

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 novembre 2025

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

URBANISME ET TRAVAUX

DEL-2025-73 APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Christelle VINCENT du bureau d'études VERDI

Madame VINCENT expose :

« Le but de la séance de ce soir est d'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une procédure inscrite dans la durée. Le dernier passage du PLU en conseil municipal remonte à février 2025, lors de l'arrêt du projet. Cette étape a permis de transmettre le projet pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et de le soumettre à enquête publique. À la suite de ces deux consultations, les pièces du dossier ont été retravaillées afin d'aboutir ce soir à l'approbation officielle du futur document d'urbanisme. Ce document servira désormais de référence pour l'instruction des permis de construire et d'aménager.

Seize avis ont été reçus des partenaires consultés. Le dossier a également fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (MRAE), dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Un document récapitulatif a été transmis avec la convocation du conseil. Il présente, pour chaque pièce du PLU, les observations des personnes publiques associées et les modifications apportées en conséquence.

- **Volet diagnostic**

La Chambre d'agriculture a demandé des compléments concernant les bâtiments agricoles, les périmètres de réciprocité et le réseau d'irrigation.

Le Département a proposé de corriger la dénomination de Valence-Romand-Déplacements en Valence-Romand-Mobilité.

La DREAL a formulé des observations relatives aux risques et aux installations classées.

Valence-Romand-Mobilité a demandé un complément sur l'offre de transports en commun. L'ensemble de ces éléments a été intégré et le diagnostic enrichi.

- **Volet justifications**

La CDPNAF a demandé des compléments sur le potentiel de densification de la zone d'activité des Basseaux.

La DDT a sollicité des précisions concernant la zone de Blacheronde, la consommation d'espace et la production de logements, y compris ceux provenant des secteurs des gens du voyage ou des changements de destination.

Des ajouts ont également été faits sur les zones d'énergie renouvelable et les centrales photovoltaïques en zone agricole.

L'autorité environnementale a demandé un renforcement des données sur la consommation d'espace, le potentiel de densification et les thématiques liées à la santé, à la gestion des eaux pluviales et aux énergies renouvelables.

- **Évaluation environnementale**

Des compléments ont été intégrés concernant les cheminements doux, la prise en compte du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et la protection des espèces. Un écologue a mené un diagnostic de terrain sur la faune et la flore, avec prise en compte de ses recommandations.

D'autres précisions ont été ajoutées sur la gestion des risques, la problématique du moustique-tigre, et la contribution du PLU aux objectifs de neutralité carbone. Chaque remarque de l'autorité environnementale a fait l'objet d'une réponse, incluse dans le dossier d'enquête publique.

- **Projet communal**

Les chiffres et éléments relatifs à la trame verte et bleue ont été mis à jour à la demande de l'agglomération.

Sur la mobilité, les projets de pistes cyclables communaux ont été distingués de ceux portés par Valence-Romand Mobilité. Un ajustement a été fait concernant l'intitulé de la ligne de bus du centre-bourg.

- **Zonage et règlement**

Les gestionnaires de réseau (RTE et CNR) ont demandé l'adaptation des protections sur certains espaces boisés classés (EBC) et espaces verts protégés (EVP), afin de permettre l'entretien des lignes électriques et ouvrages.

Les principales remarques, émanant notamment du SCOT, de la CDPNAF, de la Chambre d'agriculture et de l'État, portent sur :

- la suppression de l'extension nord de la zone d'activité de Blacheronde ;
- la suppression de la partie sud du hameau de la Gare ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°21, prévu pour un parking proche du domaine des Clévos.

La Chambre d'agriculture a également formulé des observations sur certains changements de destination, et l'État a précisé que ceux situés en zones inondables ne pourront pas être autorisés.

Enfin, l'agglomération a demandé des précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone d'activité, ainsi que des ajustements sur le zonage naturel en lien

- avec la trame verte et bleue. Des compléments ont aussi été apportés au règlement écrit concernant les boisements (EBC et EVP).
- Concernant les lignes électriques et la Compagnie nationale du Rhône, il a été précisé que certains ouvrages, notamment ceux de RTE, étaient dispensés de certaines implantations, en raison de leur caractère d'équipements d'intérêt général.
- Le SCOT a demandé des compléments sur les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles, afin de permettre le passage de la petite faune.
- L'Agence régionale de santé (ARS) a formulé des remarques relatives à la problématique du moustique-tigre.
- La CDPNAF, commission chargée de l'analyse de la consommation d'espace, a demandé de revoir certaines règles concernant l'extension et les annexes des habitations existantes, en zone agricole ou naturelle, afin de se conformer aux règles départementales. Dans le département de la Drôme, la CDPNAF applique en effet un référentiel commun qui n'était pas entièrement respecté dans la version initiale du règlement.
- Enfin, la Chambre d'agriculture a également émis plusieurs observations portant sur la réglementation applicable en zone agricole.
- La Chambre des métiers et de l'artisanat souhaitait que soient développées davantage de possibilités pour accueillir du commerce ou des activités dans certains secteurs. Toutefois, les avis peuvent être contradictoires : cette position diffère de celle du SCOT ou de la DDT, qui estiment que les activités doivent être localisées soit dans le bourg, soit dans des zones d'activités dédiées, sans diffusion sur plusieurs secteurs.
- La Compagnie nationale du Rhône (CNR), ENEDIS et TRAPIL, en tant que gestionnaires de réseau, ont formulé des compléments relatifs à l'évolution de leurs infrastructures.
- Valence-Romans-Agglo a émis des observations concernant le règlement des zones d'activités et des précisions sur les zones humides.
- L'État a soulevé des points relatifs à la zone du centre-bourg notamment au sujet de l'aspect extérieur des constructions, en lien avec le service patrimoine.
- Des compléments ont également été demandés sur la liste des servitudes d'utilité publique. TRAPIL a précisé certains éléments concernant les canalisations de gaz présentes sur la commune.
- Le classement des voies n'était pas à jour ; l'État a demandé sa correction. De même, la version du zonage d'assainissement produite par Valence-Romans-Agglo devait être remplacée par la version conforme.
- Ces remarques des personnes publiques associées portaient sur l'ensemble des pièces du PLU.
- Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le SCOT a demandé de revoir certaines densités sur des secteurs et de préciser les formes urbaines recherchées : proportions entre maisons individuelles, logements groupés et petits collectifs. Ces ajustements ont été intégrés, les densités initialement proposées ayant été maintenues.
- Sur le secteur des Vigeons, il a été demandé d'ajouter une aire de stationnement collectif compte tenu de la densité prévue.
- La Chambre d'agriculture, ainsi que le SID — syndicat gestionnaire du réseau d'irrigation —, ont signalé que plusieurs secteurs d'urbanisation étaient concernés par ce réseau. Il a été demandé d'indiquer ces éléments sur les schémas des OAP, et de rappeler l'interdiction de construire dans une bande de trois mètres le long des canalisations, ainsi que l'interdiction de clôture, afin de permettre leur entretien.

- Monsieur DURIF intervient et informe que cette précision vise à éviter les désagréments rencontrés lors de l'aménagement et de la construction du lotissement des Terrasses de la Bialle, notamment en lien avec le réseau d'irrigation ou le réseau d'approvisionnement en eau du Rhône auquel certains particuliers étaient raccordés.

■ L'objectif est de fournir des informations précises, afin qu'en cas de difficulté, il soit possible
■ de se référer à l'aménageur concerné. La cartographie désormais intégrée au dossier permet
■ de prévenir ce type de situation : chacun est informé de la présence éventuelle de
■ canalisations, ce qui évite toute contestation ultérieure.

■ Madame VINCENT poursuit et précise que les points évoqués précédemment ont été intégrés.
■ Le Département a également demandé d'ajouter un paragraphe sur la récupération des eaux
■ grises, qui a été complété dans le document.

Le SID a formulé les mêmes observations que la Chambre d'agriculture concernant le réseau d'irrigation.

La Chambre des métiers et de l'artisanat a réitéré sa demande d'une plus grande mixité fonctionnelle dans certains secteurs, mais cette proposition n'a pas toujours pu être retenue en raison de la nécessaire compatibilité avec le SCOT.

- La DDT a demandé de renforcer la mixité sociale sur plusieurs secteurs et d'ajouter davantage
- de places de stationnement sur l'OAP des Salières, y compris des stationnements vélos à
- proximité du futur équipement public. Sur le secteur de l'Arzailler, elle a également souhaité la
- mise en place de stationnements mutualisés au sein de l'opération.

- Les remarques de la Chambre d'agriculture et du SID portaient également sur la gestion de la transition avec les espaces agricoles, en particulier sur la fonction des haies aménagées en limite d'opération, qui doivent servir de zones de non-traitement. L'idée est d'intégrer cette contrainte dans les zones urbanisées plutôt que de la reporter sur les exploitants agricoles.

■ Par ailleurs, plusieurs ajustements ont été demandés en lien avec les évolutions de zonage :

- la suppression de l'extension nord de l'OAP de Blacheronde;
- la révision du secteur de Priourat, afin de préciser les activités autorisées ;
- l'ajout, dans l'OAP thématique consacrée aux haies, d'une mention précisant que leur replantation ne doit pas bloquer l'accès aux parcelles agricoles.

Valence-Romans-Agglo a émis plusieurs observations : sur l'OAP Priourat, à vocation économique, il est demandé que les aménagements soient réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble ; sur l'OAP des Vigeons, de prévoir des logements sociaux et des espaces extérieurs partagés. Le secteur de Priourat correspond, pour rappel, à l'emplacement du garage GALGANI, à proximité du skate-park.

■ Ces éléments complètent le travail réalisé avec les personnes publiques associées.

- Au-delà de ces avis, le PLU a également fait l'objet d'une enquête publique conjointe, portant
- à la fois sur le PLU et sur la procédure du périmètre délimité des abords de monuments
- historiques (PDA).

■ Cette enquête s'est déroulée du 16 juin au 18 juillet 2025. Le commissaire enquêteur, M. PAYET, désigné par le tribunal, a tenu plusieurs permanences en mairie : le 16, le 25 juin, le 8 et le 18 juillet.

- Les habitants pouvaient s'exprimer pendant ces permanences, par courrier ou par courriel. Au total, environ 50 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur et 37 contributions ont été déposées.
- À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a transmis un procès-verbal rassemblant toutes les observations reçues, auquel la commune a répondu. Le rapport du commissaire enquêteur, disponible au dossier, présente la synthèse de ces contributions et les réponses apportées.
- Le rapport du commissaire enquêteur est disponible sur le site internet de la mairie. Il contient les réponses que la commune a apportées à ce procès-verbal et les conclusions du commissaire enquêteur. Les conclusions sont les suivantes. Un avis favorable est formulé sur le dossier de PLU et sur le dossier de périmètre délimité des abords. Pour le dossier de PLU, l'avis favorable mentionne deux réserves.
- Il est demandé de supprimer l'extension Nord-Blacheronde, ce qui fait écho à l'avis de plusieurs personnes publiques associées. Et supprimer l'ER21, qui correspond à l'emplacement réservé qui était destiné à un parking vers le domaine des Clévos, qui avait aussi fait l'objet de plusieurs remarques des personnes publiques associées.
- Dans la suite, deux recommandations ont été formulées. La première consiste à intégrer les prescriptions relatives au développement des énergies renouvelables lors d'une prochaine évolution du PLU. La seconde invite à approfondir l'étude du projet de village d'artisans envisagé sur le secteur de Priourat.
- Cette deuxième recommandation s'explique par le fait qu'à l'origine, l'extension Nord-Blacheronde devait accueillir ce village d'artisans. Or, les personnes publiques associées ont demandé la suppression de cette extension et suggéré que le projet soit repositionné sur le secteur de Priourat. Cependant, les échanges ont montré que le propriétaire du site n'est pas nécessairement vendeur, ce qui complique la mise en œuvre. L'enjeu est donc d'examiner plus finement les conditions de faisabilité de ce projet.
- S'agissant enfin des principales évolutions du PLU, elles seront précisées document par document. Pour rappel, le projet communal repose sur trois grands axes : préserver la qualité du cadre de vie, accompagner l'attractivité résidentielle et soutenir l'attractivité économique. Ces orientations demeurent inchangées et constituent toujours le cœur du PLU.
- Les seules évolutions apportées concernent principalement les cartographies et certains indicateurs clés. Par exemple, l'extension de Blacheronde Nord, qui figurait auparavant sur les plans, a été supprimée.
- Par ailleurs, le nombre de logement a été actualisé. Désormais, la commune va accueillir 320 logements sur la période du PLU, dont 280 logements neufs. Ont été intégrés les 13 logements qui peuvent potentiellement se construire sur le secteur des gens du voyage, qui est classé en zone naturelle gens du voyage, et également une dizaine de logements qui peuvent être créés par changement de destination. Les bâtiments identifiés se situent en zone agricole ou naturelle. En résumé, la demande portait sur une actualisation des chiffres, mais le projet reste le même. »
- Monsieur DURIF précise que les chiffres retenus, 280 ou 320 logements neufs, restent des chiffres, dans une certaine mesure, très théoriques, puisqu'ils incluent un document, une obligation qu'on a dû tenir, c'est-à-dire celle de l'étude de densité, l'étude de densification. C'est-à-dire qu'au-delà des zones A urbaniser, sur lesquelles ça va être plutôt 170 ou 180 logements, cette étude de densification a révélé que, par exemple, par le jeu des dents creuses ou des divisions parcellaires, pour les gens qui possèdent une maison avec un grand terrain, qui peuvent diviser le terrain, etc., il y a un potentiel de 100 logements supérieurs dans le tissu urbain de la commune. Donc, il est demandé à la commune de faire cette étude de densité. Cette dernière a été réalisée et a révélé un gisement potentiel d'une centaine de logements,

et les Salières), et les zones 1AUH, qui concernent les extensions des hameaux, notamment ceux du Chez et de la Gare. Aucun changement n'a été apporté à ce zonage ; le document arrêté et présenté lors de l'enquête publique reste donc inchangé. En particulier, les remarques des personnes publiques associées demandant la suppression d'un petit secteur en zone 1AUH n'ont pas été retenues.

Les chiffres clés demeurent les mêmes, avec un total de 294 logements, dont 270 logements neufs. À cela s'ajoutent 10 logements potentiels issus des changements de destination et 13 logements liés au STECAL (secteur dédié aux gens du voyage). Ces logements font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont environ 70% sont encadrés par des règles de densité, de forme urbaine et de mixité sociale. Ces règles restent conformes à celles du PLU arrêté et n'ont pas été modifiées, garantissant ainsi la stabilité du projet en termes de logements sociaux et de densités.

Les OAP elles-mêmes ne changent pas. Les secteurs à vocation d'habitat (en rouge dans les documents), comprenant les Vigeons, l'Arzailler, le canal du Moulin, les Salières et les petits secteurs du Chez et de la Gare, conservent leurs programmations. Les zones d'activités, notamment Blacheronde (avec la suppression de son extension nord) et le secteur Priourat, restent par ailleurs stabilisées.

Sur les aspects urbanistiques et programmatiques, les densités, formes urbaines et mixité sociale sont maintenues, seule l'échéance d'ouverture à l'urbanisation a été adaptée sur certains secteurs. Par ailleurs, des ajustements internes aux OAP ont été réalisés pour prendre en compte les remarques des personnes publiques associées, notamment concernant le réseau d'irrigation.

Une nouveauté importante porte sur l'ajout d'un paragraphe relatif à la récupération des eaux grises dans les orientations d'aménagement. Ce point évoque, au-delà des eaux pluviales, la valorisation des eaux ménagères issues des douches, baignoires, lavabos et machines à laver. Leur réutilisation est encouragée pour certains usages non alimentaires, comme l'entretien des espaces extérieurs ou l'alimentation de sanitaires dans les équipements, tout en rappelant que cette pratique est encadrée par la réglementation française et ne peut être appliquée sans limite. Il s'agit ainsi d'une recommandation, non obligatoire.

Pour rappel, les zones 1AUB sont des extensions du village dotées d'équipements suffisants en périphérie et destinées à accueillir principalement des constructions d'habitat. Les zones 1AUH sont des extensions des hameaux, également équipées, où les constructions à usage d'habitation et activités compatibles sont autorisées selon des règles définies dans les orientations d'aménagement et le règlement. Ces zones bénéficient d'un encadrement garantissant une urbanisation cohérente et respectueuse du tissu existant.

Sur les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des modifications ont été apportées sur plusieurs secteurs.

Dans le secteur des Vigeons, la canalisation du réseau d'irrigation a été intégrée au schéma. De plus, un second parking visiteur a été ajouté, auparavant inexistant. Les orientations précisent que les zones plantées en bordure des espaces agricoles constituent des zones de non-traitement (ZNT), protégeant ainsi les espaces agricoles des traitements qui pourraient leur nuire.

Sur le secteur de l'Arzailler, la prise en compte du réseau d'irrigation a également été intégrée. Suite aux remarques lors de l'enquête publique, notamment concernant les habitations environnantes, des cônes de vue ont été ajoutés pour protéger le paysage et garantir la vigilance quant à l'implantation des nouvelles constructions vis-à-vis du tissu existant. Ces cônes de vue identifient des perspectives à préserver, avec des grands cônes en noir pour les vues paysagères majeures et des symboles plus petits pour signaler les zones où une attention particulière est requise sur l'intégration des bâtiments.

- ■ À noter, la consommation d'espace correspond à la création ou à l'extension effective d'espaces urbanisés, c'est-à-dire la transformation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces artificialisés. Ce calcul est essentiel pour suivre les objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés dans les documents d'urbanisme, notamment dans le PLU et le PADD.
- ■ Les zones agricoles ne changent pas : zone agricole classique pour des constructions agricoles, zones A corridor ou à enjeux paysagers où la constructibilité est limitée ou interdite. Rien n'a bougé là-dessus.
- ■ Pour les zones naturelles, aucun changement n'a été apporté. Les sous-secteurs à vocation de loisirs, comme la base de loisirs et le terrain de football, restent également inchangés.
- ■ En ce qui concerne les prescriptions, les emplacements réservés, symbolisés par les petits quadrillages rouges sur le plan, ont connu quelques modifications : ainsi, l'emplacement réservé ER21 (parking des Clévos) a été supprimé, tandis qu'un nouvel emplacement réservé a été créé sur le secteur de l'Arzailler pour un cheminement doux.
- ■ Les rez-de-chaussée commerciaux et les secteurs dédiés à la mixité sociale restent inchangés, de même que les éléments patrimoniaux à préserver, tels que les murets et autres structures ponctuelles. La trame verte et bleue n'a pas subi de modification.
- ■ Trois nouveaux changements de destination ont été ajoutés à la suite de l'enquête publique.
- ■ Des ajustements ont été réalisés sur les boisements dans certains secteurs afin de mieux refléter la réalité du terrain, avec un allègement au centre-bourg et des précisions sur la côte et le secteur de l'Arzailler.
- ■ La célèbre zone de sauvegarde est désormais indiquée sur le plan, sans modifier les usages, mais avec une protection renforcée.
- ■ Concernant le périmètre délimité des abords, les cercles de 500 mètres ont été remplacés par un périmètre plus précis dont la validité a été confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- ■ Sur le règlement écrit, plusieurs ajustements ont été effectués : gestion des eaux pluviales, prise en compte de la problématique des moustiques-tigres, calculs de hauteur, aspects extérieurs en centre-bourg, altitude de la zone UB en lien avec l'OAP, règles relatives aux clôtures ou au nombre de places de stationnement en zone UH notamment en zone inondable, ainsi que la révision des destinations et sous-destinations sur la zone UI pour Valence-RomanS-Agglomération et la zone A ou N afin de répondre aux attentes de la Chambre d'agriculture.
- ■ En termes de consommation d'espace, le bilan s'établit à environ 21 hectares, dont 14 prévus sur la durée du PLU. En référence à la loi Climat et Résilience, la période 2011-2021 présente une consommation de 30 hectares. La réduction de 50% exigée pour la période 2021-2031 fixe un seuil de 17 hectares pour la période 2021-2033 couverte par le PLU. Avec une consommation effective de 21 hectares, le seuil est donc légèrement dépassé, mais une marge de tolérance de 20% est admise, notamment grâce à la suppression de l'extension Nord de Blacheronde et du parking.
- ■ Enfin, une fois approuvé, le PLU sera mis en ligne sur le géoportail de l'urbanisme, accessible librement à tous.
- ■ Monsieur DURIF remercie Madame VINCENT, les élus et les services municipaux pour ce travail important. Il ajoute que cela peut sembler dense, mais cette approbation définitive du PLU représente un choix engageant pour la commune sur les 10 à 15 années à venir.
- ■ L'exemplaire papier, si on le prend en main, dépasse largement les 1500 pages, plans et cartographies compris. Parfois, il a fallu aller un petit peu face à des vents contraires, mais comme toutes les collectivités, entre ce que peuvent être nos désirs, nos attentes, nos volontés, à l'image, par exemple, de l'extension de Blacheronde sur laquelle on a dû faire

- machine arrière, ainsi que les attentes des personnes publiques associées (PPA) ou des
- différents documents supranationaux qui s'imposent à nous, et qui parfois modifient notre
- perception des choses, ce n'était quand même pas rien.

- Il rappelle que ce diaporama avait pour but de montrer que ces propositions d'évolution ne
- remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles répondent aux demandes
- émises lors de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique.
- Cette délibération a donc pour objet d'acter les modifications du plan d'urbanisme permettant
- d'approuver définitivement, espérons-le, ce projet. Il espère que, lors de son transfert au
- contrôle de légalité, l'État ne se manifesterait pas dans le délai légal qui lui est imparti, ce qui
- signifierait que ce nouveau PLU pourra alors entrer définitivement en vigueur.

- Au regard des codes en vigueur, des débats du PADD en conseil municipal du 27 juin 2023,
- des avis rendus par toutes les personnes publiques associées, des observations du public et
- du rapport favorable du commissaire enquêteur — ce qui est une bonne nouvelle — il est
- proposé au conseil municipal d'approuver ce PLU modifié, tenant compte des avis PPA et des
- résultats de l'enquête publique, tel qu'annexé à la présente délibération.

- Il est précisé que cette délibération sera notifiée à Madame la Préfète de la Drôme, qu'elle fera
- l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et que cette information sera publiée dans
- un journal diffusé dans le département, sur le site internet de la commune et sur le portail
- national de l'urbanisme.

- Enfin, l'ensemble du dossier de PLU sera consultable sur ce portail national de l'urbanisme
- ainsi qu'à la mairie d'Étoile, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Madame le
- maire ou son représentant sont chargés de signer tous documents et d'accomplir toutes
- démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- Sont annexés à cette délibération les documents synthétisant l'avis des PPA, les remarques
- et observations issues de l'enquête publique ainsi que les évolutions apportées au dossier de
- PLU arrêté.

- **La délibération est approuvée à l'unanimité (17 voix pour)**

- **Madame le Maire suspend la séance pour les questions du public à 20h50.**

- **La séance est réouverte à 20h52.**

2025-074 ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS - INSTAURATION DE L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE POUR LES DIVISIONS FONCIERES
--

- **Rapporteur : Yoann DURIF**

- Monsieur DURIF expose :

- « L'adoption du nouveau PLU entraîne pour corollaire la nécessité de reprendre certaines
- délibérations antérieures afin de les mettre en cohérence avec les évolutions apportées,
- notamment en matière de zonage.

- À titre d'exemple, la commune avait pris en 2024 une délibération soumettant à déclaration
- préalable les divisions foncières sur l'ensemble du territoire communal, en particulier dans les
- zones agricoles et naturelles, où cette obligation était jusque-là laissée à l'appréciation.

- Or, les anciens zonages AH et NH disparaissent désormais au profit d'un zonage unifié
- comprenant une vaste zone agricole et une vaste zone naturelle. Il convient donc de tenir
- compte de cette évolution et, par conséquent, d'abroger la délibération de 2024 pour en
- adopter une nouvelle conforme au nouveau PLU.

- Considérant qu'il importe de préserver les zones agricoles et naturelles, ainsi que les sous-
- secteurs définis par le PLU révisé, afin d'assurer la pérennité des activités agricoles existantes
- et de favoriser le développement d'activités nouvelles dans des conditions économiquement
- viables, tout en permettant l'exploitation forestière sur de larges espaces non morcelés, il s'agit

- également de garantir la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites et de la richesse de la faune et de la flore.

- De même, il s'avère nécessaire de protéger, au-delà des mesures prévues par le PLU, les zones UA, UA*, UB, UBA, UH, UH*, UI, UI1, ULP, AUB et AUH, compte tenu de leurs caractéristiques paysagères, environnementales, ainsi que de leur raccordement ou non aux réseaux publics.

- Dans cet esprit, l'un des objectifs essentiels est de maintenir un découpage parcellaire et une densité de construction compatibles avec la préservation du couvert arboré et de l'équilibre paysager défini par le PADD. Les parcelles agricoles, les boisements, les parcs et jardins constituent des éléments structurants du paysage communal. De manière plus pragmatique, cette mesure permet à la commune de garder un droit de regard sur les divisions foncières qui peuvent survenir çà et là sur son territoire, renforçant ainsi sa capacité de vigilance.

- Il est donc proposé d'abroger la délibération de 2024 et d'instaurer de nouveau l'obligation de déclaration préalable pour toute division foncière, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, réalisée par vente ou location, simultanément ou successivement, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis d'aménager.

- Cette décision s'appliquera à l'ensemble des zones définies dans la carte annexée. Il sera précisé que toute division foncière devra respecter les normes du PLU en vigueur applicables aux unités foncières et aux constructions existantes, ainsi que l'ensemble des dispositions de la zone concernée. Le maire sera habilité à annexer cette délibération au PLU approuvé par arrêté.

- Conformément à l'article R.115, alinéa 1, du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et demeurera consultable par le public aux heures habituelles d'ouverture, au même titre que le PLU. Une mention sera également publiée dans un journal local ou régional diffusé dans le département.

- Une copie de la délibération sera transmise au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux concernés et aux greffes des tribunaux compétents, dans l'espoir que les notaires inciteront leurs clients concernés par une division foncière à se rapprocher de la commune pour déposer la déclaration préalable requise.

- Enfin, il est décidé que toute vente ou location réalisée en méconnaissance des dispositions du présent article pourra être frappée de nullité, sur demande de l'autorité compétente auprès de l'autorité judiciaire. »

- **La délibération est approuvée à l'unanimité (17 voix pour)**

2025-075 DELIBERATION PORTANT ACTUALISATION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUITE À L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

- **Rapporteur : Yoann DURIF**

- Monsieur DURIF expose :

- « La précédente délibération sur le droit de préemption urbain instauré sur le territoire communal, datait du 6 février 2014. À cette date, il avait été instauré le droit de préemption urbain, aussi appelé DPU, sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future définies au PLU.

- Par délibération du 17 novembre 2025, le conseil municipal a approuvé le PLU, qui modifie le zonage urbain et à urbaniser précédemment établi.

- Au regard des objectifs fixés par ce PLU en matière d'aménagement, notamment sur la programmation de logement, il est nécessaire de maintenir le DPU et d'actualiser son périmètre d'application à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser telles que définies dans

le nouveau PLU. Ce périmètre est donc mis en concordance avec le nouveau zonage du territoire communal, que vous pourrez retrouver sur l'ensemble des cartes.

« Considérant la nécessité pour la commune d'Étoiles de disposer de moyens régulateurs lui permettant, dans le cadre du PLU, d'accompagner la mise en œuvre de projets urbains, de conduire une politique locale de l'habitat, d'organiser, maintenir ou accueillir des activités économiques, d'encourager le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, d'assumer le renouvellement urbain ainsi que la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels, il est donc proposé d'actualiser ce champ d'application du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser telles que définies dans le nouveau PLU et figurant en annexe de ce PLU, en référence à la délibération d'aujourd'hui, et de maintenir le dispositif sur l'ensemble des secteurs et périmètres concernés, conformément au zonage du PLU. »

M DURIF ajoute que pour synthétiser très rapidement, ce dispositif permet, dans le cœur urbain de la commune et les nouvelles zones à urbaniser, à la commune d'avoir un outil pour se manifester si une vente de terrain peut présenter un intérêt. En fonction de l'acquéreur, des ambitions de la commune, cette dernière peut décider de se positionner pour éventuellement le préempter.

Cela dit, l'expérience du mandat passé a montré que préempter un terrain, quand bien même on dispose du droit de préemption, est tout sauf aisé. Il faut très sérieusement justifier cette volonté de préempter, s'entourer très clairement d'un cabinet d'avocats pour bien appuyer la justification. Car la personne éconduite, ou le vendeur, peut s'y opposer, y compris juridiquement, comme tout un chacun, s'il était concerné un jour.

La délibération est approuvée à l'unanimité (17 voix pour)

2025-076 ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS – INSTAURATION D'UNE OBLIGATION DE DEPOT DE DECLARATION PREALABLE POUR LES RAVALEMENTS DE FAÇADES

Rapporteur : Yoann DURIF

Monsieur DURIF expose :

« En 2024, nous avons déjà délibéré pour soumettre à déclaration préalable de travaux le ravalement des façades sur tout le territoire communal. Ce n'était pas le cas auparavant, car cette obligation concernait essentiellement le centre-bourg et les zones pavillonnaires alentours.

Maintenant que le nouveau PLU vient d'être approuvé, il convient d'abroger la délibération précédente et d'adopter une nouvelle délibération adaptée. Au regard des différents codes, ordonnances et décrets en vigueur, et en tenant compte du PLU approuvé ce jour, ainsi que des articles du code de l'urbanisme dispensant certains travaux de ravalement de façade, il est important de rappeler la volonté de la commune d'Étoile de protéger et de valoriser le patrimoine bâti.

La commune s'engage à garantir le suivi de l'état patrimonial des façades, assurer l'unité et l'harmonie des teintes, et protéger les constructions présentant un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel.

L'obligation d'obtenir une décision favorable avant tout travail de ravalement sur tout ou partie d'un bâtiment vise à préserver ce patrimoine, garantir l'intérêt architectural, le respect de l'harmonie visuelle dans le milieu environnant, la compatibilité des constructions avec le site et les paysages, et à s'assurer que les travaux envisagés respectent les dispositions du PLU.

- Ainsi, cette nouvelle délibération établira que dans chaque zone définie par le règlement du PLU, les règles applicables aux façades des constructions seront précisées. Le conseil municipal a la faculté d'instaurer cette déclaration préalable, ce que la commune choisit de faire, bien que ce ne soit pas une obligation.
- L'objectif est donc de rendre obligatoire le dépôt de cette déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façade, afin de permettre à la commune de suivre l'état patrimonial bâti, d'assurer l'unité et l'harmonie des teintes, et de protéger les constructions ayant un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel.
- Pour illustrer, dans la nouvelle cartographie du PLU, une initiative remarquable réalisée notamment par Christian, un ensemble d'éléments patrimoniaux a été identifié, comme des fermes situées dans le périmètre naturel et agricole de la commune ayant un véritable intérêt. Par exemple, une vieille ferme en pierre, proche du Rhône, ne nécessitait pas jusqu'à présent de déclaration préalable pour le ravalement de sa façade, même si cette dernière avait une valeur paysagère significative.
- Cette mesure vise donc à assurer la cohérence avec la politique communale et à disposer d'un outil supplémentaire pour exercer un contrôle sur ce qui se fait dans la commune, dans toutes les zones urbaines et naturelles.
- La délibération proposée abroge donc celle de 2024, instaure l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour tous travaux de ravalement de façade sur l'ensemble du territoire communal, et prévoit la notification de cette décision au Conseil régional de l'ordre des architectes, au maire de Romans, et au Conseil de l'ordre des notaires de la Drôme.
- Conformément aux articles applicables du code de l'urbanisme, la délibération sera notifiée à Madame la Préfète de la Drôme et à Valence-Romans Agglomération, notamment pour que les services instructeurs soient informés et en tiennent compte. »
- **La délibération est approuvée à l'unanimité (17 voix pour)**

2025-077 ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS – INSTAURATION D'UNE OBLIGATION DE DEPOT DE DECLARATION PREALABLE POUR LA REALISATION DE CLOTURE

Rapporteur : Yoann DURIF

- Monsieur DURIF expose :
- « Le Conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable de travaux, les travaux de clôture. Cette délibération étant ancienne, il convient de l'abroger et d'en prendre une nouvelle, conformément au code de l'urbanisme et au code général des collectivités territoriales.
- Considérant donc la nécessité de maîtriser l'apparence et l'urbanisme de la commune à travers le contrôle des clôtures,
- Considérant que les travaux d'édification ou de modification des clôtures peuvent être soumis à déclaration préalable, conformément à l'article R 421, alinéa 12 du code de l'urbanisme, afin de garantir leur conformité au PLU et aux contraintes patrimoniales éventuelles, il nous est proposé d'abroger la délibération qui était en date de 2009, d'instaurer une obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour les travaux de clôture sur l'ensemble du territoire communal et de notifier la présente délibération au Conseil régional de l'ordre des architectes Auvergne-Rhône-Alpes et au Conseil de l'ordre des notaires de la Drôme. Et conformément, là aussi, aux dispositions en vigueur du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à madame la préfète de la Drôme ainsi qu'au service instructeur de Valence-Romans-Agglomération. »
- **La délibération est approuvée à l'unanimité (17 voix pour)**

FONCIER ET PATRIMOINE

2025-078 ACQUISITION PARCELLE AK 235 PLACE LA PEYROUSE ET INTEGRATION DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL

Rapporteur : Yoann DURIF

Madame le Maire expose :

« Il a été constaté par les services municipaux que l'assiette de la place de La Peyrouse repose partiellement sur une parcelle appartenant encore aujourd'hui à un propriétaire privé.

Il convient donc de procéder à la régularisation foncière du domaine public routier communal. Un accord a été trouvé avec le propriétaire de la parcelle concernée, M. Gilles Alain, pour la cession de celle-ci au prix symbolique de 1 euro. Cette somme ne sera pas versée en raison de son très faible montant.

Il vous est donc proposé d'acquérir cette parcelle, la section AK n°235, d'une superficie de 56 centiares, afin de régulariser l'emprise du domaine public routier communal. L'acte d'acquisition sera passé en la forme administrative et le conseil est invité à désigner M. Johan DURIF ou M. Daniel IMBERT, adjoint, pour signer l'acte.

Il est également demandé le classement de cette parcelle dans le domaine public routier communal et d'autoriser la signature de tout document nécessaire à cet effet. »

La délibération est approuvée à l'unanimité (17 voix pour)

2025-079 DÉSAFFECTATION, DÉCLASSEMENT DOMAINE PUBLIC COMMUNAL CHEMIN DES PECHERS AU DROIT DE LA PARCELLE ZY 412

Rapporteur : Yoann DURIF

Monsieur DURIF expose :

« Une clôture a été érigée en partie sur le domaine public communal. Les propriétaires souhaitent se porter acquéreurs de cette partie du domaine public communal, empiéter afin de régulariser cette situation. La partie du domaine public concerné n'est plus affectée à l'usage du public et qu'il y a lieu, en conséquence, d'en prononcer la désaffectation par décision du conseil municipal.

Le tracé du chemin des Pêchers ne correspond pas toujours à l'emplacement réel de la route. C'est la même chose pour les parcelles attenantes à ce chemin des Pêchers. Depuis plus de 30 ans, de ce que j'ai compris.

Donc, il vous est proposé de constater la désaffectation de fait de la surface occupée, car elle est close et donc inaccessible au public, et d'en prononcer le déclassement du domaine public et l'intégrer, donc, au domaine privé communal. »

La délibération est approuvée à l'unanimité (17 voix pour)

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

2025-080 DEMANDE D'ENSEIGNES - SCI MIKAM - ETOILE DANSE - 335 RUE DU MONT BRIAND

Rapporteur : Françoise CHAZAL

« La demande d'autorisation préalable déposée en mairie le 7 octobre dernier par la SCI MIKAM concerne la pose d'une enseigne sur la façade de l'établissement ETOILE DANSE, situé dans la route qui mène à Intermarché.

Le règlement local de publicité stipule que les demandes d'autorisation préalable pour la pose d'enseignes sont soumises à l'avis du conseil municipal. Il vous est donc proposé d'autoriser la pose de l'enseigne de la SCI MIKAM, conformément aux dossiers déposés, sous réserve du respect de la réglementation applicable.

La surface cumulée des enseignes ne doit pas excéder 15% de la façade commerciale, ou 25% si la surface est inférieure à 50 m². L'enseigne parallèle au mur ne doit ni dépasser les limites du mur sur lequel elle est apposée, ni constituer une saillie de plus de 0,25 mètre par rapport à celui-ci, ni dépasser l'égout du toit.

L'exploitant est rappelé de veiller à ce que l'enseigne soit constituée de matériaux durables, qu'elle soit maintenue en bon état de propreté, d'entretien et, si besoin, en bon fonctionnement.

Elle doit être supprimée par la personne qui a exercé l'activité signalée, et les lieux remis en état dans un délai de trois mois après la cessation de l'activité, sauf si l'enseigne présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque. »

La délibération est approuvée à l'unanimité (17 voix pour)

Monsieur CHAPIGNAC prend la parole et expose :

« Encore une grande félicitation au travail qui a été fait pour le PLU. C'était un très, très gros travail. Bravo à vous.

Et Yoann, tu fais un gros travail également sur les constructions illégales. Donc, est-ce que ce soir, tu pourrais nous faire un petit compte-rendu des constructions illégales et comment on lutte ? Comment on s'en sort ? Et par le travail que tu fais, notamment, sur toutes ces constructions illégales sur la commune, s'il te plaît »

Monsieur DURIF répond :

« Ce n'était pas prévu, mais je vais associer Christelle à ce travail parce que je voyais que pour le premier mandat, le premier procès-verbal, et la première fois où nous avons sollicité notre avocat pour attaquer devant le tribunal administratif, c'était au mois de janvier 2021.

Ça fait bientôt 5 ans, et le hasard fait que, depuis une semaine ou deux, nous avons quand même quelques bonnes nouvelles. Les procédures judiciaires que nous avons engagées, nous les poursuivons, et nous les poussons aussi loin que possible. Bien sûr, ça prend beaucoup de temps. Parfois, nous désespérons un peu de pouvoir obtenir quelque chose de concret, avec de bonnes raisons à cela.

Néanmoins, quand on ne lâche rien, quand on continue d'avancer malgré les frustrations, on obtient des résultats. Le quartier Rivecourt, pour ceux qui le connaissent, a connu la bonne surprise, il y a une quinzaine de jours, de voir qu'une parcelle a été intégralement remise en état, avec la destruction d'habitations illégales, la destruction des dalles, bref une vraie remise en état des parcelles. Il y en a bien deux qui ont été remises en état.

Voilà, nous continuons. Nous espérons que la dynamique va se maintenir, même si, pour l'instant, on touche du bois, bien sûr, mais on commence à en avoir nettement moins. Le message est passé. »

Madame le Maire complète :

« Tout le monde avait suivi, je pense, aussi, appelons ça l'affaire du Château-d'Eau, qui avait été quand même difficile à vivre pour nous, compte tenu de l'emplacement de la parcelle qui

avait été déboisée et de ce que ça pouvait représenter. Les contrevenants sont toujours possesseurs de la parcelle, mais enfin, ils sont partis, là aussi. Même si nous restons vigilants. »

Monsieur DURIF ajoute que la commune poursuit activement les procédures judiciaires engagées, en les poussant aussi loin que possible. Il convient de rappeler qu'en moyenne, ces procédures peuvent durer quatre à cinq ans, voire davantage. C'est notamment le cas d'une procédure en cours sur le secteur de Rivecourt, qui a connu plusieurs étapes : première instance, appel, et même pour l'un des propriétaires jusqu'à la cassation.

Pour cette affaire, les coûts liés à la procédure dépassent désormais la dizaine de milliers d'euros. Malgré cela, un contrevenant refuse toujours de s'exécuter. La décision de justice que la commune attend actuellement devrait l'autoriser à procéder, par sa propre autorité, à la remise en état de la parcelle concernée. Cela signifie que la commune pourra légalement intervenir directement sur le terrain, en mobilisant des engins de chantier pour réaliser les travaux de démolition nécessaires.

Un consensus unanime s'est dégagé depuis maintenant cinq ans, confirmant que cet effort prolongé en vaut la peine. Compte tenu de l'absence de coopération du contrevenant, la commune envisage, si elle obtient cette autorisation, d'intervenir à ses frais, mais avec l'appui de la force publique. Il est en effet prévu que cette opération soit réalisée par une entreprise mandatée, avec le concours des forces de l'ordre, afin d'assurer le bon déroulement des travaux.

Monsieur DATIN demande si ce recours à la force sera demandé à la préfecture ?

Monsieur DURIF confirme et précise que, fort de ces décisions de justice, le contrevenant sera, a priori — car on n'en est pas encore là — tenu de s'exécuter. En conséquence, la commune sera en mesure, si nécessaire, de solliciter l'intervention des forces de l'ordre pour encadrer les travaux de remise en état des parcelles, lesquels seront réalisés aux frais du contrevenant.

Madame le Maire complète :

« Il s'agit d'une longue procédure qui se poursuit, mais nous pouvons légitimement nous en féliciter car les efforts déployés en valent la peine, malgré la durée importante et les frustrations que cela engendre. Il faut accepter cette réalité et garder à l'esprit que ce qui compte, c'est l'issue finale et que les moyens investis n'auront pas été vains. C'est un travail considérable.

Par ailleurs, nous constatons que les personnes concernées n'hésitent pas à déposer des pressions, comme la semaine dernière, lorsque, avec Anne-Marie, nous avons été confrontées à des demandes insistantes, proches de menaces, pour obtenir un logement social. Ces personnes, évacuées de leur terrain, contactent directement les bailleurs sociaux, sachant qu'un logement se libérerait et cherchant à l'obtenir à tout prix. Naturellement, nous n'avons pas cédé à ces pressions.

Il est essentiel de rappeler que des règles s'appliquent à tous. Nous avons informé ces personnes qu'elles ne sont pas prioritaires, qu'il existe une liste d'attente et que d'autres bénéficiaires sont placés avant elles. Lorsqu'une personne invoque des besoins spécifiques, tels qu'un logement de type 4 pour deux enfants, il arrive que le logement disponible ne corresponde pas, comme c'était le cas ici avec un T3. Cela n'a pas suffi à calmer la demande.

Ces situations ont pu engendrer des comportements limites, voire menaçants. Malgré cela, nous restons fermes et ne cédon pas. »

Fin de la séance : 21h15.

La secrétaire de séance

Florence CHAREYRON

Le Maire,

Françoise CHAZAL