

*Département de la Drôme*

## Commune d'EYMEUX

### **MODIFICATION N°1 DU PLU** *Procédure simplifiée*

**MISE À JOURS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS  
ADAPTATIONS SECTEUR AUo1  
AJUSTEMENTS ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT**

#### 1 – Notice explicative



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

# SOMMAIRE

---

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MISE A JOUR DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	3
3	ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP DE LA ZONE AU01	5
4	AJUSTER L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT	11
5	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	14
6	LES PIECES MODIFIEES	16

## 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.

## 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 première procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Mettre à jour des emplacements réservés ;
- Adapter le règlement et les orientations d'aménagement du secteur AUo1, afin de permettre du logement collectif en R+1 sur une partie de la zone ;
- Ajuster le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions ;

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) ;

Ce projet n'est pas non plus concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),

*Par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure simplifiée de modification ;*

# 2

## MISE A JOUR DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

Deux emplacements réservés sont concernés par cette mise à jour :

> **L'emplacement réservé n°3**, dans le centre village, qui a pour objet l'aménagement du carrefour entre la rue du Vercors (RD 325) et la rue des Campanons.

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la RD325 à l'entrée nord du village (notamment pour la réalisation d'un cheminement piétonnier), l'aménagement de la partie nord du carrefour avec la rue des Campanons a été réalisé.

La partie nord de l'emplacement réservée n°3 (soit 900 m<sup>2</sup>) peut donc être supprimée.

> **L'emplacement réservé n°7**, à l'Écancière, qui a pour objet une voie d'accès et du stationnement pour l'école de l'Écancière.

Il s'avère finalement que la plus grande partie de l'emplacement réservé (la partie est) appartient déjà à la commune. Cette partie publique est suffisante pour l'aménagement de la voie prévue.

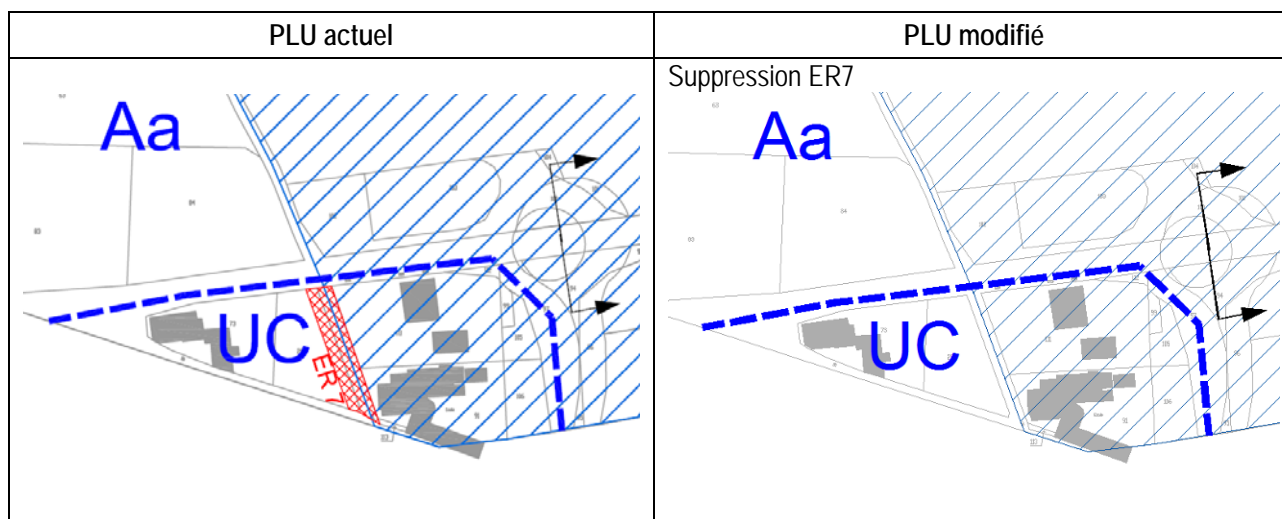
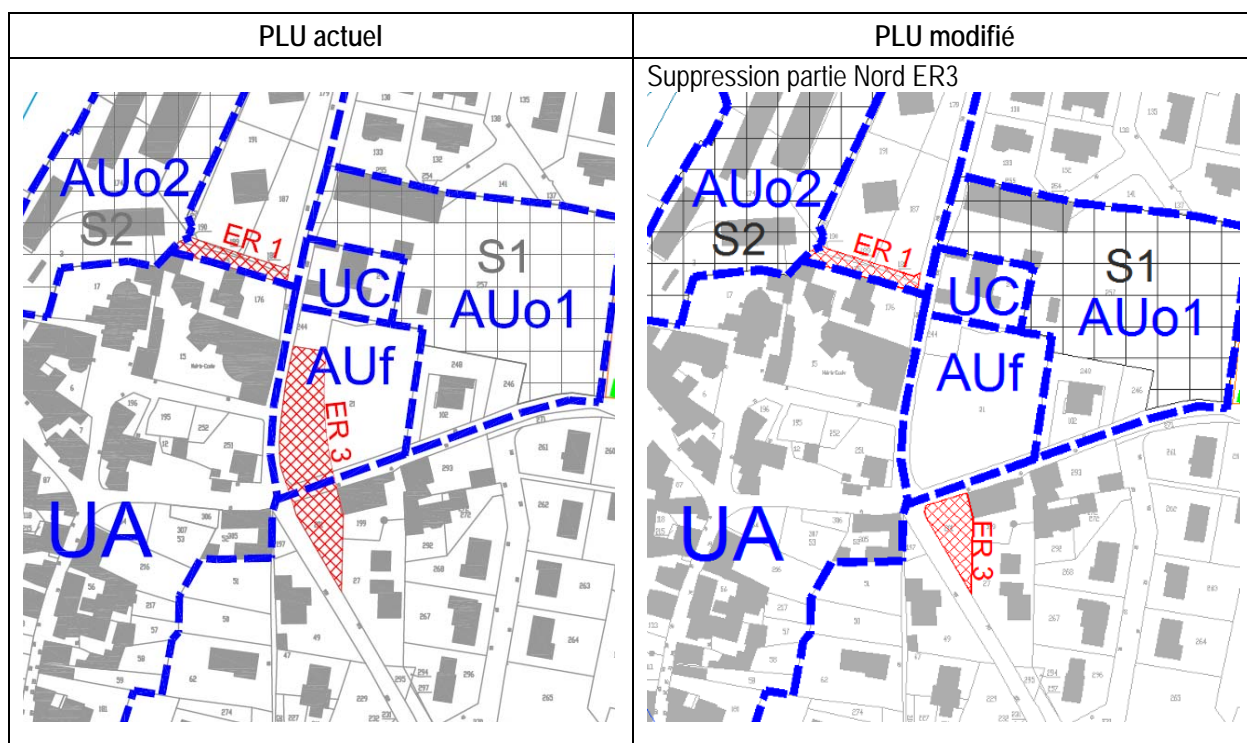
En ce qui concerne le stationnement, un emplacement réservé est prévu à cet effet dans le PLU de Jaillans, sur une parcelle à proximité du stationnement actuel de l'école intercommunale implantée en limite du territoire communal.

L'emplacement réservée n°7 (688 m<sup>2</sup>) ne se justifie donc plus et peut donc être supprimé.

## 2.2 Modification du PLU

Elle consiste à modifier le plan de zonage pour supprimer la partie nord de l'emplacement réservé n°3 et l'emplacement réservé n°7;

Modification du plan de zonage :

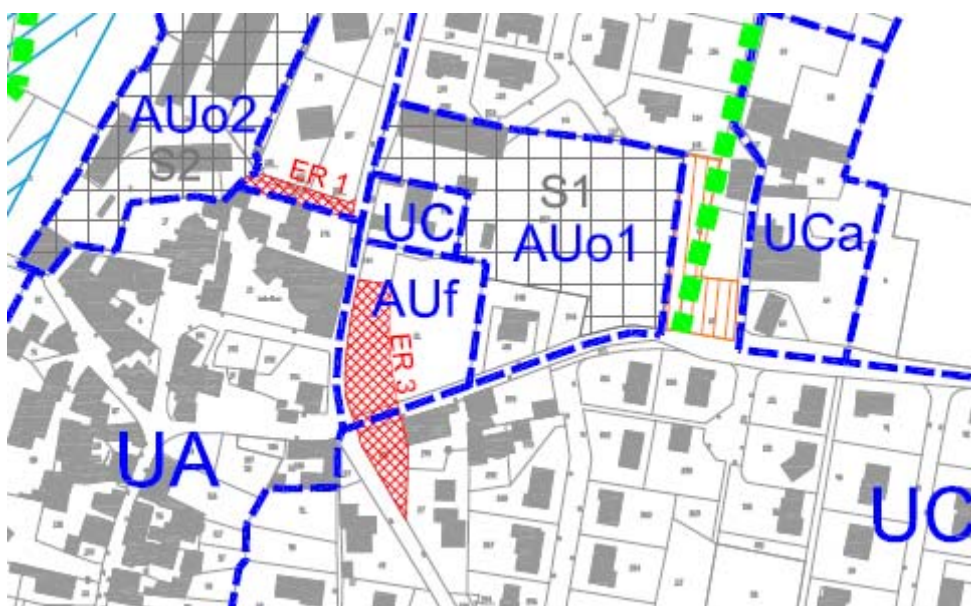


## 3

## ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP<sup>1</sup> DU SECTEUR AUo1

### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

Le secteur AUo1 est une zone à urbaniser située dans le centre du village d'EYMEUX. Le PLU actuel prévoit que cette zone d'environ 0,8 ha comprenant une habitation existante, accueille entre 12 à 14 logements essentiellement sous forme de logements groupés (une servitude de logements au titre de l'article L.123-2b° du code de l'urbanisme est instaurée à cet effet, dite S1).



Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui reprend cette servitude de logements et fixe les principes des dessertes motorisées et modes doux et d'organisation du bâti, notamment.

Il est aujourd'hui proposé de diversifier la typologie des logements dans le secteur AUo1, en permettant la réalisation de logements de type collectif notamment. Pour cela il sera également nécessaire d'assouplir la règle de hauteur maximale admise dans le secteur AUo1, afin d'autoriser des logements en R+1, alors que seuls des logements en R + combles habitables y sont admis aujourd'hui. Toujours pour favoriser l'intégration au tissu urbain existant, les logements collectifs pourront être implantés dans la partie ouest du secteur AUo1, qui longe la rue du Vercors. Cette diversification des formes urbaines permettra, compte tenu de la pente présente sur la partie est du site, de proposer des terrains plus opérationnels pour l'habitat individuel groupé notamment.

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

Le nombre de logements attendus sur la zone et les principes de desserte ne seront pas modifiés. Par contre, il conviendra d'assouplir la rédaction sur certains points, afin de laisser plus de latitude aux futurs aménageurs pour tenir compte des contraintes techniques pouvant être rencontrées.

## 3.2 Le Projet de modification

La modification consistera donc :

> A modifier le programme de logements attendus dans le cadre de la servitude S1 insaturée au titre de l'article L.123-2b° qui ne cite actuellement que les logements groupés, pour introduire explicitement la possibilité de réaliser des logements collectifs. Cette modification concerne la **légende du règlement graphique**.

> A modifier en conséquence les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** du secteur AUo1, qui ne mentionnent actuellement que les logements groupés. D'autres points mineurs des OAP sont assouplis. Une incohérence entre les OAP et le règlement du secteur en ce qui concerne la hauteur sera rectifiée (la hauteur est limitée à R + combles habitables dans le règlement et à R +1 dans les OAP).

> A modifier le **règlement du secteur AUo1**, afin d'augmenter la hauteur autorisée de 6 m au sommet et R+ combles habitables, à 8 m au sommet et R+1 afin de permettre la réalisation de logements collectifs.

### Modification de la légende du règlement graphique:

> La légende concernant la servitude de logements S1 est modifiée comme suit :

#### Légende S1 avant modification

"Servitudes logement" instaurées au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'Urbanisme :

S1 : Emplacement réservé pour l'accueil d'un programme comportant au moins 12 à 14 logements, essentiellement sous forme de logements groupés

[...]

#### Légende S1 après modification

"Servitudes logement" instaurées au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'Urbanisme :

S1 : Emplacement réservé pour l'accueil d'un programme comportant au moins 12 à 14 logements, ~~essentiellement sous forme de~~ **pouvant inclure des** logements **collectifs et/ou** groupés.

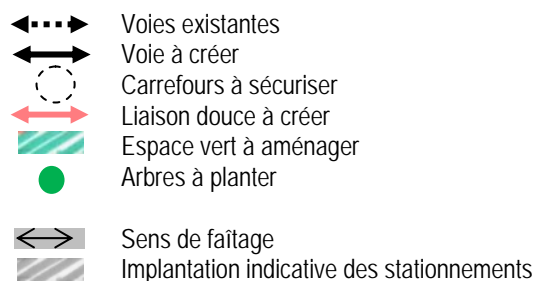
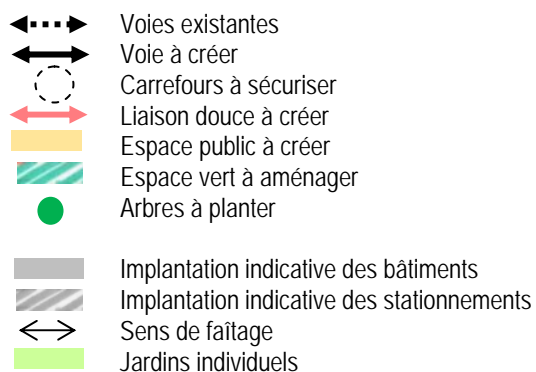
[...]



## Modification des orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUo1:

[...]

Schéma illustrant les principes d'aménagement à titre indicatif :





## 1.1 Orientations d'aménagement :

*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

- La zone AUo1 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

*Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 12 à 14 logements ~~essentiellement sous forme de~~ pouvant inclure des logements collectifs et/ou groupés.*

- La zone AUf pourra s'urbaniser après modification du PLU. Logements attendus : 12 logements collectifs.

### 1.1.1 Orientation : voiries et déplacements :

#### - Accès à l'opération

Les accès véhicules à l'opération seront réalisés depuis la RD325 et depuis les voies en attente dans le lotissement au nord. Un autre accès pourra être créé depuis la rue des Campanons.

Un stationnement de surface ~~pourra être~~ sera prévu pour les visiteurs à l'entrée nord du quartier.

Le stationnement dédié aux habitants de l'immeuble de logements collectif ~~de la zone AUf~~ pourra être créé à l'arrière du bâtiment (côté est) et donner sur la rue des Campanons.

#### - Cheminements pour mode doux :

- à l'intérieur de l'opération

Le déplacement des modes doux devra être prévu à l'intérieur de l'opération en parallèle des voies véhicules.

- sur l'espace public

Une liaison douce devra être créée entre le carrefour entre la RD325 et la rue des Campanons.

### 1.1.2 Orientation : paysage - environnement

La qualité architecturale de l'opération ainsi qu'un choix stratégique de l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage urbain existant.

Un espace public sera créé en contre-haut du carrefour entre la RD325 et la rue des Campanons. Il sera articulé à la liaison douce reliant le carrefour au quartier. Il sera planté d'un alignement d'arbres. Sa limite Est sera constituée par la façade de l'immeuble de logements collectifs.

### 1.1.3 Orientation : constructions

#### - Typologie de logement

Le bâtiment de logements collectifs ~~de la zone AUf~~ pourra être ~~être~~ sera en R+1 ou R+2.

~~Les logements individuels groupés seront en R+1.~~

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faïtage :

~~Les logements collectifs éventuels de la zone AUo1 seront implantés dans la partie ouest de la zone, qui longe la rue du Vercors (RD325). Le faïtage de ces logements collectifs pourra être parallèle ou perpendiculaire à la rue du Vercors.~~

~~Le faïtage des bâtiments individuels groupés sera réalisé parallèlement aux voies qui les desservent.~~

Le bâtiment collectif ~~de la zone AUf~~ devra être structuré en respectant les principes suivants :

- Sa façade principale sera la façade ouest. Elle donnera sur l'espace public créé à l'articulation avec le centre village. Elle bénéficiera de vues sur le village.
- Son faïtage principal sera réalisé dans le sens nord-sud.

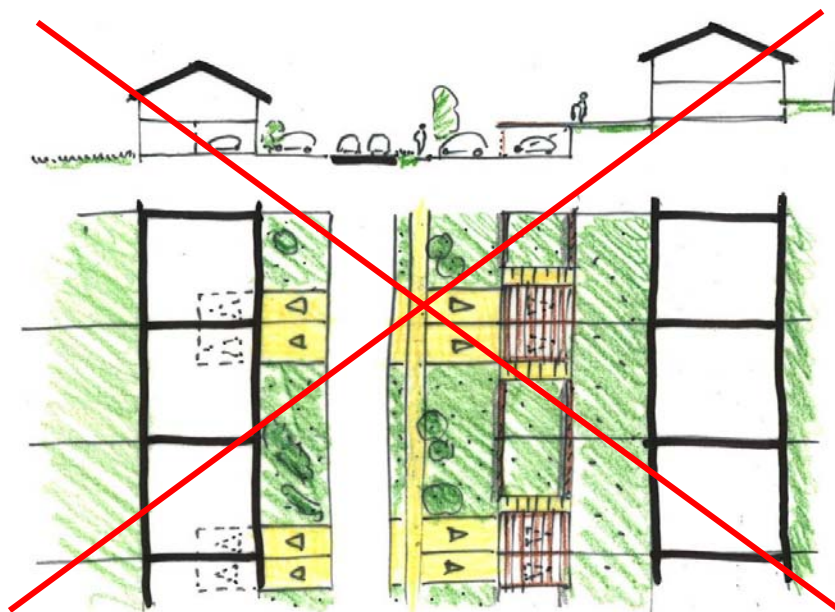
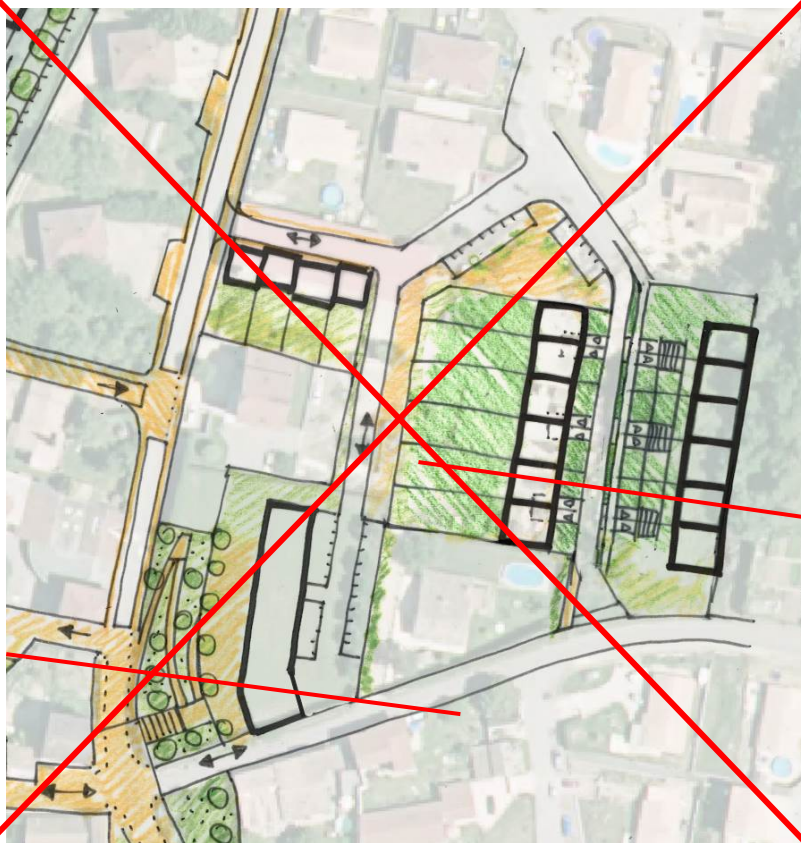
Les logements ~~groupés~~ seront de préférence implantés au nord et à l'est des parcelles de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues sur la ripisylve de l'Isère.

~~Les garages en façades le long de la voie située à l'est de l'opération ne devront pas représenter plus de 50% du linéaire de façades.~~

[...]

Les schémas présentés ensuite à titre d'illustration seront supprimés, n'étant pertinents que dans le cadre d'une opération ne concernant que des logements groupés :

Exemple de plan masse, uniquement à titre d'illustration :



**Modification du règlement écrit de la zone AUo :**

> L'article 10 du règlement de la zone AUo, est modifié comme suit :

**Article 10 du règlement des zones UA, UC et AUo avant modification**

[...]

La hauteur des constructions est limitée à

- 6 mètres au sommet et R + combles habitables dans les secteurs AUo1, AUo3 et AUo4.
- 11 mètres au sommet et R + 2 + combles habitables dans le secteur AUo2.

[...]

**Article 11 du règlement des zones UA, UC et AUo après modification**

[...]

La hauteur des constructions est limitée à

- 6 mètres au sommet et R + combles habitables dans les secteurs ~~AUo1~~, AUo3 et AUo4.
- **8 mètres au sommet et R+1 dans le secteur AUo1**
- 11 mètres au sommet et R + 2 + combles habitables dans le secteur AUo2.

[...]

# 4

## AJUSTER L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT

### 4.1 Contexte, objectifs et motivations

> L'article 11 du règlement des zones UA, UC, AUo et A, prévoit que : *Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.*

Cette disposition doit être assouplie, afin d'autoriser les panneaux suivant la même pente que le toit, sans forcément qu'ils soient intégrés au toit proprement-dit. En effet, les dispositifs totalement intégrés ne favorisent pas l'installation sur bâti existant, car ils nécessitent des travaux importants.

> L'article 11 du règlement des zones UA, UC, AUo et A, prévoit que : *Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.*

Cette disposition sera complétée pour préciser que les toitures comporteront de 2 à 4 pans par volume, afin d'éviter les difficultés d'interprétations.

> L'article 11 du règlement de la zone A concernant les constructions à usage d'activités agricoles interdit les toitures à un seul pan, sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Cette disposition pose problème pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments agricoles existants ne comportant qu'un seul pan.

Il sera donc précisé que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments existants à un pan.

## 4.2 Le projet de modification

### Modification du règlement écrit:

> L'article 11 du règlement des zones UA, UC et AUo, est modifié comme suit :

#### Article 11 du règlement des zones UA, UC et AUo avant modification

[...]

4 - Toitures

[...]

Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire [...]

[...]

Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

[...]

#### Article 11 du règlement des zones UA, UC et AUo après modification

[...]

4 - Toitures

[...]

Les toitures comporteront de 2 à 4 pans **par volume**. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire [...]

[...]

Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture, **ou posés sur la toiture selon la même pente que celle-ci**, afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

[...]

> L'article 11 du règlement de la zone A, est modifié comme suit :

#### Article 11 du règlement de la zone A avant modification

4 - Toitures

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

[...]

Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire

[...]

**Pour les constructions à usage d'activités agricoles :**

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

[...]

**Pour tous les types de constructions :**

Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

[...]

#### Article 11 du règlement de la zone A après modification

4 - Toitures

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

[...]

Les toitures comporteront de 2 à 4 pans **par volume**. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire

[...]

**Pour les constructions à usage d'activités agricoles :**

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important **et sauf pour les bâtiments existants ne comportant qu'un seul pan**.

[...]

**Pour tous les types de constructions :**

Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture, **ou posés sur la toiture selon la même pente que celle-ci**, afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

[...]

# 5

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 5.1 Sur la consommation foncière

- Suppression de deux emplacements réservés : **aucune incidence** dans la mesure où elle concerne d'une part un aménagement déjà réalisé, d'autre part un espace déjà public pour partie et plus nécessaire pour l'autre partie. En outre, la surface de ces emplacements réservés est très limitée (900 m<sup>2</sup> pour l'ER3 et 688 m<sup>2</sup> pour l'ER7).

- Adaptations du règlement et des OAP du secteur AUo1 : **aucune incidence**, étant donné que la modification ne change pas le nombre de logements imposés au titre de l'article L.123-2b° (en vigueur au moment de l'approbation du PLU) dans le secteur AUo1. Les dispositions réglementaires sont ajustées pour permettre explicitement la réalisation de logements collectifs en permettant du logement en R+1 alors qu'il était limité à R+ combles habitables en augmentant la hauteur maximale autorisée de 6 à 8 m uniquement dans le secteur AUo1 (qui représente moins du quart de la surface totale de la zone AUo).

- Ajustement de l'article 11 du règlement des zones UA, UC, AUo et A : **aucune incidence**.

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

### 5.2 Sur l'agriculture

- Suppression de deux emplacements réservés : **aucune incidence**, aucune parcelle agricole n'étant concernée.

- Adaptations du règlement et des OAP du secteur AUo1 : **aucune incidence**, aucune parcelle agricole n'étant concernée.

- Ajustement de l'article 11 du règlement des zones UA, UC, AUo et A : **aucune incidence**, s'agissant uniquement d'ajustements concernant l'aspect extérieur des constructions.

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

### 5.3 Sur les milieux naturels

- Suppression de deux emplacements réservés : **aucune incidence**, s'agissant d'aménagements pour l'un déjà réalisés, et pour l'autre déjà public et étant tous les deux situés en zone urbaine sans enjeu naturel.

- Adaptations du règlement et des OAP du secteur AUo1 : **aucune incidence**, s'agissant d'adaptations concernant la typologie des logements admis dans une zone à urbaniser située au sein du village, déjà en grande partie artificialisée (ancien siège d'entreprise) et sans enjeu naturel.

- Ajustement de l'article 11 du règlement des zones UA, UC, AUo et A : **aucune incidence**, s'agissant uniquement d'ajustements concernant l'aspect extérieur des constructions.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les milieux naturels.**



## 5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune modification sur les eaux superficielles et souterraines ;

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

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

- Suppression de deux emplacements réservés : **aucune incidence**, s'agissant pour l'un d'un aménagement déjà réalisé, et pour l'autre d'un espace déjà public pour partie et plus nécessaire pour l'autre partie.

- Adaptations du règlement et des OAP du secteur AUo1 : **incidence plutôt positive**, étant donné que si la modification ne change pas le nombre de logements imposés dans le secteur AUo1, ni ses conditions de desserte, elle permettra une plus grande diversité des formes urbaines dans cette zone, en y autorisant explicitement les logements de type collectif.

- Ajustement de l'article 11 du règlement des zones UA, UC, AUo et A : **aucune incidence**, s'agissant uniquement d'ajustements mineurs concernant l'aspect extérieur des constructions.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme et sera sans incidence sur les déplacements, les risques et nuisances.

## 5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Les points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune modification notable sur le patrimoine paysager et bâti. On peut noter que l'augmentation de 6 à 8 m de la hauteur maximale autorisée dans le secteur AUo1 (qui représente moins d'un quart de la surface totale de la zone AUo), reste cohérente avec les constructions déjà présentes dans le secteur lui-même ou dans la zone UA voisine.

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

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

- Suppression de deux emplacements réservés : **aucune incidence**.

- Adaptations du règlement et des OAP du secteur AUo1 : **incidence plutôt positive** en permettant du logement collectif, qui, de part sa compacité, est une forme urbaine plus favorable aux économies d'énergie.

- Ajustement de l'article 11 du règlement des zones UA, UC, AUo et A : **incidence plutôt positive**, dans la mesure où cet ajustement permet d'assouplir les conditions d'installation de panneaux photovoltaïque en toiture.

Le projet de modification aura donc une incidence faible et plutôt positive sur l'air, le climat et l'énergie.

# 6

## LES PIECES MODIFIEES

### 6.1 Pièces écrites modifiées

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation** : l'OAP n°3 : Zones AUf et AUo1 : les « hauts du centre-village », est modifiée. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

**Règlement écrit** : le règlement des zones UA, UC, AUo et A est modifié. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

.

### 6.2 Pièce graphique modifiée

Le **plan de zonage** (planches n°4-1 et 4-2) modifié compose le volet n° 4 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.