

Arrêté du Maire 2026-038

ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ETOILE SUR RHONE

Le Maire de la commune d'ÉTOILE SUR RHONE

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifié relative aux droits et libertés collectivités locales,

VU la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,

VU le Code de l'urbanisme et son notamment son article R153-18 ; .

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Etoile sur Rhône approuvé le 17 novembre 2025, :

VU les délibérations n° 2025-075, 2025-076 ; 2025-074, 2025-077 du Conseil municipal d'Etoile sur Rhône en date du 17 novembre 2025 portant actualisation du droit de préemption urbain et obligation de dépôt de déclarations préalables pour les travaux de ravalements de façade sur l'ensemble du territoire communal, pour les divisions foncières dans les zones Ua, Ub, Ue, Ui, AU, Ah et Nh du Plu approuvé le 17 novembre 2025 et pour les travaux de clôture sur tout le territoire communal,

VU la délibération 2026-004 du Conseil municipal d'Etoile sur Rhône en date du 27 janvier 2026 instaurant une obligation de permis de démolir sur tout le territoire communal pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction à l'exception des démolitions définies à l'article R421-29 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 novembre 2025 pour tenir compte de ces délibérations ;

ARRÊTE

Article 1 — Le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Etoile sur Rhône approuvé le 17 novembre 2025 est mis à jour à la date du présent arrêté.

À cet effet, sont annexés au Plan Local d'Urbanisme :

- La délibération n°2025 076 du Conseil municipal d'Etoile sur Rhône en date du 17 novembre 2025 instaurant une obligation de dépôt de déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façades pour tout ou partie d'un bâtiment sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme.
- La délibération n°2025 074 du Conseil municipal d'Etoile sur Rhône en date du 17 novembre 2025 instaurant une obligation de dépôt de déclaration préalable pour les divisions foncières dans les zones UA, UA*, UB, UBA, UH, UH*, UI, UI1, UI*, Up, AUb, AUh, A, Ap, Aco, N, Nre, Nco, Ngv du PLU approuvé le 17 novembre 2025.
- La délibération n°2025 077 du Conseil municipal d'Etoile sur Rhône en date du 17 novembre 2025 instaurant une obligation de déclaration préalable sur tout le territoire communal pour les travaux de clôtures conformément à l'article R421-12-d du code de l'urbanisme.
- La délibération n°2025 075 du Conseil municipal d'Etoile sur Rhône en date du 17 novembre 2025 portant actualisation du champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) suite à l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU)conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser telles que définies dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération 2025- 073 en date du 17 novembre 2025 et figurant en annexe du PLU, en référence à la délibération n°2014 – 13 du 6 février 2014.

- La délibération n°2026-004 du Conseil municipal d'Etoile sur Rhône en date du 27 janvier 2026 instaurant une obligation de permis de démolir sur tout le territoire communal pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction à l'exception des démolitions définies à l'article R421-29 du code de l'urbanisme.

Article 2 — La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la Mairie d'Etoile sur Rhône aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Article 3 — Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

Article 4 — Le présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet et à la Direction Départementale des Territoires.

Article 5 — Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois, à compter de sa notification ou 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.

Fait à Etoile sur Rhône,
Le 30 janvier 2026
Le Maire,



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 27 janvier 2026

Envoyé en préfecture le 28/01/2026

Reçu en préfecture le 28/01/2026

Pratique : **30/01/26**

ID : 026-0-2601249-26260127-DEL-2026-004 DE

Le vingt-sept janvier deux mille vingt-six le conseil municipal de la commune d'Etoile-sur-Rhône, dûment convoqué en date du 19 janvier 2026, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme CHAZAL, Le Maire

PRESENTS (20) : Françoise CHAZAL, Yoann DURIF, Florence CHAREYRON, Yves PERNOT, Christophe LAVIGNE, Anne-Marie DUBOIS, Daniel IMBERT, Christiane PERALDE, Odile MOURIER, Christian SALENDRES, Pierrick PAUL, Marie-Claire FAURE, Christian BERNARD, Nathalie DUCROS, Françoise DELAMONTAGNE, Jean-Christophe CHASTANG, Christine JARGEAT, Adrien CHAPIGNAC, Marcel DATIN, Isabelle LEO.

Absents ayant donné pouvoir (3) : Fabrice GIRAudeau pouvoir à Daniel IMBERT, Valérie LECLERE pouvoir à Christine JARGEAT, Anne KLEINHENY pouvoir à Yoann DURIF.

Absents (3) : Emilien TERRAS, Cécile MVOGO, Sandrine POGGI.
Mme Anne-Marie DUBOIS est désignée secrétaire de séance.

Le Procès-Verbal de la séance du 15 décembre 2025 est approuvé à l'unanimité.
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice au jour de la séance : 26

**DEL-2026-004) ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS -
INSTAURATION DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE DEMOLIR**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et suivants et des articles L 2131-1 et L.2131 -2,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.421-3 et les articles R.421-26 et R.421-29 donnant la possibilité au conseil municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu la délibération en date 17 novembre 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Monsieur DURIF, Premier adjoint chargé de l'urbanisme, informe qu'à la suite de l'approbation du PLU en date du 17 novembre 2025, il est nécessaire d'abroger la délibération n° 2024-097 ayant instauré l'obligation de dépôt d'un permis de démolir sur le territoire communal, celle-ci se référant au PLU de 2014, et d'en adopter une nouvelle conforme au document d'urbanisme actuel.

Le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti et qu'il est donc dans l'intérêt de la Commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur son territoire.

Après en avoir délibéré
Le conseil Municipal décide à l'unanimité

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire n° 2026-026
En date du 30/01/26
Le Maire,
Le 4/02/26.



Envoyé en préfecture le 28/01/2026

Reçu en préfecture le 28/01/2026

Pratiquele 30/01/2026

ID : 026-212601249-20260127-DE1_2026_004-DE

- **D'ABROGER** la délibération 2024-097 qui fait référence au PLU de 2014
- **D'INSTAURER** le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal ; à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme,
- **D'ANNEXER** la présente délibération au PLU approuvé par délibération du 17 novembre 2025.
- **D'AUTORISER** le Maire, ou son représentant agissant par délégation, à signer tous les documents s'y rapportant.

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 28 janvier 2026
Le Maire,



Françoise CHAZAL

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire n° 2026-038
En date du 30/01/2026
Le Maire,
Le 4/02/2026



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 novembre 2025

Envoyé en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Publie le 21/11/25

ID : 026-212601249-20251117-DEL-2025-076-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-2025-076) ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS -
INSTAURATION D'UNE OBLIGATION DE DEPOT DE DECLARATION PREALABLE
POUR LES RAVALEMENTS DE FAÇADES**

Il est rappelé que par délibération n°2024-095 le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement de façade sur tout le territoire communal. Un nouveau PLU vient d'être approuvé, il convient donc d'abroger la délibération précitée et d'en prendre une nouvelle.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et suivants et des articles L 2131-1 et L.2131 -2,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R. 421-17-1 e),

Vu l'Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Vu le décret 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections apportées au régime des autorisations d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 17 novembre 2025.

Considérant que les articles R. 421-2 et R. 421-27 du Code de l'Urbanisme dispensent les travaux de ravalement de façades, en dehors des exceptions prévus à l'article R.421-17-1,

Considérant que la commune d'ETOILE SUR RHONE a pour volonté de protéger et de respecter la valorisation du patrimoine bâti en :

- Garantissant le suivi de l'état patrimonial bâti,

- Agissant pour une unité et une harmonie des teintes

- Protégeant les constructions pouvant présenter un intérêt architectural esthétique, historique, environnemental ou culturel.

Considérant que l'obligation d'obtention d'une décision favorable préalablement à tous travaux de ravalement de façades sur tout ou partie de bâtiment, doit permettre de préserver le patrimoine bâti, l'intérêt architectural, l'esthétique, l'harmonie avec le milieu environnant et la compatibilité des constructions avec le site et les paysages et de s'assurer en amont que les travaux envisagés ~~respecteront les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune.~~

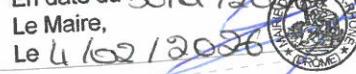
Mes pourront être annexées à l'arrêté

du Maire n° 2026 - 035

En date du 30/11/2025

Le Maire,

Le 4/12/2025



Monsieur DURIF, adjoint en charge de l'Urbanisme, expose à l'Assemblée que :

- Le décret n°2017-253 du 27 février 2014 dispense de formalités les travaux de ravalement de façades, auparavant soumis à déclaration préalable.
- La nouvelle rédaction de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme prévoit que sont soumis à déclaration préalable : «
- a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement »;
- L'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions au principe : « Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :
- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du Code du Patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article du Code du Patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du Code de l'Environnement ;
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ; d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.»;
- Et l'article R. 421-2 m) du Code de l'Urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1. »

Il informe que l'article 5.1 de chaque zone du règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles en vigueur pour les façades des constructions.

Il indique que le Conseil Municipal peut décider d'instaurer la déclaration préalable de ravalement de façades sur l'ensemble de son territoire, en application de l'article R.421-17-1 e) du Code de l'Urbanisme afin en autre de s'assurer que les dispositions précitées soient respectées.

L'objectif de rendre obligatoire l'obtention d'une déclaration préalable pour les ravalements de façades est de permettre à la commune de :

- Garantir un suivi de l'état patrimonial bâti,
- D'agir pour une unité et une harmonie des teintes
- Protéger les constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel.

Après en avoir délibéré

Le conseil Municipal décide à l'unanimité

- **D'ABROGER** la délibération 2024-095

- **D'INSTAURER** une obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façades pour tout ou partie de bâtiment sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

Vu pour être annexé à l'arrêté

du Maire n° 0026-038

En date du 30/01/2026

Le Maire,

Le 4/02/2026



Envoyé en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Pratique le 21/11/2025

ID : 026-21-001249-20251117-DE2-2025-076-DE

- **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
 - Conformément aux dispositions des articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
 - à Madame la préfète de la Drôme
 - à Valence Romans Agglo
- 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

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire n° 0026-038
En date du 30/10/2025
Le Maire,
Le 4/11/2025



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 novembre 2025

Envoi en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Publié le 21/11/2025

ID : 026-212601249-20251117-DEL_2025_077-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-2025-077) ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS -
INSTAURATION D'UNE OBLIGATION DE DEPOT DE DECLARATION PREALABLE
POUR LES TRAVAUX DE CLOTURE**

Madame le Maire rappelle que par délibération n°2009 – 07 le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux de clôture. Cette délibération étant ancienne il convient de l'abroger et d'en prendre une nouvelle.

Vu le Code de l'urbanisme et, notamment son article R.421-12 d) relatif à la déclaration préalable pour l'édition des clôtures ;

Vu l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales (CGCT),

Considérant La nécessité de maîtriser l'apparence et l'urbanisme de la commune à travers le contrôle des clôtures ;

Considérant que les travaux d'édition ou de modification des clôtures peuvent être soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 d) du Code de l'urbanisme afin de garantir leur conformité au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et aux contraintes patrimoniales éventuelles ;

Après en avoir délibéré

Le conseil Municipal décide à l'unanimité

Vu pour être annexé à l'arrêté

du Maire n° 2026-078

En date du 30/11/2025

Le Maire,

Le 4/12/2025



- **D'ABROGER** la délibération 2009 -07.
- **D'INSTAURER** une obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour les travaux de clôture sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.
- **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

Conformément aux dispositions des articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Madame la préfète de la Drôme

- à Valence Romans Agglo

Envoyé en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Publie le 21/11/25

ID : 026-212801249 20251117 DEC 2025 077 DE

La présente délibération, qui sera transmise au représentant 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 *



Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire n° 2026 - 038
En date du 30/01/2026
Le Maire,
Le 4/02/2026



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 : 028-012601340-20251117-DEL-2025-075-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-2025-075) DELIBERATION PORTANT ACTUALISATION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUITE À L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Droit de Préemption Urbain, défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, permet à la collectivité qui l'instaure de préempter, lors de leur alienation, les biens inclus dans des opérations répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du même Code. Ces opérations visent notamment à mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, à organiser le maintien ou l'accueil des activités économiques, à favoriser les loisirs et le tourisme, à réaliser des équipements collectifs ou de recherche, lutter contre l'insalubrité et l'habitat dangereux, assurer le renouvellement urbain, ainsi que la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti ou des espaces naturels.

Pour la commune, il est rappelé que par délibération n°2014-13 en date du 6 février 2014, a été instauré :

- Le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) définies au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du 17 novembre 2025, le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU), modifiant le zonage urbain et à urbaniser précédemment établi.

Au regard des objectifs fixés par le PLU en matière d'aménagement, et notamment de programmation de logements, il apparaît 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 PLU. Ce périmètre a été mis en concordance avec le nouveau zonage du territoire communal.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants et L.300-1 ;

Vu la délibération n°2014 -13 en date du 6 février 2014,

Considérant l'évolution du zonage intervenue dans le cadre de la révision du PLU

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire n°2026 - 036
En date du 30/01/2026
Le Maire
Le 4/02/2026



Considérant la nécessité pour la commune d'ETOILE SUR RHONE de disposer de moyens réglementaires lui permettant, dans le cadre du PLU :

- de mettre en œuvre des 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'assurer le renouvellement urbain ainsi que la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels ;

Après en avoir délibéré

Le conseil Municipal décide à l'unanimité

- **D'ACTUALISER** le champ d'application du Droit de Préemption Urbain (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser telles que définies dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération 2025- 073 en date du 17 novembre 2025 et figurant en annexe du PLU, en référence à la délibération n°2014 – 13 du 6 février 2014.
- **DE MAINTENIR** le dispositif sur l'ensemble des secteurs et périmètres concernés, conformément au zonage 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 "Télerecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ETOILE SUR RHÔNE
Le 17 novembre 2025
Le Maire,

Françoise CHAZAL

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire n° 2026 - 038
En date du 30/01/2026
Le Maire,
Le 4/02/2026



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 novembre 2025

Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Prise le 21/11/25

ID : 026-212601249-20251117-DEL-2025-074-3-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-2025-074) ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION DES SOLS -
INSTAURATION DE L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE POUR LES
DIVISIONS FONCIERES**

Monsieur Yoann DURIF, adjoint en charge de l'Urbanisme, rappelle à l'Assemblée que par délibération 2024 096 en date du 17 décembre 2024, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions parcellaires en zone A et N du PLU approuvé par délibération en date 6 février 2014.

Le PLU qui était en cours de révision vient d'être approuvé durant la présente séance du conseil municipal. Le nouveau PLU approuvé ne contient pas de zone Ah et Nh.

C'est pourquoi il convient d'abroger la délibération 2024 096 et d'en prendre une nouvelle dans le cadre du nouveau PLU.

Il rappelle qu'il résulte de l'application combinée des articles R. 421-23 et L. 115-3 du Code de l'Urbanisme, que le Conseil Municipal peut décider, par délibération motivée et à l'intérieur de zones qu'il délimite, de soumettre à la déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager, dans les parties du territoire nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Il précise qu'en application de l'article L. 115-3 du code précité, la commune « peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques ».

M DURIF rappelle que lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Considérant qu'il est nécessaire de préserver les zones agricoles (A) et naturelles (N) ainsi que leurs sous-secteurs définis par le Plan Local d'urbanisme révisé, afin de pérenniser les activités agricoles existantes et optimiser le fonctionnement économique de celles promues en garantissant des périmètres viables et de permettre une éventuelle

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire n° 2026-038
En date du 30/01/2026
Le Maire,
Le 4/02/2026

111125

exploitation forestière sur de grandes espaces et non sous-di
d'assurer la protection des zones naturelles en raison de la qualité des sites, de la
diversité de la faune et la flore.

Il est également nécessaire de protéger, outre les mesures prises par le PLU, les zone UA, UA*, UB, UBa, UH, UH*, UI, UI1, UI*, Ulp AUb et AUh étant donné leur situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales et leur dimensionnement en réseau ou l'absence de réseau. Dans ce cadre, un des soucis essentiels est de conserver un parcellaire et une densité de constions compatibles avec la préservation du couvert arboré, des zones agrestes, afin de ne pas dénaturer l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

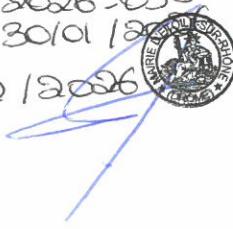
Dans l'ensemble de ces zones, les parcelles agricoles, boisements, parcs et jardins sont des éléments fort dans la composition paysagère du territoire communal.

Après en avoir délibéré Le conseil Municipal décide à l'unanimité

- **D'ABROGER** la délibération 2024-096.
- **DE SOUMETTRE** à déclaration préalable prévue par l'article L115-3 du Code de l'Urbanisme les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager,
- **DE DIRE** que cette décision s'applique sur les zones UA, UA*, UB, UBa, UH, UH*, UI, UI1, UI*, Up, AUb, AUh, A, Ap, Aco, N, Nre, Nco, Ngv selon la carte annexée et de préciser que toute division foncière devra être en conformité aux normes du PLU en vigueur appliquées aux unités foncières et constructions existants, et que ces divisions foncières devront respecter l'intégralité des dispositions de la zone.
- **D'AUTORISER** le Maire à annexer cette délibération au PLU, approuvé par arrêté
- **DE DIRE** que conformément à l'article R 115-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera tenue à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, mention sera publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département, copie sera adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux de la zone et au greffe des mêmes tribunaux.
- **DE DECIDER** que lorsqu'une vente ou location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente pourra demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte.
- **D'AUTORISER** le Maire à signer toutes les pièces et documents afférents à ce dossier.

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.

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire n° 2026-038
En date du 30/11/2025
Le Maire,
Le 4/12/2026



ETOILE SUR RHONE
Le 17 novembre 2025
Le Maire,

Françoise CHAZAL

