

Publié sur le site internet le 19 septembre 2025

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt-cinq le **15 septembre à 19 heures 00**, le **Conseil Municipal de la Commune d'EYMEUX** (Drôme), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Fabrice BAR, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : **14**

Présents : **11**

Votants : **14**

Date de la convocation : **11/09/2025**

Etaient présents : AYGLON Elodie, BAR Fabrice, BAYARD Barbara, CHARRASSON Jeanine, DAVID-BERTHAUD Sylvia, EMERY Fabien, GINOT Nicolas, GRILLERE Marion, MOLIN Jonathan, MONNET Carole, PONCE Jérémy.

Etaient excusés : BURAIIS Laurent, CHAMPAUZAC Alexandra, VIGNON Henry.

Monsieur Laurent BURAIIS a donné pouvoir à Monsieur Fabien EMERY pour voter en son nom.

Madame Alexandra CHAMPAUZAC a donné pouvoir à Madame Carole MONNET pour voter en son nom.

Monsieur Henri VIGNON a donné pouvoir à Monsieur Nicolas GINOT pour voter en son nom.

Madame Barbara BAYARD est nommée secrétaire de séance.

OBJET 2025- 09- 03 MODIFICATION N°2 DU P.L.U. D'EYMEUX – MOTIVATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE AUF

Monsieur Fabien EMERY, Adjoint à l'urbanisme expose au Conseil Municipal les considérants suivants :

➤ Il a initié par arrêté n° 63/2025 du 05 septembre 2025 une procédure de modification du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUF située à l'entrée sud-est du village ;

➤➤ Monsieur Fabien EMERY, Adjoint à l'urbanisme rappelle que la zone AUF est une zone à urbaniser de 1,2 ha, inconstructible en l'état et à vocation dominante d'habitat. Elle est située en continuité de la zone urbaine du village.

- L'urbanisation des zones AUo1, AUo3 et AUo4 du PLU est maintenant, soit terminée (AUo3 et AUo4), soit en voie d'achèvement (AUo1). Au total, seuls 10 lots restent à construire dans ces 3 zones aménagées (dont 2 font l'objet de rétention foncière).

- La zone AUo2 est une zone de renouvellement urbain correspondant à une ancienne exploitation agricole à proximité du centre ancien comportant plusieurs hangars et d'anciens bâtiments d'élevage amiantés, dont la démolition sera nécessaire avant tout projet d'urbanisation. La reconversion de ce site n'est pas envisageable dans les 6 ans, compte-tenu

de la complexité de sa mise en œuvre (démolition de bâtiments amiantés) et du délai inhérent à ce type d'opération.

- Dans les zones urbaines (UA et UC) ne restent disponibles que 4 dents creuses dispersées.

➤ Soit un potentiel théorique en zone constructible (zones U et AUo) de 14 logements seulement (voir cartographie ci-après).

Il apparaît donc 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, la commune n'a pas dépassé l'objectif maximal de production de logements affecté par le PLH (Programme local de l'habitat) pour la période 2018-2024, qui était de 6 logements par an, soit 42 logements sur 7 ans.

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

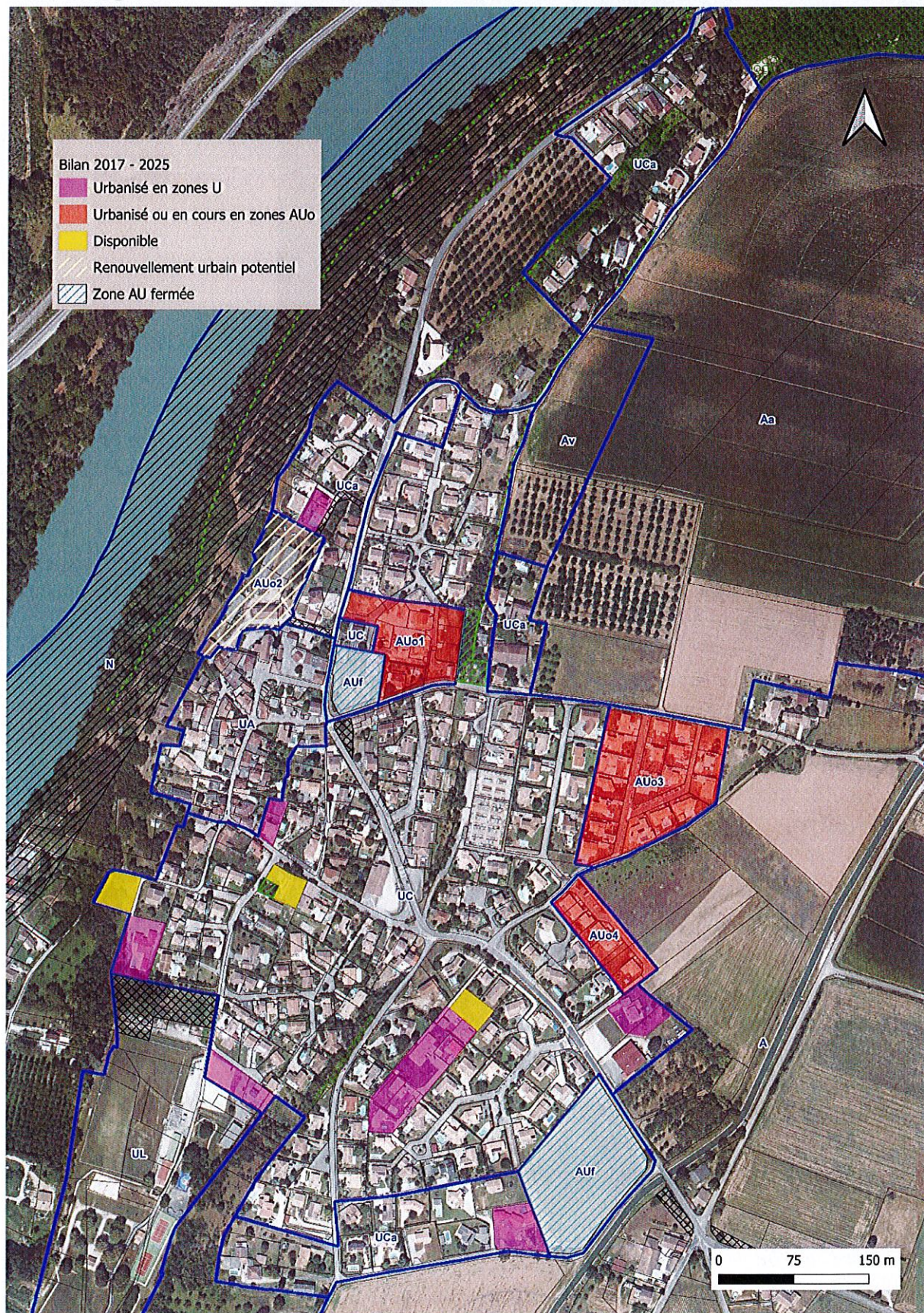
Ce qui confirme que le potentiel disponible (14 logements potentiels) est insuffisant.

➤ L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf à l'entrée sud-est du village est donc justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées, qui ne permettent pas de répondre aux objectifs communaux de production de logements.

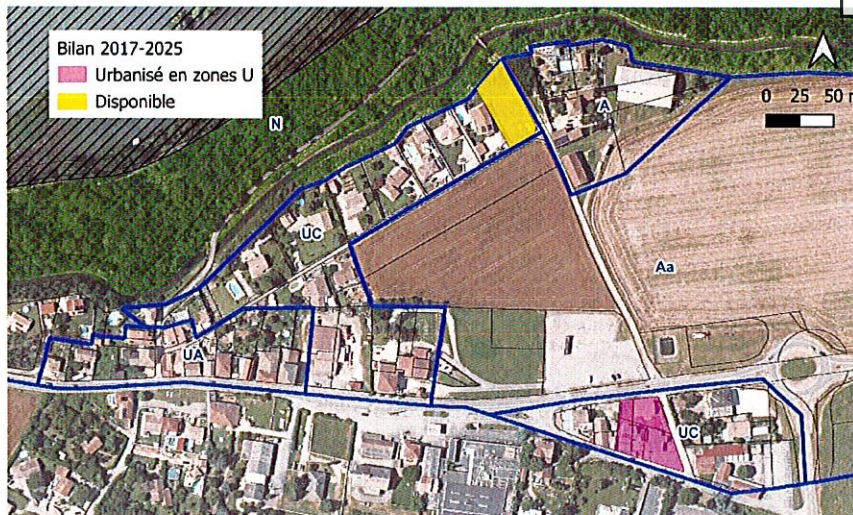
➤ La zone AUf est située à proximité des réseaux d'assainissement et d'eau potable et elle est desservie par la rue du Vercors (RD325) au nord-est et la rue des Mésanges au sud-est. La faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement et de construction dans cette zone AUf est donc avérée.

Bilan de l'urbanisation et des capacités d'urbanisation

> Au village :



> **Au quartier de l'Ecancière :**



➤ Les dispositions du code de l'urbanisme imposent que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

➤ Monsieur Fabien EMERY, Adjoint à l'urbanisme demande donc au Conseil municipal de prendre une délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation proposée, au regard des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu l'exposé de M. le Maire, et après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL :

- **APPROUVE** l'engagement de la procédure de modification du PLU initiée par Monsieur le Maire,

- **MOTIVE** l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUF située à l'entrée sud-est du village par les justifications suivantes :

- Les zones urbaines et à urbaniser constructibles du PLU actuel ne disposent plus de surfaces disponibles et mobilisables à court et moyen terme (dans les 6 ans) suffisantes pour répondre aux objectifs de production de logements.
- La zone AUF est desservie à proximité par l'ensemble des réseaux.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus, et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte après transmission en Préfecture et publication le 19 septembre 2025.



Le Maire,
F. BAR