

*Département de la Drôme*

# Commune d'EYMEUX

## MODIFICATION N°2 DU PLU

### 1 – Notice explicative

**BEAUR**

Urbanistes O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

sept.-25  
5.25.117



---

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AUF</b>	<b>5</b>
2.1	Contexte, objectifs et motivations	5
2.2	Modification du PLU	11
<b>3</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>14</b>
5.1	Sur la consommation foncière	14
5.2	Sur l'agriculture	14
5.3	Sur les milieux naturels	14
5.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	16
5.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	16
5.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	16
5.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	16
<b>4</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>17</b>
6.1	Pièces écrites modifiées	17
6.2	Pièces graphiques modifiées	17

**1**

# Le document d'urbanisme de la commune

**Le document d'urbanisme en vigueur :**

EYMEUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 20 février 2017.

Ce PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée le 2 juillet 2020.

**La collectivité compétente en matière de PLU :**

La commune d'EYMEUX a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

**La procédure de modification mise en œuvre :**

**A l'initiative de Monsieur le Maire, est engagée une nouvelle procédure de modification de ce PLU, avec pour objectif :**

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf située à l'entrée sud-est du village.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

***Par conséquent, le projet d'évolution du PLU relève de la procédure de modification.***

# 2

## OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AUf

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

**Les zones constructibles du PLU sont presque entièrement utilisées :**

Les zones constructibles pour l'habitat sont situées :

- pour l'essentiel au village, implanté au nord-ouest du territoire sur la 1ère terrasse surplombant l'Isère ;
- au quartier de l'Ecançière, à cheval sur 3 communes, de part et d'autre de la D532 qui relie Grenoble à Romans, au sud-est du territoire.

> Dans les secteurs déjà urbanisés (zones UA et UC), seulement 4 dents creuses non bâties subsistent.

> Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (AUo) sont urbanisées pour deux d'entre-elles (AUo3 et AUo4) et en cours d'urbanisation pour la zone AUo1 (lotissement aménagé et constructions en cours).

La zone à urbaniser AUo2 correspond à un secteur de renouvellement urbain potentiel puisqu'il s'agit d'un secteur occupé par d'anciens bâtiments agricoles, notamment des bâtiments d'élevage. La mise en œuvre de ce secteur nécessitera la démolition de la plupart des bâtiments (dont une partie sont amiantés) et n'est pas envisagée à court ni moyen terme, d'autant qu'une partie des bâtiments sont encore utilisés à des fins de stockage de matériel.

**Bilan de l'urbanisation 2017-2025 :**

#### ► Zones AUo

Zone	Usage initial du terrain	Etat des lieux Août 2025	Nb lots ou logements réalisés	Nb lots/logements restant à bâtir	Potentiel prévu PLU (OAP)
AUo1	Entreprise de TP (délocalisée)	Aménagée. En cours d'urbanisation	3	8	12-14
AUo2	Anciens bâtiments agricoles (à démolir dont certains amiantés)	Pas de projet Certains bâtiments sont encore utilisés (entreposage de matériel)			25
AUo3	Agricole	Urbanisation quasiment terminée	18	1	15-20
AUo4	Agricole	Urbanisation quasiment terminée	6	1	4-6
			<b>27</b>	<b>10</b>	<b>56-65</b>

► **Zones UC :**

Zone	Nb logements réalisés	Nb terrains (dents creuses) restant à bâtir
UC village	11	3
UC Ecancière	3	1
	<b>14</b>	<b>4</b>

> **41 Logements réalisés depuis 2017.** (soit moins de 5 logements par an)

> **Potentiel restant disponible en zones constructibles :**

- 10 lots dans les zones AUo aménagées
- 4 dents creuses

**Soit un potentiel théorique en zone constructible de 14 logements.**

NB : Le potentiel relatif à la zone AUo2, qui nécessitera la démolition de plusieurs anciens bâtiments d'élevage n'est pas comptabilisé ici. En effet, la mise en œuvre de cette zone AUo2 n'est pas envisageable dans les 6 ans compte-tenu de l'absence de porteur de projet, de la complexité de sa mise en œuvre (démolition de bâtiments amiantés) et du délai inhérent à ce type d'opération.

**Point par rapport aux objectifs du PLH :**

> Le **PLH 2018-2023** prolongé jusqu'en 2024 fixait un objectif maximal de 6 logements par an, soit un maximum de 42 logements à réaliser sur 7 ans, de 2018 à 2024 .

La commune d'Eymeux a largement respecté ce maximum puisque 41 logements ont été réalisés en 8,5 ans (de 2017 à mi 2025), ce qui est inférieur à l'objectif maximal fixé pour 7 ans.

> Le **PLH 2025-2030** fixe un objectif maximal de 3,9 logements par an à Eymeux, soit un maximum de 24 logements sur 6 ans.

Avec un potentiel théoriquement constructible de seulement 14 logements, dont plusieurs dents creuses et certains des lots non encore bâtis qui font l'objet d'une rétention foncière, il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone AUf pour permettre l'accueil de nouvelles constructions dans les années à venir. Compte-tenu du temps de mise en œuvre d'une opération d'ensemble, cela permettrait à la commune de disposer de nouveaux terrains à la construction d'ici 2 à 3 ans.

Pour rappel, toute ouverture à l'urbanisation d'une zone AU fermée doit être réalisée dans les 9 ans de sa délimitation, soit d'ici le 20 février 2026, le PLU actuel ayant été approuvé le 20 février 2017.

**Les zones à urbaniser non constructibles (AUf)**

Le PLU délimite deux zones à urbaniser fermées AUf :

- une zone de 0,81 ha au cœur du village. Ce secteur correspond à l'espace d'agrément attenant à deux habitations, sa mise en œuvre n'est pas envisagée à court terme.

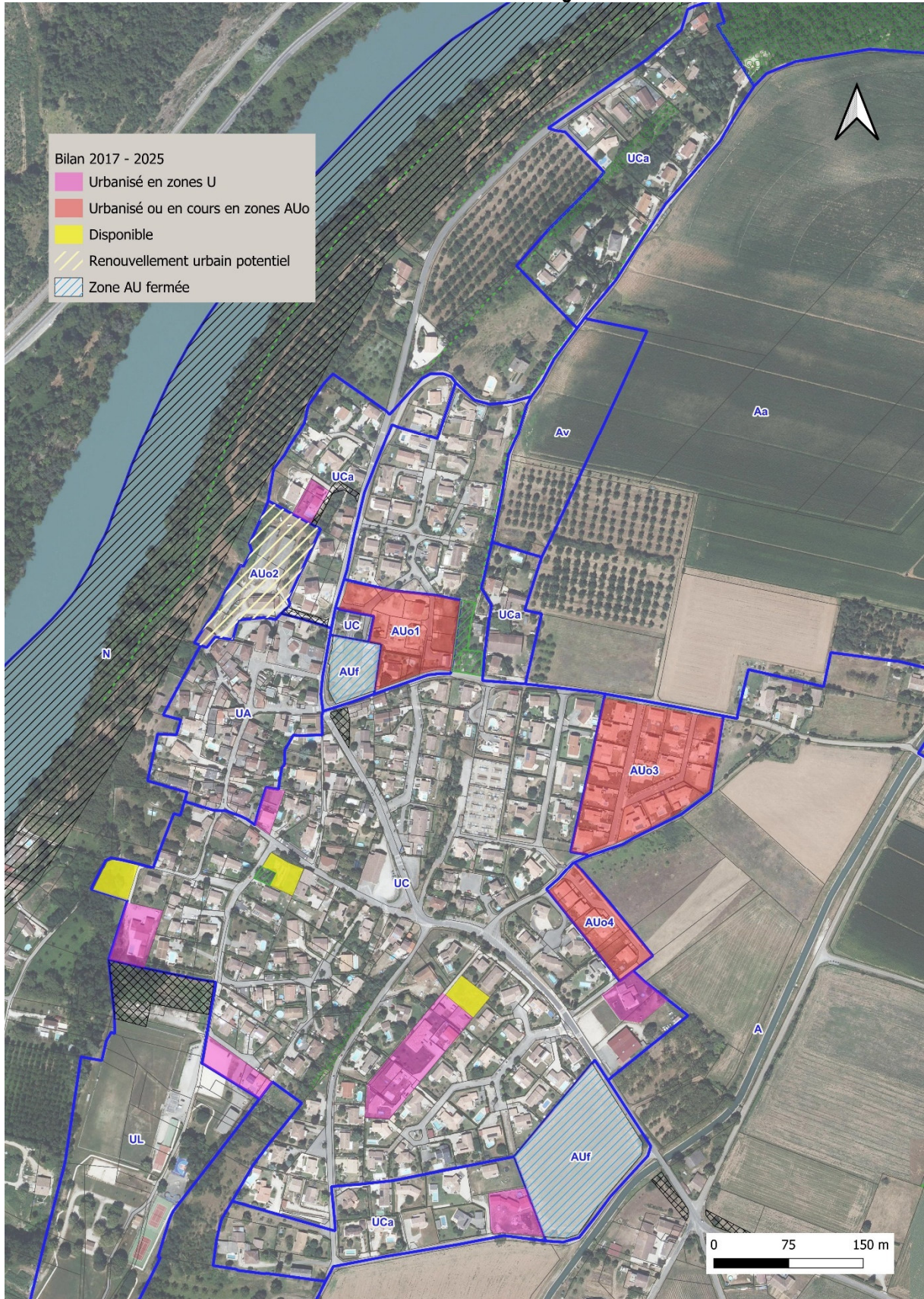
Les OAP<sup>1</sup> actuelles prévoient la réalisation de 12 logements collectifs sur cette zone AUf.

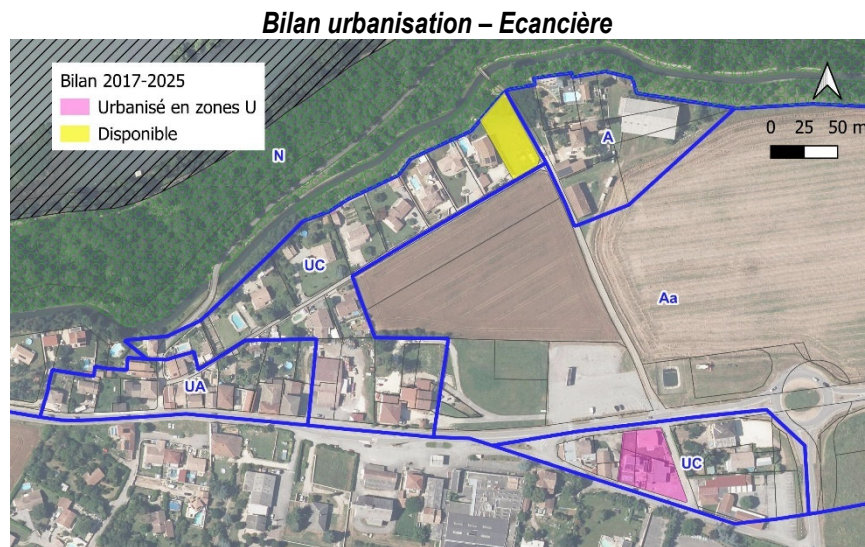
- une zone de 1,2 ha à l'entrée Est du village : ce terrain n'est aujourd'hui plus cultivé, l'exploitant agricole ayant cessé son activité depuis 2024. C'est cette zone AUf que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation.

Les OAP actuelles prévoient la réalisation de 13 à 18 logements individuels sur cette zone AUf.

<sup>1</sup> OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Bilan urbanisation – Village





### La zone AUF sud-est et son ouverture à l'urbanisation

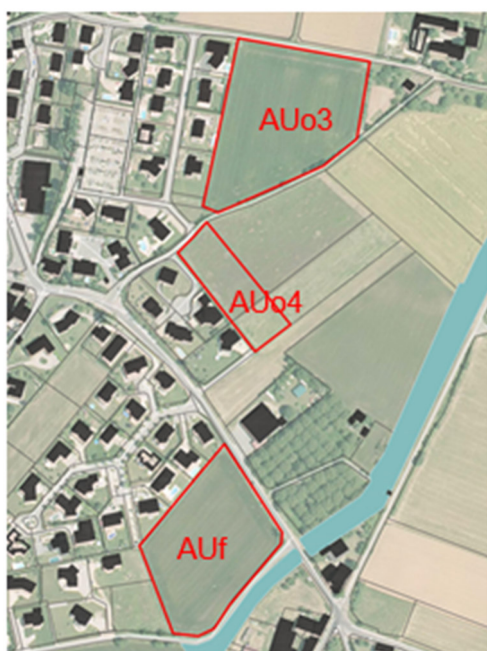
Cette zone AUF est située à l'entrée Sud-Est du village et elle est constituée d'une parcelle de 1,2 ha. Cette zone est enclavée entre de l'habitat pavillonnaire au Nord et à l'Ouest, la RD 325 (rue du Vercors) à l'Est et une voie communale (rue des Mésanges) puis le canal de la Bourne au Sud.

La zone est desservie par le réseau d'eau potable (présent sous les 2 voies qui la bordent) et le réseau collectif d'assainissement est présent sous la rue du Vercors jusqu'à l'entrée du lotissement voisin.

Il est donc proposé d'ouvrir cette zone à l'urbanisation en la reclassant en zone AUo5, constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Cette zone fait déjà l'objet d'une OAP, l'OAP n°4 qui concerne l'ensemble des zones à urbaniser de la frange Est du village.

### OAP actuelle – OAP N°4 - Zones AUo3-AUo4 et AUF de la frange Est du village



#### Enjeux :

Etendre l'urbanisation du village tout en constituant une frange urbaine qualitative d'un point de vue paysager et en maillant les quartiers entre eux par la continuité d'une liaison douce périphérique au village.

Proposer un habitat individuel, en adéquation avec la localisation périphérique du site.

**Schéma illustrant les principes d'aménagement :**

- ◄---◄---◄---◄--- Voies existantes
- ◄--- Voie à créer
- ◄--- Liaison douce existante
- ◄--- Liaison douce à créer
- Entité agricole préservée
- Arbres existants ou à planter
- Implantation indicative des bâtiments uniquement à titre d'exemple
- Jardins des maisons individuelles

**Orientations d'aménagement :**

*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

- Chacune des zones AUo3 et AUo4 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La zone AUf pourra être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU.

*Logements attendus : logements individuels essentiellement.*

*Zone AUo3 : 15 à 20 logements environ.*

*Zone AUo4 : 4 à 6 logements environ.*

*Zone AUf : 13 à 18 logements environ.*

**Orientations : voiries et déplacements :****- Accès**

- La zone AUo3 est desservie par la rue des Campanons. Un bouclage sera réalisé par le prolongement de l'aménagement viaire le long de l'allée des Coquelicots.
- La zone AUo4 est desservie par la rue des Coquelicots. Les différentes parcelles seront desservies par une voie à créer en limite nord-est, assortie d'un alignement d'arbres et d'un cheminement piétonnier.
- La zone AUf est desservie par les rues du Vercors et des Mésanges. Une voie de desserte interne reliera ces 2 voies.

**- Cheminements pour mode doux**

Un chemin pour les modes doux continu sera créé pour relier la rue des Mésanges à la rue des Campanons.

Du sud vers le nord : il traversera le quartier de la zone AUf. Il bordera le quartier de la zone AUo4. Il traversera le quartier de de la zone AUo3 pour déboucher dans l'axe du cheminement existant du côté nord de la rue des Campanons.

Il sera ainsi articulé à la voie verte et à l'allée des Coquelicots.

**Orientation : paysage - environnement**

Une frange boisée sera constituée sur la façade Est de ces quartiers, soit sur l'espace commun, soit à l'intérieur des parcelles de maisons individuelles.

**Orientation : constructions**

- *Typologie de logement*

Les constructions seront de type logement individuel et pourront être mitoyennes.

Pour rappel, les orientations du PADD prévoient une densité moyenne de 16 logements par hectare environ sur les zones à urbaniser. Ce niveau de densité était compatible avec les orientations du SCOT pour les villages ruraux comme Eymeux, qui sont de 15 logements par hectare pour la période 2016-2025 et 18 logements par hectare pour la période 2026-2040.

Il est proposé d'adapter l'OAP de la manière suivante :

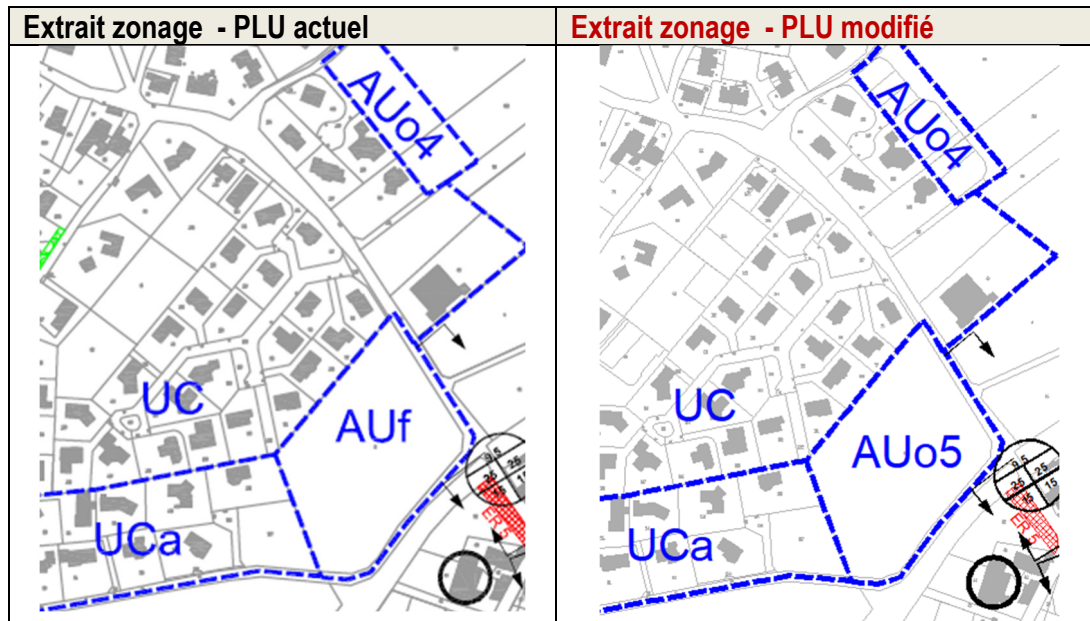
- remplacer les références à la zone AUf, par la zone AUo5
- augmenter le nombre de logements attendus pour la zone ouverte à l'urbanisation de 13 - 16 logements à 18-20 logements.

Le règlement de la zone AUo sera simplement adapté afin de prendre en compte cette zone AUo5. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation qui imposent une opération d'aménagement d'ensemble ne sont pas modifiées.

## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Classement de la zone AUf au Sud-Est du village en zone AUo5.



### 2.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement de la zone AUo est modifié pour y intégrer les dispositions spécifiques au secteur AUo5.

<b>Règlement modifiée</b>
<p><b>ZONE AUo</b>  <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>            Zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.            La zone AUo comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et, AUo4 <b>et AUo5</b>.            [...]</p> <p><b>ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b>            [...]            La hauteur des constructions est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet et R + combles habitables dans les secteurs AUo3, et AUo4 <b>et AUo5</b>.</li> <li>- 8 mètres au sommet et R+1 dans le secteur AUo1</li> <li>- 11 mètres au sommet et R + 2 + combles habitables dans le secteur AUo2.</li> </ul> <p>[...]</p>

## 2.2.3. Modification Des OAP :

> L'« OAP n°4 : Zone AUo3, AUo4 et AUf : la frange Est du village » est adaptée.

### OAP modifiée

#### 4- OAP n°4 : Zone AUo3, AUo4 et AUo5 : la frange Est du village

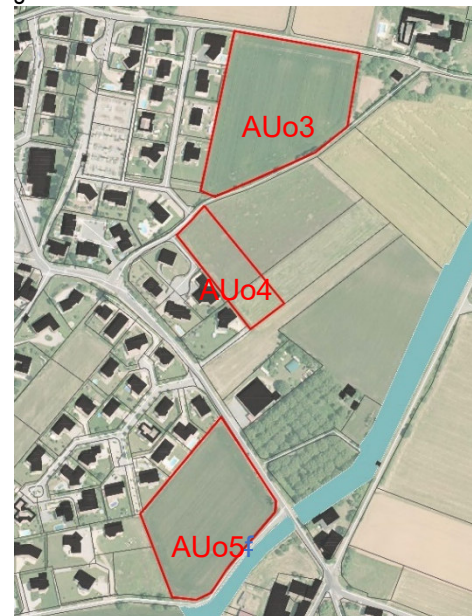
##### 4.1 Description générale :

Les zones AUo3, AUo4 et AUf AUo5 représentent des surfaces respectives de 15790m<sup>2</sup>, 4630m<sup>2</sup> et 12600m<sup>2</sup>. Elles se situent en limite Est du village.

La zone AUo3 est desservie par la rue des Campanons.

La zone AUo4 est desservie par la rue des Coquelicots.

La zone AUf AUo5 est desservie par les rues du Vercors et des Mésanges.











Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit ou à proximité immédiate de chaque zone, sauf pour la zone AUf AUo5, qui nécessitera une extension du réseau d'assainissement.

##### Enjeux :

- Etendre l'urbanisation du village tout en constituant une frange urbaine qualitative d'un point de vue paysager et en maillant les quartiers entre eux par la continuité d'une liaison douce périphérique au village.
- Proposer un habitat individuel, en adéquation avec la localisation périphérique du site.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

**Schéma illustrant les principes d'aménagement :**

-  Voies existantes
-  Voie à créer
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Entité agricole préservée
-  Arbres existants ou à planter
-  Implantation indicative des bâtiments uniquement à titre d'exemple
-  Jardins des maisons individuelles

**4.2 Orientations d'aménagement :****Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :**

- Chacune des zones AUo3, AUo4 et AUo5 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La zone AUf pourra être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU.

Logements attendus : logements individuels essentiellement.

Zone AUo3 : 15 à 20 logements environ.

Zone AUo4 : 4 à 6 logements environ.

Zone AUf : ~~13~~ 18 à ~~18~~ 20 logements environ.

**4.2.1 Orientation : voiries et déplacements :**

- **Accès**
- La zone AUo3 est desservie par la rue des Campanons. Un bouclage sera réalisé par le prolongement de l'aménagement viaire le long de l'allée des Coquelicots.
- La zone AUo4 est desservie par la rue des Coquelicots. Les différentes parcelles seront desservies par une voie à créer en limite nord-est, assortie d'un alignement d'arbres et d'un cheminement piétonnier.
- La zone AUf AUo5 est desservie par les rues du Vercors et des Mésanges. Une voie de desserte interne reliera ces 2 voies.

**- Cheminements pour mode doux**

Un chemin pour les modes doux continu sera créé pour relier la rue des Mésanges à la rue des Campanons.

Du sud vers le nord : il traversera le quartier de la zone AUf AUo5. Il bordera le quartier de la zone AUo4. Il traversera le quartier de de la zone AUo3 pour déboucher dans l'axe du cheminement existant du côté nord de la rue des Campanons.

Il sera ainsi articulé à la voie verte et à l'allée des Coquelicots.

**4.2.2 Orientation : paysage - environnement**

Une frange boisée sera constituée sur la façade Est de ces quartiers, soit sur l'espace commun, soit à l'intérieur des parcelles de maisons individuelles.

**4.2.3 Orientation : constructions**

- Typologie de logement

Les constructions seront de type logement individuel et pourront être mitoyennes.

# 3

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 5.1 Sur la consommation foncière

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf engendre la consommation d'un terrain de 1,2 ha, nécessaire pour répondre aux besoins en matière d'habitat des années à venir.

Les orientations d'aménagement imposent un minimum de logements augmenté par rapport à l'OAP initiale, permettant de respecter l'objectif de densité moyenne fixée sur par le PADD à 16 logements par hectare dans les zones à urbaniser, ce qui reste compatible avec le SCOT du grand Rovaltain en la matière.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur la consommation foncière.**

### 5.2 Sur l'agriculture

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf engendre la consommation d'un terrain agricole de 1,2 ha. Ce terrain n'est plus cultivé depuis 2024, l'exploitant propriétaire ayant cessé son activité. Par ailleurs ce terrain étant enclavé entre des secteurs urbanisés et des voies, son urbanisation n'aura aucun impact sur les activités agricoles qui en sont éloignées.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur l'agriculture.**

### 5.3 Sur les milieux naturels

L'ouverture à l'urbanisation concerne un terrain agricole de grandes cultures exploité jusqu'en 2023, qui ne présente pas d'enjeu naturaliste ni de fonctionnalité de corridor écologique.

L'OAP prévoit la constitution d'une frange boisée au sud, le long de la voie communale qui sépare le terrain du canal de la Bourne.

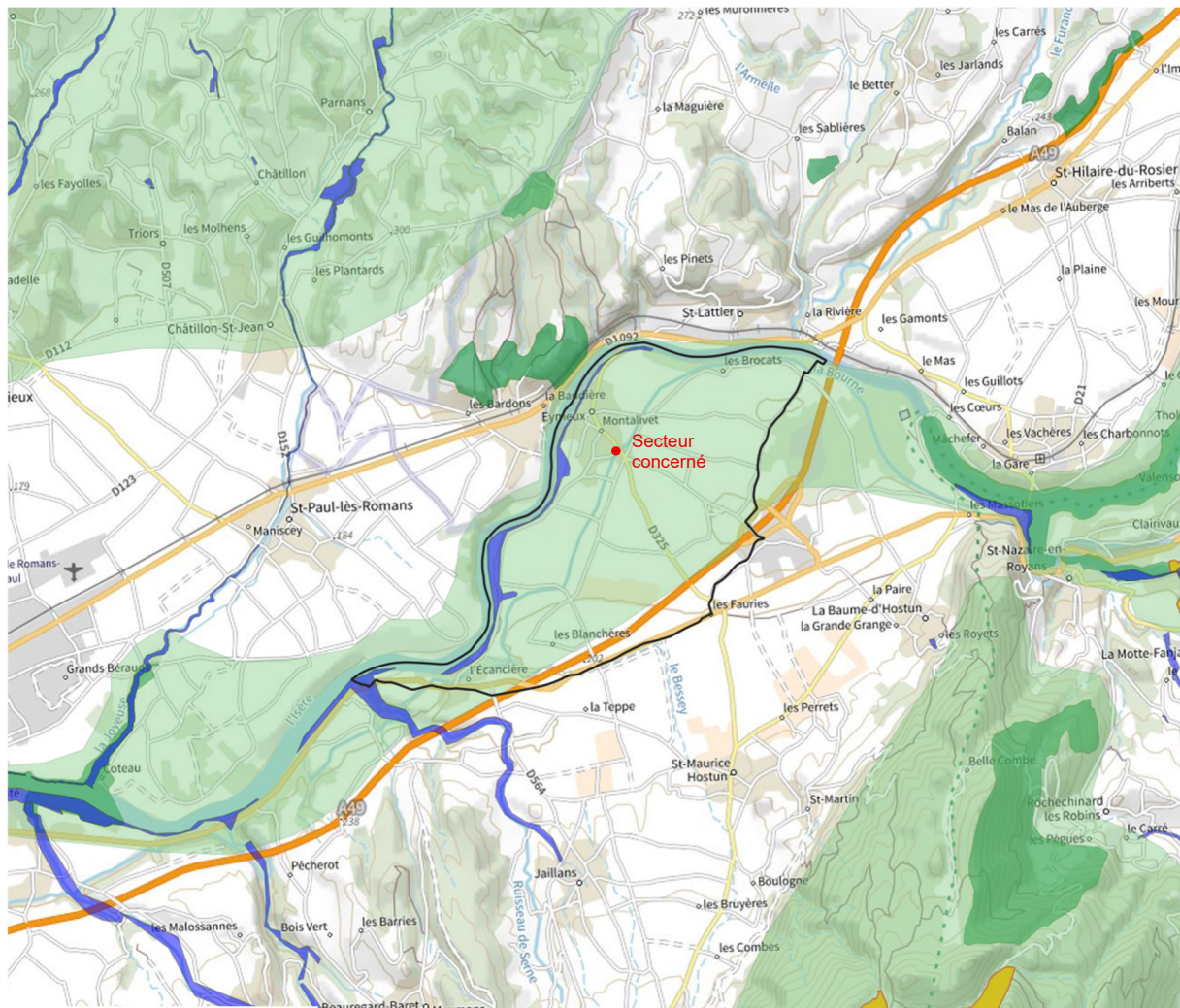
En dehors d'une ZNIEFF de type 2 « zone fonctionnelle de l'Isère à l'aval de Meylan », qui couvre la quasi-totalité du territoire communal et de zones humides en bordure de l'Isère, la commune n'est concernée par aucun périmètre de protection ou d'inventaire de milieux naturels remarquable.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à près de 7 Km de la zone AUf (et plus de 5 Km de la limite sud du territoire communal) et concerne le massif du Vercors.

La zone ouverte à l'urbanisation est donc à l'écart de tout secteur à enjeu naturel identifié.

**Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence négative notable sur les milieux naturels.**

**Cartographie des espaces naturels d'intérêt et  
localisation du secteur concerné par la modification du PLU :**



- ZNIEFF type 2
- ZNIEFF type 1
- Zone humide
- Site Natura 2000

## 5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Le règlement de la zone AUo impose :

- le traitement sur le terrain du projet par infiltration et rétention si nécessaire des eaux pluviales,
- un minimum de 30% de surface non imperméabilisée sur les terrains.

La zone AUf est à l'écart de tout périmètre de protection de captage d'eau potable.

La ressource en eau potable est suffisante sur la commune pour répondre aux besoins liés au PLU.

La zone sera raccordée au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités dans la station d'épuration communale. Cette dernière, mise en service en 2018, dispose d'une capacité de traitement suffisante.

**Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence négative notable sur les eaux superficielles et souterraines.**

## 5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf permettra de répondre aux besoins en matière d'habitat dans les années à venir, compte-tenu des capacités résiduelles de construction qui sont insuffisantes dans les zones actuellement constructibles.

Cette ouverture à l'urbanisation est organisée par les orientations d'aménagement et le règlement. Cette zone à vocation principale d'habitat s'inscrit en continuité directe avec le tissu urbanisé du village avec lequel sont prévues des connexions piétonnes.

Le secteur est situé en dehors de toute zone de risque.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.**

## 5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

La zone ouverte à l'urbanisation est une zone à vocation principale d'habitat qui s'inscrit en continuité directe avec le tissu urbanisé du village. Le village n'est concerné par aucun périmètre de protection ou de secteur patrimonial remarquable.

Elle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les prescriptions architecturale et en matière d'espace vert figurant au règlement de la zone AUo. La limite sud de la zone devra notamment être traitée sous la forme d'une bande verte boisée.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur le patrimoine paysager et bâti**

## 5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet de modification n'est pas de nature à entraîner de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel.

# 4 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 6.1 Pièces écrites modifiées

- 1. Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- 2. Orientations d'aménagement et de programmation** : l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 est modifiée et sera donc à substituer à l'OAP actuelle. L'OAP modifiée constitue la pièce n°2 du présent dossier de modification
- 2. Règlement écrit** : le règlement de la zone AUo est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel. Il constitue la pièce n°3 du présent dossier de modification.

## 6.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.