



# Plan Local d'Urbanisme

Commune  
d'**EYMEUX**  
(26730)

Prescription : 21/10/2013

Arrêt : 29/02/2016

**Approbation : 20/02/2017**

## 2a. Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.14.102  
Fév.  
2017

# P.A.D.D.

Rappel du code de l'urbanisme

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

→ définit les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection** des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état** des continuités écologiques.

→ arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

→ fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

## EYMEUX :

- > Un **territoire rural en cours de péri-urbanisation**, de par sa proximité avec l'agglomération de Romans et l'autoroute Valence-Grenoble.
- > Une **démographie très dynamique** (+67% entre 1999 et 2009 – 1050 habitants) associée à une importante pression foncière.
- > Des commerces et des services de proximité existants, mais limités.
- > Pas de desserte efficace par les transports en commun.
- > Une vie économique basée sur :
  - l'**agriculture** tournée principalement vers les grandes cultures et l'élevage hors-sol,
  - la **zone d'activités intercommunale des Monts du Matin**, à cheval sur Eymeux et la Baume d'Hostun, à proximité de l'échangeur.
- > Un territoire compris dans le **SCOT du grand Rovaltain**, dont les orientations doivent être traduites dans le PLU.



### Des objectifs pour le P.L.U. :

- **Assurer un renouvellement démographique suffisant afin de maintenir le niveau d'équipement scolaire et de services et commerces du village ;**
- **Conforter le rôle de centralité du village ;**
- **Préserver les conditions de pérennisation et de développement des activités agricoles, qui sont essentielles pour le territoire ;**

## Aménagement - Equipement - Urbanisme - Habitat Déplacements - Transports - Communications numériques

### Objectif :

**Assurer un renouvellement suffisant de la population en proposant une offre de logements adaptée**

### Orientations :

→ Envisager une perspective de population d'environ 1270 à **1300 habitants à l'horizon 2027**, ce qui correspond à un niveau annuel de croissance de 1,4 % à 1,6% en moyenne.

*Estimations calculées à partir d'une population actuelle de 1074 habitants.*

*Cela représente une croissance nettement contenue par rapport à celle enregistrée entre 1999 et 2011, qui était de 5,2 % par an en moyenne.*

→ Prévoir la production de **8 à 9 logements nouveaux par an, soit entre 96 et 108 logements pour 12 ans.**

> 22 de ces logements seront nécessaires pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage, si on estime que le nombre de personnes par ménage sera de 2,65 en moyenne contre 2,8 en 2011.

> les 74 à 86 autres logements permettront l'accueil de 196 à 228 habitants supplémentaires.

→ **Diversifier l'offre de logements** afin de permettre l'accueil de toutes les catégories de population et réduire la consommation d'espace pour l'habitat :

- prévoir la production de logements locatifs de petite taille et de logements collectifs, en plus des logements individuels en propriété.
- prévoir la production de logements collectifs à hauteur de 20 à 30%, de logements intermédiaires pour 20 à 40 % et d'habitat individuel pour 40 à 50 %.
- prévoir la production d'environ 5% de logements sociaux.

### Objectif :

**Conforter le développement de l'habitat au village.**

### Orientations :

→ **Utiliser en priorité les terrains mobilisables dans l'enveloppe urbaine du village :**

- terrains vierges,
- tènement mobilisable après la délocalisation d'une entreprise,
- préparer la reconversion de la friche agricole au Nord de l'Eglise.

→ Localiser le **développement urbain en continuité immédiate des secteurs déjà urbanisés du village.**

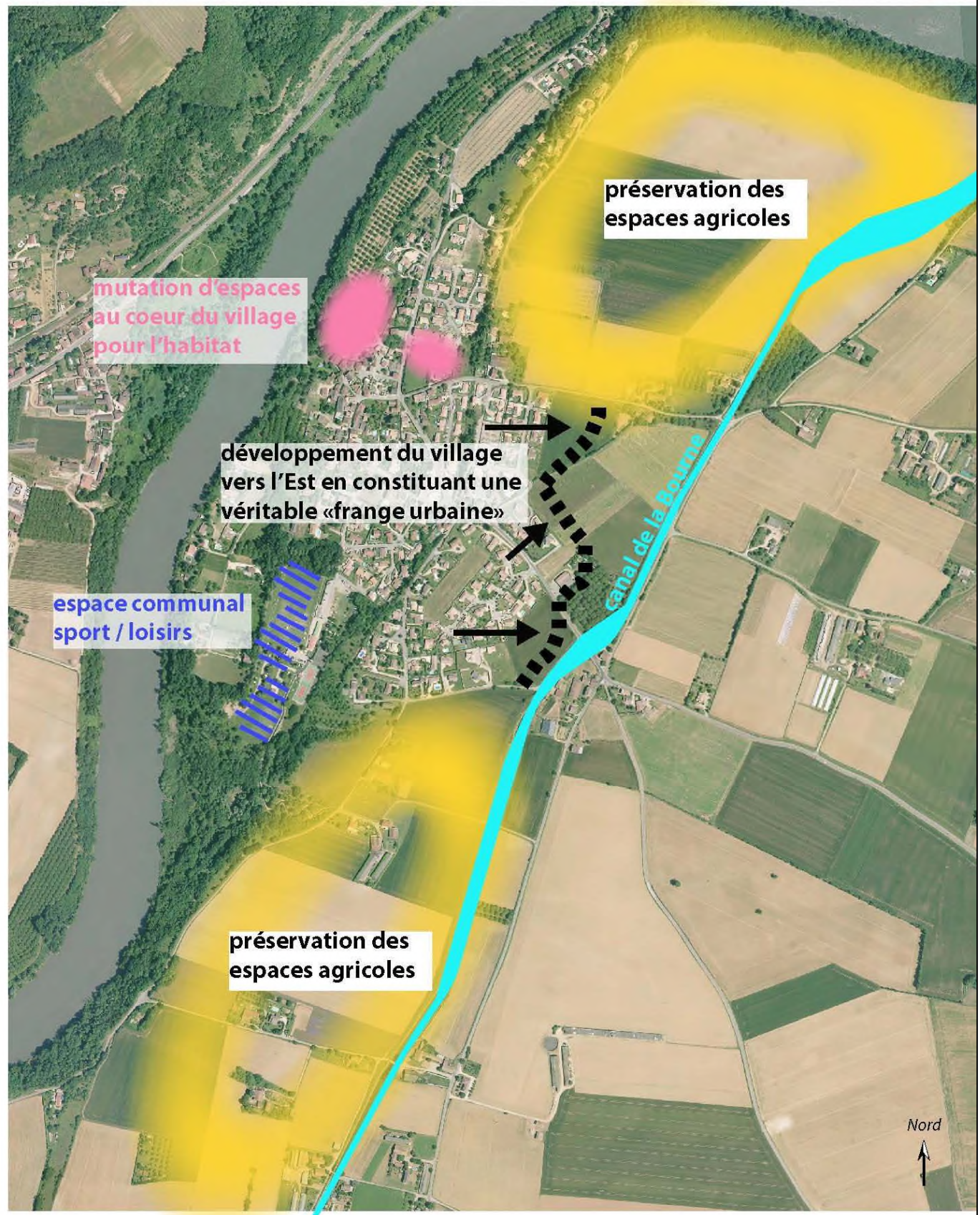
- vers l'Est aux dépens de l'ilot agricole contraint entre la rue des Companons au Nord et la rue du Vercors au sud.

→ **Pas de développement de l'Ecancière** au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.



## Commune d'EYMEUX (26)

### Plan Local d'Urbanisme\_ PADD : le village



**Objectif :**

**Poursuivre la sécurisation des déplacements et la mise en valeur des espaces urbains.**

---

**Orientations :**

- Poursuivre le développement du réseau de liaisons douces (piétons et cycles).
- Les nouvelles opérations seront connectées au reste du village par le biais :
  - des voiries automobiles,
  - des cheminements modes doux ;
- Adopter une démarche qualitative sur le plan architectural, paysager et urbanistique.

**Objectif :**

**Poursuivre l'adaptation des équipements communaux.**

---

**Orientations :**

- En lien avec la communauté d'agglomération, finaliser le remplacement de la station d'épuration communale.
- Anticiper le déplacement envisagé du local technique communal.

**Objectif :**

**Favoriser le développement des communications numériques.**

---

**Orientations :**

- Prévoir le **développement progressif de l'accès au réseau très haut débit** mis en place par le département (dans le cadre de l'association ADN).

## Développement économique - Commerces - Loisirs

### Objectif :

**Pérenniser les activités agricoles.**

### Orientations :

- **Limiter la consommation pour l'urbanisation de terres à bon potentiel agricole** : en optimisant la densité bâtie des secteurs de développement urbain, en utilisant au maximum et en priorité les dents creuses dans l'urbanisation existante ;
- **Maintenir des unités d'exploitation facilement exploitables** en limite des zones urbaines : éviter d'enclaver et de morceler le foncier agricole et donner des limites franches à l'urbanisation.
- **Permettre la pérennisation des structures agricoles existantes** : en classant les bâtiments agricoles en zone agricole permettant le développement de leurs activités.

### Objectif :

**Favoriser le maintien d'un tissu économique local.**

### Orientations :

- Permettre l'accueil d'activités dans l'enveloppe urbaine du village et de l'Écancière : toutes les activités compatibles avec l'habitat peuvent s'implanter dans les zones urbaines ou à urbaniser « généralistes » ;
- Permettre le développement des activités existantes au quartier des Fauries ;
- Favoriser le développement de l'hébergement touristique du type gîte rural et chambre d'hôtes, en s'appuyant sur le patrimoine bâti existant ;
- Favoriser la densification de la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin, dont une partie est située sur le territoire communal.



## Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

### Objectif :

**Protéger les espaces naturels et agricoles et les continuités écologiques.**

### Orientations :

- Protéger l'Isère, ses zones humides et sa ripisylve ;
- Protéger les combes boisées ;
- Protéger les haies ou boisements qui marquent les anciennes terrasses de l'Isère ;
- Protéger le réseau de haies dans la plaine agricole ;
- Protéger les espaces agricoles ouverts ;

### Objectif :

**Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires du paysage et du patrimoine communal**

### Orientations :

- Préserver les éléments identitaires du territoire :
  - Le canal de la Bourne et la bordure boisée qui l'accompagne parfois ;
  - Les éléments bâtis en galets : murets, façades, ... ;
  - La Chapelle Ste Béatrix ;
- La traversée par la voie verte.
- Les espaces de loisirs au bord de l'Isère.

### Objectif :

**➔ Soigner l'intégration paysagère des espaces urbanisés**

- Réglementer les modes et aspects des clôtures en bordure d'espace rural et des voies publiques principales.
- Intégrer les nouvelles constructions à la morphologie traditionnelle du bâti et à la topographie.



## Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### → Réduire la consommation moyenne d'espace pour l'habitat.

*Rappel Bilan POS depuis 1994 : densité moyenne de 9,6 logements par ha (=consommation moyenne de 1040 m<sup>2</sup> par logement)*

Objectif fixé dans le PLU : viser une densité minimale de 16 logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble des zones à urbaniser.

### → Limiter l'urbanisation pour l'habitat aux espaces immédiatement en continuité du village ;

### → Réduire les surfaces des zones d'urbanisation futures à celles nécessaires aux besoins en habitat.

### → Favoriser la densification dans la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin.

**Commune d'EYMEUX (26)**

Plan Local d'Urbanisme\_ PADD : orientations générales : HABITAT / ECONOMIE

