Commune d'UPIE

ENQUETE PUBLIQUE

(du 1er au 31 juillet 2025)

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérations préalables

La délibération du conseil municipal d'Upie du 10 mars 2025 a arrêté le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal.

Le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné par ordonnance du 9 avril 2025 les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant en charge de la conduite de la présente enquête.

Par arrêté n° 038/2025 du 13 mai 2025, Monsieur le Maire d'Upie a ouvert l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a pris en considération les analyses et avis des institutions et personnes publiques associées, les éléments du dossier de révision générale du PLU, les observations du public formulées pendant l'enquête, les renseignements et/ou informations complémentaires recueillis durant celle-ci auprès du maître d'ouvrage et enfin le mémoire de ce dernier en réponse au procès-verbal de synthèse.

Il a intégré dans son rapport des commentaires et conclusions partielles qui résultent des analyses mises en regard des composantes thématiques.

Le commissaire enquêteur a pu ainsi relever :

① Les faiblesses du projet

L'importance du volume du dossier ne lui conférait pas, pour le public, une forte attractivité. Il aurait été souhaitable que lui aient été présentées des données synthétiques sous une forme didactique, par exemple une note technique. Et, dans la mesure où un public intéressé avait déjà eu l'occasion de se manifester lors de l'enquête publique dédiée au projet ayant fait l'objet de l'arrêté n° 1, l'accent aurait alors pu être mis sur la justification à la fois des intentions premières et des changements intervenus.

Les choix retenus auraient pu être accompagnés de l'exposé des autres options possibles avec une appréciation des avantages et inconvénients des uns et des autres.

Valence Romans Agglo, ayant compétence en la matière, envisage de lancer fin 2025 les travaux de mise aux normes de la station de traitement des eaux usés. Mais une incertitude demeurent quant à la date à laquelle cette dernière sera en état de fonctionner convenablement, ce qui nuit à une bonne appréciation du développement de l'urbanisation. Pour classer certaines zones en U plutôt qu'en AU, il conviendrait de définir les critères appropriés. Le PLU devrait alors faire l'objet d'une modification avec délibération motivée.

Le dossier ne garantit pas que le projet s'inscrive dans le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) théorique promu par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, sujet qu'il traite modérément.

② Les points forts du projet

Sur la forme

La démarche répond au souci d'actualiser le PLU en cours, approuvé en 2006, tant du point de vue de la prise en compte des nombreuses évolutions réglementaires que de la maîtrise de l'aménagement du territoire communal.

Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces requises par la réglementation.

L'organisation des permanences et les possibilités d'accès du public aux divers supports d'examen mis à sa disposition étaient adaptées.

Sur le fond

Les dispositions du projet sont en cohérence avec les documents supra-communaux. Les prévisions d'évolution démographique dont découlent les 80 logements à produire dans les 12 ans à venir sont étayées.

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.

Les consommations foncières correspondent à moins de la moitié des terrains mobilisés, ce qui est positif en matière de rationalisation foncière.

Remarquant que les institutions et personnes publiques saluent assez largement les inflexions apportées au projet précédemment arrêté, le commissaire enquêteur estime que les objectifs de densification portés par la commune limitent l'étalement urbain et localisent les surfaces constructibles à proximité des axes de desserte existants, évitant ainsi l'étalement urbain et le mitage dans les espaces naturels, agricoles et forestiers. Les différentes pièces du dossier d'enquête contribuent de ce point de vue à justifier les choix arrêtés pour les 10 à 12 ans à venir.

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.

La concentration des nouveaux cheminements et voiries prévus au sein des OAP contribue au développement de l'usage des modes doux dans le centre-village.

Les nombreuses références à la préservation du paysage témoignent de l'intérêt que lui porte le maître d'ouvrage. Le développement envisagé de l'urbanisation d'Upie rapporté à sa surface et à la taille de sa population est de nature à permettre l'appréciation de la part incombant à la protection du paysage lors de l'examen des demandes d'autorisation d'urbanisme à venir.

Quelques illustrations concernant les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) sont données. Ainsi, en matière d'évitement, les espaces d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité) ont été préservés par la mise en place d'un zonage Np interdisant de manière stricte l'urbanisation de ces secteurs. Quant aux mesures de réduction, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise des projets permet de réduire les effets de l'imperméabilisation et de limiter les débits transférés vers le milieu naturel. L'OAP n° 3 « Trame Verte et Bleue » prend en compte les sensibilités environnementales du territoire et prévoit des mesures de réduction des impacts sur le milieu naturel. La création de cette OAP marque significativement la préoccupation du maître d'ouvrage de sauvegarder les espaces naturels sensibles et de limiter les îlots de chaleur dans les zones urbanisées ou à urbaniser.

Au demeurant, la protection des milieux en raison des enjeux écologiques et celle des réservoirs de biodiversité sont clairement inscrites dans le zonage.

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 certains sols.

Le projet de PLU satisfait les orientations des documents supra-communaux ; il est notamment compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée et respecte les préconisations du SRADDET.

Comme le rappelle l'actualité, les collectivités ont un rôle important à jouer contre les effets des évolutions climatiques et des étés caniculaires, en rapport avec l'enjeu vital autant qu'esthétique. De ce point de vue, l'accent mis sur la conservation des espaces verts et de la naturalité via notamment la création de coefficients de biotope va dans le sens souhaitable.

Le commissaire enquêteur émet en définitive, au bilan points forts / points faibles et en référence complémentaire à ses commentaires et conclusions partielles intégrées dans son rapport, un

AVIS FAVORABLE

au projet de révision générale du PLU de la commune d'Upie

assorti de quatre recommandations

Recommandation n° 1 : engager les échanges nécessaires avec les autorités compétentes afin que puissent être autorisées les piscines naturelles.

Recommandation n° 2 : s'efforcer de réserver une suite favorable aux observations de Monsieur Alain Csikel (dossier 12), de Monsieur Bruno Ressaire (dossier 14) et de Monsieur Mikaël Terras (dossier 19).

Recommandation n° 3 : reconsidérer le classement de la parcelle cadastrée ZK 174 signalée par Monsieur Yoann Valla (dossier 5) ainsi que des parcelles cadastrées ZK53, AC06 et AC10 signalées par Madame Josette Martin-Bigeard (dossier 7).

Recommandation n° 4 : clarifier la question du recul de 75 mètres posée par Monsieur Richard Milox (dossier 15).

Manuel VAUCOULOUX, commissaire enquêteur titulaire
Gérard PAYET, commissaire enquêteur suppléant

Manuel VAUCOULOUX