

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



2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DÉBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE 2 OCTOBRE 2023

PLAN LOCAL D'URBANISME D'UPIE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 2022-2034

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 2022-2034 s'inscrit dans la prise en compte de trois dimensions fortes devant marquer le développement du territoire communal, dont certains sont par ailleurs consacrés par des obligations légales et réglementaires supérieures (Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain, Loi Climat & et Résilience de 2021...).

La première de cette dimension est celle de **la lutte contre l'étalement urbain et de l'encadrement de l'artificialisation des sols** qui sont des enjeux de premiers plan en matière environnementale et en particulier en matière de lutte et d'adaptation au changement climatique. La prise en compte de l'environnement dans cette démarche de planification est nécessaire à la résilience du territoire communal, à la réponse aux besoins vitaux de la population mais également afin de préserver la qualité du cadre de vie local.

La seconde est celle de **l'affirmation voire la construction d'une centralité** pour la commune. Les obligations de lutte contre l'étalement urbain et de recentrement des développements sont l'occasion de reconstituer une centralité de bourg qui participera à la qualité de vie et à l'identité du territoire en facilitant le rapprochement des personnes et des activités.

La troisième est celle de l'anticipation d'un **bouleversement démographique** lié au phénomène national de vieillissement de la population, notamment issue de la génération du « baby-boom », renforcé par le profil démographique spécifique de la population communale qui voit les jeunes souvent ne pas rester sur le territoire. Il convient par ailleurs de ne pas négliger et de prendre en compte sérieusement, au regard des phénomènes climatiques attendus dans les prochaines années, la question des mouvements de population liés au réchauffement climatique et à la multiplication des catastrophes naturelles qu'il induit.

Le projet de territoire se donne pour objectif et ambition de répondre à la diversité des besoins présents et futurs de la population d'Upie, dans le respect de l'armature territoriale de l'Agglomération de Valence-Romans et sans faire abstraction de sa localisation dans l'aire d'influence de Crest.

SOMMAIRE

1. RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE NOYAU COMMUNAL ET CONSTRUIRE UNE CENTRALITÉ DE BOURG AFFIRMÉE.....	P.4
2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS FUTURS EN PRENANT EN COMPTE LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE LA POPULATION.....	P.9
3. RENFORCER QUANTITATIVEMENT ET QUALITATIVEMENT L'OFFRE ÉCONOMIQUE, NOTAMMENT CELLE PARTICIPANT À L'ANIMATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	P.11
4. UN PROJET PROTECTEUR DE L'ENVIRONNEMENT S'APPUYANT SUR LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE ET FAVORISANT LA PRÉVENTION DES RISQUES.....	P.15

SCHÉMA GÉNÉRAL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES 2022-2034



- | | | | | | |
|---|---|---|--|--|---|
|  | Enveloppe urbaine principale |  | Favoriser l'articulation des principaux sites touristiques |  | Corridors écologiques verts |
|  | Recentrer le développement urbain sur le noyau communal |  | Secteur Bellevue |  | Principaux coteaux boisés à préserver |
|  | Créer une centralité autour de la place Charlemagne |  | Principaux espaces forestiers |  | Principaux cours d'eau à préserver ainsi que leurs abords |
|  | Confortation des limites de l'enveloppe urbaine |  | Poursuite de l'exploitation des activités de carrière |  | Centrale photovoltaïque existante |
|  | Sites touristiques et loisirs à développer |  | Réinvestissement d'une ancienne carrière |  | Bandes contraintes par le passage de canalisations |
| | |  | Principaux cônes de vue à préserver | | |

SCHÉMA DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 2022-2034 : ZOOM SUR LE CENTRE URBANISÉ



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Enveloppe urbaine principale |  | Affirmer une nouvelle centralité autour de la place Charlemagne |
|  | Vieille ville : patrimoine à protéger et mettre en valeur |  | Arc commercial |
|  | Boudras : spécialisation économique à affirmer |  | Locomotive commerciale existante à conforter |
|  | Nouvelle zone économique : localisations potentielles |  | Déplacement des Services techniques sur l'ancien city-park |
|  | Développement du bourg près de la place Charlemagne |  | Créer une nouvelle façade urbaine sur la place Charlemagne |
|  | Finaliser l'investissement du secteur des Boudras |  | Création d'une mare |
|  | Polarité d'équipements |  | Principaux cônes de vue à préserver |
|  | Préserver et mettre en valeur l'entrée de ville Ouest |  | Bandes contraintes par le passage de canalisations |
|  | Mettre en valeur l'entrée sur la vieille ville et ses remparts |  | Le Bachassol : environnement et risques |
|  | Connexions modes doux à créer ou formaliser |  | Sites touristiques et loisirs à développer |
|  | Potentiel espace vert ou verger |  | Mettre en valeur une promenade urbaine |

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

1.1. Construire une dynamique de centralité sur la commune

- ▶ 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.
- ▶ Renforcer la présence des équipements publics autour de la centralité de la place Charlemagne, notamment par la remobilisation du bâtiment de l'ancienne école, via la relocalisation d'équipements déjà existants (mairie notamment) et l'éventuelle création de nouveaux équipements ou services publics ou d'intérêt général.
- ▶ 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.
- ▶ Favoriser les opérations mixtes pouvant contenir des locaux tertiaires afin de diversifier les fonctions urbaines, notamment dans la centralité.

1.2. Une stratégie de développement moins consommatrice de foncier dans une logique de protection spatiale et fonctionnelle des espaces agricoles et naturels

- ▶ Avoir une démarche volontaire en matière de réhabilitation/sortie de vacances de locaux existants et favoriser la remise en état du bâti ancien.
- ▶ Afin d'affirmer et consolider l'ensemble urbain communal, des limites sont fixées à l'enveloppe urbaine principale au-delà desquelles les développements urbains substantiels ne sont pas autorisés.
- ▶ Toutefois, les secteurs de tourisme et de loisirs stratégiques pour la commune, situés en dehors de l'enveloppe urbaine principale, pourront bénéficier de développements.
- ▶ Le secteur de Bellevue, éloigné de la centralité, pourra connaître des évolutions sans remettre en cause le caractère pavillonnaire, ni les valeurs paysagères et végétales des lieux.
- ▶ En dehors de l'enveloppe urbaine principale et du secteur de Bellevue, les poches d'habitat diffus et les bâtiments d'habitation isolés, ne pourront pas connaître de développement. Seules des possibilités mesurées d'adaptation et de confort des bâtiments d'habitation existants seront possibles. Toutefois, le changement de destination de bâtiments existants non résidentiels pourra être admis sous réserve de ne pas affecter la vocation naturelle ou agricole des lieux.

1.3. Une stratégie de développement inscrite dans une trajectoire ambitieuse de lutte contre l'artificialisation des sols

- ▶ Investir en priorité les capacités de densification dans les tissus urbains déjà constitués de l'enveloppe urbaine principale (dents creuses, divisions foncières) afin de limiter le recours aux extensions urbaines.
- ▶ 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.
- ▶ Privilégier les nouvelles formes d'habitat avec des typologies de logements plus compactes. Le projet destinera près de 60% minimum de la création de nouveaux logements à des typologies collectives ou groupés/intermédiaires.
- ▶ 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.
- ▶ Le nombre de logements à produire dans les opérations d'ensemble 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.

1.4. Intensifier l'offre d'équipements et développer les mobilités actives via la stratégie de recentrement territorial

Equipements et espaces publics

- ▶ 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 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.
- ▶ 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.
- ▶ Le PLU pourra mettre en place des dispositions réglementaires adaptées aux usages liés aux jardins potagers familiaux.

- ▶ L'axe connectant la place de l'église et l'école, plutôt préservé des flux de circulation intenses, sera aménagé de manière à davantage favoriser et sécuriser les mobilités actives dans une logique de promenade urbaine.
- ▶ Réaliser un nouveau centre technique communal sur le terrain de l'ancien city-parc.

Mobilités - déplacements

- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Les opérations d'ensemble seront principalement localisées à proximité de l'offre de transports collectifs.
- ▶ 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.
- ▶ 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 :
 - Développer un support facilitant les déplacements piétons entre l'Ouest et le centre de la commune (route de Montoisson).
 - Renforcer et sécuriser la connexion piétonne entre le secteur de la supérette et la polarité d'équipements.
 - Rechercher une connexion modes-doux, notamment piétonne, entre la supérette et les équipements par le Sud de 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.
- ▶ Mise en valeur piétonne de la vieille ville notamment par la priorisation des usages piétons sur les usages routiers. S'appuyer sur le caractère sinueux des rues pour ce qui relève de la circulation et réinterroger la présence des fonctions de stationnement de certaines places. Limiter le stationnement informel.
- ▶ Assurer une interconnexion facilitée entre la vieille ville et les sites touristiques principaux.
- ▶ Mettre à profit l'offre de stationnement public existante pour répondre aux futurs besoins et usages en la matière dans une logique de rationalisation foncière et de lutte contre l'étalement

urbain. Des capacités de stationnement privées devront être prévues dans les projets de construction.

- ▶ 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.
- ▶ Prévoir des équipements de rechargement électrique dans les nouvelles zones de développement ainsi que dans le centre communal.
- ▶ 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.
- ▶ Le PLU pourra permettre la réalisation d'équipements pour le stationnement et le passage de camping-cars.

1.5. Protection du patrimoine et notamment de la vieille ville

- ▶ Préserver les différents cônes de vue vers la vieille ville.
- ▶ 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.
- ▶ Protéger par des 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.
- ▶ 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.
- ▶ De manière plus générale, répertorier et protéger les éléments bâtis remarquables et végétaux possédant un intérêt patrimonial remarquable.

1.6. Qualité des paysages et des espaces extérieurs

- ▶ Créer une nouvelle façade bâtie sur la place Charlemagne afin de finaliser la qualification de cet espace public.

- ▶ 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.
- ▶ 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 Montmeyran, par la recherche d'une requalification des remparts et des façades dominant cette entrée.
- ▶ Préserver l'identité rurale des lieux en conservant les éléments structurants du paysage (haies, cours d'eau, bosquets arborés, spécimens d'arbres remarquables...).
- ▶ 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.
- ▶ Les aménagements de secteurs marqués par les reliefs, particulièrement impactant d'un point de vue paysager, devront être soignés.
- ▶ Les coteaux boisés des reliefs communaux seront préservés notamment lorsqu'il existe une covisibilité avec la silhouette de la vieille ville.
- ▶ Maintenir des visibilités sur l'horizon et notamment sur les premiers plis du massif du Vercors.

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

Le projet de territoire 2022-2034 définit une stratégie en matière de production de logements qui permettra de répondre aux futurs besoins générés par les évolutions démographiques attendues ces prochaines années (notamment vieillissement et réduction de la taille moyenne des ménages). Par ailleurs, le PLU cherchera à encadrer ces évolutions et à en réduire certains effets via différentes solutions permettant d'accueillir ou recréer des dynamiques démographiques mesurées.

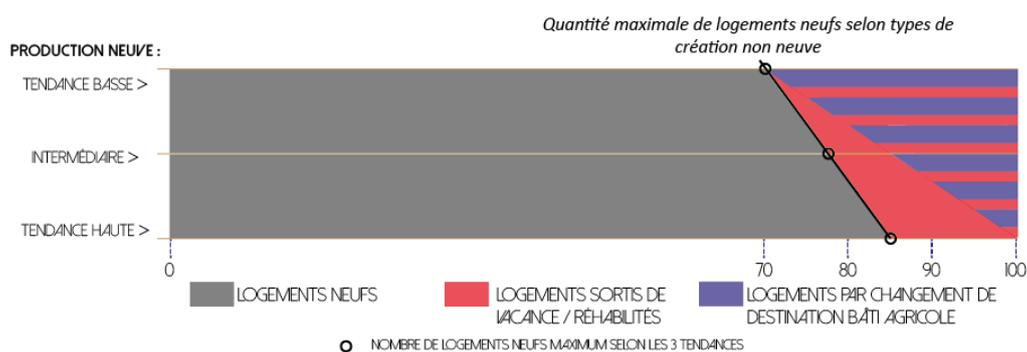
2.1. Produire des logements pour répondre aux évolutions démographiques et permettre un développement réduit mais essentiel pour la vie communale

- ▶ Permettre la création jusqu'à une centaine de logements par construction ou mise sur le marché pendant la période 2022-2034.

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.

Destiner la quarantaine de logements restant pour accueillir des nouveaux ménages, notamment jeunes, afin de préserver un 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).

- ▶ 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 existants et/ou changement de destination de bâtiments agricoles non-exploités dans les proportions suivantes :



- ▶ 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.

- ▶ 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 secteurs existants (Boudras).

2.2. Diversifier le parc de logements communal

- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Globalement, 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 au bénéfice des personnes mais également au bénéfice de la commune qui verra ses dynamiques démographiques moins dépendantes de la sortie ou non de nouveau programme de construction (éviter les à-coups démographiques).

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

- ▶ 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.
- ▶ La localisation des logements destinées aux personnes âgées se fera prioritairement à proximité des équipements, commerces et services de centralité afin d'en faciliter l'accès.
- ▶ 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 prévoyant une part significative de logements en accession sociale.

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

Le projet communal définit plusieurs partis-pris stratégiques pour le territoire en matière d'économie. La démarche recherchée est de dynamiser le secteur économique au bénéfice de l'emploi, de la recherche d'un rapprochement entre lieu de travail et lieu de résidence et afin de dynamiser et animer la vie locale. Au-delà de l'enjeu économique, le développement commercial est essentiel pour répondre aux besoins de la population dans une logique de proximité. Le PLU sera fortement protecteur des secteurs et des activités agricoles. Il pourra mettre en place une démarche active en matière de développement des secteurs secondaires et tertiaires en accord avec le statut de bourg-centre d'Upie. En matière de tourisme, la commune dispose de nombreux arguments et de deux sites importants sur lesquels s'appuyer.

3.1. Préserver l'activité agricole et permettre le renouvellement et le développement des exploitations

- ▶ Le PLU 2022-2034 préservera les terres agricoles actuelles composant la majorité des surfaces du territoire communal afin de permettre la poursuite des activités principalement culturelles et les élevages :
 - En réduisant la superficie des surfaces à urbaniser par rapport au PLU antérieur.
 - En limitant strictement dans les zones agricoles les possibilités de construction lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'activité agricole ou liées aux services publics et d'intérêt collectif.
 - En affirmant les limites entre les zones urbaines et agricoles et en évitant tout mitage nouveau des terres naturelles et agricoles.
 - En interdisant notamment les fermes solaires au sol en zone agricole, en dehors des démarches d'agrivoltaïsme situées dans des secteurs ne présentant pas d'enjeux paysagers ou patrimoniaux majeurs.
 - En protégeant les accès et voie desservant les terrains agricoles.

- ▶ Le développement et l'évolution des bâtiments agricoles seront autorisés afin de pérenniser les activités et projets des exploitants.

- ▶ 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 développements non-agricoles autorisés, le cas échéant, en dehors de l'enveloppe urbaine principale devront éviter d'impacter les réseaux d'irrigation.

- ▶ 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.

- ▶ A l'inverse, les constructions agricoles à proximité des ensembles urbains ou poches résidentielles seront également évitées.
- ▶ 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.
- ▶ 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 bénéficier de protections.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Lutter contre les friches d'anciens poulaillers en permettant, voire en facilitant, leur reprise, leur transformation agricole ou, à défaut, leur démolition.

3.2. Renforcer, dans les zones urbaines, les capacités de la commune en matière d'activités secondaires

- ▶ 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.
- ▶ Les développements artisanaux ou industrielles 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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.

- ▶ 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.

3.3. Créer les conditions d'un renforcement de l'offre commerciale sur la commune

- ▶ 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 secteur (école notamment) et des usagers de la route départementale.
- ▶ 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'inscrive dans la dynamique d'affirmation d'une centralité.

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

- ▶ 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.
- ▶ Mettre en valeur et préserver les valeurs patrimoniales de la commune notamment sur la vieille ville.
- ▶ 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.
- ▶ 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 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.
- ▶ 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.

3.5. Autres activités économiques

- ▶ Permettre l'implantation d'activités tertiaire de type bureau dans les secteurs résidentiels mixtes de centralité notamment.
- ▶ 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 granulat et d'un impact réduit sur les activités agricoles et les sites naturels.
- ▶ Le PLU permettra de tirer parti de l'ancienne carrière de Chabeluc. Ce site pour être réinvesti pour l'implantation de solutions de productions d'énergies naturelles, notamment solaire photovoltaïque.

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

Le PLU 2022-2034 s'attache à définir des partis pris de protection forts envers la richesse environnementale du territoire ainsi qu'à prendre part aux réponses à apporter au défi climatique. Cette posture se traduit par un projet de territoire qui réduit fortement le rythme d'urbanisation des terres agricoles et naturelles, qui lutte contre l'étalement et le mitage urbain et recherche des solutions limitant la dépendance aux déplacements motorisés ainsi qu'en matière de performances énergétiques des constructions. La volonté de la commune est notamment d'assurer la préservation et la mise en valeur de l'eau, très présente sur le territoire et enjeu majeur avec le réchauffement climatique.

4.1. La protection forte des corridors et réservoirs de biodiversité

- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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 règlementaires.
- ▶ La commune dispose d'un projet de création de mare au Nord du bourg dans un objectif de renforcement de la trame bleue et de la biodiversité locale. La création de mare sera permise par le règlement.

4.2. La protection de l'eau : un enjeu environnemental et sanitaire de premier plan

Milieux humides :

- ▶ 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.
- ▶ Les constructions ou aménagements autorisés ne devront pas affecter le fonctionnement du réseau hydrique, ni la vie aquatique.
- ▶ 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.

- ▶ 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.
- ▶ Le Bachassol et autres cours d'eau, notamment lorsqu'ils passent par les principales zones urbanisées de la commune, présentent des enjeux en matière environnementale et de risques naturels. Des dispositions règlementaires et des partis pris d'aménagement seront pris quant à ces éléments particuliers de la trame bleue communale.

Assainissement et eau potable :

- ▶ Limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- ▶ 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.
- ▶ 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 réalisés. Les développements urbains principaux devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- ▶ 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.

4.3. Climat et énergies

Le PLU 2022-2034 participera aux objectifs de réduction de la consommation énergétique et de production de gaz à effet de serre.

- ▶ 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.
- ▶ Le renforcement du maillage modes-doux et des solutions alternatives au recours à la voiture individuelle sont une 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.

- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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 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.
- ▶ 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.

4.4. Risques et nuisances

Une politique de maîtrise des risques sur le long terme implique une bonne gestion de l’usage des sols. Cela passe notamment par une intégration des risques naturels et industriels et des nuisances dans la planification de l’aménagement du territoire, le maintien des activités (agriculture, forêts...) et milieux (zones humides, espaces de liberté des cours d’eau) contribuant à limiter les risques.

Risques naturels :

Le PLU 2022- 2034 privilégiera le développement urbain sur ses parties les moins exposées aux risques naturels. L’eau est particulièrement présente sur le territoire avec de nombreux petits cours d’eau et la présence de nappes hautes alimentant un réseau d’irrigation fortement déployé.

- ▶ Les secteurs soumis à des risques naturels, notamment en matière 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.
- ▶ Le PLU prendra également en compte les risques existants sur le territoire tels que le risque incendie et la présence de cavités.
- ▶ 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.
- ▶ 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.

Risques technologiques et sanitaires :

- ▶ En dehors des activités agricoles, des activités de carrière ou des sites d'ancienne carrière, et des installations d'intérêt général, les installations classées implantées de manière diffuse dans les secteurs agricole ou naturel n'ont pas vocation à se développer.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ Le cas échéant, les nouveaux aménagements urbains ne pourront être réalisés qu'après dépollution systématique des anciens sites et sols pollués.
- ▶ 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.

4.5. Développement numérique

- ▶ Les réseaux de télécommunications numériques et électroniques devront être accessibles à l'ensemble de la population. La commune a la volonté de couvrir l'ensemble de son territoire d'une offre numérique haut débit en lien avec les institutions responsables de ce développement.