

De : Contact MAIRIE UPIE contact@mairie-upie.com
Date : Mardi, 11 juin 2024 10:25:13
A : 2kjb9x2@capbureautique.net
CC :
Objet : Intégration du risque inondation dans le PLU d'Upie - A l'attention de M. le Maire

Cordialement.

Nathalie ROBIN
Secrétaire de mairie
UPIE
04.75.84.45.30

De : SIGAUD Jérôme - DDT 26/SATR/PR <jerome.sigaud@drome.gouv.fr>
Envoyé : mardi 11 juin 2024 08:51
À : contact@mairie-upie.com
Cc : DAYET Philippe - DDEA 26/SATR/PPR <philippe.dayet@drome.gouv.fr>; SEMONS Romain - DDT 26/SATR/PA <romain.semons@drome.gouv.fr>
Objet : Intégration du risque inondation dans le PLU d'Upie - A l'attention de M. le Maire

Bonjour,

A la suite de la réunion du comité de pilotage du PEP de Valence Romans Agglo du 30 avril dernier, vous avez sollicité le pôle risques de la DDT afin de mettre à la disposition de la commune les méthodes de réalisation de la cartographie de l'aléa ayant servi de base à la cartographie du risque de septembre 2020 proposée par la DDT pour l'intégration du risque dans le PLU de votre commune.

Vous trouverez ci-dessous tous les éléments en possession de la DDT :

L'étude d'aléa des principaux cours d'eau de la plaine de Valence a été réalisée par SAFEGE entre 2010 et 2015.

Sur les cours d'eau de Loye et Jalatte, l'aléa a été obtenu par la réalisation d'un modèle hydraulique 1D. Pour de plus amples informations, vous pouvez consulter les documents du PPRI approuvé de Chabeuil, dont la note de présentation contient les caractéristiques des bassins versants de ces deux cours d'eau et les méthodes de calcul des débits centennaux et de détermination des zones inondables à l'échelle de la plaine de Valence.

Sur le secteur d'inondation au nord-est du bourg associé aux cours d'eau de Bachassol et Chabonnet, affluents de Jalatte, le bureau d'études n'a pas réalisé de modèle hydraulique. S'agissant d'axes d'écoulement fortement anthropisés, dans un secteur à la topographie peu prononcée, avec des débits en crue centennale relativement limités, de l'ordre de 40m³/s au total pour une surface de bassins versants d'environ 3,5km², l'aléa dans ce secteur a été obtenu par une expertise hydraulique de SAFEGE.

Quelques secteurs étaient repérés comme zone inondable, sans plus de précision, dans le PLU d'Upie. Une analyse secteur par secteur a été faite et ceux-ci n'ont pas été retenus dans la cartographie du risque de septembre 2020. Ces secteurs présentaient en effet une topographie à priori incohérente avec le tracé de la zone inondable.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement,

—

Jérôme SIGAUD
Pôle Prévention des Risques
Service Aménagement des Territoires et Risques
4 place Laennec, 26015 VALENCE Cedex
Tél. : 04 26 60 80 84
Courriel : jerome.sigaud@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr



Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
Départementale
des Territoires

Valence, le 02 JUIL. 2024

Courrier RAR

Monsieur le Maire,

Comme spécifié dans mon courriel du 11 juin 2024, le dossier de révision du document d'urbanisme de votre collectivité, transmis le 4 avril 2024 au secrétariat de la CDPENAF a été examiné en commission électronique du 11 au 25 juin 2024.

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation ;
Le Directeur Départemental des Territoires


Pierre BARBERA

Monsieur Jean-Jacques BRUSCHINI, Maire
Mairie de UPIE
1, rue de la Mairie
26120 Upie

**REVISION DU PLU
DE LA COMMUNE DE UPIE**

Avis de la Commission Départementale de Préservation
des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
électronique du 11 au 25 juin 2024

Au titre de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers :

- Vu l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Vu les articles L.153-16 et L.153-33 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune d'UPIE arrêté le 04/03/2024 et examiné par la CDPENAF ;
- Considérant le juste dimensionnement des projets par rapport aux besoins en foncier pour l'habitat et le respect des densités demandées par le SCoT ;
- Considérant que la commune prévoit 100 logements environ dont 85 logements neufs alors que le PLH en cours de révision de Valence-Romans Agglomération n'autoriserait que la production de 74 logements neufs ;
- Considérant que l'analyse des documents fait apparaître la prévision de 107 logements et non 100 logements ;
- Considérant le juste dimensionnement des équipements et notamment des emplacements réservés (hors voiries) ;
- Considérant le manque d'information sur la largeur de certains emplacements réservés pour l'élargissement des voiries ;
- Considérant que l'intégralité du STECAL (zoo d'Upie) est compté en consommation d'espaces alors que l'artificialisation reste limitée ;
- Considérant, dans les pièces transmises, l'absence d'accord de l'EPCI pour la création de la zone d'activités de 0,73ha en secteur agricole ;
- Considérant la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en oeuvre de la réforme vers le «zéro artificialisation nette des sols » permettant une marge d'appréciation de 20 % dans l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Considérant donc l'inscription du projet dans la trajectoire de la loi climat et résilience ;

La CDPENAF émet un **avis favorable sous réserve de :**

1. retirer la zone d'activité du projet de PLU ou justifier l'accord de l'EPCI,
2. apporter des informations sur le dimensionnement des emplacements réservés pour les voiries ;
3. retravailler la production de logements pour que cette dernière corresponde aux attendus du PADD et du PLH en cours de révision.



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Secrétariat de la CDPENAF**

Au titre de la création de STECAL :

- Vu l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Vu l'article L.151- 13 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de UPIE arrêté le 04/03/2024 et examiné par la CDPENAF lors de la séance électronique du 11 au 25 juin 2024 ;
- Considérant les justifications et les délimitations présentées pour deux Stecal ;
- Considérant la surface du Stecal Nz de 2,3 ha représentant une surface importante pour un Stecal ;
- Considérant que le règlement du Stecal Nz limite les surfaces constructibles à 2000 m²;
- Considérant que l'activité du Stecal Nz prévoit uniquement des aménagements (clôtures, équipements pour accueillir des animaux, espace de jeux réduit) et qu'ainsi la protection du caractère naturel de la zone est garantie ;
- Considérant que le Stecal Nh se situe sur une surface déjà artificialisée et qu'elle permet de réglementer une situation existante ;

La CDPENAF émet **un avis favorable aux Stecal Nh et Nz**

Au titre du règlement des zones A et N :

- Vu l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Vu l'article L.151- 12 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de UPIE arrêté le 04/03/2024 et examiné par la CDPENAF ;
- Vu le règlement cadre validé par la CDPENAF de la Drôme le 31 /01/2019 et dont la dernière modification a été votée en date du 02/12/2021 ;
- Vu le règlement proposé dans le projet de PLU ;

La CDPENAF émet **un avis favorable sous réserve de:**

1. remplacer le terme "surface de plancher" par "surface totale" dans l'article A2

Pour le Préfet et par délégation ,
Le Directeur Départemental des Territoires


Pierre BARBERA

Mairie d'Upie
1 Rue de la Mairie
26120 Upie

Pôle environnement

Réf.
SS

Dossier suivi par :
Simon SALVADOR
Tél. : 04.27.24.01.59
GSM : 06.20.88.81.07

Siège social
145, avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LES-VALENCE Cedex
accueil@drome.chambagri.fr

Bourg-lès-Valence, le 1^{er} juillet 2024

Objet : Révision du PLU d'Upie
Avis de la chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, et suivant votre courriel portant notification du projet de PLU d'Upie, j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

I. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

1. Le volet habitat

➤ ***Un objectif de logements à produire potentiellement excessif...***

En vue d'assurer l'utilisation économe de l'espace agricole, il importe que l'objectif de logements fixé par le PLU soit compatible avec les documents d'orientations supra-communales ou, à défaut, précisément déterminé au regard de données démographiques exemptes de dénaturation.

En l'espèce, le PADD fixe un objectif ambitieux d'une centaine de logements à produire sur les douze prochaines années¹ (voir p.9), soit un chiffre sensiblement supérieur aux capacités offertes, semble-t-il, par le futur PLH de Valence Romans Agglo (où il devrait être question d'environ 75 logements). Cette programmation élevée se retrouve également à l'examen des capacités réelles offertes par le PLU, dont le potentiel brut autoriserait un maximum de 134 logements².

Il suit de là que le PLU affiche un nombre excessif de logements à produire, surproduction cependant peu préjudiciable aux intérêts agricoles eu égard à ses répercussions en termes de consommation d'espace (voir nos observations ci-dessous).

¹ Pièce n°2, p.9.

² Pièce n°1.D, tableau p.141 : où, du reste, nous n'acceptons pas qu'un coefficient de rétention foncière de 50% soit appliqué sur les petites dents creuses. Une rétention foncière prolongée repose sur des logiques patrimoniales individuelles et doit être solutionnée par l'utilisation de moyens fiscaux et/ou juridiques adéquats. Elle ne saurait à l'inverse être encouragée indirectement en permettant le report de l'urbanisation sur d'autres secteurs, au risque de favoriser plus avant l'extension urbaine sur des espaces agricoles.

➤ **... mais un impact limité en termes de consommation d'espace agricole**

En effet, abstraction faite des trois opérations en « coups partis » sur lesquelles le PLU n'a plus la capacité d'agir³, la traduction de l'objectif démographique communal n'implique la réalisation que d'**une seule nouvelle zone d'habitat en extension** (zone 1AU dite « *Place Charlemagne* »).

Le secteur concerné, ceint par l'urbanisation et très faiblement exploité, est **dépourvu de réel enjeu agricole**. De surcroît, l'objectif de densité très conséquent assigné par l'OAP garantit ici « l'optimisation » de ce gisement foncier, et inscrit par la même occasion le volet habitat du PLU en conformité avec l'objectif d'utilisation économe de l'espace rural (voir p. 5 des OAP, avec minimum 42 logements prévus sur 0,85 ha).

Nous regrettons simplement que le PADD ait fixé un objectif global de densité de 20 à 25 logements par hectare sur les secteurs d'extension (voir p.5). En l'état des pièces du PLU, les secteurs en extension affichent pourtant d'ores et déjà un niveau de densité global de 30 logements par hectare⁴. En outre, le SCOT Rovaltain assigne un objectif minimal de 25 log./ha à compter de 2026 sur la catégorie des « bourgs-centres » dont relève la commune d'Upie. L'objectif affiché par le PADD passe ainsi pour peu cohérent, et mérite par conséquent d'être revu à la hausse.

2. Le volet activités

De nombreux secteurs dédiés au développement des activités économiques ou aux infrastructures collectives sont prévus par le PLU. Pour l'essentiel, ceux-ci n'appellent aucune opposition de la part de la Chambre d'agriculture, soit en raison de leur localisation en dehors des espaces agricoles (extension du Zoo d'Upie, parc photovoltaïque sur l'ancienne carrière de Chabeluc...), soit en raison de leur dimensionnement raisonné (emplacement réservé n°6 dédié à l'extension du cimetière, élargissement de voiries, etc.).

Deux d'entre eux suscitent toutefois des réserves de notre part.

➤ **L'extension de la zone des Boudras (2AUi)**

Nous sommes opposés à la localisation de la zone 2AUi destinée à permettre l'extension de la zone d'activité des Boudras (zone 2AUi)⁵, et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, les terres situées au nord-ouest de l'actuelle zone constituent des **soils à très bon potentiel** dont il importe d'assurer la préservation.

Ensuite, la réalisation de cette extension aboutirait à **franchir davantage une limite claire d'urbanisation** constituée par le *chemin des Boudras* & le *chemin de Bellevue*. En vue d'assurer la préservation de cette plaine à fort enjeu agricole, nous souhaitons donc qu'une coupure d'urbanisation soit observée sur toute la frange nord du tissu urbain existant.

Enfin, **des terres de moindre enjeu agricole pourraient être mobilisées** en lieu et place, sur les secteurs situés dans le prolongement sud du bourg (avec mesure d'insertion paysagère).

³ Pièce n°1.D, p.137 : évoquant deux lotissements en cours de réalisation sur les secteurs des Clôts et de Chabeluc (12 logements sur 1ha) & la commercialisation des derniers lots du lotissement des Boudras (13 logements sur 0,40ha).

⁴ Environ 67 logements sont prévus sur les 2,25 ha représentés par les trois secteurs en coups partis ainsi que la nouvelle zone 1AU.

⁵ Cf. pièce n°2, p.12.

Pour toutes ces raisons, **la suppression de ce secteur d'extension nous semble requise** (reclassement en zone A). Ce point constitue une réserve importante et conditionne l'avis global de notre compagnie consulaire sur le PLU

➤ ***Connexion piétonne jusqu'au site de Valsoyo***

Une trame « cheminement piéton à créer ou valoriser » destinée à relier le secteur de la future place Charlemagne avec le site de Valsoyo⁶ vient couper en deux l'unité culturelle constituée des ilots ZK174 & ZK175.

Cette opération peu respectueuse du parcellaire agricole doit être abandonnée, ou, *a minima*, être repositionnée sur un tracé non susceptible de compromettre l'activité agricole. Le schéma de principe affiché en page 3 du PADD doit être également revu en conséquence.

II. SUR LE TRAITEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE PAR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ ***Le classement des terres cultivées/cultivables***

Notre compagnie consulaire accorde une vigilance particulière à ce que la délimitation des zones et les prescriptions graphiques mises en place soient conforme à la réalité de l'utilisation faite des sols.

Si, pour l'essentiel, le projet propose une répartition cohérente de la zone agricole, nous constatons néanmoins que **de nombreuses parcelles cultivées et/ou cultivables font improprement l'objet d'une protection** au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, alors même que les éléments appelant cette protection semblent absents sur ces espaces. Cette circonstance s'avère de nature à compromettre la bonne exploitation des terrains, et génère une insécurité juridique sur les propriétaires et les exploitants.

Nous vous prions dès lors de supprimer les trames présentes sur les parcelles visées par l'annexe à caractère technique du présent avis.

➤ ***Les changements de destination d'anciennes dépendances agricoles***

Le PLU désigne 15 anciennes dépendances agricoles au titre du changement de destination⁷. S'agissant de ce type d'opération, et en vue d'éviter de compromettre l'activité agricole, il importe que les bâtiments repérés aient perdu toute fonctionnalité agricole, ni ne génèrent des conflits d'usages lors de leur transformation ultérieure en habitation.

La plupart de ces constructions ont fait l'objet d'un examen sur place entre nos services, et satisfont à ces deux critères.

Toutefois, 7 autres bâtiments semblent avoir été repérés postérieurement. Aussi, pour ces derniers, seul l'examen des permis de construire déposés ultérieurement permettra d'apprécier leur véritable impact sur l'activité agricole. Nous remettons par conséquent notre appréciation définitive de ces changements de destination au jour de leur examen par la CDPENAF, commission administrative chargée de rendre un avis conforme sur ce type de permis, et dont la chambre d'agriculture est membre.

⁶ Cf. pièce n°1.D, p.103

⁷ Cf. pièce n°1.D, pp.118-122.

III. SUR LE TRAITEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE PAR LE REGLEMENT ECRIT

Dans l'ensemble, la rédaction du règlement écrit de la zone A répond à nos attentes, à l'exception des points suivants.

- Installation de transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles : Cette catégorie de constructions agricoles introduite par la loi ELAN doit être explicitement autorisée par le règlement de la zone A en vue de ne pas compromettre les possibilités de diversification des exploitations agricoles⁸.
- Limite de 35m² pour les « points de ventes liés à l'activité agricole »⁹ : Cette surface doit être supprimée car inappropriée aux besoins des exploitations ; D'un point de vue technique, les besoins en surface de commercialisation peuvent être très variables en fonction de la taille des exploitations, ainsi que des productions commercialisées (ainsi, la limite de 35m² apparaît insuffisante dès l'instant où une remise de stockage est intégrée au point de vente). D'un point de vue réglementaire, les obligations en matière d'équipement sanitaire ou encore d'accessibilité des PMR dans les ERP peuvent nécessiter des besoins surfaciques importants. L'introduction d'une limitation surfacique pourrait donc, dans certains cas, ne pas permettre de concilier ces impératifs avec les besoins des exploitations. En définitive, l'appréciation du dimensionnement relève selon nous de l'examen au cas par cas au stade de l'autorisation d'urbanisme.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : Les équipements collectifs destinés à accueillir des personnes doivent être proscrites en zone agricole compte tenu des risques de conflits d'usage liés à leur implantation. Aussi, l'avant dernier paragraphe de la page 115 doit être complété par la phrase « *ni qu'elles soient destinées à l'accueil de personnes* ».
- Ouvrage de production d'électricité solaire compatible avec l'exercice d'une activité agricole : Il est inutile de prévoir un item spécifique pour ce type d'installation qui relève déjà de la catégorie des équipements d'intérêts collectifs autorisés précédemment ; l'avant-dernier paragraphe de la page 115 doit être supprimé.
- Caractéristiques architecturales des toitures : L'obligation d'intégration des dispositifs de productions d'énergie solaire « à l'enveloppe des constructions » doit préciser qu'elle s'applique uniquement pour les installations sur bâti existant (à l'inverse des installations agrivoltaïques)¹⁰.
- Raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication¹¹ : L'obligation de mise en place des fourreaux ne paraît pas nécessaire à l'endroit des constructions agricoles (notamment les hangars de stockage) et doit être supprimée.

⁸ Conformément à la lettre du II de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à défaut d'une mention explicite du règlement écrit, de telles installations ne pourront pas s'implanter.

⁹ Cf. pièce n°5, p.116

¹⁰ Cf. *ibid*, p.122

¹¹ Cf. *ibid*, p.127.

IV. SUR L'IDENTIFICATION DES ENJEUX AGRICOLES PAR LE RAPPORT DE PRESENTATION

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard d'indications devant permettre d'apprécier les besoins en matière de surfaces et de développement agricole.

Fort de cette considération légale, nous tenons ici à souligner la qualité du diagnostic agricole présenté aux pages 80 à 94 du rapport de présentation (pièce n°1.A). Ce dernier propose un repérage précis du bâti agricole, et comporte des indications intéressantes sur les devenir des sièges d'exploitation, l'irrigation ou encore le potentiel agricole des terrains. L'ensemble, synthétisé sur une carte d'enjeu, offre ici une vision claire du contexte agricole communale, et permet d'apprécier avec pertinence l'impact des choix d'urbanisation sur l'activité agricole.

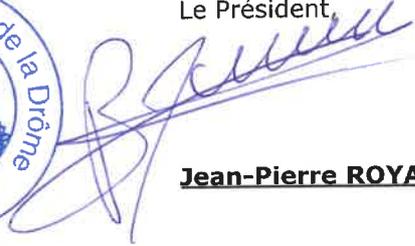
V. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Au terme de cette analyse, considérant l'impact inégal du projet sur l'activité agricole, la chambre d'agriculture émet un **avis favorable** sur le PLU d'Upie, **sous la stricte réserve** de satisfaire à l'ensemble des remarques qui précèdent, et en particulier celle relative au reclassement en zone agricole de la zone 2AUi

En vous priant de croire, Monsieur le Maire, à ma sincère considération.

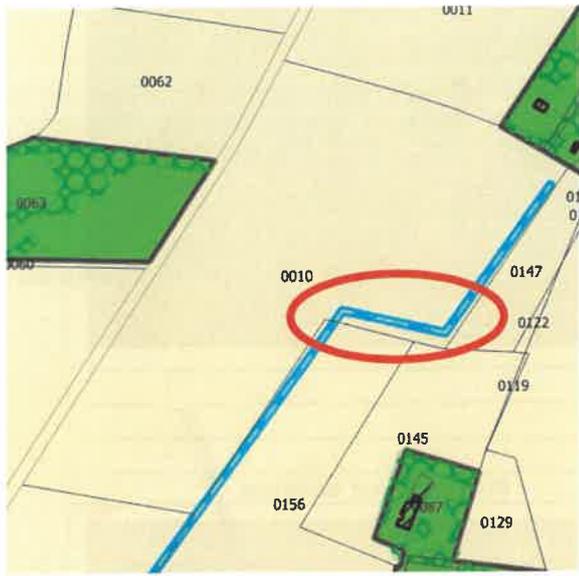


Le Président

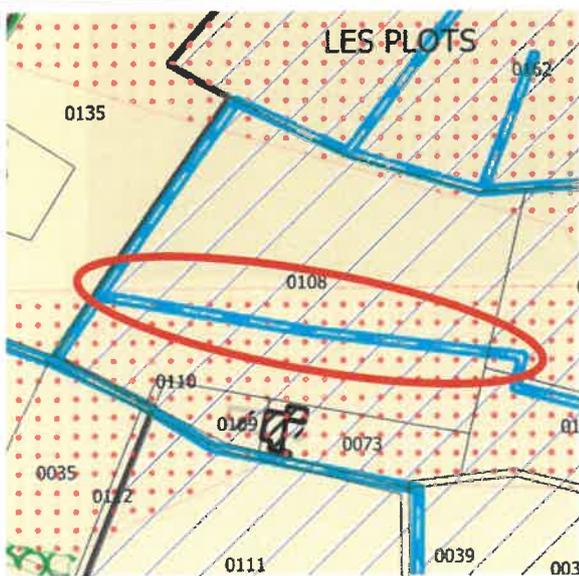

Jean-Pierre ROYANNEZ

Espaces cultivés ou cultivables faisant improprement l'objet d'une prescription graphique au titre des articles L.151-19 & L.151-23 C.Urb.

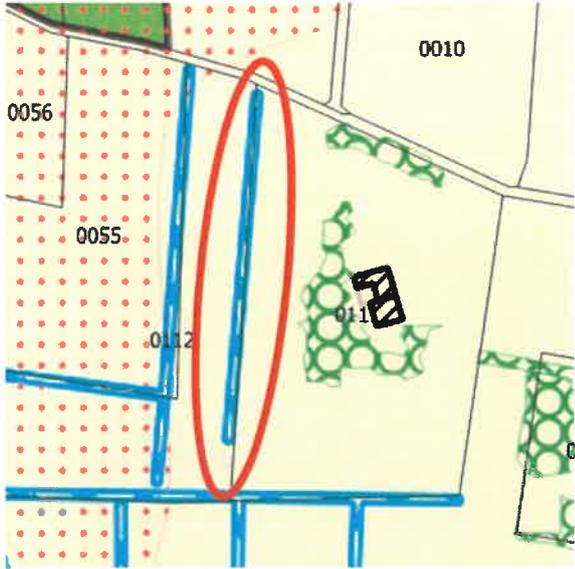
- Qu. Vaugelas

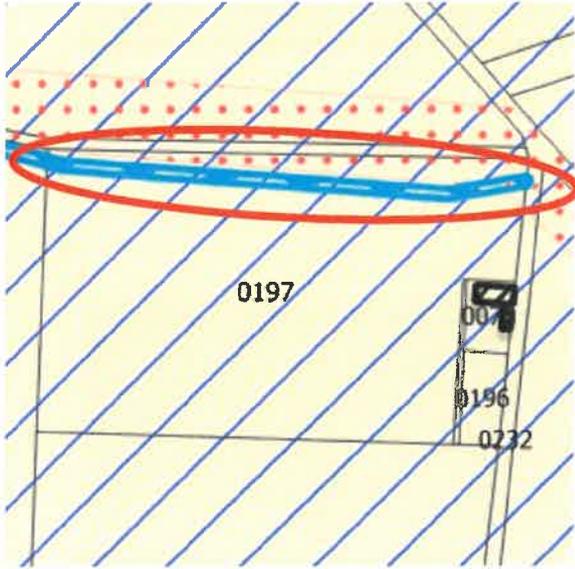
Références cadastrales : ZH10	
PLU	Photographie aérienne
	
<p>Commentaire : Fossé inexistant</p>	

- Qu. Les Routes

Références cadastrales : ZH108	
PLU	Photographie aérienne
	
<p>Commentaire : Fossé inexistant</p>	

- **Qu. Les Aurelles**

Références cadastrales : ZE111, ZE112	
PLU	Photographie aérienne
	
Commentaire : Fossé inexistant	

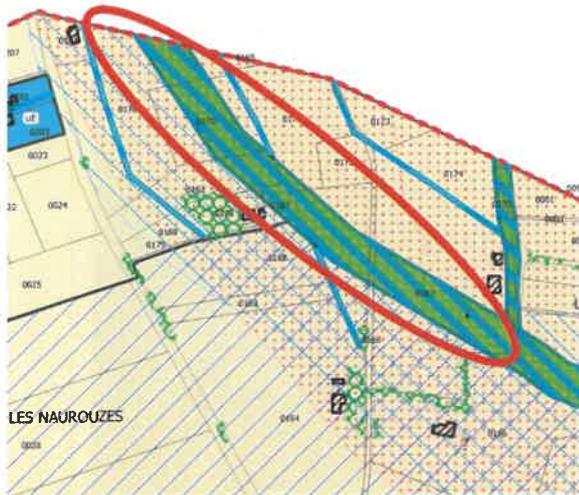
Références cadastrales : ZI197	
PLU	Photographie aérienne
	
Commentaire : Fossé inexistant (situé au nord, en dehors de la parcelle)	

- **Qu. L'Hopital**

Références cadastrales : ZI167, ZI188, ZI162, ZI170, ZI176

PLU

Photographie aérienne



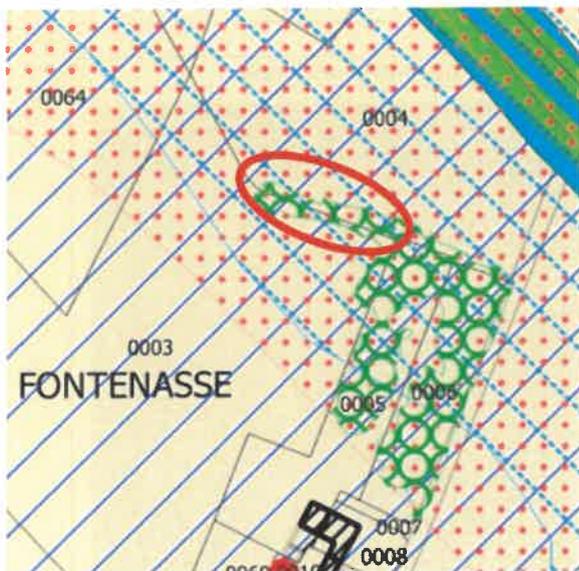
Commentaire : Cours d'eau inexistant

- **Qu. Fontenasse**

Références cadastrales : ZR3, ZR4

PLU

Photographie aérienne



Commentaire : Boisement inexistant

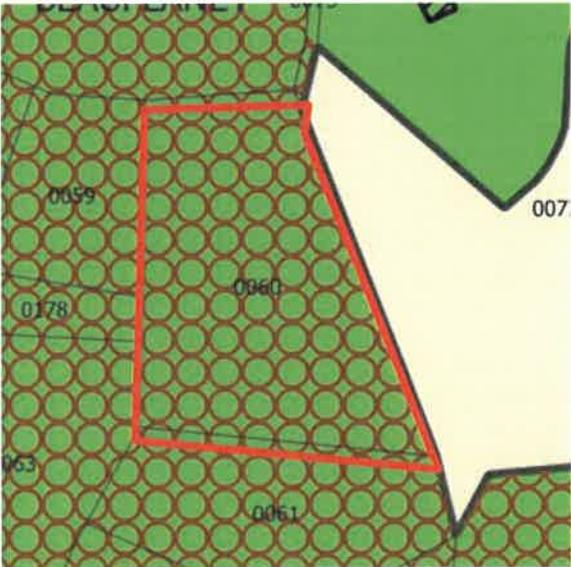
- **Qu. Les Chaux**

Références cadastrales : ZT53	
PLU	Photographie aérienne
Commentaire : Boisement inexistant	

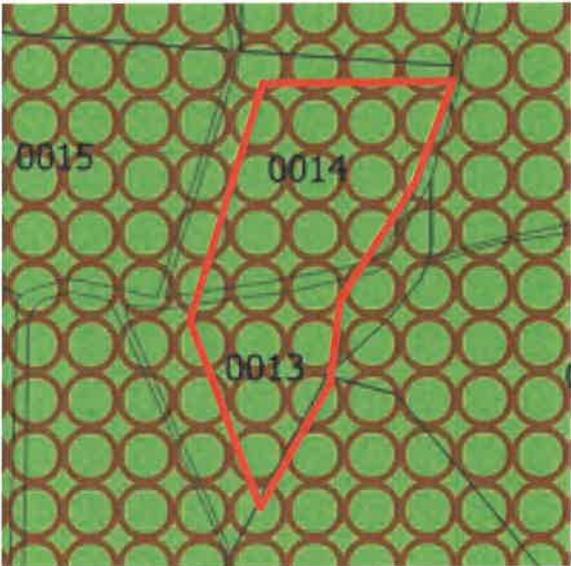
- **Qu. Les Valletons**

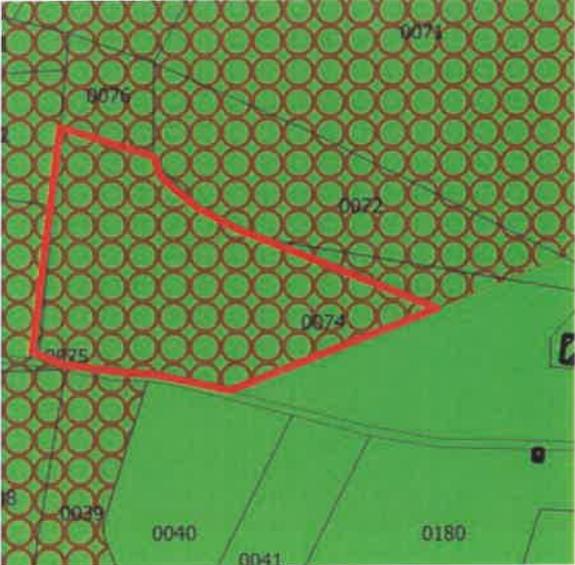
Références cadastrales : ZV3	
PLU	Photographie aérienne
Commentaire : Parcelle en culture (truffière ?)	

- **Qu. Les Cornerets**

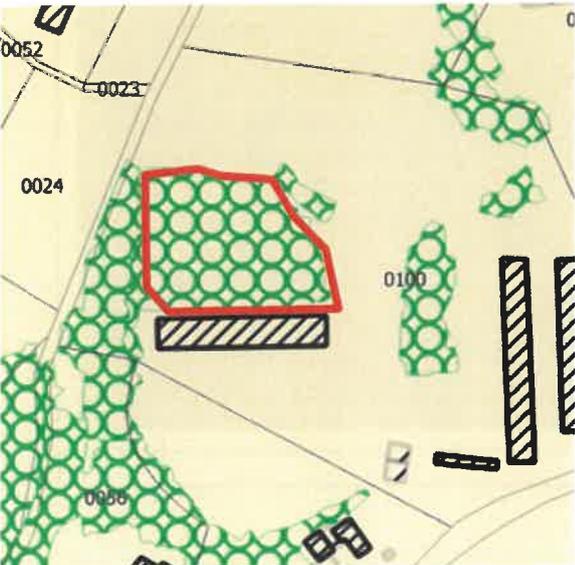
Références cadastrales : AD60	
PLU	Photographie aérienne
	
Commentaire : Boisement inexistant	

- **Qu. Mieri**

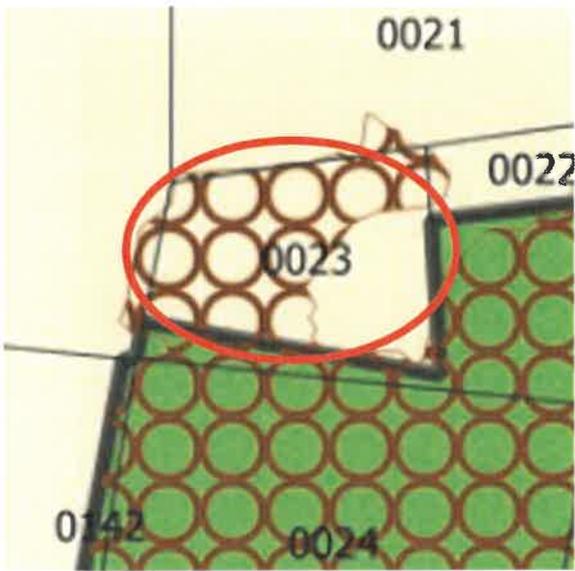
Références cadastrales : D13, D14	
PLU	Photographie aérienne
	
Commentaire : Boisement inexistant	

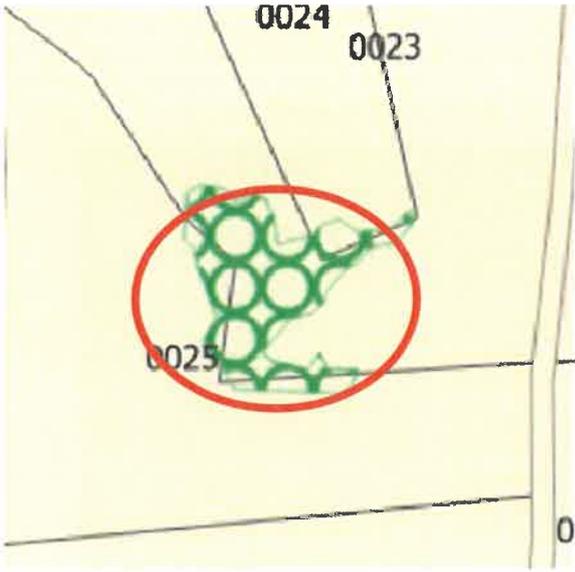
Références cadastrales : AH74	
PLU	Photographie aérienne
	
Commentaire : Boisement inexistant	

- **Qu. Galopier**

Références cadastrales : ZC100	
PLU	Photographie aérienne
	
Commentaire : Boisement inexistant	

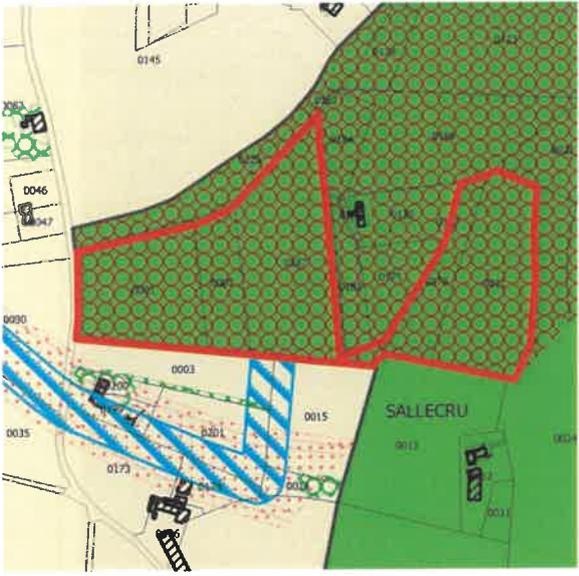
- **Qu. La Louette**

Références cadastrales : AH23	
PLU	Photographie aérienne
	
Commentaire : Boisement inexistant	

Références cadastrales : ZC23, ZC24, ZC25	
PLU	Photographie aérienne
	
Commentaire : Boisement inexistant	

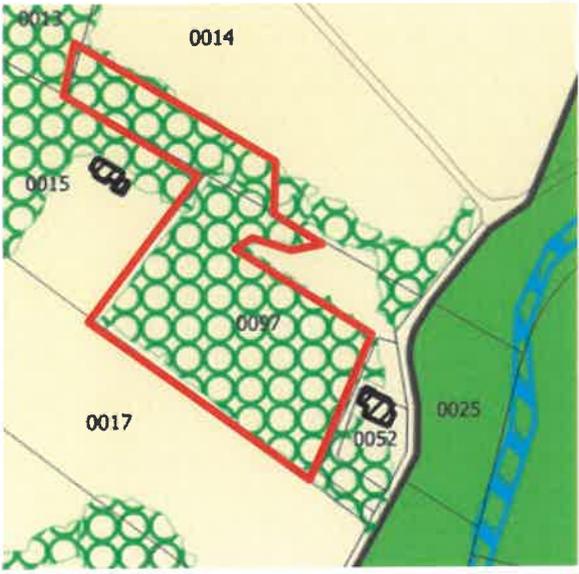
- **Qu. Sallecru**

Références cadastrales : AE1, AE2, AE187, AE178, AE21

PLU	Photographie aérienne
	
<p>Commentaire : Boisement inexistant</p>	

- **Qu. Cogne**

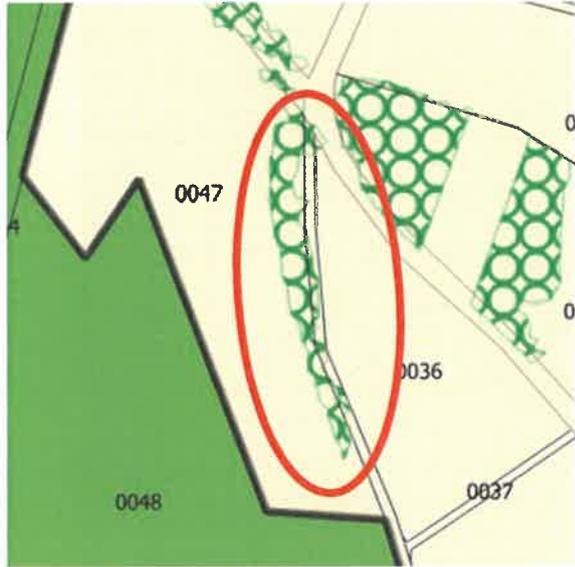
Références cadastrales : ZA14, ZA97

PLU	Photographie aérienne
	
<p>Commentaire : Boisement inexistant</p>	

- **Qu. Marcellin**

Références cadastrales : ZA36, ZA45, ZA47

PLU



Photographie aérienne



Commentaire : Boisement inexistant

De la part de
**Direction Habitat, Urbanisme
Et Aménagement
Service Habitat**

A l'attention de
**MAIRIE D'UPIE
MONSIEUR LE MAIRE
1 PLACE DE LA MAIRIE
26120 UPIE**

Valence, le 1^{er} juillet 2024

Nom du contact Catherine HABRARD
Mail : catherine.habrard@valenceromansagglo.fr

BORDEREAU D'ENVOI

Ce document vous est transmis par les services de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo.

- Pour suite à donner
- Pour avis
- Pour information
- Autre :

Objet : Décision et avis sur la révision du PLU

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joints la décision et l'avis sur la révision du PLU

Vous en souhaitant bonne réception.

Valence Romans Agglo
Direction
Habitat, Urbanisme & Aménagement



Valence Romans Agglo
Espace Jacques Brel
1 Place Jacques Brel
26000 VALENCE

DIRECTION HABITAT, URBANISME ET AMENAGEMENT

DECISION DU PRESIDENT n° 2024_D440

Objet : Avis de Valence Romans Agglo sur le projet de révision du PLU de la commune d'Upie

Le Président de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo,

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°2023-077 du Conseil communautaire du 28 juin 2023 portant délégation du Conseil communautaire au Président,

Vu l'arrêté du Président n°2023-A079 en date du 18 juillet 2023, portant délégation de fonction à Monsieur Fabrice LARUE, Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire, comprenant le suivi du SCOT, du PLU, ADS, le numérique et la fourrière animale,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L132-13 et L153-17,

Vu le SCOT du Grand Rovaltain approuvé le 25 octobre 2016 et entré en vigueur le 17 janvier 2017,

Vu les statuts de Valence Romans Agglo approuvés par arrêté du 20 novembre 2023,

Vu le PLH de Valence Romans Agglomération, approuvé au conseil communautaire du 8 février 2018,

Vu la délibération 2023_192A du 13/12/2023 approuvant le projet de PLH 2024 - 2029 par laquelle les dispositions du précédent PLH ont été maintenues jusqu'à l'approbation définitive du PLH 2024 - 2029,

Vu la délibération du 19/06/2024 prenant acte de l'avis des communes et du syndicat mixte du SCOT sur le projet de PLH 2024 - 2029,

Vu le projet de modification simplifiée du PLU de la commune d'Upie transmis par mail du 5 avril 2024, et sollicitant l'avis de Valence Romans Agglo en tant que Personne Publique Associée,

Vu, l'avis détaillé des services figurant dans l'annexe jointe,

Vu, le travail partenarial réalisé entre les services de l'agglomération, les élus communaux et le bureau d'études, via notamment deux réunions qui se sont tenues le 27 mai et 19 juin derniers.

DECIDE

Article 1 : D'émettre un avis défavorable, au projet de révision du PLU de la commune d'Upie, avec recommandations, à savoir :

La commune a engagé une révision générale de son Plan Local d'Urbanisme en 2020. Après 4 ans d'élaboration, le projet de PLU est arrêté le 4 mars 2024. Les réunions de consultation des personnes publiques associées se sont déroulées : en 2021 pour la phase Diagnostic, 2022 pour le PADD, et en juillet 2023 pour le règlement et les OAP. Entretiens le nouveau PLH de l'agglomération a été élaboré pour la période 2024-2029. Au regard des objectifs de croissance démographique du territoire, le nouveau PLH modi-

fié à la baisse les objectifs de production de logements pour l'ensemble de l'agglomération. Cela se traduit notamment pour la commune d'Upie, avec un objectif de production légèrement inférieur.

Cette évolution du PLH, mais également l'ampleur des projets portés par la commune (opérations en cours), font que le projet de PLU n'est pas compatible avec les objectifs du PLH, avec un surplus de presque 30 logements.

Pour autant, la Communauté d'agglomération souligne la qualité du projet urbain porté par la commune, notamment l'opération d'ensemble prévue sur le secteur dit « Charlemagne ».

L'Agglo rappelle enfin la stratégie de développement économique du territoire, portée au titre de ses compétences en la matière. En accord avec le SCOT et la stratégie de l'Agglo, il n'est pas prévu de développement de foncier à vocation économique sur le territoire communal.

Ces deux aspects, programmation habitat et programmation économique, motivent l'avis défavorable de l'Agglo au projet de révision du PLU de la commune d'Upie.

Article 2 : Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente décision qui sera transmise au représentant de l'État et publiée.

Article 3 : La présente décision pourra faire l'objet dans les deux mois de sa publication :

- d'un recours gracieux auprès de monsieur le Président,
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Le Président, par délégation,
Fabrice LARUE,
Vice-Président
en charge de l'aménagement du territoire
Fait à Valence, le 28 juin 2024



AVIS SUR LA RÉVISION DU PLU

ANNEXE TECHNIQUE

Upie



Date de délibération d'arrêt de projet :04/03/2024
Date de consultation PPA :05/04/2024
Avis décision agglo n° :2024_D440

CONCLUSION DE L'AVIS :

DEFAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS

SOMMAIRE

CONTEXTE 3
COMPÉTENCE ÉCONOMIE..... 4
COMPÉTENCE HABITAT 4
COMPÉTENCE ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES..... 5
COMPÉTENCE GEMAPI 6

CONTEXTE

La commune a engagé une révision générale de son Plan Local d'Urbanisme en 2020. Après 4 ans d'élaboration, le projet de PLU est arrêté le 4 mars 2024.

Les réunions de consultation des personnes publiques associées se sont déroulées : en 2021 pour la phase Diagnostic, 2022 pour le PADD, et en juillet 2023 pour le règlement et les OAP.

Entretemps le nouveau PLH de l'agglomération a été élaboré pour la période 2024-2029, il a fait l'objet d'un premier arrêt en décembre 2023, qui a donné suite à une consultation de l'ensemble des communes du territoire, d'une délibération à l'unanimité au conseil communautaire du 19/06/2024. La dernière délibération d'approbation du PLH est prévue fin 2024, ce qui rendra le document opposable aux PLU communaux à partir de janvier 2025.

Au regard des objectifs de croissance démographique du territoire, le nouveau PLH modifie à la baisse les objectifs de production de logements pour l'ensemble de l'agglomération. Cela se traduit notamment pour la commune d'Upie, avec un objectif de production légèrement inférieur, soit une moyenne de 6 logements à créer par an, au lieu de 7 logements précédemment.

De plus des opérations récentes et aujourd'hui en voie d'achèvement, via 2 lotissements et un projet de logements collectifs, comptent plus 25 logements, qui seront livrés prochainement.

Cette évolution du PLH, mais également l'ampleur des projets portés par la commune, font que le projet de PLU n'est pas compatible avec les objectifs du PLH, avec un surplus de presque 30 logements.

Pour autant, l'Agglo souligne la qualité du projet urbain porté par la commune, notamment l'opération d'ensemble prévue sur le secteur dit « Charlemagne ». Si cette opération est considérée comme une « extension », s'agissant d'un secteur non bâti à ce jour, il se situe en continuité immédiate du centre bourg et sa programmation est jugée qualitative. Elle associe en effet des logements collectifs, quelques logements individuels et des activités de commerces et de services qui viendront s'installer en front de la future place Charlemagne et ainsi contribuer à la centralité du bourg.

L'Agglo rappelle enfin la stratégie de développement économique du territoire, portée au titre de ses compétences en la matière. Via l'armature territoriale définie par le SCOT, Upie est positionné comme un bourg-centre au sein de l'espace rural. **En accord avec le SCOT et la stratégie de l'Agglo, il n'est pas prévu de développement de foncier à vocation économique sur le territoire communal.**

Ces deux observations, programmation habitat et programmation économique, motivent l'avis défavorable de l'Agglo au projet de PLU de la commune d'Upie.

Afin de partager ces constats et d'envisager les options possibles, un travail partenarial a été réalisé entre les services de l'Agglo, les élus de la commune et le bureau d'études, via deux réunions qui se sont tenues le 27 mai et 19 juin derniers.

Cet avis est ainsi accompagné de recommandations, qui ont été d'ores et déjà partagées et discutées avec les élus communaux.

COMPÉTENCE ÉCONOMIE

L'Agglo souscrit à ce qui est envisagé par la commune d'Upie concernant la préservation de l'activité agricole, le renforcement de l'offre commerciale communale en centre village, la synergie à créer pour favoriser le tourisme en appui sur les deux locomotives touristiques locales, les valeurs patrimoniales et le contexte agro-environnemental, la possibilité donnée d'implanter des activités tertiaires dans les secteurs résidentiels mixtes de centralité et le devenir des carrières présentes sur ce territoire.

Pour ce qui concerne le renforcement des capacités d'accueil d'activités secondaires dans les zones urbaines, l'Agglo approuve le fait d'affirmer la vocation économique des Boudras, en tant que zone d'activités communale, et de ne pas autoriser les développements artisanaux ou industriels des activités existantes en zone agricole ou naturelle ou d'autres développements artisanaux dans la vieille ville. Elle est toutefois défavorable à l'ouverture d'une nouvelle zone d'activités au nord-ouest de l'enveloppe urbaine, même limitée à un hectare.

En effet, dans le cadre de la stratégie foncière travaillée à l'échelle de l'agglomération, traduisant la stratégie « Attractivité » du territoire, mais également l'application du ZAN, il n'est pas prévu d'aménager de nouveaux espaces économiques sur la commune, mais plutôt de concentrer l'action de l'Agglo sur des espaces économiques existants.

Recommandations :

- Prioriser la densification de la zone d'activité existante des Boudras, en favorisant l'usage des terrains pour une vocation économique, sans prévoir d'extension future.

COMPÉTENCE HABITAT

Le nouveau PLH de l'Agglomération (2024-2029) prévoit un objectif de production de logement inférieur au PLH actuel, avec un potentiel de 6 logements nouveaux par an et non 7 comme l'envisage le PADD. Pour la durée du PLU (12 ans sur 2022-2034) la commune dispose ainsi d'un objectif de 81 logements à créer.

De cet objectif PLH initial, doit être déduit les logements construits en dépassement de l'objectif PLH, sur la période 2018-2023. Lors de nos échanges, il a été comptabilisé 61 logements mis en chantier entre 2018 et 2023, pour un objectif PLH de 42 logements, soit un surplus de 19 logements, qui devrait être décompté de l'objectif initial.

Le PADD approuvé indique un potentiel de 85 logements à construire sur ces 12 ans, qui n'intègre pas le bilan de la période précédente. De plus, le rapport de présentation (p.141) indique un potentiel brut de 134 logements, ou 101 logements en prenant en compte un taux de rétention foncière. En conclusion, on constate d'une part une incohérence dans les chiffres et d'autre part une programmation surdimensionnée au regard de l'objectif PLH.

Le PLH prévoit en outre que les nouveaux logements soient réalisés en priorité au sein de l'enveloppe urbaine.

En comptabilisant l'ensemble des divisions parcellaires, dents creuses, changement de destination, l'ensemble du potentiel intra-muros identifié dans le Rapport de présentation totalise 31 logements, compte tenu d'un taux de rétention foncière de 50% sur les dents creuses et divisions parcellaires.

Aussi, la programmation à prévoir en extension urbaine ne devrait pas dépasser l'objectif initial, duquel est déduit le bilan et le potentiel intramuros.

Recommandations :

Il est ainsi demandé à la commune d'ajuster la programmation habitat via plusieurs leviers :

- **Ajuster la programmation habitat** (tableau de synthèse p.141 du Rapport de présentation)
 - o Intégrer les potentiels en renouvellement urbain créant de nouveaux logements,
 - o justifier les pourcentages de rétention qui pourront être appliqués
- **Définir le potentiel de logements à construire en extension, en déduisant les potentiels au sein de l'enveloppe urbaine du potentiel global défini par le PLH, tout en tenant compte des opérations déjà engagées.**
- **Ajuster la programmation de l'opération Charlemagne, prévue en extension :** Cette opération d'ensemble mixte prévoit aujourd'hui 45 logements sur un ténement de 0,9 ha. Si dédensifier ce projet qualitatif apparaît peu opportun, réduire son périmètre ou prévoir un phasage de l'opération doit être envisagé. Un classement en zone « A urbaniser » d'une partie du projet permettrait ce phasage et l'ajustement de la programmation.

COMPÉTENCE ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Si les préconisations de Valence Romans Agglo en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ont été bien prises en compte dans le règlement d'urbanisme, une version obsolète du zonage d'assainissement, datant de 2006, a été annexée aux documents du dossier d'arrêt. Or une version a été produite en 2023 en cohérence avec les orientations données au développement urbain de la commune.

Recommandations :

Pour que le règlement soit en cohérence avec le zonage d'assainissement dans le dossier d'enquête publique, il est demandé qu'au chapitre 7 de l'annexe 6 les pages 183 à 221 soient retirées et remplacées par la carte du zonage d'assainissement produit en 2023 et fournie à la commune en février 2024.

Le secteur de l'OAP Charlemagne, devant accueillir 40 à 50 nouveaux logements n'est pas desservi à ce jour par le réseau d'assainissement, bien que le secteur soit inscrit en zonage collectif dans le règlement.

Recommandations :

Se rapprocher du service « études et travaux » de la direction de l'Assainissement avant l'approbation du PLU.

L'OAP « Vielle Ville » prévoit un projet de requalification des places Mially et de l'église pour faciliter le stationnement et une végétalisation des lieux.

Recommandations :

La gestion durable et intégrée des eaux pluviales favorisant l'infiltration à la source devra être recherchée dans le cadre de ces projets.

COMPÉTENCE GEMAPI

Préservation des cours d'eaux, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Remarques concernant l'OAP 3 – Trame Verte et Bleue du PLU

- En rapport avec le chapitre « Préserver les cours d'eaux, réservoirs de biodiversité et corridors écologique » : Le transport des sédiments est fondamental à l'équilibre hydro sédimentaire des cours d'eaux notamment. Attention certains fossés sont considérés comme des zones humides, aucune détérioration (curage, assèchement, etc.) de ces milieux ne doit avoir lieu.
- Le règlement prévoit que « les fossés devront être entretenus afin de pas entraver l'écoulement naturel des eaux et de contribuer au bon état écologique. Il s'agit de périodiquement : enlever les embâcles et curer les fossés. » : Le curage des fossés n'est pas une bonne pratique d'un point de vu des écosystèmes au sens large et ne contribue pas au bon état écologique de ces milieux. L'objectif de cette pratique est d'accélérer les vitesses d'écoulements or la bonne pratique est de vouloir les ralentir pour diminuer les risques inondation à l'aval. (cf. Guide du CEN pour l'entretien des fossés et des roselières).

Zones humides

Réserves concernant le zonage

- Le Bachassol est classé cours d'eau au titre de la police de l'eau jusqu'à la Route d'Ourches, il doit donc apparaître comme tel sur le zonage du PLU. **L'objectif est de protéger le Bachassol dans la traversée d'Upie en l'inscrivant dans le zonage zone humide, associé ou en alternative à un classement dans l'EBF morphologique nécessaire.**
- L'EBF optimal pour les ruisseaux et axes d'écoulements secondaires (exemple : Bachassol, Chabonnet, etc.) n'est pas suffisamment pris en compte dans le zonage. D'autant plus qu'une bande de 20 mètres existe, de part et d'autre de ces axes, limitant la constructibilité. **Prendre en compte ces axes d'écoulements dans leur totalité au sein du zonage ou alors les classer en zone humide.**

Remarques sur le règlement

- Faire référence à la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » du SDAGE 2022-2027 dans la rédaction du règlement, concernant notamment les ouvrages, installations et constructions autorisés.

Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

Réserves sur le règlement

- Des prescriptions sont inscrites également pour l'EBF hydraulique du Pétochin et de la Jalatte. Ajouter le terme « nécessaire » à EBF hydraulique comme présenté dans l'étude du Pétochin.
- Ajouter dans le règlement de l'EBF hydraulique nécessaire que le drainage, l'assèchement, l'exhaussement et l'affouillement des zones humides sont interdits.
- L'emplacement réservé n°4 fait état de l'aménagement ou sécurisation du Bachassol sans précisions supplémentaires pour la commune. Il est rappelé que la compétence GEMAPI est détenue par Valence Romans Agglo et que celle-ci est une compétence obligatoire et exclusive : La commune ne peut

envisager des travaux de restauration globale sur un cours d'eau ou d'autres aménagements (exception faite des parcelles qui sont de propriétés communales pour l'entretien du cours d'eau).

- Secteur inconstructible le long du Bachassol : Cf remarques ci-dessus, appliquer à ce secteur le règlement relatif aux cours d'eaux et zones humides.

Remarques sur le rapport environnemental

- Les syndicats auxquels font mention le rapport environnemental n'existent plus. C'est désormais Valence Romans Agglo qui exerce la compétence GEMAPI. Les actions relatives aux cours d'eaux sont portées par le service GEMAPI et il n'est pas nécessaire de faire référence aux anciens syndicats ni aux anciens documents.
- Rajouter le service GEMAPI de Valence Romans Agglo qui exerce cette compétence sur le territoire actuellement.

CONCLUSION

Valence Romans Agglo se prononce pour un avis défavorable accompagné de recommandations.

A Valence le 01/07/2024

Pour le Président
Par délégation,
Fabrice LARUE
Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire





Monsieur le Maire
Mairie
1 rue de la Mairie
26120 UPIE

Rovaltain, le 1^{er} juillet 2024

Nos réf : LB-JF/NC - 131

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU d'Upie

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à notre syndicat le projet de révision du PLU de la commune d'Upie pour recueillir son avis et nous vous en remercions.

Au vu des orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain et après l'analyse de la commission réunie le 12 juin 2024, notre bureau syndical a examiné le 21 juin dernier votre projet de révision.

Après en avoir délibéré, notre bureau syndical a émis un avis favorable assorti de réserves et de remarques, comme indiqué dans la délibération ci-jointe.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous serai reconnaissant de bien vouloir faire parvenir au syndicat mixte le dossier de révision approuvée (en format numérique).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Lionel BRARD

Président

DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche

Le 21 juin 2024 à 8h30 se sont réunis à Alixan et en visioconférence les membres du bureau

Étaient présent(e)s : Xavier ANGELI, Jean-Louis BONNET, Lionel BRARD, Françoise CHAZAL, Jacques DUBAY, Yann EYSSAUTIER, Christian GAUTHIER, Philippe HOURDOU, Philippe LABADENS, Franck SOULIGNAC.

Étaient excusé(e)s : Michel BRUNET, Sylvie GAUCHER, Dominique GENTIAL, Fabrice LARUE, Michel MIZZI, Jean-Paul VALETTE (pouvoir à BONNET), Jean-Louis VASSY.

Date de convocation : 12 juin 2024 - Nombre de membres en exercice : 17 - Nombre de membres présents : 10 - Nombre de pouvoirs : 1

Objet : Avis du syndicat mixte sur le projet de révision du PLU d'Upie

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°22-02 du 1^{er} février 2022 du comité syndical déléguant au Bureau l'émission des avis sur les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le SCoT,

Vu le projet de révision du PLU de la commune d'Upie transmis le 05 avril 2024,

Vu les remarques de la commission sur les documents d'urbanisme réunie le 12 juin 2024,

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

LE BUREAU SYNDICAL,

après délibération et à l'unanimité des membres votants soit 11 voix pour,

DÉCIDE :

De donner un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune d'Upie, assorti de quatre réserves :

- L'échéancier prévoit l'ouverture de la zone 1AU d'habitat en 2026 mais en ne la conditionnant pas directement à la réalisation des travaux. Le PLU doit garantir un développement urbain adapté aux capacités de traitement des eaux usées. L'ouverture de la zone 1AU doit être conditionnée à la mise à niveau des équipements de traitement des eaux usées.
- La production prévue de 95 logements comptabilisés sur les 12 ans de la durée du PLU apparaît en l'état supérieure aux objectifs donnés par le PLH passé (84) et le PLH futur (74). Le projet doit donc phaser l'ouverture à l'urbanisation de sa zone AU1 de Charlemagne.
- Concernant le projet de zone 2AUi de Boudras : comme indiqué dans le 5.2.2 du DOO du SCoT, la création d'une zone à destination d'activités économiques est conditionnée à l'accord de l'EPCI qui a aujourd'hui une position défavorable sur ce projet. La justification des besoins doit être approfondie.
- Concernant le STECAL NH pour réalisation de 2 constructions pérennes en lieu et place des deux constructions précaires existantes pour sédentarisation de gens du voyage : le STECAL doit garantir des conditions de raccordement au réseau d'assainissement ainsi que de gestion des eaux pluviales de façon à limiter une éventuelle pollution des eaux souterraines. Il doit également limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, par des règles d'intégration paysagère renforcée (plantation de haies...).

et de plusieurs remarques :

- En matière de mixité de formes urbaines, le PLU gagnerait à préciser la proportion de logements groupés et accolés programmée, le DOO du SCoT fixant un objectif d'environ 25 à 35 % de la production neuve.
- Concernant la zone UI existante située en entrée est du bourg, celle-ci gagnerait à être encadrée par une OAP de façon à mieux guider l'intégration paysagère et architecturale du reliquat à densifier (environ 1 700 m²) de façon à valoriser l'entrée du bourg.
- Le syndicat considère que le développement touristique est un atout majeur pour le Grand Rovaltain qui commande qu'une attention particulière soit portée à l'insertion paysagère et environnementale des installations : aussi, les choix de coefficients d'emprise au sol (0,15) encore généreux considérant les surfaces foncières des sites (4,5 ha pour la zone UL' du Zoo, 2,5 ha de zone UL pour Valsoyo) et les choix assez peu exigeants de coefficients de biotope (0,15) gagneraient à être revus de façon à garantir une qualité environnementale des projets.

D'autoriser le Président à signer tout document se rapportant à la présente.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Lionel BRARD
Président

