



**PRÉFÈTE
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service aménagement du territoire et risques**

Pôle aménagement

Affaire suivie par Romain SEMONS

04 26 60 80 67

ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

2025-SATR-389-LET

Valence, le **10 NOV. 2025**

Monsieur le Maire,

Par courrier du 29 septembre 2025, vous m'avez notifié le dossier concernant la modification n°2 de votre PLU qui a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUF (devenant AUo5) située à l'entrée sud du village.

Après étude par mes services des différents documents que vous m'avez fournis, j'émetts un avis favorable sous réserve de fournir des justifications supplémentaires concernant la non ouverture de la zone AUF située en centre bourg, de prévoir des logements sociaux dans la nouvelle OAP et de respecter la densité prescrite par le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain.

L'ouverture de la zone AUF, d'une superficie de 1,2 ha en zone agricole, pour la construction de 18 à 20 logements, est justifiée par le constat du comblement des zones constructibles du PLU actuel: 3 zones urbanisées ou en cours d'urbanisation (AUo1, AUo3, AUo4); 1 zone "ouverte" sans possibilité de développement durant la durée du PLU actuel (AUo2), 4 petites dents creuses en coeur de village et une zone AUF dont l'ouverture n'est plus envisagée car constituant un espace d'agrément à deux habitations. Ainsi, les documents indiquent que le potentiel restant est de 14 logements. Les objectifs du plan local de l'habitat (PLH) 2025-2030 ouvrant un droit à construire de 24 logements pour la commune, celle-ci peut donc sur cette période construire 10 logements supplémentaires.

Concernant le calcul du potentiel de construction restant, celui-ci ne prend pas en compte les 25 logements prévus dans l'OAP AUo2. Or, ce potentiel doit être pris en compte car il s'agit d'une zone ouverte potentiellement constructible. Le potentiel restant est donc de 39 logements et non 14 logements comme indiqué. Toutefois, compte tenu des justifications apportées, notamment la difficulté de réhabiliter un site imposant du désamiantage qui nécessite un délai de travaux long, on peut considérer raisonnablement que l'OAP AUo2 ne sera pas mise en oeuvre avant la fin du PLU actuel.

S'agissant de la compatibilité avec le PLH, les documents indiquent qu'avec un potentiel actuel de 14 logements, la commune peut envisager la construction de 10 logements supplémentaires. Or, la commune en prévoyant l'accueil de 18 à 20 logements dans la zone AUo5, dépasse de 8 à 10 logements les objectifs fixés par le PLH 2025-2030 (24 logements). Cependant, le PLH permettant de comptabiliser ce surplus de production de logement dans les "droits à construire" du prochain PLH on peut considérer que cela reste compatible. Il est à noter que cela pénalisera la commune dans son "droit à construire" dans le prochain PLH.

4 place Laennec
26000 VALENCE
Tél. : 04 26 60 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

La modification du PLU prévoit l'ouverture de la zone AUF au sud du bourg. Il apparaît, au regard du PLU actuel, qu'il existe une autre zone AUF en centre bourg qu'il serait pertinent d'ouvrir prioritairement en terme de réduction de consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF). Il conviendra de préciser les motifs présents dans le document qui ont concouru à ne pas avoir privilégié cette zone.

La nouvelle zone AUo5 est couverte par une OAP qui prévoit exclusivement de l'habitat individuel. La typologie de logements gagnerait à être diversifiée afin de répondre aux différentes typologies des besoins (jeunes ménages, seniors). Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs du PLH (10% de Logements sociaux), il est demandé de prévoir des logements sociaux dans cette OAP. De même, il est demandé de respecter la densité prescrite par le Scot sur la période 2026-2040, soit 18 logements/ha.

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

Pour la Préfète,
Par délégation,
Le Directeur Départemental des Territoires

Le Directeur Départemental
des Territoires

Pierre BARBERA

Monsieur Fabrice Bar
Maire d'Eymeux
30, place du Souvenir
26730 Eymeux