

*Réf. Tribunal administratif n° E24000066 / 38*

*Arrêté n°12-2024 du Maire de la commune d'Upie prescrivant l'ouverture de l'enquête publique*

# PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'UPIE (DRÔME)

Rapport du Commissaire enquêteur

Enquête publique du mercredi 27 juin 2024 à 8h00 au 27 juillet 2024 à 12h00

Gérard PAYET, Commissaire-enquêteur

Jean BIZET, suppléant



## SOMMAIRE

Chapitre 1 - Présentation de l'enquête .....	4
A - Introduction et objet de l'enquête.....	4
B - Cadre juridique de L'enquête publique.....	4
C - La commune d'Upie .....	5
Chapitre 2 - Présentation générale du projet .....	5
A - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet.....	5
B - Caractéristiques du projet .....	7
C - Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	17
D - Évaluation environnementale .....	18
E - La concertation préalable .....	19
F - Documents mis à la disposition du public .....	20
Chapitre 3 - Organisation de l'enquête .....	21
A - Désignation du commissaire enquêteur.....	21
B - Rencontres préliminaires.....	21
C - Arrêté d'ouverture de l'enquête .....	21
D - Mesures de publicité de l'enquête .....	22
Chapitre 4 - Déroulement de l'enquête .....	23
A - Accès aux documents .....	23
B - Réunion publique.....	23
C - Consultations préalables à l'enquête.....	24
D - Permanences du Commissaire Enquêteur .....	25
E - Clôture et recueil du registre et des documents annexes.....	25
Chapitre 5 - Enseignements de l'enquête .....	26



A - Avis de l’Autorité environnementale.....	26
B - Observations des Personnes publiques .....	35
C - Observations du public.....	66
D - Interrogations du commissaire enquêteur .....	96
Chapitre 6 - Evaluation globale du projet .....	97
A - Intérêt général de la démarche .....	97
B - Les interrogations soulevées par le projet .....	97



## CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

### A - INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Upie (Drôme), lequel avait été approuvé par le conseil municipal le 18 décembre 2006 et fait l'objet de deux modifications en date des 25 juin 2012 et 13 avril 2017.

Outre le besoin d'une mise à jour du document d'urbanisme au regard des nombreuses évolutions du droit intervenues depuis, cette révision a pour objet, selon les termes de la délibération du conseil municipal, de :

- Maitriser le développement urbain dans le cadre d'une réflexion globale qui assure un aménagement durable de son territoire ;
- Renforcer l'attractivité du territoire dans le cadre d'une réflexion globale qui assure un aménagement durable des activités économiques et sociales ;
- Valoriser l'environnement, les paysages et le patrimoine.

### B - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La révision dite « générale » d'un PLU est la plus complète en termes d'évolutions et peut aboutir sur un document nettement distinct du précédent. Elle est engagée lorsque le projet prévoit de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC) ;
- Diminuer une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N) ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, soit n'a pas été ouverte à l'urbanisation, soit n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i), directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;



- Ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Elle est encadrée par les articles L.153-31 à L.153.33 et R.153-11 du Code de l'Urbanisme, et sa procédure d'élaboration obéit aux mêmes modalités que celles destinées à l'élaboration d'un PLU.

## C - LA COMMUNE D'UPIE

La commune d'Upie est située dans la vallée du Rhône, à 20 km au sud de Valence et à 12 km au nord de Crest. Elle est localisée hors des grands flux routiers, mais constitue néanmoins un carrefour de routes départementales qui la relie notamment aux communes limitrophes : Montmeyran, Montoisson, Alex, Eurre et Ourches.

Commune peu dense, qui comptait 1524 habitants en 2021 (INSEE) avec un recul démographique sur la dernière décennie, Upie présente le profil d'une campagne résidentialisée. Elle fait partie de la communauté d'agglomération « Valence Romans Agglo » qui regroupe 54 communes.

C'est un village perché, de forme circulaire, qui a gardé son emplacement d'origine au pied du mont Miery.

## CHAPITRE 2 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET

### A - CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

Depuis l'adoption en 2006 du PLU en cours, de nombreuses évolutions auxquelles le document d'urbanisme doit se conformer, sont apparues qui n'ont pas pu être totalement pris en compte par les deux modifications adoptées en 2012 et 2017 :

- Les lois dites « Grenelle » des 3 août 2009 et 12 juillet 2010 qui ont apporté d'importantes modifications au droit de l'environnement ;
- L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- La loi du 23 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui, notamment, promeut la construction par une réforme du droit de l'urbanisme ;
- La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) qui vise la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et modifie le contenu des documents d'urbanisme ;



- La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » qui cherche à favoriser les opérations de construction en modifiant certaines procédures d'urbanisme ;
- La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté qui prend plusieurs dispositions relatives au Code de la construction et de l'habitation et au Code de l'urbanisme, touchant ainsi des dispositions relatives aux éléments de planification territoriale ;
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », qui a modifié le contenu et la procédure d'élaboration des PLU ;
- La loi climat et résilience du 22 août 2021 qui traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC) et pose un « objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ».

Au regard de ce cadre réglementaire rénové, la commune d'Upie a donc souhaité engager la révision de son document d'urbanisme. Les motifs suivants, listés dans la délibération du conseil municipal du 10 juillet 2020, sont avancés :

- L'incompatibilité du PLU à la réglementation actuelle pourrait fragiliser les décisions prises sur son fondement ;
- Le besoin de mettre le PLU en conformité avec les documents de rang supérieur, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT) défini à l'échelle du territoire du Grand Rovaltain, et le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes « Valence Romans Agglo » ;
- La prise en compte du développement du centre-bourg d'Upie et la mise en place de réserves foncières correspondantes ;
- La prise en compte du développement des activités économiques sur la commune et la mise en place de réserves foncières correspondantes pour la création d'une nouvelle zone artisanale ;
- La modification du périmètre des servitudes au regard du monument historique de la Chapelle du cimetière, chemin Saint-Baudile, inscrite aux Monuments historiques par arrêté du 17 juillet 1926 ;
- La préservation du patrimoine bâti (remparts, tours, bâti patrimonial) et la valorisation des éléments remarquables des paysages naturels ;
- Le besoin de répondre aux attentes de développement durable en matière de réduction des consommations énergétiques des bâtiments ainsi que des émissions de gaz à effet de serre et de la promotion des énergies renouvelables ;
- La confortation des liaisons douces ;



- L'absence des trames verte et bleue pour sauvegarder les fonctionnalités des écosystèmes présents sur le territoire de la commune ;
- La simplification du règlement trop technique et trop complexe des différentes zones du PLU.

---

## B - CARACTERISQUES DU PROJET

---

### B.1 - OBJECTIFS DU PLU REVISE

Les objectifs généraux rappelés ci-avant voient leur déclinaison dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

---

### B.2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Au sein d'un PLU, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce centrale qui fixe, à partir des enjeux identifiés au diagnostic, les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement, ainsi qu'en matière d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation des continuités écologiques.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Upie, le PADD a retenu, pour la période 2022-2034, les quatre orientations suivantes :

- Recentrer le développement urbain sur le noyau communal et construire une centralité de bourg affirmée :
  - Il s'agit ici d'un axe visant la lutte contre l'étalement urbain et l'encadrement de l'artificialisation des sols. La commune souhaite également mieux affirmer, voire reconstituer, une centralité de bourg qui devrait participer à la qualité de vie des upiens et à renforcer l'identité du territoire ;
- Répondre aux besoins en logements futurs en prenant en compte les évolutions démographiques de la population :
  - Les anticipations de la commune se fondent sur, d'une part, la prise en compte des mouvements démographiques nationaux, au premier titre desquels le vieillissement de la population, et d'autre part sur le profil démographique particulier de la commune qui a connu, dans la dernière décennie, une certaine déprise démographique ;
- Renforcer quantitativement et qualitativement l'offre économique, notamment celle participant à l'animation du territoire communal :
  - De même, la commune cherche à dynamiser le secteur économique au bénéfice de l'emploi et dans une logique de proximité ;



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

Chacune de ces orientations fait l'objet d'une déclinaison en objectifs plus précis dans le PADD.

### B.2.1 - La centralité de bourg affirmée

Si la commune d'Upie a conservé son tissu urbain ancien, les développements qu'elle a connus à compter des années 1970, et plus particulièrement sur la période 2000-2010, ont conduit à un mitage des secteurs agricoles, au détriment d'une centralité fonctionnelle qui permettrait de maintenir l'identité de la commune et la qualité de vie locale.

Le projet de révision propose de recréer cette centralité autour du bourg ancien auquel s'ajouterait le secteur de la place Charlemagne, en s'appuyant sur les équipements et espaces publics qualitatifs existants. Ainsi, le développement communal pourra être recentré autour de la vieille ville et ses abords immédiats, y compris le secteur commercial de la superette.

### B.2.2 - La production de logements envisagée

Les analyses conduisant aux choix retenus en matière de logements s'appuient, aux dires du diagnostic, sur les statistiques INSEE d'une part, et sur les objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le programme local de l'habitat (PLH) d'autre part. Ce dernier est toutefois en cours de révision au moment où l'enquête publique est lancée.

Dans ce cadre, la commune ambitionne de retrouver une dynamique démographique positive en favorisant l'accueil de nouvelles familles, tout en répondant au phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages. Pour cela elle mise sur la création d'une centaine de logements sur la période, par construction ou par réhabilitation/sortie de vacance, permettant d'accueillir une augmentation de la population (soit 1700 habitants en 2034 pour un taux de croissance moyen annuel de 0,4 %).

Compte-tenu des réhabilitations et sorties de vacance qui ont été identifiées, 85 logements neufs à construire seraient nécessaires, soit une moyenne de 7 logements neufs par an, chiffre qui serait compatible avec les orientations du SCoT ROVALTAIN en cours, pour la période 2022-2034. Bien entendu, il s'agira de diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins en termes de taille des familles, mais aussi de mixité sociale ; la production nouvelle de logements comptera au minimum 15% de logements aidés.

Par ailleurs, le projet annonce porter attention aux logements destinés aux personnes âgées, dont la proximité des équipements, commerces et services de centralité sera favorisée en vue d'en faciliter l'accès.





### B.2.3 - L'offre économique à renforcer

Si la commune compte plusieurs activités économiques, tirées par la renommée et l'attractivité du zoo d'Upie et du centre évènementiel Valsoyo – les « locomotives touristiques », la dispersion de l'offre et des enseignes commerciales ne favorise pas la visibilité et l'animation du bourg.

La commune envisage alors de permettre le développement de nouvelles activités artisanales par la création d'une zone dédiée, le renforcement de l'offre commerciale, notamment de grande proximité, tout en soutenant le développement des « locomotives touristiques ». Cette démarche vise au développement d'une polarité commerciale dans le cadre du renforcement de la centralité de bourg.

### B.2.4 - La consommation de l'espace

Dans le cadre du projet de révision du PLU, la commune d'Upie a conduit une analyse de la consommation d'espace au regard des objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et Résilience »), complétée 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 »). Cette législation fixe, à l'échelle nationale, une absence d'artificialisation des sols pour l'année 2050, avec un objectif intermédiaire pour 2021-2031 d'une division par deux par rapport à la consommation observée au cours de la décennie précédente.

Pour être applicables, ces objectifs doivent être déclinés à l'échelle des SCoT. Celui du Grand Rovaltain étant en cours de révision à la date de la présente enquête, notamment pour intégrer ces préoccupations, la commune a fait le choix d'une certaine anticipation en visant une forte réduction des surfaces qui pourraient potentiellement être artificialisées et des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommables.

Ainsi, selon les calculs qu'elle a effectués sur le fondement des définitions précisées par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, la commune d'Upie fixe à 10,72 hectares la surface nécessaire pour le projet 2022-2034 porté par la présente révision du PLU, dont 2,61 hectares en consommation d'ENAF. Elle indique que cette consommation aurait été de 9,9 hectares pour la période 2021-2031 sans inflexion du PLU en cours.

En outre la surface des sols qui peuvent potentiellement être artificialisés est arrêtée à 0,56 hectare entre 2032 et 2034 (soit un rythme de 0,19 hectare à l'année), ce qui conduit à une consommation foncière de 3,17 hectares pour les développements urbains visés par le PLU.



### B.2.5 - La protection de l'environnement et la prise en compte des risques

Le parti pris du projet se définit clairement comme étant la protection de la richesse environnementale du territoire, d'une part par la matérialisation de corridors et réservoirs de biodiversité, notamment ceux qui ont été repérés par le SCoT Grand Rovaltain. D'autre part, par des mesures de protection des milieux humides, l'adaptation des systèmes d'assainissement des eaux usées et du système de distribution de l'eau potable. Enfin, la prise en compte des risques, notamment d'incendie, seront intégrés, comme le prévoit la réglementation, aux documents opposables du PLU.

### B.2.6 - Le patrimoine

La commune d'Upie compte une chapelle classée aux Monuments historiques depuis le 17 juillet 1926, située au cœur du cimetière, en-dehors du centre ancien. La chapelle Saint-Baudile bénéficie d'un périmètre de protection des abords, au sens de l'article L 621-30 du Code du patrimoine, qui englobe la vieille ville.

Si l'intention première avait été de s'intéresser au périmètre de cette protection, le projet de révision n'y a finalement pas apporté de modification.

Il n'empêche que le village ancien, ceint de remparts encore visibles et installé sur les courbes de niveau, présente un caractère pittoresque à conserver et, de loin, une silhouette parfaitement reconnaissable. Le projet de révision veut préserver, voire conforter, cette identité.

---

## B.3 - *LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (OAP)*

La définition du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU d'Upie donne également lieu à la détermination de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui permettent d'exprimer de manière plus qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement, soit sur un secteur donné de la commune, soit de manière thématique sur l'ensemble du territoire communal. Trois OAP ont ainsi été définies.



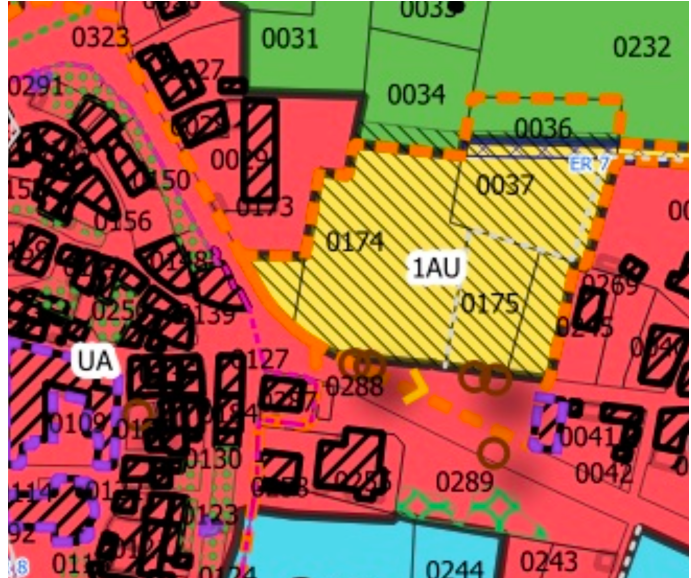
### B.3.1 - OAP secteur « Charlemagne »

La place Charlemagne se situe à proximité du bourg ancien et des équipements de la commune.

Ce continuum vise à favoriser une densité de centre-village en permettant l'accueil d'activités nouvelles, et la création de nouveaux logements.

Ainsi l'OAP vise 40 à 50 logements collectifs dont les 2/3 en T2 et T3, et 2 ou 3 logements individuels.

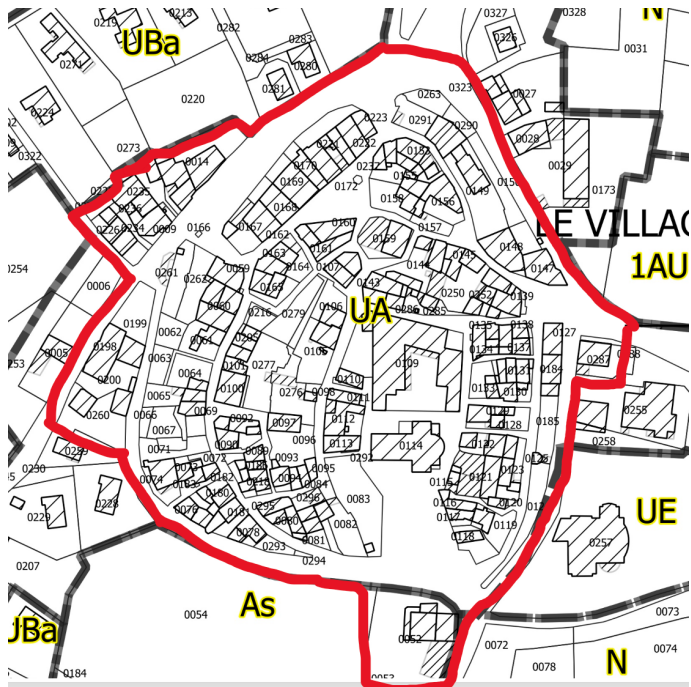
Les usages piétons seront favorisés.



### B.3.2 - OAP secteur « Vieille ville »

Le projet de révision du PLU définit une OAP « Vieille ville » - dont le tracé ne recouvre pas exactement la zone UA -, dans le périmètre de laquelle l'aspect général homogène doit être conservé. Pour ce faire, une protection accrue en matière de patrimoine bâti et naturel est proposée, et la mise en valeur du soutènement et des remparts programmée.

Ce périmètre est également différent de celui de la protection des abords dont bénéficie la chapelle Saint-Baudile, ce qui peut entraîner un peu de confusion dans la lecture des documents.





### B.3.3 - OAP thématique « Trame verte et bleue »

En application de l'article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme, les OAP doivent définir « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». C'est l'objectif de la trame verte et bleue qui se définit comme le réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées en vue de l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

L'OAP Trame verte et bleue du PLU d'Upie s'applique à l'ensemble du territoire communal afin de relier les réservoirs de biodiversité identifié par le SCoT, préserver les zones humides et restaurer les corridors forestiers, arbustifs, et de haies.

---

### B.4 - LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS (STECAL)

Les zones agricoles (A) et naturelles ou forestières (N) des PLU sont, par principe, inconstructibles.

Toutefois l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet, de manière dérogatoire, que puissent être édifiées certaines constructions et installations – lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) - dans le périmètre de secteurs de de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), dont la création est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage font également partie de ces dérogations.

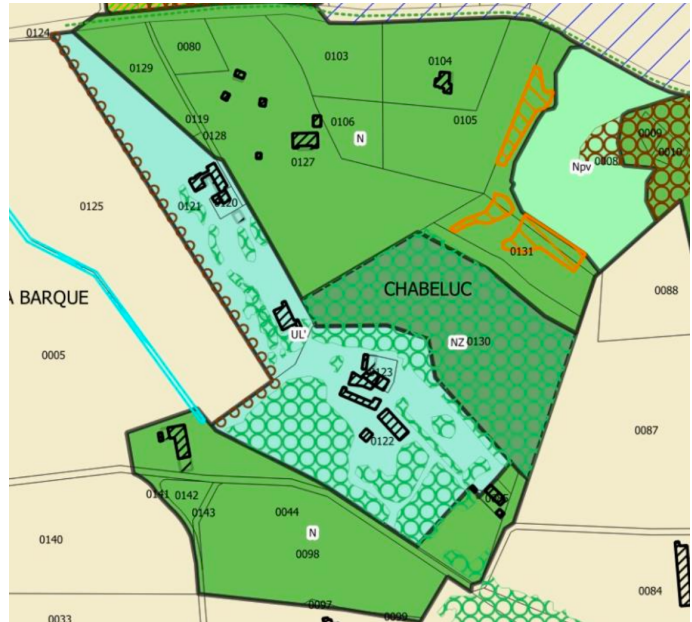
Le présent projet de révision s'appuie sur cette réglementation, qui précise que le caractère exceptionnel des STECAL doit s'apprécier « entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs », pour proposer deux STECAL.



#### B.4.1 - STECAL n°1 : Sous-secteur NZ du PLU. Zoo d'Upie

La commune d'Upie abrite un parc zoologique de six hectares, créé en 1976, hébergeant un millier d'animaux, et dont la réputation s'étend au-delà du département.

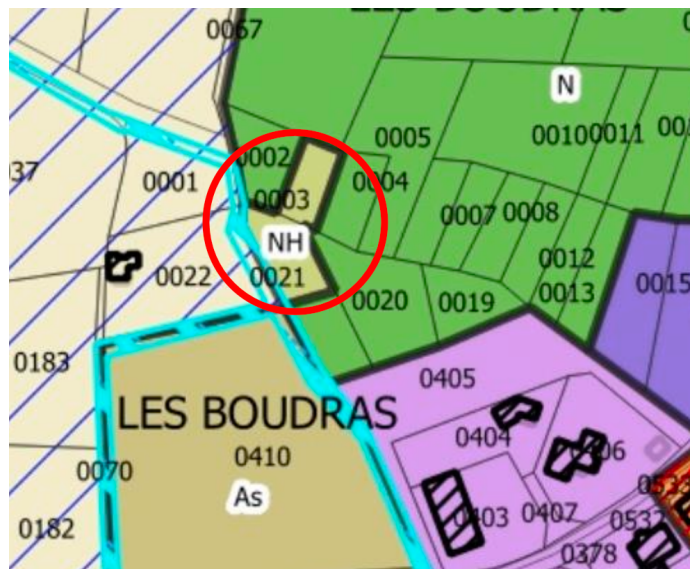
Pour poursuivre son extension, le zoo d'Upie envisage de créer 13 nouveaux enclos sur des périmètres importants afin d'accueillir, notamment, des animaux de grande taille (loups, ours, cerfs huppés...). En vue de permettre cette évolution, la révision du PLU propose d'empiéter la zone naturelle boisée (N) adjacente au zoo (zone UL), et d'y délimiter un STECAL (zone NZ) dans le périmètre duquel seules des constructions légères seraient autorisées (volières ou des cabanes ou des cages/loges), générant environ 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par enclos pour la mise à l'abri des animaux.



#### B.4.2 - STECAL n°2 : Sous-secteur NH du PLU. Habitat Gens du voyage

Deux parcelles cadastrales d'une surface totale de 1229 m<sup>2</sup>, en dehors de l'enveloppe urbaine mais sans en être très éloignées, sont occupées par des gens du voyage qui se sont sédentarisés.

La création de ce STECAL vise à « régulariser » cette occupation et permettre que certaines constructions puissent être érigées.





---

## B.5 - REGLEMENT DU PLU

De manière plus concrète, le PLU comporte un règlement - composé d'un règlement écrit et de documents graphiques -, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones qui y sont définies. Le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables aux tiers, publics et privés.

### B.5.1 - Zones urbaines

Les zones urbaines déterminées dans le cadre de la révision du PLU d'Upie sont les suivantes :

- la zone UA ;

La zone UA, « *Cœur de bourg* », concerne la ville médiévale et les tissus urbains denses. Elle présente une densité marquée, et des caractéristiques patrimoniales notables.

- la zone UB et ses sous-secteurs UBa, UBa' et UBp ;

La zone UB, « *Secteurs pavillonnaires* », concerne les secteurs pavillonnaires de la commune, à densité plus limitée, appartenant à l'enveloppe urbaine principale formant le centre-bourg.

Elle comprend un sous-secteur UBa « *Secteurs pavillonnaires à densifier* », correspondant à des tissus pavillonnaires propices à une plus grande densification, et un sous-secteur UBa' « *Secteur mixte en densification* » correspondant à une opération d'aménagement réalisée à la date d'approbation du PLU.

La zone UB comprend enfin un sous-secteur UBp « *Secteur pavillonnaire à enjeux paysagers forts* », correspondant au secteur résidentiel isolé de Bellevue.

- la zone UI ;

La zone UI, « *Zone d'activités économiques* » correspond aux secteurs dédiés aux activités industrielles, artisanales et de commerce de gros, peu ou pas compatibles avec les zones résidentielles.

- la zone UE

La zone UE, « *Zone d'équipements publics* » concentre les équipements publics ou d'intérêt général.

- la zone UL et son sous-secteur UL'

La zone UL, « *Zone de loisirs et tourisme* » correspond aux secteurs comprenant des grandes activités de loisirs et tourisme (Valsoyo). Le secteur UL', « *Zone de loisirs et tourisme hors hôtellerie* », correspondant au zoo d'Upie.



Les zones à urbaniser :

- La zone 1AU.

La zone 1AU, « *Zone à urbaniser Charlemagne* » est une zone à urbaniser qui a pour vocation d'accueillir une opération d'aménagement d'ensemble participant à renforcer la centralité autour du bourg ancien.

- La zone 2AUI

La zone 2AUI, « *Zone d'activités à urbaniser à long terme* », est une zone destinée aux activités économiques, notamment artisanales, en complément de la zone de Boudras existante.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- la zone A et ses sous-secteurs Aar et As.

La zone A, « *Zone agricole* », est destinée à la mise en valeur et à la protection des ressources de l'espace agricole, où les développements non liés aux activités d'exploitations agricoles ou non nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général compatibles avec la vocation agricole de la zone sont proscrits.

La zone A est concernée par les sous-secteurs suivants : As, « *Zone agricole non constructible* » et Aar, « *Zone agricole – photovoltaïsme restreint* ».

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- la zone N et ses sous-secteur Np, Npv, NH et NZ.

La zone N, « *Zone naturelle* », recouvre les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend les sous-secteurs suivant : - Npv, « *Zone naturelle admettant les installations photovoltaïques* », qui correspond à une centrale photovoltaïque existante ; Np, « *Zone naturelle de parcs et jardins* », qui permet les occupations naturelles de loisirs relevant d'équipement d'intérêt collectif ; NH, « *Zone naturelle admettant les constructions mesurées d'habitat spécifique* » qui relève du régime des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) prévus par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (gens du voyage) ; et NZ, « *Zone naturelle admettant les développements mesurés d'activités touristiques et de loisirs* » qui relève du régime des STECAL (agrandissement du zoo).



---

**B.6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété, sur le fondement d'un texte ou d'une législation spécifique, qui sont instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics. Elles sont de quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine (il s'agit, pour Upie, de la protection des abords de la chapelle Saint-Baudile), ou encore des forêts protégées pour cause d'utilité publique, de la protection des captages d'eau, etc...
- Les servitudes afférentes à l'utilisation de certaines ressources et équipements : mines, carrières, énergie, etc...
- Les servitudes liées à la défense nationale ;
- Et celles relatives à la santé et la salubrité publique.

Le plan de prévention du risque inondation (PPRi) fait partie de ces servitudes et doit être annexé au PLU. Il s'impose aux autorisations d'occupation du sol.

Au projet de révision du PLU d'Upie est annexée la liste des servitudes suivantes :

- Servitude de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux ;
- Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;
- Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz ;
- Servitude relative au transport de gaz naturel ;
- Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine ;
- Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications ;
- Servitudes relatives aux voies ferrées ;
- Servitudes aéronautiques de dégagement.





## C - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les PLU doivent être compatibles avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), dont ils peuvent adapter les orientations aux spécificités locales, en respectant toutefois une obligation de non-contrariété aux aspects essentiels du document supérieur. A défaut, en application de l'article L. 153-50 du Code de l'urbanisme, le document d'urbanisme est fragilisé et les décisions qui seraient prises sur son fondement pourraient être annulées.

La compatibilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), document intégrateur de toutes les politiques sectorielles, emporte une compatibilité avec les documents supérieurs.

Le SCoT du Grand Rovaltain a été approuvé le 17 janvier 2017 et sa révision, toujours en cours, a été engagée par le syndicat mixte lors de sa séance du 18 octobre 2022.

Le syndicat mixte, lors de la réunion du 21 juin 2024, a émis un avis favorable au projet de révision du PLU d'Upie, assorti de quatre réserves :

- L'échéancier prévoit l'ouverture de la zone I AU 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 I AU 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 AU I de Charlemagne ;
- Concernant le projet de zone 2AUi de Boudras : comme indiqué dans le 5.2.2 du D00 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 la 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...).

Il a en outre ajouté trois 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 m<sup>2</sup>) 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.

Par ailleurs, le PLU doit également prendre en compte les objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), - lequel se substitue au schéma régional climat air énergie (SRCAE), au schéma régional de l'intermodalité, au plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) et au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) - et les programmes d'équipement.

Le SRADDET est un document stratégique d'aménagement du territoire élaboré par la collectivité régionale. Celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté en assemblée plénière le 19 décembre 2019 et est entré en vigueur le 10 avril 2020. Une procédure de modification a été engagée en juin 2022.

## D - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Comme le prévoit l'article L 104-1 du Code de l'urbanisme, l'Autorité environnementale a été saisie par la commune s'agissant de son projet de révision du PLU.

Celle-ci a rendu son avis n°2024-ARA-AUPP-1416 le 2 juillet 2024 ; avis destiné à informer le public et qui porte sur la qualité de l'étude d'impact environnemental et sur les mesures prises (démarche ERC - éviter, réduire, compenser-) dans le cadre du projet. S'en dégagent les principales recommandations suivantes :

- Reprendre et compléter la démarche d'évaluation environnementale conduite. En effet, l'état initial est incomplet, ne se basant pas sur des inventaires précis. La partie relative aux justifications des choix doit être complétée pour présenter les solutions de substitution envisagées, notamment au regard de leurs impacts sur l'environnement et les risques naturels ;
- En matière de préservation de la biodiversité et des milieux naturels, le dossier doit impérativement démontrer que la mise en œuvre du projet de PLU n'aura pas d'incidences négatives et ce, dès le stade de la planification. Le PLU ne peut en aucun cas renvoyer à la réalisation d'études ultérieures ;



- S'agissant de la ressource en eau potable, le projet de PLU doit proposer des mesures permettant de garantir la qualité de l'eau distribuée. Et à défaut, il doit conditionner l'ouverture à l'urbanisation au rétablissement d'une qualité satisfaisante ;
- Enfin, l'Autorité environnementale recommande de dresser le bilan carbone du projet de PLU et de proposer des mesures visant à le réduire ou à le compenser.

## E - LA CONCERTATION PRÉALABLE

La délibération du conseil municipal du 10 juillet 2020 a fixé les modalités de la concertation préalable prévues au code de l'urbanisme :

- Articles dans la presse ;
- Boîte à idées ;
- Articles dans le bulletin municipal ;
- Affichage en mairie ;
- Site internet et page Facebook de la commune ;
- Groupes de travail sur des thèmes à préciser ;
- Réunions publiques avec la population ;
- Cahier d'observation tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture ;
- Tous supports numériques mis à disposition du public ;
- Exposition publique.

Le conseil municipal de la commune a approuvé, en sa séance du 4 mars 2024, le bilan de la concertation, estimant qu'elle avait eu un effet constructif sur le contenu de PLU révisé tel qu'il a été arrêté :

- Les modalités de cette concertation ont été respectées. Elles ont notamment permis une bonne information du public via les trois temps forts que furent les réunions publiques, et les publications sur les supports d'information municipale ;
- Tous les outils d'expression ont été saisis par le public ;
- Une part importante des observations, ainsi que les échanges avec le comité consultatif et le monde agricole, ont permis d'alimenter la procédure et le dossier de révision du PLU.



Le projet de révision a été arrêté au cours de la même séance.

## F - DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier soumis à la présente enquête publique était composé :

- D'un résumé non technique de l'évaluation environnementale (pièce 0) ;
- Du diagnostic territorial (pièce 1.A) ;
- De l'analyse du paysage et du bâti (pièce 1.B) ;
- De l'état initial de l'environnement et évaluation environnementale (pièce 1.C) ;
- De la justification des choix retenus (pièce 1.D) ;
- Du projet d'aménagement et de développement durables (pièce 2) ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3) ;
- Du plan de zonage 1 au 1/6000 (pièce 4.A) ;
- Du plan de zonage 2 au 1/6000 (pièce 4.B) ;
- De la liste des emplacements réservés (pièce 4.C) ;
- Du règlement (pièce 5) ;
- Des annexes (pièce 6) ;
- Et des compléments :
  - o Consommation des espaces agricoles et naturels ;
  - o Présentation des STECAL ;
  - o Présentation annexes et extensions zones A et N.

Il était accompagné d'un registre d'enquête publique où le public pouvait consigner ses remarques et propositions, ainsi que :

- D'une chemise comportant l'ordonnance désignant le Commissaire enquêteur et l'arrêté du maire de la commune d'Upie prescrivant l'enquête ;
- D'une chemise des délibérations du conseil municipal portant sur la révision du PLU ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) et de la CDPENAF ;
- Les copies des avis dans la presse ;
- L'avis n° 2024-ARA-AUPP-01416 de l'Autorité Environnementale.



## CHAPITRE 3 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

### A - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance n° E24000066 /38 du 17 avril 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, avec pour suppléant M. Jean BIZET.

### B - RENCONTRES PRELIMINAIRES

Après un premier échange téléphonique avec M. Jean-Jacques BRUSCHINI, Maire d'Upie, et ses services, je me suis rendu à la mairie le 29 avril 2024 pour récupérer une copie du dossier soumis à l'enquête.

A ma demande, une réunion a été organisée le 4 juin 2024, réunissant le maire, plusieurs de ses adjoints et des personnels communaux, afin que me soient exposés les principaux enjeux du dossier. Nous avons également arrêté les modalités pratiques de l'enquête publique.

J'ai, par la suite, effectué un tour de la commune afin de m'imprégner de son organisation et faire le lien avec les enjeux présentés ;

### C - ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Le 10 juin 2024, le maire de la commune d'Upie a prescrit l'enquête publique par arrêté n°012/2024 dont les principales dispositions sont les suivantes :

- Le projet porte sur la révision générale du Plan local d'urbanisme de la commune motivée comme suit :
  - Maitriser le développement urbain dans le cadre d'une réflexion globale qui assure un aménagement durable du territoire ;
  - Renforcer l'attractivité du territoire dans le cadre d'une réflexion globale qui assure un aménagement durable des activités économiques et sociales ;
  - Valoriser l'environnement, les paysages et le patrimoine ;
- L'enquête dure 31 jours consécutifs, du 27 juin 2024 à 8h00 au 27 juillet 2024 à 12h00. A l'issue de l'enquête, le conseil municipal sera compétent pour approuver le nouveau PLU ;
- Le dossier est mis à disposition du public à la mairie d'Upie, siège de l'enquête, accompagné d'un registre papier sur lequel il pourra consigner ses observations. Le public pourra



pareillement déposer ses observations sur une adresse de courriel dédiée à l'enquête, ou les adresser par courrier postal. Le dossier complet est, par ailleurs, consultable sur le site internet de la commune (<https://mairie-upie.com>) ;

- Le commissaire enquêteur tiendra permanence les jeudi 27 juin 2024 de 8h00 à 12h00, vendredi 12 juillet 2024 de 13h30 à 18h30, samedi 20 juillet 2024 de 8h00 à 12h00, lundi 22 juillet 2024 de 8h00 à 12h00 et samedi 27 juillet de 8h00 à 12h00 ;
- Le maire d'Upie fait afficher, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, un avis d'enquête publique, et fait publier un avis d'enquête dans deux journaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours ;
- A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique la synthèse des observations du public. Le responsable du projet dispose de 15 jours pour produire son mémoire en réponse.

#### D - MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

En amont de l'enquête publique, les modalités de la concertation préalable ont permis une large information sur le projet de révision du PLU : publications presse, bulletin municipal, site internet de la commune, boîte à idées... Deux groupes de travail ont été mis en place : le premier avec le monde agricole, le second institué en « comité consultatif citoyen » avec des habitants volontaires et des élus, et chargé de suivre le projet pendant toute la durée des études. Enfin, trois réunions publiques ont été organisées les 8 juin 2021, 7 avril 2022 et 5 octobre 2023. Au total, la commune a estimé qu'environ une cinquantaine de personnes sont intervenues sur le projet.

Dans le cadre de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'environnement, un avis a été publié dans le Dauphiné Libéré le 12 juin 2024 et dans le Peuple Libre le 11 juin 2024. Ces parutions ont été répétées dans les mêmes journaux le 28 juin 2024.

Des affiches au format réglementaire A2, annonçant l'enquête publique ont été mises en place au moins 15 jours avant l'ouverture de celle-ci à la mairie, siège de l'enquête. Un certificat du maire d'Upie en atteste.



En outre, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête a publié l'avis, mis à disposition le dossier complet, et proposé un lien électronique pour déposer les observations, sur le site internet de la mairie.

Cette parution était doublée d'une fenêtre pop-up en page d'accueil du site annonçant l'enquête.

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE REVISION PLU**

L'enquête se déroulera à la mairie de Upie, du 27 juillet au 27 juillet 2024 aux jours et heures indiqués d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

Jeu	27/06/24	de 8h à 12h
Ven	12/07/24	de 13h30 à 18h30
Sam	20/07/24	de 8h à 12h
Lun	22/07/24	de 8h à 12h
Sa	27/07/24	de 8h à 12h

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier. Les observations sur le projet de PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête. Elles peuvent également être adressées par courrier en mairie ou par mail : [revisionplu.mairie.upie@gmail.com](mailto:revisionplu.mairie.upie@gmail.com)

Ⓞ Ne plus afficher cette information jusqu'à la prochaine visite

VIVRE À UPIE • LA VIE DE LA MUNICIPALITÉ • ENFANCE, SCOLARITÉ, JEUNESSE • UTILITÉ & PRATIQUE • ENVIRONNEMENT & URBANISME • TOURISME & CULTURE

## Révision du PLU

Accueil / ENVIRONNEMENT & URBANISME / Urbanisme / Révision du PLU

### Révision Générale du PLU d'Upie

La révision du PLU d'Upie a été engagée en 2021. Les travaux conduits par un bureau d'études dureront environ deux ans. En l'attente de sa validation, le PLU actuel reste en vigueur.

#### Dossier révision PLU 2024

- 0. DIAGNOSTIC PLU synthèse.pdf (PDF - 4,27 MB)
- 0a. PAGE DE GARDE ARRET\_04032024.pdf (PDF - 178,19 kB)
- 0b. LISTE DES PIECES ARRET\_04032024.pdf (PDF - 416,97 kB)
- 0c. RESUME NON TECHNIQUE ARRET\_04032024.pdf (PDF - 6,66 MB)
- 1.1. RDP DIAGNOSTIC TERRITORIAL UPIE Juillet 2021.pdf (PDF - 16,73 MB)
- 1.A. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ARRET\_04032024.pdf (PDF - 17,41 MB)
- 1.B.

#### Comptes rendus des Réunions

- CR R n°08-20-05-2021. Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées.pdf (PDF - 904,75 kB)
- CR R n°09-08-06-2021 réunion publique.pdf (PDF - 950,04 kB)
- CR R n°14-31-03-2022 PADD PPA.pdf (PDF - 887,54 kB)
- PLU PRESENTATION REUNION PUBLIQUE N°3 05102023.pdf (PDF - 7,25 MB)

#### Présentation du PLU

- Présentation du PLU (PDF - 11,55 MB)
- REVISION GENERALE DU PLU.pdf (PDF - 9,75 MB)
- Panneau - le projet du territoire.pdf (PDF - 3,35 MB)
- LES SECTEURS STRATEGIQUES Proposition panneau d'exposition.pdf (PDF - 4,77 MB)

## CHAPITRE 4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### A - ACCES AUX DOCUMENTS

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en dehors et pendant mes permanences à la mairie d'Upie, sise 1 rue de la Mairie, 26120 Upie. Par ailleurs, le dossier complet était consultable sur le site internet de la commune.

### B - REUNION PUBLIQUE

Compte-tenu de la large consultation préalable organisée dans le cadre de la définition du projet de révision du PLU, je n'ai pas jugé utile de mettre en place une réunion publique en cours d'enquête.



## C - CONSULTATIONS PREALABLES A L'ENQUETE

### C.1 - LES PERSONNES PUBLIQUES

En application de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan est soumis pour avis aux personnes publiques associées. Ainsi, en amont de l'ouverture de l'enquête, le dossier a été transmis pour avis le 5 avril 2024 aux personnes publiques associées suivantes :

- Le préfet de la Drôme ;
- Le président de la région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Le président du département de la Drôme ;
- Le président de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo ;
- Le président du syndicat mixte Valence-Romans Déplacements ;
- Le président du syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche (SCoT) ;
- Le président de la Chambre d'agriculture ;
- Le président de la Chambre de commerce et d'industrie ;
- L'Unité départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Drôme ;
- L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ;
- Le Centre régional de la Propriété Forestière ;
- Et la Direction départementale des Territoires (DDT).

Il a également été transmis le 4 avril 2024 à la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Drôme.

Tous les avis parvenus après ouverture de l'enquête ont été joints en pièce complémentaire au dossier.

L'analyse des différentes réponses est présentée plus loin dans le document.

### C.2 - L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Enfin, conformément aux prescriptions de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme, le projet de révision a été transmis pour avis à l'Autorité environnementale le même jour.





Celle-ci se prononce sur la base du document d'urbanisme arrêté. L'avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale réalisée, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement et la santé dans le document.

L'Autorité environnementale a délibéré et rendu son avis n°2024-ARA-AUPP-1416 sur le projet de révision du PLU d'Upie le 2 juillet 2024, lequel a été joint au dossier d'enquête publique. L'analyse de cet avis est faite ci-après.

#### D - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai effectué les permanences aux lieux, dates et heures telles que prévues par l'arrêté municipal précité. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et sans événement particulier. Une cinquantaine de personnes sont venues à ma rencontre.

#### E - CLOTURE ET RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS ANNEXES.

L'enquête s'est achevée le samedi 27 juillet 2024. L'unique registre déposé en mairie a été clos par mes soins pour être joint au présent rapport où il figure en annexe.

Il enregistre 40 contributions, dont certaines arrivées par courriel (et agrafées au registre au fur et à mesure de leur arrivée).

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement, j'ai dressé procès-verbal des observations, et l'ai remis dès le 30 juillet 2024 au maire, en présence de trois adjoints, en lui indiquant qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour m'adresser ses remarques éventuelles.

Par courrier du 9 août 2024, le maire m'a demandé de lui accorder un délai supplémentaire d'une semaine pour produire son mémoire en réponse, arguant de l'indisponibilité momentanée de son prestataire pour l'aider à organiser ce document et face au grand nombre d'observations du procès-verbal de synthèse. Si l'article R 123-18 du Code de l'environnement n'octroie qu'un délai de quinze jours au maître d'ouvrage pour produire sa réponse, la jurisprudence dont j'ai eu à connaître ne paraît pas tenir grief du retard global de remise du rapport du commissaire enquêteur, considérant que *"le fait que ce délai n'ait pas été respecté, n'est pas susceptible d'entacher d'irrégularité la procédure"* (Conseil d'État : N° 111665 112707). J'ai donc accédé à sa demande et en ai averti le Tribunal administratif de Grenoble, en précisant que cela avait pour conséquence de repousser d'autant la remise de mon rapport et de mes conclusions.

Le mémoire en réponse m'est parvenu le 19 août 2024.



## CHAPITRE 5 - ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

Le public s'est régulièrement manifesté lors de mes permanences, montrant son intérêt à la démarche d'enquête.

Par ailleurs, les avis de l'Autorité Environnementale ainsi que de certaines PPA, parfois arrivés une fois l'enquête engagée, m'ont interrogé quant à la portée de leurs observations. J'en ai fait part au maire que j'ai pu rencontrer à plusieurs reprises au cours de mes permanences. Nous avons évoqué l'éventualité d'un délai pour mieux prendre en compte ces avis dans le projet (suspension ou enquête complémentaire). Le maître d'ouvrage a estimé plus pertinent, pour l'heure, de mener cette enquête à son terme.

### A - AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'avis de l'Autorité Environnementale est un avis simple qui éclaire sur la qualité du projet au regard de la prise en compte de l'environnement et sur son intelligibilité dans la présentation pour le public.

Il ne se pose ni comme favorable, ni comme défavorable mais apporte de nombreuses réflexions qui aident le maître d'ouvrage à améliorer son projet, en évaluant au mieux les impacts potentiels du PLU sur l'environnement, et facilite la participation du public à son élaboration.

### Observation n° 1 – Sur le plan général

La pièce « justifications des choix retenus », très détaillée et dense, mériterait, en particulier s'agissant des secteurs de développement prévus au PLU, d'être illustrée et d'une façon générale d'être complétée par des éléments de synthèses permettant de mieux cerner les différents enjeux et justifications du projet de PLU. Plusieurs erreurs ou incohérences apparaissent également dans les différents documents transmis, il est par exemple question de la commune de Servas (01) à plusieurs reprises (page 56 du diagnostic territorial et page 76 de la justification des choix).

Le dossier transmis traite bien de l'ensemble des éléments relatifs à l'évaluation environnementale mentionnés à l'article R.151-3 du code l'urbanisme. Pour autant, certaines parties sont traitées trop brièvement : elles doivent être davantage développées et justifiées sur la base de données chiffrées précises.

L'Autorité environnementale recommande :

- D'approfondir la justification des choix retenus, qu'il s'agisse des objectifs de développement ou de leur spatialisation ;



- Et d'en améliorer l'expression pour la rendre plus lisible par le public.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les justifications des choix retenus développés dans le rapport de présentation répondent aux exigences de sécurisation juridique de la procédure dans un contexte où les documents d'urbanisme sont régulièrement attaqués. Cela ne facilite pas toujours la lecture mais cela respecte les exigences fixées par le code de l'urbanisme. Des corrections seront apportées pour supprimer les coquilles du document.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les documents d'urbanisme, destinés originellement au grand public, s'avèrent de plus en plus techniques et d'une lecture peu aisée. Si approfondir encore les justifications des choix retenus par la commune d'Upie ne me paraît pas indispensable tant le document est déjà dense, la demande de l'Autorité environnementale d'identifier des éléments de synthèse sous une forme plus didactique à l'intention du grand public m'apparaît nécessaire.*

*Les compléments à apporter (cf. observations qui suivent) devront également bénéficier de ces synthèses didactiques.*

**Observation n° 2 – Articulation avec les autres plans, documents et programmes**

L'Autorité environnementale recommande de compléter la partie correspondant à la bonne articulation du projet de PLU avec les documents supra-communaux en étayant la colonne « cohérence » des différents tableaux.

Des éléments sont également attendus pour justifier pourquoi certaines orientations n'apparaissent pas et ne font pas l'objet d'analyse de l'articulation.

Enfin, cette partie nécessite d'être complétée par une analyse du PLH et du PDU de Valence-Romans-Agglo.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les compléments nécessaires seront apportés dans le rapport d'évaluation environnementale.



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Ces compléments sont en effet indispensables pour la transparence du dossier.*

### **Observation n° 3 – La consommation d’espace**

L’Autorité environnementale recommande de compléter les justifications du projet de territoire par des données étayées, précises et sourcées, de préciser la méthodologie appliquée pour la période 2021 – 2024 et la façon dont est prise en compte la consommation d’espace intervenue dans cet intervalle.

En l’état actuel des données transmises, le projet de PLU n’apporte pas les garanties suffisantes permettant de démontrer qu’il s’inscrit dans la trajectoire de l’absence d’artificialisation nette des sols à l’horizon 2050.

### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Dans le cadre d’une reprise de l’analyse des capacités résidentielles du PLU (afin de répondre au besoin de compatibilité avec le futur PLH notamment), des précisions seront apportées sur les développements résidentiels et fonciers observés entre 2021 et 2024.

Contrairement à ce qu’affirme l’Autorité Environnementale, le PLU s’inscrit bien dans les orientations de la loi Climat & Résilience fixant le principe d’une trajectoire d’absence d’artificialisation nette des sols à l’horizon 2050. L’analyse très développée p.130 à 135 de la pièce 1.D. s’attèle à cette démonstration. Rappelons que le Préfet a précisé dans son avis que le projet de PLU est compatible avec la loi Climat et Résilience (laquelle n’est d’ailleurs par directement opposable au PLU avant sa prise en compte par le SCoT ou en 2028 à défaut de prise en compte par le SCoT).

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*L’Autorité environnementale ne reproche pas au projet de ne pas s’inscrire dans la trajectoire fixée par la loi Climat & Résilience, mais estime que les données utilisées ne sont pas suffisamment étayées pour pouvoir le démontrer.*

*Il est illusoire, par ailleurs, de s’abriter derrière la hiérarchie des normes pour écarter la mise en compatibilité, sachant que le PLH est dans sa phase de validation définitive et ses conclusions sont connues, et que plus globalement, le SCoT est en cours de révision.*

*Il y a bien un réexamen des données à effectuer, leur mise à jour parfois, pour complètement légitimer les choix qui ont été faits.*



#### **Observation n° 4 – La biodiversité et les milieux naturels**

L'Autorité environnementale recommande, sur les secteurs concernés par le développement de l'urbanisation, de réaliser un état initial des milieux naturels établi à partir d'investigations de terrain suffisantes, de présenter la méthodologie employée, et, sur la base de cet état initial complété, de présenter une analyse détaillée des impacts du projet de révision du PLU sur ces milieux et les mesures opérationnelles prévues pour éviter, réduire et compenser ces impacts.

##### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Des visites de terrains ont bien sûr été réalisées par des naturalistes afin de réaliser l'état initial de l'environnement précis du PLU. Ont été ciblés en particulier le secteur de l'OAP Charlemagne, les terrains de la zone 2AUI et d'autres options de localisation pour cette zone, le secteur de l'ancienne carrière ciblé pour y accueillir une centrale photovoltaïque, la parcelle accueillant le STECAL du zoo. Les autres secteurs urbains sont déjà investis et leur évolution ne présente pas d'enjeu fort pour l'environnement.

Le rapport d'évaluation environnementale sera complété afin d'apporter des précisions sur la méthode de relevés naturalistes utilisée et les résultats de ces relevés.

Concernant la parcelle ZD 130 en zone NZ, les futurs projets devront respecter les recommandations du rapport du MTDÀ en intégrant dans la carte de zonage n°1 la prescription de protection.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les visites de terrain ayant été effectuées, la méthode utilisée, les résultats et les mesures ERC devront apparaître dans le rapport d'évaluation environnementale.*

#### **Observation n° 5 – La biodiversité et les milieux naturels**

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier (notamment pour le site de l'ancienne carrière de gravier et pour celui retenu pour l'extension du zoo d'Upie) par un état initial de l'environnement en se basant sur des prospections de terrain dont la méthodologie devra être détaillée et adaptée aux projets et enjeux du territoire.

Elle recommande également d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du PLU sans renvoyer à des études ultérieures et ce, afin de garantir l'absence d'atteinte à l'environnement et les milieux, dès le stade de la planification.



### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Comme précisé plus haut, des investigations sur site ont bien été réalisées par des experts naturalistes.

Concernant l'idée de ne pas renvoyer à des études ultérieures le projet de centrale photovoltaïque : Il convient d'affirmer qu'il existe bien plusieurs niveaux quant aux mesures à apporter en matière de protection environnementale en regard à un projet sensible. En effet, toutes les conditions de faisabilité d'un projet ne peuvent pas et non pas à être démontrées au stade du document de planification. En effet, les conditions finales de faisabilité dépendront des contenus précis du projet et des mesures que celui-ci mettra en place pour répondre aux enjeux environnementaux. Ces éléments sont inconnus au stade du PLU et le PLU n'a pas pour vocation ni la possibilité de définir les détails du projet. Par ailleurs, la loi du 23 mars 2023 a inscrit le principe que les projets de production d'énergies renouvelable peuvent disposer a priori d'une « raison impérative d'intérêt public majeur ».

Le PLU n'a pas vocation à déterminer si un projet est faisable mais si un principe de projet est faisable. A ce stade du PLU nous disposons :

- D'une connaissance des enjeux naturalistes et notamment de la proximité d'espèces protégés ;
- De mesures d'évitement résultant du découpage de la zone Npv qui évite les espèces protégées repérées ;
- Des mesures de protection strictes via le recours à des prescriptions graphiques (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre environnemental et EBC) ;
- De conditions et de mesures fixées par les pièces opposables du PLU, notamment les OAP, lesquelles rendent compte des enjeux environnementaux à prendre en compte par le futur projet éventuel ;
- Le caractère relevant de la « raison impérative d'intérêt public majeur » assoupli par le législateur.

Ainsi, le principe d'un projet de centrale photovoltaïque en zone Npv est bien faisable a priori au regard des connaissances de l'environnement et du projet sous réserve que le projet prenne bien en compte les enjeux identifiés. Les impacts plus précis sur l'environnement par le projet ne peuvent être davantage appréciés à ce stade. Ce sera bien au projet d'apporter ces éléments de réponses, faute de quoi, conformément aux dispositions du PLU et du code de l'environnement, celui-ci ne pourra être autorisé. Si un projet est finalement refusé, cela ne suppose pas qu'un autre projet ne puisse répondre aux exigences environnementales et légales sur ce site.

Le PLU peut affirmer au stade de la planification que le principe d'un projet de centrale photovoltaïque est faisable sous réserve de respecter les conditions fixées dans les OAP notamment. Rappelons par ailleurs, que les friches des anciennes carrières, terrains dégradés par



définition, sont des terrains privilégiés pour développement les énergies renouvelables afin d'éviter les impacts sur des terrains agricoles ou naturels non dégradés.

Des réflexions seront menées afin de renforcer les dispositions et conditions prévues par les OAP concernant ce site.

Les projets de centrale photovoltaïque sur des anciennes carrières feront l'objet d'études environnementales plus poussées soumises à des instances supra-communales compétentes pour juger de la pertinence et de la faisabilité de ces projets.

Les décisions finales relatives à ces projets ne sont pas du ressort de la commune.

Concernant le STECAL du zoo des mesures d'évitement ont bien été prises résultant du découpage de la zone NZ qui évite les espèces protégées repérées, et mesures de protection strictes via le recours à des prescriptions graphiques (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre environnemental et EBC). La rédaction des OAP concernant les études à compléter pourra être reprise.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les investigations sur site devront être précisées dans le projet de PLU, notamment quant aux méthodes employées et les mesures ERC envisagées.*

*Si, effectivement, la faisabilité d'un projet photovoltaïque n'est pas l'objet du PLU et que celle-ci ne sera examinée qu'au regard des propositions concrètes qui seront faites, le document d'urbanisme doit comprendre des dispositions renforcées pour les secteurs concernés qui s'appliqueront, quel que soit le projet de centrale présenté.*

*Je note que la commune s'engage à renforcer les dispositions et conditions prévues par les OAP visées.*

#### **Observation n° 6 – La ressource en eau**

L'Autorité environnementale recommande de justifier le projet au regard de la capacité du territoire à assurer une distribution suffisante en eau potable (en quantité et en qualité) dans un contexte de raréfaction de la ressource et une capacité de traitement efficiente.

Le règlement du PLU doit rendre plus prescriptif la conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation des travaux de la station de traitement ainsi qu'à la disponibilité de la ressource. En termes de qualité de la ressource, l'Autorité environnementale recommande que des mesures soient prises dans le projet de PLU pour améliorer son état.



**Commentaires et avis technique de la commune :**

L'ouverture de la zone 1Au sera conditionnée à la réalisation de travaux sur la STEU comme indiqué en réponse à l'observation n°15.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les PPA ont également soulevé la question de la mise sous condition de l'ouverture de travaux d'urbanisation à la réalisation des travaux sur la STEU. Cette condition, comme le souligne l'Autorité environnementale, doit être sans ambiguïté prescriptive, et apparaître plus clairement dans le document d'urbanisme.*

*Par ailleurs, l'Autorité environnementale évoque la ressource en eau (en quantité et en qualité) et souhaite que soit établi un bilan complet des besoins du territoire à l'horizon du PLU, prenant en compte la hausse des besoins en eau potable liée au développement touristique, dans un contexte de raréfaction et de changement climatique. L'évaluation qui figure au rapport environnemental indique un besoin futur (351 958 m<sup>3</sup>) inférieur à l'autorisation de prélèvement maximal (584 000 m<sup>3</sup>). Ce calcul gagnerait à être repris en intégrant la composante touristique ainsi que les évolutions du climat.*

**Observation n° 7 – Les risques naturels et technologiques**

L'Autorité environnementale recommande à nouveau au projet de PLU de garantir, dès le stade de la planification, l'absence d'exposition nouvelle aux risques pour les biens et les personnes.

La localisation du secteur Npv, en aléa feux de forêt fort, doit être justifiée.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Des compléments seront apportés concernant le risque incendie.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*J'en prends note.*





### **Observation n° 8 – Le changement climatique**

L'Autorité environnementale recommande que la commune d'Upie complète son projet de PLU en proposant un bilan carbone à l'horizon du PLU et en précisant comment elle contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050, notamment en réduisant l'usage des véhicules individuels et en favorisant les mobilités actives.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Un tel bilan n'est pas exigé par les textes législatifs et réglementaires.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La lecture combinée des articles L 122-1 et suivants du code de l'environnement et L 104-1 et suivants du code de l'urbanisme montre que les incidences des PLU sur le climat et la vulnérabilité au changement climatique doivent être pris en compte dans les évaluations environnementales. Cependant, la notion de vulnérabilité n'est pas clairement définie.*

*Dans une note récente relative à « la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre et du changement climatique »<sup>1</sup>, validée par les autorités environnementales Ae et MRAe le 7 mars 2024, des recommandations sont formulées pour apprécier cette notion de manière plus extensive, et invite à l'analyse du projet notamment par rapport à la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050. Aussi, l'Autorité environnementale a-t-elle commencé à recommander, de manière récurrente, de réaliser un bilan carbone sur l'ensemble des opérations du projet global et la totalité de son cycle de vie.*

*Pour ce qui concerne plus spécifiquement le projet de révision du PLU d'Upie, si cette demande apparaît légitime, sa mise en œuvre viendrait encore complexifier le projet qui nécessite déjà d'être réexaminé sur plusieurs points. Aussi, serais-je favorable à un renvoi de cette question à une évolution ultérieure du PLU, sauf à ce que ce point puisse être examiné dans la foulée des autres questions qui se posent dans l'évaluation environnementale.*

---

<sup>1</sup> Voir : [https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/240307\\_note\\_ges\\_climat\\_validee\\_cle778465.pdf](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/240307_note_ges_climat_validee_cle778465.pdf)



**Observation n° 9 – Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de PLU a été retenu**

Aucune partie ou sous partie du rapport de présentation ne présente de manière explicite les solutions de substitution raisonnables qui auraient été étudiées dans le cadre de la révision du PLU. En effet, la partie relative aux justifications des choix retenus ne présente aucune alternative.

L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus notamment au regard de leurs incidences sur l'environnement

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Des compléments seront apportés dans le rapport de présentation.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Je prends note de l'engagement de la commune à compléter son projet en justifiant mieux les choix retenus et en précisant les solutions de substitution envisagées.*

**Observation n° 10 – Dispositif de suivi proposé**

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi avec des mesures correctives en cas d'impacts imprévus pour en faire un véritable outil de pilotage du PLU

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Une réflexion sera apportée quant aux éventuelles mesures correctives pouvant être appliquées, sous réserve des habilitations données à l'autorité compétente par le code de l'urbanisme.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La commune propose d'engager une réflexion sur les mesures correctives. J'imagine que le PLU présenté à la population comportera, en toute transparence, les mesures concrètes issues de cette réflexion.*

*Quant à la réserve exprimée sur les habilitations, il ne me paraît pas utile de les évoquer tant que ces mesures correctives n'auront pas été débattues, si nécessaire, avec les PPA.*



## B - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

### B.1 - REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En réponse à ses sollicitations, le maître d'ouvrage a reçu les avis suivants sur son projet de révision :

- Le 24 mai 2024, un avis favorable de Valence-Romans Mobilités précisant qu'il convenait d'user de sa nouvelle dénomination au lieu de « Valence-Romans Déplacements » ;
- Le 14 juin 2024, l'avis favorable de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) assorti des réserves analysées ci-après ;
- Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'avis favorable de la Chambre d'agriculture de la Drôme assorti de plusieurs réserves analysées ci-après ;
- Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'avis défavorable de Valence Romans Agglo, assorti de plusieurs recommandations. Ne percevant pas le sens de cette décision, je me suis fait confirmer qu'il convenait de traiter cet avis comme étant « favorable avec réserves » ;
- Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'avis favorable du SCoT Grand Rovaltain, assorti de réserves et de remarques ;
- Le 3 juillet 2024, l'avis défavorable du préfet de la Drôme, demandant au maître d'ouvrage de prendre en compte plusieurs points ;
- Le 24 juillet 2024, l'avis favorable du département de la Drôme, assorti de plusieurs prescriptions. Cet avis est arrivé tardivement du fait de difficultés dans l'acheminement du courrier.

### B.2 - REPONSE DE LA CDPENAF

La Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), présidée par le préfet, se compose de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, de l'État, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement...

Sa mission est de veiller à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à réduire l'impact des documents de planification et de l'aménagement opérationnel sur ces espaces. Elle



est obligatoirement consultée pour certaines procédures, et notamment sur les projets de PLU et les STECAL.

La CDPENAF de la Drôme a rendu son avis sur le projet de révision du PLU d'Upie le 2 juillet 2024. Celui-ci comporte trois volets :

- Au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, cet avis est favorable sous réserve de :
  - Retirer la zone d'activité du projet de PLU ou justifier l'accord de l'EPCI ;
  - Apporter des informations sur le dimensionnement des emplacements réservés pour les voiries ;
  - Retravailler la production de logements pour que cette dernière corresponde aux attentes du PADD et du PLH en cours de révision ;
- Au titre de la création de STECAL, cet avis est favorable ;
- Au titre du règlement des zones A et N, cet avis est favorable sous réserve de remplacer le terme « surface de plancher » par « surface totale » dans l'article A2.

---

### *B.3 - OBSERVATIONS DE LA CDPENAF ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES*

Les observations de la CDPENAF et des PPA ont été regroupées et organisées en six thèmes.

Un certain nombre de ces observations, qui ont été incluses dans le procès-verbal de fin d'enquête afin de ne pas être oubliées, portaient sur des erreurs de rédaction, des dénominations à modifier ou encore des compléments à apporter. Dans son mémoire en réponse, la commune a indiqué procéder aux corrections nécessaires :

- Pour la compétence Gemapi, remplacer les syndicats auxquels il a été fait mention par Valence Romans Agglo ;
- Remplacer le terme de « surface de plancher » par « surface totale » à l'article A2 du règlement des zones A et N ;
- Reprendre la liste des signes d'indication géographique donnée par l'INAO et mentionner les lieux d'agriculture biologique ;
- Corriger le contre-sens en page 133 du rapport de présentation relatif à la réduction des ENAF ;
- Corriger la dénomination « Valence Romans Déplacements » en « Valence Romans Mobilités » ;
- Vérifier, à plusieurs endroits de la partie « justifications », la surface annoncée pour le Stecal Nz ;



- Indiquer la surface totale et la densité prévue pour l'OAP Charlemagne ;
- Compléter le règlement de la zone A pour intégrer l'autorisation prévue par la loi ELAN d'installations de transformation, conditionnement et commercialisation de produits agricoles ;
- Supprimer l'obligation de mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de télécommunication à l'endroit des constructions agricoles ;
- Compléter les données de dimensionnement des Emplacements réservés ;
- Prendre en compte dans le PLU les remarques relatives aux risques naturels et technologiques signalés par le Préfet.

Les observations plus complexes sont les suivantes :

---

#### 1 – Composition et rédaction des documents

##### **Observation n° 11 – Culture et patrimoine (Conseil départemental)**

Concernant les éléments à mentionner dans le PLU :

- La commune est située sur une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA),
- Elle bénéficie d'un MH, la chapelle du cimetière dite chapelle Saint-Baudile du XIIe siècle, inscrite au titre des Monuments Historiques en 1926. Celle-ci fut édifiée à l'emplacement d'un site antique.

En éléments patrimoniaux non protégés à fort intérêt, il faudrait ajouter à la liste p.15 du règlement écrit les éléments suivants :

- Le bourg ancien perché avec maisons en terrasse, caractéristique de la cité médiévale,
- Les remparts,
- Le lavoir,
- L'ancienne gare des tramways à vapeur de la ligne Valence-Crest,
- Le patrimoine naturel.



**Commentaires et avis technique de la commune :**

La plupart des éléments mentionnés font déjà l'objet d'une protection règlementaires au titre de l'article L.151- 19 CU et d'une OAP dans le projet de PLU ou L.153-23. Seule l'ancienne gare n'est pas ciblée par le projet. Cet élément sera ajouté à la liste car sa protection s'avère pertinente et justifiée.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La lecture du projet montre que ces éléments sont effectivement mentionnés, à l'exception de l'ancienne gare qu'il conviendra d'ajouter.*

**Observation n° 12 – Précision (Préfet)**

Il est demandé de préciser la nature des installations prévues en dents creuses sur la parcelle ZD 0121 du zoo.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Installations nécessaires à l'activité du zoo, dispositifs photovoltaïques sur le parking.

Le nord de la parcelle ZD 121(triangle) est un parking en gravier nécessaire à l'accueil du public. Le reste de la parcelle étant consacré aux activités du zoo : accueil du public et les installations nécessaires aux animaux. A ce jour, il n'est pas prévu de développement autre.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les précisions apportées par la commune devront utilement figurer au projet.*

**Observation n° 13 – Déplacements (Conseil départemental)**

Ce projet de révision du PLU de la commune d'UPIE a déjà fait l'objet d'un avis de la Direction des Déplacements à l'occasion de la réunion des personnes publiques associées (PPA) qui s'est tenue courant juillet 2023. Les observations faites alors n'ont pas toutes été prises en compte. Il convient donc de les réitérer en les complétant quelque peu (voir le détail dans le courrier)



**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les demandes seront étudiées par la commune et intégrées.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Il semble en effet que certains éléments de l'avis de la Direction départementale des déplacements aient été omis dans le projet de PLU. Un réexamen s'impose pour compléter le projet de la commune.*

---

2 - Environnement

**Observation n° 14 – Gestion de l'eau (Valence Agglo)**

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.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Le remplacement des informations sera réalisé dans le cadre du dossier d'approbation.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Il est un peu dommage que la carte de zonage d'assainissement n'ait pas été intégrée dès réception.  
Il convient de le faire maintenant.*

**Observation n° 15 – Gestion de l'eau**

**Valence Agglo** : 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.

**SCoT** : L'échéancier prévoit l'ouverture de la zone IAU 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 IAU doit être conditionnée à la mise à niveau des équipements de traitement des eaux usées.

**Préfet** : L'OAP sectorielle Charlemagne : bien mentionner que l'urbanisation ne sera possible qu'après réalisation des travaux de mise en conformité de la STEP.

Le PLU présente les difficultés de performance de la station d'épuration actuelle mais des travaux sont prévus jusqu'en 2026 pour rendre performante la STEP. Il conviendra d'indiquer dans le PADD, comme cela est indiqué dans le rapport de présentation, que le développement urbain de la commune (donc le développement en matière d'habitat) sera réalisé après la fin des travaux de la STEP en 2026.

Inscrire dans le PADD que le développement de l'urbanisation de la commune en matière de logements est conditionné à la finalisation des travaux de remise en état de fonctionnement de la station d'épuration.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Les dispositions du PLU seront renforcées, notamment dans le cadre de l'échéancier d'ouverture des zones à urbaniser, afin d'assurer que les développements projetés place Charlemagne se concrétisent une fois que les capacités de traitement des eaux usées aient été améliorées. Ces améliorations concernent la mise en compatibilité de la STEU en priorité. La question du raccordement du secteur à urbaniser de Charlemagne au réseau relève d'un sujet de mise en œuvre plutôt qu'un point de planification.

Le PADD aborde de manière générique la nécessaire cohérence entre les développements urbains prévus et les capacités des réseaux. La commune ajoutera ce point dans le PADD.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*De même que l'Autorité environnementale, les Personnes publiques associées souhaitent qu'il soit indiqué clairement que les travaux d'urbanisation ne pourront être entrepris, qu'une fois la mise en conformité de la STEU réalisée. Cette précision est essentielle et la commune s'est engagée à renforcer les dispositions prévues au PLU sur le sujet.*





*Ce qui n'empêche pas un contact avec Valence Romans Agglo (direction de l'assainissement) pour anticiper les éventuelles difficultés de la mise en réseau, et cela quand bien même il s'agit plus d'un sujet de mise en œuvre.*

### **Observation n° 16 – Gestion de l'eau (SCoT)**

Concernant le STECAL NH pour la 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 ...).

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Les STECAL sont encadrés par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Celui-ci n'exige pas au règlement de PLU de garantir des conditions de raccordement aux réseaux publics, mais de « fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ».

Le STECAL NH est réglementé en matière d'eaux usées par les dispositions du chapitre 3 de la zone N qui prévoit bien, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 CU, un encadrement réglementaire en la matière. Les conditions fixées sont celles d'un raccordement obligatoire au réseau dans les zones d'assainissement collectif ou de mise en place d'installation individuelle de traitement des eaux usées ailleurs. Ainsi, le projet de STECAL NH a reçu un avis favorable sans réserve de la part de la CDPENAF.

Le STECAL concernant des terrains déjà investis par des constructions précaires n'a pas pour conséquence de créer un nouveau mitage des zones agricoles, naturelles ou forestières. Les dispositions paysagères figurent dans le règlement général de la zone N (chapitre2).

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La création du STECAL NH répond à une problématique de terrain concrète : comment encadrer la situation déjà existante de la sédentarisation de gens du voyage sur la commune. Les constructions existent déjà, même si elles sont précaires, et leur immédiat raccordement au réseau public d'assainissement ne saurait être une condition première pour résoudre la question. Une installation individuelle de traitement des eaux usées, réalisée dans les règles de l'art, permet d'apporter une réponse satisfaisante.*



*La surface du STECAL est relativement modeste pour qu'on puisse écarter le risque de mitage des zones agricole, naturelle ou forestière. Le PLU devrait, sous une forme ou une autre, bien préciser que le STECAL n'a pas vocation à être étendu.*

#### **Observation n° 17 – Eaux pluviales (Conseil départemental)**

Concernant les aires de stationnement en surface, il pourrait être demandé que les aires de stationnement accueillant des véhicules légers soient réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Cette demande pourra être étudiée en prenant en compte les éventuels risques de pollution. Toutefois, il convient de rappeler que les exigences en matière de coefficient de biotope peuvent déjà nécessiter, par défaut, le traitement imperméable des places de stationnement.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Il me paraît utile d'indiquer cette condition dans le PLU, quand bien même les exigences en matière de biotope s'appliquent au moment de la mise en œuvre.*

#### **Observation n° 18 – Eaux pluviales (Valence Agglo)**

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.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

RAS



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*De même, cette précision n'est pas inutile au stade du PLU.*

### **Observation n° 19 – Eaux de ruissellement (Valence Agglo)**

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

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 vue 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).

### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Il s'agit ici d'une disposition des Orientations d'Aménagement et de Programmation et pas du règlement de PLU. Ces dispositions seront corrigées dans le dossier d'approbation.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*L'Agglomération fait ici référence au document 3 relatif aux OAP où figure page 18 la règle évoquée.*

*La manière d'entretenir les fossés a évolué et, comme s'y engage la commune, cette règle devra être adaptée.*

### **Observation n° 20 – Eau potable (Préfet)**

La commune doit démontrer l'adéquation besoins-ressources en eau potable dans le rapport de présentation. Pour ce faire elle devra renseigner le document joint en mobilisant l'appui du Syndicat Intercommunal des Eaux du Sud Valentinois.

De nouvelles constructions, des zones à urbaniser et/ou des changements de destination de bâtiments ne devront être envisagés que si leur alimentation en eau potable peut être assurée au vu de la ressource en eau disponible.



**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les informations complémentaires seront apportées dans le cadre du dossier d'approbation. Des prescriptions pourront être intégrées afin de pallier à d'éventuels déséquilibres.

Outre ce point, il est rappelé que le règlement interdit toute construction qui ne serait pas raccordable avec le réseau d'eau potable.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*L'adéquation entre besoins et ressources en eau potable est également une préoccupation de l'Autorité environnementale (cf. Observation n°6).*

*Sur ce sujet, le Préfet propose à la commune de prendre l'attache du Syndicat Intercommunal des Eaux du Sud Valentinois pour mener cette analyse, qui devra également prendre en compte les consommations attendues du développement des « locomotives économiques » dans le contexte climatique en changement.*

*Le PLU devra également clairement mentionner, notamment dans ses composantes opposables, que toute nouvelle autorisation de construction sera conditionnée à la capacité d'alimentation en eau potable.*

**Observation n° 21 – Cours d'eau (Préfet)**

Le PLU intègre des dispositions permettant la prise en compte du bon fonctionnement et de la morphologie des cours d'eau (Loye et ruisseau d'Ourches).

Toutefois, l'existence de 2 zonages avec des règlements assez proches ("zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau" et "espace de bon fonctionnement des cours d'eau") risquent d'apporter de la confusion et/ou de la complexité dans l'analyse des projets.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

L'objectif est de répondre aux démarches de Valence-Romans-Agglomération qui a bien identifié deux niveaux d'espaces de bon fonctionnement des cours avec des enjeux différents. Par ailleurs, il est difficile d'envisager d'appliquer les dispositions les plus strictes de la prescription « zone humide et protection de la morphologie des cours d'eau » à l'ensemble des emprises « Espace de bon fonctionnement des cours d'eau ». Et les possibilités admises dans la seconde prescription ne sont pas suffisamment protectrices pour les terrains ciblés par la première. En revanche, le zonage



pourra être modifié afin que les deux prescriptions ne se superposent pas et qu'elles ne s'appliquent pas en même temps sur un même terrain.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Il est vrai que les deux niveaux d'espaces de bon fonctionnement fixés par l'EPCI peuvent aisément prêter à confusion, surtout auprès du grand public. Mais il appartient à l'agglomération, si elle le juge opportun, d'en modifier la structure ; la commune ne pouvant que l'appliquer au sein du PLU.*

*Néanmoins, comme le propose la commune, un réexamen des documents graphiques du PLU pour éviter la superposition des deux zones, dotées de règles différentes, sera à effectuer.*

#### **Observation n° 22 – Gemapi (Valence Agglo)**

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

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.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Des compléments seront apportés concernant les deux premiers points mentionnés. Concernant l'ER n°4 et le secteur inconstructible le long du Bachassol la commune fera le point avec Valence-



Romans-Agglo (lors de la dernière réunion avec les PPA) sur la pertinence de son maintien au bénéfice de la commune, de son transfert à VRA voire de sa suppression. La commune est favorable au transfert de cet ER à VRA.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Je note la réponse de la commune qui me paraît satisfaisante. Et notamment, la question de l'ER n°4 devra être tranchée dans le document d'urbanisme définitif.*

**Observation n° 23 – Zones humides (Valence Agglo)**

L'Espace de Bon Fonctionnement (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

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les trames prises en compte dans le zonage sont celles transmises par VRA à la demande et à l'initiative de la commune. Il reviendra à VRA de transmettre des données géoréférencées complémentaires de celles qu'il avait lui-même communiqué à la commune pour une prise en compte suffisante selon ses critères.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La commune devra se rapprocher de VRA pour ajuster les espaces de bon fonctionnement à faire apparaître dans le document d'urbanisme.*



### **Observation n° 24 – Protections (INAO)**

Pour le développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, prévoir des mesures de protection (haies antidérive, reculs etc..) sur l'emprise de la zone d'habitation afin de renforcer l'effet- tampon des zones de non-traitement (ZNT).

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Concernant la zone 1AU, les règles de recul des bâtiments assurent la prise en compte d'une zone tampon avec les terrains agricoles situés au nord de son périmètre. Concernant la zone 2AUI, celle-ci est abandonnée par la commune.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La zone 2AUI projetée est en effet abandonnée par la commune (cf. observation 39) et devrait logiquement retourner en zone N. Elle ne serait donc pas concernée par l'observation de l'INAO. La zone 1AU n'a pas de proximité directe avec une zone agricole.*

*Il faut donc comprendre que l'observation de l'INAO a une portée générale sur toute la commune.*

*Il ne serait pas inutile, en effet, de vérifier que toutes les zones urbaines, y compris existantes, comprennent bien une clause qui permette cette protection.*

### **Observation n° 25 – Haies (Conseil départemental)**

La protection des haies est prise en compte dans les documents du PLU. Toutefois, les prescriptions en cas de suppression de tout ou partie d'une haie pourraient être renforcées (exemple du PLUi de Le Mans Métropole)

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Les dispositions proposées sont suffisantes.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*L'exemple présenté par le Conseil départemental n'est pas nécessairement reproductible s'agissant d'une grande métropole comparativement à l'espace rural que constitue la commune d'Upie.*



---

3 - Urbanisation

**Observation n° 26 – Consommation foncière (Préfet)**

Des secteurs n'ont pas été pris en compte dans le calcul de la consommation d'espace (ex : STECAL du Zoo, extension de la carrière...). Il conviendra de revoir ce calcul

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Avant tout, il convient de rappeler que le Préfet dans son avis considère que le projet de PLU est compatible avec la loi Climat et Résilience (laquelle n'est d'ailleurs par directement opposable au PLU avant sa prise en compte dans le SCoT ou à défaut de SCoT en 2028).

Les STECAL n'ont pas été pris en compte volontairement dans les calculs de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2021-2031. En effet, comme expliqué dans le rapport de présentation, les STECAL ne remettent pas en cause la vocation la zone naturelle ou agricole qui les accueille. En effet, légalement, l'article L.151-13 CU précise que les occupations limitées possibles dans un STECAL ne sont possibles que sous réserve de compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone qui les accueille. Par définition, ces développements très modérés ne relèvent pas de l'urbanisation des terrains agricoles ou forestiers. Le législateur n'a pas défini de texte pouvant indiquer qu'un STECAL génère des consommations d'ENAF. A ce titre, dans d'autres départements, le STECAL ne sont pas considérés par l'État comme consommateurs d'ENAF.

Il n'existe pas d'autres bases juridiques qui permettent de considérer un STECAL comme consommateur d'ENAF.

Concernant les carrières : La loi Climat de 2021 a consacré deux notions en matière foncière. La consommation des terres agricoles naturelles et forestières sur la période 2021-2031. L'artificialisation des sols à partir de 2031. Le projet de carrière n'implique aucune consommation foncière nouvelle de sol agricole, naturel ou forestier au sens de la loi Climat. En effet, l'occupation des sols concernée par la carrière est temporaire et ces sols gardent leur vocation agricole. L'activité de carrière n'est pas non plus concernée par la notion d'artificialisation des sols puisque les surfaces d'activités extractives appartiennent à la 6ème catégorie de sols définies par l'annexe du Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols. Cette 6ème catégorie appartient aux « Surfaces non artificialisées ».

Un travail technique sera réalisé avec la DDT26 afin d'harmoniser les catégories et calculs effectués en matière de mobilisations foncières prévues par le PLU.





### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les STECAL proposés dans le cadre du PLU concernent, d'une part, un secteur destiné à l'agrandissement du zoo pour y installer des accueils supplémentaires d'animaux et, d'autre part, une surface de 1229 m<sup>2</sup> permettant de régulariser un état de fait de sédentarisation des gens du voyage.*

*Quant aux carrières, leur exploitation ou leur mise à profit pour y accueillir une centrale photovoltaïque n'entraînent pas un changement de zone. La réversibilité de l'activité permet le retour la vocation antérieure de ces terrains.*

*Il ne m'apparaît donc pas utile d'inclure les surfaces considérées dans le calcul de la consommation d'espace. Néanmoins, la proposition de la commune d'en faire l'expertise avec la DDT26 est une bonne manière de s'en assurer.*

### **Observation n° 27 – Changement de destination (Chambre d'agriculture)**

Le PLU désigne 15 anciennes dépendances agricoles au titre du changement de destination.

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.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Nous confirmons que ces deux critères ont été respectés. Concernant les 7 autres bâtiments, ils seront maintenus au PLU et sur la carte graphique, sachant que les demandes travaux seront soumis à la CDPENAF dans le cadre des instructions habituelles.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Il est bien dommage que l'ensemble des bâtiments signalés pour un changement de destination n'aient été examinés par la Chambre d'agriculture. Néanmoins, dans la mesure où les deux critères qui fondent l'acceptation en changement d'affectation ont été respectés, il n'y a pas lieu de les écarter du PLU.*



### **Observation n° 28 – Emprise au sol (SCoT)**

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.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Concernant Valsoyo, zone UL, le parti pris règlementaire visant à contenir les possibilités de construction et de préserver des espaces de biotope ne résulte pas des seuls coefficients mentionnés mais également du découpage de la zone UL. En effet, ce découpage classe 5,3 ha soit 68% de la surface du domaine comme naturelle/biotope à laquelle s'ajoute les 15% minimum dans la zone UL. L'ambition derrière le parti pris règlementaire n'est donc pas de préserver seulement 15% des surfaces non bâties de ce domaine, mais bien plus. Ce parti pris de zonage répond donc aux enjeux d'insertion paysagère de ce site. S'ajoute à cela l'encadrement des hauteurs mais également des espaces boisés classés en limite nord du site.

Concernant le zoo, des espaces boisés classés en limite ouest ont été définis pour renforcer les protections assurant l'insertion paysagère du site et un coefficient d'emprise au sol plus réduit a été défini.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit un coefficient dit « de biotope », qui permet d'imposer dans le règlement du PLU une « part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».*

*Pour Valsoyo, la zone NL existante, zone naturelle destinée à des équipements d'accueil du public pour des activités culturelles ou de loisirs, a été partagée, dans le projet de révision du PLU, en deux zones distinctes : une zone N et une zone UL. Ce choix devrait conduire à concentrer les constructions dans la zone UL, représentant environ un tiers de la surface totale, et de les interdire totalement en zone N. Cela me paraît un bon compromis entre développement du site touristique et maîtrise de l'érosion de la biodiversité locale, compte-tenu des possibilités de construction plus ouvertes dans le PLU actuel.*



*Quant au site du zoo, l'évolution proposée permet de conserver à la zone UL' une bonne prise en compte de la qualité environnementale, d'une part du fait de l'activité qui y est proposée, d'autre part du fait de l'environnement boisé dont elle bénéficie.*

*En conclusion, l'approche de la commune me paraît satisfaisante sur ces deux points.*

### **Observation n° 29 – Prescriptions graphiques (Chambre d'agriculture)**

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.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Parmi les protections considérées comme faisant improprement l'objet de prescription, on retrouve plusieurs éléments de protection de la trame bleue qui ont été définis au niveau départemental (zones humides) ou par Valence-Romans-Agglo (Espace de Bon Fonctionnement des cours d'eau). La commune a repris dans son PLU les trames fournies par ces organismes. Les erreurs manifestes seront étudiées mais certains classements ne sont pas erronés (par exemple ceux issus des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau).

Concernant les éléments végétaux à préserver, la commune s'est basée sur les données fournies par IGN (?) sur lesquelles elle a déjà réalisé un toilettage. Ce toilettage pourra être affiné dans le dossier d'approbation.

Enfin, un toilettage pourra aussi être réalisé concernant les Espaces Boisés Classés. Toutefois, l'outil EBC n'est pas seulement destiné à protéger l'existant mais peut aussi servir à définir des boisements à créer. Certains classements pourront donc être maintenus le cas échéant.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Une vérification s'avère nécessaire, au regard de l'annexe technique de l'avis de la Chambre d'agriculture, pour s'assurer que la protection est pertinente compte-tenu des prescriptions issues des documents supra-communaux.*



### Observation n° 30 – Plan local de l’habitat

**Valence Agglo** : 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 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.

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 tènement 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.

**SCoT** : 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 AUI de Charlemagne.

**CDPENAF** : Retravailler la production de logements pour que cette dernière corresponde aux attendus du PADD et du PLH en cours de révision



**Préfet :** Mettre le PLU en compatibilité avec le PLH de Valence-Romans Agglomération en cours de révision. La production de logements est trop importante par rapport aux objectifs du PLH à venir. En effet, la commune prévoit la réalisation de 106 logements neufs pour un objectif PLH de 72 logements soit 34 logements en trop

**Chambre d'agriculture :** Le PADD fixe un objectif ambitieux d'une centaine de logements à produire sur les douze prochaines années, 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 logements. Il suit de là que le PLU affiche un nombre excessif de logements à produire.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

La commune et Valence-Romans-Agglomération ont travaillé sur des pistes de solutions techniques afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le futur PLH (pas encore opposable) sans remettre en cause le projet de renforcer la centralité communale autour de la place Charlemagne et ne pas remettre en cause les principes de densités sur cette future opération. L'analyse des capacités résidentielles sera affinée dans le dossier d'approbation et l'OAP Charlemagne phasée de manière à ne pas être incompatible avec le futur PLH.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Certes le PLH 2025-2030 n'est pas définitivement adopté et ne le sera qu'en fin d'année 2024. Mais il serait regrettable de ne pas en tenir compte dès à présent pour éviter une nouvelle évolution du PLU à peine celui-ci validé.*

*En outre, le nouveau PLH ne remet pas en cause l'ambition de la commune de renforcer la centralité du bourg, ni de créer l'OAP Charlemagne. Il fixe pour objectif à appliquer dans les documents d'urbanisme un indice de construction de 4,1 logements par an pour 1000 habitants, soit 6 logements par an. Ce qui conduirait à réduire l'objectif du PLU de plus de 30 unités.*

*Comme s'y engage la commune, un réexamen du projet devra être mené pour adapter la production de logements prévue au PLU, tenant compte des opérations déjà engagées, au nouveau PLH.*



### **Observation n° 31 – Production de logements (Chambre d’agriculture)**

Le PADD a fixé un objectif global de densité de 20 à 25 logements par hectare sur les secteurs d’extension. 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 hectare. 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

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Le PADD fixe un objectif de densité minimum. Il est tout à fait cohérent et vertueux de permettre une densité moyenne supérieure à ce minimum. Par ailleurs, la densité moyenne au regard des pièces opposables du PLU pourra être moins importante dans le dossier d’approbation du fait de la réduction du nombre de logements à produire en compatibilité avec le futur PLH.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le PADD fixe un objectif de densité minimal, lequel devra s’aligner sur l’objectif fixé par le SCoT (document supra-communal) de 25 logements à l’hectare. Celui-ci devra également être appliqué dans l’OAP Charlemagne.*

### **Observation n° 32 – Production de logements (Préfet)**

Rien ne justifiant la mise en place de rétention sur les dents creuses, il convient de compter la réalisation de 109 logements dont 106 neufs (...). Le PLH 2024- 2030 en cours de révision prévoit un objectif maximum de 6 logements neufs/an, soit 72 logements sur 12 ans. Dès lors, il convient de constater que le PLU n’est pas compatible avec le PLH.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

La réalité du marché de l’immobilier justifie de prendre en compte un coefficient de rétention sur les dents creuses. Pour preuve, de nombreuses dents creuses existantes depuis plusieurs années et constructibles dans le PLU en vigueur n’ont jusque-là pas été construites. Les dents creuses sont donc bien soumises, elles aussi, à des phénomènes de rétention foncière. Négliger le phénomène de rétention foncière aura pour conséquence de surestimer les capacités résidentielles réelles de la commune et ne permettrait pas d’atteindre les objectifs de production de logements fixés par le projet de territoire dans le PADD. Cet objectif sera en revanche bien réinterrogé.



#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le phénomène de rétention foncière échappe grandement à l'action de la commune qui ne peut imposer à un propriétaire privé de densifier sa parcelle ou d'en céder une partie pour la bâtir. La commune doit cependant veiller aux évolutions qui pourraient se produire pour les prendre en compte dans sa politique d'habitat.*

*Aussi, il ne paraît pas pertinent d'introduire ce facteur, sur lequel la commune a peu d'emprise, dans le calcul des capacités résidentielles.*

#### **Observation n° 33 – Mixité urbaine (SCoT)**

En matière de mixité de formes urbaines, le PLU gagnerait à préciser la proportion de logements groupés et accolés programmée, le 000 du SCoT fixant un objectif d'environ 25 à 35 % de la production neuve.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

La commune a fait le choix de privilégier dans la production neuve des opérations de logements collectifs, plus vertueux sur le plan foncier et sachant que les dernières opérations réalisées comprenaient déjà, principalement, des logements groupés et accolés.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*L'OAP Charlemagne, seule opération de production de logements neufs, devra être revue pour s'adapter au nouveau PLH en maintenant le choix de privilégier les logements collectifs. De cette manière, la proportion de logements groupés ou accolés d'environ 30 % sera atteinte sans qu'il soit besoin de le préciser.*

#### **Observation n° 34 – Mixité urbaine (Préfet)**

La production de logements sociaux prévue dans le projet de PLU arrêté est compatible aux objectifs du PLH. Pour garantir leurs constructions, il conviendra de le confirmer par des prescriptions réglementaires via l'instauration d'une servitude de mixité sociale (Art. L.151-15 CU) ou en l'indiquant dans l'OAP.



**Commentaires et avis technique de la commune :**

Le secteur Charlemagne est d'ores et déjà couvert par une prescription L.151-15 CU et il s'agit du seul tènement pertinent pour exiger une production de logement social. Les développements diffus par densification ne se prêtent pas à ce type d'exigence et la seule opération conséquente restante est celle de la zone UBa' qui est encadrée par les obligations de production de logements sociaux fixées par le PLU au moment de l'autorisation du permis d'aménager de cette opération.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La seule zone sur laquelle il est possible d'instaurer une servitude de mixité sociale (Art. L.151-15 CU) est la zone IAU correspondant à l'OAP Charlemagne. Le règlement l'indique clairement en page 94, mais il ne serait pas inutile de le rappeler dans l'OAP.*

**Observation n° 35 – Équipements collectifs (Chambre d'agriculture)**

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 (du règlement) doit être complété par la phrase « ni qu'elles soient destinées à l'accueil de personnes ».

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les constructions admises en zone A, même d'intérêt général, devant « être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale » et un établissement recevant du public non lié à l'agriculture n'étant pas compatible avec ces activités, les équipements collectifs accueillant du public sont, de fait, interdits en zone A sans qu'il soit nécessaire de l'explicitier.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La rédaction du règlement paraît suffisante.*





---

#### 4 – Activités économiques

##### **Observation n° 36 – Activité agricole (Chambre d’agriculture)**

Limite de 35 m<sup>2</sup> pour les « points de ventes liés à l'activité agricole » : 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 35 m<sup>2</sup> 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.

##### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Cette surface pourra être réinterrogée si cela est admis par la doctrine de la CDPENAF de la Drôme.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Si la question soulevée par la Chambre d'agriculture paraît pertinente, il convient de s'interroger également sur ce qui pourrait être considéré comme excessif pour de telles installations. Toutefois, dans la mesure où, pour que ces constructions soient permises au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, elles doivent constituer le prolongement de l'acte de production et faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, cela en circonscrit la mise en œuvre.*

*Il n'est donc pas nécessaire d'en limiter la surface au stade du PLU.*

##### **Observation n° 37 – Activité agricole (INAO)**

Veiller aux conditions de maintien des sièges d'exploitation situés en zone agricole afin de garantir leur évolution et leur pérennité



**Commentaires et avis technique de la commune :**

Le plan de zonage a été défini en prenant en compte la localisation des sièges agricoles pour définir la zone A.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette remarque générale de l'INAO semble avoir été bien prise en compte dans l'élaboration du PLU d'Upie.*

**Observation n° 38 – Zone économique Les Boudras**

**Valence Agglo** : L'Agglo rappelle 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.

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.

**SCoT** : 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 m<sup>2</sup>) de façon à valoriser l'entrée du bourg.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Il n'y a pas de reliquat à densifier sur la zone UI des Boudras qui permette d'envisager son développement in situ. Les terrains non bâtis correspondent à des terrains utilisés comme zone de stockage artisanale ou accueillent un bassin d'eau pluviale. Le parti pris de la commune est principalement d'empêcher la transformation des locaux artisanaux en logements afin d'assurer la poursuite de cette zone d'activité.

Au regard de ces éléments et des possibilités de développement par densification quasi nulle, il n'est pas pertinent de mettre en place de nouvelles dispositions opposables sur cette zone.



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La zone UI des Boudras est déjà largement occupée, et même si on peut regretter que sa vocation de zone d'activité n'ait été pervertie au fil du temps, les marges d'action de la commune sont très réduites.*

*Le règlement de cette zone empêche déjà toute construction à destination d'habitation, y compris lorsqu'il s'agit de locaux accessoires. Ces contraintes doivent être maintenues fermement par la commune.*

### **Observation n° 39 – Zone 2AUI Les Boudras**

**INAO** : La zone AUI2 se situe plus en périphérie du faubourg dans un secteur d'habitat de type pavillonnaire. Si la situation, tènement entre deux secteurs bâtis, forme une sorte de dent creuse, en revanche la parcelle concernée est bien agricole, déclarée à la PAC et revendiquée en agriculture biologique au moins depuis 2019 et en luzerne bio pour 2022. Par conséquent, l'INAO demande que cette parcelle soit maintenue en zone A.

**SCoT** : Concernant le projet de zone 2AUI de Boudras : comme indiqué dans le 5.2.2 du D00 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.

**CDPENAF** : Retirer la zone d'activité du projet de PLU ou justifier l'accord de l'EPCI

**Préfet** : Justifier de l'accord de l'EPCI pour la création de la zone d'activités. Dans le cas contraire, cette zone doit être retirée car incompatible avec le SCOT grand Rovaltain.

**Chambre d'agriculture** : Nous sommes opposés à la localisation de la zone 2AUI destinée à permettre l'extension de la zone d'activité des Boudras (zone 2AUI), et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, les terres situées au nord -ouest de l'actuelle zone constituent des sols 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).

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

**Commentaires et avis technique de la commune :**

La commune décide de supprimer la zone 2AUI.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La création de zones économiques nouvelles est de la compétence de l'EPCI. La commune a donc, en toute logique, retiré son projet du fait de l'opposition de Valence Romans Agglo.*

**Observation n° 40 – Photovoltaïque**

**Préfet :** Il pourrait être intégré, en application de la loi Climat et Résilience, les dispositions relatives aux installations des panneaux photovoltaïques en toiture. Pour les zones UA, UB, UI, UE, UL et 1AU, le paragraphe sur les toitures pourrait être complété pour inciter à la pose de panneaux photovoltaïques, en particulier pour les nouvelles constructions.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux obligations de la RE2020 qui impose la recherche de procédés de production d'énergies moins polluantes. Les paramètres de la RE2020 étant complexes à appliquer, il est pertinent de laisser une flexibilité aux porteurs de projets quant à la manière d'y répondre.

Concernant l'observation de la chambre d'agriculture, voire réponse à observation n°53.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*L'article 101 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit l'obligation pour les maîtres d'ouvrages d'intégrer, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation aux nouvelles constructions d'importance et aux aires de stationnement.*



*Cette obligation pourrait être rappelée dans le règlement et, par incidence, les autres porteurs de projet pourraient être invités à en faire de même.*

#### **Observation n° 41 – Photovoltaïque**

**Préfet** : Il semble que la rédaction de la partie du règlement concernant le sous-secteur Aar ("les ouvrages relevant de l'agrivoltaïsme sont admis sous conditions") ne soit pas conforme aux dispositions de l'article L 111-27 du CU qui précise que les projets agrivoltaïques, au sens de l'article L 314-36 du code de l'énergie, sont considérés comme nécessaires à l'exploitation agricole. Il conviendrait de revoir la rédaction de ce paragraphe car les dispositions introduites dans cette partie du règlement relèvent plus de l'installation de trackers individuels que de projet agrivoltaïque

**Chambre d'agriculture** : 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 (du règlement) 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)

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Les dispositions réglementaires encadrant la production d'énergies renouvelables ont évolué au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLU révisé. Le règlement nécessite en effet d'être réinterrogé dans sa phase approbation concernant ces sujets afin d'être à jour des dernières dispositions, notamment celles du décret du 8 avril 2024 postérieur à l'arrêt du PLU.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La mise à jour du PLU sur ce point s'impose.*



---

5 – Voirie et réseaux

**Observation n° 42 – Cheminements piétons (Chambre d’agriculture)**

Une trame « cheminement piéton à créer ou valoriser » destinée à relier le secteur de la future place Charlemagne avec le site de Valsoyo 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.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

La commune propose la suppression du cheminement piéton qui part du village jusqu'à Valsoyo

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le document 1D « Justification des choix » vise, page 103, la création d'une « connexion piétonne aménagée depuis la place Charlemagne jusqu'au site de Valsoyo, en passant par le cimetière, afin de conforter l'assise touristique du territoire ». Cet objectif me paraît totalement justifié pour que le site touristique soit moins isolé et plus concrètement relié au bourg ancien, notamment pour les visiteurs.*

*Mais le parcours imaginé n'est peut-être pas le plus pertinent. Il serait utile qu'une nouvelle réflexion soit menée sur le sujet quant à sa faisabilité, avant, l'abandon du projet, comme annoncé par la commune.*

**Observation n° 43 – Connexions (Conseil départemental)**

PADD : Certains aménagements (connexion modes doux en pointillé vert sur le schéma page 3 du document) vont emprunter ou intercepter des routes départementales, dès l'entrée d'agglomération, pour assurer un maillage et une desserte du cœur du village. Ces projets devront être étudiés en concertation avec les services respectifs du Département et de Valence Romans Mobilités (VRM).



**Commentaires et avis technique de la commune :**

A réaliser lors de la concrétisation des projets.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette question relève de la mise en œuvre et pourra être étudiée à ce moment.*

**Observation n° 44 – Routes départementales (Conseil départemental)**

Il conviendrait de compléter la rédaction du règlement du PLU, afin de prendre en compte les dispositions relatives aux accès riverains sur routes départementales afin de maintenir de bonnes conditions de sécurité lors des mouvements d'entrées et de sorties sur les accès sur routes départementales.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Ces dispositions pourront être réétudiées.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*C'est une question de sécurité importante qui mérite de figurer au règlement.*

**Observation n° 45 – Routes départementales (Conseil départemental)**

OAP Charlemagne : Il semblerait que l'intersection avec la RD 142, accès à la place Charlemagne, puisse être modifiée dans le cadre des aménagements projetés. Les services du Département devront être associés aux réflexions propres à ces aménagements

**Commentaires et avis technique de la commune :**

A réaliser lors de la concrétisation des projets.



**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette question relève de la mise en œuvre et pourra être étudiée à ce moment.*

**Observation n° 46 – Routes départementales (Conseil départemental)**

OAP Vieille Ville : Les requalifications des remparts nord et notamment du mur de soutènement situé à proximité de la RD 342 pourraient avoir une incidence sur la circulation lors de la réalisation des travaux. De plus, des sections de la RD 142 et de la RD 509 sont comprises dans le périmètre de cette OAP. Il conviendra d'informer et d'associer les services du Département préalablement au lancement des études et aux réflexions d'aménagements pouvant impacter ces routes départementales ou leur circulation.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

A réaliser lors de la concrétisation des projets.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette question relève de la mise en œuvre et pourra être étudiée à ce moment.*

**Observation n° 47 – Espaces boisés (Conseil départemental)**

Espaces boisés classés (EBC) et Alignements ou espaces végétaux à préserver : Plusieurs routes départementales sont limitrophes ou traversent des espaces boisés classés et/ou protégés ou des espaces végétaux à préserver.

Il conviendrait de prévoir, pour ces espaces, des franges non classées en recul d'au moins 5 mètres du bord des chaussées de manière à permettre et faciliter les travaux d'entretien courant des dépendances routières (accotements, fossés, talus, ...) et le maintien du gabarit routier (élagage, lamier).

**Commentaires et avis technique de la commune :**

La commune est favorable à la demande et sera prise en compte.





**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Je prends note de l'intégration de cette question dans le PLU.*

**Observation n° 48 – Implantation des constructions (Conseil départemental)**

Pour les zones A et N, les marges de recul : Il convient toutefois de signaler une erreur ou la RD 511 est citée à la place de la RD 111. Par ailleurs, il conviendrait d'indiquer les marges de recul et les largeurs de plates-formes (voir tableau dans le courrier)

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les propositions du conseil départemental seront étudiées et le règlement complété si nécessaire.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La mise à jour est nécessaire.*

---

6 - Indicateurs

**Observation n° 49 – Démographie (Préfet)**

P.28 du rapport de présentation (partie "justifications"), le document fait part de 1626 habitants en 2021 alors que l'INSEE fait référence à 1523 habitants en 2020. Il conviendra de justifier cet écart de données, le nombre de 1626 semble trop important

Il conviendra de faire apparaître le taux démographique annuel projeté dans le PADD, soit 0,4%/an.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Comme expliqué p.28 de la pièce 1.D., l'estimation de 1626 habitants en 2021 correspond à 1520 habitants identifiés par 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.



Les 43 logements correspondent à l'opération d'ensemble résidentielle des Boudras qui a redynamisé la démographie communale (les statistiques démographiques des petites communes sont très impactées dès lors qu'une opération d'ensemble est réalisée sur leur territoire).

Précision que la moyenne de 2,46 personnes par ménage correspond à la moyenne de personnes par ménage calculée par l'INSEE en 2018.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les dernières statistiques de l'INSEE font état de 1524 habitants à Upie en 2021, chiffre assez éloigné des prévisions de la commune.*

*Une mise à jour sera nécessaire.*

**Observation n° 50 – ERC (Valence Agglo)**

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

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Le règlement ayant vocation à être opposable bien après 2027 il n'est pas pertinent de faire référence dans les règles opposables à des documents ayant vocation à évoluer.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*S'il est juste de ne pas faire référence précisément aux mesures ERC concrètes du SDAGE actuel du fait du décalage de temporalité avec le PLU, ce dernier pourrait en rappeler le principe et renvoyer à la lecture du document à jour au moment de la consultation.*

---

**C - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Le bilan de la concertation préalable montre un réel effort de la commune à partager le projet avec le public. Les différents outils ont bien été mobilisés par ce dernier et la mise en œuvre d'un groupe



chargé du suivi de l'élaboration du projet, constitué d'élus et de citoyens, a permis une bonne prise en compte des préoccupations des upiens.

Pendant l'enquête, j'ai pu recevoir une cinquantaine de personnes à mes permanences. Certaines n'étaient venues que pour des renseignements, mais un bon nombre d'entre elles ont laissé une contribution au registre (6), parfois même doublée d'un courriel. Au total, 26 contributions sont arrivées par courriel. Compte-tenu de la taille de la commune, on peut considérer que la participation du public a été quantitativement correcte.

Ces contributions ont, comme souvent dans les enquêtes publiques, porté sur des questions propres au demandeur, mais également sur des sujets de portée plus générale.

---

## 1 - Divers

### **Observation n° 51 – Précision graphique**

**ROCHAS Marc** : Parcelle AC 191 (les Clots) : la zone d'alignement de végétaux boisés (qui figure au plan) est à enlever car j'étudie la possibilité de poser des panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'ancien poulailler

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

La commune répondra favorablement à la demande étant donnée la faible surface considérée et l'efficacité recherchée pour le projet photovoltaïque.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

| *Dont acte.*

---

## 2 - Environnement

### **Observation n° 52 – Station d'épuration**

**Anonyme** : nous sommes inquiets sur la conformité de la station d'épuration (STEJ) et des réseaux de collectes des eaux usées de notre village (...)



Nous vous demandons en tant que citoyens responsables, de suspendre tout Certificat d'Urbanisme de nouvelles constructions non essentiel ou vital pour la vie de la commune, tant que les travaux de mises en conformité des réseaux et de la STEU ne seront pas commencés et réalisés en grande partie (...)

Nous serons attentifs à la date de réalisation des travaux sur STEU prévus avant fin 2026. A quand le début des travaux ?

**CUOQ Anthony** : Suite à l'enquête publique concernant la révision du PLU de UPIE, nous souhaitons attirer votre attention une nouvelle fois sur la défaillance de la station d'épuration d'UPIE.

Dans le cadre de nos missions en tant qu'AAPPMA, notamment la protection du milieu aquatique, nous avons effectué à l'été 2023 une analyse de la qualité de l'eau de la Jalatte, afin de voir si l'impact de la station d'épuration était toujours visible ou non (en reprenant l'étude de l'agglomération de 2020). Nous avons ainsi constaté que l'impact est encore bien visible, ce qui affecte considérablement la qualité de l'eau et la vie aquatique. L'ensemble de ces éléments sont aujourd'hui également dans les mains de l'OFB.

L'impact de cette station d'épuration est considérable sur la rivière Jalatte, mais aussi sur le Pétouchin (effluent). Et cela dure maintenant depuis de trop nombreuses années.

Nous souhaitons vivement qu'un plan d'actions soit établi au plus vite afin de rétablir au plus tôt la continuité écologique de ce ruisseau.

**METAUD Jean-Claude** : Tous anciens pêcheurs de truites sauvages, dans les ruisseaux aux alentours d'Upie, avons cessé de pêcher.

Nous avons abordé le sujet des stations d'épuration et surtout celle de la commune d'Upie qui depuis les années 2005-2010, fonctionnait déjà anormalement. A plusieurs reprises, le soir juste avant le coucher du soleil et à quelques centaines de mètres en aval de la STEU sur le ruisseau de la Jalatte, celle-ci se mettait à prendre une couleur sombre et à sentir subitement les égouts ! Nous avons tous fait le même constat.

Lors de nos sorties de pêche en aval des différents déversoirs d'orages, d'importantes quantités de lingettes et autres déchets, se retrouvent jusque dans la Jalatte. Nous avons constaté des déversements d'égouts mélangés aux eaux de pluie, même par pluies modérées, ce qui n'est absolument pas conforme à l'arrêté du 21 juillet 2015.

Nous avons constaté la disparition de la truite sauvage sur toute la longueur de la Jalatte et une grande raréfaction dans le Pétouchin. Restent seulement les truites d'élevages lâchés par bassines entières avant l'ouverture, par les sociétés de pêche. Celles-ci d'ailleurs ne pourront y survivre que peu de temps.



Nous nous opposons à ce PLU par le fait qu'il ne conditionne pas de manière claire les nouvelles constructions au bon fonctionnement de la STEU et à la conformité des réseaux et des déversoirs d'orages comme le prévoit les directives Européennes, l'arrêté du 21 juillet 2015, le SDAGE, le SAGE, le SCOT, etc....

Nous avons décidé de rester vigilants et de nous réunir régulièrement pour voir le devenir de l'assainissement de la commune et d'en faire l'information auprès des habitants. Nous serons attentifs à la mise en conformité prévus dans les divers documents du PLU pour juin 2026.

**PERMINGEAT Jean-Luc** : Je vous fais part de mon désaccord total et inconditionnel de la modification du PLU de la commune d'Upie afin de pouvoir autoriser la construction de logements individuel et collectif.

A ce jour la station d'épuration est saturée et ne fonctionne plus et de ce fait la ruisseau JALATTE , à proximité, a vu sa population de truite fario sauvage disparaître.

En tant que pêcheur et défenseur de la bio diversité de nos ruisseaux et rivières, je trouve scandaleux de vouloir modifier le PLU afin de favoriser la création de logements et en plus réduire encore les surfaces cultivables.

Avant toute chose il serait primordial d'engager des gros travaux pour remettre à niveau la station d'épuration. Budget estimatif des travaux : 1.2 millions d'euros avec quel financement. Là est la question.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

L'ouverture de la zone 1Au sera conditionnée à la réalisation de travaux sur la STEU comme indiqué en réponse à l'observation n°15.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette préoccupation des citoyens, totalement légitime, rejoint celle de l'Autorité environnementale et celle des PPA, à laquelle il a été répondu plus haut.*

#### **Observation n° 53 – Piscines naturelles**

**CHALAVON Laurent** : Le PLU concerné par l'enquête publique, limite les surfaces de piscine à 50 m<sup>2</sup>. Mais dans ce cadre cela interdit quasiment les piscines naturelles, car il est difficile de concevoir une piscine naturelle de taille inférieure à 80-90 m<sup>2</sup> (40 ou 45 m<sup>2</sup> pour le bassin de



natation, la même chose pour le bassin végétalisé) ...alors que l'on parle de biodiversité et d'environnement, il me semble fort dommage d'empêcher les rares personnes qui souhaitent en posséder ?

De plus dans le PLU, nous souhaitons autoriser la création de mare...et de fait la vidange de piscine dite chimique à base de chlore se fait souvent dans notre environnement....

La surface minimum d'une piscine naturelle est de 50 m<sup>2</sup>, mais idéalement, un bassin de 100 m<sup>2</sup> est conseillé afin de garantir un parfait équilibre de l'écosystème.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Ces contraintes concernent seulement les zones A et N et sont décidées par la CDPENAF de la Drôme. Le code de l'urbanisme n'offre pas, en l'état, d'outil afin de distinguer les piscines naturelles d'autres types de bassins. La commune attire l'attention sur le fait qu'une piscine se distingue d'un bassin naturel ou plan d'eau de moins de 100 m<sup>2</sup>.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La question posée est celle rendre possible la création de piscines naturelles. La dénomination retenue par l'AFNOR est d'ailleurs plutôt celle de « baignade artificielle », pour éviter la confusion avec les piscines classiques dont l'eau est désinfectée. Dans ces baignades artificielles, l'action de certaines bactéries et de plantes aquatiques reproduit les mécanismes à l'œuvre dans le milieu naturel.*

*Ce type de structure gagnerait à être encouragé puisqu'il offre certains avantages et participe à la protection de l'environnement.*

*Aussi me paraît-il utile de prendre l'attache de la CDPENAF pour lui proposer une évolution de la typologie des bassins de baignade, dans le sens suggéré par l'AFNOR, et ainsi introduire les baignades artificielles dans le PLU.*

#### **Observation n° 54 – Changement de destination**

**BRIDOT Éric** : Gérant la SARL Séjour en Drôme qui opère un accueil touristique (chambre d'hôte et gîte rural), je souhaite étendre mon activité. Pour cela j'ai exprimé le besoin de pouvoir réaliser le changement de destination du bâti existant (ZH 150) et de construire des habitats légers et quelques hangars/abris. Cette demande avait été acceptée dans une version provisoire du projet



de révision du PLU, mais retiré depuis. Ma propriété n'ayant plus aucune vocation agricole, je souhaite que ma demande soit de nouveau étudiée.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

A ce stade du PLU, la commune confirme l'impossibilité d'un changement de destination sur cette parcelle située en zone A et inondable. De plus cela impacterait les capacités de construction dans les zones hors enveloppe urbaine

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Même si cette activité participe au développement touristique de la commune, sa localisation en zone rurale et inondable ne répond pas à l'objectif d'un resserrement de l'enveloppe bâtie autour du bourg ancien.*

**Observation n° 55 – Changement de destination**

**DOREE Gilles :** ZD 111. Sur la parcelle dont je suis propriétaire existe une grange accolée à ma maison d'habitation. Il semble qu'à ce jour, ce bâti ne puisse faire l'objet d'un changement de destination en habitation. Compte-tenu de la configuration, cette grange d'environ 50 m<sup>2</sup>, en mauvais état, ne peut servir d'exploitation rurale.

Je demande qu'elle puisse bénéficier du changement de destination

**Commentaires et avis technique de la commune :**

A ce stade du PLU, cette demande de changement de destination sur cette parcelle située en zone A ne peut être prise en compte car le nombre de logements admissibles sur la durée du PLU a été arrêté et ne peut plus être modifié à ce jour.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le changement de destination de ce bâtiment irait à l'encontre du principe de concentration de l'habitat autour du bourg ancien.*



### Observation n° 56 – Changement de destination

**ECHEVIN Sébastien** : Concernant ma parcelle n° ZI 241 au 1025 chemin Ruinelle : Il s'agit d'un bâtiment industriel qui existe depuis + de 40 ans, construit par mes parents pour installer leur entreprise de TP et ceci en zone Agricole (classement en N dans le précédent PLU). Le bâtiment n'a jamais été utilisé pour une activité agricole quelconque et je paye des impôts sur ce bâtiment en tant que local professionnel.

J'aimerais pouvoir obtenir un changement de destination afin de créer mon habitation principale (j'ai habité à cette adresse depuis 1983, dans la maison parentale) et pouvoir agrandir le bâtiment pour avoir plus d'espace dans le cadre de mon activité de préparation automobile (ceci demande beaucoup d'espace au sol), l'idéal est de pouvoir agrandir de 150-200 m<sup>2</sup> sur la partie Nord et Sud-Ouest (240 m<sup>2</sup> à ce jour sur un terrain de 2600 m<sup>2</sup>). Sachant que le bâtiment est entouré de parking en gravier et entièrement grillagé sur le pourtour de la parcelle.

Mes demandes :

- Autoriser le changement de destination (déjà en cours sur ce projet de PLU) du bâtiment afin de créer mon habitation principale sur une partie du bâtiment.
- Prendre en compte dans le zonage la possibilité de faire un agrandissement du bâtiment (ce qui été le cas lorsque la zone était en AE dans le précédent projet de PLU).

#### Commentaires et avis technique de la commune :

Le changement de destination est porté au PLU et les travaux nécessaires au changement de destination seront soumis à l'avis de la CDPENAF.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

### Observation n° 57 – Changement de destination

**Soubeyrand Philippe et Charline** : sur l'ancien PLU en date du 17 avril 2017, sur les parcelles (ZW) 233 et 231 Quartier la Lioure, le bâtiment n° 16 était repéré comme pouvant changer de destination. Or, sur le PLU en projet consulté en mairie ce jour, nous nous apercevons que le repérage dudit bâtiment a tout simplement été retiré ! (...)

Je formule une demande expresse de rétablissement dudit repérage (...)





Le bâtiment voisin parcelle n°200 a été repéré alors qu'il ne l'était pas, et deux autres bâtiments parcelle n° 0020 quartier « les Chastaings » et n°0060 quartier « les Bessons », encore plus éloignés du village ont nouvellement été repérés ....

Je porte à votre connaissance que mon bâtiment n° 16 sur la parcelle 231 et 233 dispose de l'eau et de l'électricité à proximité immédiate. Par conséquent, je vous remercie de bien vouloir rétablir le repérage de changement de destination tel qu'il était sur le PLU du 17 avril 2017

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Lors de la modification du PLU en 2017, le Chambre d'agriculture avait émis par le courrier du 31/01/2017 un avis défavorable aux changements de destination de quatre bâtiments dont le n°16 car ces quatre bâtiments sont tous fonctionnels pour l'activité agricole, non attenants à une habitation agricole et sont tous à proximité immédiate de parcelles agricoles cultivées (contiguës ou quelques mètres seulement). Cet avis a été confirmé par le Préfet.

Deux changements de destination dont celui de la parcelle ZW 233 avaient été maintenus par le Conseil municipal sous réserve de l'approbation par la CDPENAF des projets d'aménagement.

Depuis cette date, tous les projets proposés ont été rejetés par la CDPENAF conformément aux orientations agricoles données à ce bâtiment par la Chambre d'agriculture.

Il a donc été décidé de ne pas réaffecter de changement de destination à ce bâtiment. Le nombre de logements admissibles sur la durée du PLU a été arrêté et ne peut plus être modifié à ce jour.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Sans avis favorable de la CDPENAF, le changement de destination n'est pas possible et irait à l'encontre de l'objectif de resserrement de l'urbanisation autour du bourg ancien.*

**Observation n° 58 – Changement de destination**

**DIDIER Pascal** : Parcelle ZI 220 (Cognet) : Je sollicite le changement de destination pour le bâtiment en pierre en continuité de mon habitation. Celui-ci servait de grange et bergerie jusqu'en 1980 (avec une chambre et une cuisine pour un employé avant 1940).

Aujourd'hui à la retraite, l'adresse sociale de l'exploitation a changé. Mes 2 enfants (36 et 32 ans) seraient prêts à investir dans la maison familiale.



**Commentaires et avis technique de la commune :**

Ce bâtiment est répertorié comme hangar agricole auprès des services fiscaux.

La demande arrive trop tard dans le cadre de l'élaboration du PLU, toutes les demandes ayant été transmises à la chambre d'agriculture en temps voulu. Le nombre de logements admissibles sur la durée du PLU a été arrêté et ne peut plus être modifié à ce jour.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le changement de destination de ce bâtiment irait à l'encontre du principe de concentration de l'habitat autour du bourg ancien.*

**Observation n° 59 – Changement de destination**

**ROCHAS Marc :** Parcelle AC 191 (les Clots) : je demande le changement de destination des anciens bâtiments d'élevage : l'ancien poulailler en un lieu de stockage, et l'ancien pintadier en un lieu de stockage et bureau. Ce dernier n'apparaît pas au plan, mais existe bien (voir vue aérienne)

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Conformément aux recommandations de la Chambre d'agriculture, les bâtiments agricoles type poulaillers sont strictement réservés aux activités agricoles et ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour des logements, ou des bureaux.

Cependant, le propriétaire est toujours en droit d'adresser une demande d'autorisation d'urbanisme pour un changement d'usage.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le changement de destination de ce bâtiment irait à l'encontre des recommandations de la Chambre d'agriculture et aussi à l'encontre du principe de concentration de l'habitat autour du bourg ancien.*



### Observation n° 60 – Constructibilité

**GRASSOT Denise** : Parcelle 30 en zone As (les Chanetons) :

- quelles possibilités de construire une maison sur ce terrain ?
- quelles possibilités d'agrandir la maison existante (extension) ?
- quelles possibilités de créer une piscine à proximité de la maison ?

#### Commentaires et avis technique de la commune :

Voir dispositions du règlement dans la zone concernée.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Ce type de questionnement, malheureusement très fréquent, montre à quel point les PLU de manière générale, par leur technicité croissante, sont devenus difficilement lisibles pour le grand public. On ne pourra qu'inviter cet habitant à rencontrer le service de l'urbanisme de la commune pour avoir ses réponses.*

### Observation n° 61 – Zone UB Les Boudras

**VIAL Sébastien** : Parcelle ZK 161 (les Boudras) : ma parcelle qui était constructible, ne l'est plus dans le projet de révision. Je souhaiterais qu'elle soit incluse dans la zone UB adjacente. Mon projet serait de diviser ce terrain (en quatre parcelles ou moins) pour pouvoir les vendre et construire dessus.

#### Commentaires et avis technique de la commune :

Pour rappel, le fait de rendre constructible ce terrain alourdira le bilan en matière de production de logements et affectera davantage la compatibilité avec le PLH.

Pour rappel, sont précisés p.83 du document I.D. les motifs écartant ce terrain des zones constructibles, dont voici un extrait :

« Concernant la parcelle ZK 161, 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 priorités 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 ».

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les justifications pour ne pas retenir la parcelle ZK 161 dans l'enveloppe urbaine sont claires et pertinentes.*

#### **Observation n° 62 – Zone 2AUI Les Boudras**

**ROCHAS Marc** : Zone 2AUI : La parcelle AC0013 est une micro-parcelle qui risque l'abandon. Je demande qu'elle soit incluse dans la zone 2AUI

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

La commune, au regard de la position de Valence-Romans-Agglomération, notamment, abandonne le principe de la zone 2AUI. Voir réponse à l'observation n°51.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette observation tombe du fait de l'abandon de la zone 2AUI.*

#### **Observation n° 63 – Zone AAR Saint-Baudile**

**WEPPE Frere** : Parcelle 91 de la zone AAR : est-il permis de transformer / utiliser une zone en AAR en parking accueillant régulièrement des centaines de voitures (pose de film plastique au sol, irrigation, plantation, électrification) ?



### **Commentaires et avis technique de la commune :**

La zone AAR a pour objectif d'encadrer les possibilités en matière d'installations photovoltaïques. Ces dispositions vont être actualisées au regard des dernières évolutions réglementaires.

Pour rappel, un projet photovoltaïque situé dans un secteur de covisibilité avec la chapelle sera concerné par un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

En aucun cas cette zone ne peut servir à la mise en place d'un parking et la pose de film plastique au sol n'est pas compatible avec la vocation agricole de la zone AAR.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La question posée par ce riverain de Valsoyo est celle de l'aménagement en parking d'un terrain en zone Aar et pouvant recueillir de très nombreux véhicules... produisant, à son sens, des nuisances (ce dernier point évoqué oralement en permanence).*

*L'activité de Valsoyo nécessite très probablement des capacités importantes de parking, mais il y a inadéquation entre le classement de ce terrain en zone Aar et son utilisation en parking.*

*Ce sujet est donc à revoir.*

### **Observation n° 64 – Zone AAR Les Gaures**

**APPOLINAIRE Franck (par avocat) :** Propriétaires du tènement cadastré ZE 165 (1.105 m<sup>2</sup>) – ZE 167 (5.211 m<sup>2</sup>), sis chemin Guilambelle à 26120 Upie.

Le projet de PLU, actuellement soumis à l'enquête publique qui prend fin 27 juillet prochain, envisage son classement en zone agricole Aar (photovoltaïsme restreint), en très large partie concerné par un risque inondation « zone rouge » R3 lié à la proximité d'un ruisseau, selon plans et règlements annexés.

Un tel classement nous paraît incohérent avec la configuration des lieux et irrégulier pour les raisons qui suivent :

- Forme un compartiment parfaitement identifiable, issu d'un tènement unique avec ZE 164-166-156-158
- Déjà desservi par les réseaux, donc peut être regardé comme un secteur déjà urbanisé. De plus il est susceptible de recevoir un dispositif d'assainissement autonome,
- Le sol ne présente pas de qualité agronomique ; pas les caractéristiques de zone agricole ;



- Le classement en zone inondable R3 (faible à modéré) n'apparaît pas justifié du fait de la déclivité du terrain et à la carte d'aléa établi dans le cadre du PPRni prescrit en 2012 réalisée par modélisation hydraulique d'une crue de fréquence centennale qui identifie un risque bleu d'aléa faible ;
- Il est pourtant possible de remédier par des prescriptions particulières,
- Un classement en zone constructible ne remettrait pas en cause le PADD ;
- Les propriétaires envisagent la construction de 2 résidences principales.

(Dossier complet reçu par courrier et par mail)

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les parcelles sont clairement situées en dehors de l'enveloppe urbaine principale. Les raisons amenant à exclure des zones urbanisées la construction existante isolée sur ce terrain sont justifiées dans le document I.D. à partir de la page 7 notamment et conformes à la loi.

Le classement en zone rouge au titre des risques naturels résulte de la prise en compte des connaissances sur les risques fournis par le Préfet via une carte d'aléa réalisée sur la base d'expertises. Ces explications sont apportées p.105 du document I.D.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les justifications pour ne pas retenir ces terrains dans l'enveloppe urbaine sont claires et pertinentes.*

**Observation n° 65 – Zone AS Cleyrenca**

**DIDIER épouse COMBAL Marie-Pierre** : Notre terrain n° ZW 0175 de 5303 m<sup>2</sup> est actuellement classé en zone agricole et se trouve en bordure d'une zone constructible. Mes enfants cherchant à s'établir sur Upie, nous souhaiterions qu'il passe en zone constructible sur le nouveau PLU.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les parcelles sont clairement situées en dehors de l'enveloppe urbaine principale. Les raisons amenant à les exclure des zones urbanisées sont justifiées dans le document I.D. à partir de la page 7 notamment et conformes à la loi.



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les justifications pour ne pas retenir ces terrains dans l'enveloppe urbaine sont claires et pertinentes.*

### **Observation n° 66 – Bois route de Montoisson**

**ECHEVIN Sébastien** : Concernant les terrains et bois situé quartier Chabeluc/route de Montoisson. Parcelle ZD130 – ZD87 – ZD88 - ZD127 – ZD80 – ZD129 - ZD08 :

Je ne comprends pas pourquoi tous les espaces boisés dans les parcelles situés au quartier Chabeluc n'ont pas été classés en EBC (Espace Boisé Classé).

La parcelle ZD 130 est en espace « Alignement ou espace végétaux à conserver », les parcelles ZD127 – ZD80 – ZD129 ne sont répertoriés en bois alors qu'il n'y a pratiquement que ça, une partie de la parcelle ZD87 est aussi en bois et la ZD08 est une ancienne carrière avec un EBC déjà présent sur le Nord de la parcelle (EBC plus grand que le zonage NPV proposé)

Les espaces à proximité sont en EBC (Chabeluc coté route de Montoisson, quartier Bellevue, Mont Miery, Les Blaches) et pour certains ont la même nature que les parcelles citées. Une très grande majorité des bois d'Upie ont été classés en EBC.

La zone de Chabeluc est en grande partie classé en réserve de chasse par l'ACCA.

La ZD88 est une partie de l'ancienne carrière de la zone ZD08, celle-ci a été rendu à l'activité agricole il y a 25ans mais est resté en jachères depuis ce temps (un an d'activité agricole puis arrêt car la terre n'est pas bonne). Il serait surement intéressant de passer cette parcelle dans la zone NPV (car partie de l'ancienne carrière).

De plus dans l'étude environnemental du bureau MTDA (concernant la zone NZ), en page 128 et 129/169 du dossier 1C), il est fait état de la présence de divers animaux et la présence de végétaux.

Mes demandes :

- Classer l'ensemble des bois, qui sont assez denses, situés dans les parcelles citées, en EBC afin de protéger la faune et la flore (réserve de chasse de l'Épervier) ;
- Interdire la dénaturation de cet espace par l'inconstructibilité totale dans les espaces boisés (Chalet/Gites dans la ZD127, enclos, cabane et volières dans la ZD130) et suppression ou diminution de de la superficie de la Stecal NZ. Afin de ne pas impacter la zone Nord de la ZD130 comme cité dans l'étude environnemental ;
- Réduire le zonage EBC dans la ZD08 à la limite du zonage NPV (voir vue aérienne, sur la densification des arbres sur cette partie) ;
- Passer la parcelle ZD08 en zone NPV.



**Commentaires et avis technique de la commune :**

Conformément aux préconisations de l'Autorité environnementale, la commune propose de qualifier en zone espaces végétaux à préserver les parcelles : ZD 129,119, 128, 127, 106, 105, 104, 103 et 80.

Concernant la parcelle ZD 130 en zone NZ, les futurs projets devront respecter les recommandations du rapport du MTDA.

Le classement en EBC interdit tout projet nouveau. Un tel classement sur la parcelle 130 serait incohérent avec le STECAL.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La réponse de la commune me satisfait.*

**Observation n° 67 – Zone N**

**Guardia Sébastien** : Document 1D page 4 : « Recentrer le développement urbain sur le futur noyau communal »

La mairie ayant pour projet de délocaliser la mairie sur le bâtiment de l'ancienne école des filles. Compte tenu de cette idée il est permis de s'interroger sur le déclassement en zone naturelle de la parcelle 231 feuille 000AB01

En effet ce classement crée une enclave difficile à justifier compte tenu du fait que cette dernière se trouvera enclavée par le projet de la mairie au Sud de la place Charlemagne et que cette parcelle agricole ne possède pas de réseau d'irrigation donc à faible valeur agricole.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les parcelles sont clairement situées en dehors de l'enveloppe urbaine principale. Les raisons amenant à les exclure des zones urbanisées sont justifiées dans le document 1.D. à partir de la page 7 notamment et conformes à la loi.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Il n'y a pas lieu d'inclure la parcelle concernée en zone urbaine.*





**Observation n° 68 – Zone N Jardins familiaux**

**CHALAVON Laurent** : Le PLU actuel a été modifié le 13 avril 2017 avec une modification qui concerne les jardins Familiaux. L'objectif a été de modifier la zone des jardins en les passant en zone NJ (Naturelle de Jardin) au lieu de N.

Dans ce secteur, les abris de jardin sont autorisés à condition que leur surface de plancher soit limitée à 5 m<sup>2</sup> par unité foncière, et que la hauteur au faîtage soit limitée à 4 m.

Suite à la révision du PLU en cours et concerné par l'enquête publique, il s'avère que la future zone de jardin en zone N ne permet plus de mettre des abris de jardins, pourtant absolument nécessaire, afin de stocker des outils !

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Une modification des dispositions règlementaires pourra être appliquée concernant ces jardins dans l'esprit du PLU en vigueur.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

| *Dont acte.*

**Observation n° 69 – Zone UB/UBA Bourbousson**

**Guardia Sébastien** : Sur la parcelle 69 de la feuille 000 ZW 01

Pourquoi la parcelle a-t-elle été découpée en deux classements différents (UB et UBa).

En effet rien ne semble justifier cela, excepté la préemption future par la commune.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

L'objet de la zone UB est d'admettre des zones moins denses qu'en UBa car les terrains sont moins favorables ou moins adaptés pour être l'objet d'une densification marquée. La partie de la parcelle en question se prête à une densité limitée du fait de sa morphologie couplée à sa situation par rapport aux risques naturels.



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La réponse de la commune est satisfaisante.*

## 4 – Activité économique

### **Observation n° 70 – Rucher**

**VIGNAL Alexandre** : Parcelle ZN0055 : Sur ma parcelle, mon grand-père a construit un hangar, il y a plus de 50 ans, dans le cadre de son activité agricole. Aujourd'hui, ce hangar existe toujours sans apparaître sur les plans.

Je souhaiterais le réhabiliter afin de faire une miellerie à l'intérieur. J'ai une quinzaine de ruches et souhaiterais augmenter mon rucher. Pour cette raison, j'ai besoin d'un lieu de stockage de mon matériel ainsi que d'un lieu de production de miel. Enfin, j'aimerais profiter de cette réhabilitation afin d'installer sur le toit des panneaux photovoltaïques.

### **Commentaires et avis technique de la commune :**

La parcelle ZA 55 est située en zone N. Le bâtiment sur lequel porte la demande n'apparaît pas sur le cadastre. Avant toute démarche d'urbanisme, il est nécessaire de régulariser l'existence de ce bâtiment auprès du service du cadastre.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Plusieurs sujets sont soulevés par l'observation de cet upien :*

- *Le bâtiment en question ne figure pas sur le plan cadastral : celui-ci n'a qu'une valeur de présomption de preuve et on ne peut reprocher au propriétaire un oubli du service chargé de l'établir ;*
- *L'activité d'apiculture ne fait l'objet d'aucune prescription dans le projet de PLU d'Upie. Elle n'est pas nommément interdite en zone N. Cependant elle doit respecter une législation spécifique, codifiée aux articles L. 211-6 et L. 211-7 du code rural, qui demande aux Préfets de déterminer la distance à observer entre les ruches et les propriétés voisines ou la voie publique, pour des raisons de sécurité des personnes, des animaux et aussi la préservation des récoltes et des fruits ;*
- *L'installation de panneaux photovoltaïques est à encourager.*



*Néanmoins, il convient de protéger la zone N en « raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. »*

*L'activité apicole ne me paraît pas aller à l'encontre de cet objectif, pour peu qu'elle soit correctement encadrée (emprise limitée, accès...). Le PLU gagnerait à permettre cette activité dont on reconnaît qu'elle est un maillon essentiel, soutenu par le ministère de l'agriculture.*

### **Observation n° 71 – Photovoltaïque Les Trois Fonds Est**

**Sanoner Rémy (ZS31) :** Je vous adresse cette lettre afin d'exprimer mon opposition ferme à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Upie, qui vise à modifier la destination de mon terrain situé sur la parcelle ZS31 sis Chemin des batailles de zone "NEP" soit "projets photovoltaïques au sol" à A "agricole".

La mairie s'est opposée à mon autorisation d'urbanisme de construire des panneaux photovoltaïques en s'appuyant sur un prétendu risque d'inondation (...) alors que le DICRIM ne mentionne pas la zone NEP actuelle comme inondable et ne fait figurer aucune zone d'inondations pour le ruisseau « Sanguinaire ». Ce terrain est situé en dehors des zones sensibles et ne présente aucune nuisance visuelle ou sonore pour les riverains. De plus, il est situé à côté de la centrale solaire déjà existante de 5,5 hectares.

Par ailleurs, j'ai été surpris d'apprendre que la mairie d'Upie envisage de modifier le PLU pour privilégier l'implantation de projets photovoltaïques sur un autre terrain situé à proximité d'habitations et du zoo, principale source économique de la ville. La parcelle concernée est cadastrée à la section ZD et porte le numéro 0008.

**Haluska Vincent (ZS 39, 40, 41,42) :** La société JP Energie Environnement développe un projet de parc photovoltaïque sur la commune d'Upie. La demande de permis de construire sera déposée en fin d'année 2024 et le projet doit être compatible avec le document d'Urbanisme en vigueur dans la Commune d'Upie.

JPee demande que son projet de parc photovoltaïque soit affecté à la zone Npv –Naturel photovoltaïque et non à la zone A -Agricole dans le nouveau PLU de la commune d'Upie.

Ce site (parcelles ZS 39, 40, 41, 42) a été identifié en 2022 sur le critère anthropisé. En effet, il s'agit d'une ancienne carrière de granulats exploitée pendant 30 ans à partir de 1980 jusqu'à 2010 environ. Ce projet est soumis à étude d'impact sur l'environnement (EIE) ainsi qu'à une instruction par les services de la Préfecture de la Drôme. JPee a ainsi pu présenter le projet d'Upie à la DDT de la Drôme en novembre 2022.



Dans le PLU actuel de la Commune d'Upie, la zone du projet est classée en zone Ne – Naturel pour Éolien. A l'ouest de la zone du projet, il y a le parc photovoltaïque des 3 Fonts existant, classé en zone Npv – Naturel pour Photovoltaïque. Au Sud de la zone du projet, il s'agit d'un zonage N – Naturel. A l'Est et au Nord de la zone d'étude, il s'agit des communes avoisinantes d'Ourches et de Montmeyran (...) Durant la réunion publique du 05 octobre 2023 dans le cadre de la révision générale de la commune d'Upie, il y été présenté les zones A et N, où la zone du projet n'est pas identifiée comme parcelle agricole

- Le site du projet se trouve en continuité d'un parc photovoltaïque existant ;
- Le terrain d'implantation se situe sur une zone anthropisée, à moindre enjeu foncier ;
- Le site du projet est une ancienne carrière est présente un Procès-verbal de récolement en vertu de l'article R.512-39-3 du code de l'environnement. Il est éligible aux Appels d'Offres de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE).

Ainsi :

- Le projet de parc photovoltaïque au sol d'Upie participera à atteindre les objectifs fixés par la PPE pour les années à venir ;
- Le projet de parc photovoltaïque au sol d'Upie s'intègre dans la stratégie bas carbone de la France au travers de l'utilisation d'une ressource renouvelable pour la production d'électricité, sans émission locale de Carbone ;
- La commune pourra bénéficier de revenus directs (loyer pour l'occupation de la parcelle ZS-43) et indirects (IFER) supplémentaires.

**LIOTARD Hervé (ZS39)** : Je fais suite à ma visite du lundi 22 juillet dernier en Mairie d'Upie, au cours de laquelle je vous ai informé du projet photovoltaïque en cours de développement sur la parcelle ZS 39 située au Nord Est de la commune d'Upie, dont nous sommes propriétaires avec mon frère Jean-Luc. Ce projet concerne également, les parcelles adjacentes ZS 40, ZS 41, ZS 42 et ZS 43.

Le zonage agricole prévu dans le prochain PLU pour nos parcelles va à l'encontre de ce projet, initié en 2022 avec JP Energie Environnement et ne correspond pas aux réalités pédologiques de nos terrains. Le site est une ancienne carrière exploitée pendant 30 ans, dont le procès-verbal de récolement a été délivré en 2011. Depuis lors, aucune activité agricole n'a été mise en place sur ce terrain en raison de la qualité du sol, qui reste aujourd'hui impropre à l'agriculture. Un zonage agricole ne correspondrait donc pas aux réalités de nos parcelles, anthropisées depuis plus de 40 ans.

La proximité immédiate du projet avec un parc photovoltaïque existant montre clairement que le secteur ne présente pas d'enjeux environnementaux, techniques ou paysagers significatifs pour le développement d'un projet photovoltaïque. L'emprise foncière sur laquelle ce projet s'inscrit, et dont notre parcelle ZS 39 fait partie, remplit tous les critères pour la définition d'une telle zone.



Ainsi, nous demandons que le terrain d'implantation soit classé en zone Npv – Naturel pour Photovoltaïque. Ce zonage correspond aux réalités de nos parcelles, et permettrait d'accueillir un projet de centrale solaire au sol, ce qui contribuerait au développement des énergies renouvelables et au dynamisme territorial à l'échelle locale.

**OBOUSSIER Pascal (ZS41)** : Je vous contacte en tant que propriétaire de la parcelle ZS 41, située au Nord Est de la commune d'Upie, pour vous informer d'un projet photovoltaïque en cours de développement sur cette parcelle ainsi que sur les parcelles adjacentes ZS 39, ZS 40, ZS 42 et ZS 43. Le zonage agricole prévu dans le prochain PLU pour nos parcelles va à l'encontre de ce projet, initié en 2022 avec JP Energie Environnement, et ne correspond pas aux réalités pédologiques de nos terrains (...)

Ainsi, nous vous sollicitons pour une modification du zonage des parcelles en zone Npv - Naturel pour Photovoltaïque. Ce zonage correspond aux réalités de nos parcelles, et permettrait d'accueillir un projet de centrale solaire au sol, ce qui contribuerait au développement des énergies renouvelables et au dynamisme territorial à l'échelle locale.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

L'ensemble des parcelles correspondent à des terrains ayant vocation agricole, leur classement à ce titre est donc obligatoire et leur passage en N ou Npv n'est pas envisageable au titre de cette réalité agricole.

En revanche, le règlement de la zone agricole d'Upie n'interdit pas les installations photovoltaïques d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone. En effet, depuis la loi du 23 mars 2023, la hiérarchie des normes en matière de production d'EnR a fortement évolué. Par défaut, le PLU ne peut plus fixer d'interdiction générale en zone agricole concernant les installations de production. Conformément aux dispositions de l'article L151-42-1 du code de l'urbanisme le PLU ne peut conditionner ces installations ou les interdire que dans des cas très spécifiques.

Le classement en zone A n'interdit donc pas le projet.

Son autorisation dépendra donc du code l'urbanisme sur lequel la commune n'a pas de prise. L'article L.111- 29 de ce code indique qu'en zone agricole, seules les installations agrivoltaïques ou celles prévues de manière exhaustive par un document-cadre de la chambre d'agriculture (en cours d'élaboration) pourront être autorisés. Les cas admissibles par le document-cadre ont été listés par décret du 8 avril 2024.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La question posée par ces divers propriétaires (parcelles ZS 31, 39, 40, 41, 42, 43) n'est pas celle d'une installation photovoltaïque en complément d'une activité agricole (agrivoltaïsme) permise en zone A,*



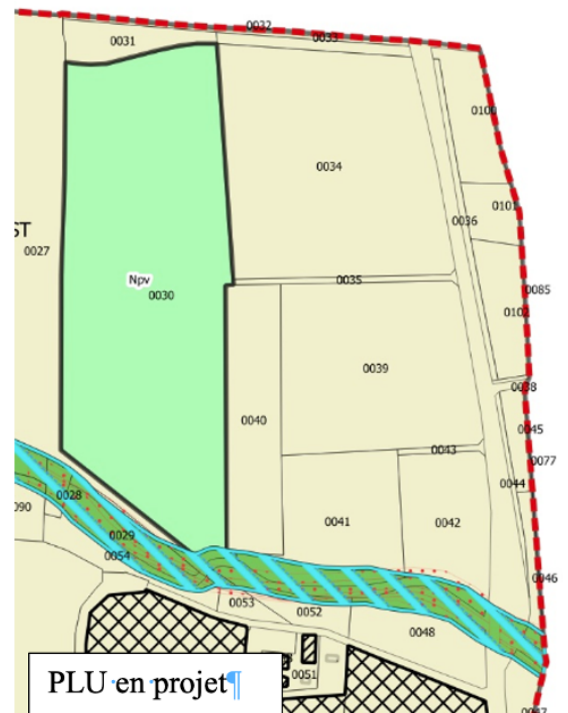
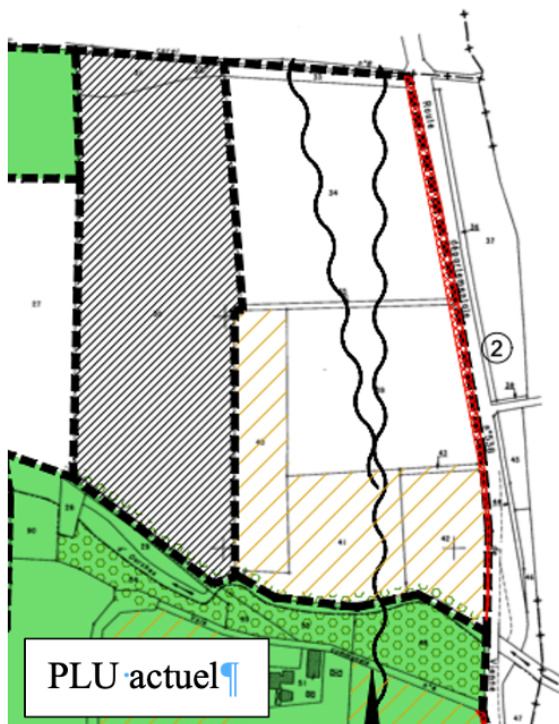
mais celle d'une installation « industrielle » de production d'énergie solaire. Le PLU peut délimiter les secteurs d'implantation de telles installations (art. L 151-42-1 du Code de l'urbanisme), comme cela est déjà le cas pour la zone Npv.

La commune doit donc s'interroger sur la pertinence, pour elle, de voir son parc photovoltaïque s'étendre au-delà de la zone Npv prévue.

Entre l'actuel PLU et le PLU en projet, on peut noter que :

- La parcelle ZS 31 faisait partie de la zone où l'activité pouvait être développée. Il est proposé de la passer en zone A dans le nouveau PLU ;
- Les parcelles ZS 40, 41, 42, 43 étaient affichés en « carrières », donc impropres à l'agriculture et sont proposées en zone A dans le futur PLU ;

Il serait donc utile que la commune étudie attentivement la demande formulée, dont l'étude d'impact devrait pouvoir être présentée dans les prochains mois (selon le porteur de projet), dans le respect des réglementations en vigueur et consultation des PPA, et de motiver ensuite sa décision (positive ou négative) quant à l'évolution du zonage du PLU.





### Observation n° 72 – Photovoltaïque Chabeluc

**GASQUET Jean Pierre (ZS0088)** : parcelle ZD 0088 (ancienne carrière de Chabeluc) : Ma parcelle ayant fait partie de cette carrière et ne l'utilisant pas, je souhaiterais donc avoir un classement en Npv (comme la parcelle voisine ZD 0008) afin de pouvoir créer un projet photovoltaïque. Ce secteur a peu de covisibilité car il est sur une crête et protégé sur les  $\frac{3}{4}$  par une forêt. Le quart restant n'étant visible que sur un axe proche au centre de la route d'Alex (mais uniquement en vue d'altitude).

Je demande donc un classement de la ZD 88 en zone NPv et non en zone A.

#### Commentaires et avis technique de la commune :

A la différence des terrains de Chabeluc classés en Npv, la parcelle en question a fait l'objet d'un réaménagement et ne correspond plus à un terrain dégradé. Son traitement ne peut être le même que pour les parcelles plus au nord.

En revanche, les installations photovoltaïques s'avèrent ne pas être interdites par le PLU sur ce terrain. Un tel projet pourrait y être réalisé sous réserve du respect des dispositions de l'article L.111-29 CU tel qu'expliqué dans l'observation précédente.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le réaménagement indiqué par la commune devrait avoir rendu son caractère agricole à la parcelle. Et, comme l'indique le maître d'ouvrage, il est loisible au propriétaire d'y développer une activité photovoltaïque en complément de son activité agricole.*

### Observation n° 73 – Zone UI Les Boudras

**FUMA Audrey** : En 2021, Nous avons fait l'acquisition d'un bien immobilier à usage professionnel de 270 m<sup>2</sup> sur la parcelle 377 / 379 dans la Zone Artisanale des Boudras à Upie. Ensuite, nous avons fait une demande de changement de destination pour avoir une habitation de gardien au sein de notre bâtiment professionnel, qui nous a été refusée.

A ce jour, nous souhaiterions rééditer cette demande, afin d'être sur un point d'égalité avec les autres propriétaires de la zone, qui eux, ont tous obtenu l'accord pour une habitation pouvant aller jusqu'à la moitié au sol de leur bâtiment professionnel.

Notre demande concerne juste un bureau de 75 m<sup>2</sup> d'un bâtiment de 270 m<sup>2</sup>, qui n'engendrera aucun changement sur la façade.



Par conséquent, le nouveau PLU devrait rétablir « le changement de destination à Usage d'habitation, les constructions professionnelles pour la moitié de leur emprise au sol. »

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Afin de pérenniser la fonction urbaine économique de la zone, éviter de multiplier les conflits d'usage et sauvegarder les terrains à vocation économique pour l'emploi sur le territoire, la commune a pris le parti de ne plus admettre les logements de fonction dans le secteur afin d'éviter les dérives observées jusque-là. Ces éléments sont justifiés dans le document I.D. notamment p.40.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La fonction économique de cette zone a déjà été largement dévoyée, alors que toute extension d'une telle zone n'est pas permise par les documents supra-communaux. En conséquence, il apparaîtrait contreproductif d'autoriser un quelconque agencement au titre de l'habitation.*

**Observation n° 74 – Nuisances Valsoyo**

**REVOL Marc (plusieurs messages puis une contribution via un avocat) :** Nous sommes propriétaires de la parcelle désormais cadastrée section ZL n°29 sises les Hoches sur le territoire de la Commune d'UPIE (zone N). Notre tènement jouxte le domaine exploité par la Société Valsoyo.

Au sein de ce domaine, sont aujourd'hui proposées diverses activités, notamment en extérieur, à destination des particuliers, comme des professionnels. Entre 2010 et 2015, le lancement des activités de plein air et la ponctualité des événements en soirée apparaissaient plutôt compatibles avec le respect de la tranquillité du voisinage. Au cours de l'année 2015, comme bon nombre de riverains, nous avons subi des nuisances sonores de plus en plus fréquentes, générées par le développement des manifestations sur le domaine. Entre 2015 et 2019, les nuisances sonores se sont néanmoins accentuées. La crise sanitaire ayant entraîné un fort ralentissement des activités, aucune nuisance n'a été constatée au cours des années 2020-2021 et nous avons pu jouir paisiblement de notre bien.

En 2022, la fréquence des événements a, une nouvelle fois, considérablement augmenté sans pour autant être quotidienne. L'Expert judiciaire (auquel les plaignants ont fait appel) a relevé que la Société Valsoyo n'avait jamais réalisé d'étude d'impact des nuisances sonores (EINS) au sens du décret 2017-1244 du 07 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés.

Parallèlement, la Commune d'UPIE a décidé d'engager une révision de son Plan local d'Urbanisme (...) Si les dispositions du règlement relatives à la zone UL ne semblent pas incompatibles avec la





configuration actuelle du site, tel n'est manifestement pas le cas des dispositions relatives à la zone N (présence d'un certain nombre d'ouvrages incompatibles avec les activités autorisées en zone N)

Or, la zone N, telle que décrite au sein du règlement interdit catégoriquement toutes les activités entrant dans la destination « commerce et activités de service ». Si, par extraordinaire, ces ouvrages devaient être qualifiés d'équipements d'intérêt collectif, il n'en demeure pas moins que le règlement dans la mouture sur laquelle vous êtes amené à rendre un avis, prohibe toute implantation d'équipements sportifs.

La modification du zonage semble répondre uniquement à des intérêts privés (Cf. avis du MRAe du 2 juillet 2024 p.7 et p.8 : "Ni le besoin supplémentaire d'hébergements, ni la superficie et la localisation de cette évolution de zonage ne sont justifiés ou précisés. Par ailleurs, l'augmentation attendue de la fréquentation n'est pas non plus indiquée. Des éléments d'information complémentaires sont attendus sur ce point »).

(Complément de l'intéressé) : Un certain nombre des dispositions décrites dans le document 5 "Réglementations" du PLU applicables à ces zones ne semblent pas en cohérence avec les activités effectives passées et en cours et les activités futures envisagées par cette société, ce qui, de notre compréhension, est susceptible d'induire des malentendus sur l'appréciation de l'impact des changements de zonages proposés et d'entraîner ultérieurement des situations de blocage conflictuelles (...)

La société affiche clairement ces destinations (activités loisir, évènementiels, hébergement, spectacles, son et lumières...) et compte les développer encore d'avantage par la création d'une 40aines de chambres d'accueil supplémentaires dont la construction nécessite semble-t-il la conversion du zonage de son domaine de "NL" en "UL" (...)

Or, on peut constater que les destinations définies dans les tableaux du document règlement semblent en contradiction avec les activités proposées par Valsoyo (...) Ainsi, les non-conformités apparentes existant entre destinations autorisées et non autorisées vis à vis des activités réellement menées et prévues peuvent rendre difficile une appréciation par la personne publique des enjeux et des impacts sur l'environnement qui ne se traduirait pas uniquement par des incohérences sur les dispositions en matière de construction, mais aussi en termes d'impact des nuisances générées sur le voisinage.

**WEPPE Frere (propriétaire parcelle ZK91)** : Zone UL Valsoyo : au regard des nuisances sonores actuelles, nous ne souhaitons pas avoir une modification de la classification de la zone. Étant donné également les libertés prises sur la classification de la zone AAR ci-dessous, nous craignons d'autres "dérapages" qui pourraient impacter davantage la tranquillité des lieux.



**Commentaires et avis technique de la commune :**

Les possibilités de développement octroyées en zone UL répondent au projet de territoire en matière économique et de tourisme. Le développement de ce site s'inscrit dans une logique de création d'un éco-système touristiques ente le zoo, les attraits touristiques patrimoniaux de la vieille ville et Valsoyo, tous participant à l'attractivité de la commune. Le classement ne répond donc pas à des seuls intérêts particuliers. Cette orientation du projet de territoire s'inscrit par ailleurs dans les orientations du SCoT Rovaltain comme cela est expliqué dans le document I.D. notamment p.9.

Sur le plan juridique il est important de préciser que le futur PLU n'agira pas sur les usages existants des terrains. Il est donc logique de constater des écarts entre les occupations existantes et le projet de règlement. L'objectif de la zone N sur le site est d'interdire tout nouveau développement dans cette partie, ce qui est une mesure protectrice afin de lutter contre les développements urbains et ce qui limite strictement également l'importance que pourra prendre le site.

Des précisions seront apportées concernant les besoins de l'activité et l'augmentation de la fréquentation.

Concernant les nuisances sonores, la commune intégrera les décisions du tribunal administratif qui seront prises dans le cadre de la procédure judiciaire engagée par le riverain. Elle veillera également au respect du règlement sanitaire départemental au regard des activités menées par l'entreprise VALSOYO..

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La préoccupation des propriétaires riverains du site de Valsoyo est essentiellement celle des nuisances (sonores et de fréquentation) que l'activité provoque. La démarche engagée par la commune, qui vise à préserver une part importante du lieu par un classement en zone N, participe à une amélioration de la situation sans brimer le développement de cet outil touristique.*

*Reste que l'augmentation du trafic routier en lien avec les animations proposées, est une réalité sur laquelle il convient de porter un regard, peut-être en termes d'aménagement de la voirie. Ce sera difficile d'y répondre dans le cadre de la révision actuelle du PLU.*

*Quant aux nuisances sonores, sans les nier, elles font l'objet actuellement d'une procédure devant les tribunaux dont les conclusions devront être prises en compte par la commune, sans que cela l'empêche, d'ores et déjà, de mettre en œuvre ses pouvoirs de police.*

*Cette question est donc, selon moi, hors du périmètre de l'actuelle enquête publique.*



---

5 – Voirie & réseaux

**Observation n° 75 – Emplacement réservé**

**Guardia Sébastien** : La parcelle 69 Feuille OOOZW01 est concernée par la zone ER 4. A savoir que la commune a déjà acquis une réserve foncière pour un cheminement au nord du fossé BACHASSOL (dont l'entretien est à discuter). Pourquoi notifier une zone au SUD du même fossé ?

Situation identique pour la parcelle 231 de la même feuille.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Un état des lieux sera réalisé concernant les éventuelles parties d'ER déjà acquises par la commune. En cas de maîtrise foncière de la commune, ces ER devront être modifiés ou supprimés.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La vérification devra donc être faite pour, éventuellement, modifier le projet.*

**Observation n° 76 – OAP Charlemagne**

**MOUNDY M. et Mme** : Le projet PLU prévoit la construction de 3 bâtiments (2 R+2 et 1 R+1) ainsi que 3 maisons individuelles (Charlemagne) (...) Deux hypothèses ont été émises sur les voies de circulation, à savoir :

- celle dessinée sur le plan actuel : un sens unique de circulation pour sortir dans cette future zone urbanisée qui se ferait par la rue du Tacot. La rue du Tacot est une petite rue étroite (...) avec l'impossibilité de se croiser (...) et sur sa partie Nord (...) une absence totale de visibilité dans deux virages en épingle(...). Les véhicules doivent reculer pour permettre à ceux d'en face de passer(...) la création d'environ 50 logements laisse supposer environ 80 voitures. Ce flux important de véhicules nous inquiète pour des raisons évidentes de sécurité et de bon sens(...) côté Sud, il y a un stop en haut de la rue de Tacot avec une visibilité véritablement nulle, un miroir est même installé. Par ailleurs, nous nous permettons de rappeler que la chaussée rue du Tacot a été complètement refaite en 2023, elle se dégradera inévitablement très rapidement. A-t-il été prévu autant de passage de véhicules sur cet enduit gravillonné ?

- la seconde solution évoquée par plusieurs riverains de la zone, nous y compris, et habitants du village, serait d'organiser les entrées et sorties des futurs véhicules au sein même de la zone Charlemagne qui sera urbanisée, par le biais d'un haricot par exemple ou tout autre. (...) la sécurité



des riverains n'en serait pas mise à mal. D'autre part, cette solution permettrait aux résidents de ces futurs logements d'avoir toute liberté de se diriger aisément et sereinement en direction de Montmeyran, Montoisson ou Crest, ce qui n'est pas possible avec la solution 1 car elle condamne les automobilistes à se diriger dans la rue du Tacot.

Nous ne sommes pas opposés au projet d'aménagement de la zone Charlemagne mais espérons que notre inquiétude et celle des utilisateurs quotidiens de la rue du Tacot sera entendue et comprise.

**Guardia Sébastien** : Document 3 page 3. Sur le projet de la mairie concernant la création d'un ensemble immobilier au nord de la place Charlemagne.

Il est prévu une emprise de terrain sur la parcelle 232 afin de créer une voie de circulation et piétonne aménagée qui déboucherait sur la rue du TACOT. La rue du Tacot est un cheminement étroit entouré de murs d'enceinte de maison ne permettant pas de faire déboucher de telle voies supplémentaires.

Cette idée a été déboutée en réunion publique et écartée par tous les promoteurs ayant travaillé sur le sujet. Il est de ce fait étonnant que cette emprise soit maintenue sur le futur PLU.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

La lecture réalisée par les administrés est erronée. L'OAP ne prévoit pas de voirie en sens unique débouchant sur la rue du Tacot, mais une impasse donnant sur la place Charlemagne. La voirie jaune donnant sur la rue du Tacot correspond à un support modes-doux. La voie mode-doux n'aura pas pour effet de créer de nouveaux usagers piétons sur la route mais d'offrir un itinéraire plus sécurisé pour ceux existants empruntant déjà la rue du Tacot (ces piétons pourront éviter en effet le goulot d'étranglement de la voie).

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La réponse de la commune devrait permettre de rassurer les riverains. Ajoutons qu'au stade du PLU, il ne s'agit encore de de principes de circulation, et que le projet d'aménagement pourra, le moment venu, envisager un parcours mode-doux un peu différent.*



---

6 - STECAL

**Observation n° 77 – STECAL NH Gens du voyage**

**ECHEVIN Sébastien** : Concernant la Zone NH : Je ne comprends l'utilité de cette zone NH, à part donner un droit à construire dans un endroit qui ne l'a jamais été (espace naturel) et malgré cela qui a été urbanisé petit à petit sans aucune autorisation (engrèvement, électricité, assainissement ?)

Le PLH et le SCoT ont donné un périmètre pour les autorisations de constructions et les ont interdits à l'extérieur de celui-ci, je pense qu'il faut s'en tenir à cela. Le risque est d'avantager certains alors que d'autres personnes ne peuvent pas construire ou aménager dans les espaces extérieurs au périmètre du Scott (Zone A, N). Il doit y avoir une égalité de traitement sur ce PLU, ou sinon il faudra accorder des dérogations afin de respecter l'égalité.

Ma demande : Suppression de la Stecal NH et passage en zone N.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Le Stecal de la zone NH entend répondre de manière très mesurée au problème de l'insalubrité des 2 logements situés dans cette zone. Elle a fait l'objet d'un avis favorable de la part des PPA (personnes publiques associées) et s'inscrit dans les orientations nationales visant à faciliter la sédentarisation des gens du voyage (réf : guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage édité en 2009 par le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer.)

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*S'il est vrai que la création du STECAL correspond au constat d'une situation de fait, elle permet néanmoins d'apporter une solution satisfaisante, en lien avec la réglementation, à la question de la sédentarisation des gens du voyage.*

---

7 - Risques

**Observation n° 78 – Protection des ruisseaux**

**ECHEVIN Sébastien** : Concernant ma parcelle ZW 68 (5723m<sup>2</sup>). Ma demande porte sur la zone de protection de 10 m autour de ce ruisseau.



En effet, ce ruisseau n'est pas déclaré comme un cours d'eau par les services de l'État, et cela dans toute la partie située en amont de la route d'Ourches. Ce ruisseau ne coule que très peu (voir pas du tout une grande partie de l'année) jusqu'à la route d'Ourches, même par temps de gros orages comme nous avons eu le niveau n'a jamais dépasser les 5cm. Le Bachassol a déjà débordé mais dans la partie basse du village car elle récupère de nombreuses eaux pluviales des lotissements créés il y a de nombreuses années. Aucune construction n'est faite et ne pourra être faite en amont de mon terrain (d'après le PLU, vers le massif de Miery), de ce fait l'écoulement de l'eau ne sera jamais plus importante qu'aujourd'hui.

De plus ce terrain est surélevé entre 1m50 et 3m par rapport aux parcelles situées en dessous et au niveau zéro.

Dans les Servitudes sur les cours d'eau (Documents servitudes A4 de ce projet de PLU), il est noté qu'une emprise maximale de 4 m en bord de berge est applicable (Page 5/10). Vis-à-vis de la position de ce terrain, du classement en zone UBa (zone de densification, proche de l'école), de la surélévation, du classement en non-cours d'eau et des constructions alentours, j'estime qu'il n'est pas nécessaire de laisser cette emprise de 10 m.

Ma demande :

- Supprimer totalement cette servitude sur le ruisseau du Bachassol sur la partie en amont de la route d'Ourches, conformément à la position de l'état sur ce non-cours d'eau,

Ou

- De se mettre en concordance avec la Servitude A4 et donc que cette emprise soit de 4 m maximum et non de 10 m.

**Commentaires et avis technique de la commune :**

Ce ruisseau n'étant pas reconnu comme un cours d'eau par l'État, la commune est favorable pour réduire la servitude des zones tampon de 10 m à 5 m.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

| Dont acte.



### **Observation n° 79 – Zone inondable**

**Guardia Sébastien** : Parcelle 69 feuille 000ZW01 et parcelle 231

Sur le document 1.C page 77/169. Pourquoi le zonage est classé en hautement inondable en amont et en aval de la parcelle 231 ? Est-ce que la mairie s'achète une sécurité par rapport à la délivrance d'un permis de construire antérieur ?

Pourquoi la parcelle est-elle en hachurée violet, sachant que la continuité du cheminement de la zone ER 4 se ferait au nord du fossé Bachassol.

De plus compte tenu de la dangerosité du carrefour permettant de relier les voies de circulation piétonne en amont et en aval de celui-ci, il est permis de se poser la question de la pérennité du projet.

#### **Commentaires et avis technique de la commune :**

Cette cartographie a été réalisée par les services de l'État dédié à la question des risques naturels. La commune a l'obligation de tenir compte de l'état des connaissances en matière de risque. Cette carte est la dernière fournie en la matière par des experts.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Il s'agit ici de l'application de la carte des aléas dans les documents graphiques du PLU.*

### **Observation n° 80 – Bachassol**

**Guardia Sébastien** : Parcelle 69 Feuille 000ZW01. Document 1.C page 37/169

Il est fait état de nombreux ruisseaux, excepté Bachassol qui n'est pas identifié. A savoir que ce dernier est historiquement classé en tant que fossé. Au sujet de ce dernier il est question de la fragilité de ses berges suite à un effondrement dans les premières années de 2000.

Il est à préciser que l'unique raison pour laquelle le fossé et le terrain de la parcelle 69 ont partiellement été emportés est dû au non-entretien des berges, et principalement par la chute d'un arbre recouvert de lierre qui s'est abattu en travers du lit du fossé, créant un barrage naturel lors d'un gros épisode pluvieux.



**Commentaires et avis technique de la commune :**

Le Bachassol est bien reconnu comme un cours d'eau depuis la route d'Ourches par le Département.

Il est proposé de le matérialiser dans les plans de zonage 1 et 2.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les plans de zonage devront être mis à jour.*

---

**D - INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enfin, outre les observations ci-avant que je partage en grande partie, j'ai également demandé quelques éclaircissements au maître d'ouvrage.

Tout d'abord, je lui ai signalé des erreurs dans le projet qu'il s'est engagé à corriger.

Ensuite, à ma demande, il m'a indiqué que la commune ne comptait pas de marché forain sur son territoire, malgré plusieurs tentatives qui n'ont pas abouti. L'attractivité du centre-bourg gagnerait pourtant de la présence régulière de ces commerçants.

Je l'ai interrogé sur les mesures concernant le logement des personnes âgées qui est évoqué à plusieurs reprises dans le diagnostic notamment. Ce à quoi il m'a rappelé que l'OAP Charlemagne prévoyait des petits et moyens logements. Ceux-ci ne sont toutefois pas réservés spécifiquement aux personnes âgées.

J'ai également évoqué l'emprise de la Protection des abords de la chapelle Saint-Baudile qui ne coïncidait pas avec celle des zones du PLU (ni aussi de l'OAP Vieille ville), au risque d'entraîner un peu de confusion dans la lecture des documents. La commune maintient cette différenciation en raison, selon elle, de sources réglementaires différentes.

Enfin, à ma question sur les sources des zones indiquées comme inondables sur les documents graphiques, la commune a rappelé qu'il s'agit de l'application de la carte d'aléa. Une mention du « porter à connaissance » du Préfet dans le document 1D « Justifications » permettra d'écarter toute interrogation du citoyen sur le sujet, en précisant la nature du lien entre l'État et la commune sur cette question.





## CHAPITRE 6 - EVALUATION GLOBALE DU PROJET

### A - INTERET GENERAL DE LA DEMARCHE

Pour la commune d'Upie, disposant d'un PLU déjà ancien, la nécessité de moderniser son document d'urbanisme à l'aune des réglementations récentes et notamment de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui pose un « *objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050* », était une évidence.

La démarche engagée par la commune est donc pleinement justifiée.

La concertation préalable à la définition du projet a été de bonne qualité, permettant même à des citoyens de prendre part à sa construction via un groupe *ad hoc*. Par la suite, je me suis tenu à disposition du public au cours des cinq permanences en mairie prévues à l'enquête publique et, relativement à la taille de la commune, celui-ci s'est intéressé à la démarche.

Le dossier soumis à l'enquête était de bonne facture et lisible autant qu'il se peut d'un document d'urbanisme pour le grand public. Le résumé non technique permettait d'en avoir les problématiques essentielles et les différentes pièces étaient cohérentes entre elles.

### B - LES INTERROGATIONS SOULEVEES PAR LE PROJET

Si la qualité du dossier est réelle, il ressort néanmoins de ce qui précède que :

- Un certain nombre de sujets ayant trait à l'évaluation environnementale ont besoin d'être approfondis, mieux sourcés et dotés de mesures ERC plus détaillées ;
- En outre, plusieurs éléments des pièces du dossier ont besoin d'être complétés (mise à jour de la carte de zonage d'assainissement, méthode d'entretien des fossés, ER...) ;
- La mise en cohérence du PLU avec les documents supra-communaux doit être complétée sur tous ses aspects, en tenant, si nécessaire, de leurs évolutions prochaines ;
- Les prospectives démographiques doivent être revues au regard des dernières données de l'INSEE ;
- L'analyse des capacités résidentielles doit être revue pour mieux justifier les choix retenus pour le PLU ;
- Les objectifs de création de logements doivent être repris dans le respect du PLH 2025-2030 qui sera définitivement adopté dans quelques semaines, tout en maintenant une densité minimale de 25 logements à l'hectare ;



- Toute construction nouvelle devra clairement - et cela devra être signifié à plusieurs endroits du PLU - être conditionnée à la mise à niveau de la STEU et à l'assurance d'une disponibilité en eau potable suffisante ;
- La zone économique nouvelle des Boudras (2AUI) devra être abandonnée, l'EPCI y étant opposé.

J'ajouterais qu'il serait pertinent d'analyser finement le projet de centrale photovoltaïque porté par les propriétaires du secteur de 3 Fonds Est qui, sous réserve qu'il répond aux exigences en la matière, pourrait constituer une source de revenus pour la commune.

Ces modifications infléchissent les options de développement qui figurent au projet, notamment la création de logements et l'abandon de la nouvelle zone économique :

- L'objectif du PADD de recentrer le développement urbain sur le noyau communal n'est pas remis en cause dans son principe, mais dans ses axes plus opérationnels correspondant aux besoins en logements, et l'OAP afférente au secteur Charlemagne devra être repensée ;
- Le renforcement de l'offre économique, autre priorité du PADD, se voit amputée de la nouvelle zone d'activités économiques qui avait été envisagée au Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine.

Au terme de cette enquête publique, le conseil municipal sera amené à se prononcer sur un document modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Si ces changements en modifient l'économie générale, l'article L 123-14 du Code de l'environnement impose au maître d'ouvrage d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.

Il m'apparaît – mais seul le juge peut en décider - que les modifications nécessaires à l'adaptation du projet de révision du PLU de la commune d'Upie sont substantielles, au sens où, d'une part, certains sujets peuvent conduire à revoir les orientations du projet et que, d'autre part, l'accumulation des modifications peut entraîner une remise en cause de l'économie générale du projet. Ce qui pourrait entraîner une certaine fragilité juridique du document validé par le conseil municipal. Le public pourrait, en outre, estimer que le PLU adopté s'est nettement écarté de celui qui lui avait été soumis à l'enquête publique. J'en alerte donc le maître d'ouvrage, seul décideur de la suite à donner.



*Chabeuil, le 28 août 2024*

Gérard PAYET  
Commissaire Enquêteur