

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

## REVISION GÉNÉRALE

### DOSSIER D'ARRÊT ET D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION PRESCRITE LE 10 JUILLET 2020  
PROJÉ ARRÊTÉ LE 4 MARS 2024



## JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS





# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
I. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	2
II. TRADUCTION DU PADD DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	64
III. MOTIFS ET DELIMITATION DES ZONES DU P.L.U .....	74
IV. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT .....	89
V. AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT.....	102
VI. ETUDE DE DENSIFICATION ET CONSOMMATIONS .....	128
VII. INDICATEURS POUR EVALUER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....	146



# I. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce pivot du Plan Local d'Urbanisme prévue par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il fixe les orientations générales des politiques territoriales et fixe notamment des « *objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Le PADD n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable), toutefois toutes les pièces opposables du PLU (règlement, OAP...) doivent respecter le PADD dans un principe de cohérence. Ce rapport de cohérence signifie que toutes les règles fixées par le PLU doivent pouvoir être rattachées aux objectifs fixés dans le PADD. Toute disposition du PLU que l'on ne pourrait rattacher serait entachée d'illégalité. Les modifications du PLU doivent toujours être cohérentes avec le PADD, même à long terme. Dans le cas contraire, la commune serait contrainte de réviser entièrement son document d'urbanisme.

Le PADD d'Upie fixe les objectifs de développement et d'encadrement et protection du territoire pour la période 2022-2034. Cette temporalité permet d'appréhender avec cohérence les objectifs de développement de la commune, notamment lorsqu'il s'agit d'objectifs chiffrés en terme de production de logement et de développement foncier (une temporalité plus réduite ne permettrait d'appréhender le devenir du territoire que par des petits développements et cela sans logique d'ensemble et globale nécessaire pour une planification rationnelle et efficace). Par ailleurs, compte-tenu de la date d'approbation du PLU attendue pour la fin d'année 2024, la durée d'application du document d'urbanisme sera de dix ans, soit une durée proche de la plupart des PLU. Pour rappel, aucune durée n'est imposée au projet de territoire par le code de l'urbanisme.

Le PADD d'Upie se structure autour de quatre axes. Si le dernier axe se penche spécifiquement sur les orientations et objectifs en matière d'environnement, la thématique environnementale est traitée en réalité de manière transversale à tous les axes du document. La définition des partis pris du projet de territoire a en effet été décidée en mettant au cœur des considérations la protection de l'environnement à travers différentes approches : lutte contre l'étalement urbain, protection de la trame verte et bleue, des corridors et réservoirs de biodiversité, mise en valeur des fonctionnalités écologiques et agro-écologique... etc. Ce PADD établie par ailleurs deux idées fortes pour le territoire autour desquelles se structurent la plupart des objectifs et orientations en matière de développement, à savoir le renforcement et la mise en valeur d'une logique de bourg animé au cœur de l'enveloppe urbaine et le fait d'assumer le rôle de bourg-centre conféré par le SCoT ROVALTAIN.

Le projet de territoire du PLU d'UPIE fixé dans le Projet d'Aménagement et Développement Durables 2022-2034 s'inscrit dans les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*



- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

Le projet de territoire se structure autour de la notion de revitalisation du centre urbain de la commune avec la concentration du développement résidentiel autour de la place Charlemagne. Cette stratégie communale permet de répondre en grande partie aux besoins des populations résidant dans les zones urbaines



## A. Axe 1 : Recentrer le développement urbain sur le noyau communal et construire une centralité de bourg affirmée

### Sous axe 1.1 : Construire une dynamique de centralité sur la commune

#### Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

Objectifs	Justifications
<p>Créer une centralité de bourg autour de la place Charlemagne en s'appuyant sur les équipements et espaces publics qualitatifs déjà présents et en permettant l'implantation de nouveaux commerces de proximité et de nouveaux logements.</p>	<p>La commune d'Upie présente un défaut de centralité claire. Cette situation est décrite dans le diagnostic territorial. Les fonctions habituelles de centralités non résidentielles sont à ce jour dispersées entre la frange Est du bourg, regroupant les principaux équipements publics, les parties nord et ouest du bourg qui regroupent la principale offre commerciale et la vieille ville qui accueille la mairie et les caractéristiques identitaires et culturelles de centralité ainsi que l'image typique de la commune.</p> <p>Le principe de centralité est à l'origine des installations urbaines de groupes humains. Ils permettent l'échange direct et facilité tant sur les plans économiques, que sociaux et culturels. Ils sont un phénomène structurel majeur dans l'organisation traditionnelle des tissus urbains en France, que ce soit dans les villes, bourgs ou villages. Les centralités urbaines traditionnelles ont toutefois été fragilisées et remises en cause par le développement de la voiture individuelle qui a révolutionné le rapport aux distances et donc le besoin de rapprochement originel motivant la création des concentrations humaines.</p> <p>La commune d'Upie, bien qu'elle ait conservé un tissu urbain ancien avec sa vieille ville, a également subi ce phénomène de délitement des fonctions de centralité. La dispersion de ces fonctions constatées aujourd'hui ne permet pas de disposer d'une centralité fonctionnelle sur la commune qui devrait créer pourtant une dynamique vertueuse pour le territoire et s'avère la clef principale pour un développement territorial qualitatif et équilibré.</p> <p>Créer une centralité permet de créer des lieux concentrant les usages urbains lesquels ont pour conséquences positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De créer une zone de chalandise attractive pour les porteurs de projets commerciaux,</li> <li>- De valoriser les équipements publics et de faciliter leur complémentarité entre eux et pour les usagers,</li> <li>- De créer des lieux de vie animés facilitant la rencontre et les échanges et la sociabilité des usagers du territoire,</li> <li>- De renforcer l'identité des lieux, les secteurs à forte fréquentation et à forts usages s'imposant comme des images de référence des communes,</li> </ul>



- De concentrer les lieux résidentiels ce qui réduit les besoins d'étalement urbain sur les zones naturelles, agricoles et forestières,
- De permettre une rationalité foncière via la mutualisation de certains espaces, comme par exemple les places de stationnement (*on a besoin d'une place de stationnement pour accéder à plusieurs services en centre-bourg quand il faudra multiplier ce nombre de place par le nombre de services lorsque ces derniers sont éparpillés*).
- De faciliter et rendre plus performante la desserte en transports en commun : *la concentration des fonctions urbaines dans un lieu justifie et rend économiquement faisable la mise en place d'une desserte de ce lieu par des transports collectifs.*
- De réduire les distances de déplacement entre domicile/commerces/équipements publics ce qui a pour conséquence :
  - De réduire les besoins en déplacements motorisés polluants et générant des gaz à effet de serre en rapprochant les usages et fonctions urbaines,
  - De permettre un accès facilité aux commerces et services publics auprès des personnes à mobilité réduite,
- De créer une animation des lieux communs et espaces publics qui participent à la qualité du cadre de vie.

Le secteur de la place Charlemagne s'avère ainsi pertinent pour concentrer les futurs développements de la commune. Il est situé à proximité direct des équipements les plus utilisés au quotidien de la commune, à savoir les écoles communales, la maison des associations, le city stade et dans une moindre mesure la salle des fêtes. Il permet de formaliser de manière qualitative une accroche urbaine avec la vieille-ville qui continuera d'apparaître comme l'image de référence de la commune et de porter une part très forte du cadre culturel et symbolique de la commune. Il permet de formaliser un continuum avec les commerces répartis le long de la RD342 jusqu'à l'Ouest du Bourg. Le choix du secteur de la place Charlemagne est donc pertinent car il s'avère comme le secteur le mieux placé et de ce fait le plus « central » pour réaffirmer une véritable centralité sur la commune, tout en assurant un lien avec certaines fonctions de centralité qui resteront en parties détachées du cœur de ville existant.

Cette accroche urbaine est d'ores et déjà aménagée et formalisée via la qualification récente de la place Charlemagne. Un tel espace public qualitatif rend fonctionnel les déplacements, l'accès aux commerces et services et leur visibilité, les interactions sociales et est vital pour le bon fonctionnement d'une centralité. Sur le plan symbolique, il est également essentiel car le recours à la place et l'image que renvoie la place sont culturellement inscrits dans la perception que les individus se font de la vie urbaine. Egalement parce que la place a pour effet de mettre en valeur les caractéristiques architecturales bâties qui l'entourent mais également des symboles culturels, culturels et politiques (la mairie, le drapeau, la devise de la république...).



	La place Charlemagne apporte donc des réponses fonctionnelles et culturelles nombreuses et efficaces à la volonté de la commune de renforcer sa centralité afin de répondre à divers obligations, enjeux et besoins en vue d'une planification urbaine rationnelle, qualitative et efficace.
Renforcer la présence des équipements publics autour de la centralité de la place Charlemagne	Du fait de la présence d'une polarité d'équipements à proximité et de l'utilité de concentrer encore davantage l'offre d'équipements pour alimenter la dynamique de centralité voulue par la commune, il s'avère pertinent d'accueillir d'autres équipements sur la place Charlemagne. En particulier, permettre leur installation sur la place permettra leur meilleure mise en valeur (avec toutes les dimensions et fonctionnelles et culturelles permises par la disposition autour de la place) et en contrepartie renforcera l'animation et le recours à la place.
Recentrer le développement communal autour de la vieille ville et de ses abords immédiats dont le secteur commercial de la superette et la centralité à affirmer autour de la place Charlemagne.	Il est important de composer la centralité sans tourner le dos aux services qui sont situés en dehors de la centralité voulue. C'est le cas en particulier de la superette et de la pharmacie à l'Ouest du bourg. Cette offre commerciale existante est importante pour répondre aux besoins des usagers de la commune et méritent à ce titre de voir leur activité poursuivie. La stratégie territoriale doit permettre la concentration sur le secteur Charlemagne tout en permettant certains développements le long de la RD342 (« arc commercial dans le schéma de principes du PADD) dans une logique de continuum en lien avec le cœur de centralité. Il est important en effet d'éviter une logique de concurrence en opposant ces deux secteurs. Il de définir une politique de « restructuration des espaces urbanisés » et de « revitalisation des centres urbains/ruraux » (Art L.101-2 C.U.) sans remettre les acquis du territoire en matière de fonctions commerciales et de services.
Favoriser les opérations mixtes pouvant contenir des locaux tertiaires afin de diversifier les fonctions urbaines, notamment dans la centralité.	La dynamique de centralité est marquée par la concentration des usages mais aussi par la multifonctionnalité de ces usages. Une des destinations urbaines pouvant participer de cette multifonctionnalité est celle des activités tertiaire (services/bureaux) qui dispose aujourd'hui de peu de locaux malgré une population de résidents travaillant pour beaucoup dans le secteur tertiaire. Disposer d'une offre tertiaire en centralité permet de renforcer et diversifier les usagers de la centralité et offre à ces usagers les services de cette centralité (offre en transport en commun, services publics et commerces, espaces publics et lieux d'animation. Cela répond donc à des besoins économiques tout en alimentant la stratégie territoriale de revitalisation du centre.

***Sous axe 1.2 : Une stratégie de développement moins consommatrice de foncier dans une logique de protection spatiale et fonctionnelle des espaces agricoles et naturels***

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- L'équilibre entre :
  - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - o **Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;**
  - o **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du



<p>patrimoine culturel ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les besoins en matière de mobilité ;</li> </ul> <p>- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des <b>capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction</b>, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble <b>des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques</b>, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.</p>	
Objectifs	Justifications
<p>Avoir une démarche volontaire en matière de réhabilitation/sortie de vacances de locaux existants et favoriser la remise en état du bâti ancien.</p>	<p>La réhabilitation/sortie de vacances des locaux existants à plusieurs bénéfices, à savoir préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, répondre aux besoins quantitatifs en locaux, notamment résidentiels et économiques, réduire les besoins en artificialisation et étalement urbain en lien avec les besoins évoqués précédemment réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par le secteur du BTP lors de la construction de nouveaux programmes de logements...</p> <p>Il est donc essentiel de tirer parti de ces locaux existants dans le projet de territoire et de prévoir des dispositions opposables dans le PLU qui faciliteront cette mise à profit.</p>
<p>Des limites sont fixées à l'enveloppe urbaine principale au-delà desquelles les développements urbains substantiels ne sont pas autorisés</p>	<p>Dans une logique de lutte contre l'étalement urbain, de lutte contre le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des fonctionnalités environnementales, de préservation du potentiel agronomique des secteurs agricoles et dans une logique de concentration des usages urbains (limitation des déplacements, performance énergétiques, mise en valeur de zones de chalandises et d'opportunité de développer les offres de transport en commun, performance et bon fonctionnement des équipements et réseaux...), les développements urbains devront avoir lieu en priorité dans l'enveloppe urbaine principale de la commune.</p> <p>Bien que la commune compte de nombreux logements dispersés en secteurs agricoles et naturels, voire parfois de poches résidentielles, on distingue bien une enveloppe principale composée de sa vieille-ville historique, de la polarité d'équipements à l'Est de la vieille ville historique et des tissus résidentiels et économiques continus autour de ces éléments. Ne sont pas considérés comme continus le secteur de Chabeluc (coupé de l'enveloppe urbaine principale par des terrains agricoles et le secteur Saint Marc (qui voit l'exploitation agricole des Clots jouer un rôle de coupure agricole à préserver). Les quelques maisons vers Les Chanetons ou encore à l'Est de l'exploitation agricole des Clots, bien que très proches de l'enveloppe urbaine principale, présentent une densité très faible qui renvoie à des secteurs à dominante agricole ou naturelle (en tout cas non urbaine) qui ne permettent pas de les considérer comme formant partie de l'enveloppe urbaine principale. En dehors des quelques secteurs identifiés par les objectifs suivants de ce sous-axe du PADD, les autres parties de la commune sont des secteurs à dominante agricole, naturelle et forestière qui ne peuvent être considérés comme formant une enveloppe urbaine fonctionnelle.</p> <p>Sont également considérés dans l'enveloppe urbaine principale les terrains non bâtis au</p>

nord de la place Charlemagne. Ces terrains encadrés par des façades urbaines sur trois faces (Sud, Ouest, Est) et en contact direct avec la centralité à affirmer dans le projet de territoire. Ils sont bien enserrés dans l'enveloppe urbaine principale. Il en est de même pour le Nord du secteur des Boudras qui compte trois faces urbaines sur ses pourtours ((Sud, Ouest, Est) et le terrain déjà urbanisé de l'ancien City-Stade sur une partie de sa face Nord.

Ces secteurs consacrés par le PADD comme enveloppe urbaine principale interceptent l'enveloppe urbaine principale maximale définie par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT ROVALTAIN que le PLU doit respecter dans un rapport de compatibilité. **Ce découpage à grand trait n'exclue pas un traitement différent des terrains à la parcelle lors d'une analyse et d'un classement plus fins dans le zonage du PLU** (dépendant de la nature du terrain dans un premier temps puis des besoins en développement de la commune ensuite).

Outre l'identification de cette enveloppe urbaine principale, cet objectif vise à affirmer qu'il n'y aura pas de développements urbains substantiels en dehors de cette enveloppe urbaine. En effet, comme évoqué plus haut, les développements en dehors des secteurs naturels, agricoles et forestiers ne doivent pas être admis afin de protéger toutes les fonctionnalités non urbaines du territoire. A l'inverse, réaliser des développements urbains dans les secteurs déjà urbanisés offre de nombreux avantages.

Il serait contraire aux obligations de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de protection de l'environnement, de protection des activités agricoles, de lutte contre l'étalement urbain de permettre des développements urbains substantiels dans les secteurs non urbains (hors justifications spécifiques). Au contraire, le PADD se positionne pour mettre en place des principes d'interdictions et de restrictions des constructions et aménagements allant à l'encontre de la vocation naturelle et agricole de ces lieux. Les principes de ces interdictions sont énoncés et justifiés notamment dans les axes 3 et 4 du PADD. Ne permettre les développements urbains substantiels que dans l'enveloppe urbaine principale se justifie notamment par l'idée de protéger la trame verte et bleue, les corridors et réservoirs de biodiversité et de manière générale les secteurs naturels, agricoles et forestiers.

Les secteurs à vocation agricole, naturelle et forestière doivent également être préservés car ils concourent à la résilience de nos territoires et à notre souveraineté alimentaire qui sont des besoins vitaux. Les développements urbains doivent y être absolument évités. Il s'agit donc de ne pas permettre les développements urbains substantiels mais également de ne pas permettre le mitage de ces secteurs par des autorisations génériques de constructions ponctuelles non compatibles avec les vocations naturelles et agricoles. A ce titre, il est également nécessaire de ne pas prioriser les secteurs de Chabeluc et de Saint Marc pour y accueillir des développements urbains car, cela augmenterait les populations exposées aux risques générés par les canalisations de matières dangereuses pour le premier secteur et parce que le second secteur est desservi par une voirie de pas plus de 3,5 mètres de large qui n'est pas calibrée pour des flux plus intenses en cas de densification ou développement de ce secteur. C'est donc ici un motif supplémentaire pour exclure ces terrains de l'enveloppe urbaine principale destinée à accueillir des développements substantiels.

	<p>A l'inverse, les développements urbains dans l'enveloppe urbaine principale définie par le PADD doivent être favorisés car ils permettent de répondre de manière adaptée, efficace et performante à différents besoins de la population parmi ceux du 3° de l'article L.101-2 C.U. notamment. Cela permet en effet sur le plan résidentiel et économique de disposer des équipements publics de tous types existants, adaptés, bien calibrés et à proximité (en réduisant donc la nécessité de recourir aux déplacements motorisés). Cela renforce la zone de chalandise des commerces de proximité pour leur pérennité et leur développement. Cela facilite les liens entre les populations d'un même territoire. Cela permet une meilleure mutualisation des espaces publics et donc leur meilleure animation mais également des économies foncières. Cela évite l'étirement des réseaux qui générerait des coûts de fonctionnement et d'investissement accrus, des risques de mal fonctionnement et de pollution supérieurs. Cela crée des conditions favorables au déploiement et/ou au fonctionnement des dessertes en transports en commun...</p> <p>Il est donc nécessaire et justifié de prioriser les développements urbains substantiels dans l'enveloppe urbaine principale et de fixer le principe de les interdire de manière diffuse dans les secteurs à dominante naturelle, agricole ou forestière ou dans les poches isolées partiellement urbanisées (en dehors des cas de figure pour lesquels de développements encadrés et adaptés s'avèrent spécifiquement nécessaire pour le territoire).</p>
<p>Les secteurs de tourisme et de loisirs stratégiques pour la commune, situés en dehors de l'enveloppe urbaine principale, pourront bénéficier de développements.</p>	<p>Parmi les secteurs en dehors de l'enveloppe urbaine principale où seront admis des développements encadrés, on compte notamment les deux locomotives économiques et touristiques que sont le site événementiel Valsoyo et le ZOO d'Upie. Ces sites sont source d'emploi local, ils sont des lieux de rayonnement pour le territoire communal et permettent d'attirer sur Upie des usagers qui élargissent la zone de chalandise des commerces existants.</p> <p>Le PLU 2022-2034 admet les développements encadrés et reconnaît le caractère urbain de ces secteurs, malgré leur localisation en dehors de l'enveloppe urbaine principale, du fait du caractère déjà très investi de ces deux sites, de la demande et de la nécessité de poursuivre leurs activités économiques afin de répondre aux besoins d'emploi de la population, du fait de l'impossibilité de les déplacer dans l'enveloppe urbaine principale (la pérennité de ces activités dépend au contraire d'une forme de distance avec les secteurs urbains les plus denses – attractivité touristique de ces lieux). De plus, il existe des demandes de ces activités de poursuivre leur développement. Ces développements sont nécessaires à l'économie locale. Ils se font en parallèle d'une augmentation prévue de la population locale et offriront des débouchés en matière d'emploi dans une logique de proximité (conditions nécessaires afin de réduire le recours aux modes de déplacements polluants domicile-travail). L'opportunité de voir ces deux sites se développer s'inscrit dans une stratégie globale consistant à créer un écosystème vertueux entre les besoins et les opportunités des usagers réguliers de la commune (résidents notamment) et plus ponctuels en lien avec les activités touristiques du zoo et de Valsoyo. Il s'agit notamment de mettre à profit l'apport de visiteurs extérieurs à la commune, permis par ces activités, pour offrir une zone de chalandise attractive pour</p>



	<p>des potentiels porteurs de projets commerciaux. Ce qui renforcerait, in fine, à la fois l'économie locale et les réponses aux besoins des habitants et autres usagers réguliers d'Upie en matière de consommation de proximité (en conformité avec les obligations de satisfaction des besoins cités dans le 3° de l'article L.101-2 C.U. dont il faut répondre de manière « géographiquement équilibrée » comme le prévoit ce même article).</p> <p>Le développement de ces activités permet de traduire localement les orientations du SCoT ROVALTAIN notamment celle de s'appuyer sur les spécificités du territoire pour développer différents types de tourisme. Le DOO du SCoT encourage les collectivités à s'appuyer sur le contexte local, notamment rural, le paysage et le patrimoine pour participer à l'attractivité touristique du territoire. Dans le cas d'Upie, il convient de noter qu'il s'agit aussi de tirer parti du contexte patrimonial de la vieille-ville pour compléter l'offre touristique des deux locomotives ici ciblées. Il est ainsi fondé et pertinent de permettre le développement de ces deux sites car ils bénéficient ou peuvent bénéficier des attraits offerts par la vieille ville (notion d'écosystème vertueux). Il existe donc la volonté de renforcer une dynamique touristique vertueuses autour des attraits complémentaires que sont Valsoyo, le zoo d'Upie et sa vieille ville pour le bon fonctionnement économique directement concernée mais également pour des activités économiques périphériques qui pourront bénéficier de cette dynamique : commerces déjà cités mais également afin d'alimenter l'offre d'hébergements de type gîtes ruraux/chambres d'hôtes déjà existantes sur la commune et ses alentours en cohérence avec l'orientation du SCoT pour les bourgs-centres de développer et améliorer l'hébergement touristique de ce type.</p> <p>En conséquence compte-tenu de la situation déjà investie de ces sites tournés vers des activités non agricoles et non forestières et des demandes, besoins et intérêts pour le territoire de permettre la poursuite de leur activité et même leur développement, il est retenu de classer ces terrains comme des zones de développement encadré.</p> <p>Ce développement doit être encadré du fait de la non localisation de ces activités dans l'enveloppe urbaine principale et du caractère non multifonctionnel de ces sites. Ils ne sont pas adaptés et pas voués à accueillir des développements non directement nécessaires à la nature de leur activités (par exemple pas de développement résidentiels). Cette nécessité d'encadrement concerne la relation de ces sites aux secteurs à dominante naturelle ou agricole qui les entourent : il s'agit de ne pas multiplier les impacts les usages liés aux zones à caractère naturel, agricole ou forestier (l'enveloppe urbaine principale doit être prioritaire si nouveaux impacts il doit y avoir). Ne pas multiplier les impacts peut se traduire sur l'absence d'extension urbaine de ces sites ou par ne pas permettre leur densification trop forte car cela aurait des conséquences très importantes en matière de flux et de conflits d'usages avec les secteurs non urbains aux alentours.</p>
<p>Le secteur de Bellevue, éloigné de la centralité, pourra connaître des évolutions sans remettre en cause</p>	<p>Le secteur de Bellevue ne fait clairement pas partie de l'enveloppe urbaine principale car trop éloignée de celle-ci. Son développement substantiel n'est pas compatible avec les obligations et nécessités de favoriser les développements résidentiels à proximité directs des services/équipements publics, de l'offre de transport, de commerces, des motifs et supports de déplacements doux (ce qui suppose une proximité géographique immédiate avec un maximum de destination urbain). Il s'agit également d'éviter les</p>



<p>le caractère pavillonnaire, ni les valeurs paysagères et végétales des lieux.</p>	<p>incidences et pollution (pollutions diverses, nuisances sonores...) de la multiplication des flux routiers aux abords des axes connectant ce secteur isolé et dépourvu en services des autres secteurs urbains).</p> <p>En revanche, ce secteur présente une unité urbaine certaine du fait de son caractère très investi et clairement délimité des secteurs agricoles et naturels alentours. Le PLU reconnaît donc son caractère urbain et ses possibilités de développements.</p> <p>Ces développements doivent cependant être encadrés et non substantiels afin de ne pas multiplier les usagers à distance du reste de l'offre urbaine et de ne pas multiplier les nuisances sur les secteurs non urbains alentours (notamment via les flux décrits plus hauts mais aussi les usages du secteur qui peuvent en eux-mêmes affecter les vocations agricoles, naturelles ou forestières alentours).</p> <p>Cet encadrement est également fortement nécessaire au regard du protagonisme sur le plan paysager de ce site urbain situé sur une petite colline au cœur de la plain agricole d'Upie. En effet, ce site est très visible dans la plaine et marque fortement le paysage. Par ailleurs, sa situation en relief implique que des logiques de terrassement et de mouvements de terre particulièrement appuyés ainsi qu'un risque d'émergence très visible en cas de constructions nouvelles. La bonne insertion relative actuelle de ce site est assurée par la forte présence végétale et boisée qui forme des masques et atténuent la visibilité des aménagements et des constructions ne présentant pas intrinsèquement de caractéristique patrimoniale ni d'effort de composition architecturale particulièrement qualitative. Une densification forte de ce secteur aurait pour effet de dégrader sensiblement la qualité du grand paysage de plaine car elle nécessiterait la suppression des éléments végétaux qui qualifient cette colline et atténue l'impact visuel des investissements urbains réalisés et parce qu'elle multiplierait l'émergence de constructions et aménagements individuels sans composition d'ensemble.</p>  <p><i>Figure 1. Secteur de Bellevue côté Ouest vu depuis la RD342</i></p> <p><i>On constate que l'urbanisation de la partie nord de ce flan de la colline est dissimulée par la végétation dense du secteur. A l'inverse, une construction récente au sud de ce flan rompt complètement avec la structure paysagère des lieux avec une émergence très impactante dans le paysage des bâtiments réalisés ainsi que des murs de soutènement nombreux pour permettre l'investissement de ce secteur en relief. Or ce secteur forme une première entrée de ville sur la commune sur le plan paysager et la protection de ces paysages des excès de l'urbanisation est essentielle (2° de l'article L.101-2 C.U.).</i></p>
--	--



Figure 2. Secteur de Bellevue côté Est vu depuis le chemin Ranchi

Les constructions sont globalement plus visibles sur le côté Est de la colline mais sont atténuées par la présence végétale au sein des terrains construits et surtout par la bande boisée au-dessus des constructions qui vient dominer le paysage depuis ce point de vue.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est justifié et nécessaire de préserver les caractéristiques et qualités végétales de ce secteur et d'encadrer strictement sa densification.

<p>Les poches d'habitat diffus et les bâtiments d'habitation isolés, ne pourront pas connaître de développement (tout en permettant les possibilités d'adaptations mesurées des bâtiments d'habitation existants et les changements de destination vers l'habitat de constructions existantes sous réserve de ne pas affecter la vocation naturelle ou agricole des lieux).</p>	<p>Le PADD exclut de l'enveloppe urbaine l'habitat diffus et les poches d'habitat isolées (voir justifications de l'objectif 1 du présent sous-axe). Leur développement substantiel n'est pas admis pour les motifs de protection environnementale et agricole développés dans le reste de ce sous-axe et également afin de favoriser des développements urbains fonctionnels via la priorisation donnée à l'enveloppe urbaine principale.</p> <p>Toutefois, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-12, le PLU autorisera en dehors de l'enveloppe urbaine les adaptations des logements existants aux besoins de leurs occupants (extensions et annexes). Les extensions et annexes sont des constructions mineures qui ne correspondent pas à une logique de développement urbain. Ces possibilités restent donc cohérentes avec la stratégie foncière résidentielle de la commune. Il en est de même pour les changements de destination permis par l'article L.151-11 C.U. qui permettent de tirer parti de bâtiment déjà existants diffus en zones A et N (nombreux sur Upie), dans une logique de mise en valeur de ce patrimoine existant (notamment des anciennes fermes présentant parfois des caractéristiques remarquables) ou encore de limitation des émissions de gaz à effet de serre générés par les chantiers du BTP dans le cadre des projets nouveaux</p>
---	---

**Sous axe 1.3 : Une stratégie de développement inscrite dans une trajectoire ambitieuse de lutte contre l'artificialisation des sols**

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- **Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;**
- **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial**, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- **La lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

Objectifs	Justifications
Investir en priorité les capacités de densification dans les tissus urbains déjà constitués de l'enveloppe urbaine principale	En cohérence avec les explications et justifications apportées dans le sous-axe 1.2 en matière de lutte contre l'étalement urbain et rationalisation foncière, lesquelles se traduisent par une concentration des développements urbains en priorité dans l'enveloppe urbaine principale, le PLU cible en priorité les capacités foncières dans les zones urbaines existantes, lorsqu'elles sont propices, pour répondre à ses besoins de développement divers. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 CU, il ne peut être envisagé d'extension urbaine pour répondre à des besoins que lorsque ces besoins ne peuvent pas être satisfaits, quantitativement ou qualitativement, dans les tissus urbains existants.
Les développements par densification diffuse ne permettant pas d'activer suffisamment de leviers pour répondre à la diversité des besoins à laquelle la collectivité a l'obligation de répondre, le projet communal reposera sur la réalisation d'opérations d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine afin de mettre en place un urbanisme de projet.	Cet objectif permet de consacrer une vision qualitative des besoins en développements urbains afin de dépasser certaines lectures purement comptables des capacités et besoins du territoire. En particulier, la densification diffuse, dans le cas où elle puisse répondre à des objectifs quantitatifs, en matière de logements par exemple, ne permet pas nécessairement d'offrir une bonne manière de répondre à ces besoins.  En effet, l'accueil de commerces ou de bureau dans une opération mixte, la production de logements aidés, par exemple, peuvent difficilement être réalisées via la multiplication de créations de logements diffus dans les interstices des zones urbanisées. Pour consacrer ce type d'opération sur un petit territoire urbain comme Upie, cela nécessite une démarche volontaire de mise en valeur de terrains pouvant accueillir une opération d'ensemble adaptée en taille et fonctionnelle.
Privilégier les nouvelles formes d'habitat avec des typologies de logements plus compactes. Le projet	Dans une logique de rationalisation foncière, et en cohérence avec les objectifs de diversification du parc communal de logement, un objectif quantité en matière de production de logement collectif est ici fixé.  Un pourcentage de 60%, élevé par rapport à la production projetée de nouveaux logements, est nécessaire afin de parvenir à une inflexion sensible sur la totalité



<p>destinera près de 60% minimum de la création de nouveaux logements à des typologies collectives ou groupés/intermédiaires.</p>	<p>du parc de logement à l'issue du PLU en 2034. Ain, en 2020, la commune ne compte que 7,4% de logements collectifs sur la totalité de son parc de logement, ce taux pourra être d'environ 14% si 60% de logements collectifs sont mis sur le marché entre 2022 et 2034. Cette forte augmentation permet d'infléchir une meilleure diversification des offres de logements mais ne remet pas en cause la dominante pavillonnaire de la commune.</p>
<p>Le PLU 2022-2034 consommera environ 3,7 hectares de foncier agricole ou naturel. Parmi ces surfaces en extension, pas plus de 2 hectares environ ne seront investis pour de la production de logements avec une densité moyenne minimum entre 20 et 25 logements à l'hectare. Ces développements seront échelonnés sur toute la période 2022-2034.</p>	<p>Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 CU, le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.</p> <p>En l'espèce, 3,7 hectares de consommations foncières sont fixés comme enveloppe maximale par le PADD.</p> <p>Sur le plan du logement, les études en fin de rapport sur les projections résidentielles au regard des capacités foncières brutes font ressortir une capacité de 31 logements environ par densification, changement de destination, sortie de vacance et renouvellement urbain. Par ailleurs, 25 logements sont déjà engagés au regard d'autorisations d'urbanisme obtenues en amont de la révision générale. Soit un total de 56 logements environ insuffisant par rapport à l'objectif de mise sur le marché d'une centaine de logement fixé par le sous-axe 2.1 du PADD. Le recours à une extension urbaine est justifié sur le plan quantitatif. Il l'est également sur le plan qualitatif car l'investissement du secteur au Nord de la place Charlemagne est nécessaire afin de concrétiser la stratégie et l'objectif de la commune d'affirmer sa centralité autour de cette place. La surface retenue tient compte des densités minimales imposées par le SCoT Rovaltain, par ailleurs réaffirmées dans cet objectif du PADD.</p> <p>Parmi les 1,7 hectares d'extension urbaine restant à justifier, le sous-axe 3.2 du PADD prévoit un hectare pour la création d'une nouvelle zone artisanale. Les besoins d'accueil d'activités économiques secondaires est justifié dans l'objectif 4 du sous-axe 3.2 du PADD. L'absence de capacité d'activité nouvelle est présentée par ailleurs en fin du présent rapport, dans l'analyse des « capacités économiques et des équipements publics du PLU 2022-2034 ». Le croisement de ces deux analyses permet de constater la nécessité de prévoir une extension urbaine au bénéfice de l'économie secondaire sur la commune.</p> <p>Parmi les 0,7 hectares d'extension urbaine restant à justifier, on compte des surfaces nécessaires pour le développement du zoo d'Upie et pour certains équipements publics (élargissements de voirie générant de l'artificialisation des sols notamment) comme démontré en fin du présent rapport, dans l'analyse des « capacités économiques et des équipements publics du PLU 2022-2034 ».</p>
<p>Le nombre de logements à produire dans les opérations d'ensemble</p>	<p>Il s'agit de permettre une adaptation des objectifs de créations de logement en cas de rétention constaté supérieur au taux utilisé dans les projections résidentielles en fin du présent rapport. En effet, il est important pour la</p>

pourra être augmenté au cours de la vie du PLU 2022-2034 si les rétentions foncières sont trop importantes quant à la mobilisation des capacités en densification	commune de trouver des solutions pour atteindre son objectif de production de logements qui est prioritaire pour le territoire et ses habitants.
---	--

**Sous axe 1.4 : Intensifier l'offre d'équipements et développer les mobilités actives via la stratégie de recentrement territorial**

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- L'équilibre entre :
  - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - o Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - o **Les besoins en matière de mobilité ;**
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs** de l'ensemble **des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général** ainsi que **d'équipements publics** et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de **répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de **diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;**
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, **des espaces verts** ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- **La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.**

Objectifs	Justifications
Les équipements publics existants ayant vocation à être pérennisés ou ceux à créer bénéficieront de dispositions réglementaires favorisant et facilitant leur maintien voire leur développement/création. Cela concerne également	Les équipements de proximité sont essentiels pour répondre aux besoins quotidiens de la population. Le PLU doit donc participer, par sa stratégie et ses dispositions opposables, à préserver les équipements, notamment de proximité qui sont donc de compétence communale et d'intérêt général. Il s'agit par cette orientation d'assurer la satisfaction des besoins de la population actuelle et future conformément, notamment, au 2° de l'article L.101-2 C.U.  En tant que centre-bourg au sens du SCoT ROVALTAIN, la commune est également fondée à répondre à des besoins intercommunaux en équipement public. Le projet de territoire se doit donc d'être pro-actif en cette matière.



la création et l'adaptation des voiries.	
Le déplacement de la mairie vers la place Charlemagne participera à l'affirmation d'une centralité sur la commune.	Cette orientation revient sur le rôle des équipements publics dans la stratégie territoriale d'affirmation d'un centre-bourg tel que justifié dans le sous-axe 1.1. (voir les justifications de ce sous-axe).
L'offre d'espaces publics et espaces verts sera développée en quantité et en qualité. L'espace non-bâti entre l'école et le lotissement de la Barthalène pourra être valorisé en tant qu'espace vert ou encore comme verger	<p>La commune présente une offre d'espace public qui pourrait être améliorée sur le plan quantitatif, notamment afin d'alimenter la stratégie de mise en valeur de vieille ville et d'affirmation de la centralité de la commune autour de la place Charlemagne. La commune compte des espaces publics dont la requalification pourrait amener à disposer de lieux plus qualitatifs, plus fonctionnels, plus utilisés par les habitants. Concernant les fonctions sociales et identitaires d'une place de village, celles-ci ont déjà été expliquées dans le sous-axe 1.1. La réalisation d'espaces publics alimentera directement la stratégie de renforcement du cœur de bourg car elle rendra plus attractive les déplacements piétons et modes-doux en général, lesquels participent à l'animation et à l'attractivité de la centralité. Il faut également rajouter que les places ont des vertus en matière de mise en valeur des enseignes commerciales (ce qui participe aux objectifs commerciaux du projet de territoire) et de mise en valeur du bâti.</p> <p>Les espaces publics offrent des lieux de sociabilité et de récréativité essentiels pour la qualité du cadre de vie locale et répondant aux besoins de la population actuelle et future. L'espace non bâti entre le lotissement de la Barthalène et les écoles est particulièrement propice à ce titre car à proximité de nombreux usagers (notamment scolaires – parents et enfants) et en renfort de la stratégie d'affirmation de la centralité car à proximité de la place Charlemagne.</p> <p>En mettant en valeur ces espaces et leur usage piéton, on participe également à réduire le recours aux modes de transport individuel polluant et à créer une culture et un rapport à la ville globalement plus vertueux et conforme aux nécessités de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.</p>
Le PLU pourra mettre en place des dispositions règlementaires adaptées aux usages liés aux jardins potagers familiaux.	Les jardins potagers familiaux sont une déclinaison des espaces collectifs extérieurs permettant récréation et sociabilité. Mais ils ont par ailleurs la particularité d'offrir une source alimentaire complémentaire pour les familles et présentent donc, aussi, un intérêt économique dans une logique intéressante sur le plan environnemental. Ce type d'espace apparaît également attractif et nécessaire dans un contexte de densification résidentielle (passant par des formes plus collectives notamment) des communes rurales.
L'axe connectant la place de l'église et l'école, plutôt préservé des flux de circulation intenses, sera aménagé de manière à davantage	<p>Il s'agit ici de la déclinaison des objectifs et justifications des besoins de développement des espaces publics (ci-dessus) mais également de développement et justification de développement des supports de déplacement doux (ci-dessous).</p> <p>La particularité de cet axe est qu'il est connecte plusieurs équipements publics et vient renforcer le maillage modes-doux à proximité du cœur de centralité à</p>

favoriser et sécuriser les mobilités actives dans une logique de promenade urbaine.	affirmer autour de la place Charlemagne.
Réaliser un nouveau centre technique communal sur le terrain de l'ancien city-parc.	<p>Cet objectif vise à permettre l'implantation du centre technique municipal sur un terrain dans l'enveloppe urbaine principale mais en limite de secteur naturel. La mise à profit de ce terrain dans le PADD (grossièrement repéré au schéma de principes) est justifiée car cela permet l'implantation des services techniques en dehors d'un secteur à dominante résidentielle et d'équipement public de proximité (salle des fêtes, actuel city stade et non loin des écoles) et que le projet de territoire cherche à valoriser comme espace public qualitatif et support modes-doux qualifié (axe traité dans l'objectif précédent). Or, les flux et activités de type artisanaux des services techniques municipaux génèrent des nuisances que la commune préfère localiser sur des secteurs moins fréquentés et moins résidentiels. Les flux de véhicules techniques sur un axe modes-doux qualitatif futur ne sont pas non plus adaptés aux besoins de sécurité routière d'un tel équipement/espace public.</p> <p>L'impact de ce déplacement sur le terrain ciblé est faible car il s'agit d'un terrain déjà artificialisé qui accueillira l'ancien city-stade et un point d'apports volontaires de déchets, notamment. Le déplacement des services techniques et le terrain d'accueil sont donc justifiés au regard des objectifs généraux du code de l'urbanisme de revitalisation des centres urbains/ruraux et de sécurité et salubrité publique notamment.</p>
La stratégie de recentrement du développement communal et d'affirmation d'une centralité participera à limiter les déplacements quotidiens liés aux achats et aux recours aux services publics.	<p>Ces objectifs apportent un zoom sur le rôle des mobilités douces et de proximité dans la stratégie d'affirmation d'une centralité urbaine sur Upie ainsi que sur les avantages directs de créer les conditions et faciliter le recours aux mobilités douces et la proximité entre les fonctions urbaines. L'analyse d'ensemble concernant, en partie, le rôle des mobilités douce et de proximité dans la logique de centralité et pour le bon fonctionnement du territoire est développée dans le sous axe 1.1. du PADD.</p> <p>Pour rappel, les avantages directs des développements des mobilités douces et de proximité sont d'éviter, limiter, voire de réduire la nécessité de recourir aux modes de déplacements individuels et/ou polluants. Et donc, in fine, valoriser les espaces publics et communs importants pour la qualité du cadre de vie et la sécurité routière et également de réduire les émissions de gaz à effet de serre participant à l'adaptions et à la lutte contre le changement climatique. Il en est de même pour le fait de créer de condition favorisant le déploiement des transports collectifs.</p>
Les possibilités de réalisation de locaux tertiaires dans les tissus urbains mixtes et les possibilités de développement économiques secondaires participeront à réduire, même modestement, les déplacements domicile-travail motorisés.	<p>La définition d'objectifs et de solutions concrètes en ces matières est une obligation qui incombe aux documents d'urbanisme et que le PLU d'Upie concrétise notamment via sa stratégie d'affirmation d'une centralité urbaine qualitative et fonctionnelle.</p>
Les opérations	



<p>d'ensemble seront principalement localisées à proximité de l'offre de transports collectifs.</p>	
<p>Localiser les futures offres de logements destinées aux personnes âgées à proximité des secteurs de commerces et équipements afin de faciliter l'accessibilité à ces services.</p>	<p>L'analyse d'ensemble concernant, en partie, le fait de favoriser les développements résidentiels dans la logique de centralité et pour le bon fonctionnement du territoire est développée dans le sous axe 1.1. du PADD.</p> <p>Si les usages urbains de proximité sont nécessaires et présentent de nombreux avantages environnementaux, économiques, sociaux, culturels, ils sont encore plus nécessaires pour les publics présentant des problématiques de mobilité.</p> <p>Par ailleurs, la France connaît un phénomène de vieillissement de la population très prononcé lequel se retrouve amplifié sur des territoires résidentiels à dominante pavillonnaire (voir analyses démographiques du diagnostic territorial). La commune d'Upie se retrouve donc devant une problématique majeure de réponse aux besoins d'une partie de la population, notamment âgée, présentant des problématiques de mobilité.</p> <p>Via sa stratégie d'affirmation d'une centralité urbaine, le PADD apporte une réponse concrète aux obligations fixées par le code de l'urbanisme en matière de « promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».</p>
<p>Renforcer et développer la part des mobilités actives sur la commune par la réalisation d'aménagements qualitatifs (trottoir, voies partagées, voies réservées...) dans les nouvelles opérations et par le renforcement du maillage dans les espaces publics existants. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un support facilitant les déplacements piétons entre l'Ouest et le centre de la commune (route de Montoisson).</li> <li>- Renforcer et sécuriser la connexion piétonne entre le secteur</li> </ul>	<p>Le renforcement du maillage modes-doux offrira des supports plus amènes aux déplacements modes-doux et donc participera à limiter la production de gaz à effet de serre. Cela concerne la stratégie d'affirmation de la centralité mais aussi, en particulier de qualification des autres parties de la commune ainsi que les aménagements des nouvelles opérations d'ensemble.</p> <p>Concernant les secteurs déjà urbanisés de la commune, cela peut nécessiter des qualifications de voiries où les supports modes-doux font défaut, lorsque cela est techniquement possible. A ce titre, la route de Montoisson est particulièrement concernée car connecte les secteurs de Bellevue, Chabeluc ou encore du ZOO avec le centre bourg puis le cœur de bourg à affirmer. Il s'agit donc d'un axe de déplacement stratégique pour la partie Ouest de la commune peu dotée en supports piétons. Le tronçon de la RD342 entre la supérette et la polarité d'équipements à l'Est est également essentiel dans la stratégie de création d'un continuum de fonctions de centralité articulé autour de la place Charlemagne, or, tout le tracé n'est pas encore entièrement doté de supports modes-doux adaptés. Cet équipement est donc essentiel dans la stratégie de territoire communal.</p> <p>Afin de promouvoir efficacement les mobilités actives, il est essentiel que les supports modes doux bénéficient d'un maillage dense et de tracés suffisamment directs pour être performants et attractifs. Or la connexion entre la partie Ouest du bourg et la place de l'Eglise puis la polarité d'équipements gagnerait très fortement en efficacité si un tracé modes-doux plus direct pouvait être réalisé</p>



de la supérette et la polarité d'équipements.	(aujourd'hui, il est nécessaire de contourner les remparts voire l'ensemble de la vieille ville). Ce maillage au sud de la ville-médiévale est donc un enjeu et un objectif structurant pour améliorer le fonctionnement du territoire en promouvant des usages plus vertueux.
- Rechercher une connexion modes-doux, notamment piétonne, entre la supérette et les équipements par le Sud de la vieille ville.	Concernant la vieille-ville, sa configuration historique n'est pas favorable à l'usage de la voiture. Elle est donc propice à favoriser des usages partagés priorisant l'utilisateur piéton. En effet, promouvoir les modes-doux ne nécessite pas toujours de créer de sites propres aux modes-doux à l'écart des circulations routières mais peut aussi consister à partager les espaces en donnant priorité au piéton sans le mettre en danger. Sur ce point, c'est notamment le stationnement qui peut prendre un espace important et contraindre et concurrencer les usages piétons dans ces rues pourtant créées à l'échelle du piéton. Il est donc important que le PLU puisse agir sur cette question de la gestion du stationnement dans la vieille ville.
Des aménagements et mesures de gestions permettront la mise en place de zones de circulation apaisée sur les principales voiries aboutissant sur le centre de la commune (formalisation de voies partagées) et formeront de véritables entrées de ville cyclables.	Enfin, les intérêts et justification des objectifs en matière de développement des mobilités douces concerne également les mobilités cyclables en particulier. Celles-ci présentent tous les avantages des mobilités actives tout en permettant des distances de déplacements plus importantes. Or, malgré la stratégie de recentrement des développements urbains sur le bourg et notamment par l'affirmation d'une centralité, de nombreux logements sont éparpillés dans les secteurs agricoles et naturels à Upie. Pour ces logements, les déplacements piétons ne sont pas toujours, voire rarement, des alternatives performantes à la voiture individuelle. C'est beaucoup moins le cas du vélo qui peut couvrir une partie non négligeable des déplacements entre les secteurs résidentiels diffus et les services, équipements et commerces de la centralité. Si l'équipement de toutes les routes et tous les chemins ruraux ne semble pas une option techniquement ou économiquement faisable, en revanche les entrées de bourgs concentrant les flux peuvent être ciblées par le PADD parce qu'ils présentent des enjeux de sécurisation et de bon fonctionnement accrus et parce que leur aménagement est envisageable sur les plans techniques et économiques. Le PADD insiste donc sur les mobilités cyclables via cet objectif de mettre en place des mesures de gestion afin de créer des zones de circulation apaisée propice aux déplacements cyclables essentiels afin de réduire les déplacements en transport individuel polluant et émetteur de gaz à effet de serre.
Mise en valeur piétonne de la vieille ville notamment par la priorisation des usages piétons sur les usages routiers.	
Assurer une interconnexion facilitée entre la vieille ville et les sites touristiques principaux.	Un écosystème vertueux entre la vieille ville et les sites touristiques principaux est défini et valoriser par le projet de territoire (voir explications et justifications du sous-axe 1.2.). La connexion, notamment modes-doux entre ces sites et la centralité/vieille-ville est donc essentielle afin de rendre concret les interconnexions des usagers de ces sites.
Mettre à profit l'offre de stationnement public existante pour répondre aux futurs besoins et usages en la matière dans une logique de	Le recours aux véhicules individuels pour les déplacements et usages urbains est très gourmand sur le plan spatial. En particulier, une voiture nécessite 50m <sup>2</sup> de stationnement à multiplier par chaque lieu éloigné où le véhicule est utilisé pour s'y rendre. Par exemple, un déplacement de son domicile vers l'école, puis la superette puis sont lieu de travail implique un besoin de 200m <sup>2</sup> de terrain pour le stationnement d'un seul véhicule actif dans un cas comme celui-ci. Il est donc



<p>rationalisation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Des capacités de stationnement privées devront être prévues dans les projets de construction.</p>	<p>impératif de mutualiser les espaces de stationnement par la concentration des lieux (on utilise la même place de stationnement pour plusieurs usages) et par le partage du stationnement long entre les usagers résidentiels le soir et usagers liés à l'économie la journée par exemple. Cela nécessite par ailleurs de prévoir des stationnements privés dans les opérations nouvelles afin de pas bloquer des capacités de stationnement publique mutualisés (qui nécessitent un taux de rotation important des véhicules).</p>
<p>Afin de développer les alternatives au recours à la voiture individuelle, notamment dans les déplacements domicile-travail, la commune envisage la création d'une ou plusieurs aires de covoiturage à proximité du réseau routier départemental.</p>	<p>Alors que 84.6% des actifs travaillent en dehors de la commune en 2017 et que le territoire reste encore peu desservi à ce stade de développement du territoire, la mutualisation des véhicules individuels est une alternative efficace et accessible afin de réduire les usages des véhicules individuels émetteurs de gaz à effet de serre. Il s'agit ici d'une réponse à court terme nécessaire pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et pour lutter localement contre le réchauffement climatique.</p>
<p>Prévoir des équipements de rechargement électrique dans les nouvelles zones de développement ainsi que dans le centre communal.</p>	<p>Afin de compléter les alternatives au recours à la voiture individuelle polluante ou émettrice de gaz à effet de serre, favoriser le recours aux voitures électriques est une solution afin de réduire à court terme les émissions de gaz à effet de serre (il convient de rappeler cependant que les véhicules électriques ne sont pas exempts toutefois d'émissions de CO2 et de polluants dans le cadre de leur fabrication ou de l'usage important des freins et pneus, mais ils permettent de ne pas recourir à des énergies fossiles).</p>
<p>Le PLU permettra la réalisation de tous tracés piétons (dont les sentiers) et cyclables facilitant et sécurisant les mobilités actives dans une logique de proximité ou non. La commune compte, en particulier, un projet de sentier connectant la centre village à Montmeyran.</p>	<p>Bien que le maillage modes-doux de l'ensemble du territoire communale s'avère impossible techniquement et économiquement, le PLU ne renonce pas à développer ce type de support à l'extérieur de l'enveloppe urbaine lorsque cela est possible afin de traduire dans son projet de territoire les obligations de faciliter les modes-doux. Une connexion modes-doux de la centralité jusqu'à Valsoyo/cimetière est ainsi importante et cohérente avec la stratégie touristique.</p>
<p>Le PLU pourra permettre la réalisation d'équipements pour le stationnement et le passage de camping-cars.</p>	<p>L'usage des camping-cars correspond à une pratique touristique et de loisirs. Répondre aux besoins des personnes en matière de stationnement des campings car est une réponse directe à la satisfaction des besoins de loisirs d'une partie et de la population et s'avère complémentaire de la stratégie communale en matière de tourisme décrite notamment dans le sous-axe 1.2. du PADD.</p>



**Sous axe 1.5 : Protection du patrimoine et notamment de la vieille ville**

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- L'équilibre entre :
  - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - o Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, **la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux**, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o **La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;**
  - o Les besoins en matière de mobilité ;
- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**
- **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, **des espaces verts** ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Objectifs	Justifications
	<p><b>Justification transversale à l'ensemble du sous-axe :</b></p> <p>La commune d'Upie dispose d'un patrimoine bâti et paysager remarquable qu'il est nécessaire de préserver au titre des objectifs généraux du code de l'urbanisme. Ces éléments et caractéristiques remarquables sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La chapelle Saint-Baudille, vestige d'un ancien prieuré bénédictin du XIIème siècle, qui est inscrit aux Monuments Historiques.</li> <li>- La vieille-ville d'Upie, ensemble urbain médiéval bien conservé. Outre les caractéristiques patrimoniales dues à l'époque des constructions concernées (témoignage des styles architecturaux anciens caractéristiques de la zone) et à la conservation globalement bonne des bâtiments la composant, la valeur patrimoniale renforcée de la vieille ville tient dans son unité de composition urbaine et architecturale de ville fortifiée, bien délimitée géographiquement. Elle conserve ainsi son plan historique et caractéristique et une part importante de ses remparts.</li> <li>- De plus, concernant la vieille ville, celle-ci est localisée sur un promontoire naturel dominant la grande plaine agricole nord de la commune et jusqu'aux communes voisines. Elle dispose d'une présence paysagère très forte et remarquable. La silhouette de la ville est ainsi un élément pittoresque et qualitatif de très grand rayonnement dans le grand paysage de la plaine agricole de Valence. Cette fonction paysagère et identitaire de la silhouette dans le grand paysage est une caractéristique patrimoniale et paysagère que le SCoT ROVALTAIN exige de préserver.</li> <li>- Aujourd'hui, la vieille-ville forme l'image de référence de la commune et porte une part très forte du cadre culturel, symbolique et identitaire de la commune.</li> <li>- La vieille ville, du fait de ses caractéristiques patrimoniales, est amenée à</li> </ul>



	<p>jouer un rôle structurant dans la stratégie territoriale d'économie touristique tel qu'expliqué et justifié dans le sous-axe 3.4 du PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par ailleurs, certains bâtiments ou éléments bâtis de la vieille ville se distingue au sein de cet ensemble urbain remarquable pour leur caractéristiques et qualité patrimoniale et architecturale intrinsèque. Leur protection plus ciblée est également nécessaire à ce titre.</li> <li>- Parmi ces éléments bénéficiant de qualités patrimoniales et architecturales intrinsèques, certains présentent des enjeux renforcés dans le fait qu'ils sont structurants dans la mise en valeur de l'ensemble urbain patrimonial de la vieille ville. C'est le cas des remparts qui matérialisent le plan historique de la vieille ville et témoignent du passé fortifié des dynamiques urbaines du moyen âge (les remparts sont des marqueurs particulièrement importants et remarquables de l'unité de composition urbaine exceptionnelle de la vieille ville). C'est le cas encore de l'église et du couvent qui couronnent la silhouette de la vieille ville et qui sont particulières importants, de ce fait, dans le paysage remarquable formé par la vieille ville. L'église se distingue en particulier pour la hauteur de sa flèche dominant l'ensemble du paysage, et le couvent pour son linéaire de façade très important et imposant assurant une prégnance très forte de cette construction dans le paysage.</li> </ul>
<p>Préserver les différents cônes de vue vers la vieille ville.</p>	<p>Compte-tenu de l'importance et de la prégnance de la silhouette paysagère de la vieille ville et des enjeux de mise en valeur du patrimoine sur cet ensemble urbain remarquable, il n'est pas seulement nécessaire de protéger les éléments bâtis en question mais de s'assurer leur mise en valeur visuelle ne soit pas affectée par des développements divers. Les cônes de vue vers la vieille ville identifiés dans le cadre du diagnostic paysager de la présente procédure seront donc protéger dans le cadre du PLU.</p>
<p>Protéger et harmoniser la vieille ville et ses abords : Fixer des dispositions opposables permettant la sauvegarde des caractéristiques bâties et patrimoniales des lieux et veiller notamment à assurer la cohérence des éléments de façades et toitures (rythmes des ouvertures, matériaux et couleurs des menuiseries, huisseries, couvertures...) afin de sauvegarder l'unité des lieux.</p>	<p>En complément des motifs généraux de protection de la vieille ville développés plus haut, le caractère remarquable de cet ensemble urbain dépend également fortement de l'animation des façades des nombreux immeubles qui le composent. Ont été par exemple observé des percements d'ouvertures nouvelles en incohérence avec le rythme des ouvertures traditionnel et dans des dimensions incohérentes avec les ouvertures existantes (voir par exemple le diagnostic paysager sur les éléments dépréciant sur les remparts nord).</p> <p>Des dispositions en matière de façade et toiture sont structurants pour la préservation et la mise en valeur de la vieille ville.</p>
<p>Protéger par des</p>	<p>Ces éléments présentant des qualités patrimoniales et/ou architecturales</p>



<p>dispositions opposables les éléments patrimoniaux les plus remarquables de la commune : vieille ville, lavoir, église et ancien couvent... Le PLU protégera en particulier les remparts, ses tours et leurs abords alors qu'ils sont particulièrement soumis aux pressions urbaines et à des transformations affectant leur caractère patrimonial.</p>	<p>intrinsèques sont notamment présentés en introduction du présent sous-axe. Certains sont par ailleurs des éléments structurants pour la mise en valeur de l'ensemble urbain de la vieille ville dans sa globalité.</p>
<p>Préserver et mettre en valeur les espaces publics de la vieille ville ainsi que les espaces végétalisés publics ou privés qui participent à l'ambiance pittoresque des lieux. Par ailleurs, soigner la qualité et préserver les caractéristiques des espaces semi privatifs assurant l'interface le domaine privé et le domaine public.</p>	<p>La qualité des ensembles urbains ne résulte pas seulement de la qualité et des caractéristiques des éléments bâtis, mais également de leur mise en valeur pour l'ensemble des usagers depuis les espaces publics. La mise en valeur des façades bâties par contraste avec des espaces non bâtis (espaces publics) est ainsi importante (voir explication sur les fonctions de place dans le sous-axe 1.1 sur l'affirmation de la centralité également). L'espace public non bâti permet également une mise en valeur par l'usage en faisant de la vieille ville un lieu animé et éprouvé par les habitants et usagers.</p> <p>D'autre part, l'interface entre le domaine privé et public (par exemple les pieds de portes, les espaces extérieurs privatifs donnant sur la rue...) est particulièrement importante car c'est à cet endroit que se donne à voir la vieille ville. Or, ces espaces intermédiaires entre privé et public, sont aujourd'hui soumis à de fortes pressions avec la multiplication de recherches d'intimité accrue de la part des résidents. Ces usages intimes en interface avec le domaine public sont nouveaux et ne correspondent pas aux usages traditionnels de ces interfaces. Les lieux n'ont pas été bâtis et composés dans cette recherche d'intimité. Mais plutôt en assumant un lieu intermédiaire entre public et privé. Résulte de ces stratégies de recherche d'intimité des installations d'isolement visuel non cohérentes avec les caractéristiques bâties de la vieille ville et souvent, de plus, très peu qualitatives. Il est donc important d'apporter des dispositions en matière de protection de ces interfaces particulièrement soumises à dégradation dans les usages contemporains de la vieille ville.</p>
<p>De manière plus générale, répertorier et protéger les éléments bâtis remarquables et végétaux possédant un intérêt patrimonial remarquable.</p>	<p>Le patrimoine remarquable de la commune n'est pas que bâti, il est aussi végétal, avec des individus remarquables, comme les platanes de la place Charlemagne par exemple. Certains éléments végétaux sont également nécessaires pour la mise en valeur du patrimoine bâti, c'est le cas par exemple, le grand paysage dans lequel s'inscrit la silhouette paysagère remarquable de la vieille ville est indissociable de l'arrière fond forestier affiché par le Mont Miéry depuis les cônes de vue au Nord de la commune et même depuis les communes voisines comme</p>



**Sous axe 1.6 : Qualité des paysages et des espaces extérieurs**

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- L'équilibre entre :
  - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - o **Le renouvellement urbain**, le développement urbain et rural maîtrisé, **la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux**, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o **La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;**
  - o Les besoins en matière de mobilité ;
- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**
- **La protection** des milieux naturels et **des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Objectifs	Justifications
Créer une nouvelle façade bâtie sur la place Charlemagne afin de finaliser la qualification de cet espace public.	Voir explications et justifications apportées dans les éléments abordant la place Charlemagne dans l'objectif 1 du sous-axe 1.1 du PADD.
Les nouvelles opérations résidentielles ou mixtes denses devront être réalisées dans un souci de composition urbaine et architecturale et de cohérence d'aspect et de fonctionnement. Les partis pris de composition devront préserver la présence d'espaces et de fonctionnalité végétales essentielles pour la qualité du cadre de vie.	<p>Depuis plus d'une dizaine d'années, les opérations de logements individuels denses ou groupés, bien souvent imposées par les documents d'urbanisme supérieurs, se sont multipliées sur nos territoires débouchant régulièrement sur des opérations présentant peu de soucis de composition urbaine et architecturale qualitative, peu de cohérence dans le traitement des aspects extérieurs et en particulier des limites de lots (clôtures). La densité forte de ces opérations, associée à une logique de logement individuel pavillonnaire, le cas échéant, bien souvent recherchée par les occupants, amène régulièrement à des contradictions entre les usages et les possibilités offertes par les lieux se traduisant souvent par des stratégies de recherche d'intimité ayant pour effet la dégradation des limites de lots et des clôtures.</p> <p>La commune affirme la volonté de définir des dispositions opposables qui permettront d'éviter les écueils cités plus haut dans le cadre des opérations d'ensemble dense au titre de développement urbain maîtrisé, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère et de la sauvegarde des ensembles urbains.</p>
Les entrées de ville existantes ou à créer devront être préservées de développements urbains non-qualitatifs et devront même être mises en valeur. C'est notamment le cas de l'entrée sur la vieille ville, notamment depuis	La préservation des entrées de ville est une obligation légale que le législateur a formulée au regard des développements urbains réalisés dans des logiques à dominante routière observés partout en extension des Village, bourg et ville de France. Les problématiques sont celles de morceaux de ville réalisés à destination des usagers de la route avec un fonctionnement ne laissant pas de place aux mobilités actives et un souci de fonctionnalité routière des lieux trouvée au détriment de la qualité des compositions urbaines, architecturales et paysagères des lieux. La nécessité de préservation des entrées de ville concerne le fait de garantir la qualité des compositions urbaines, architecturales et végétales des

<p>Montmeyran, par la recherche d'une requalification des remparts et des façades dominant cette entrée.</p>	<p>développements urbains en marges des enveloppes urbaines existantes notamment en réinterrogeant les partis de composition trop routiers.</p> <p>La question des entrées de ville donnant sur la vieille ville, présentant des enjeux paysagers et patrimoniaux accrus, tel qu'expliqué et justifié dans le sous-axe 1.5, justifie une préoccupation particulière. Préoccupation d'autant plus nécessaire sur l'entrée Nord de la vieille ville ou des travaux dégradants la composition d'ensemble des façades urbaines et des remparts ont été constatés.</p>
<p>Préserver l'identité rurale des lieux en conservant les éléments structurants du paysage (haies, cours d'eau, bosquets arborés, spécimens d'arbres remarquables...).</p>	<p>Le patrimoine remarquable de la commune n'est pas que bâti, il est aussi végétal, avec des éléments végétaux traversant ou ponctuant l'ensemble du territoire communal. Ces éléments sont importants pour la qualité paysagère (sans compter leur nécessité sur le plan environnemental : biodiversité, gestion de l'eau...). S'ajoutent des individus remarquables, comme les platanes de la place Charlemagne par exemple. Ces éléments végétaux participent également à l'identité rurale des lieux qu'il est nécessaire de préserver en soi, mais également en cohérence avec la stratégie touristique de la commune expliquée et justifiée dans les sous-axes 3.1 et 3.4 du PADD.</p>
<p>Protéger les canaux et fossés en zones agricole et naturelle participant la gestion des eaux pluviales, à la structuration du paysage et à l'identité du territoire.</p>	<p>Une spécificité du secteur de la plaine de Valence et d'Upie en particulier est celle des nombreux canaux et fossés drainant, liés depuis longtemps à l'activité agricole mais par ailleurs mis sous pression par les usages actuels de l'agriculture. Ces éléments ponctuent le paysage (roselière notamment) et sont importants afin d'éviter la banalisation du paysage de plaine agricole. Leur protection est nécessaire en cohérence avec les pratiques agricoles.</p>
<p>Les aménagements de secteurs marqués par les reliefs, particulièrement impactant d'un point de vue paysager, devront être soignés.</p>	<p>Cet objectif renvoie en particulier aux protections nécessaires de la vieille ville expliquées dans le sous-axe 1.5 et du secteur Bellevue expliquées et justifiées dans l'objectif 4 du sous-axe 1.2 du PADD.</p>
<p>Les coteaux boisés des reliefs communaux seront préservés notamment lorsqu'il existe une covisibilité avec la silhouette de la vieille ville.</p>	<p>Voir explications et justifications de l'objectif 5 du sous-axe 1.5 du PADD.</p>
<p>Maintenir des visibilitées sur l'horizon et notamment sur les premiers plis du massif du Vercors.</p>	<p>D'autres cônes de vue, identifiés dans le diagnostic paysager de la présente procédure, présentent un impact visuel et qualitatif fort depuis la commune. Ces éléments très positifs sur le plan paysager nécessitent d'être préservés.</p>

## B. Axe 2 : Répondre aux besoins en logements futurs en prenant en compte les évolutions démographiques de la population

### Sous axe 2.1 : Produire des logements pour répondre aux évolutions démographiques et permettre un développement réduit mais essentiel pour la vie communale

#### Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte

- L'équilibre entre :
  - o **Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;**
  - o **Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - o Les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat**, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

Objectifs	Justifications
<p>Permettre la création jusqu'à une centaine de logements par construction ou mise sur le marché pendant la période 2022-2034.</p> <p>Une soixantaine de logements permettra de répondre au phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages que le PLU cherche à contenir à -0,2 d'ici à 2034 soit 2,26 personnes par ménage à cette date.</p> <p>Destiner la quarantaine de logements restant pour accueillir des nouveaux ménages, notamment jeunes, afin de préserver un</p>	<p>L'objectif de mise sur le marché de 100 logements répond aux besoins démographiques identifiés dans le cadre du diagnostic territorial, en particulier celui très impactant sur la structure démographique et le parc de logement de réduction de la taille moyenne des ménages, et répond à une stratégie communale cherchant à garder une dynamique démographique sur le territoire.</p> <p>Comme expliqué et démontré dans le diagnostic territorial, la commune d'Upie fait face à un phénomène de vieillissement des ménages qui préfigure une logique de vieillissement de la population. Le cas communal s'inscrit dans une dynamique démographique nationale certaine (le nombre de français âgés entre 75 ans et 84 ans va augmenter de 50% entre 2020 et 2030). Mais cette dynamique démographique est amplifiée sur un territoire périurbain comme Upie qui montre d'ores et déjà une trajectoire marquée de vieillissement des familles qui se traduit par une baisse marquée des 0 à 14 ans et des 30 à 44 ans dans les effectifs communaux entre 2009 et 2020 et à l'inverse, une augmentation des 15 à 29 ans et surtout des 45/59 ans et 60/74 ans sur la même période.</p> <p>Ce vieillissement des familles a pour effet un phénomène marqué de réduction de la taille moyenne des ménages. Le phénomène type constaté est celui de familles installées entre les années 1980 et 2010 dont les enfants ont déjà quitté le domicile familial, vont bientôt le quitter ou dans les dix prochaines années.</p>



<p>dynamisme démographique sur la commune et maintenir, en particulier, les effectifs scolaires. La population sera ainsi augmentée d'environ 90 à 100 personnes, atteignant environ 1700 personnes en 2034 (TCAM de 0,4% environ).</p>	<p>Lorsque ces ménages correspondent à des familles de propriétaires de pavillons et/ou de grands logements, le maintien des chefs de ménages dans ce même logement est une trajectoire courante. On observe ainsi un phénomène de sous-occupation des grands logements et de réduction du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène amène dans certains cas à l'occupation de grands logements par deux voire une seule personne (ce dernier cas de figure devenant plus fréquent avec le vieillissement marqué de la population).</p> <p>Dans les secteurs périurbains qui ont été marqués par des vagues d'arrivée de population dans le cadre de sorties de terre de lotissements, ces profils démographiques sont très nombreux et même majoritaires. La commune compte ainsi beaucoup de grands logements expérimentant le phénomène de vieillissement de leurs occupants et une stabilité des chefs de ménages et donc peu de rotation permettant l'installation de nouvelles jeunes familles dans ces mêmes logements. D'autre part, la commune compte peu de petits logements permettant le maintien sur la commune des jeunes en situation de décohabitation, ou même l'un des deux parents en cas de séparation. Le phénomène de réduction de la taille des ménages avec départ des personnes de la commune associé au peu de rotation du parc de logement existant fait peser sur la commune un phénomène de ralentissement démographique très fort.</p> <p>Ainsi, en 11 ans, la taille moyenne des ménages est passée de 2,72 à 2,43 personnes, soit une baisse de près de 0,3 personnes. Pour les 12 prochaines années, une telle réduction reste envisageable compte-tenu de la tendance nationale au vieillissement de la population qui va accentuer ce phénomène global et parce que la structure de la population par grande tranche d'âge montre une part encore importante de personnes de 0 à 14 ans (18,6%) qui vont passer dans la classe des 15 à 29 ans laquelle est parmi les plus exposées au phénomène de décohabitation et de départ de la commune. Sans politique démographique et de logement particulière de la part de la commune, on peut estimer qu'une moyenne de 2,13 personnes par ménage est probable en 2034 (des territoires comme l'Allier qui présentent un vieillissement marqué de la population avec moins de 15% de 0 à 14 ans présentent des ménages moyens composés de moins de 2 personnes).</p> <p><b>Répondre au phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages – répondre à la demande des ménages :</b> ce phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages crée un phénomène de pression sur le parc de logement existant. Un besoin accru de logements nouveaux est nécessaire pour accueillir les personnes en situation de décohabitation, d'autant plus que la population globale continue d'augmenter sur le plan national. Cette situation vient décupler donc les besoins en logements. Il est donc essentiel que nos territoires prévoient des capacités nouvelles de logement afin de répondre à cette problématique des besoins en logement de la population.</p> <p><b>Répondre au phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages – anticiper le phénomène de réduction de la population communale :</b> sans stratégie de production de logements sur la commune, celle-ci fera face à une</p>
---	--

réduction notable de sa population qui aura des effets importants sur le fonctionnement et le financement de la collectivité et ses équipements (fonctionnement des réseaux, pérennité d'un équipement vital pour la commune que sont les écoles communales...). Il est important pour la dynamique territoriale et des habitants, ainsi que pour l'animation et la sociabilité sur la commune, de compenser les effets de la réduction de la taille des ménages dans les logements existants et de les compenser par des capacités d'accueil de nouveaux ménages.

**Répondre au phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages – permettre aux personnes qui habitent sur la commune d'y rester au moment de leur décohabitation :** Si la réponse apportée plus haut en matière de réponses aux besoins quantitatifs en logements créés par le phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages, d'un point de vue qualitatif, il s'agit aussi de permettre le maintien sur la commune des jeunes ou petits ménages issus de la commune en situation de décohabitation. En effet, comme expliqué précédemment, les jeunes ménages le plus souvent quittent la commune lorsqu'ils s'installent. Cette situation est en partie contrainte et il existe une demande pour rester sur le territoire. Le PLU 2022-2034 définit une stratégie qui permettra d'offrir des solutions de logement sur place pour accueillir les jeunes ménages issus du phénomène de décohabitation locale.

**Besoin collectif de disposer d'une dynamique démographique favorable :** Toutefois, la simple compensation de la perte d'habitant fruit de la réduction de la taille moyenne des ménages n'est pas suffisante pour la bonne dynamique du territoire et le bon fonctionnement des équipements tel que décrit dans le paragraphe « *anticiper le phénomène de réduction de la population communale* ». Avec le vieillissement de la population, il est important de pouvoir permettre l'accueil de jeunes personnes qui compensent le nombre croissant de 60 ans et plus. Il est nécessaire d'augmenter la population des 0 à 14 ans notamment afin de pérenniser les équipements scolaires.

**Assumer le rôle de Bourg-Centre :** Par ailleurs, il existe une dynamique de croissance démographique globale au niveau national et local qui demande d'être accompagnée. En tant que Bourg-centre dans la hiérarchie territoriale du SCoT Rovaltain doit prendre part à cet effort d'accueil de la croissance démographique globale.

**La stratégie démographique retenue :** la stratégie de la commune retenue est celle de contenir la réduction de la taille moyenne des ménages à -0,2 d'ici 2034 grâce à l'accueil de population nouvelle dans des logements nouveaux mais également en facilitant la remise sur le marché d'une part des pavillons sous-occupés aux bénéficiaires de nouveaux grands ménages. Afin de compenser la réduction de la taille moyenne des ménages, une soixante de logements est d'ores et déjà nécessaire (*la population référence prise en compte ici est celle estimée en 2021 de 1626 personnes, composée de 1520 habitants identifiés par*

	<p><i>l'INSEE en 2018 + 106 personnes arrivées via la réalisation de 43 logements mis sur le marché entre 2018 et 2021 à raison de 2,46 personnes par ménage). En effet il faut 720 résidences principales pour accueillir 1626 personnes à raison de 2,26 personnes par ménage contre seulement 660 résidences principales environ estimées en 2021 (614 selon l'INSEE + 43 logements mis sur le marché entre 2018 et 2021).</i></p> <p>Afin d'accompagner la dynamique démographique globale, et compte-tenu du statut de bourg-centre de la commune d'Upie, le taux de croissance national moyen a été pris pour référence afin de déterminer l'effort d'accueil de population nouvelle à réaliser par la commune. Ainsi, un taux de croissance annuel moyen de 0,4% a été retenu soit une augmentation d'environ 100 personnes entre 2022 et 2034, soit une population d'environ 1700 habitants en 2034. Pour accueillir cette population en 2034 avec une taille moyenne des ménages de 2,26 personnes, environ 40 logements nouveaux sont nécessaires.</p> <p>Ainsi, au regard des besoins et de la stratégie démographique de la commune, <b>il est nécessaire de mettre sur le marché une centaine de nouvelles résidences principales, soit une moyenne annuelle de 8 logements par an.</b> Ce chiffre est également justifié par le besoin de diversifier de manière significative le parc de logement communal. Envisager moins de logement ne permettrait non seulement pas de répondre aux besoins divers mentionnés plus haut, mais de plus aggraverait les problématiques démographiques et les enjeux qu'il soulève. En effet, moins de logements réduit l'éventail de diversification du parc de logement communal et réduit la capacité de la commune à mettre en place une stratégie qualitative en matière d'habitat. En limitant le nombre de résidences principales mises sur le marché, on réduit le nombre d'opportunité de créer des petits logements qui permettront à des ménages vieillissant de libérer leur grand pavillon. Cela permet de répondre à moins aux besoins nouveaux en logement mais cela implique également de moins mettre à profit le parc de logement sous-occupé. Ainsi, on peut estimer qu'avec 60 logements créés on ne parvient pas suffisamment à contenir la réduction de la taille moyenne des ménages qui passerait à 2,16 personnes. Cela aurait pour conséquence, malgré les nouveaux logements créés, de voir la population reculer d'une soixantaine de personnes au total en 2034.</p>
<p>Le nombre de logements nouvellement construits sera d'environ 85 unités. Ainsi, pour atteindre l'objectif d'une centaine de logements, la production devra comprendre une part de création de logements via réhabilitation/sortie de vacance de locaux</p>	<p>Le PADD se positionne afin de limiter à 85 logements nouveaux créés afin d'atteindre la mise sur le marché d'une centaine de résidence principale nouvelle. En effet, la commune compte des bâtiments existants pouvant accueillir des résidences principales. Il peut s'agit soit de logements vacants, notamment dégradés et à réhabiliter, ou de locaux non résidentiels pour bénéficier de changement de destination. Or la commune dispose d'une réserve en la matière. L'intérêt de recourir à ces locaux existants est de réduire les besoins d'extension urbaine et de consommation de terres agricoles naturelles ou forestières. En effet, une part des besoins en logements peut trouver des réponses dans ce patrimoine existant, ce qui réduit en conséquence les nécessités de développement résidentiel en densification (qui peut avoir pour</p>



<p>existants et/ou changement de destination de bâtiments agricoles non-exploités dans les proportions suivantes :</p>	<p>effet de réduire la part de nature en ville) et réduit quantitativement les nécessités de recourir à des extensions urbaines. La mise à profit des bâtiments existants permet également d'éviter la réalisation de nouveaux chantiers et donc d'économie des ressources naturelles et de réduire les émissions de gaz à effet de serre produites par les activités du BTP.</p> <p>L'INSEE identifie ainsi 43 logements vacants sur la commune en 2017. Ce chiffre est néanmoins soit à réduire soit à appliquer principalement au bâti agricole car plusieurs réhabilitations ont eu lieu depuis 2017 dans la vieille ville notamment (7 à 8 logements – voir diagnostic territorial). On peut néanmoins considérer un potentiel brut d'environ une vingtaine de locaux vacants, à différencier des anciens bâtiments agricoles vacants diffus en zones agricole et naturelle, pouvant être mis à profit pour répondre aux besoins en logements.</p> <p>En matière de locaux pouvant bénéficier de changement de destination, il est difficile de recenser tous les potentiels. Par ailleurs, la maximisation du recours à ces locaux pose problème en matière de mitage des secteurs agricoles et naturels ainsi que d'éloignement des lieux de vie des équipements et services (ce qui aurait pour effet d'augmenter de manière significative les besoins de recourir aux déplacements motorisés et polluant ce qui est contraire aux objectifs généraux du code de l'urbanisme). Ainsi, afin de trouver un équilibre entre bénéfice environnemental (notamment en matière de réduction des émissions à effet de serre du BTP) et économique du recours aux bâtiments existants par changement de destination, d'un côté, et un développement urbain concentré spatialement vertueux de l'autre, une part raisonnable de changements de destination doit être favorisée par le projet de territoire. Pour estimer les capacités brutes en matière de changement de destination, on peut prendre en compte la vingtaine de demandes faites à la commune en ce sens par de propriétaires d'anciens locaux à usage agricole.</p> <p>On peut considérer qu'un objectif représentant la moitié des capacités identifiées, soit une vingtaine de logements vacants et de changement de destination de locaux existants, peut raisonnablement être soutenu pour participer à la volonté globale de mise sur le marché d'une centaine de logements entre 2022 et 2034.</p> <p>Le reste devra nécessairement correspondre à de la production de nouveaux locaux. Afin de ne pas remettre en cause la nécessité de mettre sur le marché des résidences principales par réhabilitation ou changement de destination, un plafond de 85 unités est donc fixé en matière de construction de logements neufs. Cela correspond à une moyenne de 7 logements neufs par an compatible avec les orientations du SCoT ROVALTAIN sur la période 2022-2034.</p> <p>Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Ce dernier précise qu'en l'absence de PLH et de PLUi, est fixé un ratio de 5 logements par tranche 1000 habitants par an pour les communes comme Upie qui disposent d'une école, d'un commerce</p>
--	--

	<p>du quotidien, d'un arrêt TC performant et de capacités d'assainissement suffisantes. Cela correspond à 7,5 logements par an pour Upie, desquels sont décomptés les résidences principales issues de réhabilitation/sorties de vacance (non prises en compte dans le chiffrage). Par ailleurs, dans ce décompte, seule la moitié des résidences principales obtenues par changement de destination doit être pris en compte. Ainsi, avec 85 logements nouveaux fixés comme objectif par le PADD et une capacité d'une vingtaine de logement par changement de destination dont seulement la moitié doit être prise en compte, soit 10, le PLU 2022-2034 permet 95 unités de logements au sens du SCoT, soit 7,9 logements par an, ce qui respecte un rapport de compatibilité avec le SCoT.</p> <p>Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT dans le courant de son application et compte tenu du fait que le SCoT ne considère pas les changements de destination au même titre que les réhabilitations, un principe de répartition grossier est fixé par le PADD afin que, si la part des logements à obtenir par changement de destination devient très importante, elle implique une réduction des capacités de création de nouveaux logements de manière à ne pas sortir du rapport de compatibilité avec le SCoT.</p> <p>Le Programme Local de l'Habitat opposable au PLU d'Upie est celui de Valence-Romans-Agglo applicable sur la période 2018-2023. Ce document n'est en l'état opposable que sur une année du projet de territoire. En conséquence, le SCoT ROVALTAIN est le seul applicable en l'état sur la période 2024-2034 du projet de territoire. Avec une production de logement par construction neuve de l'ordre de 7 logements par an, le PADD est compatible avec le Programme Local d' l'Habitat 2018-2023.</p>
<p>Une part plus importante de création de logements par réhabilitation/sortie de vacance de locaux existants ou changement de destination de bâtiments agricoles non exploités pourra être admise sous réserve de ne pas excéder une production de plus de 100 logements d'ici à 2034.</p>	<p>Le chiffre de 85 logements neufs (hors changement de destination et réhabilitation) n'est pas un minimum. Le PLU pourra permettre une part de logements par changement de destination et réhabilitation supérieure au décompte précisé plus haut sous réserve de ne pas excéder une capacité supérieure à 100 logements environ sur la période 2022-2034. Cela afin de ne pas empêcher toute opportunité intéressante et pertinente de limiter les pollutions liées au BTP neuf.</p>
<p>Des possibilités d'adaptation limitées et circonstanciées pourront être mises en place afin de répondre aux besoins spécifiques liés aux modes d'habiter des gens du voyage sur les</p>	<p>La commune compte la présence d'habitants présentant des besoins en logements spécifiques issus d'un phénomène de sédentarisation récent. Conformément aux obligations de code de l'urbanisme, il est nécessaire d'apporter dans le PLU des réponses à ces besoins spécifiques en matière de logement. En effet, les objectifs généraux du code de l'urbanisme précisent que les politiques d'urbanisme doivent prévoir des capacités de constructions suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des modes d'habitat (le code</p>



secteurs existants (Boudras).	de l'urbanisme reconnaît bien qu'il existe plusieurs modes d'habitat).
-------------------------------	--

### Sous axe 2.2 : Diversifier le parc de logements communal

#### Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte

- L'équilibre entre :
  - o **Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;**
  - o Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la **restructuration des espaces urbanisés**, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - o Les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat**, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

Objectifs	Justifications
Afin, notamment, de répondre au phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages, le PLU s'attèlera à augmenter sensiblement la part de petits et moyens logements sur la commune, au moins 60% de la production neuve devra correspondre à ce type de biens.	<p>La commune dispose d'une offre insuffisante en matière de petits et moyens logements (voir diagnostic territorial). Afin de répondre aux besoins des petits ménages, il est nécessaire qu'elle étoffe son parc de petits et moyens logements. Avec 60% de la production neuve de petits et moyens logements, on augmente significativement cette offre qui devrait voir passer la part des T1/T2/T3 de 14% environ à 20% environ du parc total de logement en 2034.</p> <p>La stratégie de la commune en matière de logements n'est pas que quantitative mais aussi qualitative. L'augmentation de la part de petits logements sur le parc global et surtout, la mise sur le marché d'un nombre important de petits et moyens logements sur la période 2022-2034 sera l'un des principaux leviers de la stratégie démographique et d'habitat décrite en partie dans le sous-axe 2.1. Il s'agit en effet d'offrir des réponses immédiates en matière de logements pour les nouveaux jeunes ménages suite à décohabitation d'avec leurs parents mais également pour les couples dans les cas de séparation (phénomène démographique régulier) ou encore pour les personnes âgées souhaitant libérer leurs grands logements (difficulté d'entretien ou encore manqua d'adaptation de ces grands logements). Outre ces réponses immédiates, il s'agit aussi de faciliter les parcours résidentiels sur la commune de manière à créer des conditions favorables pour remettre sur le marché des grands logements sous-occupés. De cette manière, on parvient à attirer des familles nombreuses importantes dans une logique de redynamisation démographique sans nécessairement réaliser de nouvelles opérations de grands logements, notamment pavillonnaires, très consommatrices de foncier. Il s'agit de mettre en place une dynamique</p>



	vertueuse qui permet l'installation de nouvelles grandes familles sans nécessairement produire de nouveaux grands logements puisque ceux-ci représentent déjà plus de 86% de parc de logements communal et dans une logique de rationalisation foncière. En d'autres termes, avec cette démarche, la commune n'est pas dans une stratégie simpliste de sortir un lotissement pour redynamiser la démographie
La part restante pourra correspondre à des grands logements pouvant accueillir de nouvelles grandes familles. Par ailleurs, la stratégie de production de petits logements devrait faciliter la remise sur le marché de grands logements existants.	En complément de la stratégie décrite ci-dessus qui crée des conditions de remise sur le marché de grands logements, la commune ne ferme pas la porte pour qu'une part de grands logements puissent être construits. Cela permet de répondre à une part de la stratégie d'accueil de grandes familles et de redynamisation démographique de manière plus directe et immédiate.
La diversification du parc de logements, que ce soit en matière de typologie ou de conventionnement social, permettra de mieux fluidifier les parcours résidentiels sur la commune	Rappel de l'importance de la diversification du parc de logement pour mettre en place des dynamiques démographiques pérennes et stables, à l'inverse des développements par à-coups, au gré des grandes opérations pavillonnaires, qui exposent la commune à des période de creux démographiques problématiques pour la vie de la commune et la pérennité des équipements.

**Sous axe 2.3 : Faciliter l'accès au logement pour certains ménages et prévoir des réponses adaptées à des besoins spécifiques en matière d'habitat.**

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- L'équilibre entre :
  - o **Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;**
  - o Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - o Les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et **la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat**, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de **diminution des obligations de déplacements motorisés** et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes



en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Objectifs	Justifications
<p>La réponse à l'évolution des besoins en logement passe par la diversification des typologies de logement mais également par la production d'une offre spécialisée répondant de manière qualitative à certains besoins spécifiques. Des solutions adaptées aux besoins en logement et usages des personnes âgées seront recherchées notamment.</p>	<p>La commune est concernée par un phénomène futur, mais déjà initié, de vieillissement de la population. Il s'agit d'abord d'un phénomène national en cours et qui va avoir des conséquences importantes sur le plan démographique, sur les services publics, sur les besoins en logements et services. En effet, cette évolution de la population créera des nouveaux besoins : logements adaptés, difficulté de mobilités, besoins de services de soins et santé et paramédical... Il est essentiel de disposer dans le PLU d'objectifs en la matière afin de pouvoir le prendre en compte dans les pièces opposables du PLU (obligations quantitatives, qualitatives et de localisation en matière de logements, commerces, équipements publics...etc. Cet objectif concerne les typologies de logement, la localisation de ces logements (afin de prendre en compte les difficultés de mobilité) et les services spécifiques dont peuvent avoir besoin les personnes âgées. La question des services de soins et même d'accompagnement des personnes en perte d'autonomie est donc ici soulevée. Ainsi la commune favorisera la création d'une résidence pour personnes âgées ou d'une offre s'approchant de ce type de prestation.</p> <p>Cette question de la réponse aux besoins divers en logement concerne aussi l'accessibilité économique au logement. Le coût du logement correspond à une part substantielle de budget des ménages. La difficulté d'accès au logement concerne les publics les plus précaires, mais pas seulement. En effet, environ 70% de la population française est éligible au conventionnement social du logement.</p> <p>Le logement social est également un levier important pour la commune afin d'être attractive. Cela concerne, en particulier, les jeunes ménages qui sont des ménages important dans la stratégie de redynamisation démographique de la commune.</p>
<p>La localisation des logements destinés aux personnes âgées se fera prioritairement à proximité des équipements, commerces et services de centralité afin d'en faciliter l'accès.</p>	<p>L'un des besoins importants des populations âgées concerne la localisation de leur logement afin de répondre aux difficultés en matière de mobilité récurrente parmi les séniors et également afin d'éviter leur isolement sur le plan social. Il s'agit de permettre à ces populations d'accéder facilement aux services et biens de proximité et qu'ils disposent d'espaces publics communs et de rencontre à proximité de leur lieu de résidence. La commune répond à cette nécessité via sa stratégie d'affirmation d'une centralité. La création de logements répondant en partie aux besoins des populations âgées pourra et devra s'inscrire dans cette stratégie spatiale du développement communal.</p>
<p>La production nouvelle de logement comptera 15% de logements aidés à minima. Le PLU comprendra parmi ces logements aidés une majorité de logements locatifs sociaux tout en</p>	<p>Afin de répondre aux besoins d'accès au logement pour les ménages présentant des difficultés économiques en la matière, en cohérence avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme de satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, un objectif de production de logement aidés est fixé parmi les nouveaux logements à produire. En effet, la commune compte à ce jour 8% de logements aidés, ce qui est peu, bien que cette part ait fortement augmenté au cours des dernières années.</p> <p>Le chiffre retenu est de 15% de la production neuve (soit environ 13 logements</p>



<p>prévoyant une part significative de logements en accession sociale.</p>	<p>sur 85 logements nouveaux à construire). Ce chiffre est compatible avec les orientations du SCoT ROVALTAIN qui fixe un principe de 15% de la production neuve pour les bourgs-centres. Ainsi, la commune devrait disposer de 64 logements aidés en 2034 sur 720 résidences principales, soit un taux en hausse de 9% environ du parc de résidences principales. Le PLU permet donc d'augmenter la part du logement aidé et de concrétiser la diversification de son parc de logements.</p> <p>Sur la période élargie commençant en 2016 (début de l'application du SCoT) et 2034 (fin du PADD), la commune d'Upie aura vu la création de 29 logements aidés pour la construction de 128 logements nouveaux, soit un total de près de 23% de la production neuve résidentielle.</p>
--	---

### C. Axe 3 : Renforcer quantitativement et qualitativement l'offre économique, notamment celle participant à l'animation du territoire communal

<p><b>Sous axe 3.1 : Préserver l'activité agricole et permettre le renouvellement et le développement des exploitations</b></p>	
<p><b>Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'équilibre entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</b></li> <li>o Le renouvellement urbain, le <b>développement urbain et rural maîtrisé</b>, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;</li> <li>o Une utilisation économe des espaces naturels, la <b>préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières</b> et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</li> <li>o La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;</li> <li>o Les besoins en matière de mobilité ;</li> </ul> </li> <li>- <b>La diversité des fonctions urbaines et rurales</b> et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des <b>capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques</b>, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</li> <li>- <b>La sécurité et la salubrité publiques ;</b></li> <li>- <b>La prévention</b> des risques naturels prévisibles, des risques miniers, <b>des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;</b></li> <li>- <b>La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;</b></li> </ul>	
<p><b>Objectifs</b></p>	<p><b>Justifications</b></p>
<p>Préserver les terres agricoles : En réduisant la superficie des surfaces à urbaniser,</p>	<p>L'agriculture sur le territoire d'Upie, telle décrite dans le diagnostic territorial, est très riche, diversifiée, occupe une surface très importante du territoire communal. La commune compte près d'une vingtaine d'exploitants agricoles sur son territoire. Cette activité agricole dispose d'un système d'irrigation des</p>



<p>En limitant strictement les possibilités de constructions dans les zones agricoles</p> <p>En affirmant les limites entre zones urbaines et agricoles</p> <p>En interdisant les fermes solaires au sol.</p> <p>En protégeant accès et voies agricoles</p>	<p>cultures très important pour le potentiel agronomique du territoire qui lie et, d'une certaine manière, rend interdépendant le bon fonctionnement de toutes les exploitations entre elles (la remise en cause du bon fonctionnement et du bon financement de cet équipement peut avoir des conséquences sur tous les exploitants utilisant ce réseau). Des projets agricoles ont été portés à la connaissance de la commune et nécessitent de trouver des solutions dans le Plan local d'urbanisme au titre de « la préservation des espaces affectés aux activités agricoles » et de « la satisfaction sans discrimination des besoins [...] d'activités économiques » mentionnés par les objectifs généraux du code de l'urbanisme.</p> <p>L'agriculture est donc essentielle pour l'emploi local mais également à la préservation de la souveraineté alimentaire. Pourtant, les pressions sur les terres agricoles sont très fortes et on évoque souvent, pour se rendre compte du rythme de destruction des surfaces agricoles en France, de la disparition de surfaces agricoles équivalentes à un département tous les dix ans. Ainsi, les risques de destruction des surfaces agricoles et d'entraves aux activités agricoles est réel et nécessite des protections.</p> <p>Pour cela, il est nécessaire de préserver les surfaces et les activités agricoles des développements non agricoles et notamment de lutter contre l'étalement urbain et de limiter aux besoins strictement identifiés les possibilités d'extension urbaine. C'est justement la stratégie retenue par la commune consistant à concentrer les développements urbains substantiels dans l'enveloppe urbaine principale et permettre des développements encadrés dans certains secteurs urbains constitués.</p> <p>L'objectif de limiter les possibilités de construction en zone agricole, hors constructions nécessaires à l'agriculture et quelques exceptions, a pour objet de lutter contre mitage des terres agricoles et l'entrave à l'activité agricole. Il en est de même, sur ce dernier point, pour l'objectif de protéger les voies et accès agricoles.</p> <p>Enfin, les développements des sources de productions d'énergie photovoltaïque, poussés par l'impératif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de lutte contre le changement climatique créent une nouvelle source de pression foncière sur les terres agricoles (d'autant qu'il s'agit d'un marché économique très attractif pour de nombreux acteurs économiques). En conséquence, cette situation pourrait concurrencer l'agriculture avec des projets de centrale photovoltaïque sur des terrains cultivés remettant en cause la vocation agricole de ces secteurs. Ainsi, le PADD se positionne afin de préserver les terres agricoles d'éventuels excès liés à la multiplication des fermes photovoltaïques au sol (et alors que les capacités foncières adaptées pour accueillir ce type d'installations se font rares). Cet objectif ne concerne pas les dispositifs de productions d'énergies photovoltaïques directement nécessaires à l'activité agricole puisque la loi du 10 mars 2023 les assimile à de l'activité agricole (agrivoltaïsme). En revanche, la loi n'exclut pas que des centrales photovoltaïques non nécessaires aux activités agricoles puissent être réalisées en zone agricole sous réserve d'être compatible avec la vocation de ces zones au sens de l'article L.111-29 C.U. La position de la commune est donc de disposer de la possibilité de protection face</p>
---	--



	<p>à d'éventuelles initiatives de centrales photovoltaïques non directement nécessaires à l'agriculture qui, même si elles peuvent être compatibles exerceront une pression sur les sols agricoles de la commune et, in fine, la souveraineté alimentaire du territoire.</p> <p>Par ailleurs, le projet communal se positionne pour l'encadrement des dispositifs agrivoltaïques sur certaines parties du territoire présentant des enjeux paysagers patrimoniaux forts. En effet, la commune est marquée par le caractère patrimonial de la vieille ville d'Upie, présentant des éléments historiques notables avec ses fortifications, son couvent (...etc) et une unité de composition rare. De plus ces éléments, localisés sur un promontoire naturel dominant la grande plaine agricole nord de la commune et jusqu'aux communes voisines, disposent d'une présence paysagère très forte et remarquable (silhouette patrimoniale que le SCoT ROVALTAIN exige de préserver). Cette qualité patrimoniale rend particulièrement sensible le sujet des implantations de dispositifs agrivoltaïques dans les lieux présentant des covisibilités avec la vieille ville mais également avec la chapelle Saint Baudille qui est un monument historique. Les covisibilité entre la vieille ville ou la chapelle Saint Baudille, d'un côté, et la plaine agricole nord, de l'autre, pourraient être gravement affectées par la réalisation d'une centrale photovoltaïque au pied de la vieille ville ou vers le monument historique (chapelle).</p> <p>Ces restrictions et contraintes en matière de production d'énergies photovoltaïques n'affectent pas l'effort global du projet de territoire de développement de sources de production d'énergies renouvelables. Ces efforts sont notamment développés dans le sous-axe 4.3. du PADD.</p>
Le développement et l'évolution des bâtiments agricoles seront permis.	Dans la continuité des justifications exprimées précédemment, le PADD insiste sur les possibilités de réaliser des constructions agricoles sur son territoire, que cela concerne les exploitations existantes comme les nouvelles exploitations.
Dans les continuums agricoles et à proximité des sièges d'exploitation, seuls les projets agricoles et les projets d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone pourront être admis.	Les continuums agricoles sont entendus comme les suites de surfaces agricoles peu voire non mités par des usages résidentiels ou non agricoles. Il s'agit dans ces secteurs et à proximité des sièges d'exploitation agricole, qui sont des secteurs particulièrement préservés ou importants pour l'activité agricole, de ne pas créer de conflit d'usages et d'imposer des restrictions renforcées.
Les développements non-agricoles autorisés, le cas échéant, en dehors de l'enveloppe urbaine principale devront éviter d'impacter les réseaux d'irrigation.	Les réseaux d'irrigation sont des outils très importants pour l'agriculture car ils augmentent le potentiel agronomique des sols agricoles. Ces équipements sont donc très importants pour l'agriculture. Assurer leur pérennité de fonctionnement et de financement est essentiel car ces réseaux rendent interdépendants les exploitants. En impactant le rendement d'un terrain et ou une exploitation liée à un réseau d'irrigation, on impacte aussi le rôle de ce terrain ou de cette exploitation dans le déploiement du réseau ou son financement. En conséquence, affecter des terrains ou exploitations irrigués peut fragiliser le réseau d'irrigation et affecter indirectement le rendement et le

	<p>fonctionnement des autres exploitations bénéficiant du même réseau d'irrigation. Ces éléments sont à prendre en compte par le PLU au titre de la protection des espaces affectés aux activités agricoles.</p>
<p>Alors que les secteurs agricoles comptent dans leur périmètre une présence résidentielle importante, le PLU tâchera de limiter les nouveaux conflits d'usages que les occupations résidentielles pourraient générer à l'encontre de l'activité agricole.</p>	<p>Cet objectif est complémentaire de celui exprimé en début de sous axe 3.1 mais est ici mis en exergue du fait de l'existence de nombreuses constructions à usage non agricole dans les secteurs agricoles et naturels de la commune d'Upie (évolution d'anciens bâtiments agricoles notamment vers des usages résidentiels). Les évolutions mineures permises par le code de l'urbanisme pour ces constructions devront être mises à profit, le cas échéant, en mesurant bien l'impact cumulatif qu'elles pourront avoir sur les activités agricoles. Cette prise en compte des conséquences cumulatives est nécessaire afin d'assurer la « préservation des espaces affectés aux activités agricoles » au sens du 1° de l'article L.101-2 C.U. Il s'agit en particulier d'éviter les conflits d'usages nouveaux qui pourraient contraindre le bon déroulement des process agricoles.</p>
<p>A l'inverse, les constructions agricoles à proximité des ensembles urbains ou poches résidentielles seront également évitées.</p>	<p>A l'inverse, il s'agit également au monde agricole que les terrains agricoles mis en valeurs par le PLU sont adaptés, le cas échéant, pour accueillir des constructions agricoles. Le PLU se positionne ainsi pour les nouvelles constructions agricoles ne puissent être implantées dans des zones à vocations urbaines reconnues, lesquelles sont destinées à accueillir des usages qui risqueraient de rentrer en conflit avec les process et pratiques agricoles. Il ne s'agit pas de réduire les possibilités d'implantations agricoles nouvelles mais d'orienter aux endroits de la commune assurant une bonne performance aux porteurs de projet.</p>
<p>Le PLU permettra la réalisation d'activités, constructions et installations complémentaires à l'activité agricole (vente directe, agrotourisme...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la nature agricole des sites et activités concernées.</p>	<p>Le code de l'urbanisme reconnaît la possibilité pour le règlement de PLU d'autoriser en zone agricole les constructions et installations constituant « le prolongement de l'acte de production » et cela dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Parce que ces possibilités ne remettent pas en cause l'exercice des activités agricoles et qu'elles peuvent même contribuer à pérenniser ces activités et leur offrant des supports et des débouchés, la commune est favorable à cette possibilité et l'ouvre via son affirmation dans le PADD.</p>
<p>Le patrimoine agricole est un support assumé de la stratégie communale en matière de tourisme qu'il s'agit de mettre en valeur. La bonne cohabitation des activités agricoles avec les usages touristiques est recherchée notamment sur les itinéraires de randonnée qui pourront</p>	<p>La stratégie touristique développée dans le sous-axe 1.2 tend à s'appuyer sur des locomotives touristiques qui tirent parti du contexte rural de la commune. L'activité agricole peut même offrir plus directement des attraits touristiques en cohérence avec la volonté du DOO du SCOT ROVALTAIN de « valorisation des spécificités du territoire » pour « proposer aux visiteurs différents types de tourisme ». La préservation de ce contexte agricole est donc justifié et nécessaire au regard des besoins et demandes en matière de développement touristique. Un équilibre doit donc être recherché entre les besoins touristiques et agricoles (en dehors des terrains d'exploitation même qui sont exclusivement dédiés aux activités agricoles). Cette cohabitation peut ainsi concerner les itinéraires de randonnées correspondant à des supports touristiques de pleine nature intéressants et faisant écho aux orientations du SCoT sur ce point : « Les</p>

bénéficiaire de protections.	<i>documents d'urbanisme doivent favoriser l'amélioration des sites liés aux activités de pleine-nature dans le respect des autres enjeux environnementaux, agricoles et paysagers. Dans ce cadre, les aménagements/extensions des sites existants sont autorisés sous conditions d'une amélioration de l'accueil de tous les publics ou pour répondre à des normes de sécurité ».</i>
Autoriser la transformation du bâti agricole non exploité afin de répondre à la stratégie de développement touristique communale ainsi qu'à la production de logements.	
Permettre le développement ou le renforcement d'une agriculture de proximité et des circuits-courts.	Assurer une production agricole locale est nécessaire afin de développer les circuits courts de commercialisation et par cela permet de s'adapter et de lutter contre le changement climatique (car le transport de produits agricoles contribue à la production de gaz à effet de serre et à la consommation de ressources fossiles).
L'exploitation forestière sera permise sous réserve de ne pas affecter les fonctionnalités environnementales et paysagères des lieux. En revanche, les coteaux boisés des reliefs communaux seront préservés de l'exploitation forestière lorsqu'il existe une covisibilité avec la silhouette de la vieille ville.	L'exploitation forestière est nécessaire pour alimenter la filière économique. Elle l'est, d'autre part, parce que les nécessités et obligations de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction de la consommation de ressources fossiles ou encore de production d'énergies à partir de sources renouvelables trouvent une solution dans le recours au chauffage au bois (par ailleurs défendue par le sous-axe 4.3. du PADD). Ainsi, le PLU 2022-2034 entend permettre l'exploitation forestière. Toutefois, il est nécessaire d'encadrer et de limiter, dans certaines circonstances, les possibilités de coupe. En effet, les boisements qui ponctuent la trame naturelle et les boisements du Mont Miéry ont des fonctions environnementales et paysagères de premier plan. En particulier, le grand paysage dans lequel s'inscrit la silhouette paysagère remarquable de la vieille ville est indissociable de l'arrière fond forestier affiché par le Mont Miéry depuis les cônes de vue au Nord de la commune et même depuis les communes voisines comme Montmeyran notamment. A ce titre, le PADD se positionne pour préserver les boisements participants à ces fonctionnalités paysagères et qu'ils ne puissent subir des coupes franches.
Lutter contre les friches d'anciens poulaillers en permettant, voire en facilitant, leur reprise, leur transformation agricole ou, à défaut, leur démolition.	La commune compte plusieurs anciens poulaillers en friche qui offrent des éventualités de requalification, notamment pour des activités agricoles (les caractéristiques de ces bâtiments et leur localisation ne se présentant généralement pas adapté à des usages résidentiels ou tertiaires). Toutefois nombre de ces poulaillers présentent des traces ou restes d'amiante qui les rendent problématiques. Dans l'ensemble des cas soulevés se présente une nécessité de mettre fin à ces friches qui correspondent à des verrues territoriales. Le PLU identifie dans son PADD des pistes de traitement qui permettront, le cas échéant, de mettre en place des dispositions règlementaires adaptées sur ces bâtiments.

**Sous axe 3.2 : Renforcer, dans les zones urbaines, les capacités de la commune en matière d'activités secondaires**

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- L'équilibre entre :
  - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - o **Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - o Les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs** de l'ensemble des modes d'habitat, **d'activités économiques**, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des **objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de **diminution des obligations de déplacements motorisés** et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- **La sécurité et la salubrité publiques ;**
- **La prévention** des risques naturels prévisibles, des risques miniers, **des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;**

Objectifs	Justifications
<p>La vocation économique de la zone artisanale des Boudras sera renforcée dans l'optique de préserver et améliorer son dynamisme économique. Elle pourra accueillir des activités de bureau. Les nouveaux logements y seront interdits.</p>	<p>Le PADD se positionne pour affirmer la dimension uniquement économique de la zone d'activités de niveau communal des Boudras. La spécialisation économique de la zone est justifiée par le besoin de disposer de secteurs adaptés aux besoins de l'économie en matière d'usages. En effet, les zones artisanales impliquent des nuisances liées aux activités économiques notamment sonores et un usage des routes : véhicules lourds pas toujours compatibles avec les usages résidentiels et notamment les circulations piétonnes alors que les manœuvres des véhicules professionnels avec peu de visibilité crée des dangers notamment vis-à-vis des usagers piétons. Ce dernier point est particulièrement important pour la zone d'activités des Boudras qui dispose d'une voie de circulation commune. Les conflits d'usages peuvent donc générer des gênes pour les usages résidentiels impliquant conflits et blocages pour les activités économiques. Il existe une forme d'incompatibilité entre le bon déroulé des activités artisanales et les usages résidentiels qui justifient de disposer de zones où seules les activités économiques, notamment celles générant des nuisances sont admises. Cela permet également d'accueillir certaines activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit par ailleurs de préserver les résidents des activités économiques générant des nuisances et donc de faire le choix sanitaire et de sécurité de ne pas permettre le développement de logements là où il n'est pas adapté. La spécialisation de cette zone a donc pour objectif d'éviter la multiplication des activités générant des nuisances dans les tissus résidentiels en les rabattant sur des zones spécialisées et à l'inverse de permettre le bon déroulement des activités artisanales et</p>



économiques en évitant tout conflit avec les demandes, besoins et usages induits par des usages résidentiels.

La zone d'activités des Boudras ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé en 2006, a été investie principalement avant 2010. Elle compte initialement des lots d'activités économiques accueillant des locaux notamment artisanaux et dans une majorité de cas comptant sur un logement de fonction liée à l'activité économique du lot (un logement de fonction relève de la destination économique de l'activité accueillie). La zone, qui ne dispose pas de capacités d'accueil supplémentaires à ce jour, a vu certains tènements basculé vers des usages à dominante résidentielle bien que cela ne soit pas prévu par le PLU. Le PLU admettait l'existence d'un logement fonctionnement dépendant d'une activité économique admise mais pas les logements seuls (exprimés par le terme d'interdiction des lotissements à usage d'habitation dans le règlement), ni les changements de destination des constructions à usages d'activité à des fins d'habitation. L'évolution de la zone vers des usages de logement est donc une forme de dérive liée aux logements de fonction devenant, pour certains indépendants des activités économiques du lot qui l'accueille. Le choix du PADD 2022-2034 est de ne pas normaliser la destination logement sur la zone et à l'inverse de lever toute ambiguïté sur l'impossibilité d'accueillir de nouveaux usages résidentiels dans la zone. Ainsi, le PLU n'admettra pas la destination logement ce qui implique de clarifier le fait que rendre indépendant un logement de fonction d'une activité économique n'est pas admis dans la zone (cela relève d'un changement de destination). A fortiori, il s'agira de ne pas autoriser la construction de locaux à destination de logement ni d'admettre le changement de destination des locaux à usage d'activités économiques. En effet, admettre la destination résidentielle dans la zone mettre en péril les capacités à maintenir les activités artisanales et tertiaires actuellement présentes et d'autant plus les capacités à accueillir de nouvelles activités dans le cadre de la rotation des utilisateurs des lots à destination économique. Car admettre de nouveaux logements accroîtra quantitativement les risques de conflits d'usages et donc de blocages pour les activités économiques. Face aux difficultés de fonctionner normalement, c'est la pérennité de ces activités qui risquerait d'être remise en cause et/ou la nécessité pour elle de se déplacer ou de s'arrêter. Admettre la destination logement aura également pour effet probable de voir disparaître les lots artisanaux au fur et à mesure de la fin des activités qu'ils accueillent car la valeur foncière résidentielle s'avèrera probablement bien supérieure à la valeur d'un lot à destination économique. Les porteurs de nouveaux projets auront donc des difficultés à concurrencer des potentiels acquéreurs pour des usages résidentiels. Le risque est donc pour la commune de perdre ses capacités d'accueil d'activités économiques, notamment artisanales. Ce point est en contradiction avec la nécessité d'offrir des débouchés économiques à la population locale et permettre également de disposer d'une offre d'emploi à proximité des lieux de vie des Upiens dans une logique de réduction des déplacements motorisés polluants.



	<p>Quant au caractère inapproprié dans le fait d'accueillir des logements dans une zone d'activité, outre les éléments en matière sanitaire et de sécurité mentionnés en début d'argumentaire, il convient de se prémunir face au risque de changement de destination des locaux économiques. Si ces derniers présentent un aspect extérieur de logement dans la majorité des locaux existants (mesures imposées par le PLU précédent dans un objectif d'insertion architecturale de la zone), ces locaux présentent des format peu adapté pour le logement et/ou un risques de divisions en volume (que peut difficilement contraindre le PLU) qui pourrait entraîner une densification résidentielle forte pour laquelle la zone n'est pas adaptée (notamment sur le plan de la voirie et l'accueil de stationnement résidentiel et visiteurs).</p> <p>La zone accueillant des activités de bureau, celles-ci participant aux dynamiques économiques du territoire et offrant des emplois potentiels pour la population locale, le PLU continuera de les accueillir dans la zone. Ces activités sont moins source de conflit d'usage avec les activités artisanales (notamment parce qu'elles n'impliquent pas de besoin en matière de repos et de récréation) et ne risquent pas de mettre un pression foncière trop importante sur la zone (d'autres zones admettent les bureaux sur la commune et ce type d'activité privilégie en général des implantations dans les polarités économiques plus importantes).</p>
<p>Les développements artisanaux ou industriels des activités existantes ne seront pas autorisés en zone agricole ou naturelle. Les zones spécialisées de la commune ont vocation à accueillir ces activités. Toutefois, des possibilités mesurées pourront être autorisées pour des activités existantes, à titre exceptionnel, sous réserve de justifications avancées et de ne pas compromettre la vocation des zones d'accueil.</p>	<p>La commune compte de nombreuses petites activités économiques dispersées dans les secteurs et agricoles et naturels (voir diagnostic territorial). Conformément aux dispositions législatives, ces activités diffuses ne sont pas fondées à connaître des développement (L.151-11 C.U. notamment). Cela aurait des répercussions négatives en effet en matière de mitage des zones agricoles, naturelles et forestières qui affecteraient les fonctionnalités naturelles et agricoles des lieux et contraindrait le bon déroulement des activités agricoles ou forestière (conflits d'usage) et la protection de l'environnement. La stratégie de la commune est de disposer de zones spéciales pour les activités artisanales, en secteur urbain mais à part des zones résidentielles ou mixtes. Les activités existantes diffuses devront nécessairement se déplacer dans ces zones spécialisées pour connaître des développements.</p> <p>En revanche, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme permet, à titre exceptionnel et de manière limitée et modérée, de déroger ponctuellement à ce principe d'interdiction. La limite quant aux possibilités nouvelles tolérables ici est celle de ne pas remettre en cause la vocation naturelle, agricole ou forestière des lieux. Cela ne permet pas les développements mais des adaptations et des compléments.</p> <p>Le PADD réaffirme donc dans ses objectifs ce principe d'interdiction de développements économiques dans les secteurs naturels et agricoles, ce qui aura pour effet de bloquer la petite dizaine de petites entreprises dispersées sur le territoire upien. En revanche, le PLU prévoit bien, via la sanctuarisation de la zone des Boudras et la création d'une nouvelle zone à urbaniser à destination économique des solutions foncières afin de permettre la poursuite et le</p>

	<p>développement de ces entreprises présentes sur le territoire mais mal localisées en l'état. Le PADD prévoit aussi la possibilité de recourir aux mesures exceptionnelles prévues par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme si une situation le justifie.</p>
<p>Les activités artisanales n'ont pas vocation à être développées dans la vieille ville. Il en est de même des activités générant des nuisances et risques dans les zones résidentielles.</p>	<p>Cet objectif est énoncé conformément aux problématiques de risques sanitaires et de sécurité, conflits d'usages et d'incompatibilité générés par les activités artisanales dans les zones à dominante résidentielle détaillés dans le premier objectif de ce sous-axe.</p> <p>L'enjeu est renforcé sur le secteur de la vieille-ville où le besoin de protection du patrimoine est une motivation supplémentaire pour ne pas y permettre le développement des activités artisanales. En effet, les équipements, stocks, installations artisanales peuvent difficilement bien s'intégrer dans les tissus patrimoniaux remarquables. De plus, la voirie étroite, sinueuse de la vieille n'est pas adaptée à la circulation efficace et sécurisée des véhicules professionnels nécessaires aux activités artisanales. Enfin, la mise en valeur de la vieille-ville, passant notamment par la mise en valeur des espaces publics pourrait être obérée par les déplacements, flux et manœuvres généraux par les activités artisanales donnant sur les espaces publics.</p>
<p>Une nouvelle zone d'activités économiques pourra être créée au Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine. Jusqu'à un hectare pourra être mobilisé afin de réaliser cette nouvelle zone spécialisée.</p>	<p>La commune d'Upie ne dispose plus de capacités d'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire. Seule les rotations d'activités dans la zone des Boudras permettent la mise sur le marché de capacités foncières spécialisées dans l'économie. Le rythme de rotation est difficile à anticiper d'une part et ne permet pas d'augmenter les capacités d'accueil d'autre part (toutefois, dans le cas d'Upie, il ne s'agit moins d'augmenter les capacités d'accueil économique que de retrouver des capacités perdues du fait des développements non désirés dans la zone des Boudras et des restrictions mises en place dans les secteurs naturels, agricoles et forestiers).</p>
<p>Cette zone sera dédiée aux activités économiques artisanales, industrielles, de bureau et aux activités non-compatibles avec les secteurs résidentiels ou mixtes. Les activités relevant d'une logique de proximité, notamment commerciales, n'ont pas vocation à s'y implanter. En particulier, l'habitat y sera prohibé.</p>	<p>La commune a l'obligation de répondre via son PLU aux besoins économiques de son territoire, ce qui correspond notamment aux besoins de fonctionnement et de développements des entreprises actuelles ou futures et à la nécessité de faciliter l'emploi de sa population. Concernant l'emploi, il est primordial de créer les conditions afin de permettre le développements d'opportunités d'emploi à proximité des lieux de vie (éviter et réduire les besoins en déplacements motorisés, notamment individuels, réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter et lutter contre le réchauffement climatique). Or, la commune, avec un indicateur de concentration d'emploi très faible (25,6% en 2020 selon l'INSEE) et distante des principales offres d'emploi, peut et doit largement progresser en matière d'emploi local. L'objectif de création d'une nouvelle zone économique est donc de répondre à ces besoins économiques généraux en ciblant plus particulièrement des activités non compatibles avec le reste des tissus urbains et les secteurs agricoles, naturels et forestiers qui nécessitent des zones spécialisées au même titre que dans la logique de spécialisation justifiée pour la zone des Boudras (voir justification en cette matière dans le premier objectif). Cela comprend également les activités de bureau qui sont compatibles en matière</p>

d'usages et de fonctionnement avec les besoins spécifiques aux activités artisanales et industrielles sans pour autant présenter une source de concurrence importante pour le secteur secondaire (voir justifications équivalentes sur le secteur de Boudras, premier objectif de ce sous-axe).

Avant de permettre la création de nouvelles activités économiques, la zone permettra d'accueillir l'équivalent quantitatif des activités économiques qui ont perdu leurs capacités foncières sur la zone des Boudras. En effet, la zone des Boudras qui avaient eu un fort succès avant 2010 a perdu plusieurs lots du fait, non pas d'un désintérêt des acteurs économiques, mais de la mise en concurrence des usages économiques avec des usages résidentiels des lieux (voir p. 64 du diagnostic territorial). Ainsi, 25% de la zone, soit plus de 7000m<sup>2</sup> ont déviés de leur vocation économique initiale, soit 5 lots sur 15. Il est nécessaire pour la commune de retrouver à minima les capacités d'accueil économique de 2010. Autre motif relatif aux activités économiques existantes, la commune compte une petite dizaine d'activités économiques diffuses dans les zones naturelles et agricoles qui ne peuvent pas être développées au regard de leur localisation. Afin de ne pas remettre en cause la pérennité des activités existantes, il est nécessaire pour la commune de proposer des réponses aux besoins de ces activités économiques. Cela ne peut passer que par de nouvelles capacités foncières puisque la zone des Boudras est aujourd'hui totalement investie.

Avec un hectare supplémentaire destiné à l'économie, la commune disposerait en 2034 de 3 hectares de terrains dédiés uniquement à l'économie (2,7 hectare sur Boudras dont on retire 7000 m<sup>2</sup> résidentiels et auquel on ajoute l'enveloppe d'un hectare énoncée dans le PADD). Cela correspond à 40m<sup>2</sup> de foncier économique spécialisé par ménage en 2034 (environ 750 ménages estimés pour 3 hectares de foncier dédié), contre 45m<sup>2</sup> en 2010 (environ 600 ménage/résidence principale en 2009 selon l'INSEE pour 2,7 hectares de foncier dédié à cette époque). Ces chiffres permettent de démontrer que le projet communal ne se situe pas dans une ambition d'augmentation hors de proportion de l'activité économique sur la commune mais dans une nécessité de contenir la baisse de des capacités foncières économiques par rapport aux besoins démographiques de la commune. Sans cette extension foncière nouvelle, on compterait sur la commune seulement 27m<sup>2</sup> de foncier économique spécialisé par ménage en 2034 (750 ménages estimés pour 2 hectares restants dans la zone des Boudras). Une telle réduction de la part du foncier économique spécialisé serait contraire aux obligations de la commune en matière de recherche d'équilibre entre développement démographique et la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'activité économique, de répartition entre emploi et habitat et de diminution des obligations de déplacement motorisés, notamment individuel.

Au regard de ces chiffres, la zone économique nouvelle n'excède toutefois pas un hectare car le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT ROVALTAIN. Ce dernier

encourage la création d'emploi sous toutes ses formes dans les communes, comme par exemple par la création de zones artisanales, mais en limitant leur surface dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, il limite les possibilités de « création » de zones artisanales dans une limite de 1 hectare par commune classée bourg-centre, comme c'est le cas d'Upie. En compatibilité avec le SCoT, cette nouvelle zone d'activité est localisée dans l'enveloppe urbaine principale définie par le Document d'Orientations et d'Objectifs (principe de continuité urbaine) et alors que la zone des Boudras ne compte plus aucune capacité foncière nouvelle (la parcelle 387 n'est pas une dent creuse mais un lieu de stockage utilisé par l'entreprise dont les locaux sont situés sur la parcelle 386). La limite de 1 hectare est donc respectée par le PLU afin de respecter le principe de compatibilité vis-à-vis du SCoT. Cette enveloppe est donnée par le SCoT pour la période 2016-2040. Cela représente 0,4 hectare par an en moyenne. Avec la consommation de 1 hectare sur la période 2022-2034, sachant qu'a une consommation pour zone d'activité n'a eu lieu sur la commune sur la période 2016-2021, la consommation moyenne prévue sur le PLU sera de 0,5 hectare par an en moyenne ce qui respecte un rapport de compatibilité avec le SCoT. D'autant plus que l'investissement de 1 hectare d'ici à 2034 ne permettra pas à la commune de poursuivre d'autres extensions urbaines sur la période 2034-2040. Le PLU n'obère donc pas le respect de l'enveloppe maximale de 1 hectare sur la période 2016-2040. La localisation du secteur a été choisie afin de rester à proximité immédiate de la zone des Boudras avec l'objectif de ne pas multiplier les zones de ce type et ne pas multiplier les désagréments paysagers qu'elles induisent (difficulté d'insertion des bâtiments et encore plus des zones de stockage). Le secteur a également vocation à accueillir les services techniques de la commune toujours dans une logique de regroupement des activités pouvant générer des nuisances diverses et impacter les caractéristiques paysagères et architecturales des tissus urbains existants. Enfin, concentrer ces secteurs d'activités et de services techniques faisant usage de véhicules techniques et parfois lourds demande de disposer des infrastructures de voiries adaptées permet de mutualiser les investissements et équipements mis ou à mettre en adéquation avec ces types de flux. Il s'agit d'une mesure de rationalisation foncière, de limitation de la lutte contre l'étalement urbain et une condition pour le bon entretien et le bon financement de ce type d'équipements. Pour ces différentes raisons, il n'y a pas de meilleure alternative pour accueillir la nouvelle zone d'activité sur une autre partie de l'enveloppe urbaine principale de la commune.

S'ajoute au principe de non admission de la destination logement expliquée plus haut, sur les mêmes motifs que pour la spécialisation de la zone des Boudras, la non admission des commerces de proximité. En effet, ces secteurs doivent être en lien directs avec les secteurs résidentiels ou mixtes afin de répondre aux besoins d'achats de la population dans une logique de proximité. Ils doivent participer à l'animation de la vie locale et notamment participer à l'affirmation d'une centralité sur la commune tel que décrit dans le sous-axe 1.1. du PADD. Admettre les commerces de proximité dans des zones d'activités les met en

	concurrence la vocation de proximité de la centralité. Cette mise en concurrence doit être évitée au titre de la revitalisation des centres urbains/ruraux, d'autant plus que la commune d'Upie manque de commerces dans sa centralité.
Cette zone aura vocation à accueillir des petites activités pouvant s'insérer facilement dans le paysage patrimonial local et éviter, notamment, les impacts trop importants en matière de covisibilité avec la vieille ville.	Compte-tenu de la prégnance de la vieille-ville dans le paysage urbain de l'enveloppe urbaine principale d'Upie, il existe un fort enjeu de bonne insertion paysagère de cette nouvelle zone d'activité. Afin de répondre au besoin économique justifiant la création de cette zone tout en répondant au besoin de préservation des covisibilités avec la vieille-ville, outre sa localisation en continuité de la zone d'activité existante, laquelle présente un effort très marqué de qualité architecturale, le PADD se positionne pour que cette zone soit calibrée de manière à n'accueillir que des petites activités au potentiel paysager nécessairement amoindri.

<b>Sous axe 3.3 : Créer les conditions d'un renforcement de l'offre commerciale sur la commune</b>	
<b>Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'équilibre entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</b></li> <li>o Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, <b>la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;</b></li> <li>o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</li> <li>o La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la <b>restauration du patrimoine culturel ;</b></li> <li>o <b>Les besoins en matière de mobilité ;</b></li> </ul> </li> <li>- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des <b>capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs</b> de l'ensemble des modes d'habitat, <b>d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général</b> ainsi que d'équipements publics et <b>d'équipement commercial</b>, en tenant compte en particulier des <b>objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services</b>, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de <b>diminution des obligations de déplacements motorisés</b> et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</li> <li>- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.</li> </ul>	
<b>Objectifs</b>	<b>Justifications</b>
Permettre l'implantation de nouveaux commerces autour de la place Charlemagne. Cette localisation offrira une visibilité et une mise en valeur aux futures enseignes, notamment vis-à-vis des usagers des équipements publics du	<p>La stratégie territoriale de recentrement communale sur la place Charlemagne, notamment sur le plan commercial, est développée et justifiée dans le sous-axe 1.1. du PADD. Comme expliqué dans ce sous-axe, il existe une opportunité et une nécessité de créer un continuum avec l'offre commerce de la pharmacie et la supérette à l'ouest du bourg sont des offres commerciales et de santé essentielle pour la population locale et qu'il s'agit de ne pas remettre en cause.</p> <p>La place Charlemagne a pour intérêt de mettre en valeur des projets commerciaux et de leur offrir une zone de chalandise locale élargie. D'autant que la place est située à proximité immédiate de la route départementale, ce qui</p>



secteur (école notamment) et des usagers de la route départementale.	apporte une garantie supplémentaire aux porteurs de projet commerciaux (cette stimulation est positive pour l'économie locale et pour permettre à la population de disposer d'une offre de commerce de proximité plus étoffée).
Préserver les locomotives commerciales que sont la pharmacie et la supérette et permettre l'installations d'une offre complémentaire à proximité immédiate.	
Eviter l'éparpillement de l'offre commerciale, en particulier de proximité, et la localiser sur le cœur de bourg formé par la vieille ville et l'arc allant de la place Charlemagne au secteur de la supérette et ses alentours immédiats.	
Favoriser la présence d'une offre de restauration qui participe à animer la vie locale, s'intègre dans la stratégie touristique de la commune et s'inscrit dans la dynamique d'affirmation d'une centralité.	<p>Cette précision sur la pertinence de recevoir une offre de restauration se situe dans le prolongement de plusieurs autres dynamiques voulues pour le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'animation de la commune et les lieux de sociabilité. Une offre de restauration répondra directement à ces besoins ;</li> <li>- Une telle offre renforcera fonctionnellement et symboliquement le rôle de de la place ;</li> <li>- Une telle offre facilitera l'articulation entre la vieille-ville et les locomotives touristiques du zoo et de Valosyo en étoffant l'offre de restauration pour les touristes extérieurs et en renforçant l'attraction du centre-bourg auprès des usagers de deux sites touristiques et de loisirs.</li> </ul>

***Sous axe 3.4 : Créer une synergie favorable au tourisme s'appuyant sur les deux locomotives touristiques locales, sur les valeurs patrimoniales et le contexte agro-environnemental***

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- L'équilibre entre :
  - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - o Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, **la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux**, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, **la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;
  - o **La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel** ;
  - o Les besoins en matière de mobilité ;
- **La diversité des fonctions urbaines et rurales** et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination,**



**des besoins présents et futurs** de l'ensemble des modes d'habitat, **d'activités économiques, touristiques**, sportives, **culturelles et d'intérêt général** ainsi que d'équipements publics et **d'équipement commercial**, en tenant compte en particulier des objectifs de **répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, **des espaces verts** ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

Objectifs	Justifications
<p>Permettre la poursuite et le développement des activités du zoo d'Upie et du centre évènementiel Valsoyo qui forment les deux locomotives touristiques de la commune.</p>	<p>La nécessité et les justifications relatives de ces deux activités, agissant comme des locomotives touristiques sur la commune, sont abordées et développées dans les justifications du sous-axe 1.2. du PADD (objectif 3), du sous-axe 1.4 (objectif 14) et du sous-axe 3.1. (objectifs 8 et 9).</p> <p>L'opportunité du patrimoine de la vieille-ville dans les réponses du PLU aux besoins et demandes économiques liées au tourisme sont décrites notamment dans le sous-axe 1.2. (Objectif 3).</p>
<p>Mettre en valeur et préserver les valeurs patrimoniales de la commune notamment sur la vieille ville.</p>	<p>La mise en lien entre les sites touristiques trouve également une réponse concrète dans la recherche d'une offre de restauration sur la place Charlemagne tel qu'expliqué et justifié dans le sous-axe 3.3. du PADD (objectif 4). L'intérêt est la mise en place d'un éco-système ou de dynamiques bénéfiques pour l'ensemble des acteurs et projets économiques du territoire mais également de renforcer l'animation de la commune au bénéfice de la qualité du cadre de vie, de la sociabilité et de l'image de la commune (mise en valeur de l'identité locale).</p>
<p>Promouvoir les activités et évènements du tourisme de nature par la préservation, la mise en valeur et le développement des supports et équipements nécessaires à ces activités.</p>	
<p>Mettre en lien par des mesures de gestion et aménagements les différentes offres touristiques de la commune. Il s'agit notamment de capter les touristes et usagers des sites de Valsoyo et du zoo sur la vieille ville et le reste de l'offre touristique communale et, à l'inverse, de renforcer les parcours touristiques des usagers</p>	



de ces sites.	
La mise en valeur d'une centralité et en particulier la mise en place d'une offre de restauration sur le bourg pourra participer à articuler ces différentes offres touristiques en formant un point d'accroche pour les usagers de loisirs et tourisme de la commune.	
Le patrimoine agricole non exploité peut servir à développer des offres d'accueil touristique de type chambres d'hôtes, voire, à titre exceptionnel, d'hôtellerie.	Les retombées pour les offres d'hébergement ponctuelles sont expliquées et justifiées dans le sous-axe 1.2. du PADD (objectif 3). En contrepartie, ces offres permettront de répondre aux besoins de séjours des usagers touristiques et de loisirs de la commune.
Mettre en valeur les chemins de randonnées et les itinéraires cyclables et préserver ou aménager des points de vue mettant en valeur le territoire communal. La protection des éléments éco-paysagers de qualité est essentielle dans cette logique.	Ces éléments relèvent du patrimoine rural et naturel de la commune qui participent de la stratégie touristique de la commune qu'il convient de pérenniser pour des motifs économiques. L'intérêt économique de ces éléments participe à assurer leur protection par ailleurs nécessaires pour la qualité du cadre de vie local, de la qualité des paysages, de la protection d'environnement et de la biodiversité...

### **Sous axe 3.5 : Autres activités économiques**

#### **Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs** de l'ensemble des modes d'habitat, **d'activités économiques**, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de **répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, notamment les services aux familles, **d'amélioration des performances énergétiques**, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- **La protection des milieux naturels** et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, **du sol et du sous-sol, des ressources naturelles**, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;



- **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.**

Objectifs	Justifications
<p>Permettre l'implantation d'activités tertiaire de type bureau dans les secteurs résidentiels mixtes de centralité notamment.</p>	<p>Les capacités d'accueil d'activités de bureau répondent aux obligations de la commune en matière de satisfaction des besoins économiques. En effet, une part importante de la population travaille dans le secteur tertiaire. Afin de permettre des projets tertiaires de la population actuelle ou future, il est nécessaire de prévoir des capacités d'installation d'activités de ce type. Outre la réponse directe aux potentielles initiatives économiques tertiaires, il s'agit également de créer les conditions pour que des emplois tertiaires existent sur la commune sans qu'il soit toujours nécessaire pour les habitants de se rendre dans les grandes centralités urbaines du territoire, ce qui augmente les besoins en déplacements motorisés individuels et forme une source importante de gaz à effet de serre. Dans la lutte contre le changement climatique, ces éventualités de réduction des déplacements motorisés individuels ne doivent pas être négligées. Outre les activités économiques classiques, ce type de destination comprend également les locaux associatifs ou réalisant des missions d'intérêt général (médecine par exemple). La présence de ces services répond à des besoins directs de la population et sont vitaux pour les territoires.</p> <p>Ainsi, ces activités tertiaires admises par ailleurs dans les zones d'activités, pourront également être admises dans les zones résidentielles ou mixtes car ne sont pas incompatibles avec les usages résidentiels.</p> <p>Par ailleurs, compter sur des activités de bureau dans les secteurs résidentiels ou mixte permet de diversifier les usagers pouvant avoir recours à la centralité à affirmer et en particulier à ses services et commerces de proximité (alimentant l'activité économique et pérennisant l'offre commerciale communale au bénéfice des habitants).</p>
<p>Permettre la poursuite des exploitations de carrière existantes. Les développements au-delà des arrêtés préfectoraux en cours seront possibles sous réserve de répondre à un besoin avéré en granulats et d'un impact réduit sur les activités agricoles et les sites naturels.</p>	<p>La commune compte deux sites de carrière en activité sur son territoire. La réalisation de carrière ne peut être autorisée que si elle est conforme au plan local d'urbanisme. Il est donc nécessaire pour le PLU et son PADD de se prononcer sur le sujet. Le PADD est favorable à la poursuite des activités de carrière existantes dans les limites de leur périmètre d'autorisation au moment de la révision du PLU. En revanche, depuis le renouvellement récent de l'autorisation du site Cheval Granulats, aucune demande ni aucune initiative nouvelle n'a été communiquée par les acteurs de ce secteur d'activité. Dans ces conditions, les activités ayant des incidences sur l'environnement et des incidences temporaires sur les activités agricoles, elle ne sont pas fondées à être admises de manière générale sur le territoire.</p>
<p>Le PLU permettra de tirer parti de l'ancienne carrière de Chabeluc. Ce site pour être réinvesti pour l'implantation de solutions de productions</p>	<p>La mise à profit de cette ancienne carrière pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque est développée et justifiée dans le sous-axe 4.3. du PADD (objectif 6). L'ancienne carrière de Chabeluc est le seul site déjà dégradé pouvant accueillir potentiellement une centrale photovoltaïque sans bilan final négatif sur la vocation naturelle des lieux.</p>



d'énergies naturelles, notamment solaire photovoltaïque.	
--	--

#### D. Axe 4 : Un projet protecteur de l'environnement s'appuyant sur les richesses écologiques du territoire et favorisant la prévention des risques

Cet axe reprend tous les enjeux liés à l'environnement.

##### **Sous axe 4.1 : La protection forte des corridors et réservoirs de biodiversité**

###### **Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- Utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

*Ce sous-axe revient sur l'ensemble des objectifs et orientations en matière de protection de la biodiversité et des espaces naturels en général (protection des réservoirs et corridors favorisant la biodiversité).*

<b>Objectifs</b>	<b>Justifications</b>
Protection forte des milieux présentant un intérêt biologique et écologique notable : boisements sur les reliefs de la commune (Serrelong, Mont Miéry, bois de Beauplanel notamment) et cours d'eau principalement. Préserver ces secteurs de la pression foncière en y interdisant tout développement urbain nouveau et en n'y autorisant, en dehors de l'agriculture ou des services publics ou d'intérêt général, que certaines évolutions de constructions ou installations existantes.	<p>La commune d'Upie, à caractère rural dominant, compte de nombreux espaces présentant des richesses et des fonctionnalités écologiques et biologiques importantes. Ces secteurs ou éléments repérés dans l'état initial de l'environnement. La protection de ces espaces est essentielle au titre de la protection de la biodiversité, des qualités paysagères des lieux afin de les préserver des destructions et des pollutions générées par les activités anthropiques et en cohérence avec les obligations fixées par le code de l'urbanisme en matière de lutte contre l'étalement urbain. Nous assistons en France et partout ailleurs à un phénomène d'érosion massive de la biodiversité qui est une problématique majeure pour nos écosystèmes et la survie de l'espèce humaine. Cette érosion de la biodiversité est générée par les activités humaines polluantes et en très grande partie par l'urbanisation de nos terres naturelles et agricoles. Il est donc vital de lutter contre la destruction du vivant et notamment de sanctuariser les lieux présentant des fonctionnalités environnementales majeures.</p> <p>Ces secteurs et milieux sont notamment les reliefs boisés, en particulier ceux au sud de la commune, les cours d'eau qui traversent les secteurs naturels et agricoles du territoire communal et de manière générale tous les milieux qui sont favorables à la biodiversité.</p> <p>La nécessité de préserver ces secteurs classés ou plus commun participant aux fonctionnalités environnementales est développée également dans les justifications des sous-axes 1.2 (objectif 5) et 1.6 (objectifs 4 à 7).</p> <p>Dans ces secteurs, le PADD se positionne pour que seuls les activités agricoles et les services publics ou d'intérêt général puissent y être admis parce que</p>



	<p>compatibles et éventuellement exceptionnellement nécessaires à la collectivité en cohérence avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme et avec l'article L.151-11 qui admet la possibilité au règlement de PLU d'autoriser les constructions agricoles ou d'intérêt générale compatibles avec la vocation naturelle des lieux. Il en est de même des adaptations mineures sur des constructions existantes situées dans ces secteurs lorsque cela n'affecte pas de manière significative la fonctionnalité environnementale des lieux. Ces possibilités admises permettent de trouver l'équilibre entre la protection des milieux et les réponses à apporter aux besoins en matière agricole, de services public et autres fonctions territoriales.</p>
<p>Les corridors écologiques verts repérés par le SCOT ne verront aucun développement urbain. Ces corridors seront strictement préservés de tout aménagement, installation ou construction nouveaux. Les coupures existantes ne devront pas être aggravées. En revanche les constructions agricoles et d'intérêt général pourront y être autorisées sous réserve de ne pas affecter leur fonctionnalité écologique.</p>	<p>Ces corridors sont repérés par le SRADDET puis repris dans le ScoT ROVALTAIN parce qu'ils présentent un intérêt écologique majeur pour la circulation animale. Afin de préserver leurs fonctionnalités environnementales bénéfiques à la biodiversité et respecter les dispositions du SCOT, le PLU interdit les développements urbains dans ces corridors. Le PADD reconnaît le caractère mité de l'occupation des sols sur le tracé de ces corridors et insiste donc sur le fait de ne pas aggraver les coupures urbaines ou bâties existantes le long de ces corridors (ce qui induit que les adaptations mineures des constructions existantes dans le tracé des corridors pourront être admis. Dans le tracé de ces corridors, le PADD se positionne pour que seuls les activités agricoles et les services publics ou d'intérêt général puissent y être admis parce que compatibles et éventuellement exceptionnellement nécessaires à la collectivité en cohérence avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme et avec l'article L.151-11 qui admet la possibilité au règlement de PLU d'autoriser les constructions agricoles ou d'intérêt générale compatibles avec la vocation naturelle des lieux. Ces possibilités admises permettent de trouver l'équilibre entre la protection des milieux et les réponses à apporter aux besoins en matière agricole, de services public et autres fonctions territoriales.</p>
<p>De manière plus générale, le PLU assurera la protection de la mosaïque des milieux remarquables locaux, support de la trame verte et bleue et des fonctionnalités écologiques. Le maillage de boisements, haies bocagères et alignements d'arbres bénéficieront de protections réglementaires.</p>	<p>Outre les grands secteurs de biodiversité, corridor verts repérés par les documents d'urbanisme supérieurs ou des secteurs bénéficiant d'un classement en zone humide, le principe de protection des fonctionnalités environnementales et de biodiversité des milieux et habitats de la commune concerne également les éléments plus petits maillant le territoire et formant une mosaïque de milieux remarquables. Ces éléments de maillage de la trame verte et bleue sont en partie identifiés dans l'état initial de l'environnement.</p> <p>Les mêmes logiques de protection que celles expliquées et justifiées ci-dessus sont fixées par le PADD.</p>
<p>La commune dispose d'un projet de création de mare au Nord du bourg</p>	<p>Le PADD se positionne afin de permettre les aménagements et installations favorables aux fonctionnalités environnementales notamment en matière de biodiversité. Il s'agit de ne pas seulement protéger l'existant mais de ne pas</p>

dans un objectif de renforcement de la trame bleue et de la biodiversité locale. La création de mare sera permise par le règlement.	mettre d'obstacle aux initiatives qui seraient favorables à la biodiversité comme la création de mare par exemple (le règlement du PLU avant révision générale contraint la création de mares, à l'inverse). Ces initiatives participeront à la remise en bon état des continuités écologiques prévues par les objectifs généraux du code de l'urbanisme alors que le territoire communal est traversé par de nombreux éléments fragmentant de la trame verte et bleue (voir état initial de l'environnement).
---	--

**Sous axe 4.2 : La protection de l'eau : un enjeu environnemental et sanitaire de premier plan**

**Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- Protection des sites, milieux naturels et paysages naturels;
- Répondre aux besoins présents et futurs relatifs aux modes d'habitat et d'équipements publics ;
- Sécurité et salubrité publique ;
- Prévention des risques naturels... des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- Préservation de la qualité de l'eau, du sol, des sous-sols, des ressources naturelles, de la biodiversité... de la préservation et la remise en état bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- Lutte contre le changement climatique et adaptation à ce changement...

Ce sous-axe revient avec détail sur la question de la protection de l'eau laquelle présente plusieurs aspects et soulèvent de nombreux enjeux de nature diverse et le plus souvent complémentaires.

Objectifs	Justifications
Les cours d'eau, éléments forts en matière de biodiversité (en plus de leur rôle paysager, sanitaire, agricole et des considérations en matière de risques naturels) et leur ripisylve seront fortement préservés.	<p>Les cours d'eau (rivière, canaux, fossés...), notamment ceux classés zone humide, offrent des habitats remarquables pour la biodiversité. Le territoire d'Upie est riche de nombreux petits cours d'eau traversant l'ensemble du territoire communal qui forme un des habitats les plus riches favorables à la biodiversité sur le territoire communal.</p> <p>Leur protection est essentielle à ce titre. La protection de ces milieux humides est nécessaire mais également rendue obligatoire par le code de l'environnement au titre du principe Eviter, Réduire, Compenser.</p> <p>Les zones humides jouent également un rôle dans la gestion des eaux pluviales. Ces exutoires naturels sont vitaux pour la gestion des eaux pluviales sur la commune. Ils participent également au rafraîchissement des secteurs urbains quand ils y passent. Leur ripisylve doit également être protégée pour leur fonction de limitation des phénomènes de ruissèlement.</p>
Les constructions ou aménagements autorisés ne devront pas affecter le fonctionnement du réseau hydrique, ni la vie aquatique.	<p>Le bon fonctionnement hydrique du territoire communal est fortement dépendant de la préservation de ces cours d'eau, notamment dans la plaine agricole. En effet, ils servent d'exutoire aux eaux de pluie et sont essentiels dans la lutte contre les inondations. Les remembrements agricoles ont réduit leur nombre ce qui a déjà eu pour conséquence de multiplier les problématiques d'inondation dans la plaine. Pourtant fortement liés aux activités humaines, notamment agricole, ces éléments ont toutefois tendance à être fragilisés par les nouveaux usages du territoire. Les interconnexions doivent donc être préservés mais aussi entretenues. La définition de règle par le PLU pour les protéger est</p>

	<p>donc essentielle et obligatoire que ce soit dans la plaine agricole, comme en amont sur les reliefs du Mont Miéry par exemple.</p>
<p>Des dispositions opposables seront fixées afin d'encadrer règlementairement l'espace de bon fonctionnement (EBF) des principaux cours d'eau ou à défaut des zones tampons seront fixés de part et d'autres des cours d'eau. Ces dispositions admettront les cheminements le long des cours d'eau lorsque cela est compatible avec leur bonne fonctionnalité.</p>	<p>En continuité de l'objectif précédent, la commune a décidé de soutenir la démarche par l'agglomération de Valence de mise en place d'espaces de bon fonctionnement des principaux cours d'eau de la commune par l'agglomération de Valence. Cette dernière a avancé dans la définition d'espaces de bon fonctionnement du bassin versant du Pétochin qui inclut notamment les ruisseaux de Loye, le Bachassol, d'Ourches, de Jalatte, du Chabonnet, le Sanguinaire, de la Besantie, des Massonnes, du Bouvier... ces espaces de bon fonctionnement ont pour objet de déterminer le périmètre nécessaire autour des cours d'eau afin d'assurer leur bon fonctionnement global et multithématique : écoulement des eaux de crue, dissipation de l'énergie hydraulique, équilibre sédimentaire, échanges nappes/rivières équilibrés épuration des eaux, circulation des organismes aquatiques (et terrestres : ripisylves), cadre de vie et paysage...</p> <p>Les objectifs de cette démarche de Valence-Romans-Agglomération est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'empêcher tous nouveaux obstacles à l'écoulement de l'eau et toute coupure dans le continuum des ripisylves,</li> <li>- Pas de constructions pour une protection stricte des lieux et limiter les perturbations pour la faune,</li> <li>- Interdire strictement les exhaussements/affouillements</li> <li>- Permettre les aménagements, installations et interventions de mise en valeur ou remise en état des fonctionnalités environnementales et hydrauliques des lieux,</li> <li>- Préserver les ripisylves.</li> </ul> <p>Cette démarche et ses objectifs sont essentiels afin de préserver les fonctionnalités environnementales diverses des cours d'eau ciblés et alimentent donc le PLU dans ses obligations de respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme cités en entrée du sous-axe 4.2.</p>
<p>Le projet de PLU favorisera la protection de la végétation des berges le long du réseau de canaux, fossés et petits cours d'eau, notamment les roselières, dont il conviendra d'éviter le broyage et le brûlage dans le cadre des activités agricoles.</p>	<p>L'utilité des cours, d'eau pour la biodiversité (voir explications et justifications du sous-axe 4.1) ne se limite pas aux surfaces en eau de ces éléments mais concerne aussi leurs abords immédiats qui permettent l'approche de la faune et correspondent souvent à des zones d'habitat grâce à la végétation spécifique qu'ils accueillent. Souvent, seules les surfaces en eau bénéficient de classement du type zone humide. Il est donc nécessaire, en cohérence avec les différents objectifs de protection de la biodiversité du projet communal, de préserver et protéger les abords des éléments aquatiques du territoire.</p>
<p>Le Bachassol et autres cours d'eau, notamment lorsqu'ils passent par les principales zones urbanisées de la</p>	<p>Ce ruisseau présente des fonctionnalités en matière de gestion des eaux pluviales et s'inscrit dans le réseau hydrique naturel du territoire. Il participe par ailleurs à la présence de l'eau dans la vie urbaine de la commune puisqu'il a la particularité de traverser des secteurs urbanisés de la commune. Ce dernier caractère le distingue des autres cours d'eau et ajoute en problématiques sur son devenir : il</p>



<p>commune, présentent des enjeux en matière environnementale et de risques naturels. Des dispositions réglementaires et des partis pris d'aménagement seront pris quant à ces éléments particuliers de la trame bleue communale.</p>	<p>est en effet plus exposé aux pressions anthropiques avec des impacts des activités résidentielles potentielles sur sa morphologie, en matière de rejet des eaux pluviales dans son cours, d'impact sur l'habitat sur la biodiversité avec des risques de pollution et de destruction accru (l'ensemble des thématiques environnementales mentionnées dans les objectifs précédents concernant les cours d'eau et la trame bleue).</p> <p>Deux problématiques particulièrement forte justifient de cibler en particulier ce cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les rejets d'eau pluviales et de ruissellement issus des zones bâties et imperméabilisées de la Bartholène et de Poustia entraîne des montées en charge importantes du ruisseau lors des fortes précipitations avec des risques accrus en matière de risque inondation dans les parties les plus en aval des secteurs urbanisés. Au titre de la protection des biens et des personnes, un traitement spécifique de ce ruisseau évoluant dans un contexte spécifique est donc nécessaire.</li> <li>- En conséquence de la première problématique, ce ruisseau présente des risques d'éboulement de ses berges au moment des fortes pluies et des montées en charge, en particulier si ces berges sont investies par des usages résidentiels et que sa végétation est altérée.</li> </ul> <p>Des protections accrues sont donc nécessaires en matière d'environnement et de lutte contre les risques naturels.</p>
<p> limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.</p>	<p>En plus de remettre en cause les fonctionnalités environnementales des espaces, l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols a pour conséquence de ne pas permettre l'absorption des eaux pluviales par les sols. Cette absence d'absorption a pour effet de générer des phénomènes de ruissellement qui peuvent créer ou renforcer des phénomènes de crues rapides notamment. Par ailleurs, cette absence d'absorption génère un phénomène de ruissellement des eaux jusqu'aux exutoires les plus importants (cours d'eau notamment) mais ne permettent pas aux nappes souterraines de se recharger favorisant par conséquent les phénomènes de sécheresse.</p> <p>A l'échelle urbaine, laquelle contribue aux phénomènes mentionnés précédemment, une conséquence moins dangereuse mais également nuisible est celle des îlots de chaleur. Ce phénomène consistant en l'accumulation de la chaleur dans les surfaces non-naturelles affecte la qualité de vie des habitants et nécessite le recours à des systèmes de refroidissement consommateur d'énergies (climatiseur...etc.). La limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols est donc essentielle pour le confort thermique des lieux de vie et nécessaire pour que ce confort thermique soit atteint de manière artificielle avec consommation d'énergie et, potentiellement, émissions accrues des gaz à effet de serre. Cette orientation s'inscrit donc pleinement dans les objectifs de lutte contre le changement climatique et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Il s'agit ici donc de problématiques « primaires » que doivent prendre en compte les politiques d'aménagement et d'urbanisation et qu'il s'agit de limiter par la lutte contre l'étalement urbain mais aussi par la limitation, dans les zones urbaines, des sols imperméabilisés (maintenir des jardins, respirations, espaces</p>



	publics, maintien des cours d'eau).
<p>Les eaux pluviales seront principalement non collectées lorsque les sols le permettent et cela après traitement en cas de risques de pollution. Le PLU prévoira, lorsque les sols s'y prêtent, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des dispositifs de rétention et gestion pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau ou dans les réseaux de collecte sans affecter toutefois l'alimentation du réseau hydrique des milieux humides. Le PLU favorisera les pratiques de réutilisation des eaux pluviales.</p>	<p>Les justifications de cette orientation doivent être appréciées au regard des fondements précisés ci-dessus en matière de limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols. Il s'agit dans les opérations de constructions et d'aménagement de favoriser l'absorption des eaux pluviales par les sols afin de limiter les effets de ruissellement, recharger les nappes, éviter les effets d'îlots de chaleur, éviter et réduire les montées en charge des exutoires naturels... Mais également de ne pas saturer les réseaux de gestion des eaux usés lorsqu'ils sont unitaires alors que l'eau pluviale parasite les systèmes d'assainissement en surchargeant les équipements de transports (canalisation) et de traitement des eaux usées (STEP) impliquant des défauts de fonctionnement, des surcoûts en matières d'entretien et d'investissement pour les collectivités.</p> <p>En complément de ces préservations, des dispositifs pourront être imposés réglementairement pour accompagner la gestion des eaux de pluie concernées par les surfaces imperméabilisées réalisées. Ces dispositifs peuvent participer à faciliter l'absorption des eaux par les sols lorsque les capacités de ces sols sont limitées.</p> <p>Concernant les pratiques de réutilisation des eaux pluviales, elles ont pour bénéfice de participer en partie à la gestion des eaux de pluie et de limiter les problématiques de ruissellement. Elles sont surtout une possibilité particulièrement intéressante afin de limiter les consommations d'eau potable en notamment au moment des épisodes de sécheresse appelés à être récurrents et de plus en plus nombreux compte-tenu du phénomène de réchauffement climatique (fortes chaleurs, manque de pluie et/ou précipitations violentes ne permettant pas un bon rechargement des nappes phréatiques).</p>
<p>Le PLU assurera une adaptation du développement du territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des systèmes d'assainissement en eaux usées. L'installation actuellement utilisée en 2022 nécessite la réalisation de mises en conformité avant d'engager des développements urbains substantiels. Dans l'attente de ces travaux, seuls les développements répondant à des besoins primordiaux, notamment la production de logements, pourront être</p>	<p>L'assainissement et l'eau potable relèvent d'une fonction sanitaire basique à prendre en compte dans toute politique d'urbanisme et d'aménagement. Dans le cas présent, il s'agit d'assurer les conditions sanitaires et de sécurité basiques pour les habitants tout en préservant l'environnement des activités humaines.</p> <p>A ce titre il est rappelé le besoin d'adéquation entre les équipements d'eau potable et d'assainissement et les besoins présents et futurs de la population. En cas de non adéquation, ces dispositions du PADD constituent un verrou à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones si les capacités en eau potable et traitement des eaux usées ne sont pas suffisantes pour accueillir les nouveaux développements induits. Ces dispositions peuvent permettre également la mise en place de disposition réglementaire restrictive dans les autres zones du PLU. Ces orientations sont nécessaires pour la santé des usagers présents et futurs, pour la salubrité publique, pour la préservation de la qualité de l'eau, du sol, des sous-sols, des ressources naturelles, de la biodiversité, ou encore pour la prévention des pollutions.</p> <p>L'alimentation en eau potable est gérée par le SIE du Sud Valentinois en délégation. Ce réseau présente, sur le plan qualitatif des hauts taux de conformité au titre des contrôles sanitaires (voir état initial de l'environnement). Il existe aujourd'hui un réseau de distribution d'eau potable avec des capacités suffisantes pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Les</p>



<p>réalisés. Les développements urbains principaux devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>problématiques de sècheresses épisodiques nécessitent toutefois de prendre des précautions et de trouver des solutions, mais elles ne sont pas spécifiques à Upie.</p>
<p>Le PLU assurera l'adéquation entre le développement du territoire et les capacités quantitatives et qualitatives des ressources et du système de distribution d'eau potable. Le projet de territoire devra participer au maintien ou à l'amélioration de la qualité des masses d'eau souterraine.</p>	<p>Il en est de même concernant l'assainissement. L'énoncé de cet objectif d'adéquation en matière d'assainissement est justifié et obligatoire au titre des objectifs généraux du code de l'urbanisme touchant au sujets environnementaux et de santé publique notamment. La cohérence entre les différentes orientations du PADD devra être assurée par les dispositions règlementaires du document d'urbanisme. A ce titre, il est utile de préciser ici que les capacités actuelles du système d'assainissement ne sont pas en adéquation avec les développements programmés. Toutefois le PLU prévoit à ce stade des objectifs de développement cohérents avec les travaux programmés par Valence-Romans-Agglomération d'amélioration et d'augmentation des capacités de traitement de la STEP d'Upie. La cohérence entre les différentes orientations du PADD devra être assurée par les dispositions règlementaires du document d'urbanisme.</p>

#### **Sous axe 4.3 : Climat et énergies**

##### **Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- Utilisation économe des espaces naturels ;
- Amélioration des performances énergétiques ;
- Diminution des obligations de déplacements motorisés ;
- Préservation de la qualité de l'air ;
- Lutte et adaptation au changement climatique ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Economie des ressources fossiles, maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources renouvelables.

<b>Objectifs</b>	<b>Justifications</b>
<p>Le développement de la commune, présentant une limitation forte des extensions de l'enveloppe urbaine permettra de réduire le recours aux déplacements motorisés et donc la production de gaz à effet de serre.</p>	<p>La première mesure prise par la commune afin d'agir sur le climat et les énergies est de limiter l'étalement urbain. Ceci a pour effet notamment de réduire les obligations de déplacements motorisés, de réaliser des constructions plus compactes, soit deux faits qui ont pour conséquence de réduire la consommation d'énergies notamment fossiles et de ne pas aggraver l'effet de serre. Par ailleurs, cela permet de préserver des espaces naturels dont l'artificialisation viendrait aggraver le réchauffement climatique par l'imperméabilisation des sols et par la mise en péril des fonctions environnementales de production d'oxygène par exemple.</p>
<p>Le renforcement du maillage modes-doux et des solutions alternatives au recours à la voiture individuelle sont une</p>	<p>Le renforcement du maillage modes-doux offrira des supports plus amènes aux déplacements modes-doux et donc participera à favoriser ce type de déplacement et en conséquence d'éviter, voire de réduire, le recours aux véhicules plus lourds, thermiques mais aussi électriques et donc à limiter la production de gaz à effet de serre que ces véhicules génèrent de leur utilisation et/ou de leur</p>



<p>réponse apportée par le projet communal en matière de réduction des gaz à effet de serre. Cet effort devra être complété par le renforcement de l'éventail d'offres en transports collectifs, notamment pour les déplacements domicile-travail.</p>	<p>fabrication.</p> <p>Concernant la mention des transports collectifs, elle fait référence à une offre de transport qui permet de mutualiser le recours à des véhicules plus lourds que ceux des modes doux et donc d'éviter, voire réduire, l'émission de gaz à effet de serre induits par la multiplication des véhicules individuels.</p>
<p>La promotion de typologies d'habitat plus compact et plus dense (réalisation de logements collectifs ou d'individuels groupés/intermédiaires) participera à la réduction des consommations d'énergies en limitant l'étalement urbain et en permettant l'accès à des solutions de construction plus efficaces sur le plan bioclimatique.</p>	<p>L'habitat plus compact facilite le réchauffement des pièces à vivre par leur taille, mais aussi en divisant l'effort de production de chaleur entre les logements grâce à un meilleur maintien de la chaleur dans les bâtiments. Par ailleurs, ils participent au fait de limiter l'étalement urbain, ce qui réduit les déplacements motorisés, et permet de densifier la ville tout en préservant des espaces non-bâti qui permettront notamment de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur (qui peuvent nécessiter le recours aux climatisations consommatrices d'énergies et génératrices de gaz à effet de serre).</p> <p>L'ensemble de ces points relèvent de la possibilité d'éviter, voire réduire, le recours à des moyens de déplacements et de confort thermique consommateurs d'énergies et en partie émetteur de gaz à effet de serre.</p>
<p>Le PLU pourra fixer des exigences en matière de performance énergétique du futur parc d'habitat. Il pourra favoriser le recours aux solutions solaires actives et passives notamment. La biomasse-énergie et le bois-énergie pourront également offrir des solutions intéressantes.</p>	<p>Afin de renforcer les capacités thermiques et bioclimatiques des logements, le PADD ouvre à la commune la possibilité de fixer des obligations plus poussées en matière de production énergétique à partir de sources renouvelables. Cette orientation est justifiée par le fait que le PLU doit répondre aux obligations juridiques du code de l'urbanisme et aux nécessités environnementales d'éviter l'augmentation et de réduire les consommations énergétiques, notamment lorsqu'elles émettent des gaz à effet de serre.</p>
<p>Le PLU protégera les espaces naturels, dont les éléments végétaux dans ses parties urbaines existantes ou à créer. Ces espaces participent à la lutte contre les phénomènes d'îlot de</p>	<p>Ces espaces créent des respirations, permettent d'absorber l'eau et permettent de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur. Ils sont des refuges pour la biodiversité important et parfois plus fonctionnels que les espaces agricoles. Le PADD insiste à juste titre sur l'importance des essences nectarifères et pollenifères qui sont très structurantes pour la biodiversité.</p> <p>Ces espaces naturels urbains sont également nécessaires à la qualité de vie des habitants et usagers et offrent un environnement urbain propice à la salubrité publique (santé physique et psychique).</p>



<p>chaleur. Il exigera une part minimale d'éléments naturels et végétaux dans les nouvelles opérations et favorisera la végétalisation des secteurs urbanisés par des essences nectarifères et/ou pollenifères.</p>	<p>La préservation de ces fonctions à protégées au titre des objectifs généraux du code de l'urbanisme sont d'autant plus importants dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain qui induit des stratégies de densification importante. Il appartient au PLU de ne pas densifier ses territoires urbains au détriment de la nature en ville. Cette double posture devra se traduire dans les documents opposables du PLU qui permettent technique de permettre une plus forte densité tout en assurant la préservation d'espaces verts urbains.</p>
<p>Le PLU favorisera la production d'énergies naturelles et non-fossiles notamment par la promotion de l'énergie solaire photovoltaïque. Cette orientation se traduira notamment par l'installation de dispositifs photovoltaïques sur les équipements communaux ou la requalification d'anciennes carrières situées hors secteurs à vocation agricole. La centrale photovoltaïque le long de la voie ferrée pourra poursuivre ses activités.</p>	<p>Le projet de territoire se positionne également contre l'émission de gaz à effet de serre participant au réchauffement climatique par des orientations en matière de création d'équipements collectifs de production d'énergie solaire. Afin de préserver les espaces agricoles et naturels, le PADD précise sur ce point que les équipements pourront notamment être réalisés sur des bâtiments publics mais aussi sur des anciennes carrières hors secteurs agricoles.</p> <p>La commune compte déjà une centrale photovoltaïque sur son territoire (à proximité de la voie de la Ligne à Grande Vitesse). Toutefois, cette seule centrale n'est pas suffisante au regard des objectifs des accords de Paris de maintenir « l'augmentation de la température moyenne mondiale bien en dessous de 2°C au-dessus des niveaux préindustriels » et donc de diminuer de 43% les émissions de gaz à effet de serre de 43% d'ici à 2030. Cela se traduit notamment sur le plan national par l'objectif de réduire le recours aux énergies fossiles et d'atteindre 33% d'énergie renouvelables dans le mix énergétique d'ici 2030 contre 20% actuellement. Cet effort implique une augmentation drastique, à court terme, des capacités de production d'énergies renouvelables (la solution nucléaire n'offrant des réponses qu'à moyen terme au mieux). Au regard de l'effort national attendu, tout projet nouveau n'est pas de trop afin d'atteindre les objectifs ambitieux décrits plus haut. Au regard des chiffres locaux, l'état initial de l'environnement fait apparaître que la commune est loin d'avoir une production suffisante en énergies renouvelables malgré la présence d'une centrale photovoltaïque. En effet, sur la commune, la production d'énergies renouvelables est de 3 788 MWh sur 25 GWh consommés au total, soit, 15% de la consommation énergétique totale. Cette part nécessite donc d'être doublée à minima d'ici à 2030. La part du photovoltaïque ne représentant que 6% des énergies renouvelables produites en 2017, il s'agit d'un poste de progression important pour la commune. L'augmentation des énergies renouvelables par des installations photovoltaïques collectives est donc tout à fait pertinente pour répondre aux enjeux et obligations en matière de lutte contre le réchauffement climatique.</p> <p>En effet, la réalisation de centrale photovoltaïque sur des anciennes carrières non réaménagées est compatible avec la préservation des espaces naturels en ce sens qu'elle consiste à investir des espaces déjà dégradés et qu'elle peut être réalisés sans générer de nouvelles dégradations. C'est l'absence de dégradation qui justifie le fait qu'une telle installation ne remet pas en cause la vocation naturelle d'un tel site. Par ailleurs, le code de l'environnement n'interdit pas que</p>



	<p>des impacts puissent avoir lieu dans le cas de ce type d'installation sous réserve qu'ils n'aient pas pu être évités, qu'ils aient été réduits et qu'ils sont compensés. En cas d'impact compensés, il est donc admis juridiquement qu'une telle installation puisse être compatible avec la vocation naturelle d'un secteur déjà dégradé. La loi du 10 mars 2023 accorde même a priori une présomption de reconnaissance de la raison impérative d'intérêt public majeur aux projets d'énergies renouvelables, laquelle constitue un des trois critères pour l'octroi d'une dérogation « espèces protégées ». Ainsi, même en cas de présence d'une espèce protégée au titre du code de l'environnement, il n'est pas inenvisageable que puisse être réalisé en secteur naturel un projet de centrale photovoltaïque. En conséquence, il est possible pour le PLU de cibler des terrains dégradés en secteur naturels, même ceux où des espèces protégées ont été identifiées, pour accueillir POTENTIELLEMENT une centrale photovoltaïque. Ce choix en matière de planification n'assure pas que le projet concret et précis soit in fine autorisé, et ne l'exempte pas non plus de respecter concrètement les obligations de non dégradation des espaces naturels et de ne pas affecter des espèces protégées ou à défaut de compenser les impacts éventuellement admis par le code de l'environnement sur ces éléments.</p> <p>En ne ciblant pas d'autres types de secteurs naturels que des terrains dégradés, le PADD prend parti de préserver le reste des secteurs naturels de ce type d'installations. Le PADD d'Upie par ce biais parvient à répondre aux obligations d'augmentation de la production d'énergies renouvelables nécessaires à la lutte contre le réchauffement climatique d'une part et de protection des espaces naturels et fonctionnalités environnementales d'autre part.</p> <p>Les carrières devant faire l'objet de remise en état agricole ne sont en revanche pas concernées ici puisque la réalisation de centrale photovoltaïque (non agrivoltaïque) ont pour effet de contraindre les activités agricoles, à moins qu'elle ne soit compatibles avec cette activité au sens de l'article L.111-29 du code de l'urbanisme.</p>
--	---

<b>Sous axe 4.4 : Risques et nuisances</b>	
<b>Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Satisfaire l'ensemble des besoins présents et futurs des modes d'habitat ;</li> <li>- Sécurité et salubrité ;</li> <li>- Préventions des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature ;</li> <li>- Protection des milieux naturels, préservation de la qualité de l'air, de l'eau du sol et du sous-sol, des ressources naturelles.</li> </ul>	
<p><i>Le troisième axe concerne les nuisances et risques. Sur le plan des risques naturels, ce sont principalement les risques de crue liés aux ruisseaux qui seront pris en compte d'un point de vue réglementaire par le PLU. Les risques technologiques sont principalement liés au passage de canalisations de matières dangereuses (il n'y aura pas de nouveau développement à proximité immédiate de cette canalisation). Sont rappelées les nuisances liées aux infrastructures de transport terrestres (routes départementales, voie ferrée).</i></p>	
<b>Objectifs</b>	<b>Justifications</b>
Les secteurs soumis à des risques naturels, notamment en matière	La commune a connaissance de risques naturels en matière de crue des rivières, de remontée de nappe et d'érosion de berges, que ce soit via des épisodes problématiques éprouvés, voire de catastrophe naturelle, soit par l'existence de



<p>de crue des rivières, de remontée de nappe et d'érosion des berges, seront soumis à des conditions strictes d'aménagement et de construction quand il ne sera pas nécessaire d'appliquer un principe d'interdiction.</p>	<p>document rendant compte de ces risques naturels, tel que la carte des aléas de risques naturels inondation réalisée par les services de l'Etat. Au regard de cette connaissance des risques et de l'importance et de l'obligation de protéger les personnes et les biens de ces risques, le PADD se positionne pour restreindre voire interdire les droits à construire dans ces secteurs. Ces préoccupations sont au cœur des objectifs généraux du code de l'urbanisme en matière de sécurité et salubrité publique.</p> <p>Parmi les autres risques naturels, dont ceux liés à l'eau ne sont qu'une partie (parmi les plus importantes), on compte aussi les séismes.</p>
<p>Le PLU prendra également en compte les risques existants sur le territoire tels que le risque incendie et la présence de cavités.</p>	<p>La commune a connaissance également de risques en matière d'incendie, de cavité de crue que ce soit via des épisodes problématiques éprouvés, voire de catastrophe naturelle, soit par l'existence de document rendant compte de ces risques (voir état initial de l'environnement). Au regard de cette connaissance des risques et de l'importance et de l'obligation de protéger les personnes et les biens de ces risques, le PADD se positionne pour restreindre voire interdire les droits à construire dans ces secteurs. Il s'agit également via ces contraintes et interdictions de ne pas aggraver ces risques. Ces préoccupations sont au cœur des objectifs généraux du code de l'urbanisme en matière de sécurité et salubrité publique.</p> <p>Parmi les autres risques, On compte aussi les retrait-gonflement des argiles.</p>
<p>Le PLU veillera à ce que les développements urbains et les aménagements dans les zones urbaines ne génèrent pas de nouveau risque en matière d'inondation, notamment dans les secteurs habités du territoire</p>	<p>Au regard des connaissances des risques et de l'importance et de l'obligation de protéger les personnes et les biens, le PADD se positionne également via le principe d'appliquer des contraintes et interdictions afin de ne pas aggraver ces risques. Ces préoccupations sont au cœur des objectifs généraux du code de l'urbanisme en matière de sécurité et salubrité publique. Cela concerne, outre la préservation des secteurs naturels, agricoles ou forestiers, l'encadrement des secteurs urbanisés afin que les occupations des sols nouvelles et les nouveaux usages n'aggravent pas les phénomènes en matière d'inondation notamment.</p>
<p>De manière générale, la stratégie de territoire cherche à limiter les facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels et préserver une bonne qualité de l'air.</p>	<p>Ces éléments sont abordés dans l'ensemble des axes du PADD. Ils sont une nécessité vitale pour le territoire et ceux qui l'habitent et une obligation légale.</p>
<p>En dehors des activités agricoles, des activités de carrière ou des sites d'ancienne carrière, et des installations d'intérêt</p>	<p>Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) d'origine industrielle et artisanale nécessitent d'être interdites de manière diffuses sur le territoire pour des motifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre le mitage des secteurs agricoles, naturels et forestiers. Mais ces interdictions sont en particulier nécessaires pour des questions des risques de pollution ou</p>

<p>général, les installations classées implantées de manière diffuse dans les secteurs agricole ou naturel n'ont pas vocation à se développer.</p>	<p>sanitaires liés au fonctionnement de ces installations et compte-tenu de la sensibilité des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'objectif se concentre sur les éventuelles nouvelles ICPE, mais reconnaît l'existence de celles déjà existantes tout en ne permettant pas leurs développements nouveaux. Les carrières, qui sont des installations temporaires et dont la localisation ne peut avoir lieu que dans les secteurs naturels et agricoles ne sont pas concernées (pas de logique d'évitement de principe possible). Toutefois, d'autres orientations sont fixées dans le PADD afin d'encadrer les possibilités de développement des carrières. Enfin, les ICPE agricoles ne sont pas concernées par l'orientation, puisque, par définition, elles appartiennent aux secteurs agricoles, ne vont pas à l'encontre de la fonction agricole des lieux et ne peuvent et ne doivent pas être évités dans ces secteurs sensibles.</p>
<p>Le projet communal privilégie pour son développement résidentiel des parties du territoire à distance des canalisations de transport de matières dangereuses traversant la commune. Les évolutions mesurées de constructions et installations existantes permises par le projet de territoire et situées dans les périmètres de risques de ces canalisations, sont soumises à des dispositions fixées par le Préfet.</p>	<p>Ces canalisations traversant la commune du Nord au Sud, en passant par le secteur de Chabeluc notamment présentent des risques technologiques majeurs. L'augmentation substantielle de la population à proximité de ces canalisations est donc à éviter.</p>
<p>Les nuisances, notamment sonores, liées aux infrastructures de transport doivent être prises en compte au moment de définir le projet de territoire afin de limiter les expositions de la population lorsque cela est possible.</p>	<p>Le classement sonore des infrastructures de transport défini par l'arrêté préfectoral du 20/11/2014 identifie deux routes départementales et la voie ferrée de la ligne à grande vitesse comme des infrastructures bruyantes. Les nuisances sonores génèrent des problématiques de santé publique qui nécessitent, au moment de la planification territoriale, d'éviter l'exposition des populations nouvelles à ces nuisances. Dans le cas d'Upie, ces infrastructures étant situées en imites Est et Sud-Ouest de la commune n'ayant pas vocation à accueillir de développement urbain, l'évitement est évident.</p> <p>En revanche, cela n'empêche pas que d'autres axes, moins bruyants ne soient toutefois source de nuisances sonores. La stratégie territoriale concentrant le développement urbain dans l'enveloppe urbaine principale et réduisant drastiquement les extensions urbaines, permet de réduire au minimum géographique les nouveaux secteurs urbains exposés à ces nuisances. Notons que la principale zone de développement résidentiel est coupée de la RD142 par la nouvelle place Charlemagne et favorise en front de rue l'implantation de</p>

	commerces. Par ailleurs, en favorisant les déplacements modes doux, le PLU participe à éviter l'augmentation des nuisances sonores routières à la source, voire à les réduire.
Le cas échéant, les nouveaux aménagements urbains ne pourront être réalisés qu'après dépollution systématique des anciens sites et sols pollués.	Les règles de dépollution concernent le code de l'environnement et non de l'urbanisme, toutefois, il est important de prendre en compte ces enjeux au moment de choisir les secteurs de développement de la commune. Le PADD décide de fixer pour principe d'éviter les secteurs pollués pour les nouveaux développements sensibles, notamment résidentiels. Toutefois, il n'est pas possible d'éviter ces sites pollués lorsqu'ils se situent dans le cœur du bourg (comme avec le site BASIAS breynat). Le PADD impose donc un principe de dépollution systématique.
La commune poursuivra ses efforts en relation avec la Communauté d'Agglomération, en matière de gestion, réduction et tri des déchets. Des dispositions seront mises en place afin de faciliter un ramassage et un traitement efficaces.	Il ne s'agit pas d'une compétence communale, mais le sujet est essentiel en matière de salubrité publique mais aussi de lutte contre les gaz à effet de serre générés par l'incinération des déchets. La gestion des déchets doit notamment être prise en compte dans l'aménagement des secteurs nouveaux afin d'en faciliter la collecte mais également les pratiques de tri.

#### **Sous axe 4.5 : Développement numérique**

##### **Objectifs généraux du code de l'urbanisme pris en compte**

- Développement des communications électroniques.

*Enfin, le dernier sous-axe traite de la couverture numérique en haut débit du territoire que la commune souhaite voir concrétisée.*

<b>Objectifs</b>	<b>Justifications</b>
Couvrir l'ensemble du territoire d'une offre numérique haut débit	<p>Afin d'assurer l'égalité d'accès des habitants aux communications électroniques, développer ces équipements nécessaires à l'économie et au commerce mais également nécessaire au partage des savoirs, de la culture, il est nécessaire que le développement d'Upie s'accompagne d'une couverture haut débit.</p> <p>Si le développement du réseau ne relève pas directement ni de la commune, ni du PLU, fixer cet objectif permettra à la commune d'exiger dans le règlement la réalisation des fourreaux permettant la connexion des bâtiments au réseau une fois que celui-ci aura été étendu.</p>



## II. TRADUCTION DU PADD DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article R 151-2 du Code de l'Urbanisme, il s'agit de mettre en évidence la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables. Ces OAP sont définies en relation avec les dispositions réglementaires fixées dans le règlement. Les dispositions réglementaires retenues découlent en effet des projets d'aménagement et de programmation pensés et définis spatialement dans le cadre de la définition des OAP. Les règlements des sous-zones concernés sont ainsi calibrés pour permettre la réalisation des partis pris d'aménagement.

Dans le cadre du PLU d'Upie, 3 OAP ont été définies :

- OAP 1 : CHARLEMAGNE .....
- OAP 2 : VIEILLE VILLE.....
- OAP 3 : TRAME VERTE ET BLEUE.....

L'OAP trame verte et bleue s'applique à l'ensemble du territoire communal.

**Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP :** Ces OAP sont définies en relation avec les dispositions réglementaires fixées dans le règlement de chaque zone interceptée par le périmètre des OAP mais également des prescriptions graphiques



## A. L'OAP n°1 : Charlemagne

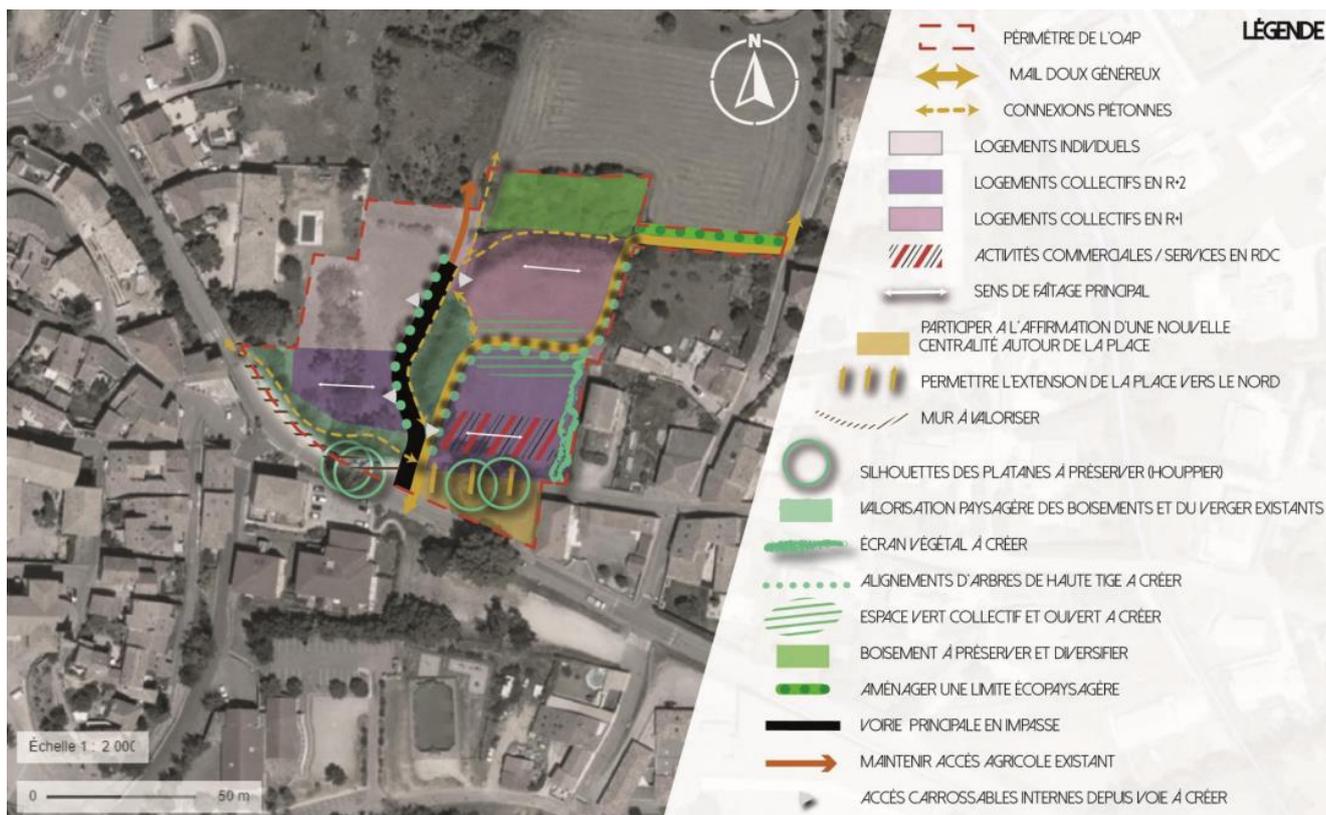


Figure 3. Schéma de principes OAP n°1. Source : ZBR

### Programmation

- Le nombre de logements définis à l'échelle de l'OAP vient répondre à la stratégie résidentielle fixée dans le projet communal et défendu dans le PADD. Par la recherche de densité sur le secteur, synonyme de rationalisation foncière, la programmation affichée participe à limiter l'étalement urbain d'Upie (voir justification de l'objectif 1, sous-axes 1.2 et 1.3 du PADD).

Le niveau de densité exprimé varie sur l'OAP en vue de permettre une diversification de l'offre de logements (voir justification de l'objectif 2 du PADD), tout en prenant compte de l'environnement bâti et le patrimoine végétal (voir justification de l'objectif 1, sous-axe 1.5 du PADD).

Ainsi, sur l'objectif d'une fourchette de 42 à 53 logements à produire sur le site :

- o Les 40 à 50 unités fléchés dans les secteurs de logements collectifs en R+1 et R+2, dont un minimum de 60% des logements dans le secteur en R+2, permettent d'affirmer plus précisément les attentes en matière d'organisation de la densité et de morphologie urbaine. Ici, à l'échelle du périmètre, la volonté communale est de créer un environnement bâti d'une densité progressive à mesure que l'on se rapproche de la place Charlemagne, de la vieille ville et des équipements publics à proximité, tant pour rationaliser le foncier que pour conduire un développement urbain favorable aux déplacements intra-communaux non motorisés.
- o L'ordre de grandeurs de 2 à 3 unités et la localisation affichée pour la réalisation de logements individuels s'inscrivent directement dans cette volonté de densité progressive. Cette production à la marge de logements individuels permet une intégration du futur

programme de constructions au bâti existant situé en limite Ouest de périmètre, et participe à la diversification du parc de logements neufs sur la commune (voir justification de l'objectif 2, sous-axe 2.2 du PADD).

- Les dispositions en matière de typologie de logements participent à la mise en œuvre du projet communal. A l'échelle de l'opération :
  - o Dans les secteurs de logements collectifs, les deux tiers minimum de logements à réaliser correspondant à des T2 et T3 viennent faire écho au besoin de proposer une offre de logement attirant de nouveaux ménages aux profils variés, notamment jeunes (voir la justification de l'objectif 2, sous-axe 2.2 du PADD), ou bien de permettre à des petits ménages âgés habitant de grands logements pavillonnaires sur la commune ou à proximité, de satisfaire des besoins associées à des projets de vie nécessitant des logements plus petits sans être contraints de quitter Upie ou ses environs (objectif 2, sous-axe 2.3).
  - o Les indications correspondant à la réalisation de logements aidés en accession ou en location vient lui faire écho à la nécessité de produire des logements répondant au plus grand nombre (voir la justification de l'objectif 2, sous-axe 2.3 du PADD).
- L'objectif d'accueillir des activités commerciales, de restauration ou de services en rez-de-chaussée en bordure Nord de la place Charlemagne vient s'inscrire dans la continuité du récent projet de réaménagement et de valorisation des espaces publics formés par la place. Tout en favorisant l'économie de proximité sur son territoire (voir la justification de l'objectif 3, sous-axe 3.3), la commune souhaite permettre l'émergence d'une animation de centre-village grâce une intensification des usages liée à la création d'un socle d'activités tournées sur la place et visible depuis la route départementale. Avec cette programmation d'activités en rez-de-chaussée, l'équipe municipale entend aussi tirer parti de la proximité des parkings des équipements publics existants pour assurer une gestion optimale des besoins en stationnements.

### **Desserte et organisation viaire**

D'une part, les principes retenus en matière de desserte et d'organisation viaire répondent à la logique de minimiser les impacts négatifs sur la voirie existante. Ainsi, pour des raisons de sécurité et de rationalisation foncière, l'aménagement du site doit permettre de se reconnecter à la RD142 via l'accès existant en excluant toute création d'accès motorisé sur la rue du Tacot dont les dimensions sont insuffisantes pour aborder de nouvelles entrées et sorties de véhicules. La voirie en impasse envisagée doit permettre la desserte des futures constructions sans oublier le besoin d'accès des engins agricoles aux parcelles situées au nord du périmètre.

D'autre part, les principes de l'OAP répondent à la volonté de favoriser les mobilités actives par le renforcement des liaisons inter-quartiers destinés aux piétons et aux cyclistes (conformément aux multiples objectifs du PADD en la matière). Le « mail doux généreux » est justifié par la volonté de la commune de permettre un itinéraire sécurisé pour les piétons et les cyclistes entre le centre-village et le Nord de la commune, faute d'espace suffisant sur le rue du Tacot.



### **Composition urbaine et architecturale**

Les principes retenus en termes de composition urbaine et architecturale permettent d'assurer et d'organiser la densité de logements pour aboutir à une affirmation de la place Charlemagne tout en tirant parti de la topographie naturelle des terrains.

Dans une logique de favorisation d'une densité plus importante aux abords de la place, les constructions en R+2 sont localisées au Sud du périmètre.

La préservation et la valorisation du mur longeant la partie Ouest de la limite Sud du tènement de l'OAP est justifiée par la volonté de conserver une limite franche entre la route départementale et les futurs aménagements de l'opération.

### **Traitement des espaces extérieurs et présence végétale**

Les dispositions relatives au traitement des espaces extérieurs et à la présence végétale sont le fruit de la réflexion menée dans le débat de PADD (voir la justification de l'objectif 4, sous-axe 4.2). Dans un contexte de réchauffement climatique enclenché, la préservation et la plantation d'arbres en zone urbanisée contribue à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain tout en favorisant l'évapotranspiration. L'accent est mis sur :

- La préservation des platanes de la place Charlemagne qui constituent à eux-seuls un patrimoine à part entière et des autres éléments végétaux repérés au schéma de principes ;
- La création d'une trame verte au sein de l'opération est synonyme d'espaces verts pour les besoins d'espaces extérieurs des habitants et la limitation de l'imperméabilisation des sols (gestion des eaux pluviales), d'arbres de haute tige pour assurer une dimension végétale minimale dans l'opération et faire face aux épisodes caniculaires, d'écrans végétaux pour la gestion des vis-à-vis, et d'une limite éco-paysagère pour permettre une bande de transition végétale et favorable à la biodiversité entre espaces urbanisés et zones agricoles.

## L'OAP n°2 : Vieille ville

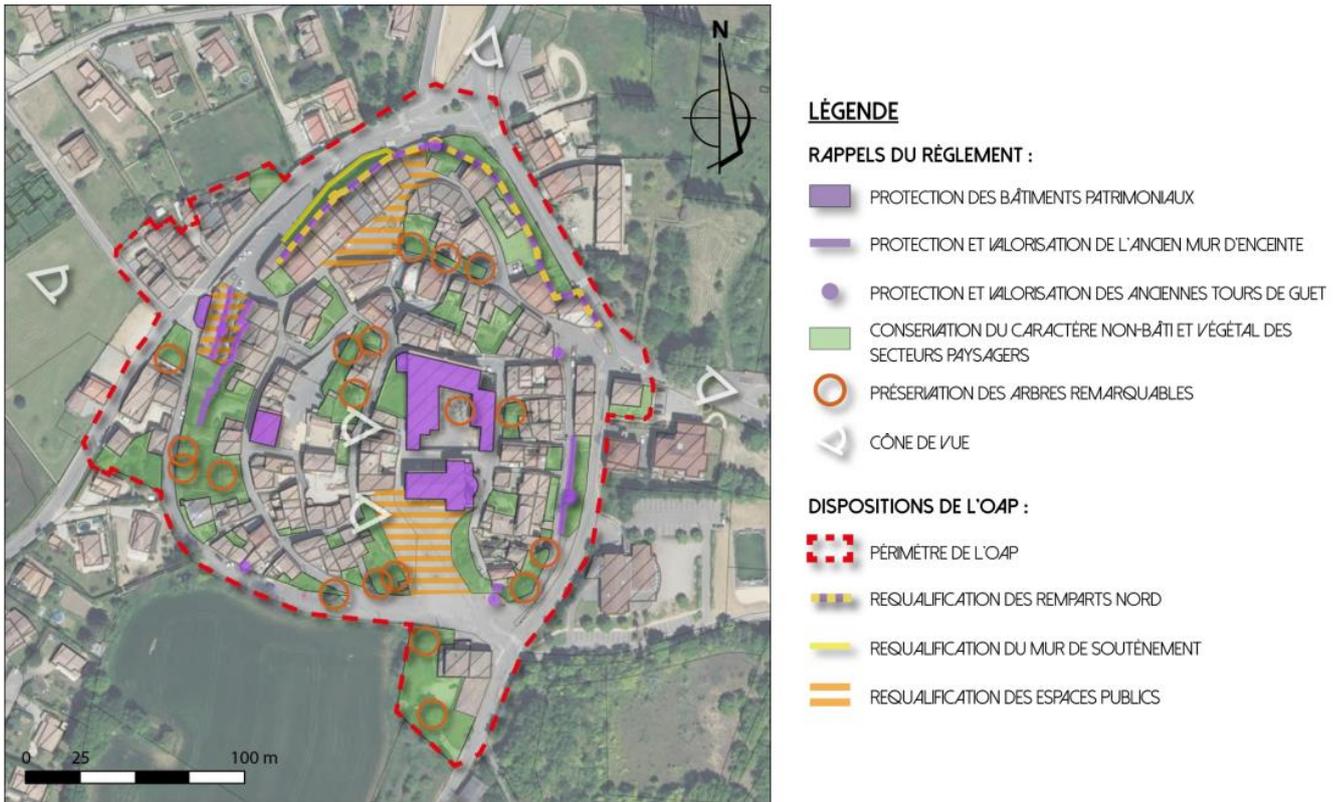


Figure 4. Schéma de principes OAP n°2. Source : 2BR

En cohérence avec les objectifs et orientations du PADD, il est nécessaire de préserver les caractéristiques patrimoniales, culturelles et architecturales de la vieille ville telles que décrites et tel que justifié dans le sous-axe 1.5, notamment, du PADD.

La vieille est également pourvue d'espaces publics, notamment de places, peu mises en valeur et surtout utilisées pour le stationnement automobile. Or, en cohérence avec l'objectif 3 du sous-axe 1.4 du PADD, le PLU prévoit de développer l'offre d'espaces publics communaux en quantité et en qualité. Par ailleurs, la mise en valeur des places renvoie au caractéristiques culturelles des usages traditionnels de la vieille ville tout commune ils permettent une organisation urbaine (rapport pleins/vides) qui permet la mise en valeur des qualités architecturales de la vieille ville. Leur protection et mise en valeur est expliquée et justifiée dans l'objectif 4 du sous-axe 1.5 du PADD.

Afin de traduire ces objectifs du PADD, il est fait usage des orientations d'aménagements et de programmation.

En effet, conformément au I de l'article L.151-7 CU, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent « **définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune** ».

Si le règlement, via l'article L.151-19 CU peut avoir pour objectif de mettre en valeur des éléments de patrimoine, les dispositions réglementaires qu'il peut définir ne peuvent relever que de prescriptions en consistant à conserver, protéger et restaurer.

En revanche, l'article 5.151-7 CU prévoit lui que Les orientations d'aménagement et de programmation « peuvent comprendre des **dispositions** portant sur la conservation, **la mise en valeur ou la requalification** des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Ainsi, il est fait recours aux orientations d'aménagement et de programmation afin de compléter le dispositif des pièces opposables visant à traduire les objectifs du sous-axe 1.5 du PADD en mettant à profit les possibilités de mise en place de dispositions portant sur la mise en valeur et la requalification de certains immeubles et espaces publics intervenant dans l'usage et la perception de la vieille ville.

L'OAP est utilisée comme un document intégrateur des dispositions de protection patrimoniale en rappelant à titre d'information les différentes prescriptions graphiques mises en place sur le secteur de la vieille ville auxquelles s'ajoutent les dispositions appliquées via cette OAP.

- **Habillage végétal du mur de soutènement repéré au schéma de principe de l'OAP** : Ce mur de soutènement ne présente pas de valeur patrimoniale et architecturale intrinsèque mais il s'intègre actuellement dans la composition des remparts et cela avec un effet dégradant du fait de ses matériaux et son traitement non qualitatif. Afin de requalifier les remparts et les mettre en valeur, il est justifié et nécessaire de requalifier ce mur de soutènement. Il est fait recours à une obligation d'habillage végétal. Cela permet en effet d'améliorer l'élément existant sans toucher à sa structure et sans influencer sur sa fonction de stabilisation des sols, laquelle est primordiale. Cette dimension végétale est par ailleurs cohérente avec la présence végétale forte constatée ailleurs en pied de remparts.
- **Requalifier les remparts Nord repérés au schéma de principe de l'OAP** : au Nord de la commune, les remparts se confondent avec la façade des immeubles d'habitation. Des évolutions ont été apportées au cours des années pour répondre aux usages des habitations, mais sans toujours être en cohérence et souvent avec peu de soin (perçement d'ouverture sans rythme régulier, pluralité des dimensions, irrégularité des formes d'ouverture parfois, recours à des menuiseries et autres éléments de clôtures ou techniques non qualitatifs. Des dispositions en matière de restauration impliqueraient plutôt des mesures de rebouchage des ouvertures créées. Or, la commune ne souhaite pas remettre en cause les usages résidentiels existants des anciens remparts. Elle opte plutôt pour la mise en place de dispositions qui reconnaissent une composition architecturale des remparts différente de la tradition, mais qui impose que ces ouvertures soient requalifiées afin de mieux mettre en valeur les remparts.
- **Requalifier la place Paul Mially en véritable placette** : pour répondre aux problématiques décrites plus haut concernant les espaces publics de la vieille ville et pour répondre aux objectifs du PADD décrits également plus haut la requalification de place via des actions en matière de stationnement et d'aménagement qualitatif du lieu sont fixées.
- **Renforcer la présence végétale sur la place de l'église** : pour répondre aux problématiques décrites plus haut concernant les espaces publics de la vieille ville et pour répondre aux objectifs du PADD décrits également plus haut la requalification de place via des aménagements végétaux est exigée. Ces aménagements végétaux viendront adoucir visuellement ce grand espace d'enrobée et réduire le caractère principalement routier de cet espace qui nécessite de mettre en valeur d'autres formes d'usages. La dimension végétale permettra de qualifier le lieu sans remettre en cause la fonction routière aujourd'hui nécessaire pour répondre aux problématiques de stationnement sur la vieille ville.

- **Créer un petit square au-dessus du lavoir** : afin de mettre en valeur du patrimoine de la vieille ville par les usages (et répondre aux besoins en espaces publics d'autre part), des dispositions sont fixées pour que la parcelle ciblée par l'OAP soit requalifiée en square. Cette parcelle appartient à la commune d'Upie.
- **Animations florales et paysagères dans les limites de la vieille ville à mettre en valeur**. Ces dispositions ont pour objectif de traiter les problématiques de disqualification des espaces intermédiaires entre domaine public et espace privé tel que décrit et justifié dans l'objectif 4 du sous-axe 1.5 du PADD.



## B. L'OAP n° 3 : Trame verte et bleue

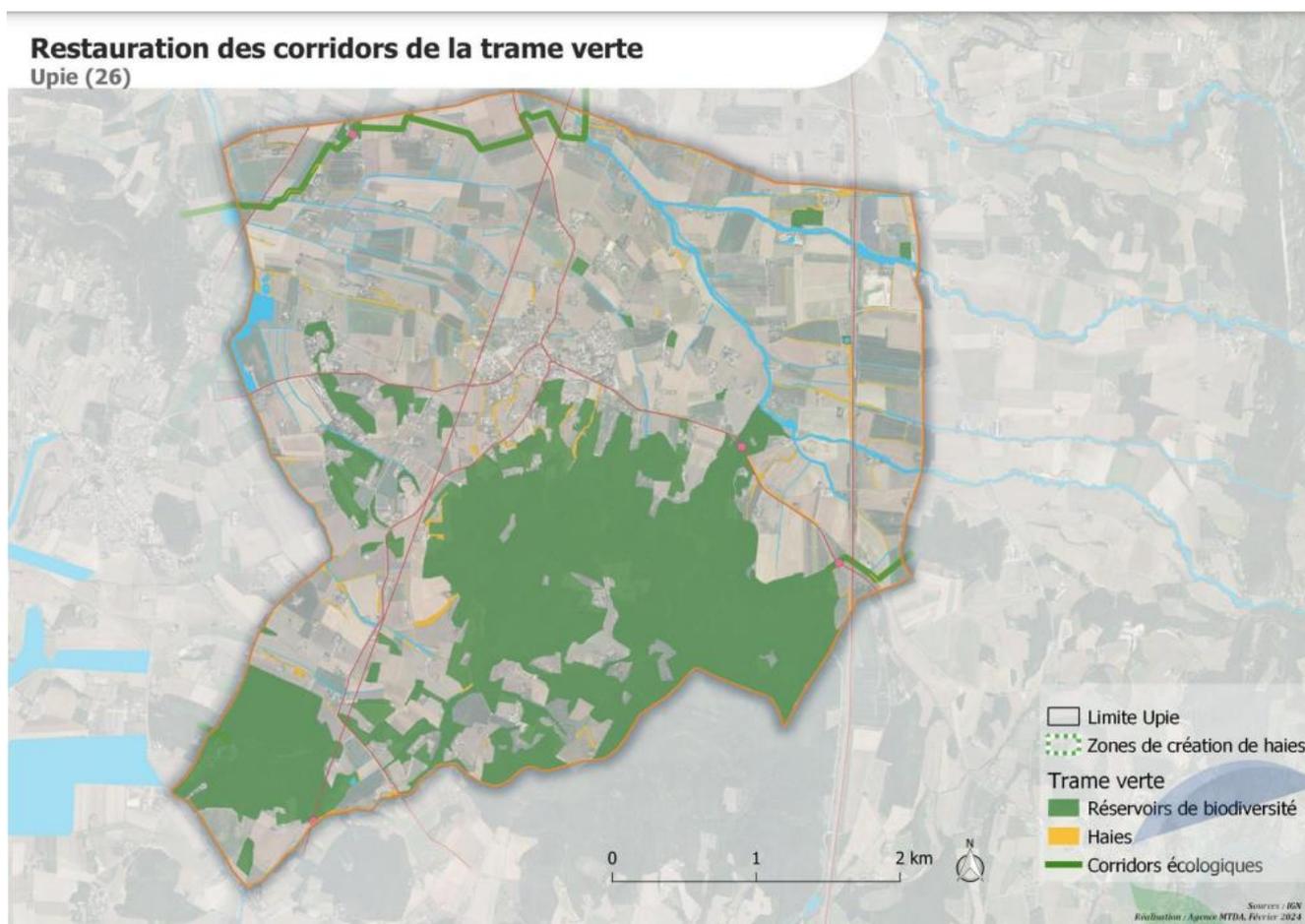


Figure 5. Schéma de principes OAP n°3. Source MTD

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme). Cela se traduit par la réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB). La nature étant à l'origine de nombreux services pour l'Homme (qualité du cadre de vie et des paysages, régulation de l'eau et de sa qualité, filtration de l'air, pêche, chasse...), identifier la trame verte et bleue est donc aussi l'occasion de valoriser les synergies qui peuvent exister entre ceux-ci pour un bénéfice mutuel.

Associé à cela, la présente OAP vise à appliquer des principes et objectifs de protection des espaces naturels et d'intérêt écologique. De manière générale, l'OAP TVB a pour principe de promouvoir la nature et le végétal en ville en adaptant les nouveaux aménagements et les contraintes qu'ils impliquent (notamment en termes d'artificialisation et d'édification de clôtures) aux divers réservoirs de biodiversité présents sur la commune.

Les orientations fixées dans l'OAP aspirent donc à préserver au mieux de l'urbanisation et restaurer ces différents espaces verts, parcs, cours d'eau et jardins identifiés sur la trame verte et bleue communale. Les réservoirs, supports de biodiversité, doivent à ce titre être mis en avant et protégés, en application de l'axe 4.1. du PADD. Pour rappel, cet objectif vise à assurer la protection de la mosaïque des milieux remarquables locaux, support de la TVB et des fonctionnalités écologiques, en lien avec la volonté de faire prendre conscience de la biodiversité exceptionnelle présente à Upie et des synergies anthropiques qu'elle implique. Les interfaces entre les espaces urbains, forestiers et agricoles sont particulièrement visées par cet objectif et à ce titre, il convient de les protéger, dans un contexte de changement climatique, comme le préconise l'axe 4.3. du PADD relative aux enjeux de réduction de la consommation énergétique et de la production de gaz à effet de serre. Cela passe par une protection accrue des espaces naturels et végétaux, et notamment ceux

présents dans les parties urbaines de la commune, afin, entres autres, de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur en ville.

La préservation et la restauration des cours d'eau, réservoirs de biodiversité et support de corridors écologiques majeurs de la commune, est également un enjeu primordial à concrétiser par le biais de cette OAP. L'objectif ciblé fait référence aux différents points évoqués dans la partie 4.2. du PADD relative à la protection de l'eau. Ils soulèvent notamment la nécessité de préserver la ripisylve des cours d'eau. Il est également question de le mettre en valeur dans les partis pris d'aménagements urbains, ce qui impose d'interdire les constructions pouvant affecter le fonctionnement du réseau hydrique.

En lien avec cette orientation, la préservation et la restauration des zones humides est aussi un enjeu jouant un rôle fondamental dans la cohérence environnementale de la commune. Il convient de les protéger pour leurs fonctions essentielles de support d'une biodiversité riche mais fragile qui lui est propre, d'interception des polluants et de régulation des débits d'eau participant de la prévention des inondations, en application des objectifs du PADD précédemment évoqués faisant état de la biodiversité hors du commun présente sur la commune. A ce titre, les zones humides, présentées comme des milieux présentant un intérêt biologique et écologique fort, doivent également être préservés de la pression foncière en y interdisant tout développement urbain nouveau.

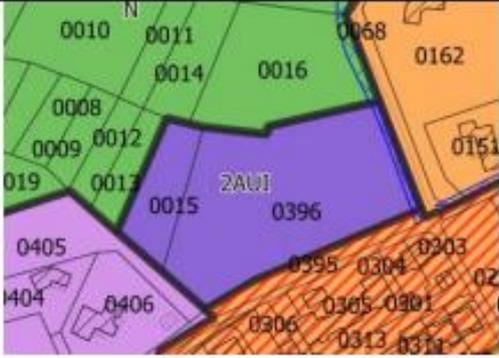
Enfin, la préservation et la restauration des corridors forestiers et arbustifs et des haies est également préconisée. Elle se met en place suivant les orientations fixant la protection du maillage de boisements, haies bocagères et alignements d'arbres (axe 4.1. du PADD) dans les espaces agricoles et naturels, et sa préservation et sa valorisation pour ses qualités paysagères (axe 1.6. du PADD) et environnementales dans les espaces urbanisés. Au vu de ces derniers objectifs, l'OAP vise alors à imposer l'ouverture des grillages et murets et de planter des haies supplémentaires afin de créer de la porosité dans le paysage et faciliter le déplacement des espèces animales.

Cette OAP est complémentaire avec plusieurs dispositions règlementaires du PLU :

- Classement en zones A et N restrictives de la plupart des réservoirs de biodiversité et corridors et supports de biodiversité ;
- Mise en place de plusieurs prescriptions graphiques impliquant des protections strictes des réservoirs de biodiversité :
  - o Espace boisé classé
  - o Alignements ou espaces végétaux à préserver
  - o Eléments végétaux à préserver
  - o Secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique
  - o Secteur inconstructible le long du Bachassol
  - o Espace de bon fonctionnement des cours des eaux
  - o Zones humides et protection de la morphologie des cours d'eau
  - o Secteur paysager non bâti à conserver
  - o Emplacement réservé espaces verts

### C. Echancier d'ouverture des zones à urbaniser

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 qui prévoit que les OAP comportent « un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants », un échancier est formalisé dans le cahier des Orientations d'Aménagements et de Programmation.

Zones	Superficie	Situation	Echéance/ouverture
1AU	0,9 Ha		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est possible dès 2026.
2AU	0,7 Ha		Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme

Un phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser résidentiels est prévu. Une seule zone à urbaniser résidentielle est prévue. Il n'y a donc pas de nécessité de répartir dans le temps plusieurs opérations. En revanche, il est retenu de n'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU qu'en 2026 afin de permettre les travaux d'amélioration de la STEP gérant les eaux usées communales. L'amélioration des performances de la STEP permettra d'offrir des meilleures conditions d'accueil ou nouveaux usagers et habitants de l'opération. Le lagunage est de compétence de Valence-Romans-Agglomération qui prévoit la réalisation des travaux en juin 2025 pour une mise en service en juin 2026.

Pour information, il est rappelé que la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation.

### III. MOTIFS ET DELIMITATION DES ZONES DU P.L.U

Le projet communal de Servas se lit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les objectifs se traduisent dans le document d'urbanisme. Conformément à l'article 5.151-17, *le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones [...].*

Le P.L.U se divise en quatre zones à savoir :

- La zone urbaine (U) qui recouvre les secteurs déjà urbanisés
- La zone à urbaniser (AU) dédiée à l'extension du tissu urbain
- La zone agricole (A) strictement réservée à cet effet. Elle peut recouvrir certaines constructions isolées mais qui n'ont pas de lien direct avec l'activité agricole.
- La zone naturelle (N) qui recouvre les boisements, les cours d'eau, certaines constructions isolées, etc.

S'ajoutent à ce zonage la mise en place de prescriptions réglementaires graphiques.

#### **A. La zone urbaine (U)**

L'article R.151-18 dispose : « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

La zone urbaine présente une superficie totale 54,1 hectares soit 2,77% du territoire communal.

Sont classés en zone urbaine l'ensemble des terrains urbanisés, conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, et

- qui correspondent à des terrains déjà investis et urbanisés situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale du PADD. Le choix des limites de cette enveloppe est justifié dans la présentation de l'objectif 2 du sous-axe 1.2. du PADD notamment. Un classement en sous-zone UA, UB, UBa, UBa', UI et UE est ensuite opéré selon les caractéristiques et vocations fixées par le projet communal au sein des zones U de l'enveloppe urbaine principale du PADD ;
- qui correspondent à des terrains déjà investis et urbanisés situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du secteur de Bellevue tel que prévu et justifié par l'objectif 4 du sous-axe 1.2. du PADD ;
- Les deux locomotives de loisirs et tourisms de la commune, à savoir, le ZOO d'Upie et le centre évènementiel Valsoyo tel que prévu et justifié par l'objectif 3 du sous-axe 1.2. et le sous-axe 3.4. du PADD ;
- La caserne de pompier situé à proximité de la limite Nord de la commune afin, dans une logique de prise en compte des besoins en équipements et en sécurité du territoire, de permettre tout développement nécessaire à cet équipement de première nécessité dans les limites de leur site actuel (donc sans aucune extension urbaine au titre de la lutte contre l'étalement urbain) et avec la volonté d'écartier toute incertitude quant aux possibilités de construction que pourrait impliquer son classement en zone N.

En revanche, sont exclus d'un classement en zone U les terrains suivants :

- Les terrains situés dans les limites globales de l'enveloppe urbaine principale du PADD lorsqu'il s'agit de terrains agricoles, naturels ou forestiers dont l'investissement aura pour effet de générer des



- consommations foncières au titre de la loi Climat & Résilience (par exemple la parcelle ZK161 qui a continué d'être exploité après la constructions voisine réalisée sur la parcelle ZK162) ;
- Les terrains non bâtis situés dans les limites globales de l'enveloppe urbaine principale du PADD pour lesquels la commune choisi de donner une vocation naturelle (notamment les terrains classés en zone Np) ;
  - Les grands fonds de jardin des terrains bâtis situés en bordure de l'enveloppe urbaine principale du PADD afin d'éviter les extensions de l'enveloppe urbaine en dehors des secteurs nécessaires pour le développement de la commune, conformément aux dispositions du PADD et du code de l'urbanisme en matière de lutte contre l'étalement urbain, notamment le long de la RD342 ;
  - Les poches d'habitat situées à proximité de l'enveloppe urbaine mais dans sa périphérie immédiate et dans des secteurs à dominante naturelle ou agricole (voir justifications de l'objectif 2 du sous-axe 1.2. du PADD) ;
  - Les secteurs bâtis, voire partiellement urbanisés, situés dans des parties du territoire à dominante naturelle, agricole ou forestière et/ou qui n'ont pas vocation à accueillir de développements nécessaires pour concrétiser le projet de territoire défini dans le PADD.

Le zonage U se décompose en classements différents dont certains connaissent des sous-secteurs. Le découpage du territoire entre les différentes sous-zones U répond aux objectifs du PADD en prenant en compte les fonctions et caractéristiques morphologiques existantes de ces parties du territoire. Il s'agit de :

- La sous-zone UA et son sous-secteur UAa ;
- La sous-zone UB et ses sous-secteurs UBa, UBa' et UBp ;
- La sous-zone UI ;
- La sous-zone UE
- La sous-zone UL et son sous-secteur UL'.

### 1. **La sous-zone UA**

La mise en place d'une sous-zone UA croise plusieurs logiques, à savoir, la reconnaissance de morphologies urbaines denses et de caractéristiques bâties patrimoniales existantes, la volonté de permettre une mixité des fonctions urbaines en y permettant, notamment les commerces et bureaux en plus de la destination habitation, la possibilité d'accueillir des développements nouveaux denses. Cette zone UA cible en particulier le cœur de l'enveloppe urbaine afin de traduire le projet d'affirmation d'une centralité expliqué et justifié notamment dans le sous-axe 1.1. du PADD.

En conséquence, la zone UA cible la place Charlemagne appelée à accueillir une diversité de fonctions urbaines, des développements résidentiels denses et cela dans le respect de l'environnement bâti patrimonial situés à ses alentours directs. Elle cible également la vieille ville afin de disposer d'un règlement respectueux et adaptés aux caractéristiques morphologiques et architecturales de ce secteur (tel qu'expliqué et justifié dans le sous-axe 1.5. du PADD notamment), les pourtours construits et anciens de la place Charlemagne présentant des caractéristiques bâties à dominante traditionnelle (sous-axe 1.5 du PADD), les secteurs accueillant des commerces que sont notamment le bureau de tabac, d'un côté, et la superette et pharmacie, de l'autre (expliqué et justifié dans les sous-axes 1.1 et 3.3. du PADD notamment), les constructions d'architecture et de morphologie traditionnelles en face du lavoir de la vieille-ville (sous-axe 1.5 du PADD). Dans un souci de simplicité et cohérence du zonage, certaines constructions pavillonnaires isolées au milieu des secteurs mentionnés ci-dessous sont également classés en zone UA.

### 2. **La sous-zone UB**

Les caractéristiques principales de la sous-zone UB sont de maintenir une vocation dominante résidentielle et notamment pavillonnaire avec des densités-types moins marquées que dans les tissus anciens et/ou des



développements très denses sont projetés par le PADD. Elle cible principalement les secteurs résidentiels existants autour du cœur de bourg et le secteur de Bellevue.

Consacrer cette sous-zone UB dans les secteurs ciblés permet de répondre aux objectifs du PADD en excluant les destinations commerciales et de bureau, notamment, afin de favoriser le développement de la mixité des fonctions urbaines dans la centralité de la commune tel qu'expliqué et justifié dans le sous axe 1.1. et 3.3. du PADD, en permettant des développements adaptés aux caractéristiques bâties et aux capacités des équipements existants (notamment voirie), en permettant des développements plus mesurés afin de ne pas remettre en cause la stratégie spatiale de développement de la commune concentrée sur sa centralité à affirmer comme explique et justifié dans le sous-axe 1.1. du PADD, en permettant la réalisation d'une part de logements pavillonnaires conformément à l'objectif 2 du sous-axe 2.2. du PADD.

Sont localisés en UB, hors sous-secteur, les secteurs pavillonnaires de la commune les plus en retrait du cœur de bourg qui sont voués à accueillir des densifications pavillonnaires de densité limitée adaptée aux équipements les desservant, notamment sur des chemins peu qualifiés et des systèmes de desserte en impasse, et qui offriront des transitions sur le plan morphologique (densité moindre à plus concentrée en se rapprochant du cœur de bourg). Sont ciblés à ce titre l'ensemble pavillonnaire entre le chemin du pêcheur, chemin des Boudras et chemin de Guillambelle et les tissus pavillonnaires, principalement des lotissements en impasse, à l'Ouest du chemin Pousta.

Sont localisés en sous-secteur UBa les secteurs pavillonnaires existants de l'enveloppe urbaine principale pour lesquels des possibilités de densification pavillonnaire plus marquées sont attendues jusqu'à admettre des constructions accolées. Cette densification plus prononcée est justifiée au regard des objectifs et obligations de lutte contre l'étalement urbain qui implique de favoriser la densification de certains tissus urbains existants (sous-axe 1.3, 1.4, 3.1 ou encore 4.1. notamment). Sont ciblés par le sous-secteur UBa les secteurs pavillonnaires de l'enveloppe urbaine principale du PADD qui sont en contact directs avec la zone UA et/ou donnant sur le réseau des routes départementales. Sont également intégrées dans ce sous-secteur les constructions récentes de l'opération résidentielle des Boudras qui présente une densité typique de logements individuels denses et de logements intermédiaires.

Est créé un secteur UBa' qui correspond aux derniers lots à investir de l'opération résidentielle des Boudras (il s'agit d'un secteur déjà aménagé qu'il n'est pas nécessaire de classer en zone AU ni de considérer comme nouvellement consommateur de terrains ENAF au sens de la loi climat & résilience). Cette partie du permis d'aménager déjà obtenu prévoit sur le front de rue un immeuble de logements collectifs comprenant des locaux tertiaires et des locaux commerciaux et sur les parties arrières des logements individuels. Les droits à construire opposables sur ces terrains sont ceux du règlement de lotissement et du PLU en vigueur au moment de l'obtention du permis d'aménager. Toutefois, le porteur de projet pourra soumettre son projet aux dispositions du PLU révisé, s'il le souhaite, afin de bénéficier des dispositions moins restrictives du nouveau document (principe d'application de la règle la plus favorable expliquée par [réponse ministérielle du 4 avril 2017 à l'Assemblée Nationale](#)). Il est donc choisi de mettre en place un règlement en cohérence avec le PADD qui pourrait être saisi par le porteur de projet au titre du principe d'application de la règle la plus favorable, qui soit cohérent avec les caractéristiques des tissus urbains existants aux alentours et avec le PADD. Ainsi, si le projet prévoit des commerces et des logements collectifs, il ne peut toutefois pas être soumis aux dispositions de la zone UA car les principes d'implantation du bâtiment collectif ne correspondent pas aux règles d'implantation de la zone UA, tout comme les logements individuels prévus. Il est donc choisi d'intégrer la zone à la zone UB qui permet des reculs mais en admettant dans le sous-secteur des commerces et services. L'admission des commerces en sous-secteur UBa' est cohérent avec le PADD qui sont fixés dans l'objectif 2 du sous-axe 3.3. et l'objectif 3 du sous-axe 1.1. du PADD.

Est créé un sous-secteur UBp qui permet de reconnaître le caractère à dominante urbaine du secteur de Bellevue et d'admettre un développement limité de ce site tel qu'expliqué dans les justifications de l'objectif 4 du sous-axe 1.2. du PADD. La nature de cette sous-zone UBp est, en cohérence avec l'objectif 4 du sous-axe 1.2. du PADD, est d'assurer la bonne insertion paysagère des constructions nouvelles via des exigences en

matière de traitement des espaces extérieurs spécifiques et des possibilités de densification très encadrées. Est localisés dans ce sous-secteur UBp les constructions du secteur clairement délimité par les voies détournant le secteur urbanisé.

### 3. *La sous-zone UI*

Les caractéristiques de la zone UI sont leur destination économique et l'interdiction de la destination habitat. Cette sous-zone cible l'ensemble des sites économiques existants et a pour objet de concrétiser les objectifs et orientations du PADD en matière économique en dehors des commerces. Il s'agit via ce zonage de localiser précisément les secteurs destinés à accueillir les activités artisanales et industrielles peu compatibles avec les tissus résidentiels ou mixtes (et donc, d'interdire en générale ces destinations ailleurs). Les sites ciblés sont localisés dans l'enveloppe urbaine principale du PADD.

Est classée en zone UX la zone d'activités des Boudras dont la vocation économique est précisément ciblée, expliquée et justifiée dans l'objectif 1 du sous-axe 3.2. du PADD.

Deux secteurs d'activités existants sont également classés en zone UI du fait de la nature de leurs activités actuelles et de leur localisation dans l'enveloppe urbaine principale dans laquelle le PLU fait le choix de permettre des développements comme expliqué et justifié dans l'objectif 2 du sous-axe 1.2. Le classement en zone UI de ces terrains vient donc reconnaître leur spécialisation, conformément à l'objectif 2 du sous-axe 3.2. du PADD et la possibilité de connaître des évolutions du fait de leur localisation en dehors des tissus à vocation résidentielle ou mixte (voir explication et justification dans l'objectif 3 du sous-axe 3.2. du PADD), ce qui est notamment permis par le fait qu'ils soient tous les deux séparés des autres constructions de l'enveloppe urbaine principale par des voies de circulation. Leur délimitation dans le plan de zonage est strictement bornée aux espaces actuellement utilisés par les entreprises concernées et en tout état de cause sur des surfaces déjà artificialisées afin de ne pas permettre un étalement urbain de ces secteurs en limite d'enveloppe urbaine principale.

### 4. *La sous-zone UE*

La spécificité de la zone UE est de n'autoriser que les équipements d'intérêt général et services publics et de leur donner un règlement plus souple que dans d'autres zones du fait de son caractère d'intérêt public et de sa maîtrise foncière par des collectivités ou au bénéfice des collectivités. Cette vocation est cohérente avec le PADD tel qu'expliqué et justifié dans l'objectif 1 du sous-axe 1.4. du PADD.

Sont localisés les équipements d'intérêt général pouvant être distingués spatialement du reste des tissus urbains les entourant sur une surface suffisamment grande. C'est le cas de la polarité d'équipement à proximité de la place Charlemagne qui a vocation, si nécessaire, à accueillir des équipements nouveaux conformément aux objectifs 2 du sous-axe 1.1. et 2 du sous-axe 1.2. du PADD. Il est nécessaire de ne permettre que des équipements d'intérêt général dans ces secteurs afin de s'assurer qu'ils continuent de participer à l'animation de la vie communale et de la centralité en particulier en cohérence avec l'objectif 1 du sous-axe 1.1. du PADD et afin de poursuivre la stratégie du PADD en matière de mobilité de proximité permise par la localisation des équipements publics et d'intérêt général, notamment ceux recevant du public, en cœur de bourg (voir explication et justification des objectifs de mobilités du sous-axe 1.4. du PADD).

D'autres équipements publics sont ciblés par la zone UE afin de reconnaître la vocation d'intérêt général des activités qu'ils accueillent ou ont vocation à accueillir et leur offrir des dispositions réglementaires adaptées. Il s'agit de la caserne des pompiers qui, conformément à l'objectif 1 du sous-axe 1.4. du PADD et de son caractère de service public d'urgence, nécessite de réaliser les constructions et installations qui sont nécessaires à son fonctionnement, dans les limites de leur site actuels, avec la volonté d'écarter toute incertitude quant aux possibilités de construction que pourrait impliquer son classement en zone N. Il s'agit



enfin de l'ancien City Stade, d'une part, situé dans l'enveloppe urbaine principale du PADD et a vocation à accueillir les développements urbains nécessaires au territoire, et d'autre part, qui est directement ciblé par l'objectif 6 du sous-axe 1.4. du PADD (voir explications et justifications dans la partie de ce rapport relative au PADD).

## 5. **La sous-zone UL**

La spécificité de la zone UL est de regrouper les secteurs déjà urbanisés situés en dehors de l'enveloppe urbaine principale du PADD mais accueillant les deux locomotives d'économie touristique sur la commune comme expliqué et justifié dans l'objectif 1 du sous-axe 3.4 du PADD.

Cette sous-zone admet diverses destinations liées à l'économie touristique. La délimitation pour le site de Valsoyo correspond aux parties déjà bâties et artificialisées en majorité. Le reste de la propriété est classé en zone N comme expliqué et justifié dans la présentation de la zone N.

Un sous-secteur NL' est créé pour le zoo d'Upie qui n'a pas vocation à accueillir des activités d'hébergement hôtelier. Le périmètre retenu pour ce sous-secteur correspond aux limites concrètes du zoo.

## B. **La zone à urbaniser (AU)**

L'article R.151-20 dispose : « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

La zone à urbaniser concerne une superficie totale de 1,6 hectare environ soit 0,08% de la superficie de l'ensemble du territoire.

Les zones à urbaniser répondent aux besoins d'extensions urbaines fixés par le PADD au regard de ses objectifs en matière résidentielle et économique notamment, et compte-tenu des capacités de développement permises dans les tissus urbains déjà existants.

Le zonage AU intègre 2 sous-zones. Le découpage du territoire entre les différentes sous-zones AU répond aux objectifs du PADD en prenant en compte les fonctions et caractéristiques morphologiques existantes autour de ces parties du territoire. Il s'agit de :

- La sous-zone 1AU, à vocation résidentielle mixte,
- La sous-zone 2AUX, à vocation économique.

### 1. **Sous-zone 1AU**

L'investissement de la zone au Nord de Charlemagne relève d'une urbanisation dans le sens qu'il s'agit d'investir une superficie de 0,86 hectare de terrains agricoles et naturels nécessitant la mise en place d'équipements communs adaptés pour l'accueil d'entre quarante et cinquante logements et des locaux commerciaux.

Les caractéristiques principales de la sous-zone 1AU sont d'accueillir une partie importante sur la plan quantitatif et qualitatif du développement résidentiel de la commune, dans une logique de mixité conforme au principe central du PADD d'affirmation de la centralité communale autour de la place Charlemagne.

Une extension urbaine est nécessaire afin de répondre aux objectifs en matière de logement fixés par le PADD (sous-axe 2.1. du PADD) et compte-tenu des capacités quantitatives et qualitatives des tissus urbains existants



ayant vocation à accueillir des développements résidentiels nouveaux (comme expliqué et justifié dans le sous axe 1.3. du PADD et dans l'étude de densification à la fin du présent rapport).

La localisation de cette extension urbaine doit nécessairement être réalisée à proximité immédiate au Nord de la place Charlemagne pour les raisons suivantes :

- Ces terrains sont situés dans l'enveloppe urbaine principale du PADD et du SCoT ROVALTAIN (objectif 2 du sous-axe 1.2. du PADD) ;
- Ils apportent une réponse aux objectifs divers de la commune autour du principe fort du PADD d'affirmer une centralité autour de la place Charlemagne (sous-axe 1.1 du PADD, notamment son objectif 3) ;
- Une opération sur ces terrains permettra de construire une façade bâtie sur la face nord de la place Charlemagne comme expliqué et justifié dans l'objectif 1 du sous-axe 1.6. du PADD
- La création de cette façade sera l'opportunité d'agrémenter l'offre commerciale de la commune en cohérence avec :
  - o La nécessité d'augmenter l'offre commerciale de manière générale pour répondre aux besoins de la population, comme expliqué dans l'objectif 1 du sous-axe 3.3. du PADD, et cela, en particulier sur la place compte-tenu de la stratégie d'affirmation de la centralité,
  - o L'opportunité d'accueil en ce lieu charnière pour le territoire communal, une offre commerciale qui facilite le report de touriste venant des Valsoyo et du Zoo entre eux et vers la vieille-ville (et inversement) comme expliqué et justifié dans l'objectif 4 du sous-axe 3.3. du PADD.
- Dans une logique de proximité et de limitation des déplacements en accord avec les objectifs en matière de mobilité du sous-axe 1.4. du PADD et également pour répondre aux besoins résidentiels spécifiques des personnes présentant des difficultés de mobilités comme expliqué et justifié dans les objectifs 1 et 2 du sous-axe 2.3. du PADD.
- La mise en valeur et l'accès facilité pour les futurs usagers résidents à l'offre d'équipements de la commune.
- En cohérence avec l'objectif 2 du sous-axe 1.3. du PADD, accueillir une opération d'aménagement d'ensemble qui permettent la réalisation de logements collectifs pouvant notamment accueillir des petits logements (en réponse aux objectifs 3 du sous-axe 1.3. et 1 du sous-axe 2.2. du PADD) et en permettant une approche de composition d'ensemble qualitative qui facilite la préservation d'espaces végétaux/de pleine terre tout en assurant une logique de densification prononcée (comme expliqué et justifié dans l'objectif 2 du sous-axe 1.6. du PADD).

Le secteur au Nord de la place Charlemagne étant situé en cœur de bourg, disposant de tous les réseaux, et bénéficiant notamment d'un débouché sur la RD142, il bénéficie d'équipements de capacités suffisantes justifiant son ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, dans le respect de l'échéancier d'ouverture des zones à urbaniser toutefois.

Les limites retenues de cette zone comprennent une surface nécessaire, en partant des limites de la place Charlemagne vers le Nord, pour produire des logements avec une densité de 50 logements à l'hectare environ et pour la réalisation d'une connexion piétonne assurant l'ouverture de la zone et offrant un itinéraire piéton sécurisé pour les usagers extérieurs à l'opération elle-même.

## 2. **Sous-zone 2AUI**

Les caractéristiques principales de la sous-zone sont de définir une nouvelle zone économique spécialisée pour l'accueil de nouvelles activités artisanales et industrielles, notamment, lesquelles sont peu compatibles avec les tissus résidentiels ou mixtes, ou les secteurs agricoles ou naturels (il s'agit par ce moyen d'interdire en générale ces destinations en dehors de cette zone spécialisée). Elle est toutefois localisée de manière contiguë à la zone d'activités existantes des Boudras.



La sous-zone 2AUI est située dans l'enveloppe urbaine principale du PADD afin de respecter les partis-pris en matière de rationalisation foncière expliqués et justifiés dans l'objectif 2 du sous-axe 1.2. du PADD. Toutefois, sont concernés par ce classement des terrains non urbanisés. En effet, l'investissement de terrains non urbanisés pour l'accueil d'activités économiques secondaires et, dans une moindre mesure, tertiaires, est rendu nécessaire par l'absence de capacités d'accueil nouvelles dans la zone UI spécialisée des Boudras et par l'impossibilité de répondre aux besoins économiques sur la commune dans les autres secteurs urbanisés afin d'éviter une mixité fonctionnelle problématique (conflits d'usages). A l'opposé de ce constat concernant des capacités d'accueil nouvelles insuffisantes, voire inexistantes, il existe des besoins à satisfaire sur le plan économique auxquels la commune est tenue de répondre dans son PLU au regard des objectifs nationaux du code de l'urbanisme. Ces besoins sont expliqués et justifiés dans les justifications de l'objectif 4 du sous-axe 3.2. du PADD (notamment récupérer à minima les capacités foncières économiques dont disposait la commune avant les changements d'usages constatés dans la zone des Boudras, répondre aux besoins économiques générés par les développements démographiques projetés, notamment dans une logique de rapprochement des lieux de travail avec les lieux de résidence, offrir des débouchés aux activités artisanales dispersées en zones agricoles et naturelles ne pouvant réaliser de développement au regard de leur localisation). La localisation du secteur a été choisie afin de rester à proximité immédiate de la zone des Boudras avec l'objectif de ne pas multiplier les zones de ce type et ne pas multiplier les désagréments paysagers qu'elles induisent. Le principe de cette localisation est expliqué et justifié dans l'objectif 4 du sous-axe 3.2 du PADD.

Avec une superficie de 0,74 hectares classés en zone 2AUI, le règlement du PLU s'inscrit bien dans l'enveloppe maximale fixée par le PADD, lequel est bien respecté dans un principe de cohérence. Les deux parcelles ciblées (0015 et 0396) sont celles situées au plus proche des secteurs déjà urbanisés (donnant sur 3 faces déjà urbanisées et présentant certaines caractéristiques d'une dent creuse) afin de réduire les effets de l'étalement urbain. La zone UI se situe en continuité spatiale de la zone UI par sa limite sud-ouest.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20, les terrains ciblés sont classés en zone AU car ils nécessitent d'être urbanisés et équipés au sein de leur périmètre. Par ailleurs, compte-tenu d'une offre insuffisante en équipement en périphérie de cette sous-zone, elle a été classée au titre du 3<sup>ème</sup> paragraphe de l'article R.151-20 et correspond à une zone qui nécessitera une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. En effet, afin d'assurer une desserte adaptée aux activités de la zone et aux véhicules potentiellement lourds devant y accéder, l'élargissement de la rue des Boudras à l'Est (emplacement réservé ER12), dans le voisinage immédiat, et d'autres voies permettant une connexion avec le réseau départemental s'avèrent nécessaires (chemin Roya (ER16) et Chemin de Bellevue (ER17) pour connexion avec la RD342 et/ou chemin du pêcher (ER1) ou chemin Guilambelle (ER10) pour retrouver in fine la RD142).

### **C. La zone Agricole**

L'article R.151-22 dispose que « *les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Le projet de PLU, en accord avec les objectifs de protection des secteurs agricoles de la commune et de préservation des activités économiques agricoles (voir notamment les explications et justifications de l'ensemble du sous-axe 3.1), classe près de 1236 hectares de son territoire en zone agricole, soit près de deux tiers de la commune.

Le zonage A comprend des sous-zones spécifiques. Il s'agit de :

- La sous-zone As
- La sous-zone Aar



Sont classés en zone A l'ensemble des terrains, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Cela correspond aux secteurs suivants :

- Les sièges agricoles ;
- Les terrains déclarés au titre de la PAC (Registre Parcellaire Agricole) ;
- Les terrains exploités mais non déclarés au titre de la PAC ;
- Les terrains où des projets ont été déclarés par des exploitants ou porteurs de projet agricoles dans le cadre du diagnostic relatif à la procédure de révision générale du PU (voir pièce 1.1. du dossier de PLU) ;
- Les carrières existantes exploitées temporairement et devant donner lieu, à l'issue de leur exploitation, à des remises en état agricole.
- Sont également classés en zone A les constructions non agricoles isolées ou en petites poches diffuses (2 à 3 hectares maximum) accueillant des constructions, aménagements ou installations non agricoles peu denses situées dans des secteurs à dominante agricole
- Sont également concernés certains espaces naturels ou boisés de petite taille (jusqu'à 2,5 hectares) isolés dans les secteurs agricoles (comme par exemple, le boisement au lieu-dit Clot de la Motte).

En revanche, ne sont pas classés en zone A certains terrains présentant un potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles pour les raisons particulières suivantes :

- Les secteurs agricoles traversés par les ruisseaux d'ourche et de Loye qui correspondent à des corridors locaux majeurs de la trame verte et bleue qu'il convient de classer en zone N du fait de leur fonctionnalité environnementale
- Terrains exploités isolés au milieu de secteurs partiellement urbanisés supérieurs 2 ou 3 hectares (Chabeluc par exemple) ou de secteurs à dominante naturelle ;
- Terrains mixtes présentant des constructions non agricoles, des terrains naturels et des terrains exploités, par ailleurs situés dans l'enveloppe urbaine principale du PADD (Nord de Boudras, nord de la place Charlemagne, Nord du chemin de Guilambelle) ;
- Certains équipements publics isolés dans des secteurs à dominante agricole afin de les encadrer par des dispositions adaptées compte-tenu de l'intérêt général qu'ils revêtent (STEP, caserne de pompiers, terrain de football, cimetière notamment) ;
- Terrains destinés à être urbanisés (voir justifications zones AU).

Le classement en zone A inclut plusieurs zones humides de niveau départementales. Il s'agit de canaux et fossés aménagés par le monde agricole qui participent à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement et créent un maillage favorable à la biodiversité dans les champs exploités. Ces éléments étant intrinsèquement liés aux exploitations agricoles, ils sont classés en zone A bien qu'ils présentent des fonctionnalités environnementales fortes. Le classement en A, qui comprend un principe de base d'inconstructibilité, est cependant un zonage protecteur cohérent avec les objectifs de protection des fonctionnalités environnementales de l'axe 4 du PADD. Par ailleurs, des prescriptions graphiques sont fixées sur ces éléments afin de renforcer et garantir leur protection.

### 1. *Sous-zone As*

Au sein de cette zone A et parmi les terrains classés dans la zone A, une sous-zone As est mise en place. Sont classés dans cette sous-zone les terrains situés dans les principaux cônes de vue vers la ville médiévale situés dans les entrées de bourg fréquentée de la commune. Afin de préserver la silhouette patrimoniale de la vieille ville et soigner ces entrées de bourg (conformément aux explications et justifications des sous-axes 1.5 et 1.4 du PADD), les constructions de bâtiments sont interdites dans cette sous-zone. Au titre du patrimoine et du paysage sont classés les secteurs de la Roberte à l'Ouest de l'enveloppe urbaine principale, Au nord des Boudras, tous les terrains au nord de l'enveloppe urbaine principale situés entre la vieille ville et la chapelle



Saint-Baudille, les terrains agricoles voisins au sud de la vieille ville. Sont également classés en zone As, les terrains agricoles à proximité immédiat de l'enveloppe urbaine principale consacrée aux développements urbains dans la logique d'évitement réciproque des conflits d'usages expliqués et justifiés dans l'objectif 6 du sous-axe 3.1 du PADD. Sont classés à ce titre les terrains voisins à l'Est des secteurs classés U de l'enveloppe urbaine principale ainsi que les secteurs également cités précédemment classés au titre de la protection du patrimoine et des paysages. Seront toutefois admises certaines constructions en zone As concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants parfois éparpillés dans les tissus agricoles concernés (ces constructions étant mineures et, par ailleurs, ne devant pas compromettre la qualité paysagère des sites -Art L.151-12 CU- elles ne sont pas incompatibles avec les objectifs paysagers et patrimoniaux de cette sous-zone).

## 2. **Sous-zone Aar**

Cette sous-zone a vocation à encadrer les dispositifs photovoltaïques et agrivoltaïques situés dans les principaux cônes de vue depuis la plaine agricole vers la chapelle Saint Baudille et la vieille ville afin de protéger le patrimoine remarquable qu'ils représentent et compte-tenu de l'importance des perceptions sur la silhouette de la vieille-ville notamment. Les explications et justifications sont développées dans l'objectif 1 du sous-axe 3.1 du PADD.

Sont classés en sous-zone Aar l'ensemble des terrains classés en A situés dans un périmètre allant jusqu'à 1900 mètres de la vieille ville depuis lesquels la silhouette de la vieille ville est très prenante dans le paysage ou, à l'inverse, très visible depuis la vieille ville et la chapelle Saint Baudille.

### **D. La zone Naturelle**

L'article R.151-24 dispose que « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues».*

La zone N d'une superficie totale d'environ 661 hectares correspond à un tiers des surfaces de la commune.

Le zonage A comprend des sous-zones spécifiques. Il s'agit de :

- La sous-zone Np
- La sous-zone Npv
- La sous-zone NH
- La sous-zone NZ

Sont classés en zone N, les secteurs boisés et naturels et autres secteurs non-agricoles ou non-urbains ni ayant vocation à être urbanisés. En particulier sont classés en zone N :

- Les espaces boisés du Mont Miéry et de Serre-Long et les espaces naturels et boisés en continuité de ces secteurs.
- Les secteurs présentant des fonctionnalités environnementales fortes telles que les ruisseaux de Loye et d'Ourches et leurs abords, en cohérence avec les sous-axes 4.1 et 4.2 du PADD.



- Les sites accueillant des installations compatibles avec la vocation naturelle de leurs sols, en l'espèce la centrale photovoltaïque existante et celle projetée sur l'ancienne carrière de Chabeluc.
- Les parties du site Valsoyo non urbanisées n'ayant, par ailleurs, au titre de la lutte contre l'étalement urbain, pas vocation à accueillir des développements.
- Les deux grands terrains non bâtis et non équipés sur le secteur de Barthalène pour le premier et sur les Boudras pour le second, situés dans l'enveloppe urbaine principale du PADD mais pour lequel la vocation naturelle a décidé d'être affirmée par la commune.
- Des terrains situés dans l'enveloppe urbaine principale du PADD mais correspondant à des terrains agricoles naturels et forestiers n'ayant pas vocation à être investis.

Toutefois, certains secteurs spécifiques agricoles ou résidentiels ou accueillant des équipements sont ponctuellement classés en zone N :

- Terrains mixtes présentant des constructions non agricoles, des terrains naturels et des terrains exploités, par ailleurs situés dans l'enveloppe urbaine principale du PADD (Nord de Boudras, nord de la place Charlemagne, Nord du chemin de Guilambelle) ;
- Certains équipements publics isolés dans des secteurs à dominante agricole afin de les encadrer par des dispositions adaptées compte-tenu de l'intérêt général qu'ils revêtent (STEP, terrain de football, cimetière notamment). Leur classement en zone N et non pas U est rendu nécessaire afin de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de rationalisation foncière comme expliqué et justifié dans l'objectif 2 du PADD notamment.
- Les poches d'habitat diffus ou partiellement urbanisées situées dans les secteurs à dominante naturelle tel qu'expliqué et justifié dans l'objectif 5 du sous-axe 1.2. du PADD.
- Les poches d'habitat diffus ou partiellement urbanisées de plus 2 ou 3 hectares situées dans les secteurs à dominante agricole, lorsqu'il est possible de distinguer clairement ces poches d'un point de vue spatial et donc de reconnaître leur vocation non agricole. Ces secteurs ne pouvant pas être classés en zone U au regard de explications et justifications précisées dans les objectifs 2 et 5 du sous-axe 1.2 du PADD.

Concernant les terrains partiellement urbanisés situés en dehors de l'enveloppe urbaine principale, mais à proximité de celle-ci (Les Clots, Chabeluc), ces terrains sont classés en zone N du PLU car, n'ayant pas vocation à accueillir de développement urbain et étant situés dans des secteurs à dominante naturelle, ils relèvent d'un caractère d'espaces naturels. Les explications et justifications les concernant, notamment leur exclusion de l'enveloppe urbaine principale sont détaillées dans l'objectif 2 du sous-axe 1.2 du PADD notamment.

Concernant les terrains mixtes situés dans la partie nord de l'enveloppe urbaine principale du PADD (Au Nord des Boudras et au nord de la centralité à affirmer), ces derniers sont classés en zone N du PLU du fait de leur caractère non ou pas assez investi et compte-tenu du fait que leur investissement n'est pas nécessaire pour répondre aux objectifs du PADD en matière de développement urbain (voir étude de densité en fin de rapport). Afin de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et aux objectifs chiffrés de consommation foncière expliqués et justifiés dans l'objectif 4 du sous-axe 1.3 du PADD, leur investissement n'est pas justifié à ce stade.

Concernant la parcelle ZK161, cette dernière, bien que localisée dans l'enveloppe urbaine principale du PADD, correspond à un terrain ayant vocation agricole. Son investissement aurait pour effet une consommation de terrains agricoles naturels et forestiers qui affecterait le bilan communal au regard des objectifs futurs de la loi Climat & Résilience. Au regard de son caractère agricole, de l'objectif de densification des tissus urbains (objectif 1 du sous-axe 1.3. du PADD), des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des sols agricoles, ce terrain n'est pas prioritaire pour accueillir des logements. En effet, ce terrain ne rentre pas dans les cas prioritaires par l'objectif 1 du sous-axe 1.3 du PADD qui cible les terrains déjà investis dans l'enveloppe urbaine principale pour accueillir des nouveaux logements. Or, le terrain ayant vocation agricole ne peut pas être considéré comme déjà investi. Ensuite, la consommation de ce terrain agricole n'est pas



nécessaire pour répondre aux objectifs de production de logements de la commune. En effet, le projet communal prévoit l'investissement des terrains naturels au Nord de la place Charlemagne dans une logique de construction d'une centralité assurant mixité fonctionnelle, mise en valeur des mobilités douce, mise en valeur des équipements communaux création d'une zone de chalandise fonctionnelle pour faciliter l'implantation de nouveaux commerces sur la commune. Or ces terrains au Nord de la place Charlemagne sont suffisants pour accueillir la quarantaine de logements prévus par le PADD ne trouvant pas de capacités quantitatives ni qualitatives dans les tissus urbains déjà investis dans l'enveloppe urbaine principale. Au titre des obligations de lutte contre l'étalement urbain et des objectifs chiffrés de modération de la consommation expliqués et justifiés dans l'objectif 4 du sous axe 1.3. du PADD, il n'est pas justifié d'engager de nouvelles consommations d'espaces naturels agricoles et forestier sur ce terrain. Enfin, au regard de la stratégie urbaine consacrée par le PADD et des fonctionnalités urbaines à développer sur la commune, ce terrain ne peut pas se substituer aux consommations ENAF projetées au Nord de la place Charlemagne. Compte-tenu de l'environnement mixte dans lequel il se situe (urbain et naturel dominant aux alentours), un classement en zone N est retenu permettant la poursuite des cultures mais évitant les constructions agricoles non compatibles avec le voisinage urbain.

### **1. Sous-zone Np**

Parmi les terrains classés dans la zone N, une sous-zone Np est mise en place. Sont classés dans cette sous-zone les terrains non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine principale pour lesquels la commune souhaite affirmer une vocation naturelle en contexte urbain.

Le premier secteur ciblé est celui de la Barthalène qui est ciblé par le PADD pour accueillir un espace public collectif de type parc ou pour l'accueil d'un verger ouvert au public. La pertinence et nécessité de création de cet espace, aujourd'hui non bâti, est expliqué et justifié dans l'objectif 3 du sous-axe 1.3 du PADD.

Le second secteur ciblé est celui du grand terrain non bâti sur le secteur résidentiel des Boudras qui offre une respiration dans les tissus urbains et permet de préserver un cône de vue vers les remparts et façades surplombantes de la vieille ville. La préservation de cette perspective vers la vieille ville permet de traduire en partie l'objectif 1 du sous-axe 1.5 du PADD.

### **2. Sous-zone Npv**

Parmi les terrains classés dans la zone N, une sous-zone Npv est mise en place sur les secteurs accueillant des installations photovoltaïques existantes (celle repérée le long de la voie ferrée ciblée au PADD) et celle potentielle sur le secteur de l'ancienne carrière de Chabeluc.

Le classement Npv permet la mise en place d'un règlement adapté aux installations de production d'énergie photovoltaïque tout en en s'assurant que ces installations ne génèrent pas d'extension urbaine. En effet, répondre aux besoins de production d'énergies renouvelable doit se faire sans aller à l'encontre des objectifs de lutte contre la consommation foncière et l'étalement urbain. Le classement en zone N permet cette combinaison car il impose que les projets photovoltaïques, pour être autorisés, doivent être compatibles avec la vocation naturelle du site où il est implanté. Cela a pour conséquence de voir des projets se réaliser dans destruction d'espaces naturels. Sur ce point, un décret du 29 décembre 2023 précise les caractéristiques des projets photovoltaïques à ne pas prendre en compte dans le calcul de la consommation d'espaces au sens de la loi Climat & Résilience. Des projets qui ne respecteraient pas ces caractéristiques ne pourront être admis en zone N.



Le classement en sous-zone Npv de la centrale existante près de la voie ferrée est nécessaire et donc justifié, tel qu'expliqué et justifié dans l'objectif 6 du sous-axe 4.4 du PADD. Les limites retenues sont les limites strictes de l'installation existante.

Le classement en sous-zone Npv de l'ancienne carrière de Chabeluc pour y accueillir une centrale photovoltaïque est nécessaire donc justifié, tel qu'expliqué et justifié dans l'objectif 6 du sous-axe 4.4 du PADD. Les limites retenues celles de la parcelle accueillant cette ancienne carrière à l'exclusion de portions accueillant des espèces faunes et flores protégées (voir rapport d'évaluation environnementale).

Dans le cadre des visites de terrains naturalistes réalisées pendant la révision générale du PLU sur les lieux destinés à recevoir des projets, des espèces protégées ont été identifiées sur le site de l'ancienne carrière de Chabeluc. Il s'agit de l'Orchis Bouc (famille des orchidées) sur le plan floristique et du guêpier d'Europe sur le plan faunistique (voir l'évaluation environnementale pour plus d'information sur les espèces citées et les relevés naturalistes effectués).

Le site de l'ancienne carrière de Chabeluc est ciblé par le PADD pour l'accueil d'une nouvelle centrale photovoltaïque. La présence d'espèces protégées n'induit pas obligatoirement, au stade de la planification, l'impossibilité de réaliser ce projet. En effet, bien que les espèces protégées ne peuvent pas être détruites, des cas de dérogations sont toutefois prévus par le code de l'environnement. Dans le cas des projets photovoltaïques, la loi du 10 mars 2023 a même reconnu de manière « a priori » le caractère d'intérêt général des projets de centrales photovoltaïques, préalable nécessaire pour bénéficier une dérogation du code de l'environnement. Au regard de cette possibilité facilitée par le législateur, il est légitime de ne pas écarter la possibilité du principe d'un projet de centrale photovoltaïque dans le PLU. Charge à ce projet de démontrer lors de sa demande d'autorisation qu'il est soit compatible avec la préservation des espèces repérées, soit qu'il est fondé à bénéficier d'une dérogation sur les espèces protégées.

### 3. *Sous-zone NH*

La commune compte plusieurs ménages sédentarisés de la communauté des gens du voyage. Ces familles ancrées sur le territoire communal depuis quelques années habitent des terrains localisés de manière diffuse en dehors de l'enveloppe urbaine principale (mais à proximité relative toutefois). Des besoins spécifiques sont liés aux modes d'habiter des populations concernées avec, dans le cas présent, un habitat non formalisé composé de constructions précaires. La volonté de la commune est de reconnaître ces usages, modes d'habiter et répondre aux besoins d'adaptation modérée des terrains à ces usages. En revanche, la commune ne souhaite pas permettre de nouveaux développements sur ces terrains ni en superficie ni en densité d'usagers.

Sont ciblés pour cela deux parcelles, ou partie de parcelles, localisées au Nord des Boudras, isolées entre des terrains à dominante naturelle. Compte-tenu de cette localisation et des objectifs du PADD qui contraignent strictement les possibilités de construction en dehors de l'enveloppe urbaine principale, un classement en zone Naturelle est donc nécessaire.

S'applique en zone N un principe de base d'inconstructibilité. Toutefois, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme précise que l'on peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières » des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées dans lesquels peuvent être autorisés » :

- « Des constructions »,
- « Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » ;
- « Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

**La commune décide donc de recourir aux possibilités des « secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) pour répondre à l'objectif 4 du sous-axe 2.1 du PADD.** Le principe de ce STECAL est d'identifier et localiser précisément ces lieux d'habitat et leurs limites et de permettre des droits à construire



très mesurés pour permettre la mise aux normes, notamment sanitaires, des habitats et quelques mesures de confort. Compte-tenu des besoins particuliers, les possibilités prévues en zone N classique par le code de l'urbanisme en matière d'extension et annexe des bâtiments existants n'est pas suffisant ni adaptés. Il est donc nécessaire de faire usage du dispositif exceptionnel des STECAL.

L'objet de ce zonage est de pouvoir utiliser ces différentes possibilités en matière de droit à construire en les précisant dans un règlement adapté aux objectifs de la commune et consistant plus précisément à autoriser ou permettre la réalisation de constructions en dur pour accueillir les deux logements déjà existants dans le périmètre. Dans tous les cas aucun développement nouveau ne sera permis. Les usages reconnus et autorisés devront se limiter aux périmètres définis par la sous-zone NH.

### 1. **Sous-zone NZ**

En cohérence avec les objectifs du PADD relatifs à la poursuite des activités du ZOO d'Upie expliqués et justifiés dans l'objectif 1 du sous-axe 3.4 du PADD, la commune souhaite rendre possible un projet porté par le ZOO sur la parcelle ZD130 qui participera à sa pérennité et à son renforcement.

Le projet consiste en la réalisation d'installations complémentaires qui élargiront les capacités d'accueil d'animaux sur un terrain contigu au site actuellement exploité. La nature de ces nouvelles installations, nécessitant très peu de constructions nouvelles, est cohérente avec les objectifs d'un encadrement strict des possibilités mesurées d'évolution du ZOO du fait de sa localisation en dehors de l'enveloppe urbaine principale, comme expliqué et justifié dans l'objectif 3 du sous-axe 1.2 du PADD. En effet, ce projet prévoit un élargissement du périmètre du zoo pour l'accueil de loges (cages) permettant l'accueil et l'exposition de nouveaux animaux lesquelles ne génèrent pas, en général, d'emprise au sol ni de surface de plancher. Par ailleurs, le projet nécessite la préservation du couvert boisé existant sur la parcelle ZD130.

L'objectif de ce secteur est de permettre au zoo de s'étendre dans cet espace boisé par la conception d'environ 13 enclos/abris/volières (chauffés en hiver), de cheminements piétons et d'une aire de jeux en robinier et de tables de pique-nique. La taille du sous-secteur STECAL est justifiée par le besoin de réaliser des enclos qui utilisent des périmètres importants pour lesquels le site actuel n'est pas assez grand. En effet pour accueillir 13 enclos de 1500 m<sup>2</sup>, surface nécessaire pour le bien-être des animaux, dont certains attendus seront de grande taille (loups, ours, cerf huppé...), il faut compter environ 20000 m<sup>2</sup> de zone de loisirs.

Le zoo d'Upie projette donc de réaliser environ 13 enclos nouveaux pour accueillir des espèces animales exotiques (panda roux, servals, gibbons, margays ours à lunette...). Pour chacun des enclos, selon les espèces, sont également nécessaires des volières ou des cabanes ou des cages/loges. Certaines de ces constructions sont génératrices d'emprise au sol, notamment les cabanes. Ainsi, le règlement permet la réalisation de 2000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit environ 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par enclos pour la mise à l'abri des animaux et certains usages techniques nécessaires à la logistique de l'activité du zoo. Cela permettrait la réalisation de certains jeux en plein air pour les enfants. Ces emprises au sol pourraient correspondre à des surfaces de plancher. Afin de s'assurer que la part des surfaces de plancher ne soit pas significative, celle-ci est limitée à 500m<sup>2</sup> sur l'ensemble du STECAL, soit 38 m<sup>2</sup> de surface de plancher par enclos environ. En effet, la création de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher correspondrait à un développement urbain incompatible avec la vocation naturelle de la zone. Enfin, le règlement admet les volières non constitutives d'emprise au sol.

En conséquence, le projet pourrait être réalisé sans remettre en cause la vocation naturelle du terrain. Toutefois, la zone N dans ses principes de base, ne permettrait pas sa réalisation car s'applique en zone N un principe de base d'inconstructibilité. Toutefois, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme précise que l'on peut « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières » des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées dans lesquels peuvent être autorisés » :

- « Des constructions »,
- « Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » ;



- « Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

**La commune décide donc de recourir aux possibilités des « secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) pour permettre le projet du ZOO d'Upie en cohérence avec l'objectif 1 du sous-axe 3.4 du PADD relatif à la poursuite de cette activité, d'une part, et l'encadrement strict des possibilités d'évolution limitées et mesurées de cette activité en dehors de son site actuel en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain.**

Dans tous les cas aucune construction nouvelle ni aucun aménagement nouveau ne sera permis s'il remet en cause la vocation naturelle du terrain. Les constructions plus conséquentes nécessaires pour répondre aux installations complémentaires réalisées devront être localisées dans la sous-zone UI qui restera le site charnière de l'activité. C'est cette association entre la sous-zone UI qui rend faisable le projet dans le respect de la vocation naturelle de la parcelle ZD130.

Afin d'apporter des garanties quant à la préservation du couvert forestier, des prescriptions graphiques sont par ailleurs fixées sur la sous-zone NZ.



## E. Bilan des surfaces du PLU

PLU avant révision générale			PLU 2022-2034			Evolution en %
ZONES	SURFACES (en ha)	%	ZONES	SURFACES (en ha)	%	
<b>Urbaines</b>			<b>Urbaines</b>			-16%
UA/UAa	4,8	0,25	UA	8,1	0,41	
UB	3,3	0,17	UB	32,3	1,65	
UC	44,7	2,29	UI	3,7	0,19	
UI	4,6	0,23	UL	7,5	0,38	
UL	7,2	0,37	UE	2,6	0,13	
<b>Sous-total</b>	<b>64,6</b>	<b>3,31</b>	<b>Sous-total</b>	<b>54,1</b>	<b>2,77</b>	
<b>A urbaniser</b>			<b>A urbaniser</b>			-95%
AUo (1)	8,9	0,46	1AU	0,9	0,04	
AU (2)	22,8	1,17	2AUI	0,7	0,04	
<b>Sous-total</b>	<b>31,7</b>	<b>1,62</b>	<b>Sous-total</b>	<b>1,6</b>	<b>0,08</b>	
<b>Agricoles</b>			<b>Agricoles</b>			48%
A	833,6	42,68	A	915,9	46,90	
			As	35,7		
Ae	0,5	0,03	Aar	284,4		
<b>Sous-total</b>	<b>834,1</b>	<b>42,71</b>	<b>Sous-total</b>	<b>1235,9</b>	<b>63,28</b>	
<b>Naturelles</b>			<b>Naturelles</b>			-35%
N	966,3	49,48	N	655,8	33,58	
Ne	35,4	1,81			0,00	
Na	0,6	0,03			0,00	
NL	8,5	0,44			0,00	
Ns	3,6	0,18			0,00	
Nj	2,5	0,13			0,00	
Nep	5,6	0,29			Npv	
			Np	0,8	0,04	
			NH	0,1		
Nep	2,5	0,13	NZ	2,3	0,12	
<b>Sous-total</b>	<b>1022,7</b>	<b>52,36</b>	<b>Sous-total</b>	<b>661,4</b>	<b>33,86</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1953,00</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1953,00</b>	<b>100</b>	

## IV. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

### A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### 1. *Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités / Limitation de certaines constructions et activités*

Ces deux chapitres règlementent les destinations de constructions, les usages des sols et les natures d'activités interdites ou soumises à des conditions particulières.

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 1.2 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, **les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent**. Un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 1.2 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

L'encadrement des destinations de constructions, les usages des sols et les natures d'activités visent à mettre en œuvre les orientations définies au PADD.

ZONE	Justification des dispositions réglementaires
<p>UA</p> <p>UB</p> <p>1AU</p>	<p>Dans une logique de mixité sociale cohérente avec la stratégie d'affirmation d'une centralité sur la commune, la sous-zone UA admet toutes les destinations urbaines de centralité mixte et exclut les activités agricoles et forestières ainsi que les activités urbaines générant des nuisances comme l'industrie, le commerce de gros, les entrepôts, ou celles inadaptées aux tissus urbains denses de la centre-bourg comme les sous-destinations de centre des congrès ou autres hébergements touristiques.</p> <p>La sous-zone UB et l'ensemble de ses sous-secteurs, hormis UBa' ne font pas partie de la centralité choisie par la commune et n'ont pas vocation à accueillir d'autres activités urbaines que résidentielles. Dans le respect de la stratégie de renforcement du cœur de bourg, les destinations commerciales et autres destinations urbaines non résidentielles sont interdites dans le sous-secteur, tout comme les autres sous-destinations déjà interdites en sous-zone UA. Sont admises les possibilités encadrées et limitées de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de répondre à certains besoins liés aux activités d'auto-entrepreneuriat. Les constructions pavillonnaires et leurs terrains individuels se prêtent bien à ces possibilités. En revanche, le sous-secteur UBa* assure une transition entre la centralité et les tissus pavillonnaires via la façade de ce secteur donnant sur la RD342. Afin de permettre des activités de centralités sur cette façade urbaine, en cohérence avec la polarité commerciale de la superette et de la pharmacie juste en face, les sous-destinations de type commercial sont admises dans ce sous-secteur.</p> <p>Pierre angulaire de la stratégie d'affirmation d'une centralité sur la commune, les sous-destinations de centralité y sont admises, selon les mêmes logiques que celles expliquées pour la sous-zone UA. Toutefois, au regard des capacités foncières de la zone et du programme que doit permettre de réaliser cette zone pour répondre aux objectifs divers du PADD, elle ne dispose pas des capacités pour accueillir des sous-destinations telles que cinéma et hôtels.</p>
<p>UI</p>	<p>Conformément aux objectifs en matière économique, la sous-zone UI admet les activités économiques secondaires, les entrepôts et le commerce de gros, soit les activités économiques</p>

	<p>qui s'insèrent mal dans les tissus urbains à dominante résidentielle. Les sous-destinations résidentielles ou qui participent à l'animation des centralités, notamment le commerce y sont proscrites pour éviter les conflits d'usage (logique de spécialisation expliquée et justifiée dans le sous-axe 3.2 du PADD) et ne pas mettre en concurrence le cœur de bourg. La sous-zone UI admet toutefois la destination bureau car cette dernière peut s'inscrire dans la continuité des dynamiques économiques secondaires ou logistiques. Elle admet également les constructions qui accueillent du public mais qui ne relèvent pas du commerce car ces dernières sont moins fonctionnelles en matière d'animation des espaces publics. Seuls les équipements publics pouvant tolérer les nuisances générées par les activités admises dans la zone pourront y être autorisées.</p>
<b>UE</b>	<p>La vocation de ces zones est la spécialisation en matière d'équipements publics et d'intérêt général. Sont autorisés sans condition la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et ses sous-destinations. Toutes les autres destinations sont interdites en dehors de l'hébergement qui peut répondre à des besoins qui relèvent de l'intérêt général.</p>
<b>UL</b>	<p>Conformément aux explications et justifications apportées dans l'objectif 3 du sous-axe 1.2 et dans le sous-axe 3.4 du PADD, les sous-destinations nécessaires au tourisme sont admises en sous-zone UL et son sous-secteur UL'. Toutefois, au regard de la nature de l'activité événementielle de Valsoyo, ce secteur est le seul à pouvoir accueillir des destinations hôtelières, en cohérence avec les activités existantes sur ce site. Au titre des orientations du PADD concentrant les autres fonctions urbaines sur l'enveloppe urbaine principale, toutes les sous-destinations urbaines sont interdites ainsi que les constructions agricoles et forestières qui n'ont pas vocation à être accueillie dans ces sites accueillant du public.</p>
<b>2AUI</b>	<p>Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la modification ou à la révision du PLU, aucune construction nouvelle, quelle que soit sa destination n'est admise. De même tout usage, affectation des sols et types d'activités susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone est interdit. Il n'existe pas de constructions existantes en zone 2AUI qui rende nécessaires les possibilités d'annexe et d'extension des bâtiments existants. Seuls les aménagements d'intérêt général sont ainsi autorisés.</p>
<b>A Aar As</b>	<p>Les articles L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme précisent de manière exhaustive ce que le règlement du PLU « peut » admettre en zone agricole. Parmi la liste de ces possibilités, et en cohérence avec les objectifs du PADD, le règlement du PLU d'Upie retient les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au regard de la vocation agricole de la zone, les constructions de la sous-destination exploitation agricole sont admises dans les limites fixées aux R 151-23 et L 151-11. Cela comprend également les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relevant des activités agricoles (certains élevages par exemple).</li> <li>- Conformément aux possibilités conférées par l'article L.151-11 le règlement permet constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous réserve des conditions prévues par ce même article (objectifs 7 sous-axe 3.1 du PADD).</li> <li>- Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments repérés au plan de zonage (voir justifications des prescriptions graphiques), peuvent bénéficier de changement de destination. Ces changements de destination pourront permettre la mise sur le marché de logements en accord avec la stratégie résidentielle de la commune (objectif 5, sous-axe 1.2 du PADD) ou des activités d'hébergement ou de loisirs en accord avec la stratégie touristique (objectifs 8 et 9 du sous-axe 3.1 du PADD).</li> <li>- De plus, conformément à l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela exclut de fait les sous-destinations liées à l'enseignement, les équipements culturels et sportifs et la sous-destination « autres équipements</li> </ul>

	<p>recevant du public ». L'admission de certains équipements publics compatibles avec la vocation agricole comprend également les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pouvant les concerner.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De plus, conformément à l'article L 151-12, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'encadrement réglementaire défini en zone A pour l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes est conforme à la doctrine fixée par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, naturels et forestiers de Drôme.</li> </ul> <p>Par ailleurs, en cohérence avec l'objectif 2 du sous-axe 3.5 du PADD, sont exceptionnellement admises les activités de carrière sur les secteurs ciblés à ce titre par une trame graphique. Les justifications du recours à cette trame graphique et sa localisation sont justifiées dans le chapitre traitant des prescriptions graphiques du présent rapport.</p> <p>Toutefois, une sous-zone Aar est créée dans lequel des restrictions supplémentaires sont apportées aux règles de base de la zone A. Ces restrictions portent sur l'encadrement des dispositifs photovoltaïques et agrivoltaïques dans les principaux points de covisibilité avec la vieille ville et la chapelle Saint-Baudille comme expliqué et justifié dans la présentation de la sous-zone Aar. Pour permettre cet encadrement, le PLU s'appuie sur les possibilités prévues par l'article L.151-42-1 C.U. L'encadrement des installations de production d'énergie renouvelable relevant de l'agrivoltaïsme est instauré au regard des possibilités du premier paragraphe de cet article du code de l'urbanisme compte-tenu de leur incompatibilité avec la sauvegarde des paysages et de la qualité architecturale et paysagère offert par les covisibilités avec la vieille ville et la chapelle Saint Baudille. L'interdiction des centrales photovoltaïques, même compatibles avec l'activité agricole au sens de l'article L.111-29 du code de l'urbanisme, est instauré au titre du deuxième paragraphe de l'article L.151-42-1 C.U. Ce principe d'interdiction est appliqué au regard de l'incompatibilité de ces installations avec la sauvegarde des paysages et de la qualité architecturale et paysagère offert par les covisibilités avec la vieille ville et la chapelle Saint Baudille et en anticipation de la mise en place d'une cartographie des zones d'accélération des énergies renouvelables en cours de réalisation. Pour rappel, ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel.</p> <p>Enfin, compte-tenu des explication et justifications apportées quant à la présentation, plus haut de la sous-zone As, les possibilités de constructions permises en zone agricole ne sont pas mises en place. Il s'agit d'éviter toute construction présentant des impacts paysagers ou des risques de conflits d'usages avec des zones urbaines. Seules sont admises les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 CU, lesquelles sont des évolutions mesurées à impact limitées et pas des développements. Les interdictions mises en place concernant les installations de production d'énergie renouvelable, dont l'agrivoltaïsme trouve les mêmes justifications que celles de la sous-zone Aar.</p>
<p><b>N</b> <b>Np</b> <b>Npv</b> <b>NH</b> <b>NZ</b></p>	<p>Au regard de la vocation naturelle de la zone, et des objectifs fixés au PADD en matière de préservation et de mise en valeur des réservoirs de biodiversité, <b>les possibilités de constructions et d'aménagement sont très limitées et strictement encadrées.</b> Les articles L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme précisent de manière exhaustive ce que le règlement du PLU « <b>peut</b> » admettre en zone naturelle. Parmi la liste de ces possibilités, et en cohérence avec les objectifs du PADD, le règlement du PLU d'Upie retient les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au regard de la vocation naturelle et forestière de la zone, les constructions de la sous-destination exploitation forestière sont admises dans les limites fixées aux R 151-25 et L 151-11.</li> <li>- Conformément aux possibilités prévues par l'article R.151-25 CU et compte-tenu de l'existence de bâtiments agricoles ponctuellement isolés en zone N, les constructions de</li> </ul>



la sous-destination exploitation agricole sont admises dans les limites fixées aux R 151-25 et L 151-11.

- Conformément à l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions nécessaires à des équipements collectifs sont admises en zone **N** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela exclut de fait les sous-destinations liées à l'enseignement, les équipements culturels et sportifs et la sous-destination « autres équipements recevant du public ». L'admission de certains équipements publics compatibles avec la vocation naturelle comprend également les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pouvant les concerner.
- 
- Conformément à l'article L 151-12, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone **N**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'encadrement réglementaire défini en zone N pour l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes est conforme à la doctrine fixée par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, naturels et forestiers de la Drôme.
- Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments repérés au plan de zonage (voir justifications des prescriptions graphiques), peuvent bénéficier de changement de destination. Ces changements de destination pourront permettre la construction de logement en accord avec la stratégie résidentielle de la commune ou des activités d'hébergement ou de loisirs en accord avec la stratégie touristique (objectifs 8 et 9 du sous-axe 3.1 du PADD).

Les interdictions mises en place de manière générale en zone N concernant les installations de production d'énergie renouvelable, hors sous-zone Npv, se fonde sur les mêmes dispositions du code de l'urbanisme que celles présentées et justifiées pour la sous-zone Aar. Le motif de leur interdiction est dans ce cas celui de leur incompatibilité avec la sauvegarde des espaces naturels.

En sous-zone Npv, sont admises les, à la différence du reste de la zone N, les installations photovoltaïques. Les explications et justifications concernant ces possibilités sont apportées dans la présentation de cette sous-zone. Ces installations sont admissibles en zone N au regard de la possibilité pour le règlement d'autoriser les équipements d'intérêt général (L.151-11 CU) sous réserve de leur compatibilité avec la vocation naturelle du site d'implantation concerné. Alors qu'une ancienne carrière est située sur un des deux sites Npv, sont admis les réaménagements de carrière ainsi que les installations de stockage de déchets inertes. Ces dernières sont utiles, voire nécessaires, pour les éventuels comblement en lien avec le réaménagement et parce que ces anciennes carrières sont des exutoires pertinents et nécessaires pour stocker les matériaux de chantier après démolition et recyclage (lutter contre les dépôts sauvages).

Deux sous-secteurs au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme afin d'admettre, de manière exceptionnelle et circonstanciée, des droits à construire limités. La mise en place de ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont soumis à avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, naturels et forestiers de la Drôme. Ces droits à construire sont accompagné de règles encadrant les possibilités admises dans le respect des critères fixés par l'article L.151-13 CU et de leur traduction dans la doctrine départementale (encadrement de la hauteur, de l'implantation, de la densité, de leur insertion dans l'environnement, obligation de leur compatibilité avec le maintien de la vocation de la zone, condition de raccordement, hygiène et sécurité...). La présentation de ces STECAL est développée dans la présentation plus haut des sous-zone NH et NZ. Les surfaces et densités limitées fixées par le règlement de ces sous-zone sont calibrées afin de permettre les projets soutenus tout en assurant leur caractère mesuré.



Pour le STECAL NH, les surfaces de plancher limitées correspondent à la taille de deux bâtiments maximum sur l'ensemble de la zone. L'objectif de la commune est de permettre aux deux ménages présents sur le site de pouvoir réaliser des constructions pérennes en lieu et place des deux constructions précaires existantes. Avec la limite de 160m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale sur toute la zone, il s'agit de s'assurer que les droits à construire mis en place ne permettront pas la réalisation de constructions en plus de celles existantes, mais bien de leur remplacement.

Pour le STECAL NZ, le zoo d'Upie projette de réaliser environ 13 enclos nouveaux pour accueillir des espèces animales exotiques (panda roux, servals, gibbons, margays ours à lunettes...). Pour chacun des enclos, selon les espèces, sont également nécessaires des volières ou des cabanes ou des cages/loges. Certaines de ces constructions sont génératrices d'emprise au sol, notamment les cabanes. Ainsi, le règlement permet la réalisation de 2000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit environ 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par enclos pour la mise à l'abri des animaux et certains usages techniques nécessaires à la logistique de l'activité du zoo. Cela permettrait la réalisation de certains jeux en plein air pour les enfants. Ces emprises au sol pourraient correspondre à des surfaces de plancher. Afin de s'assurer que la part des surfaces de plancher ne soit pas significative, celle-ci est limitée à 500m<sup>2</sup> sur l'ensemble du STECAL, soit 38 m<sup>2</sup> de surface de plancher par enclos environ. En effet, la création de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher correspondrait à un développement urbain incompatible avec la vocation naturelle de la zone. Enfin, le règlement admet les volières non constitutives d'emprise au sol.

Les destinations et sous destinations sont fixées de manière exhaustives par le code de l'urbanisme. Le PLU n'est pas en mesure de définir d'autres types d'occupation du sol. En revanche, il peut préciser des règles concernant les manières d'utiliser de ce sol. Sont ainsi interdits dans toutes les zones les exhaussements et affouillements non liés à des occupations du sol autorisées dans chaque zone. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relevant des régimes de l'enregistrement et de l'autorisation environnementale sont interdites dans toutes les zones résidentielles afin de ne pas exposer les populations aux risques, tout comme les dépôts de véhicules ou autres matériaux. Les occupations temporaires par des logements mobiles ou démontables ou de loisirs ou le camping isolé sont interdits dans toutes les zones hormis en UE afin de préserver le caractère bâti des zones urbaines et les enjeux naturels et agricoles des A et N. Enfin, les activités de carrière sont interdites partout hormis dans les secteurs spécialement dédiés à cet effet.

## 2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

### Mixité sociale

L'article L 151-15 permet de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La mixité sociale est abordée par des règles définies graphiquement et précisées dans les dispositions générales du règlement. Il s'agit de la trame de mixité sociale « secteur de mixité sociale » fixée **en sous-zone 1AU**. Ces prescriptions sont présentées dans le chapitre relatif aux prescriptions graphiques du règlement. Les justifications motivant le recours à ces dispositions sont exposées dans la partie présentant cette prescription graphique.

## B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions en matière de volumétrie et implantation des constructions se traduisent par des règles en matière d'emprise au sol des constructions, de hauteur et d'implantation par rapport aux limites de tènement (implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives). Les règles fixées dans les différentes zones, sous-zones et, le cas échéant, sous-secteur sont définies dans une recherche d'équilibre entre les objectifs suivants du PADD :

- Concrétiser la stratégie foncière résidentielle en favorisant des développements nouveaux et des adaptations des constructions existantes atteignant des niveaux de densités différents dans une logique de rationalisation foncière et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Pour les activités économiques, dont agricoles, permettre des constructions en accord avec les besoins type de chaque destination économique ;
- Adapter les densités et morphologies des nouveaux projets afin
  - o d'assurer la bonne insertion urbaine, paysagère et architecturale des développements nouveaux en accord notamment avec les tissus existants situés à leurs abords,
  - o afin de ne pas dégrader les abords des éléments urbains, notamment bâtis, présentant des caractéristiques patrimoniales,
  - o afin d'assurer la bonne insertion des opérations nouvelles situées sur la place Charlemagne,
  - o afin de favoriser le maintien d'une trame verte et végétale dans les zones urbaines au bénéfice de la biodiversité, de la lutte contre les îlots de chaleur et l'adaptation au changement climatique et du traitement des eaux pluviales à la parcelle,
  - o afin de limiter les risques et nuisances vis-à-vis des constructions et espaces publics aux alentours, notamment pour les activités économiques.

Sur le plan résidentiel et commercial, les densités et morphologies retenues devront notamment participer à la stratégie d'affirmation de la centralité et en particulier de la mise en valeur de la place Charlemagne.

**En sous-zone UA**, sont admises des hauteurs jusqu'en R+2 avec plafonds haut, sont exigées des implantations à l'alignement et sur une au moins une limite séparative, en particulier des fronts de rue (via des dispositions différentes dans une bande de 15 mètres mesurées depuis le domaine public) afin de permettre une densification de la sous-zone, de respecter les morphologies existantes et atteindre une densité nécessaire dans une logique de rationalité foncière. Sont prises en compte les spécificités de la vieille ville avec des applications de la règle adaptées aux parcelles présentant une double orientation sur le domaine public.

**En sous-zone UB**, les hauteurs sont limitées à R+1 et des reculs marqués sont exigés par rapport aux limites afin de s'insérer dans les tissus pavillonnaires aux alentours. Il s'agit de préserver une offre de logements pavillonnaire sur la commune pour l'accueil de grandes familles dans cette sous-zone et d'assumer un principe de densité moindre également pour des raisons de fonctionnalité urbaine (comme expliqué dans la présentation de la sous-zone plus haut), de limiter les conflits de voisinage et préserver l'intimité de cette forme d'habitat. Si les sous-secteurs de la zone UB partagent avec le reste de la zone les limites fixées en matière de hauteur, en revanche, des règles différenciées très distinctes sont ici prévues car ce découpage en sous-secteur permet d'adapter la stratégie de densification des tissus pavillonnaires de la commune, en cohérence avec le PADD et les spécificités décrites dans la présentation de chacun des sous-secteurs.

Ainsi,

- En sous-secteur UBa où une densification est permise et souhaitée, des règles d'implantation avec des reculs moindres sont imposées, permettant même l'implantation en limite de domaine public et en limite séparative.
- En sous-secteur UBa', en transition avec la zone UA, où des projets sont déjà définis, il s'agit de permettre un traitement des aménagements devant le domaine public et en limite séparatives



adaptées à ce projet (parking devant la route départementale et prise en compte de la hauteur du bâtiment collectif pour le calcul de la distance minimale de retrait).

- En sous-secteur, à l'inverse des sous-secteurs précédents, il s'agit de renforcer les contraintes à la densification afin de respecter les orientations expliquées et justifiées dans l'objectif 4 du sous-axe 1.2 du PADD). Les reculs importants exigés sont en cohérence avec ceux observés sur le secteur dans son état actuel et permettent de limiter les continuités bâties dans le paysage. Les dispositions en matière de recul sont renforcées par un coefficient d'emprise au sol de 15% maximum cohérent avec les densités observées sur le site actuel (entre 4% et 15% observés).

**En sous-zone UI**, les limites de hauteur sont fixées à 10 mètres en accord avec les besoins caractéristiques des différentes activités économiques existantes ou attendues, à savoir de l'artisanat principalement (et pas de grandes activités industrielles) et afin d'assurer la bonne insertion des constructions alors que la zone est située en pied de vieille ville et que cela soulève des enjeux paysagers importants. Outre la nature des activités qui permet plus facilement une certaine proximité entre les bâtiments, des reculs limités sont fixés, voire des possibilités d'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la densification de cette zone et créer des conditions pour l'accueil, si possible, de constructions nouvelles. L'emprise au sol n'est pas réglementée afin d'obtenir la meilleure rationalité foncière.

**En sous-zone UE**, compte-tenu de la maîtrise foncière publique qui apporte des garanties en matière de bonne insertion des constructions d'un côté, et la nécessité de souplesse réglementaire afin de faciliter la réalisation de constructions ou installation d'équipements d'intérêt général ou de services publics, de l'autre, il n'est pas fixé de hauteur ni de coefficient d'emprise au sol, ni de règle de recul.

**En sous-zone UL**, les développements sont nécessaires pour l'économie de loisirs communale et aux alentours, mais, compte-tenu de ses localisations en dehors de l'enveloppe urbaine principale fixée par le SCoT, il est toutefois essentiel de contenir ces développements. L'apport de public doit être contenu afin de ne pas affecter les fonctionnalités agricoles et/ou naturels des secteurs à leurs alentours. A ce titre, des dispositions sont fixées afin de contenir précisément les capacités de constructions nouvelles et donc d'accueil de public nouveau. Ainsi, une emprise au sol maximum de 25% est fixée en zone UL (soit 6500 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol sur Valsoyo qui compte déjà 4000<sup>2</sup> de construction présentant de l'emprise au sol). Ce chiffre est limité à 15% en sous-secteur UL' correspondant au ZOO car ce dernier a vocation à accueillir moins de destinations d'activité (hôtellerie n'est pas admises dans cette sous-zone). Afin de ne pas aller à l'encontre de l'effort national de production d'énergies renouvelables et des objectifs du PADD visant à favoriser la production d'énergies renouvelables, les ombrières photovoltaïques ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol de ces sites qui disposent de grands parkings où ce type d'installation serait pertinent et dans certains cas obligatoires. Il s'agit de ne pas empêcher ce type d'installations.

**En sous-zone 1AU**, aucune disposition n'est fixée car les principes de hauteur et d'implantation sont fixés dans l'OAP Charlemagne. L'OAP aborde ces questions avec davantage de pragmatisme et un autre degré de précision que ne peut le faire le règlement, tout en permettant une marge de souplesse pour le ou les futurs aménageurs et constructeurs, dans une logique opérationnelle optimale.

**En sous-zone 2AU**, aucune disposition n'est fixée pour cette zone non ouverte à l'urbanisation.

**En zones A et N**, des hauteurs sont fixées à 9m (hors activités agricoles) pour limiter les impacts paysagers et environnementaux des constructions et fixer des limites de hauteur aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. En revanche, une hauteur à 5 mètres maximum est fixée pour les annexes des habitations existantes afin de respecter la doctrine départementale en la matière. En zone A, les hauteurs sont limitées à 10 mètres pour les activités agricoles en accord avec les besoins typiques de ce type d'activité. Les zones A et N favorisent l'imposition de reculs afin de limiter la densification de ces secteurs où les développements doivent être très contraints (afin de préserver les fonctionnalités agricoles et environnementales des sols et sites). Des reculs renforcés sont imposés le long des routes départementales afin de ne pas affecter la sécurité routière de ces axes et

préserver les usagers des constructions des nuisances générées par ces axes. Les distances mises en places sont celles recommandées par le Conseil Départemental de la Drôme, gestionnaire de ces voies. Le recul est de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD538 conformément aux dispositions de l'article L.111-6 CU concernant les voies à grande circulation. Des emprises au sol maximales sont fixées pour les constructions admises dans les STECAL NH et NZ conformément aux obligations fixées par l'article L.151-13 CU.

Le Code de l'Urbanisme autorise (article R151-2 2°) à définir des règles différenciées selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions. De plus, l'article R151-13 précise que les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Enfin, l'article R151-12 indique que les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès-lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Des règles alternatives sont fixées dans les différentes zones en ce qui concerne les hauteurs et les implantations de bâtiments dans les logiques exposées ci-dessus.

Des règles alternatives sont également fixées pour les bâtiments et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt public ou collectif dans toutes les zones du PLU. Cette approche offre une souplesse à des futures constructions dont la compétence relève d'institutions publiques le plus souvent et dont la finalité est directement de l'ordre de l'intérêt général.

## C. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. *Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures*

Le PADD vise à contribuer à la préservation et à la valorisation du cadre de vie et également à une protection accrue des caractéristiques patrimoniales de la commune, notamment en ce qui concerne sa vieille ville. Pour cela, il est nécessaire de prendre en compte l'environnement bâti et paysager existant pour veiller à la qualité de l'intégration des nouvelles constructions. L'intégration des nouvelles constructions passe par le souci d'une cohérence architecturale avec l'existant en matière de couleurs des façades, de forme des toitures, d'aspect des clôtures...

Pour la mise en œuvre des orientations du PADD en matière d'intégration des nouvelles constructions et dans le respect des articles R 151-39 et R 151-41 2° du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit édicte des dispositions concernant les façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures afin d'assurer l'insertion des constructions dans leurs abords, et de favoriser la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions. Aussi, des dispositions sont prises en matière :

- **D'implantation et volumes des constructions dont les pans de toitures** : Des règles similaires sont fixées dans les zones notamment résidentielles (UA, UB, UL, 1AU, A – hors agricole et N). Ces règles respectent les caractéristiques bâties existantes et assurent une protection du patrimoine, la bonne composition architecturale et l'insertion dans les tissus alentours des nouvelles constructions. Des dispositions apportent des précisions sur la prise en compte de la topographie qui joue un rôle très fort en matière d'aspect extérieur. En dehors de la sous-zone UA, au caractère patrimonial très fort, le règlement admet toutefois les solutions d'architecture contemporaines qui s'inscrivent dans le respect des autres règles édictées (nécessaire pour prendre en compte les techniques de constructions et normes de l'époque). Des règles différentes sont définies en zone d'activités pour les bâtiments d'activités ainsi que pour les bâtiments agricoles en zone A. Ces dispositions plus souples permettent le développement de construction dont l'aspect extérieur est en général moins soigné sans pour autant abandonner tout principe d'intégration paysagère. Un nombre important de dispositions restent toutefois applicables en zone UI du fait de sa localisation en pied de vieille ville et de



l'importance des enjeux de préservation de la silhouette de cette dernière et de la protection de son patrimoine caractéristique de manière générale.

- **D'éléments de surface dont les couleurs et aspects des façades et couverture de toitures** : Des règles sont fixées en prenant en compte les caractéristiques principales des tissus bâtis existants dans la logique de cohérence de l'aspect extérieur de la commune.

- **de composition et hauteur des clôtures afin d'assurer leur insertion paysagère** : Les dispositions divergent en sous-zone UA par rapport à d'autres zones à dominante résidentielle, où le traitement des clôtures est différent au niveau de l'existant, présente une unité de traitement particulier par rapport au reste de la commune et joue un rôle très fort dans le dialogue avec les espaces publics de la vieille ville et ses abords. Les caractéristiques en zone UA sont ainsi à dominante minérale. En sous-zone UB, UL, UE, 1AU, A et N, les dispositions sont légèrement différentes et prévoient des traitements davantage végétalisés, en cohérence avec les objectifs du PADD concernant la biodiversité et le traitement des eaux pluviales. En zone A et N sont imposées des obligations de perméabilité des clôtures afin de permettre la circulation de la petite faune au regard de la biodiversité riche de ces lieux et des objectifs de préservation de la biodiversité. L'OAP trame verte et bleue renforce les obligations de perméabilité de clôtures dans ces zones (voir justifications Trame verte et bleue). La zone A et N permettent aussi des traitements de clôtures plus minéraux afin d'assurer un respect du caractère patrimonial des anciennes constructions agricoles nombreuses diffuses sur l'ensemble du territoire. La zone UE se voit fixer des règles en matière de traitement des clôtures afin d'assurer une cohérence de traitement de ces éléments très impactant dans le paysage urbain, notamment lorsqu'elles limitent le domaine public. Il en est de même avec la zone UI qui malgré son caractère et ses besoins économiques doit imposer un effort d'intégration du fait de sa localisation en pied de vieille ville avec les cônes de vue importants à préserver. Afin de s'adapter aux spécificités des activités économiques, des murs pleins sont admis dans cette sous-zone, en plus des dispositifs prévus dans les autres zones urbaines (hors UA).

- **Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques** : Ces éléments saillants des bâtiments, potentiellement très impactant sur le plan visuel, sont encadrés afin d'assurer leur meilleure intégration, sans contraindre leur mise en place cependant.

Pas de règle détaillée en zones UE en dehors des clôture et équipements type pompe à chaleur. Cette approche offre une souplesse à des futures constructions dont la compétence relève d'institutions publiques, notamment, et dont la finalité est directement de l'ordre de l'intérêt général.

La zone 2AUI n'est pas règlementée compte-tenu du fait qu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation

## 2. **Patrimoine bâti et paysager**

Des rappels sont faits pour toutes les zones concernant les règles additionnelles en matière d'aspect extérieur s'appliquant au patrimoine ponctuel repéré et aux sites de caractères patrimonial encadrés par les prescriptions graphiques.

## 3. **Performances bâties et environnementales**

Pas de règle spécifique définie complémentaires à celles prévues par la législation et la réglementation du code de la construction et de l'habitat. Ce parti pris se base sur la difficulté à fixer de telles règles et surtout à les instruire dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

## **D. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Des dispositions sont prévues dans toutes les zones, qu'elles soient urbaines, agricoles ou naturelles afin de préserver la végétation existante. Ces dispositions participent au maintien de la présence végétale en ville, laquelle est constitutive du patrimoine local, nécessaire dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols au bénéfice de la bonne gestion des eaux pluviales et de lutte contre les îlots de chaleur et de prévention face aux risques naturels liés à l'eau. Ces éléments végétaux participent également à la préservation globale de la structure paysagère du territoire.

### **1. Mesures environnementale et paysagères**

Le principe est fixé pour toutes les zones de limiter l'imperméabilisation des sols et donc d'éviter des aménagements perméables non utiles ou remplaçables par des aménagements perméables. Il s'agit ici d'une règle qualitative qui, dans toutes les zones, est complétée par des modalités quantitatives. Le calcul des surfaces perméables doit être modulé selon les critères présentés au titre de la notion de coefficient de biotope, telle que détaillée dans le lexique du règlement. Ainsi, en sous-zone UA, avec des tissus existants très denses et peu d'espaces verts existants, un taux de 10% de biotope est imposé dans un souci de cohérence avec la réalité bâtie. En zone UB, qui présente des densités plus faibles et ont vocation à connaître un processus de densification adaptée, voire contenu, la part des espaces verts doit en parallèle rester notable et participer à l'existence de nature en ville. En revanche, des taux différents sont fixés par sous-secteur. Il est de 50% en zone UB classique dont la vocation est de garder un caractère pavillonnaire typique. Ce taux est réduit en sous-secteur UBa et UB' qui doivent concilier densification avec maintien de nature en ville. Ce taux atteint 70% en sous-secteur UBp où la possibilité de développement doit permettre de garantir un respect paysager important et le maintien d'un caractère végétal très prononcé. Un principe quantitatif est également fixé en zones UI et UE avec un taux de 15%. Ces zones présentent une certaine souplesse mais nécessite le maintien de surfaces perméables notamment parce qu'elles permettent la construction de bâtiments présentant des surfaces de toiture importantes (ce qui génère des problématiques de gestion des eaux pluviales). La zone 1AU doit permettre de construire avec des densités en accord avec les objectifs de rationalisation foncière tout en étant très performante en matière de nature en ville, de lutte contre les îlots de chaleur et de traitement à la parcelle des eaux pluviales. Ainsi, 40% de biotope y est exigé. Cela est compatible avec les objectifs de densité sous réserve de mettre à profit les hauteurs constructibles et limiter les emprises liées à la circulation et le stationnement des véhicules. En sous-zone UL un taux de 10% est exigé afin de maintenir une part d'espaces verts minimum, bien que ces secteurs soit localisés dans parties non urbanisées du territoire. Valsoyo voit la préservation de ses espaces naturels via leur classement en zone N, quand ceux du zoo d'Upie sont assurés davantage par le recours à la prescription graphique des éléments végétaux à préserver.

Des dispositions sont définies sur les aires de stationnement à partir de 4 places dans toutes les zones afin de limiter le manque d'insertion paysagère de ces espaces de stationnement et limiter le phénomène d'îlots de chaleur.

Les dispositifs de gestion pluviale, dont l'insertion dans le paysage n'est pas toujours bonne, devront bénéficier d'un traitement paysager.

La zone 2AU n'est pas règlementée compte-tenu du fait qu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation

### **2. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Dans toutes les zones, des prescriptions sont fixées quant aux essences à utiliser pour le traitement des espaces végétaux. Afin de préserver le patrimoine naturel et les caractéristiques paysagères de la commune



seules les essences locales sont autorisées. En cohérence avec les objectifs du PADD en matière de biodiversité, les essences ne devront être ni nuisantes ni invasives.

### 3. *Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques*

Des rappels sont faits dans cette section concernant les prescriptions graphiques édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et de la réglementation des Espaces Boisés Classés.

## E. Stationnement

### Véhicules particuliers

L'article R111-25 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Les règles définies au PLU en matière de stationnement suivent ce même objectif : assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques de chaque projet. Dans cette perspective, les normes définies sont différenciées en fonction des sous-destinations de constructions et au regard de la nature des projets (construction nouvelle, travaux sur construction existante, changement de destination). Elles correspondent à un nombre minimum de places à réaliser. De plus, conformément à l'article R151-45 du Code de l'Urbanisme, le règlement en précise le type et les principales caractéristiques. Elles s'appuient, pour chaque sous-destination, sur une analyse des besoins, considérant qu'elles visent à trouver un équilibre entre « demander suffisamment » de places pour éviter l'augmentation de la demande de stationnement sur l'espace public et « ne pas demander trop » de places au risque de bloquer certaines opérations, d'inciter à l'utilisation excessive de la voiture et de favoriser l'imperméabilisation des sols.

Pour les sous-destinations ci-dessous, elles sont établies de la façon suivante :

- **logement** : La règle est différente selon les zones résidentielles mais prend en compte dans tous les cas les objectifs de réduction des déplacements en voiture individuelle. En sous-zones UA compte-tenu de la rareté du foncier et de l'importance de ne pas bloquer les projets de réhabilitation, seule une place pour 100 m<sup>2</sup> est exigée. En UB, il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> (quel que soit le nombre de logements) avec un minimum de deux places par logement. Ce minimum est réduit à 1 en UBa UBa' afin de ne pas empêcher les projets plus denses dans ces sous-secteurs. Le principe en 1AU est le même que pour les sous-secteurs UBa et UBa'. Cette approche permet d'adapter le nombre de place aux nombre potentiel d'habitants et de rationaliser la consommation foncière liée au stationnement. Par ailleurs, dans ces sous-zones 1AU et UB, l'offre de stationnement est renforcée par des obligations destinées aux visiteurs d'une place par tranche de 4 logements (pour les opérations supérieures à 4 logements). Cette règle évite les problématiques de stationnement sur le domaine public induites par les usagers extérieurs.
- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : absence de règle en zone UA. Il s'agit dans la sous-zone UA de favoriser le recours aux modes-doux dans les pratiques d'achats et prendre en compte le foncier rare de cette sus-zone. En revanche, en sous-zone UB et UI des chiffres sont fixés. Dans le premier cas, afin de s'assurer que les propriétés à dominante de logement disposant de telles activités secondaires, ont la capacité d'accueillir des véhicules de visiteurs sans débordement sur le domaine public. Dans le second, afin d'adapter les terrains des projets au besoin d'accueil de visiteurs.
- **« Industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »** : Une règle qualitative associée à un minimum quantitatif est fixée en UI. Le projet devra prévoir une offre de stationnement adaptée aux besoins qu'il générera.



- **bureau** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> ou 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher en UA, UB, UI et 1AU. La règle ne s'active qu'à partir de 50m<sup>2</sup> en UA afin de prendre la rareté foncière des lieux et la nécessité de favoriser tout projet et occupation assurant la préservation des lieux.
- **Equipements publics divers** : règle qualitative face à la difficulté de formuler une quantité type face à une très forte diversité de type et nature d'équipements possibles. Applicable en zone UB, UI UE, UL, A et N.
- « En zones A et N et en sous-zone UL et UE, une règle qualitative est appliquée à tous les types de destination.

## Vélos

Le PADD prévoit de favoriser les modes-doux de déplacements Cet engagement passe par l'aménagement d'infrastructures dédiées à la pratique du vélo (sentiers, chemins, voies vertes cyclables...) et par la généralisation du stationnement dédié au vélo. D'après l'article L 151-30 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. Pour mettre en œuvre le PADD, des dispositions minimales en matière de stationnement de cycles sont inscrites au règlement là où des dispositions sont prévues en matière de voiture liées à la sous-destination « logement ». Elles visent à favoriser l'usage du vélo en garantissant que les constructions destinées à l'habitat ou au bureau comportent un espace dédié au stationnement vélo qui répondent à certaines obligations minimales de confort et de sécurité.

Ces obligations sont fixées pour les opérations à partir de 4 logements et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau. Une surface de base est fixée à 3m<sup>2</sup> en dessous de laquelle l'espace ne serait pas fonctionnel. Puis s'ajoutent 2m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour s'adapter au nombre d'usager potentiels des constructions concernées.

## **F. Equipement et réseaux**

### **1. Accès/voirie**

Cette partie définit les conditions d'accès et de voirie conformément aux objectifs du PADD. Des règles générales sont mentionnées dans toutes les zones afin d'assurer l'accès à l'ensemble des constructions de manière sécurisée des usagers et par les équipements de défense incendie et de secours et par les véhicules de ramassage des ordures ménagères. Ces dispositions sont fixées de manière qualitative.

Des dispositions sont fixées concernant les voies à créer. Une largeur de 5 mètres de large pour les voies à double sens et 3 mètres pour les voies à sens unique en UA, UB, UE, UL et 1AU est fixée afin d'adapter les largeurs au besoin de circulation et à la sécurité routière tout en respectant au maximum la logique de réduction des emprises foncières nécessaire dans une approche de rationalité foncière. Une disposition rédigée de manière qualitative est fixée dans les autres zones et sous-zones. Une largeur minimum de 1,4 est fixée pour les trottoirs.

En sous-zone 1AU, les règles exprimées sont des minimums (comme dans les autres zones). Mais ces minimums n'empêchent pas des exigences plus importantes dans les cas ciblés par l'OAP Charlemagne.

## 2. *Desserte par les réseaux*

Ces dispositions sont fixées en réponses aux divers objectifs des sous-axe 4.2 du PADD (eau) et 4.4 (numérique) du PADD. Les rédactions retenues sont celles proposées par Valence-Romans-Agglomération au regard de son expertise et ses compétences officielles en matière d'assainissement.

### **Eau potable**

Le raccordement au réseau d'adduction en eau potable de toute construction ou occupation du sol qui requiert une alimentation en eau est obligatoire, pour toutes les zones.

### **Assainissement**

Concernant l'assainissement, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes les zones desservies définies dans le zonage d'assainissement collectif. Dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel sont autorisés.

Concernant les eaux non-domestiques, il est rappelé que leur rejet est soumis à autorisation.

### **Eaux pluviales**

La règle s'appliquant à toutes les zones vise à favoriser en priorité le traitement à la parcelle. Une gradation des règles autorise l'usage de dispositifs selon les difficultés d'absorption et le rejet dans les réseaux dans les cas où elle est impossible.

### **Autres réseaux**

Des prescriptions sont finalement fixées en matière d'électricité au titre de leur bonne insertion paysagère et de la protection du patrimoine communal. Ainsi qu'en matière de réseau de communication électronique conformément au sous-axe 4.5 du PADD.



## V. AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

### A. Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Par référence à cet article, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements et nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le classement au titre des EBC se justifie pour les ensembles boisés présentant un intérêt le plus souvent écologique et peut être utilisé pour les bosquets, les haies (par exemple, pour la protection d'une haie assurant une continuité écologique dans une zone urbaine), les parcs et les arbres isolés. Cet outil peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés. L'EBC est une protection forte qui fige la prise en compte des éléments végétaux sur la commune.

Protéger certains espaces boisés avec la prescription graphique EBC répond aux objectifs de protection environnementale du PADD (notamment le 4<sup>e</sup> axe dans son ensemble).

Ainsi, le PLU 2024-2034 classe en EBC l'ensemble des massifs boisés contribuant activement à la qualité paysagère du territoire. C'est pourquoi les boisements mis en avant par la topographie et ceux qui concourent à la mise en scène de la vieille ville, et de ses remparts, sont tous classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Parmi eux, 202 hectares des boisements situés sur le Mont Miery, particulièrement visibles depuis la vieille ville, sont classés. Il en est de même pour certains bosquets remarquables du paysage, notamment une chênaie implantée au sud de la commune (entre les hameaux de Miery et Coucourdon) et les boisements du quartier Bellevue qui contribuent activement au cadre de vie de ses résidents.

D'autres éléments bien plus ponctuels, mais revêtant un caractère paysager remarquable, ont été ajoutés dans ce classement : plusieurs platanes, tilleuls et conifères qui concourent aux ambiances des espaces publics, à l'intérieur de la vieille ville.

### B. Espaces végétaux à préserver

Au titre de l'article L.151-23, dans sa première partie, le PLU de Upie identifie et protège des secteurs ou linéaires végétaux en fixant des dispositions réglementaires spécifiques quant à leur protection et leur remplacement en cas de destruction.

La justification de ces classements en Espaces végétaux à préserver est de protéger les éléments végétaux à valeur écologique et paysagère situés en zone Agricole, notamment, qui ne sont pas déjà ciblés par la prescription d'Espaces Boisés Classés de manière à répondre à divers objectifs du PADD.

Bien que leur défrichement soit soumis à autorisation préfectorale, la commune souhaite s'assurer qu'il ne puisse y avoir de destruction massive des boisements ou qu'en cas de destruction limitées, des plantations de compensation soient exigées. Il s'agit également de tout le réseau de haies bocagères et d'alignement d'arbres qui offrent un maillage végétal complet du territoire et permet la circulation de la faune au bénéfice de la

biodiversité. Ces haies et alignements sont également structurants pour les paysages caractéristiques de la région.

Il s'agit ici de permettre une protection des boisements, alignements d'arbres ou individus par le biais d'une disposition plus souple que l'EBC. En effet, cette protection fixe le principe de protection des éléments boisés existants mais n'interdit pas leur destruction sous réserve de remplacement à qualité paysagère et environnementale au moins équivalente.

- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Les boisements, bosquets et alignements d'arbres identifiés, sont pour la plupart classés en zone agricole et donc soumis à une pression importante du fait de leur potentielle altercation avec l'économie primaire. Leur classement, plus souple que l'EBC permet une certaine flexibilité quant à la protection de ces entités, sans pour autant totalement geler leur évolution. D'autres boisements ont été identifiés notamment l'écrin de verdure qui isole et préserve la tranquillité du zoo d'Upie.

L'ensemble de ces boisements ont été identifiés à partir de données IGN que la commune, au préalable, a mis à jour et nettoyé.

### **C. Cheminements piétons à créer ou valoriser**

Le code de l'urbanisme dispose dans son article L.151-38 que : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public* ».

Des tracés piétonniers sont identifiés dans le plan de zonage afin d'être créés ou valorisés. Ces garanties apportées par le règlement répondent aux objectifs du sous-axe 1.4 du PADD notamment.

Sont ainsi ciblés plusieurs tracés :

- Le chemin de contournement de la vieille ville par le Sud, permettant depuis la RD342 d'accéder jusqu'à l'école communale en passant par la Rue de la Poste, la Salle des fêtes et la Place de l'église. Outre la stratégie globale en faveur des mobilités actives, notamment compte-tenu des développements résidentiels existants de part et d'autre du bourg ancien, l'objectif est de sécuriser les déplacements des écoliers.
- Est ciblée également une connexion piétonne à l'entrée Est du bourg, le long de la RD142 jusqu'à l'école et dans la continuité des trottoirs aménagés depuis le bourg. Cette connexion douce permettra de sécuriser les déplacements le long de cet axe routier, et d'interconnecter les différents tissus depuis le futur quartier d'habitation pressenti au travers de l'OAP Charlemagne.
- De même, le trottoir existant sur la RD342, depuis la vieille ville, sera prolongé jusqu'à la rue des Poiriers
- Afin de renforcer les objectifs de connexion douce notamment au niveau de l'OAP Charlemagne, les connexions piétonnes indiquées dans l'OAP sont répétées au plan de zonage.
- Enfin, une connexion piétonne sera aménagée depuis la place Charlemagne jusqu'au site de Valsoyo, en passant par le cimetière, afin de conforter l'assise touristique du territoire.

Le règlement fixe le principe que tout développement donnant sur le tracé ne doit pas remettre en cause sa fonctionnalité ou obérer sa création lorsqu'il n'a pas encore été réalisé. La règle, différente de l'outil Emplacement Réservé, admet des évolutions du tracé sous réserve que son économie générale n'en soit pas affectée. Enfin, la règle impose une largeur minimale aux supports piétons à créer afin d'assurer leur bonne fonctionnalité et répondre aux différents objectifs du PADD concernés.

## D. Voie cyclable à créer

Le code de l'urbanisme dispose dans son article L.151-38 que : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public* ».

Un tracé cyclable est repéré dans le plan de zonage afin d'être créé en cohérence avec les objectifs du sous-axe 1.4 du PADD.

Est ainsi ciblé un tracé sur la RD342, allant du quartier de Bellevue jusqu'au cœur de bourg, puis empruntant la RD142 puis le chemin du Suc pour relier la vieille ville jusqu'au site de Valsoyo. Ce tracé est en cours de discussion entre la commune et la communauté d'Agglomération.

Le règlement fixe le principe que tout développement donnant sur le tracé ne doit pas obérer sa création.

## E. Hauteurs spécifiques

Conformément à l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme, le PLU a défini des règles particulières en matière de hauteur dans le document graphique. Il s'agit de hauteurs maximales à ne pas dépasser, dont les règles se substituent à celles inscrites dans l'article dédié dans le règlement écrit.

Deux secteurs spécifiques ont été identifiés :

- Toute construction implantée dans l'ensemble du côté ouest de la vieille ville ne pourra dépasser la cote NGF 226. Cette hauteur maximale, exprimée en altitude reconnue par le Nivellement Géographique Français correspond à l'altitude du parvis de l'église, point culminant de la motte médiévale. L'enjeu, au travers de cette règle, est de respecter la silhouette de la vieille ville dans son ensemble, dont le point culminant est l'église. Du fait des pentes, chaque parcelle pouvant nécessiter des règles de hauteur spécifiques afin de respecter cette silhouette, aussi la cote NGF semble la plus adaptée. L'idée étant de maintenir les gabarits et de ne pas modifier la silhouette du bourg dans son ensemble.
- Au niveau de la parcelle AC543, une hauteur maximale de 13 mètres est autorisée, dans le cadre d'un projet spécifique porté par Valence Romans Habitat bénéficiant déjà d'un permis d'aménager sur le secteur résidentiel des Boudras. Ce projet, confortera la centralité du bourg sans nuire aux qualités paysagères des lieux.

## F. Secteurs paysagers non bâtis à conserver

Le diagnostic paysager de la présente procédure identifie plusieurs terrains non-bâtis dans la vieille ville qu'il convient de préserver en l'état au titre des objectifs de protection du caractère remarquable de la vieille ville et de préservation de la silhouette formée par la vieille ville dans le grand paysage.

Ces terrains présentent plusieurs fonctions patrimoniales possibles de protéger au regard des dispositions de l'article L.151-19 CU.

Les avantages de ces terrains non bâtis sont les suivants :

- Maintenir des respirations dans les tissus urbains très denses de la vieille ville. Ces éléments participent en eux-mêmes à la qualité du cadre de vie pour les usagers des lieux.
- Par ailleurs, ils jouent un rôle important dans l'effet d'épannelage des toitures des différents bâtiments implantés au fil du relief et visible depuis les cônes de vue donnant sur la vieille ville. Leur investissement pourrait avoir pour effet de lisser le front urbain de la vieille ville ce qui affecterait cette caractéristique d'épannelage typique des cités médiévales sur promontoire naturel.

- Ils sont nécessaires pour maintenir l'existence de percée visuelle depuis la vieille ville vers la plaine agricole.
- Ils offrent une présence végétale rare dans la vieille ville mais nécessaire à la qualité du cadre de vie des habitants des lieux (lutte contre les îlots de chaleur, qualité paysagère) et utile pour l'environnement (nature en ville positive pour la biodiversité, surfaces de pleine terre nécessaire pour limiter les débits d'eau issues du ruissellement).
- Ces éléments végétaux participent à la qualité de la silhouette de la vieille ville.

Conformément aux articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier des parcelles ou portions de parcelles à préserver de toute construction, afin d'éviter toute densité de construction trop importante dans les tissus les plus étroits / inadaptés, afin de maintenir des respirations mais aussi dans une optique de préservation de la silhouette et de l'ambiance paysagère de la vieille ville.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 CU, ces terrains sont identifiés et délimités en tant qu'immeubles non bâtis et éléments paysagers à protéger et conserver pour des motifs d'ordre architectural. Des dispositions de protection des éléments végétaux existants sont ainsi fixées au titre de la conservation et protection du caractère végétal et paysager. Le caractère de pleine terre est conservé au titre de la protection de la fonction non bâtie des lieux, laquelle est nécessaire dans l'organisation architecturale de la vieille ville et pour les fonctionnalités environnementales de ces terrains. Le caractère de pleine terre assure une limitation des possibilités de constructions visant à protéger la silhouette de la vieille ville également.

## **G. Aléas risques d'inondations**

Comme indiqué dans la partie I du présent rapport de présentation, un Plan de Prévention des Risques Naturels inondations a été prescrit par arrêté préfectoral du 12 avril 2011, puis modifié par arrêté du 07 aout 2012. Ce PPRNI est toujours en cours de définition.

Dans l'attente, une carte d'aléas a été modélisée sur la commune, car cette dernière est exposée à un risque d'inondation liée aux débordements et à la rupture des digues, le long de la Jalatte, du Loye et de leurs principaux affluents, ravins et fossés.

Les modélisations ont permis de déterminer la hauteur d'eau et la vitesse du courant, en tout point des zones affectées par ces aléas, ainsi que les possibles ruptures de digues en période de crue centennale. Lesdites modélisations ont ainsi permis la détermination de quatre classes de risques, en fonction de leur dangerosité.

Dans le souci de préservation des biens et des personnes, dans ces zones indicées en rouge et en bleu, des règles de construction spécifiques, voire l'interdiction de certaines constructions, viennent s'ajouter aux règles inscrites dans le règlement écrit. Au regard de la connaissance de ces risques et conformément aux objectifs du sous-axe 4.4 du PADD, le PLU a l'obligation de recourir aux possibilités prévues par R.151-34 CU qui dispose que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Les termes des conditions et interdictions fixées dans le PLU concernant ces risques, en attendant l'approbation d'un plan de prévention des risques naturels, sont ceux définis dans le porter à connaissance du Préfet, au regard de l'expertise du corps d'Etat spécialiste en la matière. Ces règles diffèrent selon le classement des aléas réalisés par l'Etat et sont inscrites dans les dispositions générales du PLU.

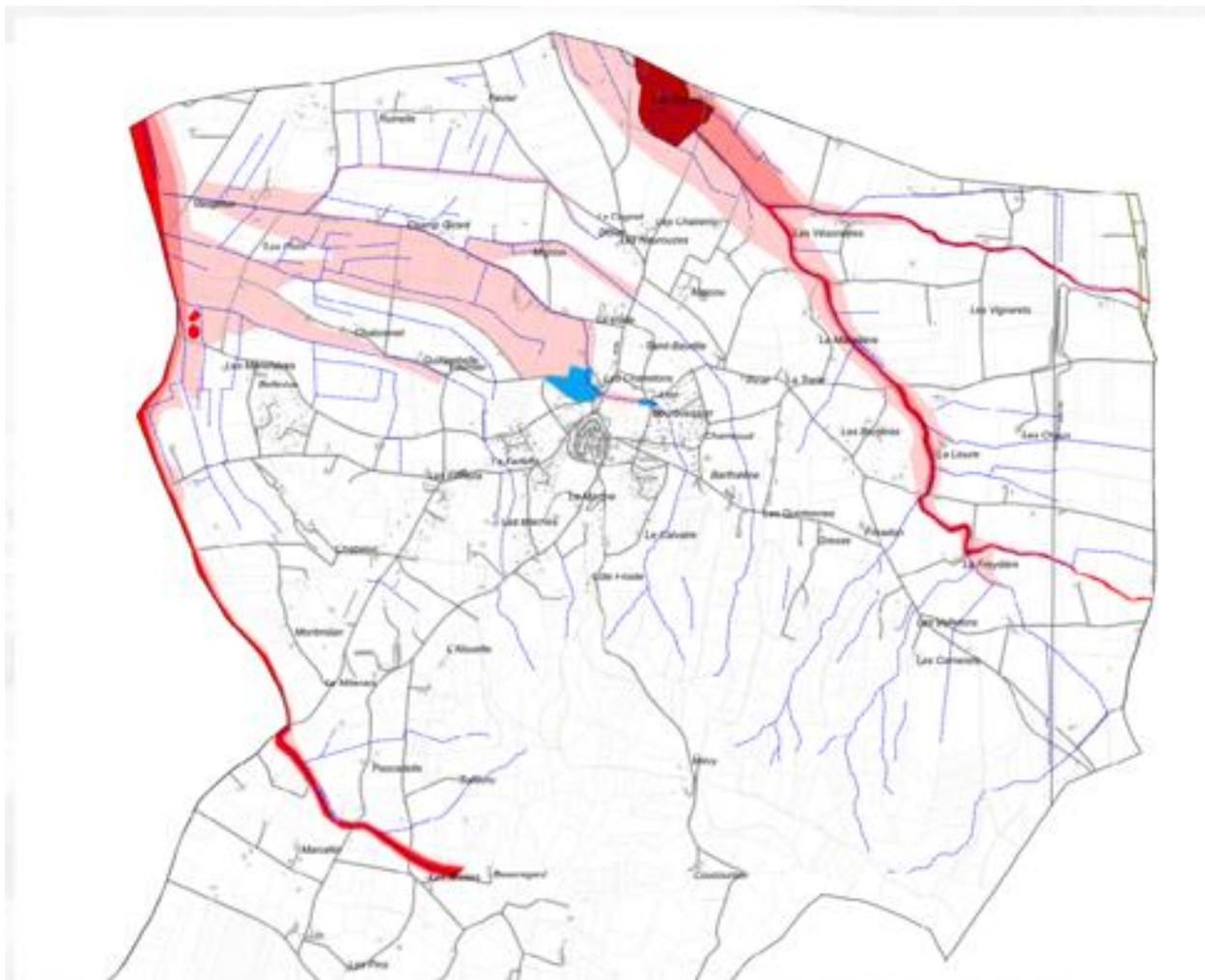


Figure 6. Extrait carte des aléas – Porter à connaissance du Préfet 2020

Cette trame spécifique, dont les règles sont rappelées dans le règlement écrit, dans l'en tête de chaque zone concernée, est également indiquée dans un second plan de zonage. Par ailleurs, le règlement écrit stipule l'interdiction de toute construction dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins, en dehors des annexes d'habitation existantes et sous certaines contraintes supplémentaires.

Il est important d'ajouter que le plan de zonage n°2 ne repère pas ces thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins de manière exhaustive. Les plus importants étant présents de manière indicative. Aussi, il est important de préciser que les permis de construire déposés dans ces secteurs seront appréciés au cas par cas.

Le quartier Guilambelle est catégorisé en zone bleue, c'est-à-dire en secteur d'aléa faible, mais néanmoins sujet à des hauteurs d'eaux inférieures à 50 cm et une vitesse de 0.2 m/s. Dans ce secteur, où les ERP nouveaux sont d'ores et déjà interdits, des règles spécifiques pour les bureaux et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle sont fortement contraints.

## H. Secteur inconstructible le long du Bachassol

Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, le cours du Bachassol, classé en zone urbaine, est grevé d'une interdiction de construction, en raison de risques naturels d'inondation. En effet, il devient important d'interdire toute construction et artificialisation des sols dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de son cours en vue de ne pas gêner son libre écoulement, mais aussi d'éviter que, dans cette zone déjà investie

par l'urbanisation, le phénomène de ruissellement soit accéléré et participe à des montées en charge problématique du ruisseau. La commune constate ponctuellement des montées en charge du Bachassol lors des fortes pluies et des mouvements sur ses berges. Afin de ne pas aggraver le risque, notamment en cas de construction à proximité immédiate ou toute imperméabilisation qui renforcerait le phénomène de ruissellement aboutissant dans le ruisseau, il est donc mis en place une zone tampon de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau.

### **I. Trame carrière**

Une trame carrière est mise en place afin de permettre la poursuite des activités d'exploitation des carrières existantes.

Alors que les carrières ne sont pas spécifiquement associées à un zonage précis, il convient ici de les classer en zone Agricole car les carrières existantes sont situées dans des ensemble à dominante agricole et sont soumises à des obligations de remises en état agricole après exploitation (l'exploitation du site est temporaire et celui-ci n'est pas destiné à être urbanisé après exploitation). Toutefois, l'exploitation sur cette zone est rendue possible au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme qui dispose que « les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu » : « les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources sont autorisées ». C'est donc à ce titre et en cohérence avec l'objectif 2 du sous-axe 3.5 du PADD que ces trames sont mises en places dans les secteurs d'extraction déjà autorisés. Le PLU ne prévoit pas de secteur d'extension des carrières existantes, ni aucune carrière nouvelle.

### **J. Espace de bon fonctionnement des cours d'eau**

Le code de l'urbanisme dispose dans son article L.151-23 que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

En cohérence avec les objectifs de protection de l'eau du sous-axe 4.2 du PADD et de la particularité des fonctionnalités environnementales des cours d'eau de la commune d'Upie, lesquels bénéficient de classements au titre des zones humides de niveau départemental (voir état initial de l'environnement) et, pour certains d'entre eux, d'une démarche de délimitation des espaces de bon fonctionnement de la part de Valence-Romans Agglo (expliqué, décrit et justifié dans l'objectif 3 du sous-axe 4.2 du PADD).

Ces éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment du fait leur fonctionnalité de continuités écologiques, bénéficient de dispositions de préservation, maintien et remise en état au titre de l'article L.151-23 CU.

Une trame graphique est donc mise en place superposant les périmètres de zones humides départementales et Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau définis par Valence-Romans-Agglo. A l'intérieur est fixé un principe d'interdiction stricte d'intervention et construction en dehors de quelques exceptions citées de manière exhaustive. Les exceptions concernent des interventions d'intérêt général majeures ou basiques telle que les travaux de restauration des milieux naturels ou les coupes d'entretien des espaces végétaux, les ouvrages et travaux nécessaires à la sécurité et certaines infrastructures d'intérêt public, seulement lorsque leur implantation ailleurs n'est pas possible et sous réserve de compensation à hauteur de 200% des surfaces affectées. Ces derniers principes sont définis dans la logique de la doctrine Eviter-Réduire-Compenser centrale dans les mesures en matière de protection de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R.421623 tous travaux affectant ces éléments est soumis à minima à déclaration préalable.

## **K. Zones humides et protection de la morphologie des cours d'eau**

Valence-Romans-Agglomération a défini un second niveau de périmètre dans le cadre de ses études sur les Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau nommé « périmètre hydraulique nécessaire ». Il s'agit de périmètres élargis présentant des enjeux plus indirects concernant les fonctionnalités environnementales et hydraulique des cours d'eau classés au titre des Espaces de Bon Fonctionnement, mais qui nécessitent des protections compte-tenu de leur interdépendance avec les parties les plus sensibles des cours d'eau. Une trame graphique est donc mise en place dans le périmètre communiqué par Valence-Romans-Agglomération dans le cadre de ses expertises.

Ces éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment du fait leur fonctionnalité de continuités écologiques, bénéficient de dispositions de préservation, maintien et remise en état au titre de l'article L.151-23 CU.

A l'intérieur est fixé un principe d'interdiction stricte d'intervention et construction en dehors de quelques exceptions citées de manière exhaustive. Les exceptions concernent des interventions d'intérêt général majeures ou basiques telle que les travaux de restauration des milieux naturels ou les coupes d'entretien des espaces végétaux, les ouvrages et travaux nécessaires à la sécurité et certaines infrastructures d'intérêt public, seulement lorsque leur implantation ailleurs n'est pas possible et sous réserve de compensation à hauteur de 200% des surfaces affectées. Ces derniers principes sont définis dans la logique de la doctrine Eviter-Réduire-Compenser centrale dans les mesures en matière de protection de l'environnement.

En plus de ces exceptions, et à la différence avec la prescription sur les « zones humides et morphologie des cours d'eau », des exceptions supplémentaires sont prévues. Elles concernent la possibilité d'extensions des sièges agricoles existants afin de ne pas aller à l'encontre de la poursuite des activités agricoles, en cohérence avec l'objectif 1 du sous-axe 3.1 du PADD, afin de ne pas remettre en cause la pérennité des exploitations existantes concernées. En revanche, ne sont pas permis les nouveaux sièges qui seront possibles mais devront éviter ce périmètre. La modification de la topographie est admise lorsqu'elle est nécessaire à l'entretien du site lié au cours d'eau. La coupe des arbres peut être admise sous réserve d'être compensée.

Enfin, compte-tenu de la suspicion de présences de sols humides dans ce périmètre, il est imposé l'interdiction du drainage des zones humides.

Conformément aux dispositions de l'article R.421623 tous travaux affectant ces éléments est soumis à minima à déclaration préalable.

## **L. Secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

Le code de l'urbanisme dispose dans son article L.151-23 que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Dans le cadre des visites de terrains naturalistes réalisées pendant la révision générale du PLU sur les lieux destinés à recevoir des projets, des espèces protégées ont été identifiées sur le site de l'ancienne carrière de Chabeluc. Il s'agit de l'Orchis Bouc (famille des orchidées) sur le plan floristique et du guêpier d'Europe sur le plan faunistique (voir l'évaluation environnementale pour plus d'information sur les espèces citées et les relevés naturalistes effectués).

Le site de l'ancienne carrière de Chabeluc est ciblé par le PADD pour l'accueil d'une nouvelle centrale photovoltaïque. La présence d'espèces protégées n'induit pas obligatoirement, au stade de la planification, l'impossibilité de réaliser ce projet. En effet, bien que les espèces protégées ne peuvent pas être détruites, des

cas de dérogations sont toutefois prévus par le code de l'environnement. Dans le cas des projets photovoltaïques, la loi du 10 mars 2023 a même reconnu de manière « a priori » le caractère d'intérêt général des projets de centrales photovoltaïques, préalable nécessaire pour bénéficier d'une dérogation du code de l'environnement. Au regard de cette possibilité facilitée par le législateur, il est légitime de ne pas écarter la possibilité du principe d'un projet de centrale photovoltaïque dans le PLU. Charge à ce projet de démontrer lors de sa demande d'autorisation qu'il est soit compatible avec la préservation des espèces repérées, soit qu'il est fondé à bénéficier d'une dérogation sur les espèces protégées.

Le PLU retient de ne pas écarter le principe du projet de centrale photovoltaïque tout en fixant cependant des mesures d'évitement, dès l'étape de la planification territoriale, au titre de la doctrine Eviter-Réduire-Compenser et des objectifs de protection de l'environnement énoncé dans l'axe 4 du PADD. De cette manière, le règlement fixe des prescriptions sur les portions de terrains de l'ancienne carrière accueillant des orchis bouc.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 CU, le règlement fixe des règles strictes visant à assurer la préservation des Orchis Bouc, notamment l'interdiction de leur destruction. Conformément aux possibilités prévues par le 6° de l'article R.151-43 CU, un principe d'inconstructibilité est fixé (en dehors des clôtures de protection réalisées au titre de travaux de restauration des milieux naturels).

### M. Secteur de mixité sociale

En poursuivant l'objectif de mixité sociale, le Plan Local d'Urbanisme favorise la construction de logements conventionnés par l'inscription d'une prescription au titre des articles L. 151-15 du code de l'urbanisme qui dispose : «*Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Une obligation de 30% de logements aidés est fixée en zone 1AU, principale opération résidentielle prévue par le PLU, encadrée par ailleurs par l'OAP Charlemagne. Cette prescription graphique est mise en place afin de traduire l'objectif 3 du sous-axe 2.3 du PADD.

#### BILANS LOGEMENTS AIDES

**Bilan des outils mis en place par le PLU 2022-2034** : Compte-tenu de ces obligations minimum, les dispositions opposables du PLU permettront la création de près d'une quinzaine de logements aidés, soit environ 15% des logements mis sur le marché via le PLU 2022-2034 et donc imposés par les outils du document d'urbanisme révisé.

**Bilan de la part de logements aidés durant la période du PLU 2022-2034** : S'ajoute aux logements aidés imposés par le PLU sur la place Charlemagne ceux imposés par les dispositions du PLU antérieur à la précédente révision applicable au projet de Valence Romans Habitat sur le tènement classé en zone UBa' du PLU révisé. Ce projet prévoit une dizaine de logements aidés déjà prévus mais encore non réalisés. Avec cette dizaine de logements supplémentaires, le PLU 2022-2034 accueillera au minimum 25 logements aidés, soit 25% de la mise sur le marché total de logements (et 29% de la production de logements neufs prévues parmi ceux-ci).

**Bilan du parc de logements aidés à l'issue du PLU 2022-2034** : En 2034, la commune comptera à minima 76 logements aidés (51 comptabilisés en 2021 selon le diagnostic territorial, auxquels s'ajoutent les 25 présentés ci-dessus). Pour un parc de résidences principales estimés à 760 unités en 2034, la commune disposera d'environ 10% de logements aidés en 2034 contre moins de 8% en 2021.

## N. Protection des éléments de patrimoine bâti

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui dispose que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Ces prescriptions ont pour objet de traduire les objectifs du sous-axe 1.5 du PADD.

Ainsi, cette volonté de protection se décline en deux types de prescription. La première concerne les éléments ponctuels du patrimoine locale. La seconde concerne le site de caractère patrimonial de la vieille ville.

Concernant les deux types de prescription, il convient de rappeler qu'en plus du contenu des protections fixées par le règlement, le code de l'urbanisme prévoit que les secteurs et éléments repérés au titre de l'article L.151-19 sont protégés sur le plan des procédures. En effet, certains travaux y sont soumis à autorisation d'urbanisme :

- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques patrimoniales ;
- En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

### Sites de caractère patrimonial

Le site de caractère patrimonial remarquable est la vieille ville d'Upie qui doit être préservée sur le plan du patrimoine pour toutes les valeurs patrimoniales, architecturales, paysagères et économiques détaillées dans les justifications du sous-axe 1.5 du PADD. Cette prescription graphique comprend la vieille ville dans les limites de son plan historique délimité par le tracé des anciens remparts. Elle intègre également des bâtiments anciens, présentant des caractéristiques patrimoniales et architecturales similaires aux constructions de la vieille ville, lorsqu'ils sont situés à proximité immédiate de cette dernière et localisés dans des cônes de vue important vers la vieille ville.

Conformément aux possibilités prévues par l'article L.151-19 CU, des dispositions sont mises en place dans ce périmètre :

- « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et **identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs...*** »

En tant qu'ensemble urbain, la vieille ville, correspondant à un quartier, et les bâtiments ciblés dans sa proximité immédiate, le tout formant un site ou un secteur de la commune, peuvent bien être ciblés par les prescriptions graphiques du PLU.

- « *... **à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural...*** »

En cohérence avec les explications et justifications apportées dans le sous-axe 1.5 du PADD, le ciblage de la vieille ville et ses abords par le règlement a pour objectif sa protection, sa conservation et sa mise en valeur pour des motifs à la fois culturel, historique et architectural. Les dispositions mises en place dans cette prescription sont avant tout des mesures destinées à la protection et à la conservation, les deux permettant la mise en valeur des lieux dans la vie des habitants et usagers et la mise en valeur des lieux dans la stratégie touristique de la commune.

- « ... et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer **leur préservation leur conservation ou leur restauration** ».

Les règles mises en place sont avant tout des prescriptions de nature à assurer la préservation et la conservation du site. Les dispositions sur les surélévations, les toitures terrasses et les dispositifs techniques visent à préserver la silhouette de la vieille ville particulièrement importante dans les objectifs du PADD. Les autres mesures concernant notamment les dispositions en façade, ainsi qu'en toiture visent à préserver l'image de la vieille ville, son caractère typique et l'unité de composition architecturale qu'elle présente. Des dispositions supplémentaires et renforcées sont apportées par rapport au règlement de la zone UA ou de la zone A (un bâtiment classé en zone A est intercepté par le site de caractère patrimonial).

A l'inverse des dispositions du règlement de zones en matière d'aspect extérieur, le recours à l'article L.151-19 CU ne se limite pas à une approche en matière d'aspect seulement. Il peut donc aborder des règles en matière de matériaux ou procédés de construction. Par ailleurs, les dispositions issues de l'article L.151-19 CU ne sont pas concernées par le principe dérogatoire aux règles d'aspect extérieur prévu par l'article L.111-16 CU concernant certains ouvrages et installations, notamment les installations de production d'énergies renouvelables. A ce titre, et compte-tenu de l'impact de tels ouvrages et installations dans l'unité et la qualité architecturale de la vieille ville et dans sa silhouette, des restrictions sont fixées en la matière. Afin de ne pas imposer une interdiction de principe, seules les façades et toitures visibles depuis les cônes de vue représentés au plan de zonage sont concernées (voir par ailleurs les explications relatives à cette prescription graphique).



## Eléments ponctuels du patrimoine local

Elément	Description	Recours L.151-19		
		Type de lieu	Motif de la protection	Prescription édictée
<b>Monument au Morts</b> 	Lieu de commémoration	Monument	A conserver et protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique.	<p>Au titre de la conservation, la démolition est interdite.</p> <p>Au titre de la protection, tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques de l'élément selon le motif de sa protection.</p>
<b>Ancien lavoir</b> 	Vestige de pratiques et usages anciens	Immeuble bâti	A conserver, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique.	<p>Dans une logique de protection, respect des matériaux d'origine.</p>
<b>Propriété à Vaugelas</b> 	Propriété bâtie remarquable de par ses dimensions associées à une architecture traditionnelle et de bonne facture	Immeuble bâti	A conserver et protéger pour des motifs d'ordre architectural.	



<p><b>Eglise</b></p> 	<p>Edifice religieux à fort caractère culturel.</p> <p>Element majeur de la silhouette de la vieille ville à protéger (voir explications et justifications sous axe 1.5 du PADD)</p> <p>Caractéristique architecturale notable de la flèche. Caractéristiques de l'architecture religieuse typique (composition du bâtiment, sobriété des façades, ouvertures, menuiseries notamment).</p>	<p>Immeuble bâti</p>	<p>A conserver, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.</p>	<p>En plus des prescriptions expliquées et justifiées pour les trois premiers éléments, des prescriptions supplémentaires pour ce bâtiment :</p> <p>Au titre de la protection et de la mise en valeur de la vieille ville, prescriptions sur les éléments visibles depuis la plaine.</p> <p>Au titre de la protection de la silhouette de la vieille ville et du bâtiment en lui-même, prescription sur les éléments techniques visibles depuis les espaces publics.</p>
<p><b>Couvent de la Providence</b></p> 	<p>Ancien édifice religieux.</p> <p>Element majeur de la silhouette de la vieille ville à protéger (voir explications et justifications sous axe 1.5 du PADD)</p> <p>Caractère notable de l'architecture du fait des dimensions importantes</p>	<p>Immeuble bâti</p>	<p>A conserver, protéger, mettre en valeur et restaurer pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.</p>	<p>En plus des prescriptions expliquées et justifiées pour les trois premiers éléments, des prescriptions supplémentaires pour ce bâtiment :</p> <p>Au titre de la protection et de la mise en valeur de la vieille ville, prescriptions sur les éléments visibles depuis la plaine.</p>

	<p>du bâtiment associées à une architecture traditionnelle. Le linéaire de façade et ses ouvertures régulières et rythmées sont parmi les caractéristiques remarquables du bâtiment. Façades en pierres apparentes. Ces façades remarquables souffrent en revanche de dégradations du fait de la diversité des menuiseries utilisées (types, matériaux, couleurs) du bouchement ou de certaines ouvertures, de grilles installées de manière aléatoires dans le rythme des ouvertures.</p> <p>Son ancien cloître correspond à un aspect typique des anciens usages et composition architecturale des couvents.</p>			<p>Au titre de la protection de la silhouette de la vieille ville et du bâtiment en lui-même, prescription sur les éléments techniques visibles depuis les espaces publics.</p> <p>Au titre de la mise en valeur et restauration du bâtiment en lui-même, des prescriptions en matière de requalification sont fixées ciblant les éléments dépréciant existants en façades.</p>
--	--	--	--	---



<p><b>Mairie</b></p> 	<p>Ancien édifice à vocation administrative</p> <p>Caractère notable de l'architecture relatif au traitement de sa façade principale marquée par un rythme soutenu et une régularité des ouvertures, et une cohérence de type, de matériaux et de couleurs des menuiseries, huisseries et encadrements. Façades en pierres apparentes.</p> <p>Le caractère notable de la façade principale résulte également du recul offert sur celle-ci par le parvis qui est un des éléments de composition qualitatif du bâtiment.</p>	<p>Immeuble bâti</p>	<p>A conserver et protéger pour des motifs d'ordre culturel et architectural.</p>	<p>En plus des prescriptions expliquées et justifiées pour les trois premiers éléments, des prescriptions supplémentaires pour ce bâtiment :</p> <p>Au titre de la protection du bâtiment en lui-même, prescription sur les caractéristiques architecturales dans le traitement des façades et sur les éléments techniques visibles depuis les espaces publics.</p> <p>Pour ce bâtiment moins impactant dans l'affirmation de l'unité de composition urbaine de la vieille ville et dans sa silhouette, des adaptations sont permises en façades de manière encadrée toutefois.</p>
--	--	----------------------	---	---

<p><b>Ancienne école place Charlemagne</b></p> 	<p>Ancien édifice à vocation administrative</p> <p>Caractère notable de l'architecture relatif au traitement de sa façade principale marquée par un rythme soutenu et une régularité des ouvertures, et une cohérence de type, de matériaux et de couleurs des menuiseries, huisseries et encadrements. Façades en pierres apparentes.</p> <p>Le caractère notable de la façade principale résulte également du recul offert sur celle-ci par le parvis qui est un des éléments de composition qualitatif du bâtiment.</p>	<p>Immeuble bâti</p>	<p>A conserver et protéger pour des motifs d'ordre culturel et architectural.</p>	<p>En plus des prescriptions expliquées et justifiées pour les trois premiers éléments, des prescriptions supplémentaires pour ce bâtiment :</p> <p>Au titre de la protection du bâtiment en lui-même, prescription sur les caractéristiques architecturales dans le traitement des façades et sur les éléments techniques visibles depuis les espaces publics.</p> <p>Pour ce bâtiment moins impactant dans l'affirmation de l'unité de composition urbaine de la vieille ville et dans sa silhouette, des adaptations sont permises en façades de manière encadrée toutefois.</p>
--	--	----------------------	---	---

<p><b>Anciennes fortifications : remparts et leurs quatre tours</b></p> 	<p>Anciens édifices militaires</p> <p>Elements majeurs de l'unité de composition de la vieille ville à protéger (voir explications et justifications sous axe 1.5 du PADD).</p> <p>Ces éléments en pierre apparentes connaissent des dégradations du fait de leur intégration dans des usages résidentiels : créations d'ouvertures sans cohérence entre elles, caractère disqualifiant des procédés et dimensions d'ouvertures, traitement non qualitatif de chéneaux d'eau pluviale, clôtures ou pare-vue incohérents avec le style architectural traditionnel des fortifications militaires et mal intégrés entre autres problématiques décrites dans le diagnostic paysager de la présente procédure.</p>	<p>Immeuble bâti</p>	<p>A conserver, protéger, mettre en valeur et restaurer pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.</p>	<p>En plus des prescriptions expliquées et justifiées pour les trois premiers éléments, des prescriptions supplémentaires pour ce bâtiment :</p> <p>Au titre de la protection et de la mise en valeur de de la vieille ville et de ces éléments eux-mêmes, des prescriptions sur les éléments visibles depuis l'espace public sont fixées.</p> <p>Au titre de la protection de la vieille ville et du bâtiment en lui-même, prescription sur les éléments techniques visibles depuis les espaces publics.</p> <p>Au titre de la mise en valeur et restauration du bâtiment en lui-même, des prescriptions en matière de requalification sont fixées ciblant les éléments dépréciant existants en façades.</p>
---	---	----------------------	--	---

L'application des prescriptions en matière de protection du patrimoine au titre de l'article L.151-19 CU sont à apprécier et appliquer au regard des cônes de vue matérialisés au plan de zonage qui complètent les dispositifs de protection de « site de caractère patrimonial » et « d'éléments ponctuels du patrimoine local ».

Cinq cônes de vue sont repérés au plan de zonage en cohérence avec l'objectif 5 du sous-axe 1.5 du PADD :

- Le premier situé sur la RD142, en provenance de Montmeyran. En effet, depuis cet axe, la vue d'ouvre sur la vieille ville et ses remparts.
- Le second situé sur la Place Charlemagne, en provenance d'Ourches ou Vaunaveys, donne un aperçu remarquable sur la vieille ville
- Le troisième, situé au niveau du quartier Boudras permet d'admirer les remparts depuis le pied de la colline
- Les quatrièmes et cinquièmes, implantés respectivement devant le parvis de l'église communale, et dans la rue du Puits permettent d'admirer les grands paysages environnants dans une logique de covisibilité.

Le règlement fixe donc des interdictions et des conditions de construction afin de s'assurer de ne pas fermer les paysages perceptibles depuis les cônes tels que localisés et orientés au plan de zonage.

## O. Bâtiments repérés pour changement de destination

L'article L.151-11 prévoit que le règlement peut « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Cette possibilité permet de tirer profit de bâtiments existants pour répondre à des besoins nouveaux et donc de réduire les pressions en matière de développements urbains notamment en extension. Cette possibilité peut ainsi participer aux objectifs de production de logement du PLU 2022-2034 en réduisant, même de manière marginale, les besoins en extension urbaine ou en consommation foncière nouvelle. Cette possibilité de changement de destination est même l'un des objectifs fonciers et résidentiels définis dans le PADD (objectif 5 du sous-axe 1.2 et objectif 9 du sous-axe 3.1 du PADD). Toutefois, conformément aux objectifs de protection des terres et activités agricoles et d'espaces naturels, ces changements de destination ne doivent pas créer des impacts négatifs à leurs alentours, c'est-à-dire ne pas mettre en péril ou rendre plus difficile l'exercice de l'activité agricole aux alentours ou la qualité paysagère du site.

Pour rappel :

15 bâtiments ont été identifiés pour les raisons suivantes :

- Il s'agit de bâtiments de bonne facture architecturale et paysagère
- Leur transformation n'entraînera aucun impact sur les activités agricoles (pas de zone de non-traitement, pas de conflits de voisinage ni d'entrave à la fonctionnalité agricole)
- Ils sont raccordés au réseau d'eau potable et d'électricité
- Leur usage agricole est avéré désuet à ce jour et n'ont plus vocation à l'utilité agricole

Plusieurs de ces bâtiments ont été retenus à la demande des requérants concernés, puis ont été validés par la chambre d'agriculture lors d'une visite de terrain.

15 bâtiments sont repérés dans le cadre du PLU 2022-2034 au regard de la connaissance qu'a la commune de l'opportunité de leur changement de destination et compte-tenu de leur environnement immédiat. Il s'agit des bâtiments suivants :

		Parcelle ZI241
		ZA 161
		ZK 116
		ZI 214

		ZR 60
		ZR65
		ZR 66
		ZK 46

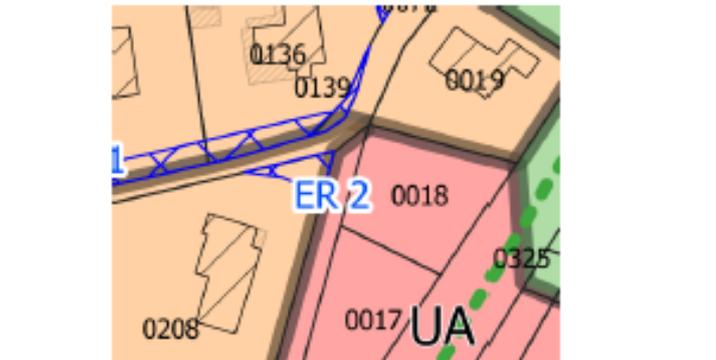
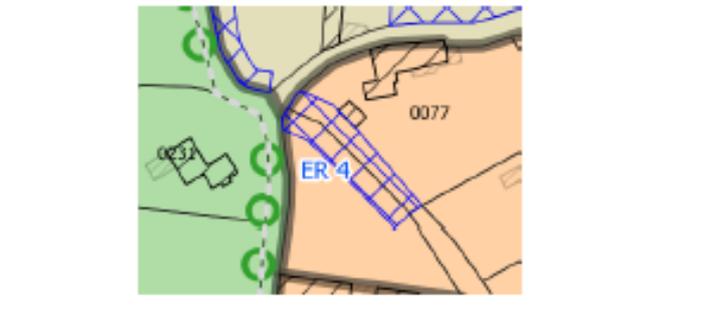


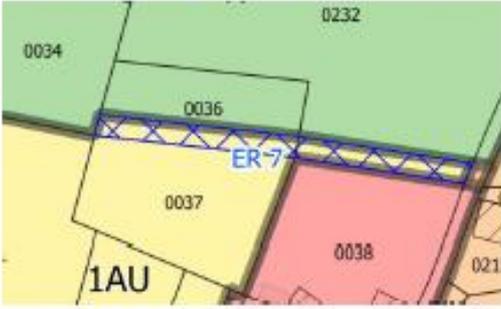
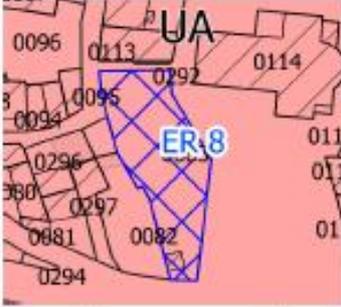
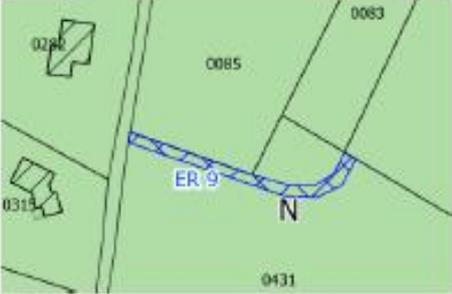
		ZW 200
		ZT 60
		ZV 20
		ZD 70

		AC 502
		AC 428
		ZA 43

Pour rappel, le repérage au plan de zonage ne garantit pas leur changement de destination. Les projets de changements de destination devront en effet être soumis à avis conforme de la CDPENAF au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable.

## P. La liste des emplacements réservés

N°	Précisions	Localisation - Plan de zonage
ER 1	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZK68p, ZK120p, ZK123p, ZK125p, ZK136p, ZK145p, ZK151p, ZK156p, ZK160p, ZK162p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 841 m<sup>2</sup></p>	
ER 2	<p><u>Parcelles concernées</u> : AB208p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 61 m<sup>2</sup></p>	
ER 3	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZK44p, ZK45p, ZK46p, ZK74p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 2051 m<sup>2</sup></p>	
ER 4	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZW69p, ZW77p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Aménagement ou sécurisation cours d'eau</p> <p><u>Surface approx.</u> : 544 m<sup>2</sup></p>	

ER 5	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZK46p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 995 m<sup>2</sup></p>	
ER 6	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZK35p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Extension cimetière</p> <p><u>Surface approx.</u> : 1767 m<sup>2</sup></p>	
ER 7	<p><u>Parcelles concernées</u> : AB36p, B232p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Création d'une liaison</p> <p><u>Surface approx.</u> : 629 m<sup>2</sup></p>	
ER 8	<p><u>Parcelles concernées</u> : AB83p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Espace public ou parking public</p> <p><u>Surface approx.</u> : 669 m<sup>2</sup></p>	
ER 9	<p><u>Parcelles concernées</u> : AC431p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Création d'une liaison</p> <p><u>Surface approx.</u> : 290 m<sup>2</sup></p>	

ER10	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZK121p, ZK122p, ZK128p, ZK138p, ZK144p, ZK145p, ZK155p, ZK159p, ZK161p.</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 1375 m<sup>2</sup></p>	
ER11	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZK33p, ZK153p, ZK154p.</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 269 m<sup>2</sup></p>	
ER12	<p><u>Parcelles concernées</u> : AC16p, ZK53p, AC396p</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 706 m<sup>2</sup></p>	

ER15	<p><u>Parcelles concernées</u> : AC181p, AC374.</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 300 m<sup>2</sup></p>	
ER16	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZE41p, ZE66p, ZE113p, ZE114p, ZE181p.</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 2820 m<sup>2</sup></p>	
ER17	<p><u>Parcelles concernées</u> : ZE35p, ZE36p, ZE38p, ZE64, ZE89p, ZE118p, ZE181p, ZE184p.</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Elargissement de voirie</p> <p><u>Surface approx.</u> : 2458 m<sup>2</sup></p>	
ERV1	<p><u>Parcelles concernées</u> : AB168p, AB169p, AB170p, AB221p.</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Espace vert et paysager</p> <p><u>Surface approx.</u> : 370 m<sup>2</sup></p>	

ERVZ	<p><u>Parcelles concernées</u> : AB62, AB63, AB64p, AB66, AB67p, AB70p, AB71p, AB262.</p> <p><u>Bénéficiaire</u> : commune</p> <p><u>Destination</u> : Espace vert et paysager</p> <p><u>Surface approx.</u> : 1100 m<sup>2</sup></p>	
------	---	--

Les emplacements réservés sont prévus par l'article L 151-41 1°, 2° et 3° du Code de l'Urbanisme. Ils permettent à la commune de préserver des terrains nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général, à la création d'espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Leur mise en place offre aux propriétaires concernés un droit de délaissement auprès de l'autorité bénéficiant de cet emplacement. Dans l'emprise de ces emplacements, les projets ayant pour effet de remettre en cause la destination réservée ne peuvent être autorisés.

Les emplacements réservés en matière de voirie carrossable et équipements publics sont cohérents avec l'objectif 1 du sous-axe 1.4 du PADD. Les emplacements réservés en matière de mobilités douces sont cohérents, en plus de l'objectif cité ci-dessus, avec les objectifs en matière de tracés et de principe de développement des mobilités actives listés par le sous-axe 1.4 du PADD. Les emplacements réservés pour espace vert et paysager sont cohérents avec l'objectif 3 du sous-axe 1.4 du PADD et avec les objectifs de protection de la vieille ville traités notamment dans le sous-axe 1.5 du PADD.

## VI. ETUDE DE DENSIFICATION ET CONSOMMATIONS

L'article L.151-5 précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, **au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.*

La présente analyse correspond donc à cette étude de densification. Elle sert également de support global à la démonstration des capacités foncières du PLU en cohérence avec les objectifs du PADD et compte-tenu des dispositions réglementaires et opposables du document.

Le plan local d'urbanisme d'Upie 2022-2034 s'inscrit dans le respect de objectifs généraux énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en matière de « lutte contre l'étalement urbain » et « d'utilisation économe des espaces naturels », de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières » et de « protection, des sites des milieux et des paysages naturels ».

En effet, en ne prévoyant pas plus de 1,6 hectare de zone à urbaniser (1AU et 2AUI), le projet de territoire réduit drastiquement les possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine par rapport au PLU précédent qui prévoyait plus de 32 hectares de zone à urbaniser. **Ainsi, l'effort réalisé par la commune en matière de rationalisation foncière et de lutte contre l'étalement urbain est tel que la somme des surfaces à urbaniser entre ce PLU est le précédent est donc divisée par vingt !**

## A. Anticipation des effets et obligations de la loi Climat & Résilience

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 a apporté des modifications substantielles au code de l'urbanisme en matière de consommation foncière. Elle a intégré l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols via deux nouvelles notions avec des incidences significatives pour les documents d'urbanisme, à savoir, la réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à partir de 2050. Les dispositions de la loi Climat & Résilience concernant la lutte contre l'artificialisation des sols ont été modifiées et complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (dite loi Zéro Artificialisation Nette).

**Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :** la loi Climat & Résilience a fixé comme règle le fait que la consommation observée à l'échelle nationale sur la période allant du 22 août 2021 au 21 août 2031 soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Elle précise que ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée (et non pas de manière uniforme sur chaque commune). Conformément à l'article 194 de la loi Climat & Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

**Artificialisation nette des sols :** la loi Climat & Résilience définit l'artificialisation nette des sols comme le solde entre l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. La nomenclature de l'artificialisation des sols est précisée par le décret 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols (se référer à l'annexe de ce décret pour prendre connaissance de la nomenclature détaillée). Cette nomenclature ne s'applique pas pour les objectifs de la première tranche de dix ans prévue à l'article 194 de la loi Climat & Résilience (lesquels porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers précisés ci-dessus).

### **Précisions sur l'applicabilité des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols :**

Les objectifs chiffrés de lutte contre l'artificialisation des sols ne sont pas applicables directement au plan local d'urbanisme mais doivent être territorialisés par les SRADDET, puis les SCoT et enfin pris en compte par les PLU. Ainsi, les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols au sens de la loi Climat & Résilience ne sont pas applicables aux PLU avant leur définition dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et au plus tard le 22 août 2027. Le SCoT Rovaltain n'intégrant pas encore ces objectifs au moment de la révision générale du PLU d'Upie, **la révision générale du PLU d'Upie n'est pas soumise à ce stade aux objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols au sens de la loi Climat & Résilience.** En revanche, les autres dispositions de la loi Climat & Résilience sont bien applicables à la révision générale du PLU d'Upie.

Toutefois, afin de ne pas être contrainte de modifier à nouveau son document d'urbanisme à court terme et surtout afin de respecter l'esprit de la loi concernant ces objectifs chiffrés de lutte contre l'artificialisation des sols, **la commune d'Upie a décidé d'anticiper l'application de la loi sur son document d'urbanisme** en réduisant drastiquement les espaces naturels, agricoles et forestiers consommables entre 2021 et 2031 et les surfaces potentiellement artificialisables entre 2031 et 2034 (date de fin du projet communal défini dans le PADD).

Outre cette précision en matière de temporalité, **rappelons que l'objectif de division par deux des consommations ENAF pour 2021-2031 ne se traduit pas mécaniquement par un objectif de division par deux à l'échelle de chaque commune.** En effet, comme rappelé dans une circulaire du Premier Ministre du 7 janvier 2022, la territorialisation des objectifs ne « consiste pas en une réduction uniforme de l'artificialisation par rapport à l'artificialisation passée ». Dans le respect du principe d'application différenciée et territorialisée des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, il appartient au SRADDET puis au SCoT de territorialiser les objectifs de réduction de la consommation au regard de leur projet de territoire (ce qui peut se traduire sur la priorisation de certains territoires dans la répartition des enveloppes de consommation ENAF restantes à leur échelle).



Ainsi, le taux d'effort de réduction des consommations ENAF sur la commune d'Upie n'a pas encore été décidé à ce stade de la révision générale du PLU. Il ne peut donc être exigé au PLU d'Upie une division stricte par deux des consommations ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à ce qu'il s'est passé sur la commune entre 2011 et 2021. Toutefois, afin d'apprécier la position du PLU sur la trajectoire nationale de lutte contre l'artificialisation des sols et anticiper au mieux l'application future de la loi Climat & Résilience, le chiffre de la consommation communale ENAF constatée entre 2011 et 2021 sera pris en compte comme un indicateur dans l'analyse suivante.

### 1. **Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induites par le PLU 2022-2034**

L'analyse suivante identifie les capacités brutes de mobilisation foncière du PLU 2022-2034 en distinguant 3 types de mobilisation foncière, à savoir les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (consommations ENAF), les mobilisations par densification des tissus déjà urbanisés (mobilisation des dents creuses, divisions foncières...), les mobilisations par renouvellement ou réhabilitation. S'ajoutent également des mobilisations foncières en zones A ou N lesquelles doivent être compatibles avec la vocation de ces zones et ne génèrent pas de consommation foncière urbaine.

#### **METHODOLOGIE**

- Sont pris en compte dans les estimations de **consommations ENAF** au sens de la loi Climat & Résilience (création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné) :
  - Les zones à urbaniser 1AU et 2AU
  - Deux opérations de lotissements bénéficiant initiées après 2021 grâce au gel des droits à construire du PLU avant révision générale (bien qu'en dehors des secteurs de développements retenus par le PADD). Ces lotissements sont situés dans les secteurs des Blâches et des Clôts, à l'Ouest de l'enveloppe urbaine principale.

*Sont exclus du calcul des consommations ENAF : les nouvelles centrales photovoltaïques, les équipements publics nouveaux prévus en zone A ou N dans la mesure où leur réalisation n'est admise que sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation naturelle et agricole des lieux concernés.*

- La mobilisation par **densification des tissus déjà urbanisés** est entendue comme la réalisation de constructions ou d'aménagements sur des terrains non bâtis situés dans les zones ou secteurs déjà urbanisés de la commune (on parle ici d'urbanisation effective, indépendamment de leur classement en zone U ou N ou A du PLU 2022-2034). Sont considérés ici comme potentiel densifiable :
  - En sous-zone UBa et en zone UA (hors tissus patrimoniaux), les capacités résidentielles en dents creuses et en division parcellaires potentielles à partir de 600m<sup>2</sup>,
  - En zone UB, les capacités résidentielles en dents creuses et en division parcellaires potentielles à partir de 800m<sup>2</sup> (au regard des règles de densification contenues prévues par le règlement de la zone UB),
  - En sous-zone UBp, les capacités résidentielles en dents creuses et en division parcellaires potentielles à partir de 1000m<sup>2</sup> (au regard des règles de densification contenues prévues par le règlement de la sous-zone UBp),
  - L'ensemble de la sous-zone UBa' qui correspond à un lot à bâtir d'une opération de lotissement ayant entraîné une urbanisation de l'ensemble du secteur résidentiel des Boudras antérieure à 2021.
  - Les potentiels de constructions nouvelles liées aux activités économiques au sein de leur site existant lorsqu'ils sont identifiés par le PADD :
    - Possibilités de densification au sein des zones UL et UL' (dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol de 25% et 15% respectivement),
    - Les secteurs non bâtis mais artificialisés en UI de taille suffisante.

*Sont exclus des capacités en densification les espaces en zones urbaines du PLU interceptés par des servitudes d'urbanisme (EBC, espaces, végétalisés...)*

*En zone UA, aucune capacité en densification n'est identifiée dans les tissus patrimoniaux. Quelques emprises non bâties sont identifiées en lisière de zone UA prise en compte dans notre méthodologie. En revanche, les espaces non bâtis et sans servitude d'urbanisme liée à des activités économiques et équipements publics qui n'ont pas vocation à évoluer n'ont pas été pris en compte (bureau de tabac, parcelle AB17...).*

- La mobilisation par **renouvellement urbain** est entendue comme la réalisation de nouveaux projets sur des secteurs déjà bâtis ou déjà aménagés (au-delà de la simple réhabilitation d'un bâtiment individuel). Ce type de mobilisation n'impacte pas de terrains ENAF ni même de terrains urbanisés non bâtis. Sont considérés ici comme potentiel en renouvellement urbain :
  - Le déplacement des services techniques de la mairie sur l'ancien city-stade et accueillant autres d'annexes municipales (point d'apport volontaire, bâtisse annexe...),
  - La mobilisation pour du logement du bâtiment actuel de la mairie en cas de déplacement de cet équipement sur le secteur de la place Charlemagne.
  
- **D'autres éléments du projet** de territoire auront lieu dans les zones naturelle et agricole du PLU. Ces éléments mobiliseront des parties du territoire sans remettre en cause la vocation naturelle et agricole des lieux du fait, soit de leurs caractéristiques présentant des installations ou éléments légers ou réalisés via des aménagements paysager ou naturels (lagunage, cimetière paysager, installations photovoltaïques qui n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol...), soit du fait qu'il s'agit de constructions et aménagements mineurs (secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, extensions et annexes de bâtiment déjà existants, élargissement de voiries), soit du fait de la mise à profit de bâtiment individuel existants (changements de destination). Sont considérés ici comme potentiel mobilisations autres :
  - Les emplacements réservés en zone A et N,
  - Les STECAL (AE, NZ, AH),
  - Les bâtiments repérés pour changement de destination ;
  - La zone Npv route de Montoisson qui pourra accueillir une nouvelle centrale photovoltaïque.



Type de mobilisation	Somme des surfaces (Ha)
<b>Consommation ENAF</b>	<b>2,61</b>
Mobilisation non ENAF : Renouvellement/réhabilitation	0,27
Mobilisation non ENAF : Densification	3,63
Mobilisation non ENAF : Autre	4,21
<b>Total</b>	<b>10,72</b>

10,72 hectares du territoire communal sont nécessaires pour concrétiser le projet de territoire 2022-2034 du PLU d'Upie. **76% de ces mobilisations se fait sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la loi Climat & Résilience.**

## 2. Comparaison des consommations ENAF du PLU sur la période 2021-2031 avec les consommations observées sur la commune sur la période 2011-2021

Pour rappel, comme expliqué en introduction de la partie « étude de densification », le PLU n'est pas directement opposable à l'objectif de division par deux des consommations de foncier naturel, agricole et forestier. Par ailleurs, l'effort de réduction des consommations ENAF ne se mesure pas nécessairement au regard des consommations mesurées à l'échelle de la commune entre 2011 et 2021 (l'effort à fournir sera à définir par le SCoT selon les orientations de son projet de territoire). Toutefois, comparer les consommations à venir avec celles expérimentées la commune entre 2011 et 2021 est un indicateur très intéressant et un outil pour anticiper l'application juridique de la loi Climat sur le PLU.

Entre aout 2021 et 2022 aucune construction ni aucun aménagement n'a été réalisé en espace ENAF sur la commune d'Upie. En conséquence, l'ensemble de la période mi 2021-mi 2031 prévue peut être étudiée au regard de la présente révision générale du PLU

### **Bilan des consommations foncières ENAF sur Upie entre mi 2011 et mi 2021 :**

Selon la plateforme <https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr>, les consommations de terres naturelles agricoles et forestières (au sens de la loi Climat & Résilience) entre 2011 et 2020 a atteint une surface totale de **9,9 hectares**.

### Trajectoires

Estimation de la trajectoire 2031



Figure 7. Capture d'écran du site Mon Diagnostic Foncier pour la commune d'Upie

La consommation d'espaces ENAF estimée sur la période mi 2021 – mi 2031 induite par la révision générale du PLU est de 2,6 hectares contre 9,9 hectares constatés sur la période mi 2011 – mi 2021, soit une réduction de 74% des consommations ENAF. L'effort de réduction des consommations ENAF du PLU d'Upie est donc supérieur à l'effort moyen attendu au niveau national. Le PLU s'inscrit donc avec ambition dans la trajectoire nationale de réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

### **3. Estimations des capacités foncières en artificialisation des sols au sens de la nomenclature annexée à l'article R101.1 C.U. à partir de 2031**

Pour apprécier les capacités foncières du PLU générant de l'artificialisation des sols au sens de l'article sur la période postérieure à mi 2031, on considère les éléments suivants :

- Les terrains naturels, agricoles et forestiers à urbaniser (ENAF) ciblés par le projet de territoire ont tous été investis avant mi – 2031 et ne rentrent pas dans les calculs de la période post 2031.
- Le projet de centrale photovoltaïque, même s'il n'est pas réalisé avant mi 2031, ne sera pas considéré comme une artificialisation de la zone Npv. En effet, il ne sera permis par le règlement que s'il ne remet pas en cause la vocation naturelle du site. Or, l'article R.101-1 du code de l'urbanisme considère que les installations de production d'énergie solaire photovoltaïque, lorsqu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, ne relèvent pas de la notion d'artificialisation.
- L'extension du lagunage du système d'épuration des eaux usées a été réalisé avant 2031 et n'est pas concerné par les calculs de la période post 2031.
- L'ensemble des terrains non bâtis en secteurs urbanisés inférieurs à 2500m<sup>2</sup>, qu'ils aient été investis ou pas avant mi 2031, ne sont pas considérés comme des terrains non artificialisés au sens de l'annexe de l'article R.101-1 C.CU. Ils ne sont donc pas à prendre en compte dans le bilan de l'artificialisation nette des sols.
- La commune ne compte aucun terrain non bâti constructible en zone U de plus de 2500m<sup>2</sup> répondant aux critères correspondant aux terrains non artificialisés au sens de l'annexe de l'article R.101-1.
- La renaturation de terrains urbanisés ne peut être prise en compte qu'à partir de 2500 m<sup>2</sup> pour rentrer dans le bilan de l'artificialisation nette. Aucun terrain potentiel n'est susceptible d'être décompter des chiffres futurs en matière d'artificialisation nette des sols.
- Les STECAL NH et AE permettent le renouvellement de constructions existantes et contraignent strictement les possibilités de construction. Ils ne sont pas considérés comme des terrains non artificialisés au sens de l'annexe de l'article R.101-1 C.U. Leur mobilisation est donc sans impact au titre de l'artificialisation des sols.
- Les capacités en changement de destination en zones A et N ne permettent pas la construction de bâtiment nouveau.
- Conformément à l'annexe de l'article R.101-1 C.U. les emplacements destinés à des infrastructures linéaires de moins de cinq mètres de large ne sont pas pris en compte dans le bilan de l'artificialisation des sols (ER n°9).
- On considère que les potentiels d'aménagement et de construction remettant en cause le caractère non artificialisé des sols tels que ciblés par l'annexe de l'article R.101-1 C.U. (voir ci-dessous) ont été réalisés pour moitié sur la période 2021-2031 et ne sont pas à prendre en compte dans le bilan post 2031.

Sont ainsi pris en compte dans une estimation de l'artificialisation nette de sols induites par le projet de PLU sur la période mi 2031-2034 :

- Les emplacements réservés localisés en secteurs naturels ou agricoles en dehors de ceux décomptés ci-dessus. On ne prend en compte que la moitié de la somme de ces surfaces car on considère que la moitié a pu être réalisée dans la période 2021-2031 (où ils ne rentrent pas dans les consommations



ENAF). Sont concernés, les ER 3, 5, 6, 11, 12, 14, 15, 16, 17. **Soit 0,46 hectare de sols potentiellement artificialisés** (moitié d'une somme de 0,91 hectare)

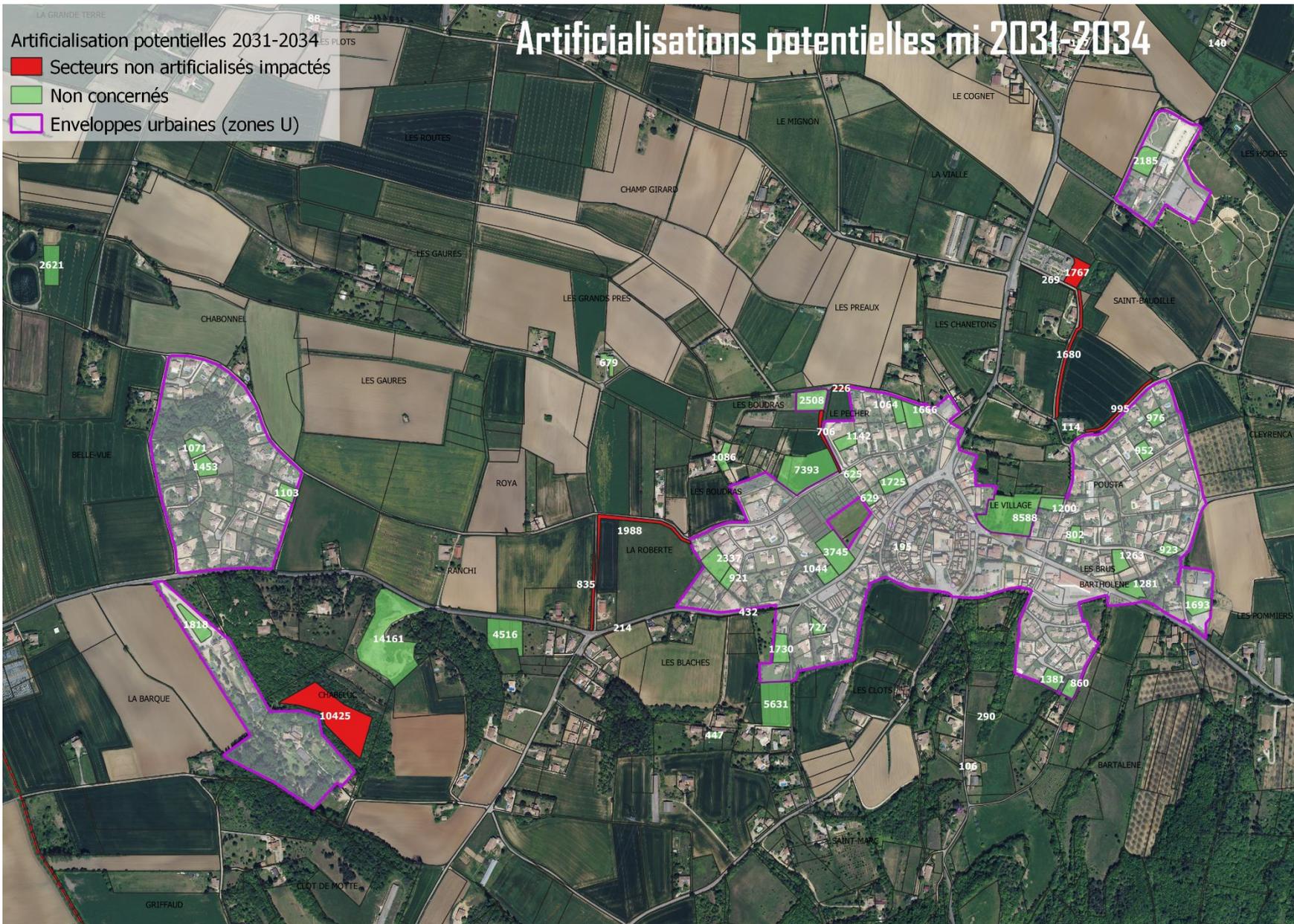
- Le STECAL NZ (extension du zoo). N'est pas prise en compte la surface totale du STECAL car la zone NZ gardera sa vocation naturelle (dans le cas contraire, les possibilités de construire ne sont pas admises par le règlement). En conséquence, sont pris en compte précisément les surfaces bâties mentionnées 1° de l'annexe de l'article R.101-1 C.U. à savoir 2000m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol dont on considère qu'au moins la moitié a été réalisée avant mi-2031. Ainsi, **1000m<sup>2</sup> d'artificialisation des sols sont estimés sur le STECAL NZ après mi-2031.**

**La surface totale estimée des sols potentiellement artificialisés entre mi 2031 et 2034 est donc de 0,56 hectare. Cela représente un rythme de 0,19 hectare par an.**

A titre de comparaison purement informative (sachant que les éléments de mesure sont différents), le rythme annuel de consommation ENAF estimé entre 2021 et 2031 est de 0,26 hectare par an (trajectoire de réduction respectée).

Toujours à titre d'information, le rythme annuel de consommation ENAF constaté entre 2011 et 2021 était de près de 1 hectare par an. Ce rythme est réduit de 81% sur la période 2031-2034.

**Les développements urbains ciblés par les pièces opposables du PLU et permettant un total de consommation foncière agricole et naturel de 3,17 hectares (2,61 ha ENAF + 0,56 Ha d'artificialisation) sont bien cohérents avec l'objectif de ne pas consommer plus de 3,7 hectares de fonciers agricole ou naturel sur la période 2022-2034 (objectif 4, sous-axe 1.3 PADD).**



## B. Capacités résidentielles du PLU 2022-2034

Au regard du projet de territoire et des dispositions et partis-pris réglementaires mis en place, le potentiel résidentiel réaliste du PLU 2022-2034 est d'une centaine de logement réalisé sur une surface totale d'environ 3,57 hectares, soit une densité moyenne communale supérieure à 28 logements par hectare.

Pour atteindre ces résultats, le PLU permet la mobilisation d'un total de 4,94 ha de foncier dont 3,07 ha en densification comprenant l'investissement de dents creuses et la réalisation de division parcellaire, mais également en permettant des changements de destination et des réhabilitation et renouvellement urbain (considéré comme ne mobilisant pas de nouveaux terrains).

### 1. Capacités foncières résidentielles brutes

#### METHODOLOGIE

Dans un premier, sont identifiées toutes les capacités foncières résidentielles brutes ou potentielles en se basant sur les dynamiques de développement résidentielles observées sur la période 2011-2021 et les dispositions règlementaires du règlement de PLU 2022-2034. Dans le cas présent, ont été prises en compte les dents creuses et divisions parcellaires potentielles en densification des zones urbaines du PLU de la manière suivante :

- En sous-zone UB, les capacités résidentielles en dents creuses et en division parcellaires potentielles à partir de 800m<sup>2</sup> (au regard des règles de densification contenues prévues par le règlement de la zone UB),
- En sous-secteur UBa et en sous-zone UA (hors tissus patrimoniaux), les capacités résidentielles en dents creuses et en divisions parcellaires potentielles à partir de 600m<sup>2</sup>,
- En sous-zone UBp, les capacités résidentielles en dents creuses et en division parcellaires potentielles à partir de 1000m<sup>2</sup> (au regard des règles de densification contenues prévues par le règlement de la sous-zone UBp),

S'ajoute à ces capacités en densification :

- Deux lotissements en cours de réalisation sur les secteurs des Clôts et de Chabeluc ayant été autorisés sur la base de droits à construire obtenu avant 2022. Ils prévoient chacun 6 logements (soit 12 logements au total) pour une superficie totale de 1 hectare environ.
- La réalisation d'une opération de logement collectif et de quelques logements individuels dans le cadre des derniers lots à bâtir du lotissement des Boudras (en face de la superette) représentant moins de 4000 m<sup>2</sup>. Cette opération portée par Valence-Romans-Habitat comprend au total environ 13 logements.

S'ajoute les potentiels de production de logement directement ciblés par les dispositions opposables du PLU :

- L'opération sur la zone 1AU – OAP Charlemagne : 45 logements environ sur une surface de 8600 m<sup>2</sup> environ.
- Les bâtiments repérés pour changement de destination en zones A ou N : 15 bâtiments.
- On considère une capacité d'une dizaine de résidences principales via mise sur le marché de locaux vacants dont 4 logements en réhabilitation dans les locaux de l'actuelle mairie appelée à être relocalisée à proximité de la place Charlemagne.

Les changements de destination, les réhabilitations et le renouvellement urbain sont considérés comme ne mobilisant pas de nouveaux fonciers.

Les capacités foncières résidentielles totales ou brutes permises par le PLU 2022-2024 sont de 4,94 hectares.

		Surfaces mobilisées en hectare	
Renouvellement/sortie de vacances		0	} 3,07 ha de capacités foncière en densification et autres
Changement de destination		0	
Densification		2,69	
En cours	Densification (Boudras)	0,38	} 1,87 Ha de capacités foncière en extension urbaine
	Extension (PA antérieurs PADD)	1,01	
Extension/A urbaniser (OAP)		0,86	
TOTAL		4,94	

Les capacités foncières en densification représentent 62% des capacités foncières brutes contre 38% pour celles en extension foncière (dont plus de 1 hectare pour des projets ayant bénéficié de droits à construire antérieurs au débat sur le PADD du PLU).

**Les extensions urbaines ciblées par les pièces opposables du PLU 2022-2034 sont bien cohérentes avec l'objectif de ne pas consommer plus de 2 hectares de fonciers agricole ou naturel pour la production de logements (objectif 4, sous-axe 1.3 PADD).**

*Sur la carte suivante, concernant les changements de destination, voir le plan de zonage et la présentation de la prescription graphique pour leur localisation totale. Concernant le renouvellement urbain/réhabilitation, seul le bâtiment de la mairie est localisé car pourrait permettre des logements en cas de déménagement de l'équipement sur la place Charlemagne. Les autres capacités en réhabilitation ou sortie de vacance sont estimées seulement sur le plan comptable.*





## 2. *Projections résidentielles réalistes au regard des capacités foncières brutes*

### **METHODOLOGIE**

La méthode utilisée pour estimer ces capacités résidentielles réalistes s'inspire de la méthodologie de calcul préconisée par le Programme Local de l'Habitat 2018-2023.

La méthodologie repose sur la division en plusieurs catégories des capacités foncières brutes auxquelles s'appliquent des indices de densité différents et, selon les cas, des taux de rétention foncière. La prise en compte de la rétention foncière, phénomène avéré dans la vie de nos territoires, est un paramètre indispensable pour aboutir à des projections réalistes. Faute de quoi, on ne permettra pas au PLU d'atteindre les objectifs qu'il se fixe en matière de logement.

La catégorisation des capacités brutes présentées plus haut se fait de la manière suivante :

- Petites dents creuses : parcelles à bâtir inférieure à 1800 m<sup>2</sup>. *Selon le repérage des capacités foncières brutes.*
- Grandes dents creuses : parcelles à bâtir à partir de 1800 m<sup>2</sup>. *Selon le repérage des capacités foncières brutes.*
- Divisions parcellaires envisageables : parties de parcelles pouvant faire l'effet de divisions. *Selon le repérage des capacités foncières brutes.*
- Renouveau urbain : transformation de terrains ou secteurs urbanisés pour l'accueil de nouveaux logements : *4 logements potentiels dans l'actuelle mairie*
- Evolution de la vacance : *Environ 6 logements comme expliqué dans la méthodologie d'estimation des capacités foncières brutes.*
- Changement de destination : *15 bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 CU pour bénéficier potentiellement de changement de destination vers le logement.*
- Extension urbaine : *dans le cas présent, l'OAP Charlemagne fixant la réalisation d'environ 45 logements.*

S'ajoute à ces catégories proposées par le PLH, les catégories suivantes :

- Projets en cours en 2023 :

Concernant les dents creuses et divisions parcellaires, les densités constructibles projetées, au regard des tendances observées dans les années précédentes, des évolutions du marché de l'immobilier vers une tension plus marquée dans les prochaines années et des dispositions réglementaires mises en place par le PLU, sont les suivantes :

- Sous-zone UA : 25 logements à l'hectare
- Sous-zone UB : 12 logements à l'hectare
- Sous-secteur UBa : 16 logements à l'hectare
- Sous-secteur UBp : 10 logements à l'hectare

Concernant les taux de rétention, un taux de 50% est appliqué sur les changements de destination, les divisions parcellaires mais aussi les dents creuses qui sont également concernées par ce phénomène.

Au regard de cette méthodologie, les capacités réalistes du PLU 2022-2034 sont d'une centaine de logements, dont moins de 90 par constructions neuves, environ 7 changements de destination et environ 5 mises sur le marché par réhabilitation ou sortie de vacance. Ces chiffres sont cohérents avec les orientations du PADD.

Type de potentiel		Tendance observée	Surface totale du foncier en ha	Potentiel brut en logement	Potentiel net en logement	Décompte PLH
<b>Evolution de la vacance</b>		-	-	6	3	0
<b>Renouvellement urbain</b>		-	-	4	2	0
<b>Grandes dents creuses</b>		27 lgts / an	0	0	0	0
<b>Changement de destination</b>		-	-	15	7	7
<b>Petites dents creuses</b>	UA	25 lgts / an	0,0	0	7	14
	UBa	16 lgts / an	0,6	10		
	UB	12 lgts/an	0,3	4		
	UBp	10 lgts/an	0,0	0		
<b>Divisions parcellaires bâties</b>	UA	25 lgts / an	0,2	5	13	0
	UBa	16 lgts / an	0,8	13		
	UB	12 lgts/an	0,4	5		
	UBp	10 lgts/an	0,3	3		
<b>En cours 2023</b>		-	1,4	25	25	25
<b>Extension - OAP Charlemagne</b>			0,9	45	45	45
<b>TOTAL</b>		-	4,9	134	101	84

Nombre de logements par an selon décompte PLH	7
---	---

En prenant en compte la rétention foncière appliquée aux nombres de logements en dents creuses et en divisions parcellaires, les capacités foncières réalistes destinées au logement sont de 3,57 hectares au total. Avec une centaine de logements projetés, la densité résidentielle moyenne du PLU 2022-2034 est supérieure à 28 logements à l'hectare.

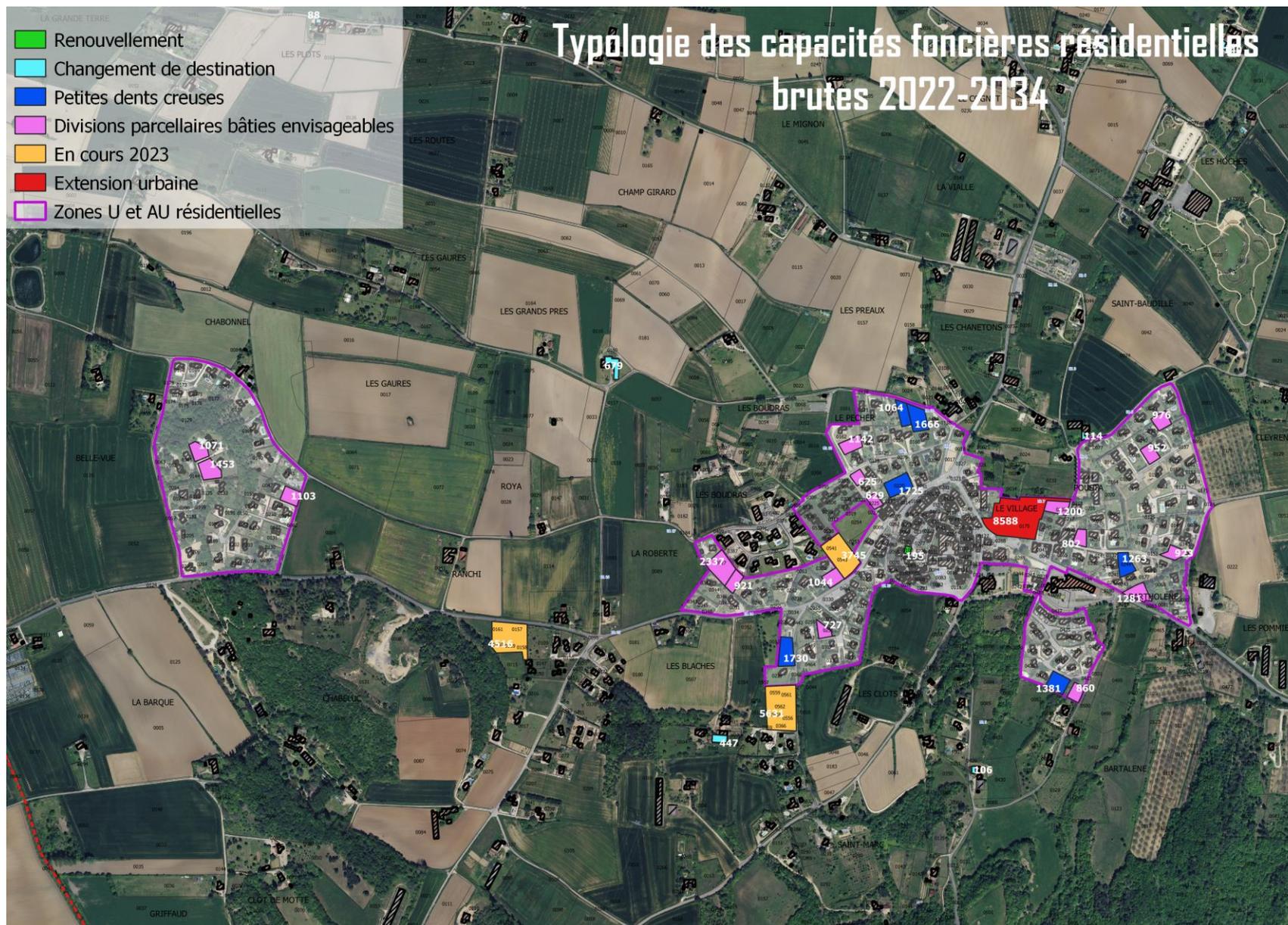
En terme de typologie d'habitat, le projet de PLU 2022-2034 prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements collectifs (OAP Charlemagne, opération VRH à Boudras et logements éventuels à la place de l'actuelle mairie) et d'une dizaine de logements groupés au minimum (entre zone UA et UAa). Le reste correspondra à du logement individuel pur avec des densités parfois équivalentes à du logement groupé (en zone UAa). Soit des taux d'environ 50% de logements collectifs, 10% minimum en logements groupés et accolés et 40% maximum en matière de logements individuels purs. Soit une diversification des formes bâties et du parc de logement qui va au-delà des attentes fixées par les documents d'urbanisme supérieurs.

Un décompte PLH est détaillé dans le tableau précédent. Il permet d'apprécier, à titre informatif, le projet de territoire au regard des objectifs de production de logements maximum par an défini dans le Programme de l'Habitat. Ce décompte reprend plus précisément la méthodologie du PLH, laquelle exclut de son bilan comptable les logements mis sur le marché par sortie de vacance ou réhabilitation, et ne prend en compte que la moitié des changements de destination repérés. Cette méthode n'intègre pas de taux de rétention, mais écarte les constructions issues de divisions parcellaires de son bilan comptable. Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat doit être respecté dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Avec une moyenne annuelle de 7 logements par an, le PLU s'inscrit dans l'ordre de grandeur donné par le PLH 2028-2023.

En matière de logements aidés, se référer à la présentation de la prescription graphique « secteur de mixité sociale » afin de prendre connaissance du bilan du PLH 2022-2034 en la matière.

Sur la carte suivante, concernant les changements de destination, voir le plan de zonage et la présentation de la prescription graphique pour leur localisation totale. Concernant le renouvellement urbain/réhabilitation, seul le bâtiment de la mairie est localisé car pourrait permettre des logements en cas de déménagement de l'équipement sur la place Charlemagne. Les autres capacités en réhabilitation ou sortie de vacance sont estimées seulement sur le plan comptable.





### 3. *Etude de densification résidentielle*

Sur la base des données exposées ci-dessus, voir les analyses développées dans les justifications de l'objectif 4 du sous-axe 1.3 du PADD.

#### **C. Capacités économiques et des équipements publics du PLU 2022-2034**

Sur le plan économique, le PLU 2022-2034 prévoit une enveloppe de consommation foncière/extension urbaine de 0,74 hectare correspondant uniquement à la création d'une nouvelle zone artisanale communale (zone 2AUI).

##### **Economie secondaire**

La commune ne connaît pas de capacité d'accueil d'activités économiques secondaires nouvelles sur son territoire. En effet, la zone artisanale des Boudras ne dispose plus de lot disponible (la parcelle 387 n'est pas un lot libre, mais un secteur de stockage de l'activité également présente sur la parcelle 386).

On compte néanmoins une capacité en densification mais qui correspond à des possibilités de développement d'une activité existante sur son site.

Les capacités en extension correspondent à la création d'une nouvelle zone artisanale conformément aux dispositions du PADD dans l'objectif 4 du sous-axe 3.2. La création de la zone 2AUI d'une superficie de 0,74 hectare est bien cohérente avec le PADD qui fixe une enveloppe maximale de 1 hectare pour permettre ce développement.

##### **Loisirs tourisme**

Le classement en sous-zone UL du ZOO et de Valsoyo offre des capacités très encadrées de densification de ces activités économiques. Leur site permet des développements en accord avec leur activité.

En revanche, le complément des installations existantes et l'accueil de nouvelles espèces au zoo nécessite son élargissement spatial (recours à des enclos qui utilisent des périmètres importants pour lesquels le site actuel n'est pas assez grand. En effet pour accueillir 13 enclos de 1500 m<sup>2</sup>, surface nécessaire pour le bien-être des animaux, dont certains attendus seront de grande taille (loups, ours, cerf huppé...), il faut compter environ 20000 m<sup>2</sup> de zone d'activité.

On estime à 0,1 hectare les consommations foncières nouvelles nécessaires au zoo. Ce chiffre correspond aux estimations d'artificialisation des sols en lien avec cette activité sur la période 2031-2034 (voir analyse sur l'artificialisation des sols).

##### **Commerces**

Aucune capacité en densification n'est spécialement identifiée dans le PLU 2022-2034. L'accueil de commerces sur la nouvelle zone à urbaniser de Charlemagne est donc nécessaire (par ailleurs nécessaire sur le plan qualitatif en accord avec la stratégie communale de renforcement de la centralité).

En revanche, les surfaces naturelles consommées pour la création de cette zone étant déjà prises en compte au titre du logement, elle ne sont pas prises en compte une seconde fois ici.

## **Équipements publics**

En matière de capacités d'accueil dans les tissus urbains existants, on compte l'ancien city stade qui permettra le déménagement des services techniques de la mairie (localisée aujourd'hui dans une zone peu propice).

Les besoins de développements des équipements suivent une logique spatiale propre et ne peut pas être appréciée au regard des capacités foncières existantes dans les zones urbaines existantes. En effet, ces besoins de développements concernent notamment l'extension de la STEP ou les élargissements de voirie.

On estime à 0,46 hectares les consommations foncières nouvelles nécessaires aux équipements publics. Ce chiffre correspond aux estimations d'artificialisation des sols en lien avec les emplacements réservés sur la période 2031-2034.





- ⊙ Densification économie secondaire
- ◯ Extension urbaine économie secondaire
- ⊙ Densification loisirs
- ⊙ Mobilisation commerce



## VII. INDICATEURS POUR EVALUER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

La loi du 13 juillet 2006 a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation d'organiser au sein de l'organe délibérant de la Commune un débat triennal (si le PLU n'est pas en révision) sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement. L'objectif est donc de permettre à la Commune d'évaluer l'efficacité de l'application de son PLU.

Ce débat permettra à la commune de délibérer sur l'opportunité de mettre son PLU en révision ou de déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient des sols résultant est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article R 151-4 du Code de l'Urbanisme, la présente partie du rapport de présentation : *« identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L 153-29. »*

Le choix de ces critères a été fait dans l'optique d'un croisement entre la production de logements (individuel, collectif) par rapport à la situation géographique (en extension ou en renouvellement urbain) ainsi que sur le nombre de logements sociaux mis en place durant l'échéance du PLU. L'objectif est également de connaître la densité des constructions nouvelles réalisées, pour évaluer l'efficacité foncière. Il s'agit aussi de mesurer les incidences du développement urbain à venir sur l'artificialisation des sols, et de suivre plus particulièrement l'évolution des sites remarquables d'un point de vue environnemental.



Domaine		Indicateur
Production de logements	Typologie des logements privés	Nombre de logements produits dont part en extension urbaine/ part dans l'enveloppe urbaine
		Part des logements collectifs neufs dans la production de logements neufs
		Part des logements groupés/intermédiaires neufs dans la production totale de logements neufs
		Part des logements individuels neufs dans la production totale de logements neufs
	Logement locatif social	Part des logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs
		Nombre de logements conventionnés
Artificialisation des sols	Surfaces artificialisées engendrées par l'urbanisation	Surfaces artificialisées dans les zones urbaines principalement destinées aux logements dont part en extension urbaine/ part dans l'enveloppe urbaine
		Surfaces artificialisées dans les zones urbaines principalement destinées aux activités économiques
		Surfaces artificialisées dans les zones agricoles
		Surfaces artificialisées dans les zones naturelles
	Préservation des zones humides	Surfaces de zones humides détruites lors d'aménagements/constructions
		Surfaces de zones humides restaurées/crées en compensation
Desnité des constructions réalisées	Nombre moyen de logements par hectare	Densité moyenne des constructions nouvelles réalisées en logements/ha
Agriculture	Exploitations agricoles	Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune, évolution par rapport au RGA 2010
Déplacements doux	Chemins piétons	Linéaire de cheminements piétons créés via l'outil "emplacement réservé"