

COMMUNE D'UPIÉ (DRÔME) PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION GÉNÉRALE

DOSSIER D'ÉTUDES

REVISION PRESCRITE LE 10 JUILLET 2020



0 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard

Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 0478836187 - FAX : 0478836187 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR

SOMMAIRE

SYNTHESE PAR THEMATIQUE

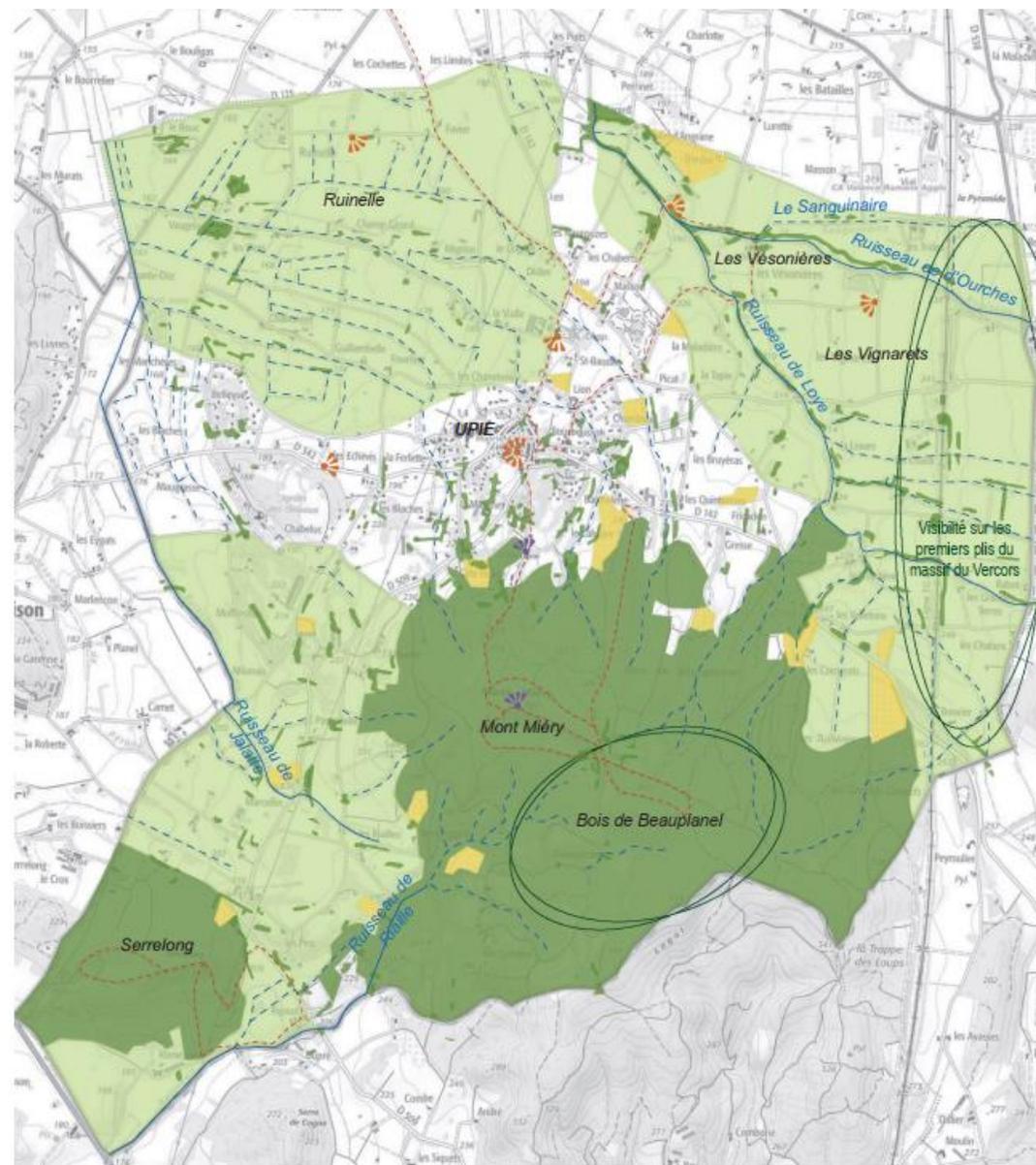
SOMMAIRE	1
I. DIAGNOSTIC PAYSAGER	2
II. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	4
III. LOGEMENT ET HABITAT	10
IV. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	15
V. ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES	21
VI. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS	23
VII. CONSOMMATION FONCIERE ET RESIDENTIELLE	28
VIII. ENVIRONNEMENT – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	33

I. DIAGNOSTIC PAYSAGER

LÉGENDE :

-  **Vue panoramique ou percée visuelle à maintenir :**
 - Sauvegarder les panoramas depuis le centre bourg vers l'extérieur (place de l'église, ruelles, ...)
 - Maintenir les percées visuelles au sein des parcelles agricoles et urbaines, en particulier celles depuis lesquelles se dégage la silhouette du bourg
-  **Panorama à créer ou valoriser :**
 - Ouvrir les panoramas depuis les chemins, les points de vue (Mont Miéry, calvaire)
 - Valoriser ces vues au moyen d'une table d'orientation (Mont Miéry par exemple)
 - Eclaircir certaines zones de végétation qui masquent partiellement la vue (en particulier depuis le calvaire)
-  **Gérer le réseau de chemins, de sentiers piétons et cyclables :**
 - Mettre en avant les sentiers dans la plaine pour valoriser les différentes vues sur Upie et son environnement proposant des parcours thématiques (histoire, patrimoine)
 - Réaliser des boucles pédestres dans le bois de Beauplanel
 - Connecter les zones boisées, agricoles et urbaines par des liaisons pédestres
 - Mettre en valeur les différents itinéraires cyclables présents (route 47 et piste VTT)
-  **Préserver la lisibilité des différents massifs présents à proximité :**
 - Eviter l'implantation de toutes infrastructures venant entraver la lisibilité et perturber la silhouette des reliefs présents au sud de la commune (Serrelong et bois de Beauplanel)
 - Maintenir et favoriser des ouvertures de milieux sur les coteaux par des usages et activités de types pâturage, verger.
 - Maintenir une visibilité sur l'horizon et notamment les débuts du massif montagneux du Vercors
-  **Protéger les cours d'eau, le réseau de canaux et les ripisylves associées :**
 - Entretien la ripisylve des cours d'eau, essentielle à la lecture du paysage
 - Protéger les berges des ruisseaux et leurs abords de toutes constructions, aménagements ou activités qui pourraient les impacter
 - Valoriser les éléments qui font référence à l'eau et son utilisation (lavoir)
 - Soigner et entretenir les différents aménagements destinés à l'irrigation (canaux entre les parcelles)
 - Redévelopper et mettre en avant le rapport à l'eau historiquement présent
-  **Maintenir et entretenir les boisements présents au Sud :**
 - Valoriser la découverte des richesses de ce milieu écologique par le maintien et le développement de sentiers
 - Travailler les lisières forestières pour accroître la diversité des espèces (faune, flore) présentes
 - Préserver des zones de vergers, de pâture et de prairies en bord de boisement participant à la gestion de la lisière forestière et son renouvellement
-  **Garantir l'équilibre, le dynamisme et la ruralité des zones agricoles :**
 - Maintenir l'équilibre entre les ouvertures des prairies et les verticalités dessinées par les haies présentes sur certaines parcelles
 - Préserver les vues paysagères dessinées et cadrées par les haies et bosquets arborés
 - Entretien les cordons et bosquets arborés dynamisant le paysage et donnant de la verticalité à la plaine
 - Sauvegarder les différentes ambiances paysagères qui s'émanent des zones agricoles présentes au Nord-Est, au Nord-Ouest et au Sud-Ouest
 - Favoriser la diversité culturelle pour créer un paysage dynamique et évoluant au cours des saisons
 - Soigner les aménagements autour des zones agricoles en renforçant le maillage bocager historiquement présent
 - Intégrer au mieux les infrastructures liées à l'aviculture
-  **Sauvegarder et développer les parcelles de verger :**
 - Maintenir les éléments de verger existants
 - Utiliser les vergers et culture de proximité (potager) afin de créer des transitions harmonieuses entre la plaine agricole et la zone urbaine

Enjeux paysagers naturels et agricoles

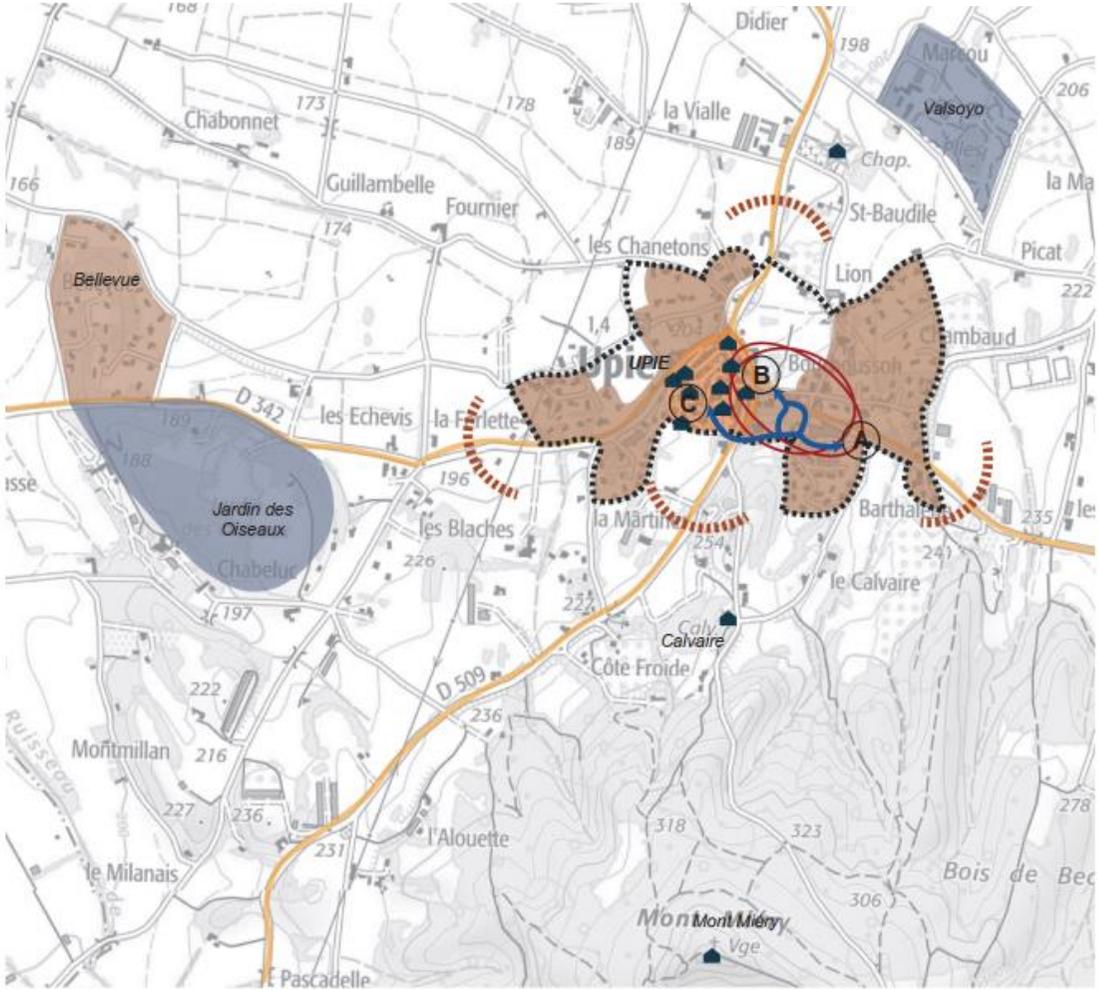


0 0,5 1 2,5 km

Enjeux paysagers urbains

LÉGENDE :

- Protéger et harmoniser le centre historique du bourg :**
 - Identifier les caractéristiques architecturales ou historiques du centre ancien pour s'en inspirer pour les réhabilitations et maintenir le caractère pittoresque du village
 - Maintenir une unité dans le traitement des façades de la zone urbaine historique
 - Valoriser les secteurs à potentiels touristiques (remparts, tours, lavoir, église et ancien couvent de la Providence) en proposant un parcours thématique sur le patrimoine
 - Maintenir les petits espaces publics vecteurs de bien-être social
 - Définir la place de la voiture dans le centre historique (au niveau des places publiques principalement)
 - Harmoniser le traitement des façades, le choix des matériaux et couleurs pour les encadrements de portes et fenêtres
 - Définir une gestion et un traitement adapté au site historique concernant les clôtures et les espaces en contact direct avec la zone publique afin d'avoir un centre harmonieux et invitant à la déambulation
- Préserver, sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti et végétal remarquable :**
 - Répertorier et protéger les éléments bâtis remarquables et végétaux possédant un intérêt paysager ou patrimonial remarquable
 - Maintenir ou mettre en valeur les perspectives vers ce patrimoine
 - Entretien, restaurer et connecter ce patrimoine au restant de la commune si possible
 - Faire découvrir l'ensemble du patrimoine présents sur la commune
- Étendre et affirmer la centralité :**
 - Poursuivre les aménagements autour de l'ancienne école
 - Donner une vocation à l'espace vert derrière l'école
 - Favoriser des zones piétonnes notamment aux niveaux des places publiques et limiter la place de la voiture dans le centre historique
- Renforcer et aménager l'axe structurant école-nouvelle place :**
 - Connecter l'école de la commune aux différentes entités majeures : place de l'église et place de l'ancienne école (zone de stationnement)
 - Sécuriser et aménager la liaison entre le centre-ville et l'école
- Limiter la dispersion des lotissements pavillonnaires :**
 - Densifier les zones urbaines déjà existantes afin de limiter l'étalement urbain
 - Réaliser une urbanisation dans la continuité du bourg et dans une cohérence architecturale en lien avec le bâti historique
 - Maintenir des espaces ouverts en essayant de s'inscrire au mieux au sein de la trame verte et bleue
 - Créer des continuités piétonnes et cyclables entre les différents quartiers
 - Préserver l'identité rurale du lieu en conservant les éléments structurants du paysage (haie, cours d'eau, bosquets arborés)
 - Définir un cadre dans la rénovation des anciennes fermes (habitats individuels traditionnels) afin de conserver l'identité du territoire
- Gérer l'extension urbaine :**
 - Concentrer les nouvelles constructions au sein de la zone urbaine préexistante afin de limiter l'extension vers les zones agricoles et nuire aux perspectives visuelles
 - Définir les limites à l'extension urbaine en se basant sur les éléments déjà existants : routes, haie, canaux, perspectives paysagères,...
- Aménager les entrées de ville :**
 - Valoriser et aménager les zones d'entrées de la ville
 - Préserver d'un développement urbain certaines parcelles aux entrées de ville permettant des perspectives visuelles depuis et vers le centre historique
- Intégrer les zones d'activités et de loisirs :**
 - Limiter le développement urbain de ces secteurs



Légende :

- A Ecole communale
- B Ancienne école communale et nouvelle place centrale
- C Place de l'église et centre historique

Axe routier dominant

Enjeux paysagers urbains à l'échelle de la commune d'Upie (carte 1/10 000e)

II. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Parmi les chiffres communiqués les faits marquants de la dynamique sociodémographique des dernières années sont les suivants :

- **Baisse inédite de la population entre 2012 et 2017. Cette décroissance démographique est un phénomène important à prendre en compte et à analyser au regard de plusieurs décennies de constante et forte croissance.**

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	718	742	938	956	1 096	1 347	1 535	1 520
Densité moyenne (hab/km ²)	36,8	38,0	48,0	49,0	56,1	69,0	78,6	77,8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

La population 2017 de Upie, selon le recensement 2017 réalisé par l'INSEE, est de 1520 personnes. Alors que la commune comptait 1535 habitants selon les chiffres de 2012 fournis par l'INSEE, la commune a donc perdu 15 habitants sur une période de 5 ans. Cette baisse correspond à une inflexion inédite et marquante dans la dynamique démographique croissante de la commune depuis 1968 et, notamment, très forte entre 1999 et 2012, période au cours de laquelle la population avait augmenté de 40% (soit un taux de croissance annuel moyen de 2,63% durant 13 ans).

- **Une décroissance qui s'explique exclusivement par une balance négative des entrées-sorties du territoire.**

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

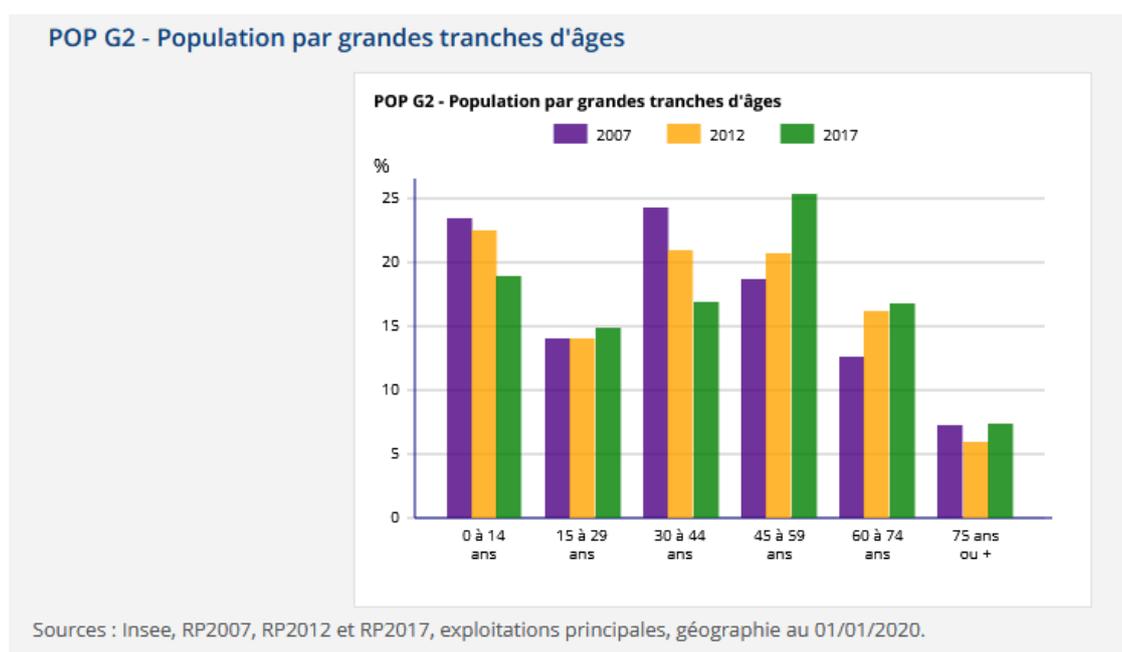
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	3,4	0,2	1,5	2,6	2,6	-0,2
due au solde naturel en %	-0,2	0,1	0,2	0,5	0,5	0,7	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,6	3,3	0,1	1,0	2,1	1,9	-0,7
Taux de natalité (‰)	12,4	12,1	11,4	12,8	11,4	12,3	12,3
Taux de mortalité (‰)	14,2	11,1	9,6	7,5	6,3	5,1	7,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
 Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

La balance négative due aux entrées-sorties du territoire présentant un taux annuel de -0,7% annuel sur la période 2012-2017. A l'inverse la variation due au solde naturelle reste positive avec un taux annuel de 0,5% dans la logique observée depuis 1990 (et dont les composantes natalité/mortalité restent stables également).

La perte de population est d'autant plus marquante qu'elle relève du taux d'entrées-sorties, lequel avait été le moteur du développement démographique fort de la période 1999-2012.

- **Une population très jeune avec une part des plus de 75 ans faible par rapport aux moyennes locales et nationales et un indice de jeunesse très important.**



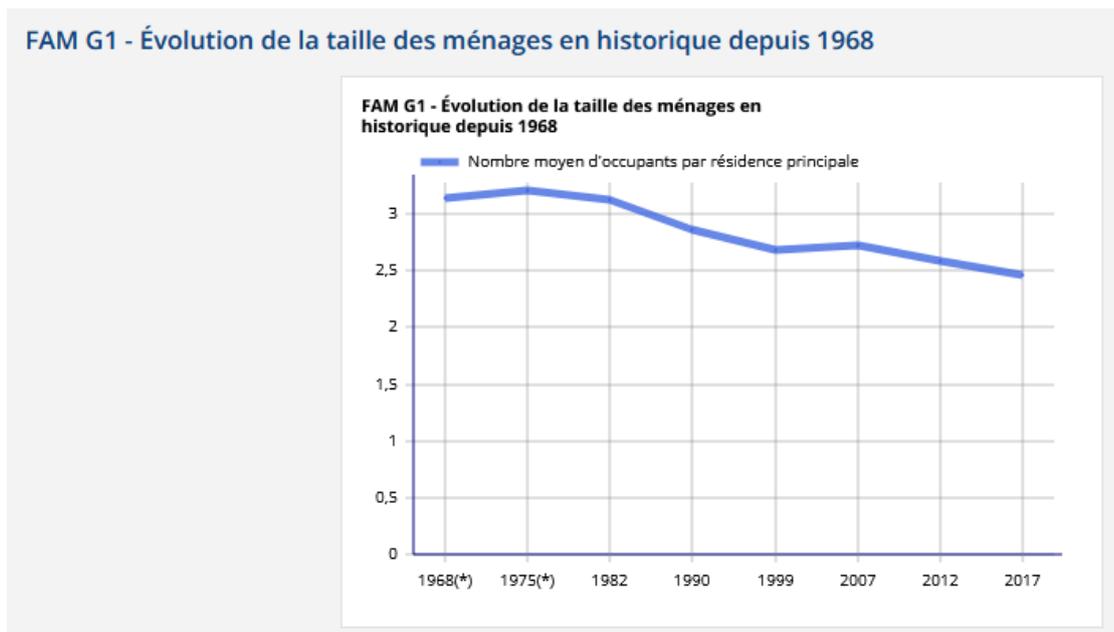
En 2017, ce sont donc les personnes entre 45 à 59 ans (25.3%) qui sont les plus représentées sur la commune, suivies des 0 à 14 ans (18.9%) qui, bien qu'elle ait baissé substantiellement depuis 2007, reste équivalente aux moyennes locales. La part des 75 ans ou plus (7,4%) est plutôt basse par rapport à de nombreux territoires aux alentours (CAVR, Drôme, Beaumont les V. 10%) mais proche de celle de Montmeyran.

L'indice de jeunesse est un indicateur établissant le rapport entre la population de 0 à 20 ans par rapport à la population de 75 ans et plus. La commune enregistre un indice de jeunesse très fort de (3.36) largement supérieur à l'indice au niveau national (1,23).

- **Malgré une population jeune, on constate un phénomène de vieillissement des familles qui préfigure une dynamique de vieillissement plus général de la population.**

Le phénomène que l'on observe sur la période 2007-2017 est celui d'un vieillissement en cours des familles. La population âgée n'est pas encore importante, mais la baisse claire de la part des 0 à 14 ans et des 30 à 44 ans entre 2007 et 2017 montre l'évolution et le vieillissement des familles. Il s'agit d'un phénomène typique des communes ayant connu un fort développement démographique à chaque sortie de nouveaux programmes immobiliers mais qui ne se renouvèle pas en l'absence de nouvelles opérations. Ce chiffre est important car ce phénomène de vieillissement des familles va se poursuivre dans les prochaines années et la part des 75 ans ou + va augmenter. Ce phénomène soulève plusieurs enjeux : répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, notamment en matière de logement ; le creusement d'écart entre la capacité des logements et le nombre de leurs occupants ; le besoin de disposer de grands logements pour les nouvelles familles (soit par production nouvelle, soit en facilitant les parcours résidentiels).

- Une taille moyenne des ménages légèrement au-dessus des moyennes locales mais qui suit un phénomène de réduction conforme aux dynamiques nationales.



L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse continue depuis 1975 (3,21 personnes par ménage) jusqu'à 2017 (2,46 personnes par ménage). Cette baisse du nombre de personnes par ménage est une tendance nationale

Avec le vieillissement des familles et le faible apport en nouvelles familles ces dernières années, ce phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages va s'amplifier compte tenu du vieillissement des familles et avec lui un phénomène de décohabitation (décès, divorces, départ des enfants...).

- Une population présentant une moyenne de revenus supérieure à la moyenne nationale.

REV T1 - Ménages fiscaux de l'année 2018

	2018
Nombre de ménages fiscaux	577
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 475
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	24 460
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2020.

Le revenu disponible médian à Upie est de 24 460 euros par an par unité de consommation. Il s'agit d'un chiffre proche de celui de Valence et supérieur aux communes alentours. Ce chiffre est également supérieur à la médiane départementale (21 100) et à la médiane nationale (21 110 euros).

- Très peu d'habitants travaillent sur la commune. Des déplacements domicile-travail effectués pour la quasi-totalité en voiture.

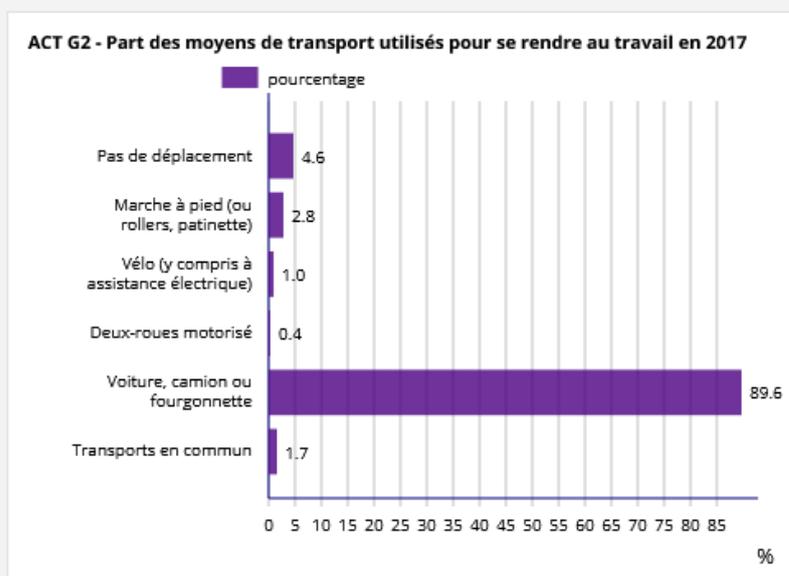
ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	589	100	667	100	722	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	115	19,5	112	16,9	111	15,4
dans une commune autre que la commune de résidence	474	80,5	554	83,1	611	84,6

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Parmi les actifs de plus de 15 ans habitant à Upie, on remarque que 84.6% d'entre eux travaillent en dehors de la commune en 2017. Ce chiffre a augmenté depuis 2007. La commune n'est donc pas le bassin d'emploi principal des habitants. Ceci implique une distance entre le domicile et le travail qui sous-tend un enjeu de déplacement important aussi bien pour la qualité de vie des habitants (facilité et coût du transport) que pour l'environnement (production de gaz à effet de serre liés aux déplacements motorisés).

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

La très grande majorité des déplacements domicile-travail s'effectue en véhicule motorisés, soit 89,6% des moyens utilisés (cette part est de 70,3% au niveau national). Il s'agit du moyen de transport le plus consommateur en énergies, générateur de gaz à effet de serre et impliquant un besoin de surface foncière important aussi bien en matière de voirie et circulation qu'en matière de stationnement.

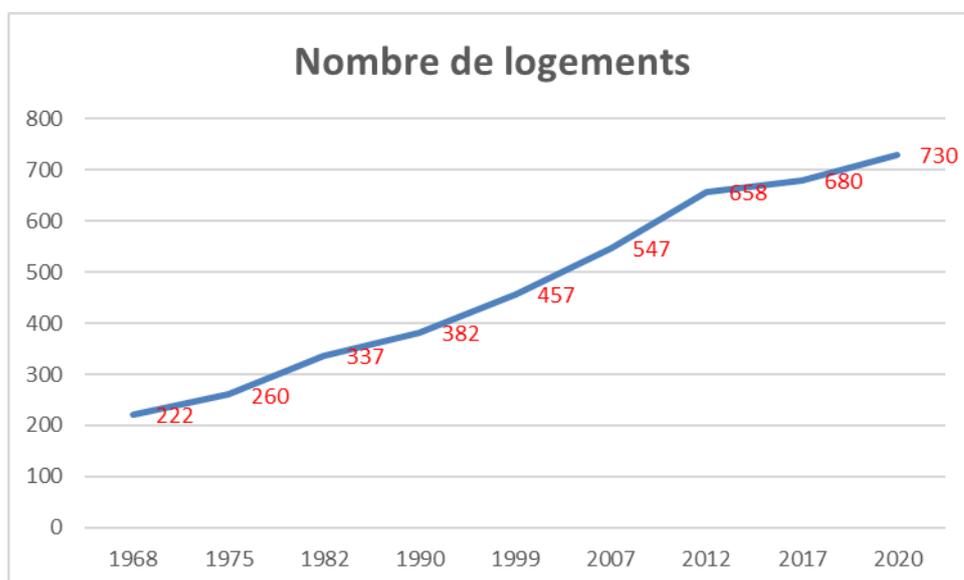
Synthèse diagnostic sociodémographique	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Une population jeune en moyenne. - Un solde naturel positif. - Une population active très importante et peu concernée par le chômage. - Revenu médian de la population d'un bon niveau. - Une bonne stabilité des ménages dans leur logement (près de 60% installés depuis 10 ans ou plus). 	<ul style="list-style-type: none"> - Niveau économique moyen favorable aux besoins d'entretien ou remise en état du patrimoine bâti. - Profils socioprofessionnels tertiaires dominants qui offrent des possibilités de travail à distance.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Peu de très jeunes ménages. - Un développement démographique par à-coup alternant période de croissance haute et des creux correspondant à des phases plus calmes. Pas de développement stable mais par vagues. - Très peu d'habitants travaillent sur la commune : déplacements domiciles/travail impliquant un recours à la voiture individuelle massif (coûts de transport élevé, production de gaz à effet de serre, place de la voiture dans les espaces publics et consommation foncière). - Sous-représentation des ménages récemment installés (depuis moins de 4 ans). - Les étudiants ne restent pas sur la commune. - Le chômage touche plus fortement les femmes et les 15 à 24 ans. Les femmes sont également beaucoup plus concernées par le travail à temps partiel que les hommes. - Seul 1,7% des habitants utilisent les transports en communs dans les déplacements domicile-travail (chiffre très bas) malgré l'existence du réseau de la CA). 	<ul style="list-style-type: none"> - Baisse inédite de la population entre 2012 et 2017 due à une balance négative des entrées-sorties. - Un phénomène de vieillissement des familles en cours qui préfigure un vieillissement de la population à plus long terme. - Réduction de la taille moyenne des ménages impliquant des nouveaux besoins en type de logement et/ou écart entre capacités des logements et besoins. - Pas de capacités d'accueil spécifiques pour les personnes âgées, dépendantes ou non.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

- ▶ **Retrouver une dynamique démographique positive** en nombre d'habitants et en profils familiaux. Prendre part au développement démographique anticipé et planifié par le SCoT sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.
- ▶ **Nécessité de lisser les développements démographiques dans le temps** et éviter les à-coups qui affectent notamment le fonctionnement des services publics (effectifs scolaires notamment).
- ▶ **Face au recul démographique et le départ de population, diversifier l'offre de logements afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels (réponse qualitative)** : petits logements pour répondre aux phénomènes de décohabitation, logements adaptés pour anticiper à plus long terme le vieillissement de la population, petits et moyens logements pour répondre aux besoins des petits et jeunes ménages, développer l'offre abordable pour les ménages ayant des difficultés d'accès au logement...
- ▶ **Anticiper le phénomène massif de vieillissement de la population** en prévoyant des réponses aux futurs besoins en services et commerces (types d'équipements et localisation) et en logements (services spécifiques, localisation, adéquation entre la taille et les caractéristiques des logements et les usages réels).
- ▶ **Faciliter l'installation des jeunes ménages en matière de typologie de l'offre de logements (petits et grands logements) et en matière d'offre accessible économiquement.**
- ▶ **Prendre part à la production d'une offre de logements abordables (enjeu national et local)** et tirer parti du niveau économique médian existant pour favoriser une logique de mixité sociale.
- ▶ **Offrir des solutions innovantes sur la commune aux habitants travaillant dans le secteur tertiaire et les indépendants : espaces de coworking, télécommunications...etc.**
- ▶ **Augmenter la part des transports en commun et des mobilités actives dans les déplacements domicile-travail.**

III. LOGEMENT ET HABITAT

- **660 résidences principales estimées en 2020 et une production qui a clairement ralenti sur la période 2012-2017.**



Le nombre de logements estimés sur la commune est de 730 environ dont 660 résidences principales (680 logements identifiés par l'INSEE en 2017 dont 614 résidences principales + 49 logements autorisés entre 2017 et 2020).

La commune a connu un fort ralentissement en matière de production de logements entre 2012 et 2017. On constate une reprise entre 2017 et 2020 avec l'opération de 28 logements sur le secteur des Boudras, avec une dynamique toutefois moins marquée que ce que la commune a pu connaître avant 2012.

Hors opération d'aménagement d'ensemble des Boudras, on constate un rythme d'aménagement diffus par densification d'environ 6 logements par an sur la période 2011-2020.

Cette production de logement fortement ralentie est à corréliser avec la réduction de la population sur la période 2012-2017.

- **Une part de logements vacants mais une dynamique de réhabilitation très forte sur la commune.**

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	255	260	337	382	457	547	658	680
Résidences principales	222	226	297	327	403	494	585	614
Résidences secondaires et logements occasionnels	21	22	22	36	35	21	35	22
Logements vacants	12	12	18	19	19	32	38	43

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

En 2017, selon l'INSEE, la commune compte 90% de résidences principales et « seulement » 6,4% de vacance malgré un patrimoine bâti très ancien dans la vieille ville.

Toutefois, Upie bénéficie d'un phénomène positif de requalification du bâti dans sa vieille ville. En effet, il apparaît que le tissu ancien attire et plusieurs réhabilitations ont été réalisées sur ces dernières années. La commune compte finalement peu de bâtiments hors d'usage et vacants dans la vieille ville et ses abords immédiats.

Concernant les logements restant vacants dans le centre ancien, les règles de stationnement peuvent en revanche rendre tout projet de réhabilitation impossible.

Si les chiffres de l'INSEE ne sont pas surestimés, le potentiel de logements vacants doit plus probablement concerner le bâti ancien dispersé dans les zones agricoles.

- Une très large majorité de maisons et de très grands logements

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	547	100,0	658	100,0	680	100,0
Maisons	513	93,8	590	89,7	623	91,7
Appartements	29	5,3	63	9,6	50	7,3

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020 .

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	494	100,0	585	100,0	614	100,0
1 pièce	0	0,0	3	0,5	3	0,5
2 pièces	18	3,6	24	4,1	22	3,6
3 pièces	43	8,8	57	9,8	64	10,4
4 pièces	115	23,2	133	22,6	143	23,3
5 pièces ou plus	318	64,4	368	63,0	382	62,2

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

La commune comprend très largement des maisons, dont principalement des maisons individuelles pures et très peu de logements collectifs/appartements. Les capacités des logements existants sont très généreuses avec plus de 60% des logements disposant de 5 pièces ou plus.

L'offre de petits logements adaptées aux petits ou jeunes ménages ou aux familles concernées par les phénomènes de décohabitation ou de vieillissement est très peu développée. La commune est très peu en capacité de répondre aux besoins d'autres publics que les grandes familles mais également très peu en capacité de répondre aux besoins d'évolution des ménages composant sa population actuelle. Face au phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages et au coûts que représentent les grands logements, ces limites peuvent sérieusement expliquer la baisse récente de la population sur la commune.

- **Un parc de logement social limité en nombre mais dans une dynamique de développement**

Registre du Parc Locatif Social 2019				
	1900	2005	2011	Total général
CALD				
Routed'Eurre	1			1
S.A. ADIS				
BARTHALENE		16		16
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS				
301 BATIMENT A			1	1
CLOS BOURBOUSSON			17	17
Total général	1	16	18	35

2020 locatif et accession	
	2020
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	
Opération Boudras	16
Total général	16

TOTAL SOCIAL	51
---------------------	-----------

On estime à environ 60 à 70% la part de la population répondant aux critères d'accès au logement social en France. La commune compte en 2020 seulement 35 logement sociaux (tous locatifs) soit environ 6% du parc des résidences principales. Il existe donc une marge importante à la commune pour davantage répondre aux besoins en logement social au niveau local.

Toutefois, avec l'opération de Boudras en cours d'achèvement et ses 16 logements sociaux, ce taux passe à 8% (51 logements sociaux dont 8 en accession). Cela situe la commune dans une dynamique positive en la matière.

- **Une très large majorité de maisons et de très grands logements**

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	0	1	0
T2	4	7	1
T3	17	5	4
T4	14	1	1
T5	0	0	0
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	18	5
S.A. ADIS	16	1
CENTRE D'AMELIORATION DU LOGEMENT DE LA DROME CALD	1	0

Les logements locatifs sociaux correspondent principalement à des T3 (49%) et T4 (40%) lesquels répondent à des besoins familiaux très importants en matière d'accès au logement abordable. Les demandes les plus fréquentes concernent les T2 (7 demandes soit 50% des demandes en 2019) suivies des demandes de T3 (5 demandes soit 36% des demandes en 2019). Seule une demande sur 7 a reçu une suite favorable concernant les T2. Cela montre une demande notable de ce type de produit et une insuffisance de l'offre en la matière.

Synthèse diagnostic habitat	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Peu de vacance malgré un patrimoine bâti très ancien dans la vieille ville et beaucoup de réhabilitations récentes. - Un parc de grands logements et notamment de maisons très importants. - Une ancienneté modérée des occupants du parc locatif, dont social, qui montre une certaine fluidité dans les parcours résidentiels liés à ces logements. - Un bon ratio d'attribution de logements sociaux de type 3 et 4 par rapport à l'offre existante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas ou peu d'ancienneté « subie » dans les logements locatifs dont sociaux. - La réalisation en cours de nouveaux programmes individuels et groupés/intermédiaires va partiellement participer à la diversification du parc de logement communal. - Création récente de logement en accession sociale qui diversifie le parc.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une part de logements individuels trop importante pour répondre à la diversité des besoins et dans une logique de rationalisation foncière : une part très faible de petits et moyens logements (T1 à T3) / une part très faible de logements collectifs. - Problématiques de capacités de stationnement dans la vieille ville et d'augmentation du nombre de véhicules par ménages partout. - Un parc de logement social peu développé sur le plan quantitatif malgré une augmentation récente (8% estimé en 2020). - Très peu de petits et pas de grands logements sociaux. - On observe un fort écart entre demandes et attributions de T2 en 2019. - Peu de mixité dans les types de conventionnement des logements sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de déconnexion entre les capacités du parc de résidences principales à majorité pavillonnaire et le vieillissement des familles/réduction de la taille moyenne des ménages. - Une production de logements qui a clairement ralenti sur la période 2012-2017. - Une part de logement sociaux locatifs et une mixité sociale à renforcer. - Pas d'offre de logement spécifique pour les personnes âgées, dépendantes ou non. - Un parc de logement dont une partie importante est ancienne voire très ancienne et qui présente probablement des défaillances en matière de performances énergétiques. - Problème des obligations de réalisation de places de stationnement pouvant contraindre les projets de réhabilitation dans les tissus anciens denses.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

- ▶ **Assurer une production de logements** qui permette d'accueillir de nouveaux habitants **mais aussi** de maintenir les personnes déjà présentes dont les besoins en logements évolueront avec des offres adaptées à ces deux situations.
- ▶ **Faciliter les parcours résidentiels au sein de la commune** en développant des typologies d'habitat qui répondent à l'évolution des besoins en logements des habitants déjà présents : favoriser une offre de logements qui répondent au phénomène de décohabitation et de vieillissement des familles (production de petits et moyens logements notamment T2 et surtout T3).
- ▶ **Favoriser l'accueil de nouvelles familles** en ne se focalisant pas que sur la **production de grands logements** mais en **favorisant également la libération des grands logements** existants lorsque cela est possible et adapté (faciliter les parcours résidentiels).
- ▶ **Répondre en particulier au phénomène de vieillissement de la population**, appelé à être massif dans plusieurs années, par la production d'une offre de logements adaptées aux personnes âgées dépendantes ou non.
- ▶ **Maintenir un contexte et des dynamiques favorables à la requalification du bâti ancien**, voire très ancien.
- ▶ **Renforcer la mixité des formes résidentielles et augmenter notamment la part des logements denses**, en particulier des logements collectifs, afin de compléter l'éventail des réponses aux besoins au logement de la population, favoriser un urbanisme moins consommateur de foncier tout en limitant les logiques d'étalement urbain dysfonctionnelles.
- ▶ Favoriser dans les formes de logement très **denses la présence d'espaces extérieurs et végétalisés privés, collectifs ou publics en cohérence avec la qualité de vie villageoise de la commune.**
- ▶ **Poursuivre l'effort de production de logement social** afin d'augmenter la part de ces logements dans le parc des résidences principales et permettre aux familles le nécessitant d'accéder sur la commune à une offre de logement abordable.
- ▶ **Préserver la dynamique de rotation déjà existante dans le parc de logement social** (parcours résidentiels).
- ▶ **Augmenter la part de grands logements sociaux** et, surtout, la part de petits logements sociaux (T2) qui connaissent un fort écart entre offre et demande.
- ▶ **Diversifier les types de conventionnement des logements sociaux** (locatifs et accession).
- ▶ **Assurer l'adéquation entre les besoins et les possibilités de stationnement** tout en allant dans une logique d'économie foncière des surfaces dédiées à ces usages (réduire le recours à la voiture > faciliter la mutualisation des espaces dédiés au stationnement > prévoir des espaces dédiés là où ils ne peuvent être réduits).
- ▶ **Améliorer les performances énergétiques du parc de logement** sans remettre en causes les qualités patrimoniales remarquables existantes.

IV. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les principales informations à retenir concernant l'emploi des Upiens sont les suivantes :

- Parmi les habitants actifs de Servas, 85,5% travaillent en dehors de la commune ;
- La commune d'Upie compte une part de population active supérieure aux moyennes nationales et locales et une part inférieure aux moyennes en matière de chômage ;
- Près de 80% des habitants sont salariés ;
- Le revenu médian par unité de consommation à Upie est supérieur aux moyennes nationales et locales mais équivalent à celui de Valence.

- **Des fonctions économiques limitées comparées aux fonctions résidentielles. Mais la présence d'un secteur artisanal intéressant**

EMP T5 - Emploi et activité

	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	196	229	185
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	589	668	722
Indicateur de concentration d'emploi	33,3	34,3	25,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	61,5	62,0	61,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

L'indicateur de concentration d'emploi est le rapport entre le nombre d'emploi total sur le territoire sur le nombre de résident qui en ont un. Il s'élève à 25.6 sur Upie en 2017. Ce chiffre traduit la place minoritaire des activités économiques par rapport aux fonctions résidentielles sur le territoire communal. Upie est une commune disposant de peu d'emplois et principalement résidentielle.

- **Industrie-Artisanat-Bureaux : pas d'industrie à proprement parler. Mais un nombre d'entreprises d'artisanat intéressant malgré de fortes contraintes en matière de développement.**

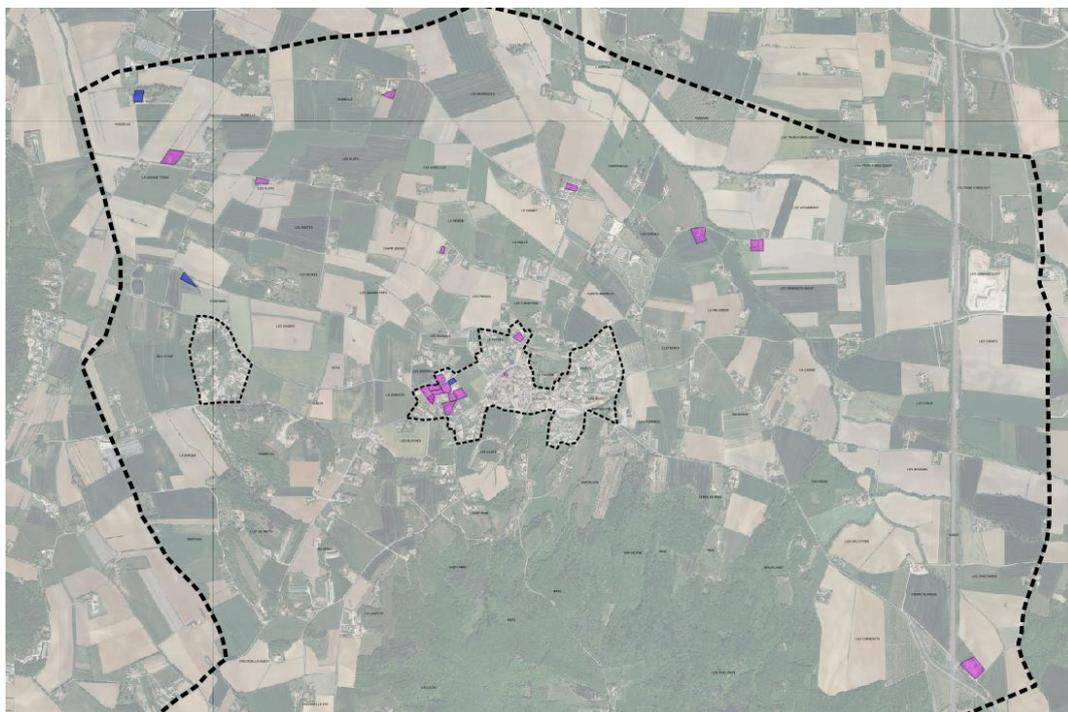
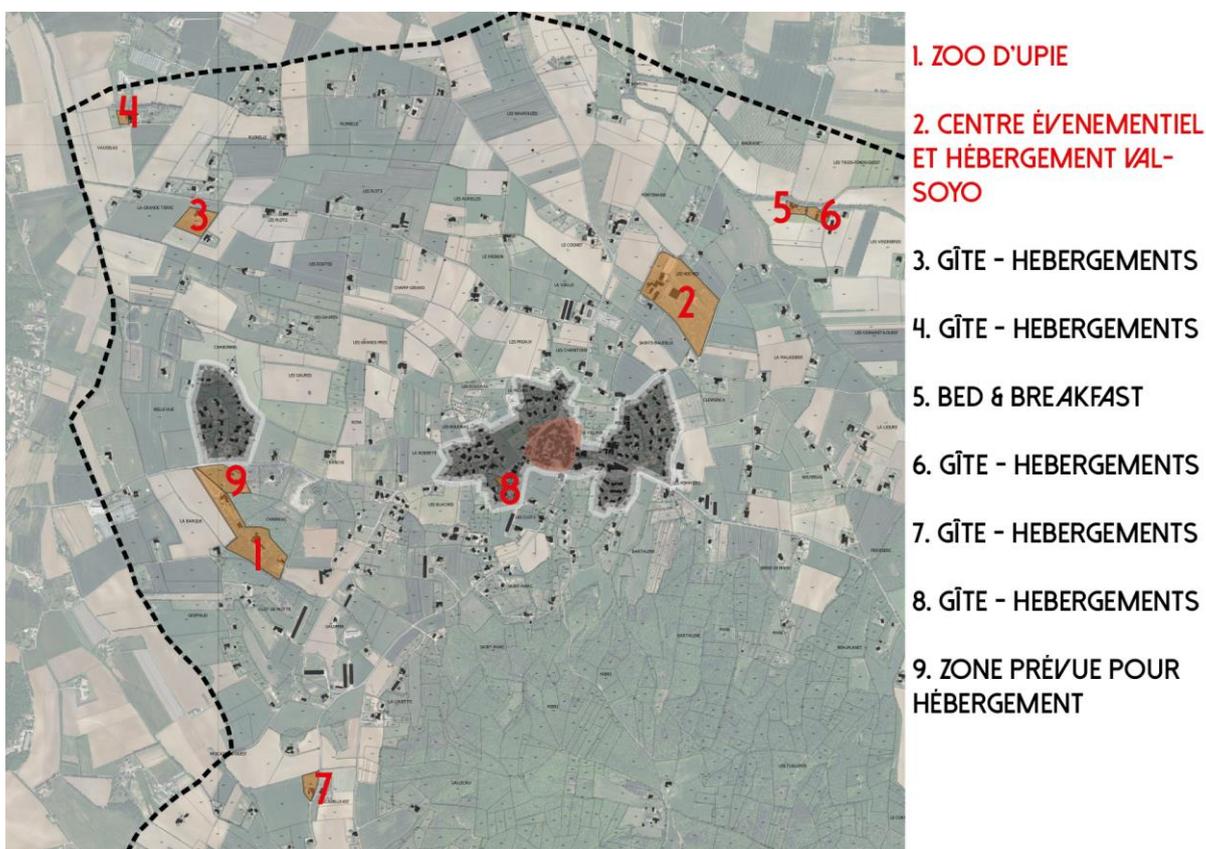


Figure 1. Localisation des principaux établissements d'artisanat industriel. Source 2BR

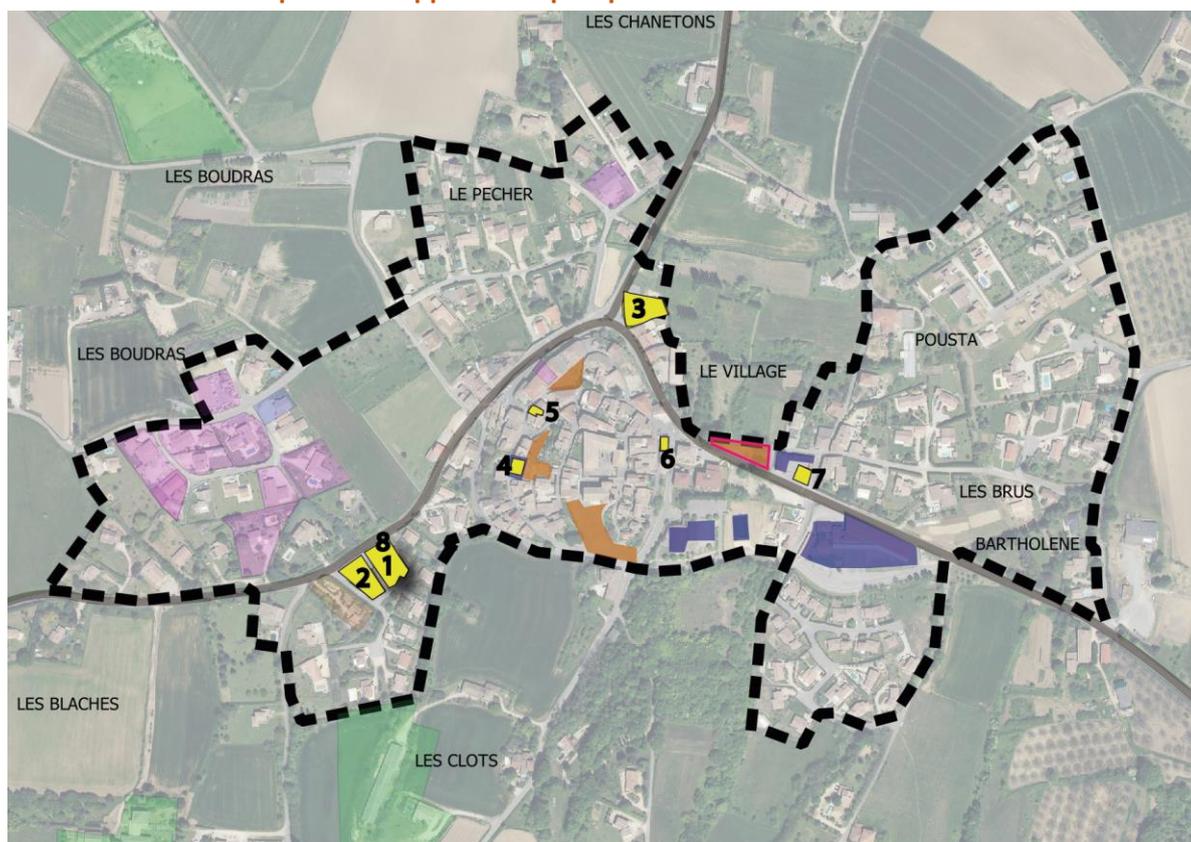
La commune ne compte aucune activité ou site industriel sur son territoire. En revanche, elle compte de nombreux établissements d'artisanat industriels localisés soit dans la zone d'activités des Boudras, soit disséminés dans les secteurs agricoles de la commune. Nombreux artisans sont installés dans des anciennes exploitations agricoles, voire partagent leurs locaux avec des exploitations agricoles impliquant des risques de conflit d'usages et des situations peu appropriées avec les dispositions légales en matière d'urbanisme notamment.

Le secteur des Boudras, mis en place suite à l'approbation du PLU en 2006 et ayant été urbanisé principalement avant 2010, est un secteur à vocation d'activités principalement. A ce jour, les capacités foncières du site sont épuisées et la commune ne dispose plus de réserve pour l'accueil de nouvelles entreprises en dehors d'un turn-over avec les entreprises déjà présentes. Par ailleurs, ce secteur est situé à proximité immédiate de zones résidentielles, ce qui peut générer des conflits d'usages. Surtout, le secteur est en partie investi par des fonctions résidentielles, soit par les logements des exploitants qui occupent des surfaces non-négligeables des tènements, soit par la construction ou la transformation de lots en logements purs.

- **Tourisme : un secteur très intéressant avec des locomotives au rayonnement extra-local, à savoir le zoo, Valsoyo et le patrimoine communal, et une offre d'hébergement à compléter.**



- **Commerce : une offre peu développée et trop dispersée sur le territoire urbain.**



 <u>Commerces</u>	 Equipements publics
1 Supermarché/superette	5 Coiffeur
2 Pharmacie	6 Coiffeur
3 Tabac	7 Bar associatif
4 La Poste - guichet (mairie)	8 Pizzeria - distributeur
	 Espaces publics
	 Espace public qualifié
	 Artisans
	 Bureaux

La commune d'Upie compte 8 activités commerciales ou de type commercial. Il existe donc une offre commerciale petite mais dynamique (près de 50% des communes françaises ne comptent aucune enseigne). D'un point de vue quantitatif, avec 8 enseignes pour 1520 habitants, on compte environ 1 enseigne pour 190 habitants.

La commune ne dispose pas de centralité de village affirmée et l'offre commerciale participe à délier toute notion de centralité. Ainsi, non seulement les commerces sont peu connectés les uns des autres mais ils sont également peu connectés à d'autres fonctions urbaines qui pourraient les mettre en valeur. Le début de polarité formé par la supérette et la pharmacie est localisé à l'Ouest de la vieille ville alors que d'autres commerces et les équipements de proximité qui animent la vie du village sont eux à l'Est.

- **3 activités d'économie primaire (hors agriculture et sylviculture) : 2 carrières et une centrale photovoltaïque**

Synthèse Diagnostic économie

Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - La commune compte plusieurs activités d'artisanat industriel importantes pour le territoire. - Le zoo d'Upie et Valsoyo sont des locomotives touristiques intéressantes pour l'ensemble de l'économie du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Avec le nombre important de personnes travaillant dans le secteur tertiaire, imaginer des nouvelles possibilités de bureau (coworking par exemple). - Stimuler l'animation et l'activité commerciale dans la vieille ville ou en centralité en lien avec l'activité touristique. - Stimuler l'ensemble des activités d'hébergement en lien avec les activités touristiques (loisirs et évènementiel). - Les locomotives touristiques que sont le zoo et Valsoyo portent des projets de développement. - Des projets de poursuite de carrière existent.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Absences de nouvelles capacités foncières pour les activités artisanales en zone urbaine. Aucun développement possible dans le contexte actuel. - Pas d'activité agro-industrielle notable malgré l'importance de l'agriculture sur la commune. Pas d'activité industrielle de manière plus générale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs activités artisanales ou tertiaires sont situées en dehors des enveloppes urbaines de la commune ou en pleines zones agricole ou naturelles. Les dispositions législatives ne permettent pas leur développement hors situation exceptionnelle. - La co-visibilité entre le secteur d'activités des Boudras et la vieille ville limite les possibilités d'installation eu égard aux enjeux paysagers. - Usages résidentiels très prégnants dans la zone artisanale de Boudras qui contraignent les densifications en matière d'activités et génèrent des risques en matière de conflits d'usages.

Synthèse Diagnostic économie - commerces

Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - La supérette offre un service commercial important pour les Upiens et évite qu'ils ne se déplacent loin pour leurs achats alimentaires quotidiens. - La pharmacie et le bureau de tabac offrent une réponse sur place à des besoins d'achats de proximité et fréquents. Cela limite les besoins en matière de déplacements et donne une animation autour de la vieille ville. - La supérette et la pharmacie, deux activités commerciales importantes dans la vie d'une commune, sont regroupées sur un même site et forment un début de polarité commerciale. - La place Charlemagne, principal espace public qualifié de la commune, bien située au regard de la localisation des équipements et services publics, est un support pertinent pour l'accueil et la mise en valeur d'enseignes commerciales (notamment celles animant le plus la vie de village, comme les activités de restauration). 	<ul style="list-style-type: none"> - En tant que Bourg-Centre et au regard des flux de la RD142, du niveau moyen de revenus sur la commune, de l'activité touristique notable (avec le zoo notamment), Upie pourrait disposer d'une offre commerciale plus importante en quantité sur le plan du commerce de proximité quotidien, notamment. - Pour les mêmes motifs, Upie pourrait disposer d'une offre commerciale davantage diversifiée. - La supérette est une locomotive commerciale qui répond à des besoins au-delà de la commune et qui participe à affirmer le rôle de bourg-centre de la commune. Il en est de même, dans une moindre mesure avec la pharmacie et le tabac. - La vieille ville n'est aujourd'hui pas dépendante d'une animation commerciale forte pour rester attractive sur le plan résidentiel.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - L'éparpillement des enseignes commerciales ne permet pas de disposer d'une véritable polarité commerciale de proximité vertueuse sur le plan économique (visibilité et recours facilité aux commerces) et des usages de la ville (mutualisation des équipements, notamment des stationnements). - La commune dispose de peu de diversité dans les offres commerciales, notamment en ce qui concerne l'artisanat alimentaire et les offres de restauration. - L'éparpillement entre les commerces génère un manque d'aménité en matière de connexions piétonnes entre eux (distances, pas de covisibilité, relief) et favorise le recours à la voiture pour des actes d'achats relevant pourtant de dynamique de proximité. - Le début de polarité autour de la supérette ne dispose d'aucun espace public la mettant en valeur ni d'aucune offre complémentaire à proximité immédiate. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'éparpillement des commerces ne participe pas suffisamment à l'animation de la commune et de son centre. - En particulier, la distance entre le début de polarité commerciale à l'Ouest de la vieille ville (supérette – pharmacie) et le début de centralité de village autour de la place Charlemagne crée une dualité qui empêche d'affirmer une véritable centralité sur la commune.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

- ▶ Permettre le développement de nouvelles activités artisanales, voire industrielles (notamment agro-industrielles) sur la commune. Disposer de capacités d'accueil adaptées pour cela, que ce soit en permettant une densification non contrainte sur le secteur existant de Boudras ou par la création de nouvelles capacités d'accueil ;
- ▶ Le cas échéant, autoriser certains développements limités et exceptionnel d'activités non agricoles existantes situées en zones agricoles ou naturelles sous réserve de justifications spécifiques et de ne pas impacter substantiellement ces zones ;
- ▶ Permettre le développement des locomotives touristiques de la commune. Articuler ce développement touristique avec les autres secteurs de l'économie pouvant en tirer parti comme le commerce et l'hébergement ;
- ▶ Répondre aux éventuels besoins en locaux de services ou tertiaires en lien avec les initiatives économiques au sein de la population (auto-entrepreneuriat, travail à domicile, télétravail, co-working...);
- ▶ Préserver la présence sur la commune des commerces existants ;
- ▶ Renforcer l'offre commerciale en quantité et qualité (diversification). Renforcer tout particulièrement le commerce de grande proximité alimentaire et l'offre de restauration qui contribuera à davantage animer la vie locale ;
- ▶ Mettre en cohérence ou mieux articuler les différents atouts commerciaux et urbains de la commune souffrant aujourd'hui de dispersion spatiale voire de concurrence fonctionnelle (notamment entre le début de polarité commerciale autour de la supérette à l'Ouest de la vieille ville et le début de centralité villageoise autour de la place Charlemagne).
- ▶ En particulier, favoriser le développement d'une vraie polarité commerciale de proximité dans une centralité villageoise à affirmer. Une telle centralité villageoise et commerciale sera positive en matière de fonctionnement et d'attractivité commerciale, de fonctionnalité urbaine plus générale et d'animation de la vie locale.
- ▶ Se positionner sur la poursuite éventuelle des projets de carrière.

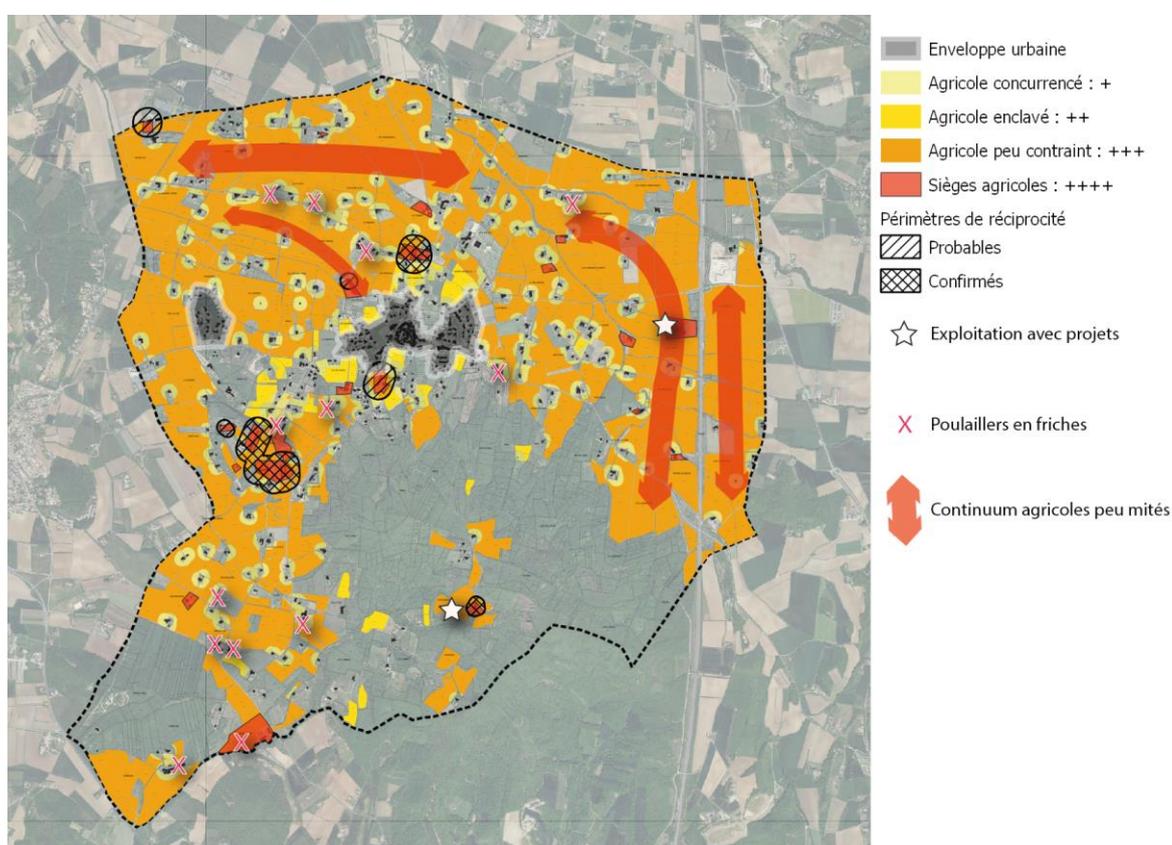
V. ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES

- **Les ressources forestières : une ressource intéressante pour l'économie mais des enjeux paysagers et environnementaux importants sur la commune**

La commune d'Upie ne compte aucune forêt publique. En revanche, elle dispose d'ensembles boisés importants, principalement au Sud de la commune, sur ses secteurs aux reliefs forts (Mont Miéry, Beauplanel, Serrelong). A l'inverse, la plaine agricole compte très peu de boisements en dehors des zones de petits reliefs collinaires de Chabeluc et de Bellevue (résidentiel).

Les boisements étant situés sur des reliefs ponctuels en cœur de plaine de Valence, leur impact et les enjeux paysagers sont particulièrement importants.

- **Agriculture : très développée et très présente sur la commune, irriguée dans la plupart des secteurs, sa protection est un enjeu majeur. Toutefois, la résidentialisation de nombreux secteurs agricoles génère des risques de conflits d'usages et des contraintes au développement agricole.**



Près de 50% de la superficie communale est dédiée à l'activité agricole. Ces surfaces sont globalement très regroupées au Nord (plaine de Valence) et en dehors des parties en relief composées principalement du Mont Miéry et de la colline de Serrelong sur la pointe Sud-Ouest.

La commune compte en 2021, 17 sièges ou établissements agricoles. Parmi ces exploitations, 7 réalisent, au moins en partie, des activités d'élevage. Ces sièges sont présents sur tous les secteurs agricoles de la commune et pas seulement dans la plaine agricole principale.

Conséquence de la déprise de l'élevage de volailles, la commune compte de nombreuses poulaillers en friches. On compte 4 sièges agricoles à moins de 300 mètres des enveloppes urbaines. La commune et ses secteurs agricoles sont largement desservis par le réseau hydrographique naturel (cours d'eau) et artificiel (fossés, canaux d'irrigation). Les nombreux terrains mités génèrent des conflits d'usages et ne sont pas propices pour accueillir des nouveaux bâtiments agricoles.

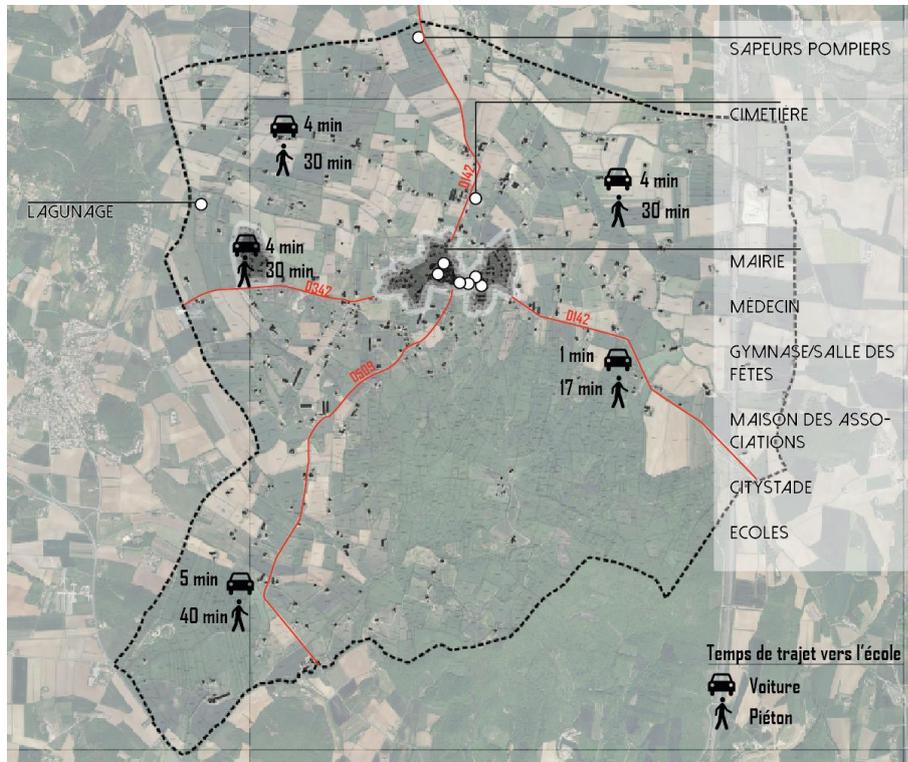
Synthèse agriculture et activités forestières	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire dédié pour moitié à l'agriculture. - Un territoire agricole fortement irrigué. - Des boisements intéressants pour une exploitation sylvicole modérée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des bâtiments agricole non-exploités offrent une réserve résidentielle ponctuelle mais intéressante - Le territoire bénéficie d'une appellation protégée pour le fromage de chèvre Picodon. - La commune a vu la reprise d'une activité agricole malgré une tendance locale et nationale à la réduction du nombre d'exploitants. - Plusieurs exploitants disposent de nouveau projet qui permettront la poursuite, voire le développement, de ces activités économiques. - La commune compte quelques continuum pas ou peu mités pour accueillir des éventuels nouveaux développements.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Mitage très important des secteurs agricoles qui contraint les développements de bâtiments et installations agricoles. - Des mitages constatés également dans des périmètres de réciprocity de bâtiments d'élevage. - Plusieurs exploitations agricoles classées en zone N du PLU en vigueur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le mitage existant peut générer des conflits d'usages et des blocages importants pour les cultures. - Un nombre important de poulailler en friche. - Les remembrements agricoles fonciers peuvent modifier le réseau hydrographique qui a une fonction agricole mais également de gestion des eaux de pluie. - Un patrimoine agricole bâti présentant un risque de vacance avec l'évolution du profil des exploitations. - Enjeux paysagers très forts des boisements sur la commune pouvant affecter de manière substantielle l'unité patrimoniale des lieux

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

- ▶ Favoriser la préservation des activités et exploitations agricoles présentes sur la commune.
- ▶ Préserver en particulier les terrains agricoles les plus fonctionnels et les secteurs des sièges agricoles.
- ▶ Permettre les développements agricoles de nouvelles exploitations ou d'exploitations existantes.
- ▶ Permettre le développement ou le renforcement d'une agriculture de proximité et des circuits-courts.
- ▶ Permettre, quand cela est compatible, les activités complémentaires à l'agriculture.
- ▶ Tirer parti du patrimoine bâti agricole inoccupé pour répondre aux besoins en logements de manière ponctuelle et sans augmenter le mitage des secteurs agricoles les plus fonctionnels et préservés.
- ▶ Eviter le maintien de poulaillers en friche.
- ▶ Permettre les exploitations forestières mais préserver les secteurs de reliefs boisés présentant un rôle paysager et patrimonial majeur.

VI. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

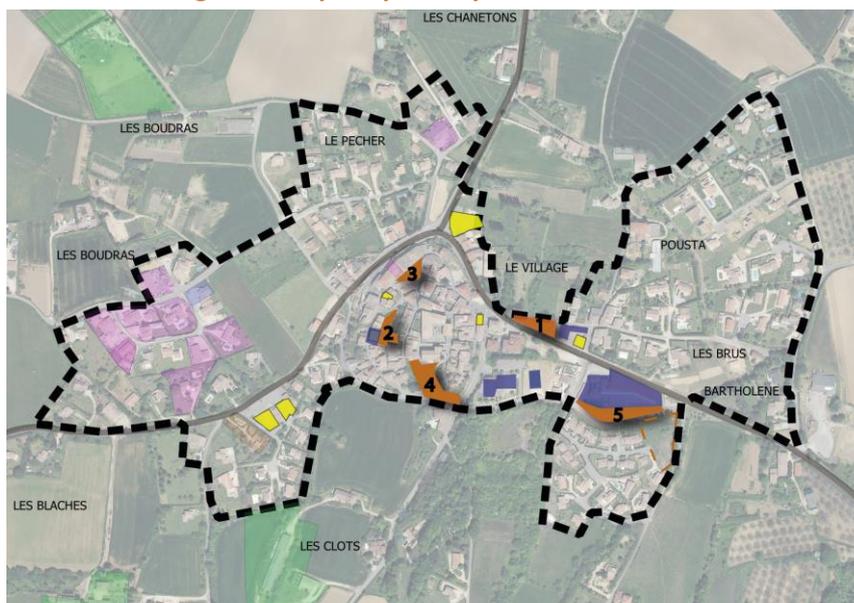
- Une offre d'équipements d'hyper-proximité à consolider, bénéficiant d'une localisation concentrée dans l'enveloppe urbaine, mais éloignée de nombreux habitants dispersés dans les secteurs agricoles.



Les équipements sont concentrés dans le centre et à proximité immédiate de la vieille ville. Cette localisation assure une proximité immédiate pour les personnes habitant dans l'enveloppe urbaine principale. En revanche, compte-tenu de la résidentialisation forte des zones agricoles, de nombreux habitants se trouvent à une distance importante de ces équipements rendant difficiles les déplacements à pied à destination du centre. Cette situation implique donc un recours important à la voiture. Sur le plan de l'hyper-proximité, il y a toutefois plusieurs

d'équipements dont la commune ne dispose pas.

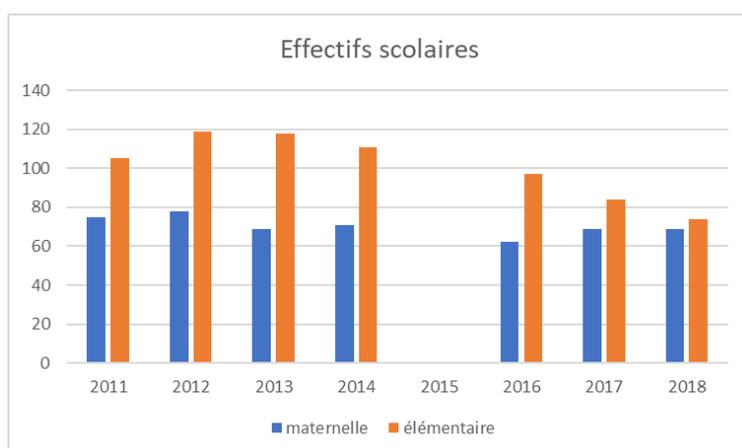
- Place Charlemagne, un espace public qualifié et très bien localisé.



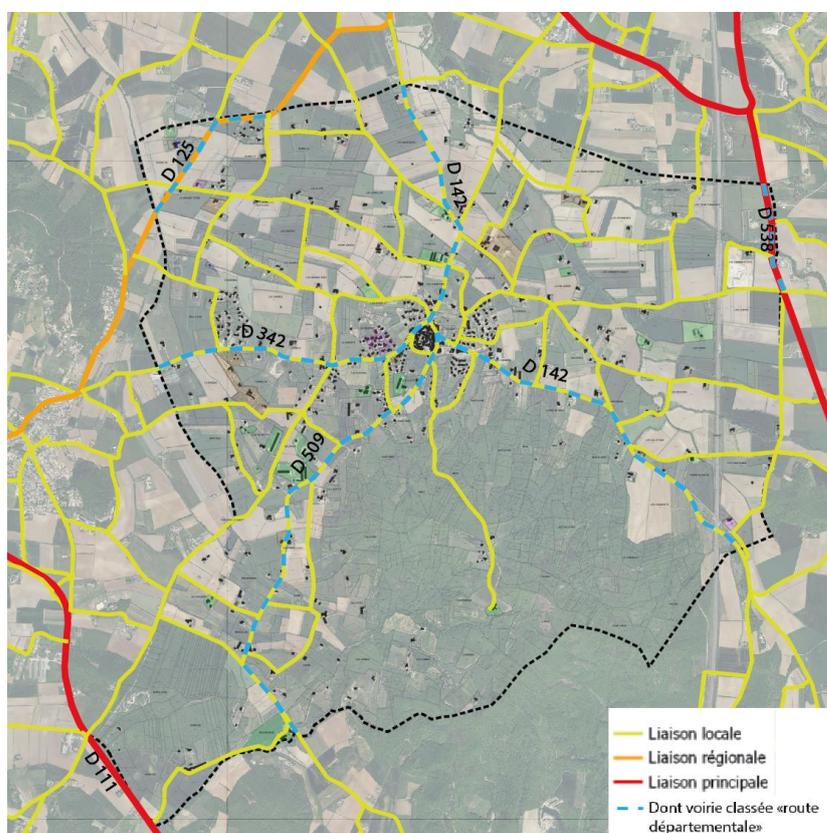
- | | |
|---|---|
| Espaces publics | Commerces |
| 1 Place Charlemagne | Equipements |
| 2 Place de la Mairie | Espace public potentiel |
| 3 Place de la République | Artisans |
| 4 Place de l'Eglise | Bureaux |
| 5 Abords des écoles | |

La place Charlemagne présente un fort potentiel compte tenu de son caractère qualifié, de sa proximité avec le groupe scolaire, de la maison des associations et des arrêts de bus. Elle pourrait devenir un lieu de centralité important. Les autres places sont également très intéressantes d'un point de vue urbain mais pas toujours suffisamment qualifiées.

- **Des effectifs scolaires en baisse chaque année.**



- **Un territoire bien desservi tout en étant préservé des nuisances générées par les grands axes de transport**



La commune d'Upie est desservie par un réseau assez dense de voiries. Malgré le caractère principalement rural de la commune, les secteurs Nord et Ouest, de plaine agricole, présentent une densité prononcée de voirie non-urbaine. Le réseau de voirie dispose de routes majeures, la RD538 et la RD125. En revanche, ces routes d'intérêt majeur ne desservent pas le centre de la commune et tendent plutôt à contourner Upie. Le secteur urbain d'Upie n'est donc pas directement situé dans les flux de ces grands axes, ce qui la préserve des nuisances qu'ils génèrent mais limite l'exposition de la commune.

- **Stationnement : une offre publique suffisante, voire excédentaire, et une offre privée ouverte au public qui gagnerait à être mutualisée.**

La commune ne dispose pas des capacités suivantes :

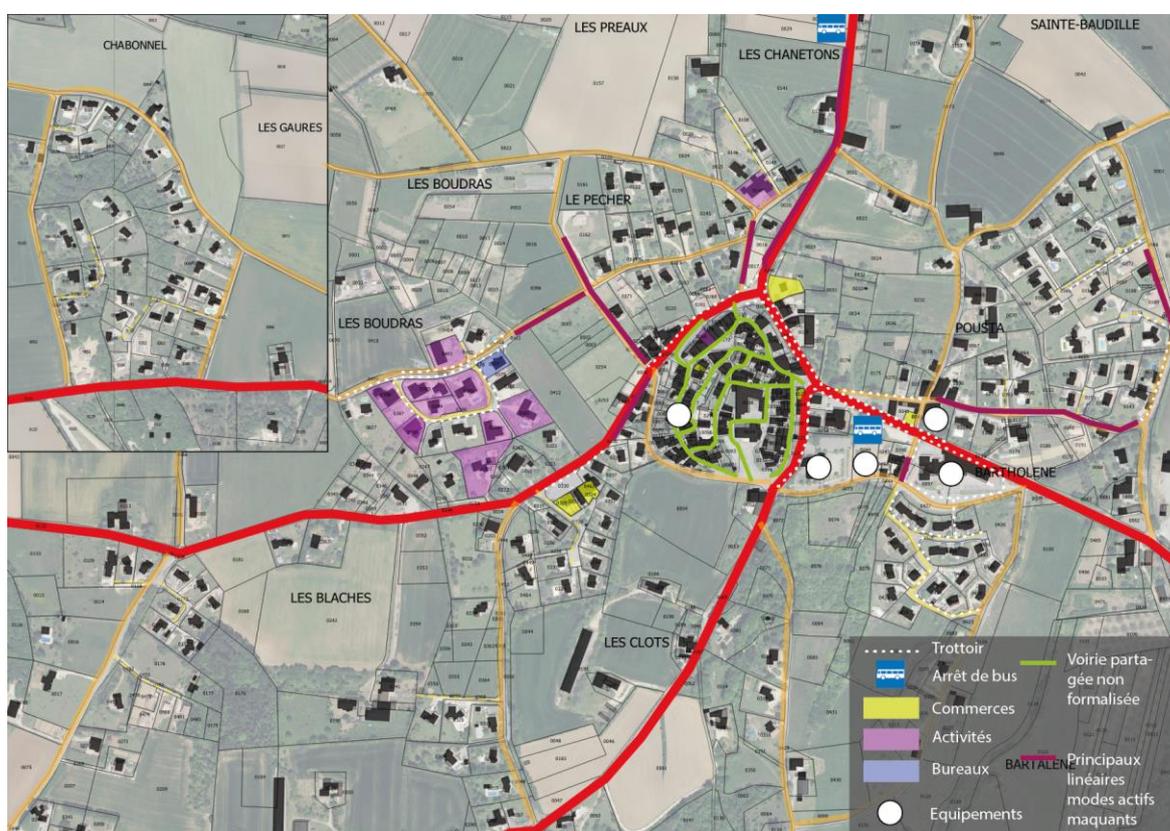
- Bornes de rechargement électrique
- Parking de covoiturage (malgré l'importance des déplacements motorisés domicile-travail)

- **Transports en commun : une desserte limitée qui gagnerait à être davantage utilisée.**



La commune dispose de 3 arrêts de bus. Le principal est celui d’Upie Village au niveau de la place Charlemagne récemment qualifiée. Il s’agit de l’arrêt le plus central et recevant la desserte des deux lignes desservant la commune.

- **Modes actifs : un réseau piéton à compléter et/ou formaliser**



La commune compte près de 2,3 km de trottoirs sur son territoire. Elle ne compte en revanche aucune piste cyclable en site-propre. Plusieurs connexions entre le centre bourg et des secteurs regroupant plusieurs logements situés le long de voies de desserte locale mériteraient de disposer de trottoirs ou d’aménagements piétons formalisés. Enfin, la situation de la superette vis-à-vis du réseau piéton est problématique car elle ne bénéficie pas d’une réelle connexion.

Synthèse Equipements et services publics

Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - La commune dispose des équipements d'hyper-proximité de base. Ces équipements sont concentrés dans l'enveloppe urbaine, principalement dans sa partie Est. - La commune dispose d'une place qualifiée et bien située avec la place Charlemagne. - La commune compte sur un bon maillage routier de desserte locale et peu de voiries en impasse ou avec des tracés dysfonctionnels. - Une offre de stationnements publics suffisante, voire excédentaire, dans la plaine. - La commune respecte le quota de stationnement PMR. 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune compte sur plusieurs places. Toutefois, elles ne sont pas ou insuffisamment qualifiées. - Les abords du groupe scolaire présentent une superficie généreuse offrant des possibilités intéressantes en matière de qualification d'espaces publics. - La commune compte sur un terrain non-bâti proche de l'école qui pourrait être développé en matière d'espaces publics/espaces verts malgré une différence d'altitude problématique. - La commune est préservée des grands flux routiers, notamment de poids lourds, générant des nuisances et des risques de sécurité routière. - Les capacités de stationnement public de la plaine semblent suffisantes pour y accueillir de nouvelles fonctionnalités en matière de stationnement (borne, covoiturage... etc). - La commune dispose de deux lignes de bus permettant la connexion avec Valence et Crest. Ces lignes restent toutefois peu utilisées, notamment dans les déplacements domicile-travail. - La commune dispose d'un arrêt de bus très bien localisé dans le centre village / place Charlemagne.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux habitants en zones agricoles et naturelles vivent trop loin des équipements pour s'y rendre à pied. - Pas d'itinéraires cyclables sécurisés sur la commune. - Manque de certains équipements d'hyper-proximité : terrains de sport, équipements petite enfance ou encore personnes âgées...). - Pas d'aires de covoiturage malgré de très nombreux déplacements domicile-travail en voiture. - Beaucoup de stationnement informel dans la vieille-ville. - Multiplication des stationnements privés des commerces : leur distribution spatiale empêche la mutualisation des capacités de stationnement. - La commune ne dispose pas de bornes de rechargement électrique des véhicules. - Pas de connexion piétonne complètement sécurisée entre la supérette et la polarité d'équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Isolement de la mairie des autres équipements et des principaux flux et usages de la ville. - Baisse du nombre d'enfants scolarisés chaque année, notamment au niveau élémentaire. - La commune est peu exposée aux flux routiers générés par les communes extérieures (Ourche, Montoisson...) : peu d'effet vitrine. - Le réseau de voirie de la vieille ville est dans les faits partagé. En revanche, ce réseau est affecté par les stationnements informels de nombreux véhicules.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

- ▶ Affirmer la polarité d'équipements et de services publics autour de la place Charlemagne.
- ▶ Réinterroger la localisation de la mairie en questionnant toutefois le devenir de la vieille-ville en cas de départ de l'équipement.
- ▶ Consolider le secteur bien équipé de la place Charlemagne comme lieu d'habitat.
- ▶ Favoriser la concentration commerciale afin de mutualiser les capacités de stationnement et limiter la consommation foncière que ces aménagements nécessitent.
- ▶ Renforcer l'offre d'espaces verts / espaces publics : requalification des places existantes, mettre en valeur l'axe situé entre le gymnase et le groupe scolaire, réfléchir à l'aménagement du terrain public au Sud du groupe scolaire.
- ▶ Recréer une dynamique démographique positive afin d'alimenter les effectifs scolaires.
- ▶ Compléter le réseaux de trottoirs ou de voiries partagées formalisées.
- ▶ Formaliser la voirie partagée de la vieille-ville et limiter le stationnement informel.
- ▶ Réfléchir au développement de tracés cyclables dans les zones habitées mais éloignées de la centralité (limiter les déplacements motorisés à l'intérieur de la commune).
- ▶ Prendre en compte les problématiques de nuisances sonores près des principaux axes de circulation (Rd538 ; Rd111...).
- ▶ Favoriser les solutions innovantes afin de limiter les pollutions générées par les déplacements en voiture individuelle : bornes de recharges électriques publiques afin de favoriser cette technologie et développement des supports au covoiturage notamment.

VII. CONSOMMATION ET CAPACITES FONCIERES

A. Consommation et développements 2011-2020

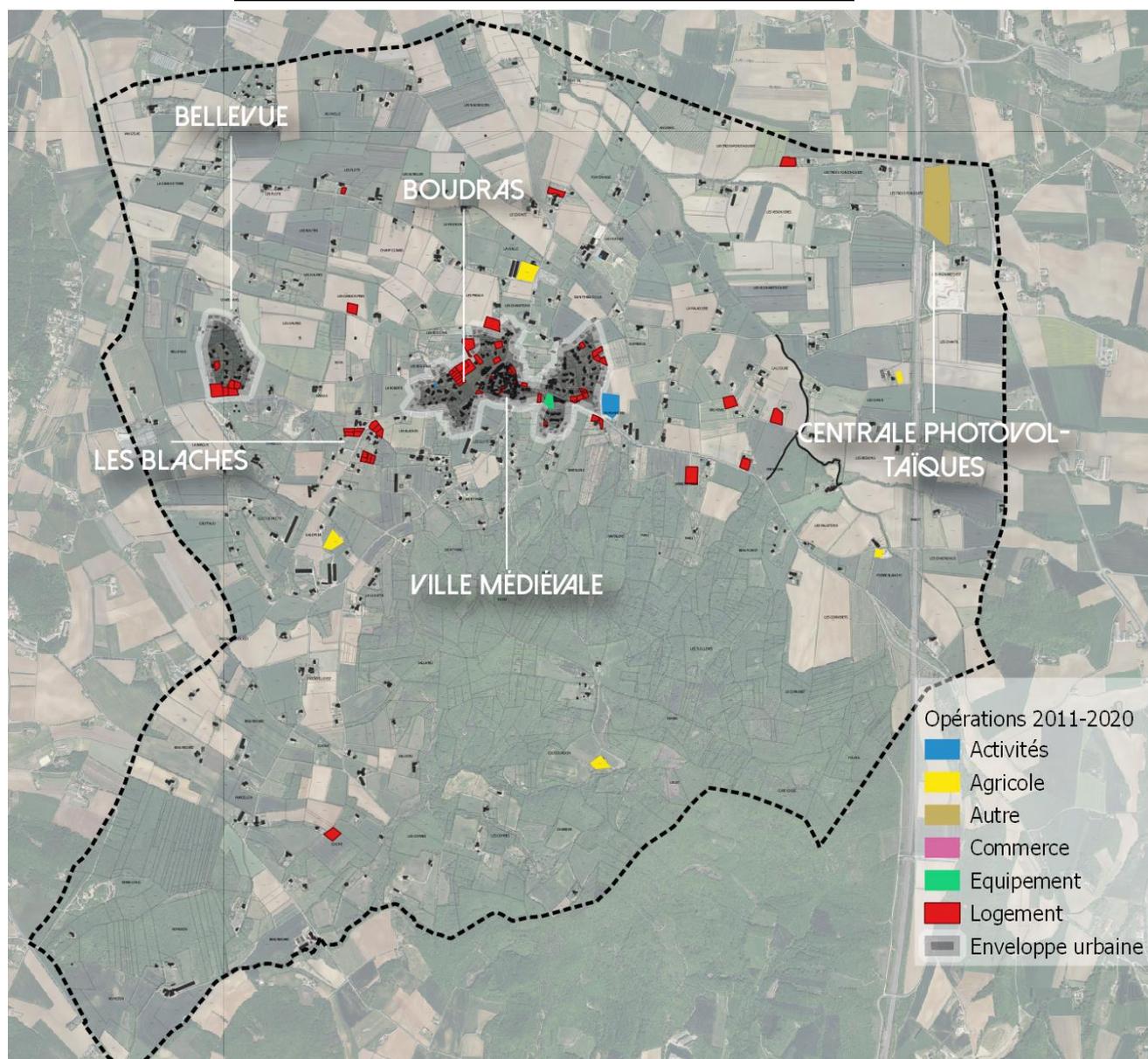
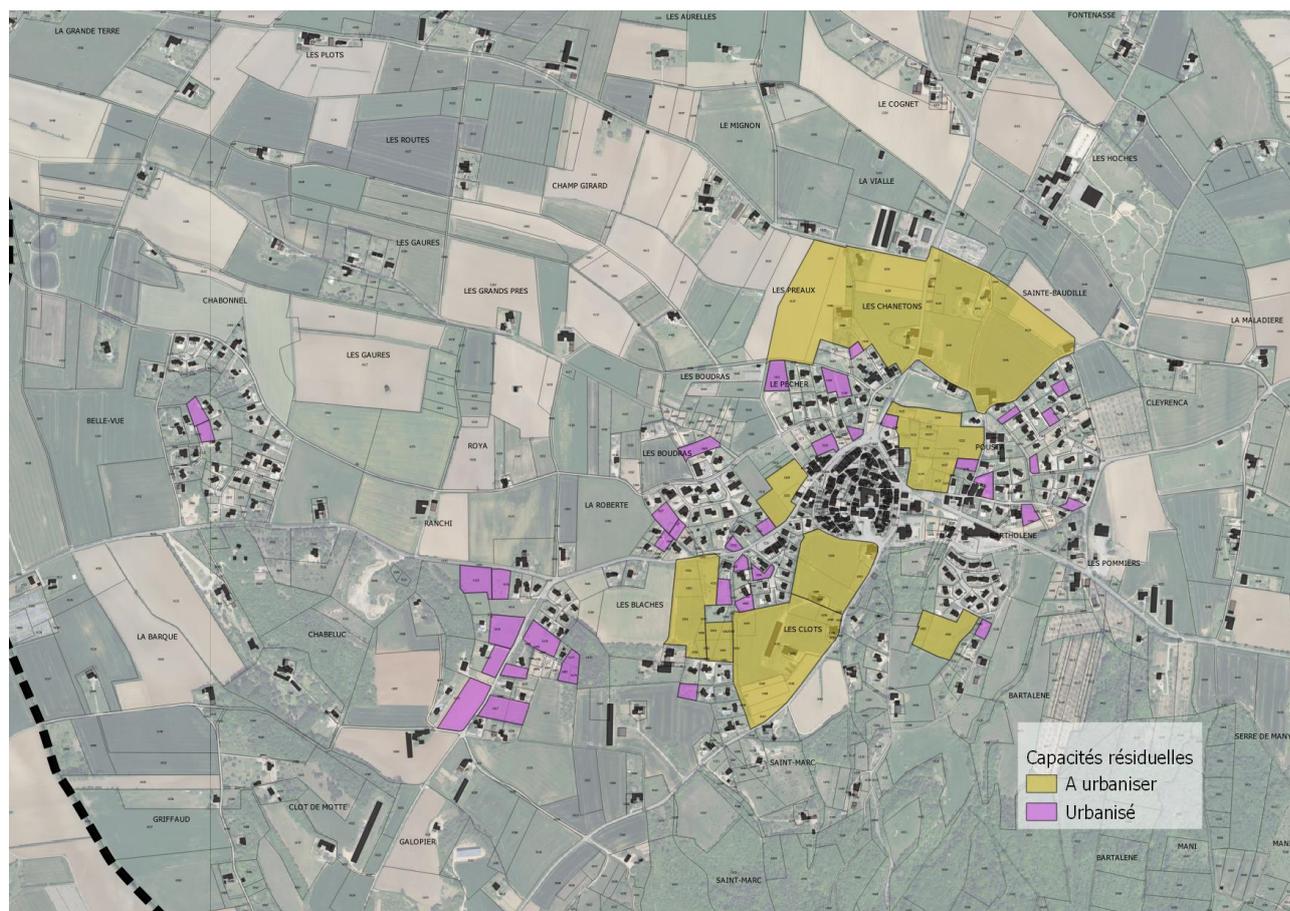


Figure 2. Localisation des terrains mobilisés sur la période 2011-2020 par types de mobilisation. Source 2BR

Mobilisation et consommation foncière 2011-2020 (en ha)			
	Surfaces mobilisées	Foncier consommé	dont naturel/agricole
Extension	2,5	2,5	2,5
Densification	4,3	4,3	1,3
Réhabilitation-transformation	5,4	0	0
Autre : centrale photovoltaïque	5,3	0	0
Total	17,5	6,8	3,8

Un total de 17,5 hectares de terrains a été mobilisé, toutes destinations confondues et tous types de mobilisation confondus. Parmi les diverses mobilisations, une **partie importante des terrains relèvent de terrains déjà investis** (réhabilitation – transformation et autre) qui regroupe les opérations de réhabilitation ou transformation de bâtiments déjà existants. **Investissement d'environ 6,8 hectares de terrains non bâtis (densification et extension)**. Parmi ces terrains non-bâti, **env. 3,8 hectares de terrains qui avaient jusqu'alors une fonction agricole ou naturelle** (bien que certains de ces terrains étaient situés dans l'enveloppe urbaine, comme par exemple sur le secteur des Boudras).

B. Les capacités résiduelles en 2021 du PLU avant révision générale



- De trop nombreuses surfaces constructibles ou à urbaniser

Le PLU en vigueur prévoit de nombreuses surfaces constructibles ou à urbaniser. On compte de nombreuses dents creuses, ou fond de jardin dans les zones UC principalement. Mais c'est surtout l'étendue des zones à urbaniser qui est marquante et présente une surface équivalente à environ 70% de l'enveloppe urbaine constituée. Ces zones à urbaniser ne sont plus en phase avec les dispositions législatives en vigueur.

Surface de terrains consommables résiduels - PLU en vigueur (2021) hors		
Type	Somme des superficies en ha	Dont terres agricoles/naturelles
Urbanisé	7,42	2,36
A urbaniser	30,73	30,73
Total général	38,15	33,09

Les capacités résiduelles totales en zones urbaines ou à urbaniser du PLU en vigueur sont de 38,15 hectares au total. Elles sont près de 6 fois supérieures à la somme des surfaces consommées sur la période 2011-2020. La commune dispose de plus de plus de 7 hectares de terrains constructibles déjà urbanisés, lesquels correspondent à une somme de terrains diffus permettant une densification mais pas d'urbanisme de projet. En revanche, avec les zones à urbaniser bien localisées des Boudras et au nord de la place Charlemagne, la commune compte des capacités foncières permettant une approche et des leviers en matière d'urbanisme de projet (composition urbaine, densité organisée, mixité sociale, espaces publics, accroche urbaine et réorganisation ou renforcement fonctionnel des secteurs urbains...).

- **Des capacités à destination résidentielles surdimensionnées**

Capacités résidentielles - PLU en vigueur (2021) hors réhabilitation		
<i>Type</i>	<i>Somme des superficies en ha</i>	<i>Logements estimés (arrondi)</i>
Boudras et Charlemagne (20lgts/ha)	3,71	74
Zones à urbaniser (10 lgts/ha)	27,02	270
Zones urbaines (8 lgts/ha)	7,42	57
Total général	38,15	401

Les capacités résiduelles du PLU pourraient permettre théoriquement la réalisation de plus d'environ 400 logements. Pour rappel le parc de résidences principales actuel est d'environ 600 unités. Il s'agit d'une capacité d'accueil d'environ 700 à 800 nouveaux habitants sur la commune.

Synthèse consommation et capacités foncières	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Une part importante de logements produits par transformation ou réhabilitation de bâtiments existants. - Un nombre significatif de réhabilitation dans la vieille ville. - Un phénomène important de densification des tissus pavillonnaires constitués. - Plusieurs projets agricoles récents qui montrent un dynamisme dans ce secteur. - Une part limitée de terrains naturels ou agricoles consommés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des tènements fonciers importants dans l'enveloppe urbaine > Boudras – place Charlemagne. - De nombreuses capacités résiduelles résidentielles ou mixtes en densification des tissus urbains existants.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une densité moyenne de production de logements légèrement faible (17 logements/ha consommé). - Pas assez de mixité des typologies d'habitat dans les logements produits durant les 10 dernières années. - Peu de développements économiques et pas de développement commercial, notamment de proximité, sur les 10 dernières années. - De trop nombreuses surfaces constructibles ou à urbaniser dans le PLU en vigueur. - Des zones à urbaniser surdimensionnées et dans une logique très prononcée d'étalement urbain. - Des capacités résiduelles résidentielles surdimensionnées. - Pas de capacités foncières en matière d'activité, notamment pour les activités générant des nuisances ou des besoins spécifiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de capacités foncières en matière d'activité, notamment pour les activités générant des nuisances ou des besoins spécifiques. - Les transformations ou changements de destination du patrimoine bâti agricole peut induire des conflits d'usage et situe les logements loin des équipements et services. - Les capacités diffuses restantes dans les tissus urbains déjà constitués n'offrent pas tous les leviers pour un urbanisme de projet. - La densification ne doit pas affecter le bon fonctionnement des tissus urbains ni dégrader la qualité de vie locale. - Le secteur des Blâches disposant de plusieurs capacités foncières est situé en discontinuité de la tâche urbaine principale et est traversé par des canalisations d'hydrocarbures.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

- ▶ Réduire drastiquement les capacités foncières dans une logique de réduction maximale de l'étalement urbain.
- ▶ Tirer parti des capacités de densification existantes dans les tissus urbains.
- ▶ Encadrer et rationaliser les possibilités de densification afin de préserver le bon fonctionnement des tissus urbains et des quartiers et préserver la qualité du cadre de vie local.
- ▶ Prévoir des capacités foncières (nouveaux investissements ou réhabilitations sur des gisements fonciers de taille suffisante et de localisation adaptée) qui permettent la mise en place d'un urbanisme de projet : composition urbaine, densité organisée, mixité sociale, espaces publics, accroche urbaine et réorganisation ou renforcement fonctionnel des secteurs urbains...etc.
- ▶ Tirer parti des deux grands tènements fonciers situés dans l'enveloppe urbaine principale ou à proximité immédiate : partie restante de Boudras et le Nord de la place Charlemagne.
- ▶ Augmenter la part de logements denses. Les insérer dans une démarche de composition urbaine qualitative et adaptée.
- ▶ Permettre la transformation et la réhabilitation du patrimoine bâti existant en zone agricole en évitant les conflits d'usages avec le monde agricole et en privilégiant les secteurs les plus proches du centre urbain.
- ▶ Prévoir des capacités d'accueil et de développement pour les activités économiques. Notamment pour le commerce de proximité en centralité et pour les activités pouvant générer des nuisances peu compatibles avec les tissus mixtes-résidentiels.
- ▶ Contenir les développements dans les enveloppes urbaines secondaires (Les Blâches, Bellevue).

VIII. ENVIRONNEMENT – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Points forts et faiblesses de la commune

Thématiques		Atouts	Faiblesses
Caractéristiques géophysiques		<ul style="list-style-type: none"> Un territoire peu artificialisé 	<ul style="list-style-type: none"> Des effets du changement climatique déjà visibles Pression foncière notamment dans les zones agricoles
Patrimoine naturel et biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Une mosaïque de milieux diversifiés : forêts, milieux secs, zones humides Une présence de milieux humides importante abritant une biodiversité remarquable, identifiés comme réservoirs de biodiversité Une TVB qui identifie les milieux remarquables en tant que réservoir de biodiversité Une mosaïque de milieux terrestres relais (prairies, forêts, haies...) favorables au déplacement des espèces Un réseau hydrographique identifié à la fois comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques dans la TVB 	<ul style="list-style-type: none"> Des éléments fragmentant le territoire et les continuités écologiques (routes, espaces urbanisés, obstacles à l'écoulement des cours d'eau...)
Ressources naturelles	Eaux	<ul style="list-style-type: none"> Un SDAGE et un SAGE approuvé Le bon état chimique des cours principaux est atteint. Le bon état écologique est atteint pour l'un des 	<ul style="list-style-type: none"> Le bon état chimique n'est pas atteint pour les masses d'eau souterraine Un risque quantitatif sur la ressource en eau potable

		<p>deux cours d'eau évalué</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les masses d'eau souterraines sont en bon état quantitatif. • Une eau potable de bonne qualité 	
	Carrières	<ul style="list-style-type: none"> • Deux carrières en activité sur le territoire 	
	Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Un potentiel de développement des énergies renouvelables présent 	<ul style="list-style-type: none"> • Une consommation énergétique liée au secteur résidentiel et à la dépendance à la voiture individuelle
Risques	Naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Un risque sismique modéré 	<ul style="list-style-type: none"> • Un risque inondation présent • Un risque mouvement de terrain présent par un aléa retrait/gonflement des argiles moyen à fort dans certains secteurs du territoire et par une cavité souterraine • Un risque incendie de forêt présent
	Technologiques	<ul style="list-style-type: none"> • Un risque industriel faible avec des installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) mais aucune SEVESO (absence de canalisation et de voie ferrée) 	<ul style="list-style-type: none"> • Un risque de transport de matières dangereuses présent (canalisation, routes, voie ferrée) • D'autres risques présents : exposition au plomb, ligne de transport d'électricité à très hautes tensions
Pollutions et nuisances	Air	<ul style="list-style-type: none"> • Une qualité de l'air globalement bonne sur le territoire sauf concernant l'ozone 	<ul style="list-style-type: none"> • Des émissions de GES et de polluants atmosphériques dues à l'agriculture, aux transports et au secteur résidentiel
	Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de problèmes majeurs de gestion des eaux pluviales sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • Un assainissement collectif peu performant • Un taux de conformité des installations d'assainissement non collectif faible
	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Une gestion des déchets efficace gérée par un syndicat 	<ul style="list-style-type: none"> •
	Sites pollués		<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs sites potentiellement pollués sur le territoire

	Bruit	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire en zone calme malgré la présence de voies bruyantes 	
--	-------	---	--

Synthèse des enjeux majeurs d'un point de vue environnemental

Thématiques	Enjeux
Patrimoine naturel et biodiversité	La préservation de la trame verte <ul style="list-style-type: none"> ○ en préservant les réservoirs de biodiversité ○ en favorisant les corridors entre ces espaces
	La préservation de la trame bleue (zones humides, fossés humides, cours d'eau et leurs abords (berges et ripisylves
	La préservation de la biodiversité en milieu agricole <ul style="list-style-type: none"> ○ en favorisant les pratiques innovantes et respectueuses de l'environnement ○ en protégeant les éléments de continuité écologique tels que les arbres isolés, les haies, le petit bâti, les mares, les canaux ...)
	L'intégration de la nature dans les zones urbaines
	La limitation du développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes
Ressources naturelles	La préservation qualitative des cours d'eau
	L'amélioration de l'état chimique des masses d'eau souterraines
	La préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraine
	L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux
	Le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle
Risques	La prise en compte des risques dans les projets d'aménagement
	L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement

	intercommunal
Pollutions et nuisances	La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air
	La mise en conformité de la station d'épuration
	L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs ou non collectifs performants
	La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement
	Le maintien de la collecte et du traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire
	La limitation de l'extension des zones bruyantes dans les zones soumises à des nuisances importantes à proximité des réseaux et la préservation des zones calmes
Enjeu transversal	L'anticipation et la limitation des effets du réchauffement climatique

Hiérarchisation des enjeux

Il s'agit ici d'identifier les enjeux environnementaux forts sur lesquels le PLU possède des leviers d'actions propres, c'est-à-dire des enjeux pour lesquels le PLU est l'outil approprié pour infléchir les tendances. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon qu'ils soient jugés structurants, prioritaires ou modérés pour le développement du territoire.

Enjeu structurant	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour le PLU sur l'ensemble du territoire, quel que soit l'échelle d'analyse sur laquelle il va se positionner (commune, quartier, zone d'activités, centre bourg...). Ce sont des enjeux pour lesquels le PLU dispose de leviers d'action directs. Ils doivent être intégrés très amont des réflexions de développement.
Enjeu important	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour le territoire communal mais de façon moins homogène que les enjeux structurants. Ils ont un caractère moins systématique et nécessiteront une attention particulière dans les phases plus opérationnelles du PLU : OAP, zonage et règlement.
Enjeu modéré	Bien qu'ils s'agissent d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors du diagnostic territorial, ils revêtent un niveau de priorité plus faible pour le PLU au regard du fait notamment d'un manque de levier d'action direct

Les enjeux définis pour la Commune d'Upies sont hiérarchisés dans le tableau suivant.

Thématiques	Enjeux	Hiérarchisation
Patrimoine naturel et biodiversité	La préservation de la trame verte	Structurant
	<ul style="list-style-type: none"> ○ en préservant les réservoirs de biodiversité ○ en favorisant les corridors entre ces espaces 	

	La préservation de la trame bleue (zones humides, fossés humides, cours d'eau et leurs abords (berges et ripisylves)	Structurant
	La préservation de la biodiversité en milieu agricole <ul style="list-style-type: none"> ○ en favorisant les pratiques respectueuses de l'environnement ○ en protégeant les éléments de continuité écologique tels que les arbres isolés, les haies, le petit bâti, les mares, les canaux ...) 	Prioritaire
	L'intégration de la nature dans les zones urbaines	Prioritaire
	La limitation du développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes	<i>Modérée</i>
Ressources naturelles	La préservation qualitative des cours d'eau	Structurant
	L'amélioration de l'état chimique des masses d'eau souterraines	Prioritaire
	La préservation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraine	Structurant
	L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	Structurant
	Le développement des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle	Prioritaire
Risques	La prise en compte des risques dans les projets d'aménagement	Structurant
	L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement communal	Structurant
Pollutions et nuisances	La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air	Prioritaire
	La mise en conformité de la station d'épuration	Structurant
	L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement	Structurant

	collectifs ou non collectifs performants	
	La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	Prioritaire
	Le maintien de la collecte et du traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire	<i>Modéré</i>
	La limitation de l'extension des zones bruyantes dans les zones soumises à des nuisances importantes à proximité des réseaux et la préservation des zones calmes	Prioritaire
Enjeu transversal	L'anticipation et la limitation des effets du réchauffement climatique	Structurant

Synthèse des enjeux

Upie (26)

