

Commune d'UPIE
Département de la Drôme

ENQUETE PUBLIQUE

(du 1^{er} au 31 juillet 2025)

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
Analyse du commissaire enquêteur

Manuel VAUCOULOUX, commissaire enquêteur
Gérard PAYET, suppléant

Le Commissaire Enquêteur titulaire



Manuel VAUCOULOUX

Sommaire

5 OBJET, OBJECTIFS ET FONDEMENTS JURIDIQUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1 <i>L'objet et les objectifs de l'enquête</i>	3
1.2 <i>Considérations législatives et réglementaires</i>	3
2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
2.1 <i>Les démarches préalables</i>	5
2.2 <i>Les conditions d'accueil et d'expression du public</i>	5
3 LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	5
3.1 <i>Documents écrits</i>	5
3.2 <i>Documents graphiques</i>	6
4 LA CONCERTATION	6
5 ELEMENTS DU PROJET	6
5.1 <i>Les points clefs du diagnostic territorial</i>	6
5.1.1 <i>Analyse socio-démographique</i>	6
5.1.2 <i>L'emploi</i>	7
5.1.3 <i>La mixité sociale</i>	7
5.1.4 <i>Les activités économiques</i>	8
5.1.5 <i>La mixité fonctionnelle</i>	10
5.1.6 <i>Habitat et urbanisation</i>	11
5.2 <i>Etat initial de l'environnement</i>	11
5.2.1 <i>Le changement climatique</i>	11
5.2.2 <i>La préservation de la biodiversité</i>	12
5.2.3 <i>La gestion des ressources pour les besoins humains</i>	13
5.2.4 <i>Les risques et nuisances</i>	15
5.3 <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</i>	15
5.4 <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	16
5.5 <i>Le zonage et les règles d'urbanisation</i>	19
5.5.1 <i>Les zones urbanisables</i>	19
5.5.2 <i>Les zones à urbaniser</i>	21
5.5.3 <i>Les zones agricoles</i>	21
5.5.4 <i>Les zones naturelles</i>	22
5.5.5 <i>Considérations applicables à toutes les zones</i>	23
6 LA CONSOMMATION DU FONCIER ET LA DENSIFICATION	24
7 LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	25
7.1 <i>Schéma de cohérence Territoriale (SCoT)</i>	25
7.2 <i>Plan Local de l'Habitat (PLH)</i>	26
7.3 <i>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)</i>	26
7.4 <i>Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)</i>	27
7.5 <i>Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRi)</i>	27
7.6 <i>Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)</i>	27
7.7 <i>Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)</i>	27
8 EVITER, REDUIRE, COMPENSER (ERC)	28
9 LES AVIS FORMULES PAR LES INSTITUTIONS ET LES PERSONNES PUBLIQUES	29
9.1 <i>Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne Rhône Alpes</i>	29
9.2 <i>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</i>	29
9.3 <i>Syndicat Mixte du SCoT Rovaltain Drôme Ardèche</i>	29
9.4 <i>Valence Romans Agglo</i>	29
9.5 <i>Direction Départementale des Territoires (DDT) Service aménagement du territoire et risques</i>	30
9.6 <i>Conseil Départemental de la Drôme</i>	30
9.7 <i>Chambre d'Agriculture de la Drôme</i>	30
9.8 <i>Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)</i>	30
9.9 <i>Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO)</i>	30
10 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	31
11 LES ENSEIGNEMENTS DES REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	34
12 LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT	34

1 OBJET, OBJECTIFS ET FONDEMENTS JURIDIQUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 L'objet et les objectifs de l'enquête

Il est utile de signaler une singularité de l'enquête : elle fait suite à celle, de même objet, réalisée du 27 juin au 27 juillet 2024. Divers projets et réalisations envisagés étaient susceptibles de générer des recours invalidant la démarche. A titre d'exemples : les objectifs de création de logements ne respectaient pas les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 ; l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), qui a compétence en matière de développement économique était opposé au projet de création de la zone économique nouvelle des Boudras.

Les motifs et objectifs qui justifient pour le maître d'ouvrage le présent projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont notamment :

- la mise en compatibilité du PLU avec les évolutions réglementaires et législatives récentes, et avec les documents supra-communaux,
- la programmation d'une évolution mesurée et contrôlée de la population en assurant un parcours résidentiel aux habitants, en optimisant la consommation foncière, dans le respect des caractéristiques paysagères, environnementales, patrimoniales, architecturales propres à la commune,
- la satisfaction des besoins communaux en matière de qualité de vie, d'habitat, de services et de développement économique,
- la prévention des risques naturels ainsi que des pollutions et nuisances de toute nature en veillant à ne pas aggraver les facteurs de risque.

1.2 Considérations législatives et réglementaires

1.2.1 La procédure

L'engagement de la procédure

La délibération du conseil municipal du 10 mars 2025 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet.

Monsieur le Maire de UPIE a sollicité, par sa demande enregistrée le 28 mars 2025 par le Tribunal Administratif de Grenoble, la désignation d'un commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU communal.

L'ordonnance du Tribunal Administratif de Grenoble référencée E 25000080/38 en date du 9 avril 2025 a désigné Manuel VAUCOULOUX commissaire enquêteur, en charge de la conduite de la présente enquête, et Gérard PAYET en qualité de suppléant.

Par arrêté n° 038/2025 du 13 mai 2025, Monsieur le Maire d'Upie a lancé la mise à enquête publique de la révision générale du plan local d'urbanisme de la Commune d'Upie.

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux :

Avant les 15 jours précédant l'ouverture de l'enquête :

- Le Dauphiné Libéré, le 13 juin 2025
- Le Crestois, le 13 juin 2025.

Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête :

- Le Dauphiné Libéré, le 1^{er} juillet 2025
- Le Crestois, les 04 et 13 juillet 2025.

L'enquête publique s'est tenue du 1^{er} au 31 juillet 2025, soit 31 jours consécutifs.

La version papier du dossier d'enquête a été remise au commissaire enquêteur, qui l'a visée, paraphée et remise à la disposition du maître d'ouvrage préalablement à l'ouverture de l'enquête. Elle a ainsi pu être mise à la disposition du public pendant et hors permanences, lesquelles ont été arrêtées comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Dates et horaires des permanences
Samedi 05 juillet 2025, de 9 heures à 12 heures
Vendredi 11 juillet 2025, de 15 heures à 18 heures 30
Lundi 21 juillet 2025, de 9 heures à 12 heures
Jeudi 31 juillet 2025, de 14 heures à 17 heures

L'avis d'enquête affiché était, comme a pu le constater le commissaire enquêteur, bien visible sur le panneau d'affichage face à la porte de la mairie, accompagné de divers documents d'illustration du projet. Le commissaire enquêteur renvoie, à ce sujet, au certificat d'affichage produit en annexe et naturellement à l'article L143-22 du Code de l'Urbanisme.

Ont ainsi été accessibles les documents du dossier d'enquête listés au chapitre 3.

Un registre d'enquête papier, que le pétitionnaire a ouvert et visé, a été mis à la disposition du public en mairie d'Upie pendant toute la durée de l'enquête. Le public pouvait également déposer ses observations et suggestions par courrier ou par voie dématérialisée, à l'attention du commissaire enquêteur.

Les formalités de clôture

Le registre d'enquête a été déclaré clos le 31 juillet 2025 à 17 heures. Ce même 31 juillet, le commissaire enquêteur a signé et fermé le registre, puis présenté à M. Jean-Jacques BRUSCHINI, Maire, son procès-verbal de synthèse, afin de vérifier la bonne compréhension de ce document. Il l'a ensuite adressé à Monsieur le Maire d'Upie sous forme dématérialisée.

Le mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur appelle de sa part les appréciations consignées dans le chapitre 11 du présent rapport.

Conformément aux dispositions de la circulaire du Conseil d'Etat du 20/01/2022 et à celles de l'arrêté du Maire du 13 mai 2025, le commissaire enquêteur rendra destinataires de son rapport et de ses conclusions motivées, en versions papier et dématérialisée, Monsieur le Maire d'Upie ainsi que le Tribunal Administratif de Grenoble, en version dématérialisée.

Il laissera au pétitionnaire le soin d'en assurer la transmission à la préfecture de la Drôme.

1.2.2 Autres considérations

La procédure engagée est, en l'espèce, régie par le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1 et L.101-2, le Code de l'Environnement et notamment son chapitre III du titre II du livre Ier et suivants.

Une bonne douzaine de lois encadrent, de près ou de loin, la démarche.

Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux, qu'il s'agisse du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée, du Programme Local de l'Habitat (PLH) ou du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Rhône-Méditerranée.

2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Les démarches préalables

Le commissaire s'est entretenu, le mardi 13 mai 2025, avec Monsieur Jean-Jacques Bruschini, Maire de Upie et Madame Nathalie Robin, secrétaire administrative. L'occasion a ainsi été donnée de préciser différents points liés à la procédure d'enquête, comme indiqué au § 1.2.1.

2.2 Les conditions d'accueil et d'expression du public

Le commissaire enquêteur a pu constater :

- la suffisance des dispositifs permettant la consignation des observations du public,
- la conformité des locaux pour une présentation des documents et pour les échanges qui étaient susceptibles de s'y tenir.

3 LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Documents écrits

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 10 mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- Arrêté du Maire n° 038/2025 du 13 mai 2025 précisant les modalités de l'enquête publique
- Rapport de présentation :
 - * diagnostic territorial
 - * analyse du paysage et du bâti
 - * état initial de l'environnement et évaluation environnementale
 - * justification des choix retenus.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement
- Liste des emplacements réservés
- Annexes
- Avis des institutions et personnes publiques :
 - * Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
 - * Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes
 - * Direction Départementale des Territoires (DDT), Service Aménagement du territoire et risques
 - * Département de la Drôme
 - * Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

N. B. : étaient produits pour simple information, les divers extraits du registre des délibérations du conseil municipal traitant de la démarche ayant conduit à l'arrêté du projet. 21 avril 2022 : modification des objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure ; 21 avril 2022 : débat sur les orientations du PADD ; 02 mai 2023 : porté à connaissance de la modification du PADD ; 02 octobre 2023 : modification du PADD ; 04 mars 2024 : arrêt des études du projet vde révision du PLU et présentation du bilan de la concertation du 10 juillet 2020 au 29 février 2024 ; 02 décembre 2024 : annulation de l'arrêt des études de la révision du PLU du 04 mars 2024 ; 02 décembre 2024 :

annulation de l'arrêt des études de la révision du PLU du 04 mars 2024 ; 02 décembre 2024 : débat sur les orientations du nouveau PADD ; 02 décembre 2024 : modalités de la concertation de la révision du PLU ; 10 mars 2025 : arrêt n° 2 du projet de révision du PLU et de présentation de la concertation du 10 juillet 2020 au 28 février 2025.

3.2 Documents graphiques

- Règlement graphique :

* plan de zonage n° 1, échelle 1/6000^{ème}

* plan de zonage n° 2, échelle 1/6000^{ème}

4 LA CONCERTATION

La délibération du conseil municipal du 02 décembre 2024 en prévoyait l'affichage, la possibilité d'écrire au maire et la mise à disposition du public d'un registre de recueil de ses observations. Ainsi que le précise le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, les corrections apportées au dossier depuis le 4 mars 2024 ayant uniquement consisté à intégrer les corrections demandées par les institutions et personnes publiques et non reprendre les études, il ne lui a pas paru nécessaire de rouvrir la concertation préalable.

Pour mémoire, la concertation mise en œuvre pour le projet initial arrêté en n° 1 et dont le bilan a été tiré le 04 mars 2024 par le conseil municipal avait de multiples formes : 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 thématiques, réunions publiques avec la population, cahier d'observation tenu à la disposition du public en mairie, supports numériques mis à disposition du public, exposition publique, réunion publique du 20 janvier 2023 présentant le contexte réglementaire et supra-communal, ainsi que la synthèse du diagnostic et des grandes lignes du projet (PADD, zonage et OAP). Les élus avaient en outre rencontré des artisans et deux agriculteurs en vue de connaître les besoins en matière économique.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Les raisons de la concertation préalable réduite sont exposées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse : la délibération du 2 décembre 2024 ne prévoyait pas la mise en place de nouvelles modalités de concertation.

Il est heureux de constater que le bilan de la concertation préalable relative au projet ayant fait l'objet de l'arrêt n° 1 a été conduite de façon satisfaisante et a échappé à une présentation selon un plan comptable. Elle s'est par ailleurs faite sans recours à la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), lequel n'est pas une obligation légale.

5 ELEMENTS DU PROJET

Le commissaire enquêteur, se référant naturellement au contenu du dossier, en retient ci-après les éléments susceptibles d'aider à son analyse.

5.1 Les points clefs du diagnostic territorial

5.1.1 Analyse socio-démographique

La population de la commune était en 2021, selon l'INSEE, de 1524 personnes, du même ordre que celle recensée en 2015.

Cette stagnation s'inscrit en rupture avec la dynamique démographique, très forte entre 1999 et 2012 (+ 40%).

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Le projet de PADD fixe, dans son sous-axe 2.1 hors résidences touristiques, un objectif de production de 80 logements nouveaux minimum dans les 10 prochaines années (dont 7 par changement de destination de bâtiments existants). Ce qui correspondrait à une croissance démographique voisine de + 0,6 % par an, soit 9 habitants supplémentaires par an en moyenne si l'on admet le ratio de 2,26 personnes par ménage. L'objectif de 80 logements devrait permettre d'accueillir environ 90 personnes nouvelles et Valence Romans Agglo reconnaît la compatibilité des chiffres donnés dans le rapport de présentation, soit 85 logements. Le PADD prévoit une fourchette de 90 à 100 habitants supplémentaires. Le dépassement de l'objectif PLH serait, selon Valence Romans Agglo, de 109 logements. A défaut de précision concernant le calcul, il est retenu de maintenir la démonstration faite dans le rapport. Le calcul fait en outre apparaître un total de 700 résidences environ à l'horizon 2034, soit une différence de l'ordre de 45 logements, estimée dans le PADD à 40. Il est donc légitime d'énoncer que l'objectif du PADD est grosso modo atteint.

5.1.2 L'emploi

La part des inactifs non scolarisés et non retraités est particulièrement faible à Upie, avec un taux de 5,4 % de la population de 15 à 64 ans (contre 8,5% sur l'ensemble du territoire français). Les retraités et préretraités jusqu'à 64 ans représentent le même pourcentage de la population.

Seuls 15,4% des habitants travaillent aujourd'hui sur la commune.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

La distance entre le domicile et le travail sous-tend un enjeu de déplacement aussi bien pour la qualité de vie des habitants (facilité et coût du transport) que pour l'environnement (production de gaz à effet de serre liée aux déplacements motorisés).

5.1.3 La mixité sociale

Les mixités sociale et fonctionnelles ne sont réglementées ni en zones UA, UB, UI, UE et UL, ni en zones A et N.

Au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement doit délimiter des secteurs de mixité sociale, dans lesquels les programmes de construction créés devront prévoir une part minimale de logements sociaux conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation.

L'article 17 de la loi Différenciation, Décentralisation et Déconcentration (dite 3DS) de 2022 pérennise l'application du dispositif SRU faisant obligation d'un taux légal de logements sociaux (20% ou 25% selon le niveau de tension locative des territoires). Elle supprime la date butoir de 2025 concernant les 33% du nombre de logements sociaux locatifs manquants.

Upie n'est pas concernée par les obligations en matière de logement social fixées par l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, des obligations lui sont fixées par le SCoT et le PLH.

Les logements locatifs sociaux existants correspondent principalement à des T3 (49%) et T4 (40%) lesquels répondent à des besoins de jeunes familles de 3 ou 4 personnes.

L'opération de Boudras en cours d'achèvement à la date de rédaction du diagnostic compte un total de 16 logements sociaux dont la moitié en locatif et l'autre moitié en accession sociale. Cette opération porte le nombre de logements sociaux sur la commune à 51 unités dont 43 logements locatifs sociaux et 8 logements en accession sociale.

Ainsi que l'expose le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse auquel le commissaire enquêteur renvoie, une obligation est fixée dans le règlement de la zone 1AU et destine 30% des logements créés, à du social. 20 logements aidés devraient être réalisés durant la temporalité du PLU. Une obligation est fixée dans le règlement de la zone 1AU et destine 30% des logements

créés, à du social. La commune fait usage des possibilités permises par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme en matière de mixité sociale. 20 logements aidés seront réalisés durant la temporalité du PLU, dont 10 engagés sur l'opération en face du supermarché et environ 10 imposés par le PLU sur Charlemagne, soit ¼ des logements mis sur le marché sur la période 2022-2034. Il s'agit d'un effort significatif : la commune comptera au total, en 2034, 10% de logements aidés au sein de son parc de résidences principales.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Le marché locatif privé présent à Upie répond à des besoins spécifiques dans les parcours résidentiels de la population et est donc à maintenir. Il en est de même du parc locatif social qui répond à des besoins et des moments des parcours résidentiels également spécifiques.

Les secteurs de mixité sociale, en référence aux dispositions des articles L.151-15 du Code de l'Urbanisme, ne sont pas fixés dans le règlement. Par voie de conséquence, le pourcentage minimum de certains types de logements à affecter à des logements sociaux (PLUS et PLAI) ou en accession sociale n'est pas précisé.

5.1.4 Les activités économiques

L'agriculture

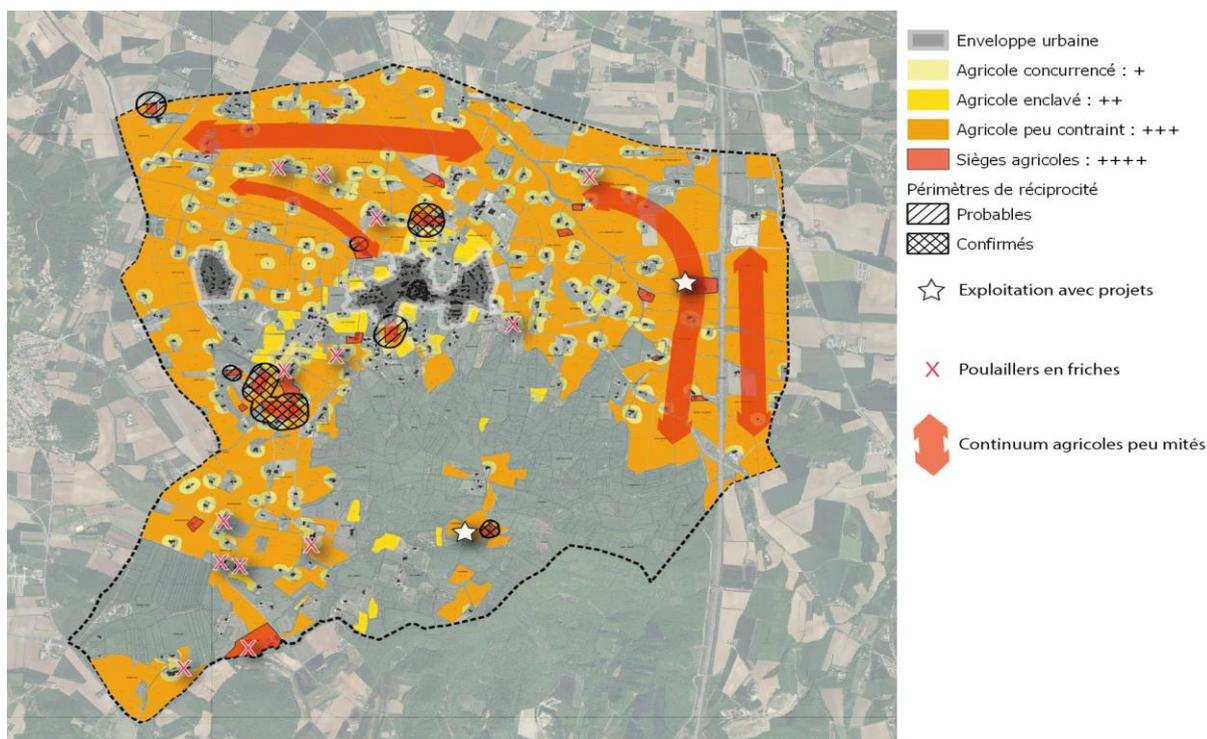
La commune d'Upie est marquée par une présence importante de surfaces agricoles, qui représentent près de 960 hectares, soit près de 50% de la superficie communale.

Les activités qui s'y exercent sont du type agriculture intensive : maïs, blé, colza, soja.

En 2021, 17 sièges ou établissements agricoles étaient présents sur l'ensemble des surfaces agricoles.

Le schéma présenté ci-après, extrait du diagnostic territorial, constitue une synthèse visuelle des enjeux issus du diagnostic agricole.

Les secteurs présentant les conditions les plus favorables à l'activité agricole sont ceux apparaissant en rouge (grands continums et sièges agricoles existants) et les nombreux terrains apparaissant en orange, fragmentés par la résidentialisation des zones rurales de la commune. Ces secteurs sont les plus propices au développement de nouvelles exploitations.



Extrait du sous-dossier d'enquête « diagnostic territorial »

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

156 hectares sont recensés en agriculture biologique pour 23 exploitations. Le Signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) constitue un enjeu majeur pour le territoire communal.

Comme le signale le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, plusieurs agriculteurs dont un maraîcher et un agriculteur boulanger pratiquent une agriculture biologique et de proximité. La commune loue à l'un de ces agriculteurs une parcelle de 18 000 m² pour valoriser ce type d'agriculture.

Les activités non agricoles

119 établissements étaient recensés fin 2018 sur le territoire communal.

Près de 25 % de ceux-ci œuvrent dans les secteurs de la construction et du commerce de gros et de détail, des transports, de l'hébergement et de la restauration.

Près de 20 % sont dédiés aux activités spécialisées, scientifiques et techniques, de services administratifs et de soutien.

Les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale représentent environ 13 % des établissements.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Le secteur des Boudras, mis en place après l'approbation du PLU en 2006 et ayant été urbanisé principalement avant 2010, est un secteur à vocation d'activités principalement. A ce jour, les capacités foncières du site sont épuisées et la commune ne dispose plus de réserve pour l'accueil de nouvelles entreprises en dehors d'un turn-over avec les entreprises déjà présentes.

Commerce

La commune d'Upie compte 8 entités de type commercial, soit environ 1 enseigne pour 190 habitants. L'offre commerciale est donc modeste.

Ces activités répondent à des besoins quotidiens de la population locale mais aussi des petites communes aux alentours. Elles forment, toute proportion gardée, les locomotives commerciales de la commune.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Non seulement les commerces sont peu connectés les uns aux autres, mais le début de polarité formé par la supérette et la pharmacie est localisé dans l'ouest de la vieille ville alors que d'autres commerces et les équipements de proximité qui animent la vie du village sont, eux, dans l'est.

Malgré tout, la démarche vise bien à protéger le commerce de centre-ville et à limiter l'implantation de commerces en périphérie afin d'éviter la concurrence au dispositif Action Cœur de Ville.

Industrie

Le territoire communal ne compte aucun site industriel.

Des établissements d'artisanat sont localisés, soit dans la zone d'activités des Boudras, soit disséminés dans les secteurs agricoles de la commune. De nombreux artisans sont en effet installés dans d'anciennes exploitations agricoles ou partagent leurs locaux avec des exploitations agricoles.

Malgré l'importance de l'activité agricole sur la commune, on ne compte aucune entreprise agro-alimentaire sur Upie.

Tourisme

La commune dispose d'attraits touristiques dont le parc zoologique, de rayonnement départemental. S'y ajoutent le centre événementiel et d'hébergement de Valsoyo, la visite de la ville médiévale et les itinéraires pédestres et cyclables traversant la commune.

La commune est également une base arrière intéressante pour le tourisme nature-randonnée, notamment en lien avec le Vercors, la vallée de la Drôme et le Pays Diois.



Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Les activités artisanales et surtout les espoirs d'augmentation de la fréquentation touristique supposent le développement des capacités d'accueil du camping, de cinq gîtes et du centre événementiel et d'hébergement de Valsoyo.

Patrimoine

Six Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) sont présentes.

La chapelle Saint-Baudille est un bâtiment du XII^e siècle inscrit aux Monuments Historiques. Elle bénéficie d'un haut niveau de protection patrimoniale par le biais d'un Périmètre de Protection des Abords.

En revanche, la vieille-ville, bien qu'elle présente une richesse patrimoniale importante, un impact paysager très marquant et des qualités de composition d'ensemble de grande qualité, ne bénéficie pas de protection patrimoniale directe.

5.1.5 La mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle ou « diversité des fonctions urbaines et rurales » a pour objectif de permettre la pluralité des fonctions économiques, culturelles, sociales, de transport et d'habitat sur un même espace, conçu de façon plus ou moins large : secteur, quartier, lotissement ou immeuble.

Les zones à urbaniser sont les plus à même d'accueillir une mixité fonctionnelle.

Leur délimitation est, en effet, justifiée fondamentalement par un élément neutre, à savoir l'existence d'équipements suffisants pour desservir les constructions à implanter dans la zone ou en périphérie immédiate.

Les zones agricoles ainsi que les zones naturelles et forestières ne peuvent admettre qu'une mixité fonctionnelle limitée. La destination privilégiée est très logiquement « agricole et forestière » ; en outre, elle ne se déploie dans ses deux sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » que dans les zones naturelles.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

La zone UA est principalement une zone à vocation mixte typique d'un centre-bourg et participant à l'animation de la vie communale, notamment sur le plan du commerce de proximité.

La création d'une centralité de village autour de la place Charlemagne en s'appuyant sur les équipements et espaces publics qualitatifs déjà présents pourrait permettre l'implantation de nouveaux commerces de proximité et de nouveaux logements.

5.1.6 Habitat et urbanisation

Plus de 90 % des logements sont des maisons individuelles. 80 % des habitants sont propriétaires.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a intégré dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU les logements en accession sociale (PSLA) occupés ayant fait l'objet d'un contrat de location postérieur à la publication de la loi et établi pour une durée de 5 ans après levée d'option par les occupants. De plus, depuis le 1er janvier 2019, sont concernés les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS).

Les demandes les plus fréquentes en logements sociaux concernent les T2 (50% des demandes en 2019), suivies des demandes de T3 (36% des demandes en 2019).

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Au total, les T4 pièces ou plus représentent près de 85,2 % de tout le parc de logements. La part des logements petits et moyens est donc faible et il convient de relever que seule une demande sur 7 de T2 a reçu une suite favorable. Cela montre une réelle demande de ce type de produit et une insuffisance de l'offre en la matière, à comparer avec la taille moyenne des ménages.

Il sera nécessaire de répondre aux besoins actuels en petits et moyens logements et d'anticiper les futurs besoins.

Ainsi que le relève le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, les règlements supra-communaux limitent l'extension de la commune (6 logements par an et 25 logements / hectare) ce qui limite dans le même temps le nombre de logements locatifs et l'attractivité globale de la commune.

La réalité de l'urbanisation des dents creuses reste à appréhender.

5.2 Etat initial de l'environnement

5.2.1 Le changement climatique

Dans ce contexte de changement climatique, la commune d'Upie est vulnérable quant à la disponibilité de la ressource en eau et à l'enjeu biodiversité.

Les hausses de température ont toute chance de diminuer la ressource en eau, notamment en été, ce qui peut entraîner des conflits d'usage entre les besoins d'irrigation et l'alimentation en eau potable.

Outre les effets des interventions humaines, la biodiversité a des chances d'être affectée par le dérèglement climatique. A titre d'exemple, certaines essences forestières présentes peuvent périr.

Une large partie du territoire communal est concernée par des aléas faibles à forts de retrait-gonflement des argiles. Les articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation définissent les cas et les conditions de réalisation d'une étude géotechnique préalable à la construction.

5.2.2 *La préservation de la biodiversité*

La commune ne comprend pas de zones Natura 2000¹ ni de Zones Naturelles d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique (ZNIEFF)². En revanche, il existe des secteurs où la biodiversité présente appelle des mesures de protection voire de redynamisation ; il en est ainsi notamment des espaces boisés et des zones humides constituant la trame verte et bleue.

La trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame Verte et Bleue propose une inversion de regard qui permet de mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles les plus structurants du territoire et de mieux les intégrer dans le projet communal ou intercommunal. Le débat peut s'orienter ainsi plus facilement sur la préservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.

La trame bleue, à Upie, comprend des réservoirs de biodiversité que sont les grands espaces forestiers, les pelouses sèches et les vergers extensifs, différents cours d'eau et des zones humides, lesquelles doivent leur existence au réseau hydrographique relativement dense.

La trame verte ne comporte pas de corridors écologiques ou de réservoirs de biodiversité mais une grande partie du territoire communal est un espace perméable relais. Ladite trame se situe néanmoins à proximité d'un corridor écologique à restaurer en vue du maintien d'un lien écologique entre deux grands espaces naturels que sont le Vercors à l'est et le massif ardéchois à l'ouest. Les enjeux sont la restauration d'un maillage de végétation arborée sur le territoire de la commune (ripisylve, haie, forêt).

- Concernant les zones humides, dont les éléments de sauvegarde et les mesures de compensation semblaient au commissaire enquêteur devoir être davantage précisées, le maître d'ouvrage a apporté une réponse satisfaisante, à savoir « tout ce qui n'est pas rendu possible explicitement par les dispositions du règlement énoncées en pages 11 et 12 est interdit et des compensations sont prévues en cas d'impact parmi les possibilités limitées d'intervenir. Les prescriptions en la matière permettent d'apporter des protections autour des zones humides les plus sensibles. Environ 108 hectares sont concernés par ces protections. Les prescriptions en la matière permettent d'apporter des protections autour des zones humides les plus sensibles. Et environ 108 hectares sont concernés par ces protections ».

¹ Le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelles qu'elles contiennent.

² Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Un coefficient de biotope³ a été prévu par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Il permet d'imposer dans le règlement du PLU une « part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». Son intérêt est d'offrir un panel de solutions afin de construire selon les préférences sans renier les attentions à accorder à la biodiversité, au paysage et au rafraîchissement du village.

La thématique « Eviter, Réduire et Compenser » mériterait d'être abordée de façon plus explicite.

5.2.3 La gestion des ressources pour les besoins humains

La ressource en eau

La commune d'Upie ne comprend pas de captage d'eau potable et ne se situe pas dans une aire d'alimentation des captages prioritaires. Les volumes sont prélevés dans quatre forages, associés à quatre réservoirs qui assurent l'alimentation en eau potable.

Les ressources du Syndicat Intercommunal des Eaux du Sud Valentinois, qui assure la distribution, sont les forages de Ladevaux, la station de pompage des Tromparents et les sources captées dans la Raye.

Les estimations des besoins à satisfaire et des ressources en eau potable disponibles dans les dix ans à venir sont présentées dans le sous-dossier d'enquête « évaluation environnementale ». Les volumes prélevables autorisés annuellement sont de l'ordre de 580000 m³. Le volume annuel Ladevaux actuellement prélevé est voisin de 340000 m³. Sachant que le volume d'eau potable pour l'alimentation d'un habitant est de 100 m³ par an, les besoins supplémentaires au regard de l'évolution de la population communale seraient voisins de 10000 m³. Soit un besoin total futur de l'ordre de 350000 m³, largement inférieur aux volumes prélevables autorisés.

Le rendement du réseau de distribution était, en 2022, de 90,4 %, avec un indice linéaire de perte de 1,11 m³/j/km.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Les ressources en eau disponible paraissent de nature à satisfaire quantitativement les besoins futurs de la commune. Le syndicat gestionnaire dispose, comme le signale le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, de volumes d'eau suffisants pour absorber l'accueil de population envisagée dans le projet de PLU.

La question de la sécurisation de la ressource en eau reste posée.

La préservation de la quantité des masses d'eau souterraines constitue un enjeu de première importance. Encore faut-il observer que leur qualité est médiocre.

La qualité de l'eau distribuée, telle qu'exposée dans le sous-dossier « évaluation environnementale », présente, selon le contrôle sanitaire effectué en 2022, des taux de conformité de 100 % pour la microbiologie et de 100 % pour les paramètres physico-chimiques.

Il devrait être, entre autres, imposé aux propriétaires l'entretien des puits perdus existants et l'interdiction de toute création de tels dispositifs.

³ Le coefficient de biotope offre une gamme de modes de végétalisation qui ne se limite pas à la seule pleine terre, ainsi que le prévoit le coefficient d'espaces verts. Un autre outil, le coefficient de naturalité, a une vocation voisine. Il comprend le coefficient qui détermine la surface éco-aménageable théorique à atteindre sur la parcelle de projet. Ce coefficient doit varier en fonction de la densité du bâti et des possibilités réelles de végétalisation. Une méthode de calcul donne de plus à chaque critère du projet une importance plus ou moins pondérée, permettant d'obtenir la surface éco-aménagée réelle du projet. Cette méthode doit pouvoir s'adapter à l'objectif du secteur, par exemple s'il est nécessaire d'agir en priorité sur le rafraîchissement ou sur le paysage.

L'assainissement

Le dispositif de traitement des eaux usées domestiques est principalement constitué d'un lagunage naturel. Divers dispositifs, filtres à sable, filtres à miscanthus, ont tenté de compenser son insuffisance, apparemment sans succès.

Le devenir et l'incidence des eaux pluviales acheminées vers le milieu récepteur en cas d'impossibilité de traitement sur site restent à apprécier. Les débits admis dans les réseaux sont globalement supérieurs aux débits théoriques. Cela traduit l'importance des apports d'eaux claires parasites. La station est donc également sous-dimensionnée en termes de charge hydraulique.

Par délibération du 2 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales à la source, par infiltration superficielle, en privilégiant les solutions végétales et les aménagements multifonctionnels, ou encore en réduisant l'imperméabilisation.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

La station de traitement des eaux usées a été jugée non conforme en 2018. Le suivi du milieu a montré un impact du rejet de l'installation sur la qualité du cours d'eau La Jalatte. Sa mise aux normes est un facteur déterminant pour le développement urbain envisagé.

Ainsi que le précise le maître d'ouvrage, le service assainissement de Valence Romans Agglo espère lancer la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux fin d'année 2025.

L'énergie

L'incitation à l'utilisation des énergies renouvelables est basée sur les objectifs territoriaux du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône Alpes et nationaux (Loi Climat et Résilience) apportant des réponses aux effets du changement climatique.

Le sous-secteur Aar « *Zone agricole-photovoltaïsme restreint* » admet des installations d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïques tout en limitant leurs surface et nombre. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages, notamment depuis et vers les cônes de vue repérés au plan de zonage, non plus qu'aux fonctionnalités environnementales.

La zone Npv « *Zone naturelle admettant les installations photovoltaïques* » correspond à une centrale photovoltaïque existante et une zone d'ancienne carrière sur laquelle un projet de parc photovoltaïque est en réflexion (des mesures sont proposées afin de compenser les incidences négatives sur l'environnement).

Le règlement prévoit des dispositifs de production d'énergie solaire intégrés à l'enveloppe des constructions.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

La réduction des déplacements motorisés à proximité des équipements est une orientation certes louable, mais limitée dans ses effets : 85 % de la population active ayant un emploi hors de la commune, l'essentiel des déplacements continuera très probablement de se faire de façon motorisée pour gagner les lieux de travail.

La question de la mise en place de bornes d'alimentation électrique de véhicules automobiles n'est pas abordée, mais le maître d'ouvrage déclare à ce propos, dans son mémoire en réponse, que le conseil municipal est très favorable à la mise place d'un certain nombre de bornes électriques et entend travailler prochainement à cet aspect de la mobilité "verte".

5.2.4 Les risques et nuisances

Inondations

La commune d'Upie est exposée à des risques d'inondation liés aux débordements et à la rupture de digues de la Jalatte, du Loye, de leurs principaux affluents et de certains ruisseaux, ravins et fossés.

Une carte d'aléas a été réalisée par modélisation hydraulique d'une crue de fréquence centennale.

Selon le sixième Rapport du Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC), il convient de s'attendre, d'ici 2050, à une augmentation du ruissellement des pluies, des débordements des cours d'eau et des submersions des côtes dans presque toutes les régions de France, avec des volumes d'eau importants sur des durées courtes.

Retrait des argiles

Le territoire de la commune d'Upie est concerné par des zones de susceptibilité au retrait-gonflement des argiles moyennes à fortes.

Risques sismiques

Le territoire communal est soumis dans sa totalité à un risque sismique de catégorie 3 correspondant à une sismicité modérée.

Feux de forêt

En plus du risque d'inondation par les cours d'eau, la commune est également concernée par le risque de feux de forêts, faible à très faible sur la majorité de son territoire.

Cependant, certaines zones sont concernées par un aléa fort à très fort. De plus, depuis quelques années et en lien avec le réchauffement climatique global, ce risque pourrait s'aggraver, en particulier avec les sécheresses qui seront de plus en plus nombreuses.

Nuisances sonores

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques existantes ou à créer.

Risques technologiques

Il n'existe aucun établissement SEVESO sur le territoire.

Trois établissements visés par la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumis au régime de l'autorisation, sont implantés sur le territoire de la commune d'Upie.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Afin de réduire les risques, il est prévu que les opérations d'aménagement et de construction contribuent à ne pas aggraver la situation dans les secteurs inondables, à l'exception de quelques secteurs concernés par des aléas moyens, faibles ou résiduels.

Une gestion des ruissellements à la source qui privilégie un rejet tamponné vers le milieu naturel devra être appliquée. Le risque feux de forêt pourrait s'aggraver, du fait des perspectives de sécheresse croissante liée au réchauffement climatique.

5.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les objectifs évoqués dans le § 1.1 ont été déclinés dans le PADD en quatre orientations traduisant l'évolution du territoire dans la dizaine d'années à venir.

Orientation n° 1 : recentrer le développement urbain sur le noyau communal et construire une centralité de bourg affirmée.

L'objectif est de construire une dynamique de centralité sur la commune, inscrite dans une trajectoire ambitieuse de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un développement moins consommateur de foncier.

Il s'agit par ailleurs de protéger le patrimoine et notamment celui de la vieille ville et de préserver la qualité des paysages et des espaces extérieurs.

Orientation n°2 : répondre aux besoins en logements futurs en prenant en compte les évolutions démographiques de la population.

Cette orientation se décline en :

- la production d'un maximum de 80 logements dans la période 2022-2034, dont au moins sept logements nouveaux devront être produits par changement de destination de bâtiments existants,
- la diversification du parc de logements communal.

Orientation n°3 : renforcer quantitativement et qualitativement l'offre économique.

Il s'agit de :

- préserver l'activité agricole et permettre le développement des exploitations,
- renforcer, dans les zones urbaines, les capacités de la commune en matière d'activités secondaires. La vocation économique de la zone artisanale des Boudras sera renforcée dans l'optique de préserver et améliorer son dynamisme économique. Elle pourra accueillir des activités de bureau.
- créer les conditions d'un renforcement de l'offre commerciale sur la commune,
- créer une synergie favorable au tourisme s'appuyant sur les deux locomotives touristiques locales, sur les valeurs patrimoniales et le contexte agro-environnemental,
- permettre l'implantation d'activités du secteur tertiaire de type bureau, notamment dans les secteurs résidentiels mixtes de centralité.

Orientation n°4 : protéger l'environnement en s'appuyant sur les richesses écologiques du territoire et en favorisant la prévention des risques.

Une protection forte des corridors et réservoirs de biodiversité est prônée, ainsi que des boisements sur les reliefs de la commune et des cours d'eau. Ces secteurs doivent être préservés de la pression foncière en y interdisant tout développement urbain nouveau et en n'y autorisant que certaines évolutions de constructions ou installations existantes.

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

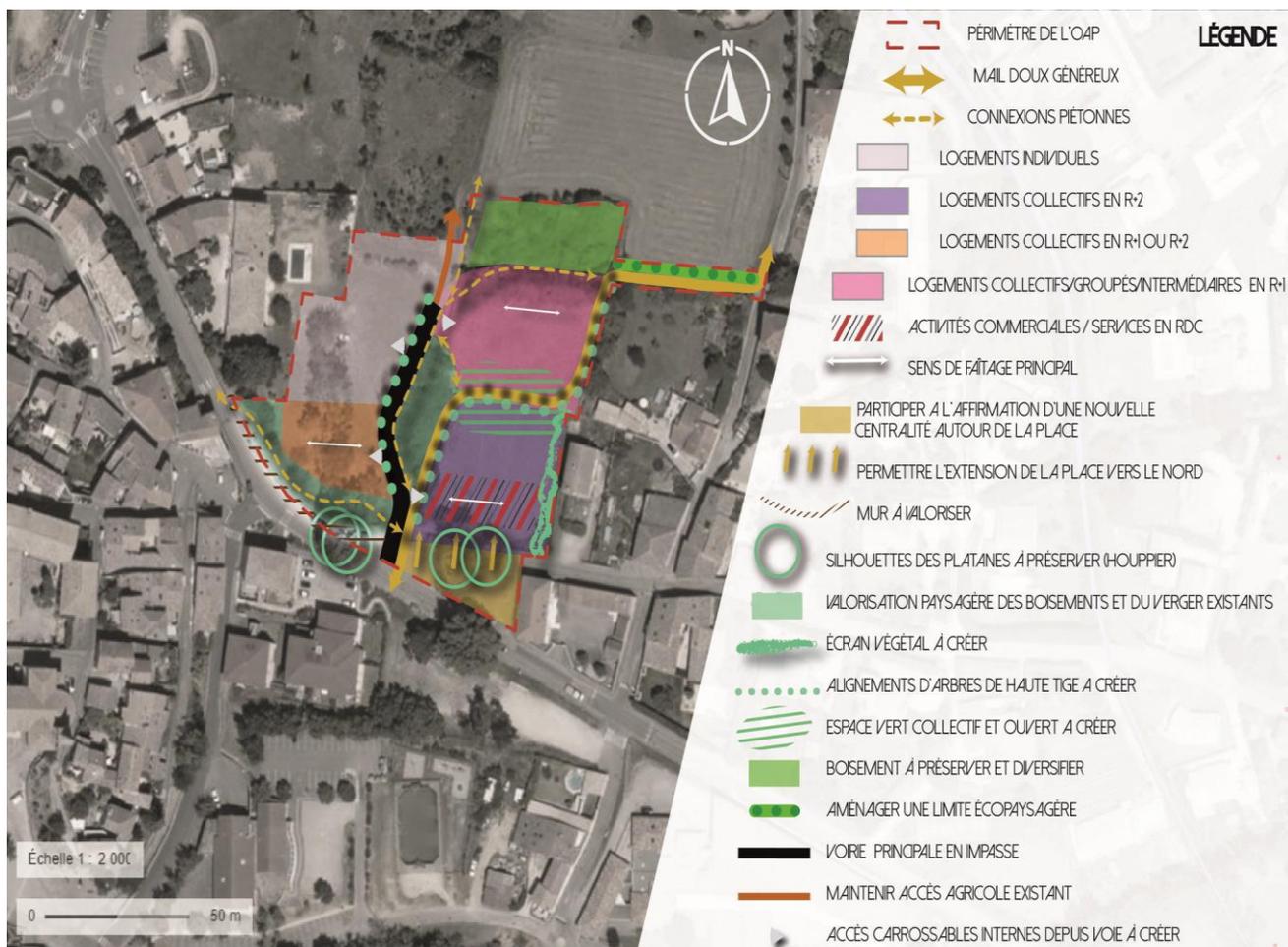
5.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP ont pour but de guider les projets de construction afin de ne pas « sous-utiliser » des secteurs.

Le projet de PLU révisé met en place trois OAP sectorielles qui définissent la gestion de l'espace sur des zones à enjeux spécifiques.

OAP n° 1 « Charlemagne » : elle vise à favoriser, sur une superficie de l'ordre de l'hectare, une densité de centre-village autour de la place Charlemagne. Elle permettra l'accueil d'activités commerciales et/ou de services en rez-de-chaussée donnant sur la place et la production d'un maximum de 35 logements, avec une densité de 40 logements à l'hectare environ sur la zone 1AU, avec un maillage du nouveau quartier en priorité autour des usages piétonniers.

Des plantations arbustives ou d'arbres de hautes tiges permettront de créer des écrans végétaux en limite de l'opération. En particulier, une lisière tampon végétale devra être créée en limite nord et offrir une transition entre l'opération et le secteur agricole voisin.



Extrait du sous-dossier d'enquête « justification des choix retenus »



Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

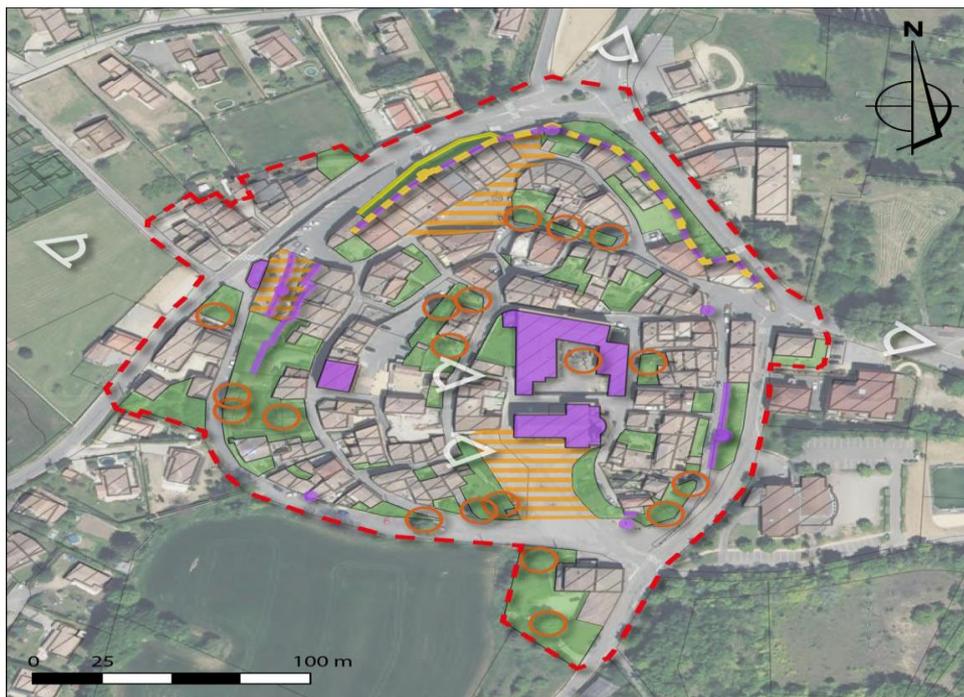
Les nouvelles voiries et cheminements prévus se concentreront au sein des OAP, afin de développer l'usage des modes doux dans le centre-village.

L'OAP prévoit la conservation des arbres et haies sur site, et la végétalisation des espaces non bâtis. Aucune urbanisation n'est envisagée à proximité du cours d'eau.

Les orientations des constructions au nord et à l'est permettent de dégager des jardins du côté de la zone N.

Il est prévu de végétaliser tous les espaces non bâtis.

OAP n° 2 « vieille ville » : il s'agit d'imposer une protection accrue de certains éléments des patrimoines bâti et naturel identifiés pour leur intérêt architectural et paysager.



LÉGENDE

RAPPELS DU RÈGLEMENT :

-  PROTECTION DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX
-  PROTECTION ET VALORISATION DE L'ANCIEN MUR D'ENCEINTE
-  PROTECTION ET VALORISATION DES ANCIENNES TOURS DE GUET
-  CONSERVATION DU CARACTÈRE NON-BÂTI ET VÉGÉTAL DES SECTEURS PAYSAGERS
-  PRÉSERVATION DES ARBRES REMARQUABLES
-  CÔNE DE VUE

DISPOSITIONS DE L'OAP :

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
-  REQUALIFICATION DES REMPARTS NORD
-  REQUALIFICATION DU MUR DE SOUTÈNEMENT

Extrait du sous-dossier d'enquête « justification des choix retenus »

Il est entre autres prévu de requalifier les remparts nord en harmonisant des ouvertures et en aménageant des pieds de remparts avec un souci paysager.

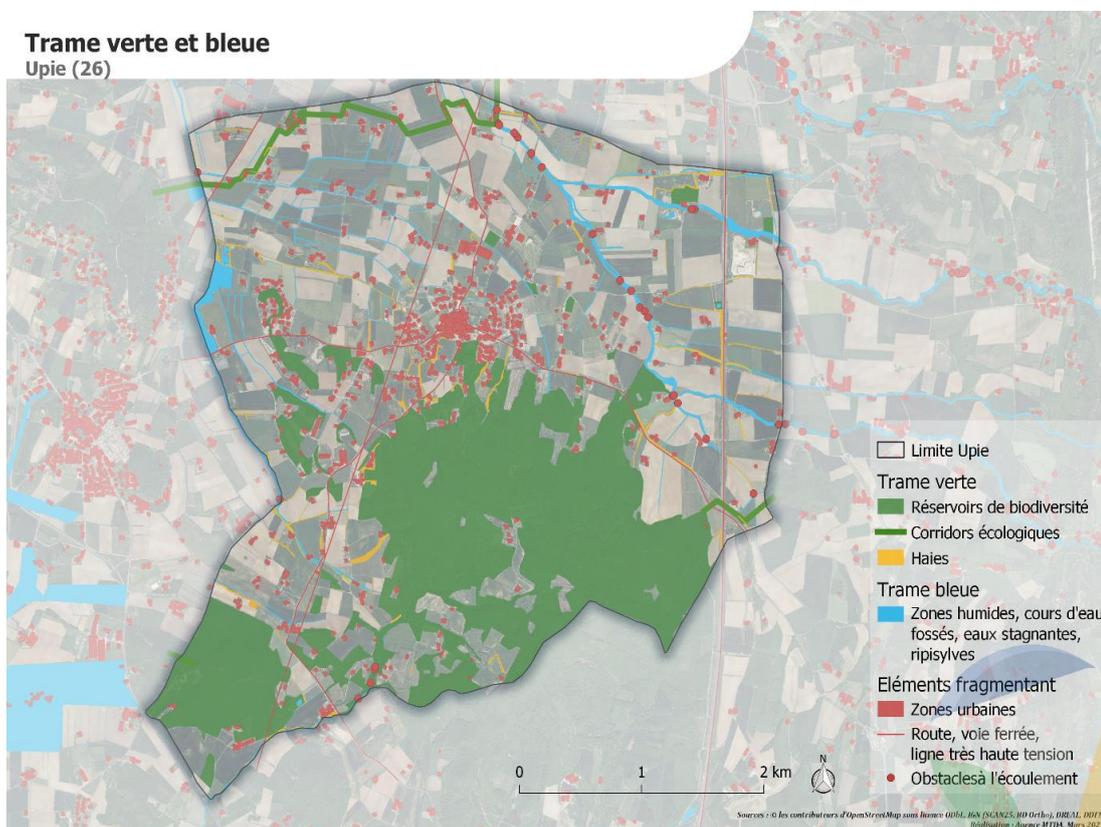
Les édicules, cabanes et petites annexes seront supprimés. Il est en outre prévu un aménagement paysager des pieds de remparts.

OAP n° 3 « trame verte et bleue »

Une trame verte et bleue est identifiée sur la totalité du territoire communal. La composante verte est associée aux milieux terrestres et la composante bleue est associée aux milieux aquatiques et humides. Dans la trame verte, la sous-trame « haie » sert de refuge et au déplacement des espèces ; elle est composée d'alignements d'arbres, de haies champêtres et de haies ornementales.

Des corridors écologiques ont été identifiés afin de relier les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT. La cartographie des habitats et les photographies aériennes permettent d'identifier ces corridors par le chemin le plus court entre deux milieux favorables.

Concernant la trame bleue, les réservoirs de biodiversité sont constitués par les zones humides, les eaux stagnantes, les cours d'eau, les fossés humides et les ripisylves. Ces trois derniers exercent deux fonctions dans les continuités écologiques car ils sont également considérés comme des corridors écologiques permettant le déplacement de la faune aquatique et terrestre.



Extrait du sous-dossier d'enquête « justification des choix retenus »

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

L'OAP Trame Verte et Bleue prend en compte les sensibilités environnementales sur la commune et sur les communes limitrophes. Elle préconise de limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple sur les parkings réalisés en revêtement perméable, ainsi que de désimperméabiliser les sols : parkings, voiries, zones d'activité, cours d'école.

De plus, un coefficient de biotope minimum est exigé dans certaines zones.

5.5 Le zonage et les règles d'urbanisation

5.5.1 Les zones urbanisables

Dans les zones UA et UB, qui doivent garder leur caractère multifonctionnel (habitat, commerces, services, équipements...), seules sont interdites les occupations du sol incompatibles avec le voisinage de l'habitat et celles incompatibles avec le maintien du paysage urbain, comme le prévoit le PADD qui vise à « préserver la qualité de vie » et à « donner les conditions pour le maintien du tissu de commerces et services de proximité ».

Pour la même raison et pour un motif de bonne intégration architecturale et urbaine, les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce de détail sont admises, à condition

qu'elles soient compatibles avec l'habitat et, en zone UB, que la construction soit de type traditionnel, afin de s'intégrer architecturalement au tissu urbain villageois.

Cette dernière disposition, entièrement soumise au règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP ou AMVAP), n'est pas prévue en zone UA.

La zone UA

La zone UA, dite « cœur de bourg », correspond à l'ancienne ville médiévale.

Elle est à vocation mixte typique d'un centre-bourg et participe à l'animation de la vie communale notamment sur le plan du commerce de proximité.

Elle comprend des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique, dont un périmètre de protection des monuments historiques.

La hauteur maximale des constructions, hormis celles à usage d'équipement collectif et services publics, est fixée à 10 mètres, sans pouvoir dépasser le niveau R+2. Toute autre hauteur peut être admise dans le cas d'extensions de bâtiments existants mais ne doit pas dépasser la hauteur de ceux-ci.

En dehors des limites du « Site de caractère patrimonial », un coefficient de biotope minimum de 10 % est exigé.

La zone UB

Dans la zone UB se situent les secteurs pavillonnaires de la commune appartenant à l'enveloppe urbaine principale formant le centre-bourg.

Elle comprend des secteurs de densité limitée présentant des caractéristiques aérées et une présence forte du végétal.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa correspondant à des tissus pavillonnaires, à proximité immédiate des équipements et services, propices pour permettre et accueillir une part de densification urbaine. Un sous-secteur UBa', dit mixte en densification, correspond à une opération mixte comprenant du collectif.

La zone UB comprend enfin un sous-secteur UBp correspondant au secteur résidentiel de Bellevue, isolé dans les secteurs agricoles et naturels.

En dehors du sous-secteur UBa', les occupations et constructions relevant des sous-destinations « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau » sont autorisées sans pouvoir excéder une surface totale de 30 m² de surface de plancher.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m sans jamais dépasser le niveau R+1 et ne peut dépasser celle des constructions avoisinantes.

Un coefficient de biotope minimum de 50% est exigé, en dehors du sous-secteur UBa où ce minimum est de 30% et du sous-secteur UBp où ce minimum est de 70%.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer. Cette distance est portée à 10 mètres minimum en sous-secteur UBp.

La zone UI

Elle est dédiée aux activités économiques, notamment industrielles, artisanales et de commerce de gros.

Un coefficient de biotope minimum de 10% est exigé.

La zone UE

La zone UE correspond aux secteurs de la commune concentrant les équipements publics ou d'intérêt général.

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de biotope minimum de 15% est exigé.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

La zone UL

La zone UL comprend des activités de loisirs motrices pour l'attractivité et l'offre touristiques du territoire communal et au-delà.

Elle comprend un sous-secteur UL' susceptible de satisfaire aux besoins d'accueil d'activités de loisirs et de tourisme sans admettre la création d'offre hôtelière.

L'emprise au sol totale des constructions n'excédera pas un coefficient d'emprise au sol de 25% et, en sous-secteur UL', de 15%.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m en leur point le plus haut et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Un coefficient de biotope minimum de 15% est exigé.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques existantes ou à créer.

5.5.2 Les zones à urbaniser

Il s'agit des secteurs de la commune qui ont été retenus pour le développement de l'urbanisation, en cohérence avec le PADD, qui prévoit de recentrer le développement de l'habitat sur le village tout en tenant compte des exigences environnementales, et de limiter l'urbanisation des quartiers excentrés à leur enveloppe urbaine actuelle.

La zone 1AU

La zone 1AU, « *Zone à urbaniser Charlemagne* », est ouverte à l'urbanisation. Elle a vocation à renforcer la centralité autour de la place Charlemagne, en qualifiant ladite place sur le plan de sa composition urbaine et architecturale, en diversifiant l'offre de résidences principales et en renforçant l'offre commerciale du bourg.

Elle vise en outre à renforcer et mettre en valeur les supports modes doux et les espaces publics de la commune.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le projet de PLU.

Un coefficient de biotope minimum de 40% est exigé.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Aucune allusion n'est faite à la « trame brune »⁴. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant la lutte contre le dérèglement climatique en traite pourtant.

A noter que la loi ALUR renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones non constructibles dans l'immédiat (appelées souvent zones AU "strictes").

5.5.3 Les zones agricoles

Les zones agricoles **A** recouvrent les espaces agricoles exploités, ainsi que les sièges et bâtiments des exploitations agricoles en activité.

Ce sont des zones protégées où seuls sont autorisés les types de constructions et leurs évolutions, tels qu'énoncés dans le projet de règlement.

⁴ D'un point de vue fonctionnel, la continuité des sols doit garantir le maintien de la biodiversité (le sol étant l'habitat de nombreuses espèces), contribuer au cycle de l'eau, aux chaînes trophiques, absorber et stocker du CO₂ atmosphérique, lutter contre les pollutions, assurer la nutrition et la santé des végétaux. Dans les espaces urbains, des opérations de « désartificialisation » des sols visent à rétablir les continuités et les fonctionnalités des sols par destruction des surfaces imperméables.

Elles comprennent deux sous-secteurs : As, « *Zone agricole non constructible* » sous-secteur agricole strict où sont interdites les constructions, et Aar, « *Zone agricole-photovoltaïsme restreint* ».

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors des constructions et installations nécessaires aux activités des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par des coopératives.

Dans les sous-secteurs As et Aar, les installations d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïques au sens des articles L.111-27 et L.111-29 du code de l'urbanisme, ne sont admises que sous la réserve de pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des fonctionnalités environnementales.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction finale après travaux n'excede pas 250 m².

Les annexes aux habitations existantes le sont également, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine, dont la superficie de bassin est limitée à 50 m²)

Sont par ailleurs admises, en dehors du sous-secteur As, outre les constructions et installations nécessaires aux activités des exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Sachant qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le coefficient de biotope est de 30% en zones agricoles pour les projets relevant des sous-destinations logement, hôtels et autres hébergements touristiques.

5.5.4 *Les zones naturelles*

Les zones naturelles N englobent les espaces naturels « banals » ou à enjeu écologique.

Les types de constructions autorisés sont spécifiés dans le projet de règlement.

La zone N comprend les sous-secteurs Npv, « *Zone naturelle admettant les installations photovoltaïques* », Np, « *Zone naturelle de parcs et jardins* », qui permet les occupations naturelles de loisirs, NH, « *Zone naturelle admettant les constructions mesurées d'habitat spécifique* » pour les STECAL, NZ, « *Zone naturelle admettant les développements mesurés d'activités touristiques et de loisirs* » également pour les STECAL.

Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, ruisseaux et ravins en dehors des annexes d'habitations existantes sans excéder toutefois 20 m² d'emprise au sol.

Sont admis en zone N sous condition les constructions relevant de sous-destinations spécifiées dans le projet de règlement.

A noter que, dans le sous-secteur Npv, sont admis, toujours sous condition, les aménagements, constructions et installations des centrales photovoltaïques, ainsi que le réaménagement des anciens sites de carrière en vue de la remise en état des sites concernés, pour la création d'installations de stockage de Déchets Inertes.

Pour les projets relevant de la sous-destination « logement », le coefficient de biotope est de 30% en zone N et de 80 % dans les sous-secteurs Np et NZ.

Deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont prévus en zone N.

Le STECAL n° 1 concerne, dans le sous-secteur NZ, une extension du parc zoologique.

Le STECAL n° 2, dans le sous-secteur NH, s'attache à une amélioration de la structure d'accueil des gens du voyage. Il est envisagé pour la réalisation de 2 constructions pérennes en lieu et place des deux constructions précaires existantes pour sédentarisation de gens du voyage. *Les constructions existent déjà.* Il n'a pas vocation à être étendu.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

La création du STECAL n° 1 sur 2 hectares écarte toute nouvelle emprise bâtie et ne met pas en péril le couvert forestier. La création du STECAL n° 2 vise à permettre la reconstruction des surfaces bâties existantes sur 0,1 hectare. Il ne crée pas d'emprise au sol nouvelle.

5.5.5 Considérations applicables à toutes les zones

Coefficient de biotope

A chaque zone est affecté un coefficient de biotope ou coefficient de biotope par surface (CBS) ou coefficient de biotope à la parcelle, qui traduit la proportion entre la surface éco-aménageable du projet (végétalisée ou favorable à l'écosystème) et la surface de l'unité foncière du projet. Des pondérations en fonction des types de surface sont appliquées. Il vise non seulement à conserver un certain taux de foncier non imperméabilisé et non artificialisé, mais assure aussi des services écosystémiques. Il peut s'appliquer tant sur des parcelles destinées à la construction neuve que sur des zones déjà construites et en cours de rénovation et c'est l'un des nouveaux « outils de gestion de la consommation d'espace ».

Les coefficients de biotope du projet sont au minimum de 10 % en zone UA, 50% en zone UB, avec 30 % dans le sous-secteur UBa et 70 % dans le sous-secteur UBp, 10% en zone UI, 15 % en zone UE, 15 % en zone UL, 40 % en zone 1AU, 30% en zones agricoles pour les projets relevant des sous-destinations logement, hôtels et autres hébergements touristiques, 30 % en zone N pour les projets relevant de la sous-destination « logement », 80 % dans les sous-secteurs Np et NZ.

Servitudes d'utilité publique

Le dossier d'enquête les présente, dans son annexe 6 « servitudes d'utilité publique », sous la forme du tableau ci-après.

A4	Servitude de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
I1	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
I3	Servitude relative au transport de gaz naturel
I4	Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine 400kV N0 1 CHAFFARD (LE) – COULANGE 400kV N0 2 BEAUMONT-MONTEUX – COULANGE Exploitant : Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné 73 rue du Progrès 38176 SEYSSINET-PARISSET CEDEX
PT3	Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications
T1	Servitudes relatives aux voies ferrées
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement

Extrait du sous-dossier d'enquête « annexes, liste des servitudes d'utilité publique »

Ainsi, les secteurs urbanisés, à urbaniser, agricoles ou les zones naturelles s'y réfèrent comme il suit.

Zone UA : elle est concernée par des périmètres relevant de la servitude d'utilité publique AC1.

Zone UB : elle comprend des périmètres relevant des servitudes d'utilité publique AC1 et I4.

Zone UI : idem.

Zone UE : elle est concernée par les servitudes d'utilité publique TMD et I4.

Zone UL : certains de ses périmètres relèvent des servitudes d'utilité publique AC1, TMD, I3 et T5.

Zone 1AU : des périmètres y relèvent de la servitude d'utilité publique AC1.

Zone A : de nombreuses servitudes d'utilité publique s'y attachent, à savoir A4, AC1, I1, TMD, I3, I4, PT3, T1 et T5.

Zone N : elle est concernée par des périmètres relevant des servitudes d'utilité publique A4, AC1, I1, TDM (servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses), I3, I4, PT3, T1 et T5.

Production d'énergie solaire

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie des bâtiments. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

6 LA CONSOMMATION DU FONCIER ET LA DENSIFICATION

Durant la période 2011 - 2021 prise pour référence par la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été de 9,9 hectares. Celle estimée dans le projet de révision générale du PLU est de 2,6 hectares, soit une réduction de 74 %. A noter que même la prise en compte de l'emprise de la totalité du parc zoologique conduirait théoriquement à une consommation inférieure aux 50 % des 9,9 hectares.

Une réduction des capacités foncières est corrélée à une logique de réduction maximale de l'étalement urbain.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Les extensions urbaines prévues par le projet de PLU sont en cohérence avec l'objectif d'une consommation de foncier pour les extensions de logements inférieure à 2 hectares. En prévoyant moins de 1 hectare de zone à urbaniser (1AU), le projet de territoire limite très significativement les possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine.

Les consommations foncières correspondent à moins de la moitié des terrains mobilisés, ce qui est positif en matière de rationalisation foncière. Concernant les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers au sens de la loi Climat et Résilience, 0,3 hectare de capacités foncières localisées dans l'enveloppe urbaine s'ajoute aux surfaces en extension. Le total s'inscrit bien dans l'enveloppe totale prévue par le PADD de 2,6 hectares toutes vocations confondues.

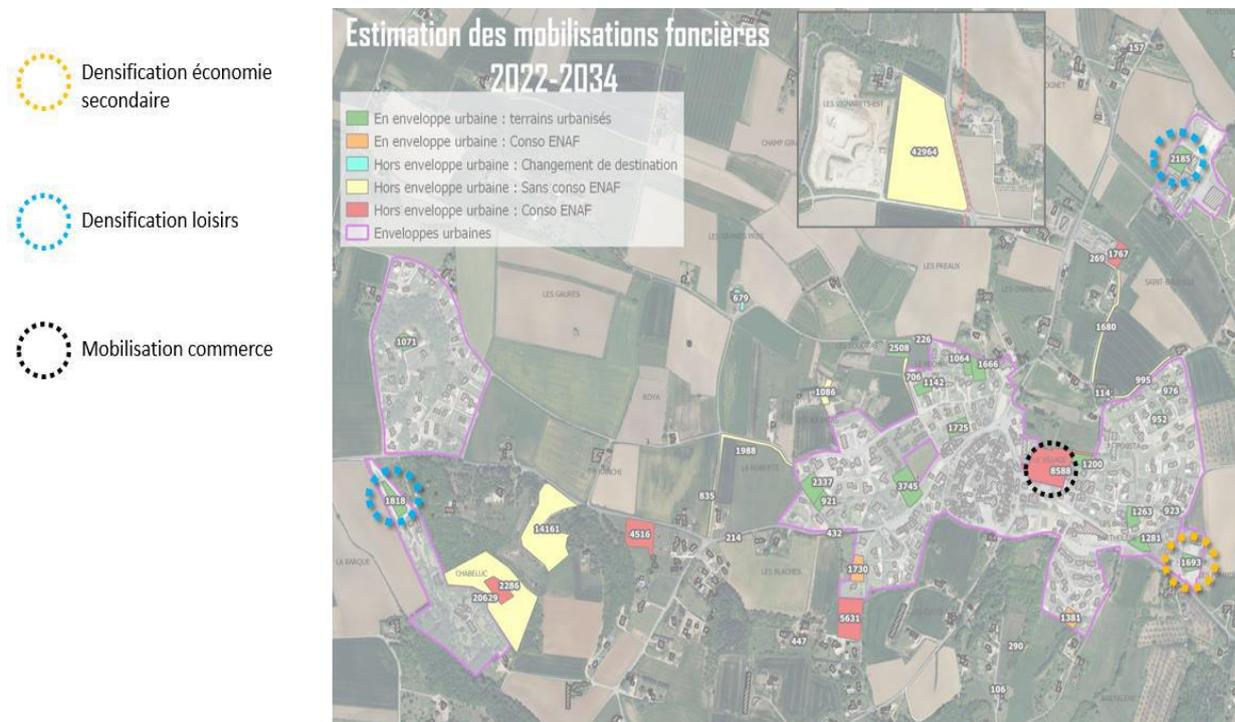
Concernant la densification, la loi Climat & Résilience a fixé un objectif de lutte contre l'artificialisation nette⁵ des sols du fait de la réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le projet de PLU identifie les potentialités de densification dans les espaces bâtis. Ainsi, 0,84 hectare dans le tissu urbain correspond à une dizaine de logements potentiels. Le

⁵ Depuis 1981, la superficie des terres artificialisées s'est accrue de l'ordre de +70%, nettement supérieure à la croissance de la population, de l'ordre de 19%.

Ce phénomène tient à l'augmentation du nombre de ménages du fait de la croissance de la population et de la réduction de la taille des ménages, à l'étalement urbain et au mitage du fait de l'augmentation des prix du foncier en centre-ville et de l'attrait pour l'habitat individuel et à la sous-exploitation du bâti existant. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a donc fixé un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon de 2050, assorti d'une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031.

potentiel foncier en renouvellement urbain est faible. Le taux de logements vacants dans le village est inférieur à 5 %.

Les zones A et N occupent une superficie proche de 98 % du territoire communal (72 % de territoires agricoles, 26 % de forêts).



Extrait du sous-dossier d'enquête « justification des choix retenus »

7 LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

7.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain

Les PLU peuvent adapter les orientations aux spécificités locales, en respectant toutefois une obligation de non-contradiction avec les aspects essentiels du document supérieur.

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 logements par hectare à compter de 2026 sur la catégorie des "bourgs-centres" dont relève la commune d'Upie.

Le SCoT se donne pour objectif fort et clair la réduction par deux du rythme de consommation foncière des terres naturelles et agricoles par an dans une logique de lutte contre l'étalement urbain. Il fixe ainsi aux différentes communes un nombre d'hectares maximum à consommer d'ici à 2040 et des objectifs de densité des nouvelles opérations de logements notamment. Ces prescriptions concernent aussi bien les développements urbains résidentiels qu'économiques.

La commune d'Upie est considérée par le SCoT du Grand Rovaltain comme une commune rurale bénéficiant d'un statut de bourg-centre, ce qui lui confère une fonction de petite polarité rurale vis-à-vis d'autres communes rurales proches et de statut inférieur. Par voie de conséquence, des capacités de développement supplémentaires seront envisageables.

Les principaux objectifs et orientations fixés par le SCoT à la commune d'Upie sont les suivants : en matière de développement résidentiel, la priorisation à la mobilisation des terrains constructibles au titre de la densification ou du renouvellement urbain avant d'envisager des extensions urbaines. 192 logements pourront être créés entre 2026 et 2040. La densité moyenne pourra atteindre 25 logements à l'hectare pour la période 2026-2040. 50 % seulement des logements

pourront être créés dans le bâti agricole. 25 à 35% seront des logements collectifs. Les développements économiques pourront occuper 1 hectare d'extension urbaine maximum d'ici 2040. Les implantations commerciales ne seront envisagées qu'en centre-village.

7.2 Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de Valence Romans Agglo fixe 4 grandes orientations stratégiques : le renforcement des centralités, la réhabilitation durable de logements, la diversification de l'offre de logements et les formes d'habitat pour fluidifier les parcours résidentiels et l'accompagnement des publics les plus fragiles dans leurs parcours résidentiels, en agissant notamment sur l'offre et le rééquilibrage du parc social.

Il vise, au niveau du territoire de Valence Romans Agglo, le maintien du rythme de croissance démographique de + 0,6 % par an. Il préconise en outre le renforcement des centralités, la régulation de la périurbanisation, en cohérence avec le SCoT.

Il classe Upie comme village péri-urbain de l'agglomération du pôle valentinois.

Cette catégorie se voit attribuer un objectif de production maximale de 4,1 logements par an par tranche de 1000 habitants, soit pour Upie une moyenne annuelle maximum de 6,43 logements par an.

Le projet de PLU décline ces objectifs comme il suit :

- 10% de la production de logements neufs doit être sociale, dont environ 35% de T1/T2 et 40% de T3, ainsi que 10% de conventionnement PLAI et la production minimum de 4 logements locatifs sociaux.

- 5% de la production de logements doit relever de la reconquête du parc de logements vacants.

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.

7.3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée 2022 - 2027 définit les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il fixe les grandes priorités, appelées « orientations fondamentales », d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2027.

La commune d'Upie est par ailleurs incluse dans le périmètre du SAGE « Bas Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence ». L'OAP n° 3 préconise de limiter l'imperméabilisation des sols et dans toute la mesure du possible de désimperméabiliser certains sols, dont les aires de stationnement et les voiries.

Le SDAGE identifie deux masses d'eau souterraine sur le territoire.

Les masses d'eau souterraine sont, selon le SDAGE et comme il est présenté dans le sous-dossier d'enquête « évaluation environnementale », de qualité médiocre.

Le projet de PLU protège les zones humides par une prescription graphique : zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Le tableau produit pages 19 à 22 de l'évaluation environnementale du dossier d'enquête démontre la compatibilité du projet de PLU avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Le projet présente également une compatibilité avec le SAGE Bas Dauphiné.

7.4 Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

La communauté d'agglomération de Valence Romans Agglo a adopté son PCAET le 4 avril 2019.

Le PADD développe diverses considérations relatives au climat et à l'énergie visant à réduire la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre. En outre, la création de voies cyclables et le coefficient de biotope y contribuent.

L'OAP n° 3 est consacrée à la préservation des continuités écologiques avec des éléments sur la nature en ville. Elle comporte une orientation pour préserver les cours d'eau.

7.5 Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

L'Etat a élaboré et mis en application le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022 - 2027, qui fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation. Le projet est composé de 5 Grands Objectifs. Il est l'objectif central de la prise en compte de ce risque dans l'aménagement du territoire régi notamment par les documents d'urbanisme. La compatibilité de ces documents avec les principes d'aménagement des zones à risque d'inondation est précisée dans la disposition D.1-3 : « ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque ».

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Le contenu du PGRI est en partie lié à celui du SDAGE sur les volets gestion de l'aléa et gouvernance. Il apporte de plus la sécurité des ouvrages hydrauliques et la prise en compte du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire, de la prévision, de la gestion de crise et de la culture du risque.

Dans le zonage, la carte d'aléa inondation est retranscrite dans les secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue.

7.6 Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)

GEMAPI est une compétence confiée aux intercommunalités par les lois de décentralisation n° 2014-58 du 27 janvier 2014 et n° 2015-991 du 7 août 2015, depuis le 1er janvier 2018.

Allusion y est faite par Valence Romans Agglo dans son avis consigné au paragraphe 9.4 du présent rapport, notamment pour ce qui concerne la confusion entre ce qui relève des zones humides et ce qui relève des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF).

Ainsi que l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, deux types de prescriptions graphiques sont fixés par le projet de PLU concernant les milieux humides et leurs abords : « espaces de bon fonctionnement nécessaires » et « zones humides et protection morphologique ». La création d'un troisième type présenterait le risque de nuire à la lecture réglementaire des pétitionnaires et d'alourdir la lecture du règlement.

7.7 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes a été adopté par le Conseil Régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. La démarche de ce document s'intitule « Ambition Territoires 2030 » et fixe des objectifs à ce terme sur le territoire de la région pour 11 thématiques.

Le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SRADDET Ambition Territoires 2030.

Il convient d'ajouter qu'il s'inscrit en outre en compatibilité avec les orientations du Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets (PRPGD) annexé au SRADDET, pour ce qui est de la gestion des déchets.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

Le projet de PLU prend notamment en compte les besoins en matière de développement des équipements d'intérêt collectif, vise à diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des familles, des saisonniers, des personnes âgées, encadre les extensions (OAP) pour garantir une densité minimale adaptée au site, entend poursuivre le maillage des cheminements doux dans le village et préserver les fonctionnalités écologiques du territoire.

8 EVITER, REDUIRE, COMPENSER (ERC)

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, sont implicitement présentes dans le projet. Le commissaire enquêteur les relève en relève quelques-unes comme il suit.

Mesures d'évitement

Les objectifs de densification portés par la commune limitent l'étalement urbain et planifient les surfaces constructibles à proximité des axes de desserte existants.

La Trame Verte et Bleue est identifiée.

Le règlement identifie les zones humides.

De plus, les orientations du PADD, le zonage et le règlement du PLU incitent à une urbanisation respectueuse et économe du foncier.

Mesures de réduction

Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'emprise des projets, ce qui permet de réduire les effets de l'imperméabilisation et de limiter les débits transférés vers le milieu naturel.

L'OAP n° 3 prend en compte les sensibilités environnementales du territoire et prévoit de mettre en place des mesures de réduction des impacts sur le milieu naturel : des éléments seront conservés (arbres remarquables, haies...).

L'accent mis sur le maintien du tissu de commerces et services de proximité devrait permettre de préserver les opportunités de déplacements piétonniers.

Commentaires et conclusions partielles du commissaire enquêteur

La commune étant concernée par le risque sismique, les constructions devront respecter les préconisations détaillées dans l'arrêté du 22 octobre 2010. Quant au risque de retrait des sols argileux moyen ou fort, le respect des prescriptions définies par l'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (ELAN) s'impose. L'amélioration de la station d'épuration pour le traitement des eaux usées demeure une absolue nécessité pour le développement de l'urbanisation. Les spécifications des clôtures prévues visent à les rendre perméables à la petite faune.

Mesures de compensation

La mise en œuvre du PLU ne nécessite pas la mise en place de mesures compensatoires pour le milieu naturel.

9 LES AVIS FORMULES PAR LES INSTITUTIONS ET LES PERSONNES PUBLIQUES

Il est naturellement renvoyé à l'intégralité des avis insérés dans le dossier d'enquête. Le commissaire enquêteur en a extrait les éléments lui paraissant les plus utiles pour son analyse.

9.1 Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes

La DREAL n'a *pas d'observation à formuler* concernant les modifications envisagées dans le domaine de ses compétences.

Elle propose de tenir compte de l'actualité et se prononce sur la forme de certains éléments du dossier. Pour ce qui est des ICPE : la SAS OBOUSSIER TP a pris la relève de la carrière « Benjamin Terrasse » et l'exploitation de la SAS CHEVAL Granulats a fait l'objet d'un arrêté complémentaire modifiant les tonnages et le périmètre autorisés. Concernant les canalisations de Transport de Matière Dangereuse (TMD), ce n'est pas la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône qui en assure l'exploitation, mais GRT Gaz et Pipeline Sud-Européen.

La DREAL signale que la commune de Upie n'est pas une commune dite « sensible » au sens du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), aujourd'hui intégré dans le SRADDET.

9.2 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis un avis simple :

- * *favorable* au titre de la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- * *favorable* au titre de la délimitation des deux STECAL,
- * *favorable* au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme concernant la possibilité d'autoriser des extensions et annexes aux habitations existantes au sein des zones A et N.

9.3 Syndicat Mixte du SCoT Rovaltain Drôme-Ardèche

Le Syndicat Mixte émet un *avis favorable* au projet de PLU, assorti d'*une réserve* et d'*une remarque*.

Réserve : le STECAL NH doit limiter une éventuelle pollution des eaux souterraines par une gestion des eaux usées et pluviales, les premières devant être collectées par le réseau d'assainissement. Il doit en outre ne pas contribuer au mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Remarque : la zone UI en entrée est du bourg gagnerait à être encadrée par une OAP de façon à guider comme il convient l'intégration paysagère et architecturale du reliquat à densifier, ce qui valoriserait l'entrée du bourg.

9.4 Valence Romans Agglo

Valence Romans Agglo observe que le projet intègre les demandes d'évolution de l'Agglo, ce qui lève les réserves émises dans le projet initial.

En conséquence, son avis est favorable avec le souhait que soient prises en compte les observations suivantes relatives :

- au volet habitat :

- les objectifs de production de logements sont à mettre en cohérence entre ce qu'il en est édicté dans le PADD (80 logements) et dans le rapport de présentation (85 logements). Les objectifs du PLH devraient être pour l'ensemble du territoire communal de 73 logements au maximum et le besoin en extension (OAP Charlemagne) devrait être de 21 logements au maximum.

- Le dépassement de l'objectif PLH s'appuie sur des chiffres erronés : l'objectif maximum du PLH pour la période 2018-2034 n'est pas de 113 logements mais de 109. Le dépassement est donc

de 11 % et non de 7 %. Ce dépassement peut toutefois être considéré comme étant dans un rapport de compatibilité.

- L'échéancier concernant l'OAP Charlemagne devrait préciser combien de logements sont mis en attente pour la phase 2 (post 2030).

- au volet GEMAPI :

- il existe une certaine confusion entre ce qui relève des zones humides et ce qui relève des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF).

- L'axe d'écoulement à proximité du quartier les Boudras, entre les parcelles cadastrées AC22 et AC410, n'est pas correctement représenté sur le plan de zonage.

9.5 Direction Départementale des Territoires (DDT) Service aménagement du territoire et risques

La DDT émet un avis favorable au projet de PLU assorti d'une demande de prise en compte des points suivants :

- démontrer l'adéquation besoin-ressource en eau potable
- intégrer dans le règlement écrit les dispositions issues du décret n° 2023-1048 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 concernant les installations photovoltaïques.

Le DDT souligne la cohérence du projet et relève par ailleurs la forte amélioration de la présente version du projet.

9.6 Conseil Départemental de la Drôme

Le Conseil Départemental de la Drôme émet un *avis favorable* au projet de révision générale du PLU de la commune d'Upie, *sous réserve* de la prise en compte de ses remarques relatives à la gestion de l'eau et aux sports nature. Dans le périmètre de l'OAP « Trame Verte et Bleue », le document écrit devrait mentionner l'obligation de recouvrir les aires de stationnement d'un revêtement perméable.

Il se félicite de la prise en compte des marges de recul aux abords des routes départementales, ce qui n'était pas le cas dans le projet initial.

9.7 Chambre d'Agriculture de la Drôme

La Chambre d'Agriculture de la Drôme, constatant que les évolutions apportées intègrent la quasi-totalité des observations qu'elle a formulées dans son premier avis, émet un *avis favorable* au projet ainsi remanié.

9.8 Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

L'INAO rappelle que la commune est concernée par l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Picodon » et par de nombreuses Indications Géographiques Protégées (IGP), dont « Volailles de la Drôme » et « Ail de la Drôme ».

L'INAO se félicite du retrait de la zone 2AUi du projet initial au profit d'une zone N et de l'inscription, dans les objectifs du PADD, de la volonté de préserver l'activité agricole. Il regrette toutefois que l'importance de l'agriculture biologique n'ait pas été mentionnée, notamment dans le diagnostic territorial. Il émet en définitive un *avis favorable* au projet de révision générale du PLU, sous réserve que soient pris en compte l'observation relative à l'agriculture biologique et les mesures de protection des parcelles agricoles au contact du développement de l'urbanisation.

9.9 Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO)

La LPO souligne la cohérence du projet de révision, qui permet de protéger la majorité des habitats et des corridors à enjeux, mais regrette le manque de finesse dans la définition des espaces à enjeux, dont les zones humides. Elle constate la réduction des espaces classés en zone naturelle, qui passe de 52 à 34 % de la superficie du territoire communal, en contradiction avec les objectifs du PADD.

Elle note que l'Atlas de la Biodiversité Territoriale (ABT) conduite de 2018 à 2020 par Valence Romans Agglo aurait actualisé les données de l'étude écologique de 2019, laquelle a toutefois constitué une base pertinente pour le diagnostic du projet de PLU.

Elle salue par ailleurs l'objectif de sobriété foncière et souhaite que les changements de destination de bâtiments anciens intègrent un diagnostic faune préalable.

En lien avec GEMAPI de Valence Romans Agglo, il lui semble qu'il conviendrait de créer des zones de débordement des cours d'eau afin de faciliter la gestion des crues et une réduction des risques associés.

10 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dossier 1 : Mesdames Terrasse et Reynaud s'interrogent sur la possibilité, en zone UI, d'un changement d'usage des bâtiments actuellement à usage professionnel en usage résidentiel. Elles évoquent en outre l'existence ou non d'une règle des 10 ans applicable à un changement d'affectation, sachant que cette échéance est actuellement dépassée.

Dossier 2 : Madame et Monsieur Revol font part des gênes et nuisances occasionnées par les activités de loisirs exercées en zones UL et N proches de leur résidence. Ils s'interrogent sur les raisons du classement en zone N d'un espace où se trouvent implantés divers bâtiments d'accueil en rapport avec lesdites activités et sur les possibilités de délocalisation de ces espaces dans la commune. Ils rendront le commissaire enquêteur destinataire d'un document récapitulatif ces différents points.

Dossier 3 : Monsieur Laurent Chalavon attire l'attention du commissaire enquêteur sur le fait qu'un sous-secteur Nj créé le 13 avril 2017 par modification du PLU ne figure plus dans le projet de révision. Ledit sous-secteur était situé dans un espace en frange des quartiers du Pêcher et des Boudras et accueillait des jardins potagers privés et familiaux communaux.

Monsieur Chalavon souhaite que soit autorisée, dans le sous-secteur Nj rétabli, l'édification de cabanons pour le rangement d'outils de jardinage, d'une surface de plancher inférieure à 5 m² par unité foncière et d'une hauteur limitée à 4 mètres.

Monsieur Chalavon relève que les piscines dont la construction est autorisée doivent présenter une superficie au plus égale à 50 m². Ce qui ne pose pas de problème dans le cas de piscines « classiques » mais ne permet pas la création de piscines « naturelles » composées d'un bassin de natation et d'un bassin végétalisé, la superficie de chacun des deux étant de l'ordre de 50 m². Il conviendrait donc d'autoriser leur création avec une superficie maximum de 100 m².

Dossier 4 : Monsieur Max Lazzaroni a souhaité connaître les conditions d'accès au dossier d'enquête. Il a par ailleurs fait part de son projet de rendre habitable (par changement de destination) un bâtiment dont il est propriétaire, créé à l'origine pour les besoins de stockage de produits et matériels agricoles.

Dossier 5 : Monsieur Yoann Valla, gérant du complexe touristique Valsoyo et propriétaire de la parcelle cadastrée Z174, s'interroge sur les raisons du classement proposé pour ladite parcelle (zone A).

Dossier 6 : Madame Denise Grassot a soulevé diverses questions concernant les possibilités et conditions d'extension de sa maison d'habitation (zone agricole non constructible inondable), le classement de la parcelle sur laquelle elle se trouve implantée et l'existence d'aménagements susceptibles de réduire le risque d'inondation.

Dossier 7 : Madame Josette Martin-Bigeard, accompagnée de son mari Monsieur Claude Martin, signale la mauvaise adéquation entre la nature du terrain dont elle est propriétaire (parcelles

cadastrées ZK53, AC06 et AC10) dans le quartier des Boudras et la proposition de classement de celui-ci. La qualité du sol lui paraît avoir une vocation davantage agricole, ce qui était sa vocation ancienne, que naturelle.

Dossier 8 : Madame Carole Armand et Monsieur Antoine Armand font, lors de la permanence du commissaire enquêteur du 21 juillet 2025, état de l'existence d'un bâtiment dans la parcelle cadastrée ZC 115 en zone agricole et souhaitent son changement de destination afin de lui conférer un usage d'habitation.

Ils lui ont adressé la version numérique intégrale de leur observation, comprenant la lettre d'observation signée et les diverses pièces l'accompagnant, à savoir les archives cadastrales, des attestations, un plan de masse et des supports photographiques. Ils sollicitent, sur ces bases, l'inscription d'une dépendance sise en section cadastrée ZC 115 dans un STECAL ou, à défaut, l'adaptation du règlement de la zone A afin d'en autoriser le changement de destination en habitation sans extension.

Un témoignage atteste que des saisonniers logeaient dans ledit bâtiment dans les années 1960. Un autre témoignage, en l'occurrence de l'exploitant agricole (EARL des Ramières) exerçant ses activités à proximité immédiate de la parcelle évoquée, atteste de l'absence de gêne susceptible de résulter du changement de destination souhaité, dans la mesure où il se ferait sans aucune extension ni emprise nouvelle sur les sols cultivés.

Dossier 9 : Madame Myriam Terras expose la situation de sa fille, en charge de trois enfants. Sa situation en termes d'hébergement est précaire et ses ressources ne lui permettent pas d'envisager acquérir ou louer une habitation comportant trois chambres. A défaut d'un accès à un logement social (de type T3 ou T4), une solution pourrait être de réaliser une division des parcelles cadastrées AC 276 et AC 288 afin de ménager un espace propice à une construction modeste mais suffisante pour la création desdites trois chambres.

Dossier 10 : Monsieur Philippe Soubeyrand signale que le bâtiment dont il est propriétaire chemin de la Lioure était prévu changer de destination dans le projet de révision initial du PLU. Il s'étonne que la présente version ne l'y autorise apparemment pas. Il renouvelle sa demande susceptible de satisfaire les besoins professionnels agricoles et le logement de son fils Victor.

Dossier 11 : Monsieur David Moundy a manifesté son inquiétude de voir la rue du Tacot assurer la circulation d'un nombre croissant de véhicules dans le cadre de l'aménagement de la Place Charlemagne. Cette voie présente déjà diverses sources de dangers (étroitesse, virages sans visibilité). Monsieur Moundy constate, à l'examen du fascicule « justification des choix retenus » du dossier d'enquête, que la création envisagée de cheminements doux conservera à la rue du Tacot ses caractéristiques de trafic actuelles.

Dossier 12 : Monsieur Alain Csikel souhaite que la zone contenant la parcelle repérée O 223 sur le plan de zonage demeure classée en zone UI. Il signale que la construction en cours à usage d'habitation fasse ou ait fait l'objet d'une demande de permis de construire.

Dossier 13 : Madame Nathalie Appolinaire souhaite que la partie de ses parcelles cadastrées ZE 165 et 167 non affectée par le risque d'inondation soit constructible.

Dossier 14 : Monsieur Bruno Ressaire constate qu'il est prévu la mise en sens unique du chemin du Pêcher. Ce qui serait de nature à obliger les résidents de l'espace compris entre ce chemin et le chemin Guillambelle à effectuer un assez long parcours pour gagner leur résidence. En outre, la sécurité au niveau du rétrécissement de voie au croisement entre la rue Saint Jean et le chemin du Pêcher serait faible.

Dossier 15 : Monsieur Richard Milox, représentant de l'entreprise chargée du développement du projet photovoltaïque aux 3 Fonds Est sur les parcelles repérées O 39, 40, 41, 42, 43 et 79 sur le

plan de zonage, fait observer que l'espace résiduel de ces parcelles affectées d'une obligation de recul de 75 mètres par rapport à la route départementale RD 538 est insuffisant. Il souhaite que ce recul soit ramené à 25 mètres.

Monsieur Milox a rendu le commissaire enquêteur destinataire d'un courrier joint à son e-mail du 30 juillet qui reprend ces considérations.

Dossier 16 : Madame Lisa Del Casillo intéressée par l'acquisition éventuelle d'une parcelle a souhaité connaître le classement des parcelles limitrophes repérées O 356 358 et 512 sur le plan de zonage. Ces parcelles ont prévues classée en zone agricole ; elles ne sont donc pas constructibles ce qui assure apparemment Madame Del Casillo. Laquelle s'est par ailleurs interrogée sur la nature des clôtures susceptibles d'être édifiées, ce qui renvoie au règlement.

Dossier 17 : Madame Marie-Claude Courtial-Rey a souhaité connaître le classement des parcelles cadastrées AC 496 798 et 500 dont elle est propriétaire.

Dossier 18 : Madame Nadine Gauthier a souhaité connaître le classement des parcelles cadastrées AI83 dont elle est nouvellement propriétaire.

Dossier 19 : Monsieur Mikaël Terras souhaite la remise en état d'un bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée AB 46 dont il est propriétaire, afin de le rendre habitable. Ladite parcelle est en zone constructible.

Dossier 20 : Monsieur Marc Rochas, exploitant agricole, s'étonne du classement en zone N proposé pour les parcelles cadastrées AC11, 13, 14 et 15 ainsi que AC 396 dans lesquelles il exerce son activité professionnelle ce qui devait le situer en zone A.

Dossier 21 : Monsieur Lionel Ancey formule cinq types d'observations :

- il souhaite le débouchement du chemin piétonnier Q. Ponsta dans la parcelle repérée 0077 sur le plan de zonage
- il estime que la plantation d'arbres de haute tige devrait être interdite sous la place Charlemagne et dans la zone N adjacente, afin de ne pas occulter les points de vue paysagers
- il conviendrait de limiter la surface d'implantation de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture et d'interdire le recours à des tuiles de couleur noire
- l'extension de l'espace de loisirs Valsoyo, facteur de nuisances sonores, ne devrait pas être autorisée
- tout projet de création d'une voie de déviation chemin des pêcheurs ne devrait pas être envisagé.

11 LES ENSEIGNEMENTS DES REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le commissaire enquêteur tient à saluer la qualité de l'analyse et les considérations pertinentes et étayées auxquelles s'est livré le maître d'ouvrage dans ses réponses au procès-verbal de synthèse. Il a procédé à l'incorporation de celles susceptibles d'éclairer les considérations développées dans son analyse, parmi celles évoquées ci-après :

- *s'agissant des avis formulés par les institutions et personnes publiques :*

- toutes les demandes de la DREAL seront prises en compte dans le dossier d'approbation ;
- l'échéancier de l'OAP « Charlemagne » sera modifié comme le propose Valence Romans, à savoir que la phase 2 comprenant 16 logements ne pourra être construite qu'au-delà de 2030 ;
- le règlement prescrit, concernant les haies à recréer, des haies de « qualité écologique équivalente », ce qui prend bien en compte la dimension hydraulique ;
- l'obligation de créer des stationnements perméables dans l'OAP « Trame Verte et Bleue » sera ajoutée dans les dispositions de l'OAP.

- *concernant les observations du public :*

Le commissaire enquêteur renvoie, concernant les dossiers 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 19 et 21, au mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

- *pour ce qui est des questions posées par le commissaire enquêteur :*

L'attention du commissaire enquêteur a été particulièrement retenue par les réponses du maître d'ouvrage aux questions 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12 et 13.

12 LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 12.1 Procès-verbal de synthèse

Annexe 12.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Annexe 12.3 Certificat d'affichage

L'élaboration du présent rapport a été achevée le 22 août 2025 ; il a été adressé, avec ses annexes et accompagné des conclusions motivées, le 25 août 2025 à Messieurs le Maire d'Upie et le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.