



DEPARTEMENT ATTRACTIVITE
TRANSITIONS AMENAGEMENT

Direction Habitat Urbanisme et Aménagement
Service Urbanisme et Aménagement durable

Référence : FL/ZN/RC/IS/AS/SG
D2025-727700
Nom du contact : Adrien REVIRAND
Courriel : adrien.revirand@valenceromansagglo.fr
Téléphone : 04 75 79 20 76

MAIRIE DE EYMEUX
MONSIEUR FABRICE BAR
MAIRE
30 PLACE DU SOUVENIR
26730 EYMEUX

Valence, le 26 NOV. 2025

Objet : Avis sur la modification n°2 du PLU de la commune de Eymeux

Monsieur le Maire,

Vous m'avez fait part du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune le 25 septembre 2025 afin que la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo puisse émettre un avis en tant que Personne Publique Associée.

Ainsi Valence Romans Agglo se prononce pour un **avis favorable avec remarques** sur les sujets suivants :

En matière d'habitat : l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf est possible, mais un ajustement du PLU, via sans doute une révision, sera nécessaire pour adapter le document aux objectifs du PLH.

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales : Intégration des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.

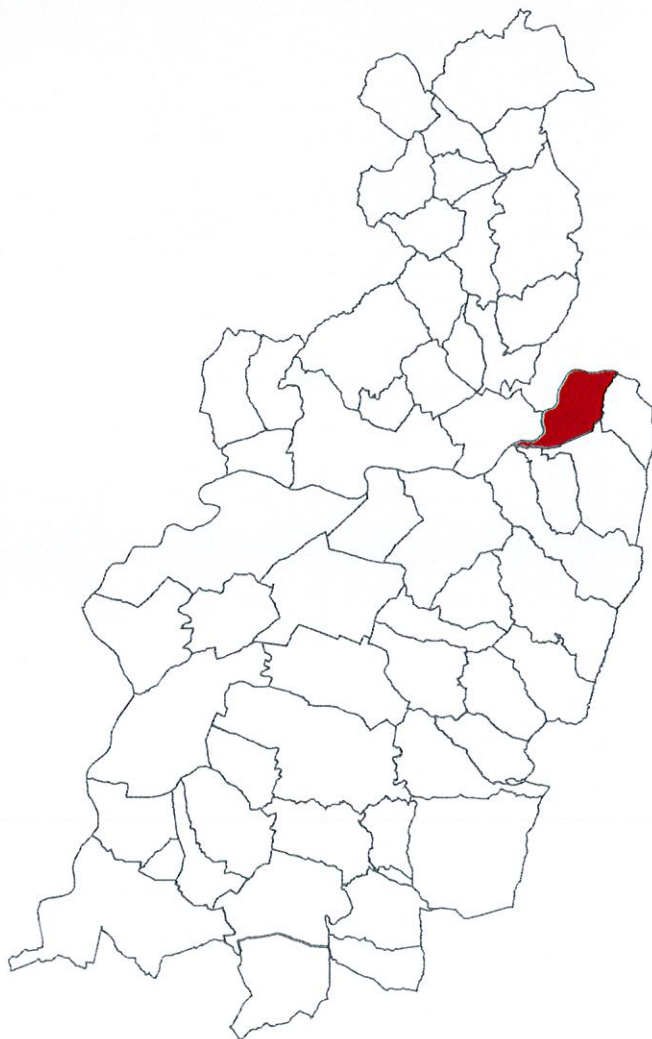
Vous trouverez en annexes le détail des retours des services de l'Agglomération au titre de ses compétences.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président,
Par délégation,
Fabrice BARUE
Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire

AVIS SUR LA MODIFICATION DU PLU

Eymeux



Date de réception du projet : 24/09/2025

Avis décision agglo n° : 2025_D896 du 25 novembre 2025

CONCLUSION DE L'AVIS :

FAVORABLE AVEC REMARQUES

SOMMAIRE

COMPÉTENCE HABITAT	3
COMPÉTENCE ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES	4

COMPÉTENCE HABITAT

1 - Analyse de la compatibilité du PLU d'Eymeux avec le PLH

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Eymeux, approuvé en 2017 pour une durée de 12 ans, fixe dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) un objectif de production de 8 à 9 logements par an, soit un total de 108 logements sur cette période. Cet objectif défini à l'époque de l'élaboration du PLU, n'est pas compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), comme cela a été rappelé à la commune par courrier en date du 23 juillet 2025.

En effet, les différents PLH successifs fixent à la commune d'Eymeux un rythme de construction maximal de 6 logements par an jusqu'en 2025, puis de 3,9 logements par an au-delà. Sur la durée de validité du PLU, le nombre maximal de logements à programmer devrait donc s'établir à environ 66 logements (soit 9 années à 6 logements/an et 3 années à 3,9 logements/an).

Ce faisant, l'étendue des zones à urbaniser (AU) inscrites dans le PLU semble aujourd'hui plus importante que les besoins actuels. Cette observation concerne notamment la zone AUf, objet de la présente modification, qui de par sa situation en extension et à la périphérie de l'enveloppe urbaine, arrive en surnombre. Le PLH met en avant la priorité donnée au renouvellement urbain, en particulier sur la zone AUo2 et les secteurs en dent creuse, comme la zone AUf du centre-village.

- **Le projet de modification écarte ainsi ces deux secteurs, en favorisant à court terme une urbanisation périphérique moins cohérente avec les orientations du PLH. Une mise à jour du PADD et des zones à urbaniser sera donc nécessaire à moyen terme, avec un ajustement du PLU via sans doute une révision.**

2 - Observation sur le volume de logements restant à programmer au regard du PLH

Le dossier de PLU présente un bilan de 41 logements construits depuis 2017, hors divisions parcellaires et changements de destination, soit sur une période d'environ 8,5 années. Sur cette même période, le PLH admettait pour la commune un rythme maximal de 6 logements par an, soit un total de 51 logements autorisés. Les orientations quantitatives du PLH ont ainsi bien été respectées, comme souligné dans le dossier.

En tenant compte de la production déjà réalisée de 41 logements, du potentiel résiduel de 14 logements identifié dans le projet de PLU (hors renouvellement urbain) et du plafond global de 66 logements autorisés par le PLH sur la durée de validité du PLU, il apparaît que la commune dispose encore d'une capacité théorique de 11 logements à programmer d'ici 2028.

La modification du PLU actuellement envisagée prévoit toutefois l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf, pour un programme estimé à 18 à 20 logements environ, dépassant ainsi de près de 10 unités le plafond fixé par le PLH. Néanmoins, le principe de report des bilans prévu par le PLH, permettant de compenser les excédents ou déficits de production sur les périodes ultérieures, rend possible l'ouverture de la zone AUf dans le cadre de la présente modification.

- **Le surplus de logements susceptible d'être observé à l'issue de la mise en œuvre de l'ouverture de la zone AUf sera alors déduit des objectifs de production fixés dans le futur document d'urbanisme.**

3 - Observation sur la diversification de l'offre de logements et mise en œuvre des orientations qualitatives

Afin de favoriser le parcours résidentiel de l'ensemble des habitants, le PLH préconise la production d'une offre diversifiée de logements. Ainsi, le PLU à travers son PADD, reprend cet objectif en affichant la volonté de

développer aux côtés des logements individuels en propriété, une offre de logements locatifs de petite taille et de logements collectifs.

Le PLH fixe à cet effet des objectifs qualitatifs précisant que 20 à 30 % de la production totale sur la commune devrait être réalisée en logements collectifs, et une proportion équivalente en habitat intermédiaire. Par ailleurs, 5 % des logements neufs devraient être réservés au locatif social.

- Le dossier ne présente pas à ce stade de bilan détaillé de la mise en œuvre de ces orientations qualitatives. Il apparaît regrettable pour les jeunes ménages ou les seniors recherchant une petite location, le report de l'urbanisation des secteurs de centralité initialement destinés à accueillir une offre de logements collectifs ou intermédiaires, tels que les OAP n°1 et n°2. Si la diversification de l'habitat souhaitée par la commune ne peut être pleinement engagée dans la période actuelle, elle pourra être confortée à moyen terme lors des prochaines étapes d'évolution du PLU.

COMPÉTENCE ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le service Assainissement et Gestion des eaux pluviales n'émet pas de remarque particulière sur l'objet de la modification.

- Toutefois, il attire l'attention sur la nécessité de prendre en compte les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales (disponible en annexe), dans le cadre de la préparation du futur zonage pluvial actuellement en cours d'élaboration. À ce titre, il est recommandé d'intégrer ces prescriptions au sein du règlement écrit des zones concernées par la présente modification, ou a minima de l'OAP concernée, afin d'assurer la cohérence entre les documents d'urbanisme et les orientations du futur zonage pluvial.

CONCLUSION

Valence Romans Agglo se prononce pour un avis favorable accompagné de remarques.

A Valence le 26 NOV. 2025
Pour le Président
Par délégation,
Fabrice LARUE
Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire

