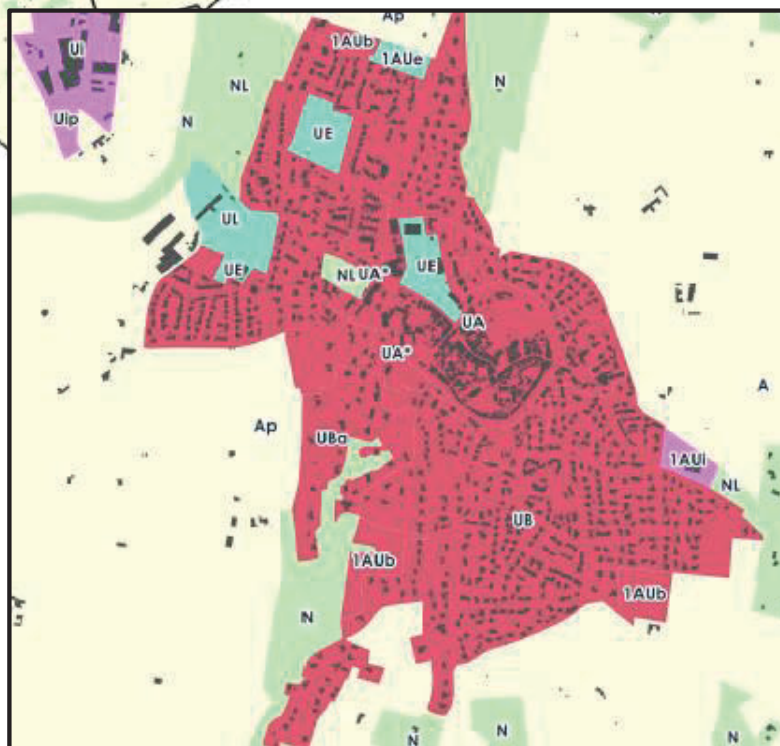
- RÉSIDENTIELLE** → 294 nouveaux logements potentiels dont 270 logements neufs
7 hectares d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- ÉCONOMIQUE** → 4,4 hectares d'ENAF
- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES** → 2,4 hectares d'ENAF

Plusieurs sous-secteurs ont été délimités (UA, UB, Ui1 ...etc.) afin de tenir compte :

- De la vocation des secteurs
- Des caractéristiques architecturales et paysagères

Au-delà des zones constructibles (U et AU), le PLU distingue des zones agricoles (A) et naturelles (N).

- AGRICOLE
- NATURELLE



Les zones U et AU à vocation d'habitat



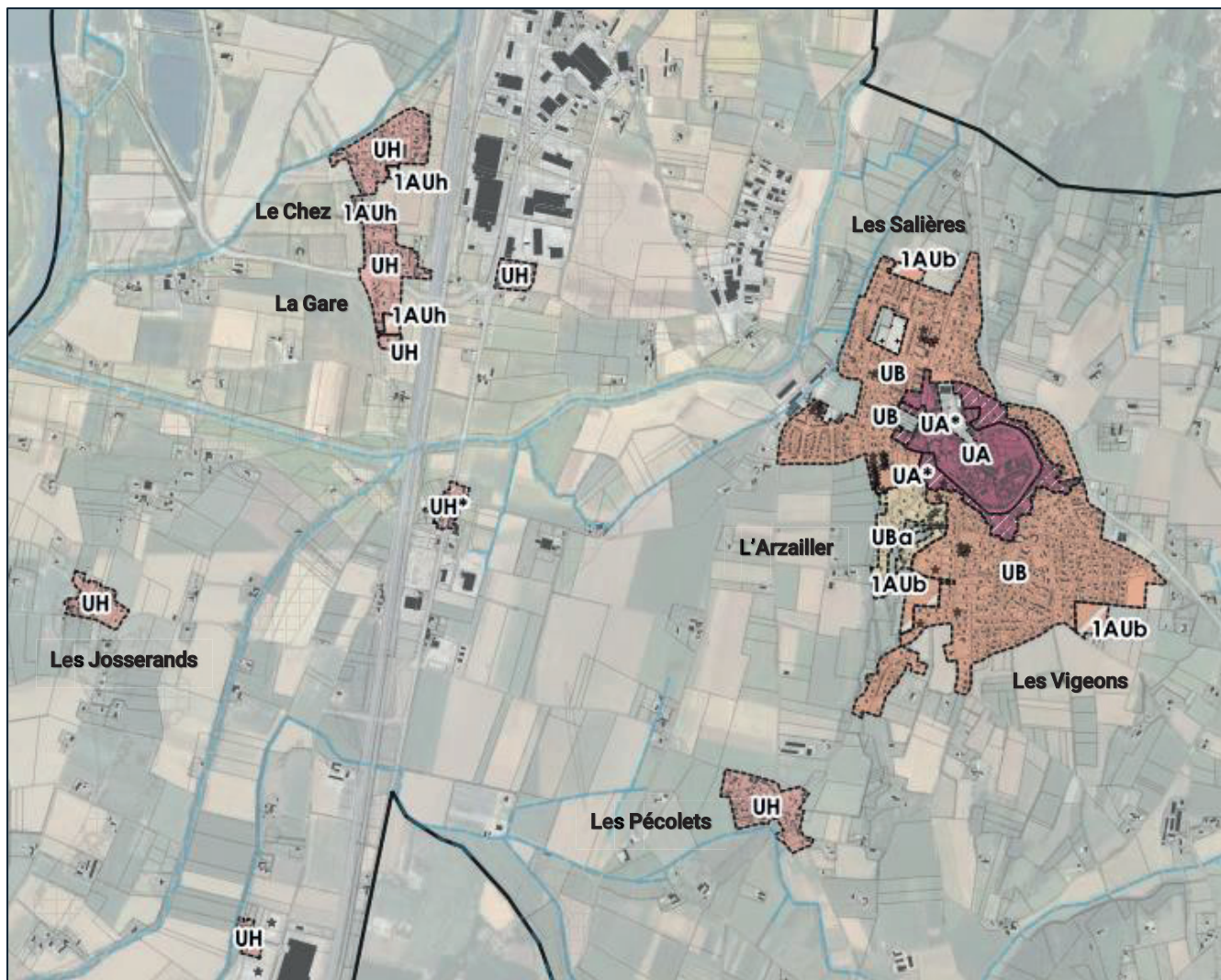
Le projet de zonage distingue :

3 zones « U »

- **La zone UA = centre-bourg historique**
Elle comprend un sous-secteur UA* correspondant aux constructions marquant la première couronne au-delà des remparts historiques → enjeux patrimoniaux
- **La zone UB = extension résidentielle du bourg**
Elle comprend un sous-secteur UBa > secteur non desservi en assainissement collectif
- **La zone UH = principaux hameaux de la commune identifiés dans le PADD :**
 - Les Pécolets
 - Les Josserands
 - Le Chez / La Gare+ les Battendons

2 zones « AU »

- **Les zones 1AUb = extension de l'enveloppe bâti principale du village**
- **Les zones 1AUh = extension du hameau « Le Chez/La Gare »**



→ Pas d'évolutions apportées à la délimitation des zones U et AU à vocation d'habitat entre l'arrêt et l'approbation du PLU



Chiffres clés :

**294 logements dont 270 logements neufs
9 ha dont 7 ha d'ENAF**

Le projet vise à :

- diversifier le parc de logements
- poursuivre la mixité sociale
- Conforter l'enveloppe bâtie principale du centre-bourg
- Stopper le développement des hameaux



Sur les 270 logements neufs potentiels

→ Près de 70% (190 logements) = encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP = orientation d'aménagement et de programmation

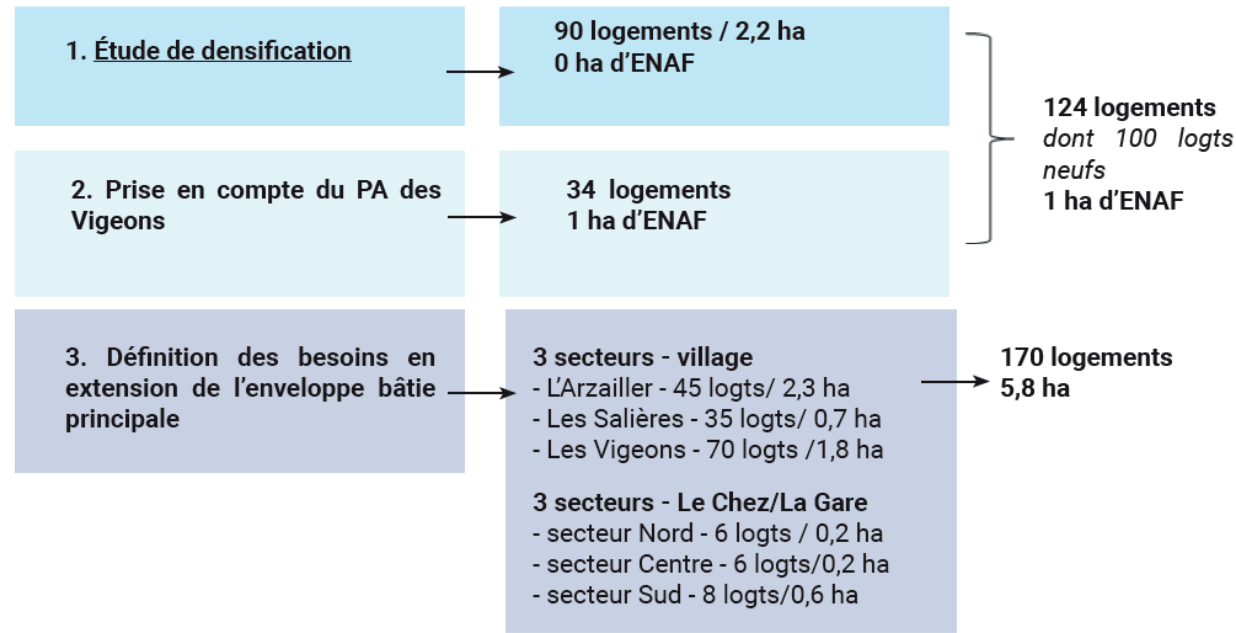
→ Zoom sur des secteurs stratégiques qui permettent d'encadrer/accompagner l'urbanisation en précisant le nombre de logements attendus ; les formes urbaines ; les principes d'accès ... etc.



Mise en place de servitudes de mixité sociale

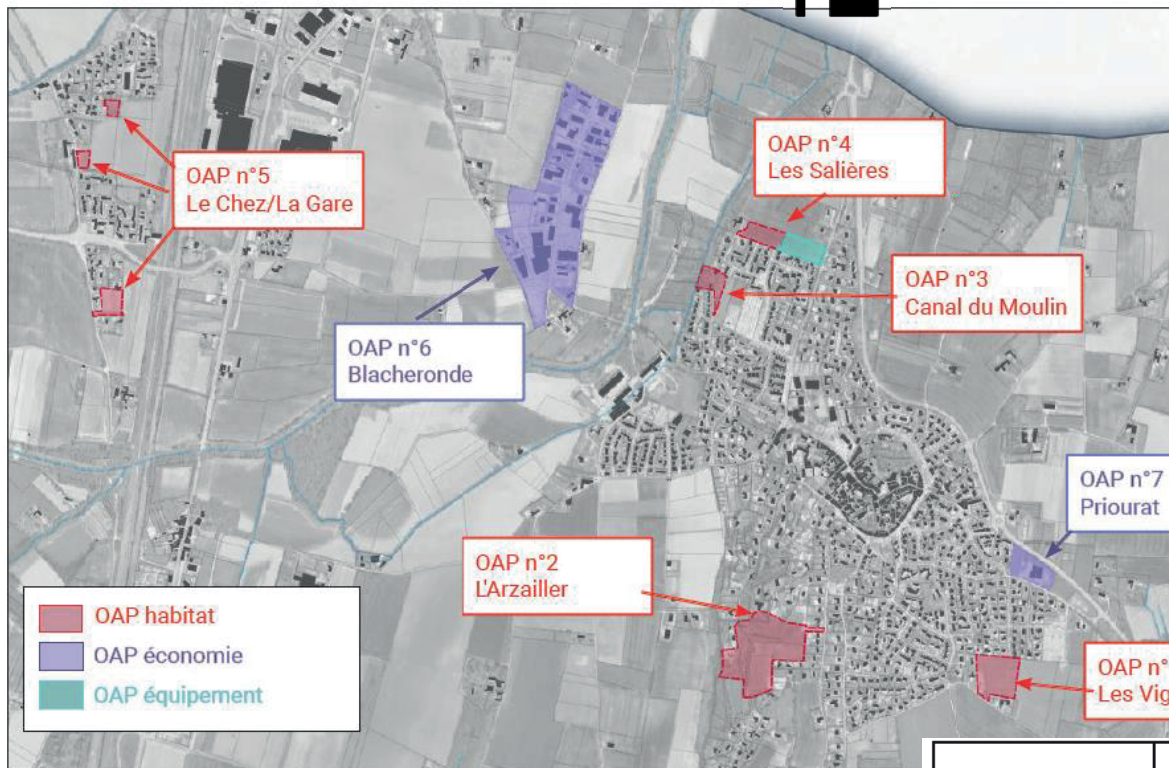
+ règle « générale » dans les zones UA et UB afin d'imposer un % de logements sociaux dans les opérations diffuses

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



**+ 10 logements potentiels issus des changements de destination et
13 logements (STECAL gens du voyage)**

Zoom volet habitat



103 logements sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif (55%)



87 logements sous forme d'habitat groupé ou individuel (45%)



Au total, les 5 secteurs d'OAP permettent la production de 92 logements locatifs sociaux (LLS) et 21 logements en accession aidée.

Cela représente 42% de la production de logements neufs prévue par le PLU.

→ Pas d'évolutions apportées sur le nombre de logements, les formes urbaines et les objectifs de mixité sociale au sein des OAP

MAIS : modification au sein de chaque OAP (cf. slides suivantes) et évolution de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre logements	Formes urbaines attendues		Objectifs de mixité sociale *	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
			Habitat collectif/ inter.	Habitat groupé/ indiv.		
OAP n°1 Les Vigeons	39 logts/ ha	70 logts	70%	30%	45% LLS 20% AA	Court terme (avant 2027)
OAP n°2 L'Arzailler	19,5 logts/ ha	45 logts	35%	65%	35% LLS	Long terme (après 2030)
OAP n°3 Canal du Moulin	37 logts/ ha	22 logts	70%	30%	50% LLS	Court terme (avant 2027)
OAP n°4 Les Salières	50 logts/ ha	33 logts	70%	30%	60%LLS 20%AA	Court terme (avant 2027)
OAP n°5 La Gare/Le Chez	32 logts/ ha	20 logts		100%	70% LLS	Moyen terme (entre 2028 et 2030)
TOTAL OAP		190 logements				

*LLS = logements locatifs sociaux
AA = accession aidée

Volet « dispositions communes à l'ensemble des OAP » recommandations pour la gestion des eaux pluviales

✓ Ajout d'un paragraphe sur la récupération des eaux grises

Les pressions sur les ressources naturelles en eau liées à l'urbanisme, l'industrie, l'agriculture sont fortes et augmentent avec le dérèglement climatique. Ces pressions entraînent à la fois la raréfaction des ressources en eau, une détérioration de leur qualité et des difficultés à satisfaire les besoins en eau de bonne qualité et en quantité suffisante pour l'ensemble des utilisations attendues.

Dans ce contexte, les pratiques d'utilisation d'eaux de différentes natures et pour divers usages, en remplacement du seul recours à l'eau potable, se développent. La « réutilisation » de ces eaux est en effet un moyen de limiter les prélèvements dans les ressources naturelles en eau.

Le décret et l'arrêté du 12 juillet 2024 relatifs aux utilisations d'eaux non potables autorisent l'utilisation de cinq types d'eaux, avec pour chacun un profil de contamination particulier :

- les eaux de pluie récoltées en aval des toitures inaccessibles,
- les eaux douces,
- les eaux de puits et de forage,
- les eaux grises issues des douches, des baignoires, des lavabos et des lave-linges,
- les eaux issues des piscines à usage collectif.

Les eaux grises désignent les eaux usées domestiques générées principalement par :

- Les douches
- Les baignoires
- Les lavabos (hors cuisine)
- Les machines à laver le linge

Tout projet de construction neuve est encouragé à intégrer un système de récupération et de traitement des eaux grises, destiné à l'arrosage des espaces verts privatifs et à l'alimentation des chasses d'eau. Les équipements installés devront respecter les normes sanitaires en vigueur et permettre un suivi régulier de la qualité des eaux réutilisées.

La récupération est notamment encouragée pour les nouveaux projets d'équipements publics (lavabos, douches....) pour l'entretien des espaces extérieurs et l'alimentation des installations sanitaires.

Une signalétique pédagogique pourra être mise en place afin d'informer les usagers sur la gestion responsable de la ressource en eau.

OAP n°1 – LES VIGEONS

- ✓ Ajout sur le plan de zonage de la canalisation d'irrigation du SID
- ✓ Complément dans le texte de l'OAP qu'aucune construction n'est autorisée à moins de 3 mètres de l'axe de la canalisation y compris clôture afin de permettre accès à la canalisation (entretien, réparation...) → « desserte par les réseaux »



✓ Schéma : ajout d'un second parking visiteurs

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

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

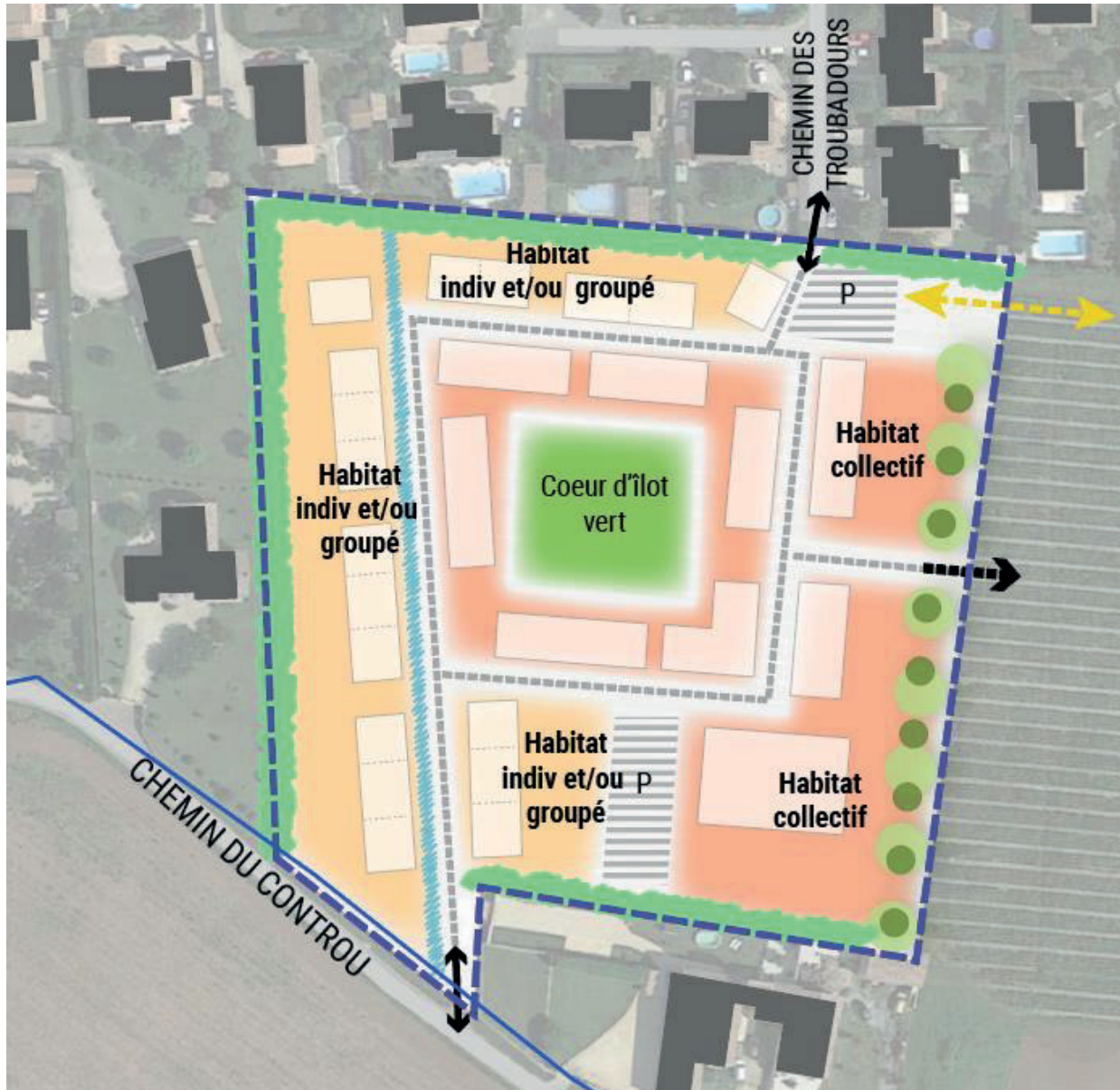
- Habiter le long de la noue en logement individuel à l'Ouest.
- Au Nord et au Sud, en logement individuel avec un jardin privatif.
- Au cœur du quartier, habiter en petit collectif centré sur une cour commune végétalisée et accueillante.
- A l'Est, habiter des petits collectifs avec vues sur les Alpes.

Le projet devra alors **tendre vers la répartition suivante** :

- **30 % maximum d'habitat individuel et/ou groupé**
- **70% d'habitat intermédiaire et/ou collectif.**

Evolutions apportées aux OAP

OAP n°1 – LES VIGEONS



Périmètre de l'OAP



Zone d'implantation des logements collectifs en R+1 (ou exceptionnellement en R+2)



Zone d'implantation des logements individuels et/ou mitoyens en R+1 maximum



Exemple d'implantation des bâtiments



Coeur d'îlot vert (jardins privés ou partagés)



Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole
Zone de 3 mètres de large minimum faisant office de Zone de Non Traitement (ZNT) vis à vis des espaces agricoles



Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant



Noue végétalisée existante à préserver



Réseau d'irrigation du SID



Connexion modes doux



Voies de desserte carrossables



Accès au Nord et au Sud du site



Possibilité d'accès (long terme)



Parking visiteurs

OAP n°2 – L'ARZAILLER

Pour ce faire, une densité brute de 19,5 logements/ha brute devra être respectée ; soit un objectif de **45 logements**.

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant différentes formes bâties allant de la maison individuelle (habitat individuel pur) aux petits collectifs.

Le projet devra alors tendre vers la répartition suivante :

- 35 % maximum de logements individuels purs
- 30 % de logements individuels groupés et/ou intermédiaires
- 35% de logements collectifs

Au-delà d'une diversification des formes bâties, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **35 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 15 logements minimum.**

Extrait PLU arrêté – février 2025

- ✓ Ajout de cônes de visibilité à préserver sur le schéma de principe pour tenir compte des remarques formulées au cours de l'enquête publique
- ✓ Complément sur le tracé des continuités piétonnes en direction du chemin des Pêchers

✓ **Densité non augmentée → terrain communal / forte opposition des riverains à cette OAP → densité différente en fonction des secteurs définie**

✓ **Complément dans le texte de l'OAP + sur schéma vis-à-vis du réseau d'irrigation du SID**

✓ **Complément dans le texte sur le retour passage écologique (plantes hôtes insectes)**



OAP n°2 – L'ARZAILLER



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements collectifs intégrés dans la pente (R+1 à R+1+ attique maximum)
- Zone d'implantation des logements individuels mitoyens ou logements intermédiaires intégrés dans la pente (R+1 maximum)
- Zone d'implantation des logements individuels isolés (R+1)
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Espaces publics végétalisés
- Espace naturel à préserver
- Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant
- Tenir compte du tissu bâti existant dans l'implantation des futures constructions
- Cônes de vue/ ouvertures visuelles à préserver et valoriser
- Réseau d'irrigation du SID
- Voies douces principales
- Voies douces secondaire (venelles)
- Voies de desserte carrossables - aires de retournement à prévoir
- Accès depuis le chemin de l'Arzailier
- Parking perméable et fortement végétalisé

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

OAP n°3 – QUARTIER CANAL DU MOULIN

Une densité brute de 37 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **22 logements minimum**.

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant différentes formes bâties allant du petit collectif à la maison individuelle.

Le projet devra alors **tendre vers la répartition suivante :**

- **30 % maximum de logements individuels purs et/ou groupé ;**
- **70 % de logements intermédiaires et/ou collectifs.**

Au-delà d'une diversification des formes bâties, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, **50 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 11 logements minimum.**

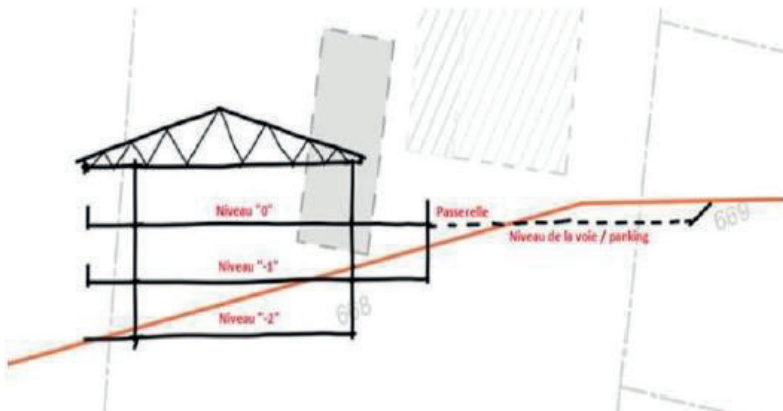
Extrait PLU arrêté – février 2025

✓ **L'OAP indique le développement d'habitat intermédiaire et/ou collectif de type R+1 ou R+1+attique**

Or le règlement de la zone UB fixe une hauteur de 7,50 m au faîtage

Afin de tenir compte de la topographie du terrain → nécessité d'augmenter la hauteur du secteur d'OAP :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 m (mesurée du terrain naturel à l'aplomb de chaque point de façade, jusqu'au sommet de l'acrotère ou du faîtage) pour tout immeuble de logements collectifs de typologie R+1+attique.



✓ **Complément dans le texte de l'OAP + sur schéma vis-à-vis du réseau d'irrigation du SID**

OAP n°3 – QUARTIER CANAL DU MOULIN

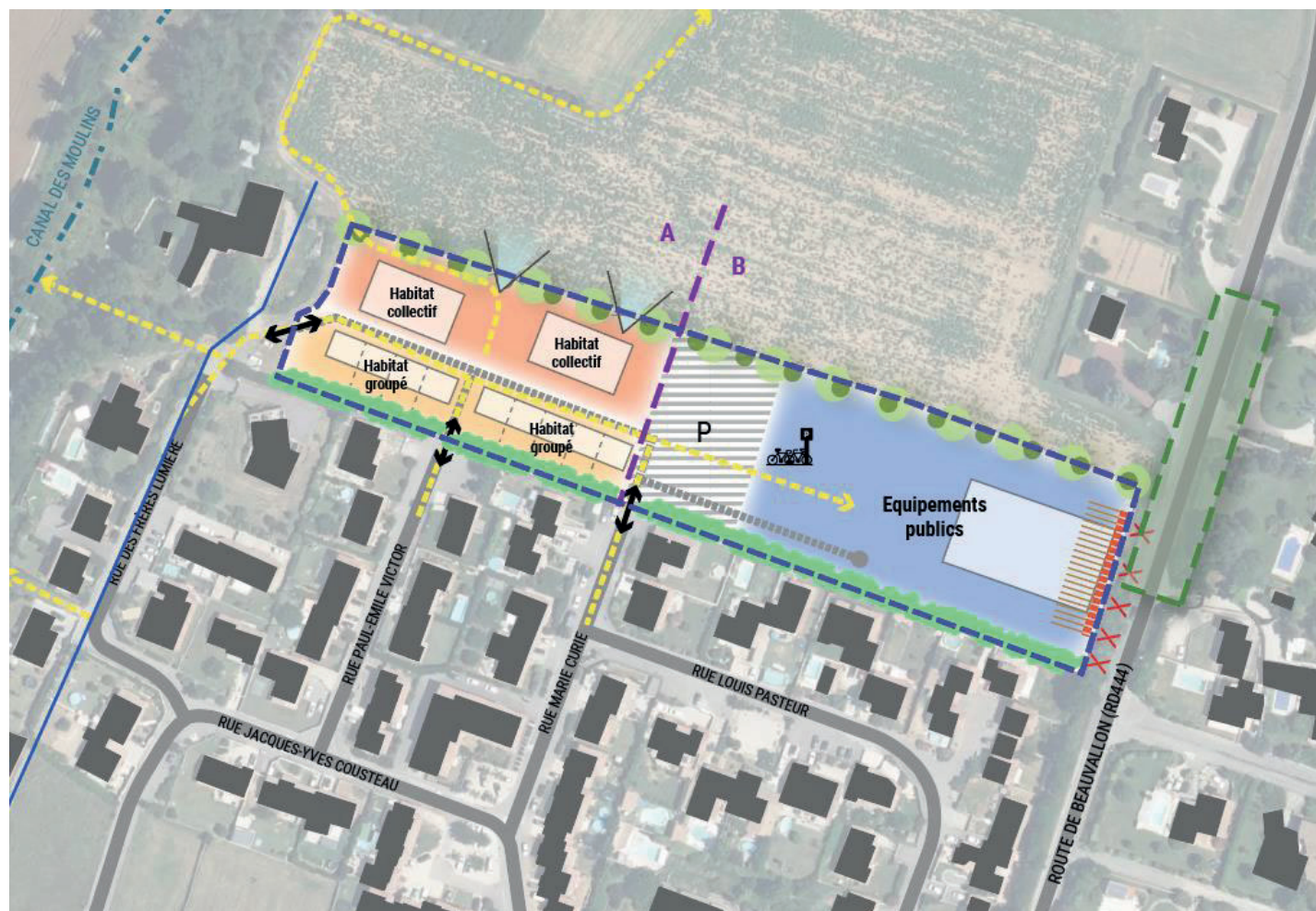


-  Périimètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des logements collectifs intégrés dans la pente, avec garage en RdC au niveau de la voirie (R+1 à R+1+attiques)
-  Zone d'implantation des logements individuels mitoyens avec garage en RdC au niveau de la voirie (R+1 maximum)
-  Exemple d'implantation des bâtiments
-  Traitement qualitatif des pieds de façades par végétalisation
-  Zones humides préservées et aménagées sobrement en parc commun partagé
-  Végétalisation du délaissé : plantations d'arbres à faible entretien
-  Placette perméable accessible aux habitants du quartier
-  Venelles végétalisées permettant la desserte piétonne des logements
-  Voirie de desserte (existante)
-  Accès aux garages et aux logements (pouvant être imperméabilisés)
-  Liens paysagers et modes doux avec le Canal des Moulins à valoriser
-  Fonctionnalité de la zone humide à préserver
-  Réseau d'irrigation du SID

Evolutions apportées aux OAP

OAP n°4 – LES SALIERES

- ✓ Complément dans le texte de l'OAP + sur schéma vis-à-vis du réseau d'irrigation du SID
- ✓ Ajout dans la légende de l'OAP sur zone tampon végétale = zone de non traitement (ZNT)
- ✓ Ajout stationnement vélos sur partie équipements de l'OAP



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements collectifs (R+1+attiques ou R+2)
- Zone d'implantation des logements individuels mitoyens (R+1 maximum)
- Zone d'implantation des équipements
- Bâti à planter au plus proche de la rue et à intégrer dans la pente
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Des cônes de vue à préserver
- Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole
Zone de 3 mètres de large minimum faisant office de Zone de Non Traitement (ZNT) vis à vis des espaces agricoles
- Zone non aedificandi - 3 mètres de large - zone tampon végétale entre les futures constructions et le tissu bâti existant
- Connexion modes doux à créer
- Voirie de desserte carrossée
- Desserte du site
- Parking mutualisé
- Stationnement vélos à prévoir
- Entrée de ville à sécuriser
- Accès voitures interdits sur la RD (route de Beauvallon)
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation. Le projet peut être réalisé en 2 temps distincts : partie équipements / partie logements ; sans ordre de priorité.
- Réseau d'irrigation du SID

OAP n°5 – LE CHEZ/LA GARE

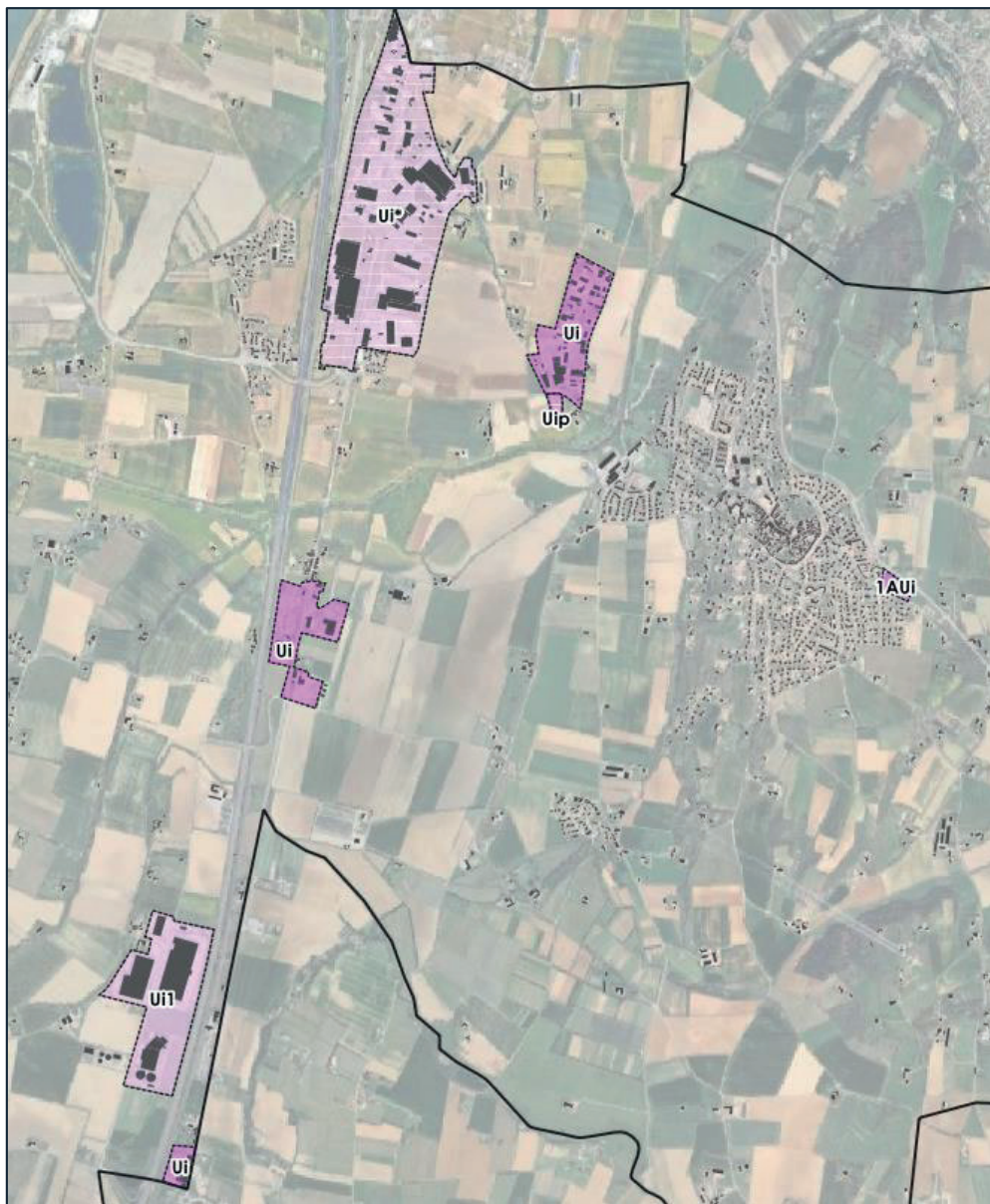
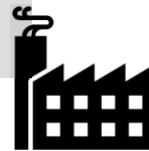


- ✓ **Maintien de l'OAP arrêtée**
- ✓ **Ajout dans la légende de l'OAP sur zone tampon végétale = zone de non traitement (ZNT)**

-  Périimètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des logements individuels mitoyens et des garages (R+1)
-  Espaces de jardins individuels ou communs
-  Front bâti à créer
-  Traitement qualitatif des pieds de façades : circulations piétonnes, végétalisation, accès aux garages
-  Traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole
Zone de 3 mètres de large minimum faisant office de Zone de Non Traitement (ZNT) vis à vis des espaces agricoles
-  Cône de vue à préserver
-  Accès aux garages et aux logements (pouvant être imperméabilisés)
-  Accès au champ à conserver

Pour ce faire, les trois secteurs devront **respecter chacun une densité brute minimale de 32 logements/ha, soit permettre l'accueil de 20 logements minimum**

- secteur A : 6 logements minimum
- secteur B : 6 logements minimum
- secteur C : 8 logements minimum



Le projet de zonage d'octobre 2025 distingue :

4 zones « U »

- La zone **Ui** = zone d'activités mixtes correspondant aux secteurs de Blacheronde, La Paillasse et Fiancey
- La zone **Ui*** = zone d'activités économiques et commerciales de Bosses et Basseaux
- La zone **Ui1** = zone d'activités logistiques des Caires
- La zone **Uip** = sous-secteur de la zone **Ui** / secteur Blacheronde → espace de parking → pas de constructions autorisées

1 zones « AU »

- La zone **1AU** = secteur de Priourat (activités artisanales compatibles avec le tissu résidentiel alentour)

→ À la suite de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) l'extension Nord de Blacheronde a été supprimée. Le secteur a été rebasculé en zone agricole.

Zoom volet économique



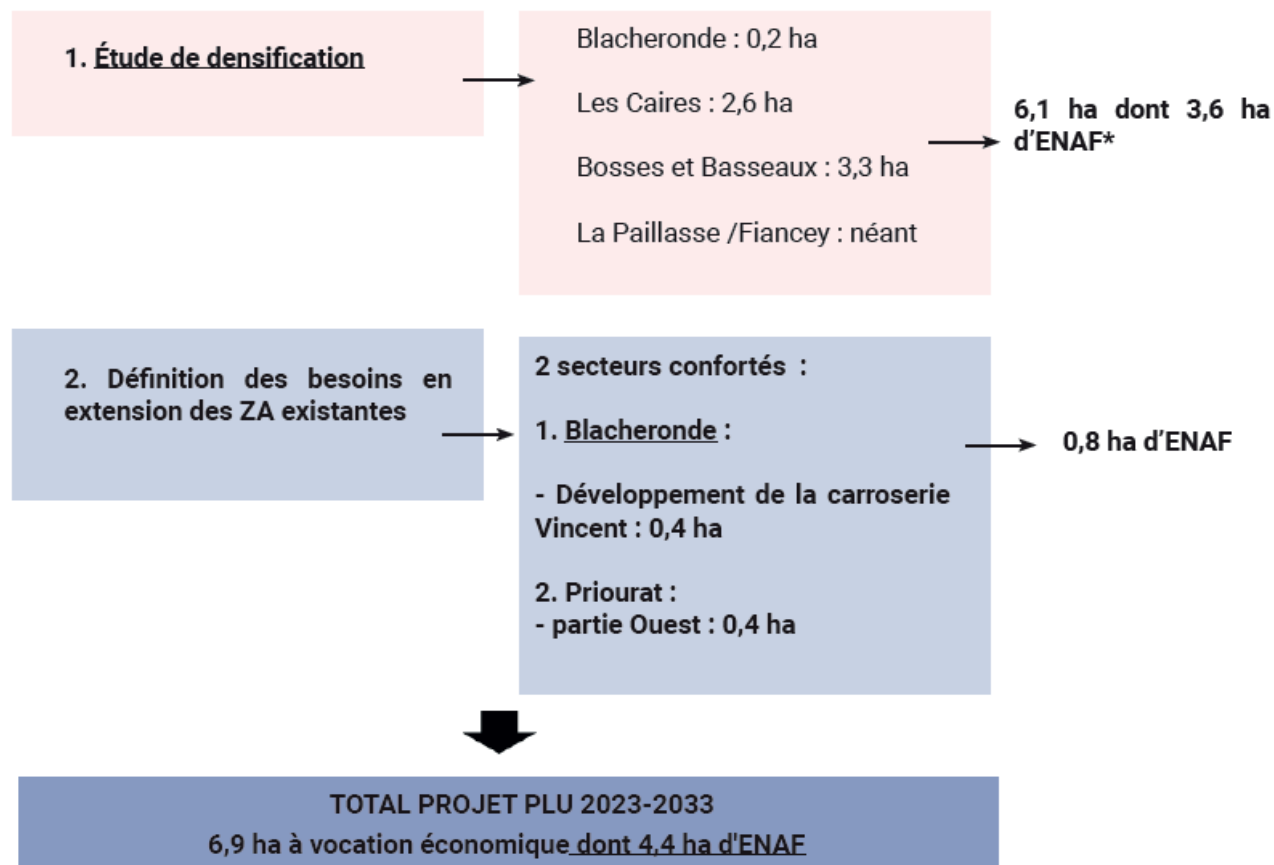
Chiffres clés :

Environ 4,4 ha d'ENAF

Le projet vise à :

- Optimiser les ZAE existantes
- Permettre l'accueil de nouvelles activités
- Identification de 2 secteurs :
 - Extension Nord de Blacheronde
 - Secteur Priourat
- Maintenir les commerces- services de proximité

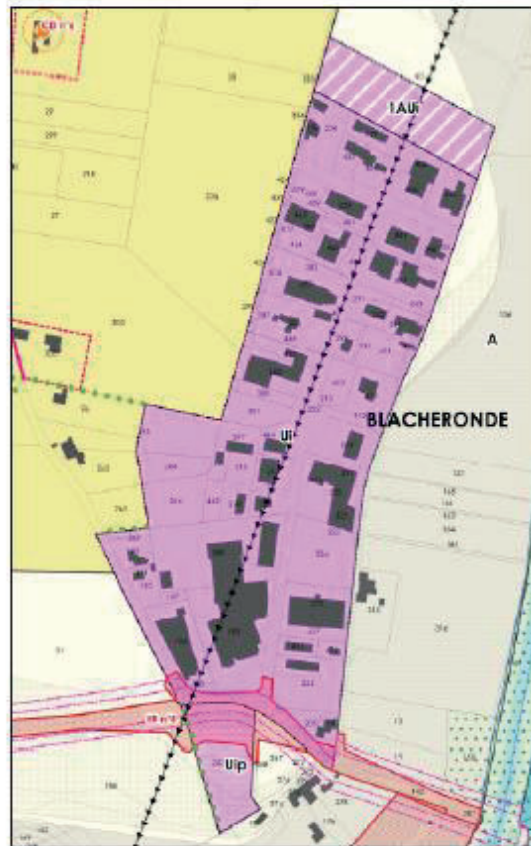
Synthèse de la méthodologie poursuivie pour délimiter les zones U et AU à vocation d'activités



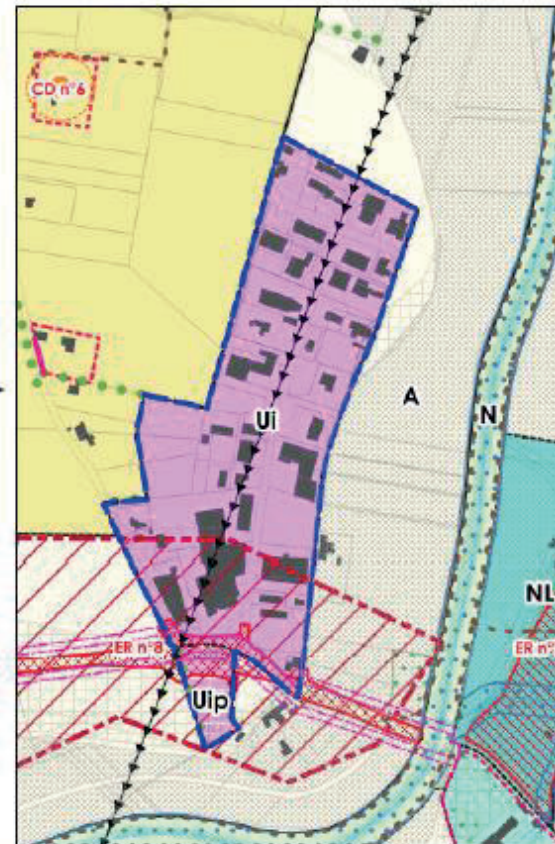
EVOLUTIONS APPORTEES

- Suite aux avis PPA : l'extension Nord de Blacheronde a été supprimée → basculement en zone A
- Seul le secteur « Priourat » est maintenu → secteur destiné à accueillir de l'artisanat et de la petite industrie compatible avec le tissu résidentiel alentour
- OAP thématique « ZAE » retravaillée → suppression des références à l'extension Blacheronde Nord

Extrait du projet de zonage tel qu'arrêté
en février 2025



Extrait du projet de zonage retenu suite à la
consultation des PPA
(PLU approuvé en novembre 2025)



Les zones U et AU à vocation d'équipements



Le projet de zonage distingue :

2 zones « U »

- La zone UE = zone urbanisée correspondant aux principaux secteurs d'équipements de la commune → pôle d'équipements et place du centre-bourg ; caserne SDIS et secteur du cimetière
- La zone UL = zone à vocation de loisirs correspondant au Domaine des Clévos

1 zone « AU »

- La zone 1AUE = secteur « Les Salières » > secteur couvert par une OAP → accueil d'un équipement sportif et/ou culturel

→ Pas d'évolutions apportées à la délimitation des zones à vocation d'équipements



→ Calcul de la consommation d'ENAF précisé

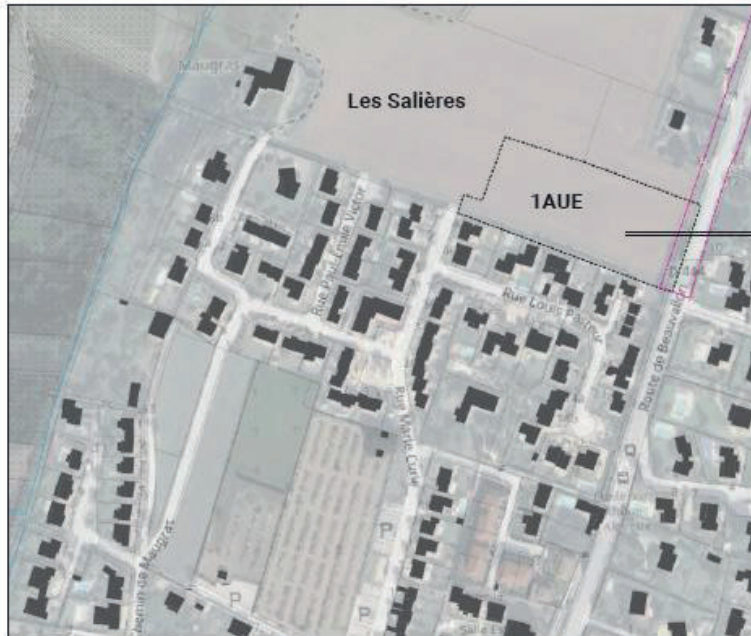
Extension du cimetière : 0,7 ha

Extension « Les Salières » : 0,9 ha

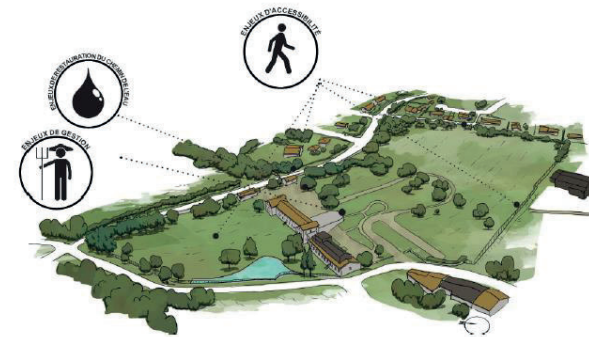


TOTAL PROJET PLU 2023-2033
1,6 ha à vocation d'équipements

Ces deux secteurs correspondent aux ER n°4 et n°9



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



Production : Territoires et Paysages et Trame



Détail consommation EQUIPEMENT

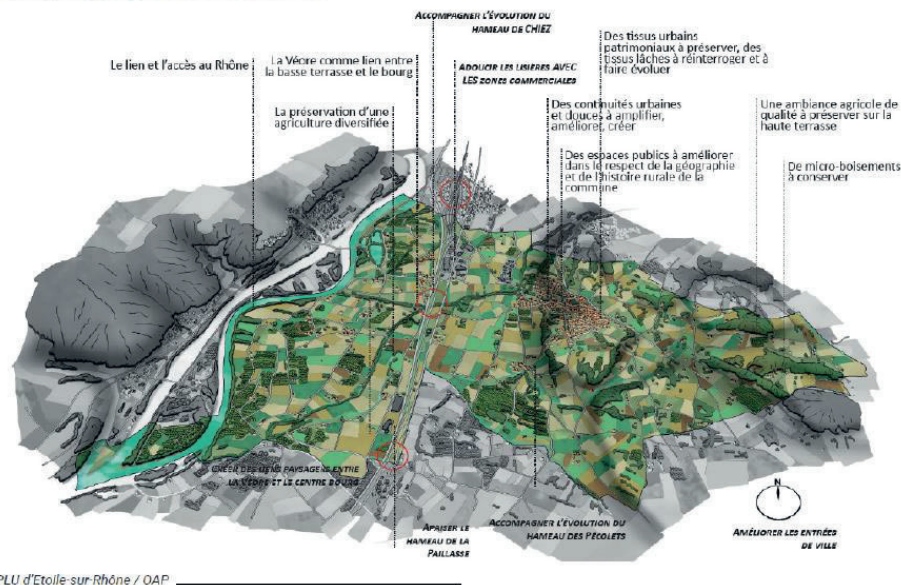
A noter qu'entre également dans la consommation d'ENAF certains ER et notamment :

- l'ER n°9 - aménagement d'un parking (La Gare) - 0,4 ha
- l'ER n°21 - aménagement d'un espace pour les jeunes (skatepark) - 0,4 ha

Zoom sur les OAP

OAP thématique n°2 : OAP patrimoine et paysage

Les enjeux paysagers d'Etoile-sur-Rhône



OAP thématique patrimoine et paysage

- une OAP thématique sur l'intégration architecturale et paysagère au sein des zones d'activités

→ Elle vise à définir des préconisations en matière d'aspect extérieur des constructions ; traitement des lisières avec les espaces agricoles ; aménagement des espaces de stationnement ; traitement des clôtures

...

Au-delà des OAP sectorielles, le projet de PLU compte 2 OAP thématiques :

- une OAP thématique sur le volet patrimoine et paysage

→ précise les prescriptions associées aux éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage (ensembles bâtis remarquables ; anciennes fermes ; éléments ponctuels ; murets...) et fait des zooms sur les enjeux paysagers et patrimoniaux du bourg et des hameaux.

OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

■ Architecture

- Utiliser un registre simple, dans des coloris permettant une juste intégration dans le paysage (cf règles générales d'intégration du bâti d'activités) ;

- Utiliser une architecture sobre, frugale, et productrice : isolation des bâtiments, mise en place de capteurs solaires.

- Une architecture contextualisée, favorisant l'intégration des nouveaux volumes bâtis :

- Par leur forme, leurs couleurs, le traitement des toitures dans le prolongement des types construits ;
- Par une volumétrie modulée :

- Une réflexion sur la volumétrie, en lien avec le programme, pouvant s'appuyer sur les principes de modules complémentaires de l'architecture agricole traditionnelle. Le volume nouveau ne doit pas créer de signal, point d'accroche dans le paysage.

- Une architecture sobre, favorisant l'intégration des bâtiments :

- Préférer des couleurs sourdes dans les tons de gris, bruns, rouges ou verts foncés, s'intégrant chromatiquement au paysage.
- Favoriser l'utilisation de matériaux sobres et limités en nombre ;
- Privilégier les matériaux durables (bois brut non peint, terre cuite) ;
- Éviter les matériaux brillants et/ou réfléchissants ;
- Éviter l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture, en particulier pour le traitement des angles, des rives et des toitures ;

- Privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble ;

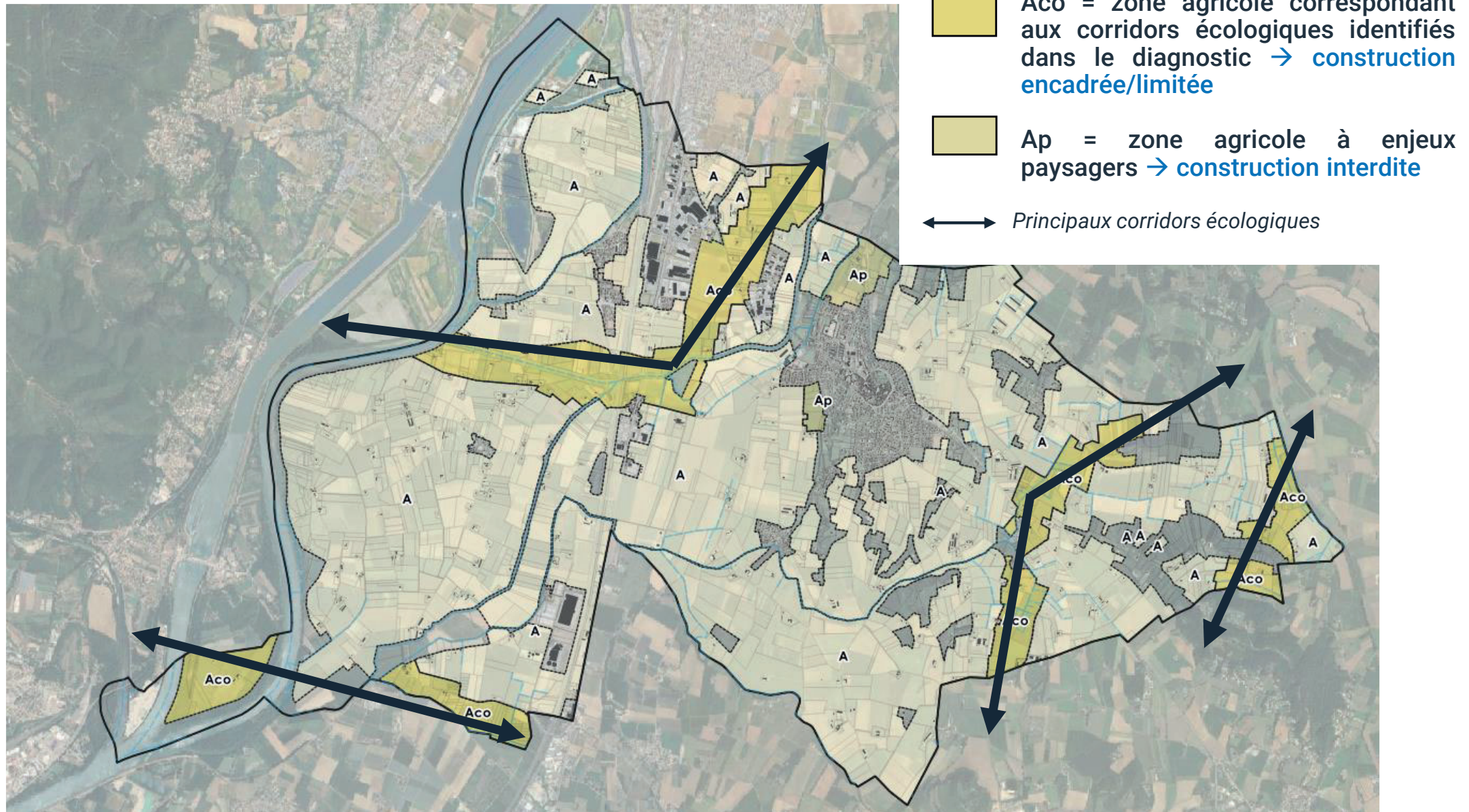
- Une attention au traitement de la toiture (volumétrie, matériau, couleurs). Les toitures à pentes sont à privilégier. Les pentes sont à moduler en fonction de l'emprise au sol du bâtiment afin de ne pas créer de toitures trop volumineuses. Les matériaux de toiture doivent s'inscrire dans le registre des couleurs des toitures traditionnelles, dans une gamme de rouges foncés, bruns, gris foncé.

Palette chromatique à privilégier :

RAL 7000 Gris perle (Square grey)	RAL 7040 Gris foncé (Dark grey)	RAL 6013 Vert foncé (Dark green)	RAL 3009 Rouge foncé (Dark red)
RAL 1013 Rouge foncé (Dark red)	RAL 7032 Gris foncé (Dark grey)	RAL 6003 Vert foncé (Dark green)	RAL 3011 Rouge foncé (Dark red)
RAL 1001 Rouge foncé (Dark red)	RAL 7003 Gris foncé (Dark grey)	RAL 6011 Vert foncé (Dark green)	RAL 3004 Rouge foncé (Dark red)
RAL 1019 Rouge foncé (Dark red)	RAL 7002 Gris foncé (Dark grey)	RAL 6021 Vert foncé (Dark green)	RAL 3007 Rouge foncé (Dark red)

OAP thématique n°1 : Assurer l'intégration architecturale et paysagère au sein des Zones d'Activités

PLU d'Etoile-sur-Rhône / OAP

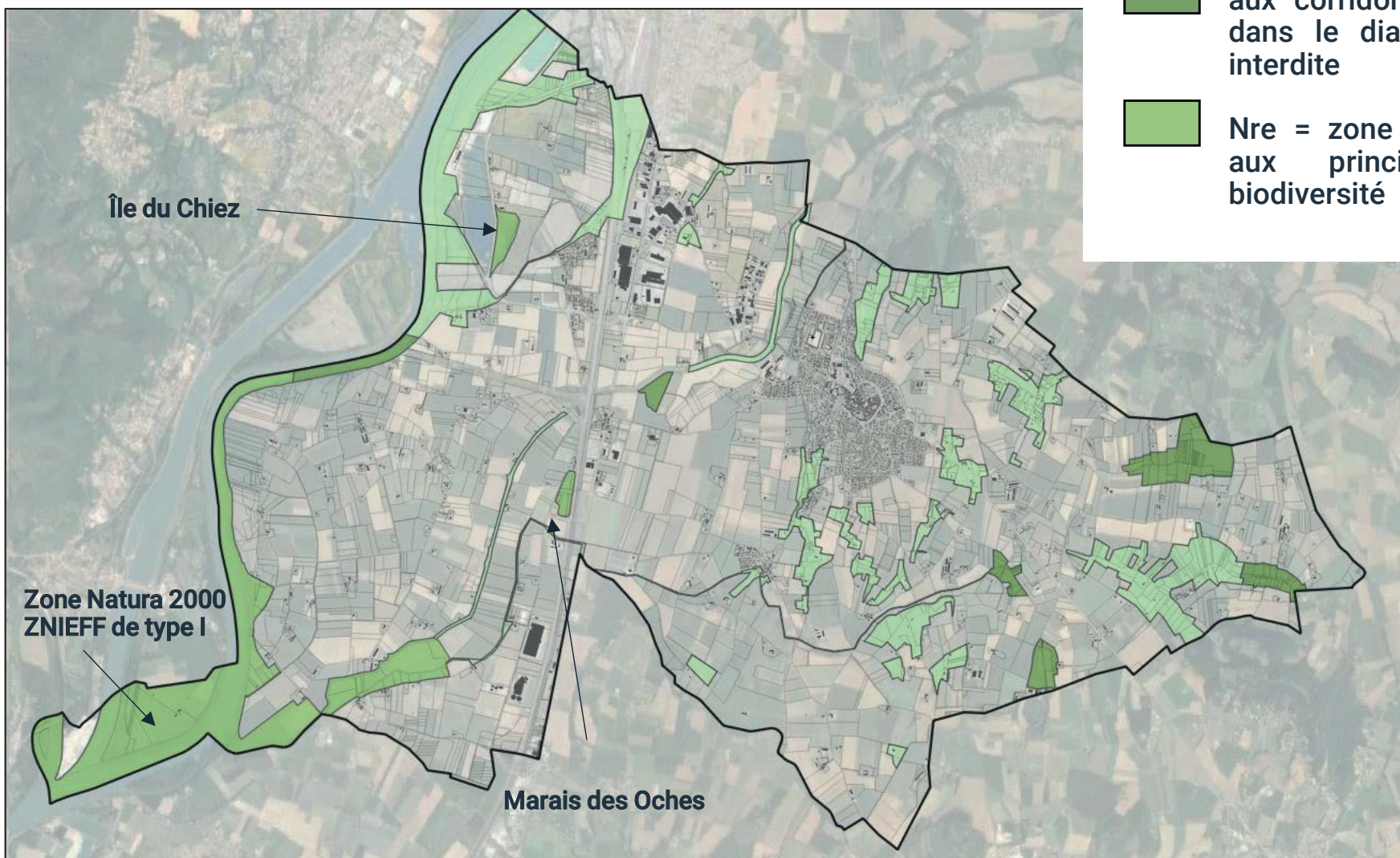


→ Pas d'évolutions apportées à la délimitation des zones A

Les zones Naturelles « N » »



-  N = zone naturelle « classique »
-  Nco = zone naturelle correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le diagnostic → construction interdite
-  Nre = zone naturelle correspondant aux principaux réservoirs de biodiversité



→ Pas d'évolutions apportées à la délimitation des zones A

Zoom sur les sous-secteurs et STECAL

→ Pas d'évolutions apportées à la délimitation des sous-secteurs et STECAL

La zone N comprend :

- Une zone NL → zone à vocation de loisirs
- Une zone Ngv → STECAL correspondant au secteur des gens du voyage



Prescriptions réglementaires

Au-delà des 4 grandes familles : U, AU, A et N ; le plan de zonage délimite plusieurs sous-zonage destinés à traduire le PADD

➤ Les Emplacements Réservés (ER)

→ 22 ER délimités :

- Aménagements liaisons piétonnes
- Création parc urbain
- Aménagement parkings
- Sécurisation virage
- Création voie cyclable ...etc.

Suppression de l'ER n°21 (parking vers Clévos) et ajout d'un nouvel ER en lien avec l'OAP de l'Arzailler

➤ Les rez-de-chaussée commerciaux à préserver

Identification, dans le centre-bourg, des linéaires commerciaux existants à préserver
→ Changement de destination interdit (sauf au sein de la famille « commerces et activités de services »)

➤ Les Servitudes de Mixité sociale

Afin de s'assurer de la production de logements sociaux (objectifs réglementaires + objectifs PLH), une trame a été définie sur les 5 secteurs d'OAP → pour chaque secteur, un % de logements sociaux est imposé.

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

Prescriptions réglementaires

➤ La protection des éléments patrimoniaux

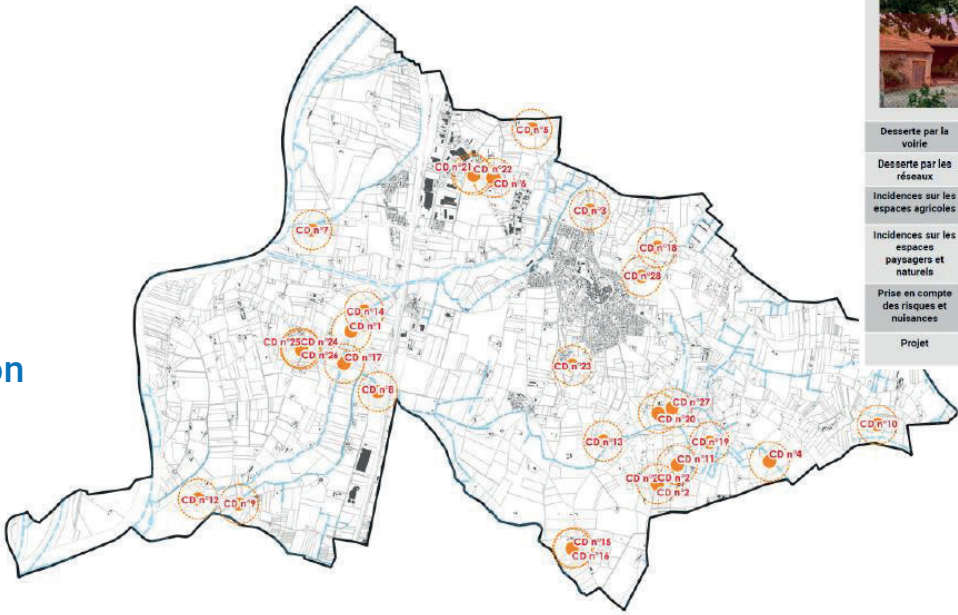
- murs/murets : 
- ensembles remarquables :  
- les anciennes fermes et ensemble rural remarquables :  
- éléments du petit patrimoine : 

➤ La protection des composantes de la Trame Verte et Bleue

- arbres ponctuels : 
- ensembles boisés : 
- espaces boisés classés (EBC) : 
- pelouses sèches : 
- haies : 
- zones humides : 
- ripisylves : 

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

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



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

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

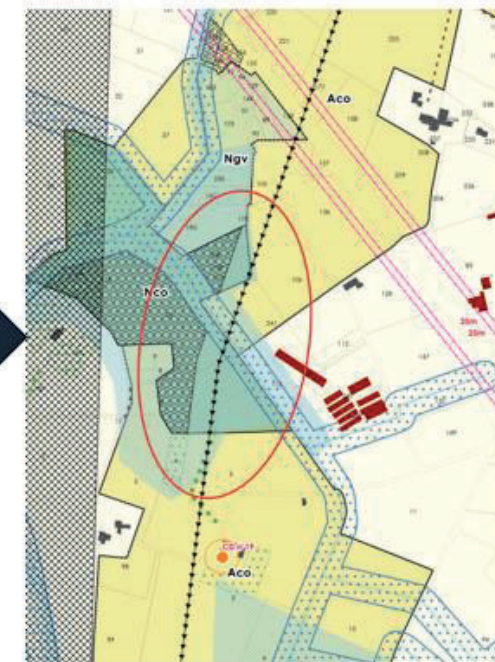
Ajout de 3 nouveaux changements de destination suite à l'enquête publique
Adaptation d'un changement suite aux avis PPA

Principales évolutions apportées

Suppression des EBC/EVP sous les lignes électriques RTE



PLU arrêté en février 2025



Projet PLU approuvé



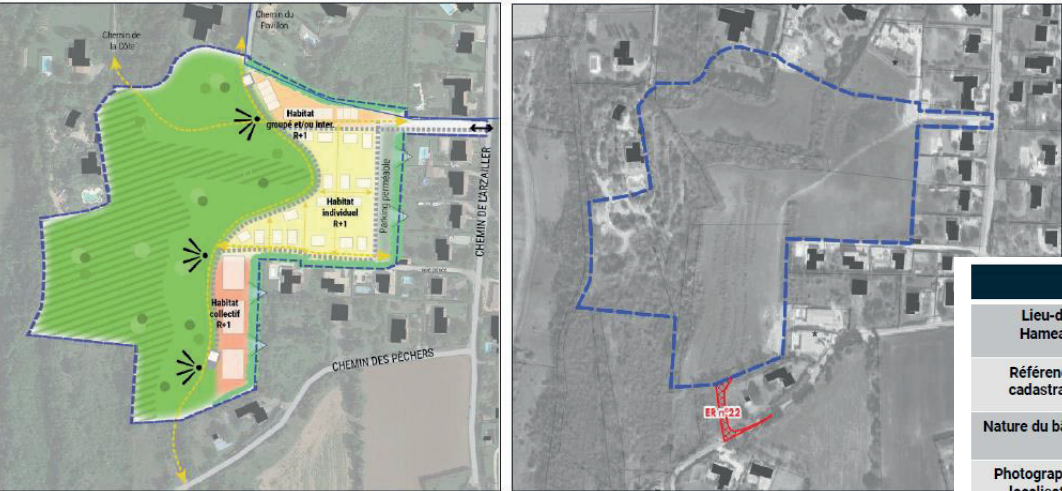
PLU arrêté en février 2025



Projet PLU approuvé

Suppression de l'ER n°21 (projet parking vers les Clévos)
Ajout d'un tableau récapitulatif des ER sur le plan de zonage

Principales évolutions apportées



Extrait schéma de l'OAP n°2 "Arzailier"

ER créé post arrêt du PLU

Ajout d'un nouvel ER en lien avec l'OAP de l'Arzailier

CD n°29	
Lieu-dit Hameau	Chemin du Controu
Références cadastrales	Parcelle ZK n°783
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin du Controu
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'exploitation agricole à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de secteurs à enjeux environnementaux
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques (PPRI ou carte d'aléas) Risque retrait-gonflement des argiles moyen
Changements de destination autorisés	Création de logements

CD n°30	
Lieu-dit Hameau	Route d'Upie
Références cadastrales	Parcelle ZO n°193
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route d'Upie
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'exploitation agricole à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de secteurs à enjeux environnementaux
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques (PPRI ou carte d'aléas) Risque retrait-gonflement des argiles moyen
Changements de destination autorisés	Création de logements

CD n°31	
Lieu-dit Hameau	Route d'Upie
Références cadastrales	Parcelle ZO n°193
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route d'Upie
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'exploitation agricole à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de secteurs à enjeux environnementaux
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques (PPRI ou carte d'aléas) Risque retrait-gonflement des argiles moyen
Changements de destination autorisés	Création de logements

Ajout de 3 nouveaux changements de destination suite à l'enquête publique + précision dans le règlement (partie « orange » uniquement + pré-identification mais autorisation)

Principales évolutions apportées

Adaptation des EVP et arbres à préserver sur :

- Un secteur du centre-bourg
- Le secteur La Cote/L'Arzailler

Le secteur de "La Côte/l'Arzailler"

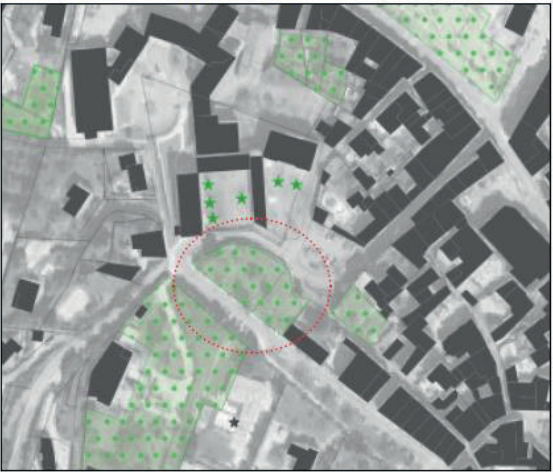


Extrait des EVP identifiés dans le PLU arrêté (février 2025)

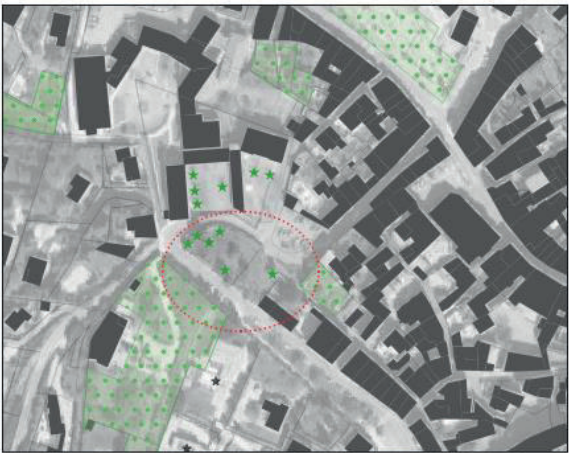


Extrait des EVP identifiés dans le PLU approuvé (novembre 2025)

Un secteur du centre-village



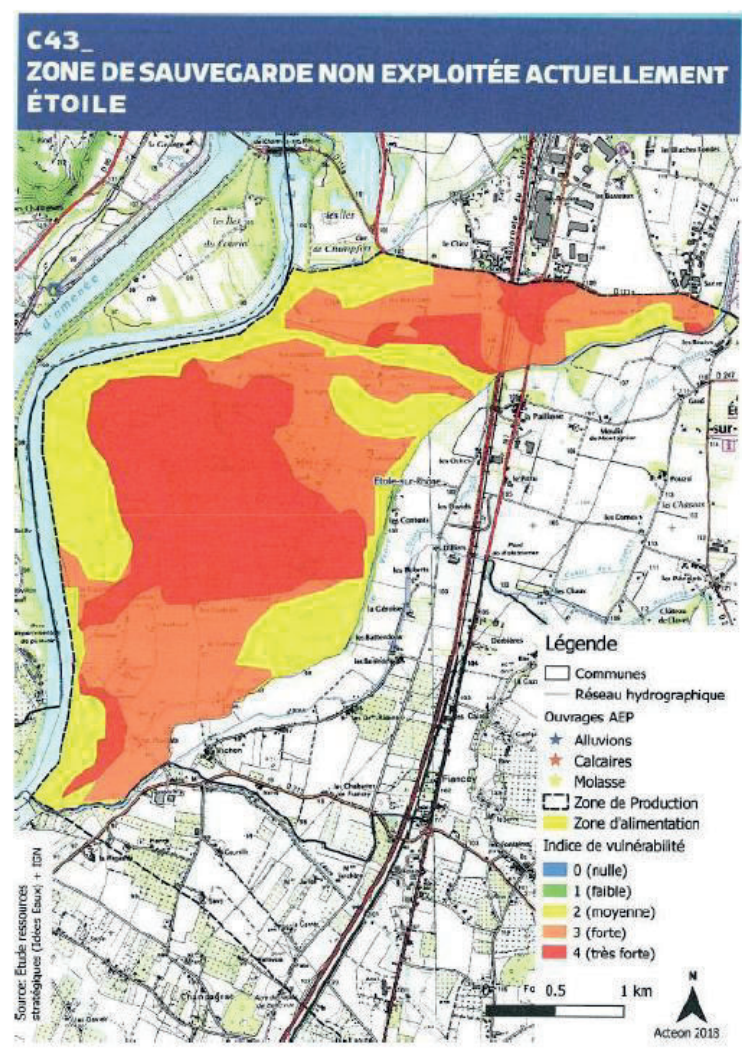
Extrait des EVP identifiés dans le PLU arrêté (février 2025)



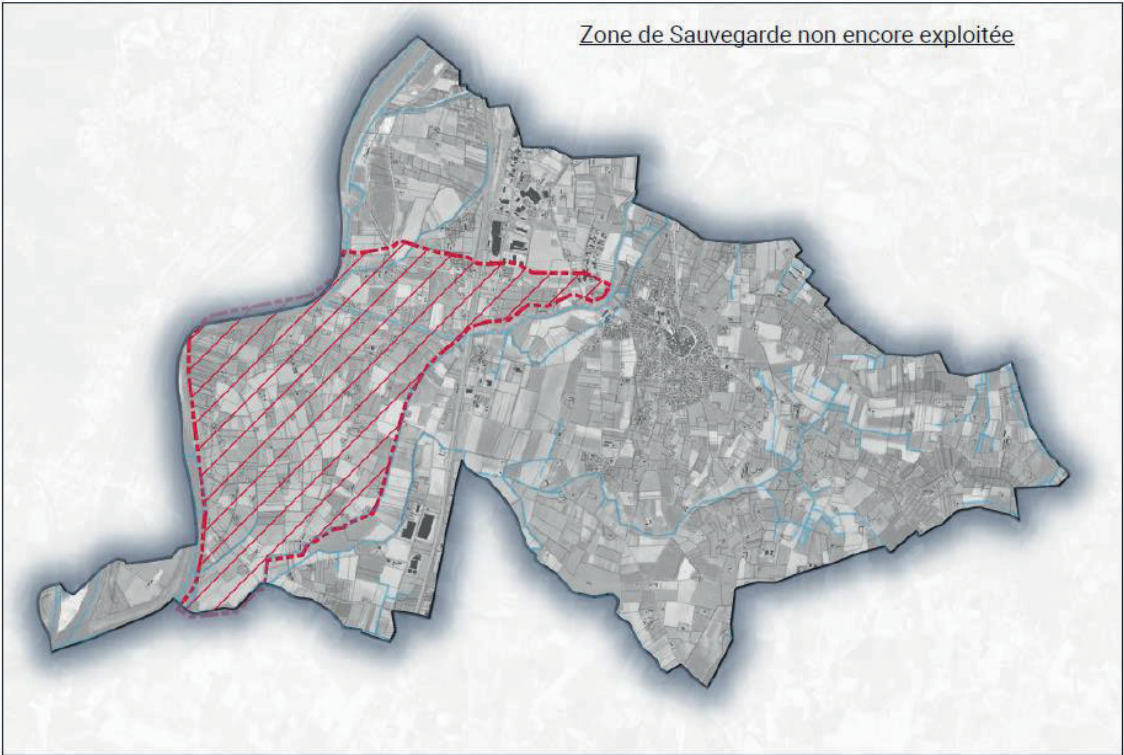
Les EVP ont été remplacés par des arbres ponctuels afin de tenir davantage compte de la réalité du boisement de la parcelle

Principales évolutions apportées

Ajout d'une trame de protection de la zone de sauvegarde non encore exploitée



Source : Atlas cartographique du SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence

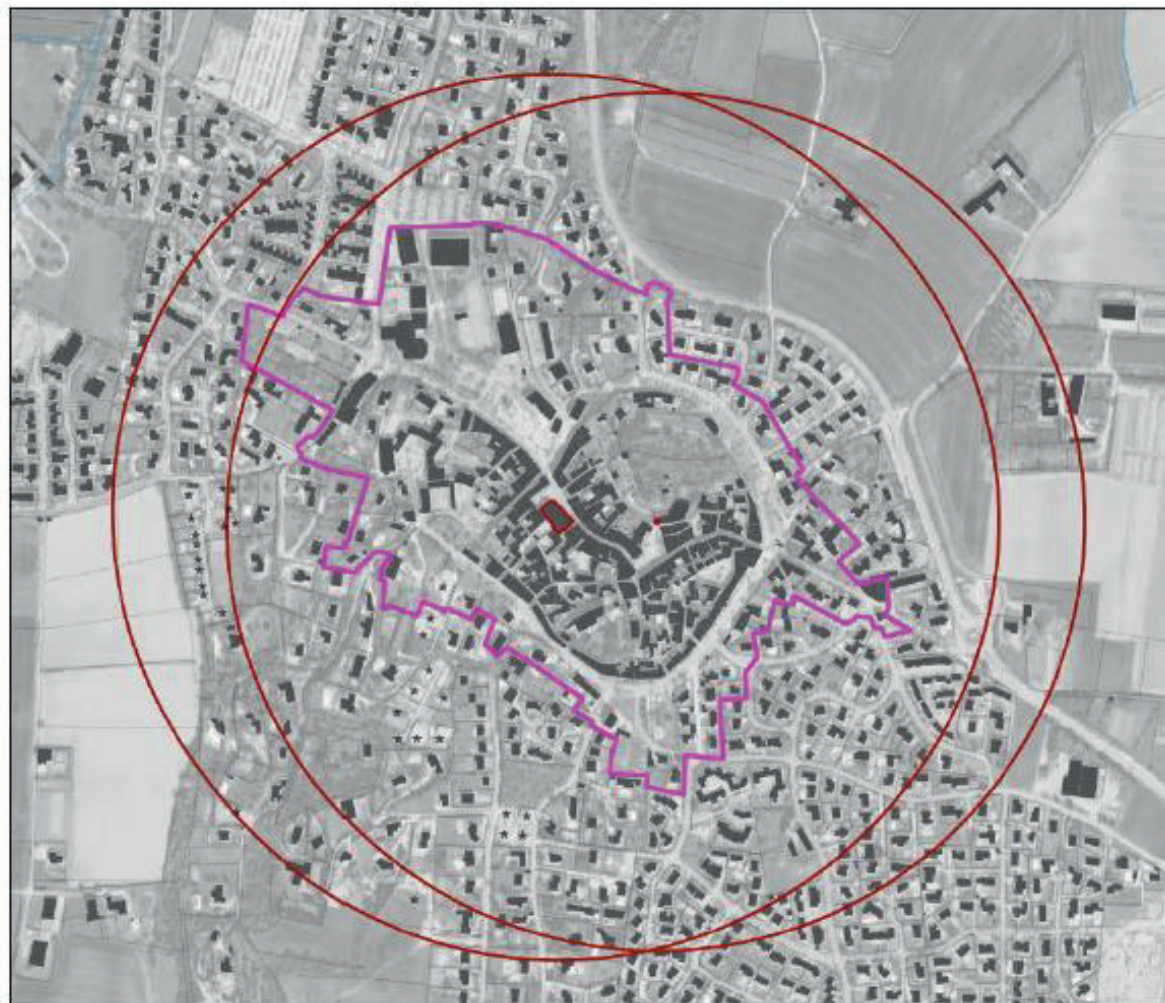


Cette trame est assortie d'un règlement mentionné dans les dispositions générales (article 19).

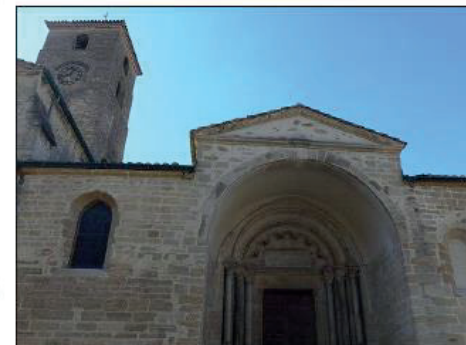
- Sont interdites dans la zone de sauvegarde non exploitée actuellement d'Etoile-sur-Rhône tramée au titre de l'article R151.31 2° :
- Tout nouveau forage sauf en cas de substitution d'un forage existant défectueux et en l'absence de toute autre solution d'approvisionnement en eau ;
 - La création de nouvelles aires de camping-caravaning, avec ou sans résidences mobiles de loisirs, avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sports à usages de loisirs ;
 - La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ;
 - Les dépôts de déchets ;
 - Le stockage de produits dangereux, de carburants et effluents organiques et tous autres produits susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des captages ;
 - La création de retenues et de plans d'eau ;
 - La pose de nouvelles canalisations de matières dangereuses.
 - La création de carrières ;
 - Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en raison du risque technologique engendré par l'installation.

Extrait du règlement du PLU

Périmètre délimité des Abords



-  Cercle de 500 mètres actuel - servitude AC1
-  Nouveau périmètre (PDA) envisagé dans le cadre de la révision du PLU



Eglise Notre-Dame



Porte fortifiée

Dans le cadre de la révision du PLU, les périmètres Monument Historique liés à l'Eglise Notre-Dame et à la Porte Fortifiée ont fait l'objet d'un ajustement

→ **Procédure de PDA : périmètre délimité des Abords**

Le cercle géométrique de 500 mètres est remplacé par un périmètre adapté aux secteurs présentant des enjeux architecturaux/paysagers → périmètre délimité avec l'appui/la validation de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France)

Création du PDA actée par arrêtee de la Préfète de Région → 22 octobre 2025

Au plan de zonage est associé un règlement écrit. Ce dernier définit les conditions de construction ou d'aménagement. **Pour chaque zone, les règles sont structurées selon 3 grands chapitres :**



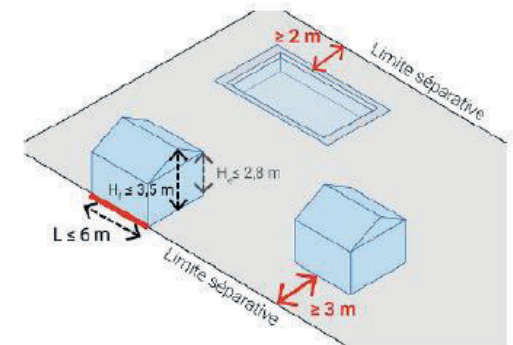
Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités :
interdiction de certains usages, règles de mixité fonctionnelle et de mixité sociale
Que puis-je construire ?



Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
règles de volumétrie et d'implantation des constructions, traitement des façades, toitures, clôtures, performances énergétiques...
Comment j'insère ma construction dans son environnement ?



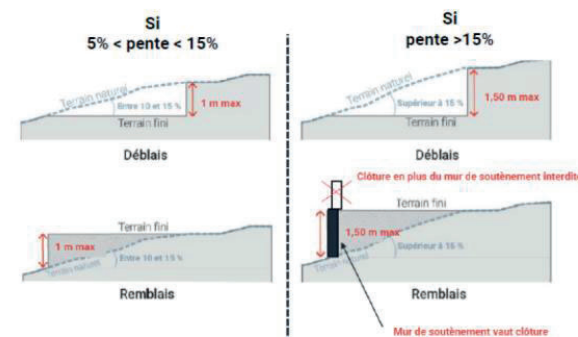
Équipements et réseaux : desserte par la voirie, branchement aux différents réseaux
Comment je me raccorde ?



Au-delà d'une refonte des règles, la révision du PLU a consisté à :

- Illustrer via des schémas les principales règles définies
- Ajouter des prescriptions architecturales
- Ajouter des prescriptions paysagères et environnementales (CPT ; liste essences végétales...)

Illustration de la règle



Evolutions apportées au règlement écrit

Dans l'ensemble des zones : des compléments ont été apportés concernant la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les moustiques tigres ou encore concernant les calculs de hauteur.

La récupération des eaux de pluie et son stockage en vue de réutilisation pour l'arrosage des plantations notamment est vivement encouragée.

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 afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

Des évolutions spécifiques à certaines zones ont également été apportées :

- Zone UA : compléments sur l'aspect extérieur des constructions et la gestion des déchets

Règlement - zone UA

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - règlement écrit

■ Murs, enduits et façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêtiture bois, support pour plantations grimpantes).

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêtiture bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) **et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité**. Les enduits seront dans les nuances sable/terre (les enduits blancs/gris sont interdits). La finition sera talochée ou grattée fin.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardés.

■ Ouvertures

- **Concernant les opérations de réhabilitation/rénovation :**
Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.
- **Concernant les constructions neuves :**
Les ouvertures des nouvelles constructions s'inspireront du rythme des ouvertures des façades historiques en proposant des trames caractéristiques des bâtiments existants.
Les fenêtres sur rue seront à double vantaux, avec ouvrants à la française et partition du vitrage par des petits bois fins pour former des carreaux verticaux.

■ Percements et encadrements :

Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.



Exemples d'éléments à conserver ou restaurer



Exemples de génioises

■ Génioises et corniches :

Les corniches en génioise devront être conservées ou restaurées.

Bureau d'études VERDI - Octobre 2025

-43-

Evolutions apportées au règlement écrit

- Zone UB : modification concernant les hauteurs autorisées au sein de l'OAP n°3 (Canal du Moulin) ; complément concernant les clôtures au sein des zones inondables et concernant les clôtures implantées en limites de zones A ou N ; modification du nombre de places de stationnement par logements ; compléments concernant la gestion des déchets.
- Zone UH : complément concernant les clôtures au sein des zones inondables ; modification du nombre de places de stationnement par logements ; compléments concernant la gestion des déchets.
- Zones 1AUb et 1AUh : compléments concernant la présence de canalisations du réseau d'irrigation ; complément concernant les clôtures au sein des zones inondables et concernant les clôtures implantées en limites de zones A ou N ; modification du nombre de places de stationnement par logements ; compléments concernant la gestion des déchets.

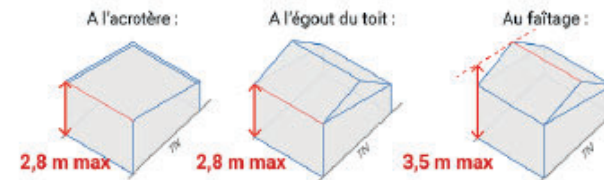
Dans l'ensemble des zones UB et UBa à l'exception du secteur couvert par l'OAP n°3 (quartier Canal du Moulin) : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage, soit R+1.

Illustration de la règle



La hauteur des annexes sera limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Illustration de la règle



Concernant le secteur couvert par l'OAP n°3 (quartier Canal du Moulin) : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 mètres (mesurée du terrain naturel à l'aplomb de chaque point de façade, jusqu'au sommet de l'acrotère ou du faîtage) pour tout immeuble de logements collectifs de typologie R+1+attique.

Pour les autres constructions (autre qu'immeuble collectif) et annexes : se reporter à la règle de la zone UB et UBa.

En limite avec les zones A et N, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

Prise en compte du risque inondation : dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, des prescriptions différentes seront appliquées aux clôtures afin de permettre le libre écoulement de l'eau et ainsi intégrer les prescriptions du PPRI ou de la carte des aléas inondations (se reporter aux annexes du PLU).

Evolutions apportées au règlement écrit

PLU d'ETOILE-SUR-RHONE - règlement écrit

Ui

- Les hôtels ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

En zone Ui1 uniquement, sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Le commerce et activités de services ;
- Les bureaux ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

En zone Uip uniquement : toute nouvelle construction à l'exception de celle autorisée spécifiquement à l'article 2 est interdite.

En zone Ui* uniquement : sont interdites les nouvelles constructions à destination d'hôtels ou à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec la prise en compte des risques et nuisances,

2.1. Sont autorisés dans l'ensemble des zones :

- Le stockage et le dépôt de matériaux de plein air, aux conditions suivantes :
 - Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone ;
 - Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.
- Les constructions à usage de logement de gardiennage sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité (la nécessité du logement devra être précisément justifiée) et dans la mesure où ce logement est intégré à l'un des bâtiments d'activités. La surface de plancher du logement est limitée à 45 m²
- Pour les habitations existantes, régulièrement édifiées, hors logement de gardiennage, sont autorisées :
 - la création de piscine
 - la réalisation d'extensions sous réserve que la totalité de la surface de plancher (existant + extension) n'excède pas 200 m².
 - la création d'annexes sous réserve que la superficie totale et cumulée de ces dernières n'excède pas 60 m².

Sont également autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modifications des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2. Sont autorisés en zone Ui uniquement :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux.

2.3. Sont autorisés en zone Uip uniquement :

- Les aménagements et/ou construction dédiés à la gestion du stationnement des salariés.

- Zone Ui : compléments concernant les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone Ui* (ZAE Bosses et Basseaux) et concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; dérogations ajoutées dans plusieurs articles concernant les lignes HTB
- Zone 1AUi : suppression de la référence à la zone d'activités de Blacheronde (extension Nord supprimée et basculée en zone A) ; modifications des destinations et sous-destinations autorisées au sein du secteur Priourat ;

Evolutions apportées au règlement écrit

- Zone A : ajout de précisions concernant les oléoducs présents sur la commune ; compléments concernant les destinations et sous-destinations autorisées au sein de la zone A ; dérogation concernant les EBC/EVP et exhaussement/affouillement au sein du périmètre de la CNR ; modification des règles d'annexes pour les habitations existantes

- Zone N : ajout de précisions concernant les oléoducs présents sur la commune ; dérogation concernant les EBC/EVP et exhaussement/affouillement au sein du périmètre de la CNR ; modification des règles d'annexes pour les habitations existantes

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme: la démolition ou le défrichement de ces éléments sont soumis à déclaration préalable (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)

Les prescriptions afférentes aux éléments remarquables de paysage ne sont pas applicables à l'entretien normal réalisé par la CNR sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession en application du décret N°2007-1735 en date du 11 décembre 2007 concernant la sécurité des ouvrages hydrauliques.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs : sont autorisés 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 pour 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'Etat au concessionnaire.

Sont également autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Bureau d'études VERDI - Octobre 2025

-182-

Concernant les zone Aco et Ap

a) *A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à conditions ne pas être destinés à l'accueil de personnes:*

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

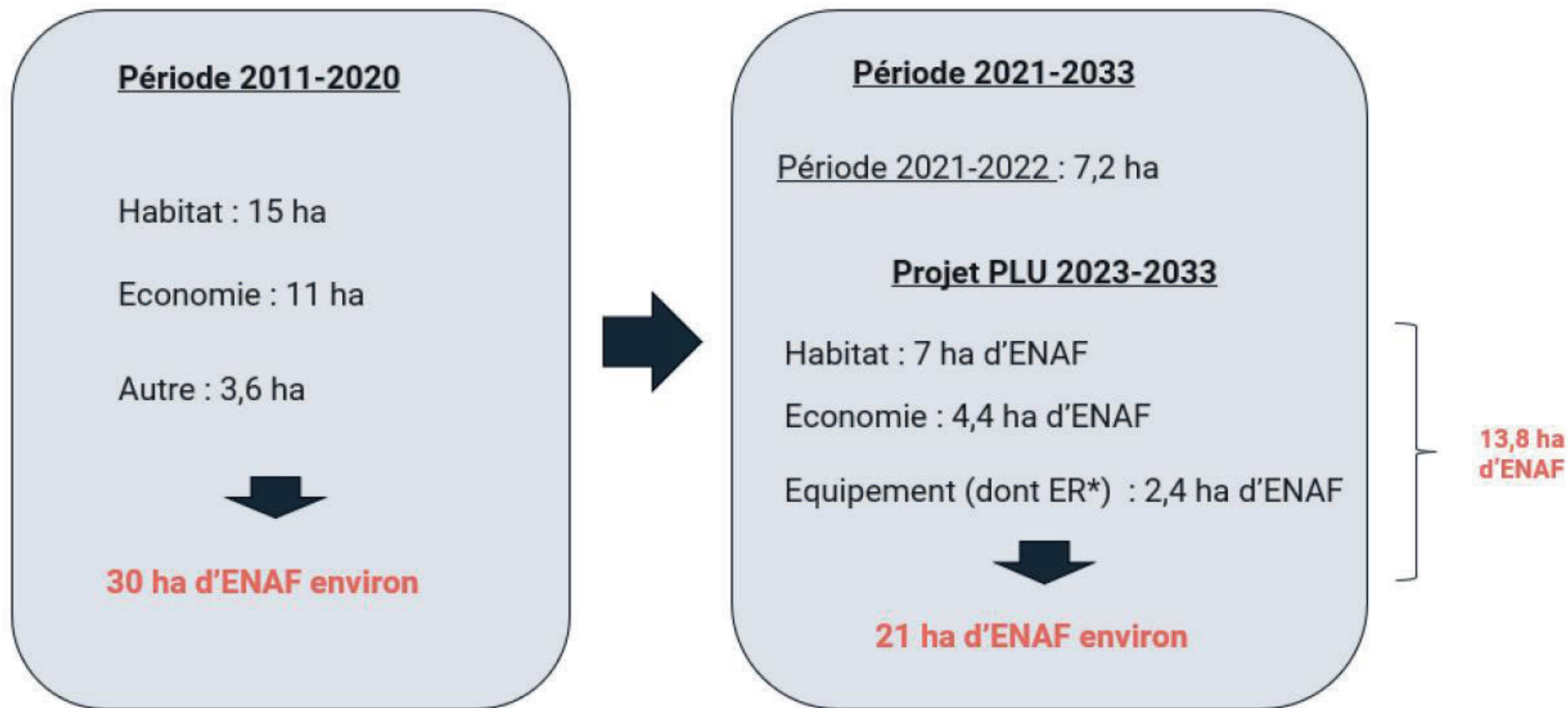
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants n'appartenant pas à une exploitation agricole:

Sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques, sont admises les extensions, annexes et piscines/bassins d'agrément dans les mêmes conditions que celles définies pour la zone A.

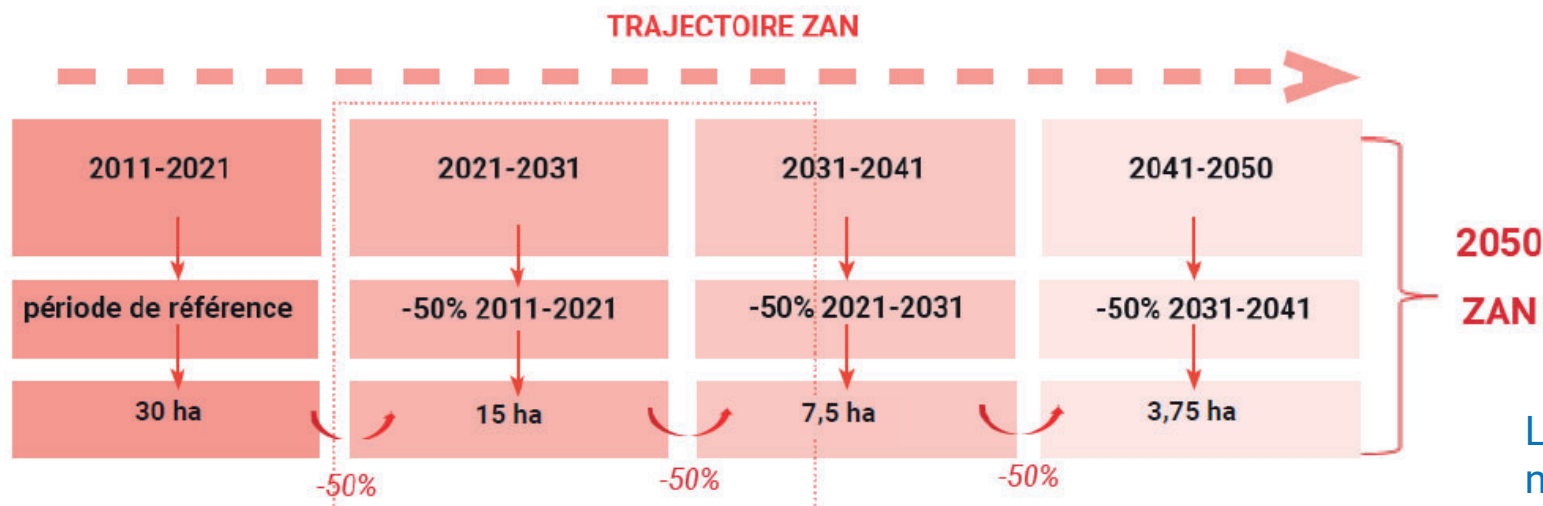


3- Bilan consommation ENAF

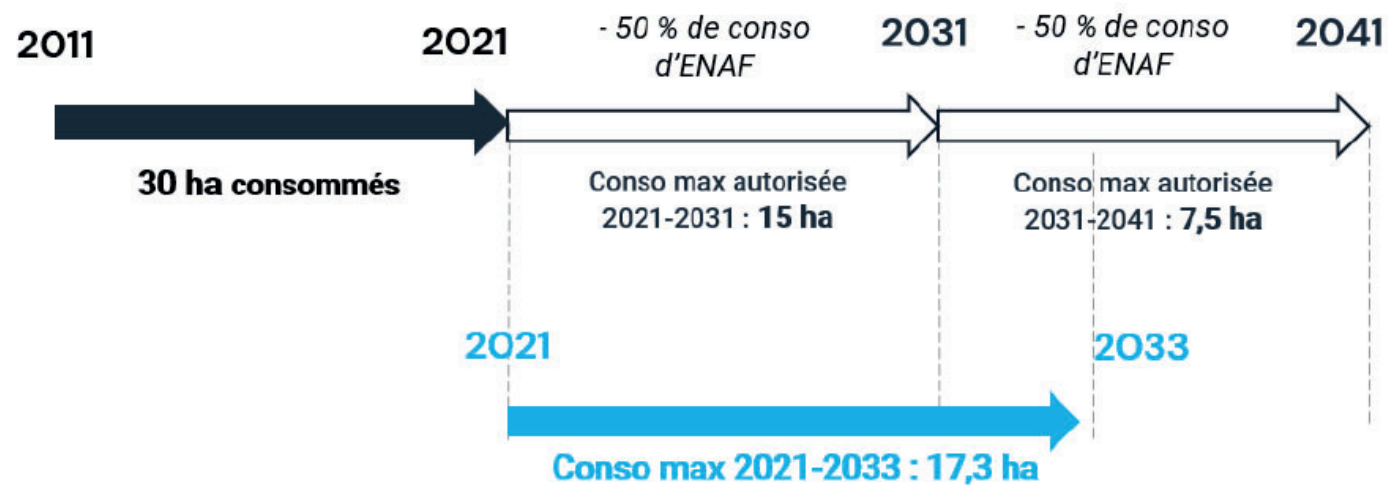


* ER comptabilisés = ER n°4 ; 9 ; 14 et 21

Bilan consommation ENAF



Zoom sur la période 2011-2041



Le PLU tel qu'approuvé en novembre 2025 prévoit la consommation de 21 ha toute vocation confondue. Si la consommation reste supérieure à la trajectoire fixée par la loi, le PLU s'inscrit dans une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF.

Afin de réduire les incidences sur la consommation d'ENAF :

- l'extension Nord de Blacheronde (1,2 ha d'ENAF) a été supprimée
- l'emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un parking à proximité des Clévos (environ 1 ha) a également été supprimé.