

COMMUNE D'URIE (DRÔME) PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION GÉNÉRALE

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION PRESCRITE LE 10 JUILLET 2020
PROJET APPROUVE LE 03 NOVEMBRE 2025



DIAGNOSTIC TERRITORIAL



SOMMAIRE

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

SOMMAIRE.....	1
I. PREAMBULE.....	4
A. PRINCIPES GENERAUX	4
B. CONTENU DU PLU	5
1. Rapport de présentation (article L. 151-4 du code de l'urbanisme).....	5
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (article L. 151-5 du code de l'urbanisme).....	6
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L. 151-7 du code de l'urbanisme).....	6
4. Règlement (article L. 151-8 et svt. du code de l'urbanisme).....	6
5. Annexes (article R151-51 à R 151-53 du code de l'urbanisme)	7
C. PROCEDURE.....	9
D. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	9
II. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL	13
A. CONTEXTE INSTITUTIONNEL.....	13
1. Communauté d'Agglomération de Valence Romans Agglo	13
2. Autres groupements intercommunaux.....	15
B. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	17
1. Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain.....	18
2. Le Programme de l'Habitat de Valence Romans Agglomération	21
3. Le Plan de Déplacement urbain de Valence - Romans	21
4. Plans et programmes à prendre en compte.....	23
C. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	24
III. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	26
A. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	26
B. STRUCTURE PAR AGE ET PAR SEXE.....	27
C. COMPOSITION DES MENAGES	30
D. POPULATION ACTIVE ET EMPLOI SUR LA COMMUNE.....	32
1. Scolarisation	32
2. Population active	33
3. Déplacements vers le travail.....	37
IV. LOGEMENT ET HABITAT.....	41
A. COMPOSITION ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	41
B. CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	43
C. PARC SOCIAL.....	46
1. Parc locatif social.....	47
D. LOGEMENTS AUTORISES SUR LA COMMUNE AU COURS DE LA DERNIERE DECENNIE	50
1. Statistiques issues des bases de données SITADEL et communales.....	50
2. Estimation du nombre de résidences en 2020.....	51
V. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	54
A. EMPLOIS SUR LA COMMUNE.....	55
1. Statistiques des emplois existants sur la commune	55
2. L'économie du territoire : les entreprises.....	57
B. INDUSTRIE — ARTISANAT - BUREAU	61
C. TOURISME.....	64
D. COMMERCES	68
E. ACTIVITES PRIMAIRES (HORS EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES)	70
1. Carrières.....	71
VI. ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES	77
A. ACTIVITE FORESTIERE.....	77
B. ACTIVITE AGRICOLE	79

1.	<i>Sur la prise en compte des enjeux agricoles</i>	79
2.	<i>Cultures</i>	80
3.	<i>Appellations d'origines et de qualité</i>	82
4.	<i>Situation et enjeux agricoles du territoire</i>	82
VII.	SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS	94
A.	EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	94
1.	<i>Localisation et typologie des équipements publics</i>	94
2.	<i>Équipements scolaires</i>	98
B.	ACTIVITES ASSOCIATIVES ET CULTURELLES	99
C.	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS	100
1.	<i>Le réseau routier</i>	100
2.	<i>Le stationnement</i>	103
3.	<i>Le transport public et collectif</i>	105
4.	<i>Les modes actifs de déplacement</i>	107
VIII.	ANALYSE URBAINE	112
A.	DEVELOPPEMENT HISTORIQUE ET ORGANISATION URBAINE	112
1.	<i>Développement historique</i>	112
2.	<i>Organisation des fonctions urbaines et centralité</i>	113
3.	<i>Patrimoine archéologique</i>	114
IX.	CONSOMMATION FONCIERE ET RESIDENTIELLE	118
A.	LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2010 ET 2020	118
1.	<i>Mobilisation et consommation foncière totale sur la période 2011-2020</i>	121
2.	<i>Mobilisation et consommation foncière à destination résidentielle sur la période 2011-2020</i>	122
B.	MOBILISATIONS FONCIERES SUR LA PERIODE 2016-2020	125
C.	LES CAPACITES RESIDUELLES EN 2020 DU PLU AVANT REVISION GENERALE	125
1.	<i>Capacités foncières résiduelles totales du PLU de 2006 en vigueur</i>	126
2.	<i>Capacités foncières résiduelles à destination résidentielle</i>	128

PARTIE 1: DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. PREAMBULE

A. Principes généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement à l'échelle de la commune de Upie. Celui-ci est régi par les articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le PLU détermine, selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme repose sur une évolution croissante des normes législatives de ces quinze dernières années :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- La loi Urbanisme et Habitat dite « UH » du 2 juillet 2003
- La loi Engagement National pour le Logement « ENL » du 13 juillet 2006
- La loi de Modernisation de l'Economie « LME » du 4 août 2008, entrée en vigueur le 25 novembre 2008

- La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés du 17 février 2009
- La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion « MOLE » du 25 mars 2009
- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle I) du 3 août 2009
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement –Grenelle II du 12 juillet 2010
- La Loi modifiant le Grenelle II d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne du 5 janvier 2011.
- La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) entrée en vigueur le 24 mars 2014.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 Octobre 2014.
- La loi Urbanisme et loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 Aout 2015
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Les lois Grenelles introduisent les objectifs suivants : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux, la diversité des fonctions rurales, la satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial, la mise en valeur des entrées de ville, l'utilisation économe des espaces naturels, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques, la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques), la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le développement des communications électroniques, la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat commerce et service.

Le PLU doit également fournir une obligation de résultat en matière de lutte contre le changement climatique, sur les performances énergétiques et environnementales, sur une consommation d'espace chiffrée.

B. Contenu du PLU

Le PLU comporte plusieurs documents :

1. Rapport de présentation (article L. 151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (article L. 151-5 du code de l'urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L. 151-7 du code de l'urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

4. Règlement (article L. 151-8 et svt. du code de l'urbanisme)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

5. Annexes (article R151-51 à R 151-53 du code de l'urbanisme)

Les annexes comprennent, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste mentionnée à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

En outre, figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le code de l'urbanisme :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.
- 11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement
- 12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

C. Procédure

Le Plan Local d'Urbanisme d'Upie a été approuvé par le conseil municipal en date du 18 décembre 2006. Il a fait l'objet de deux procédures de modifications approuvées le 25/06/2012 et le 13/04/2017.

La présente révision en PLU suit la procédure définie aux articles L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle se déroule en plusieurs phases bien distinctes, comportant plusieurs étapes de concertation. Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

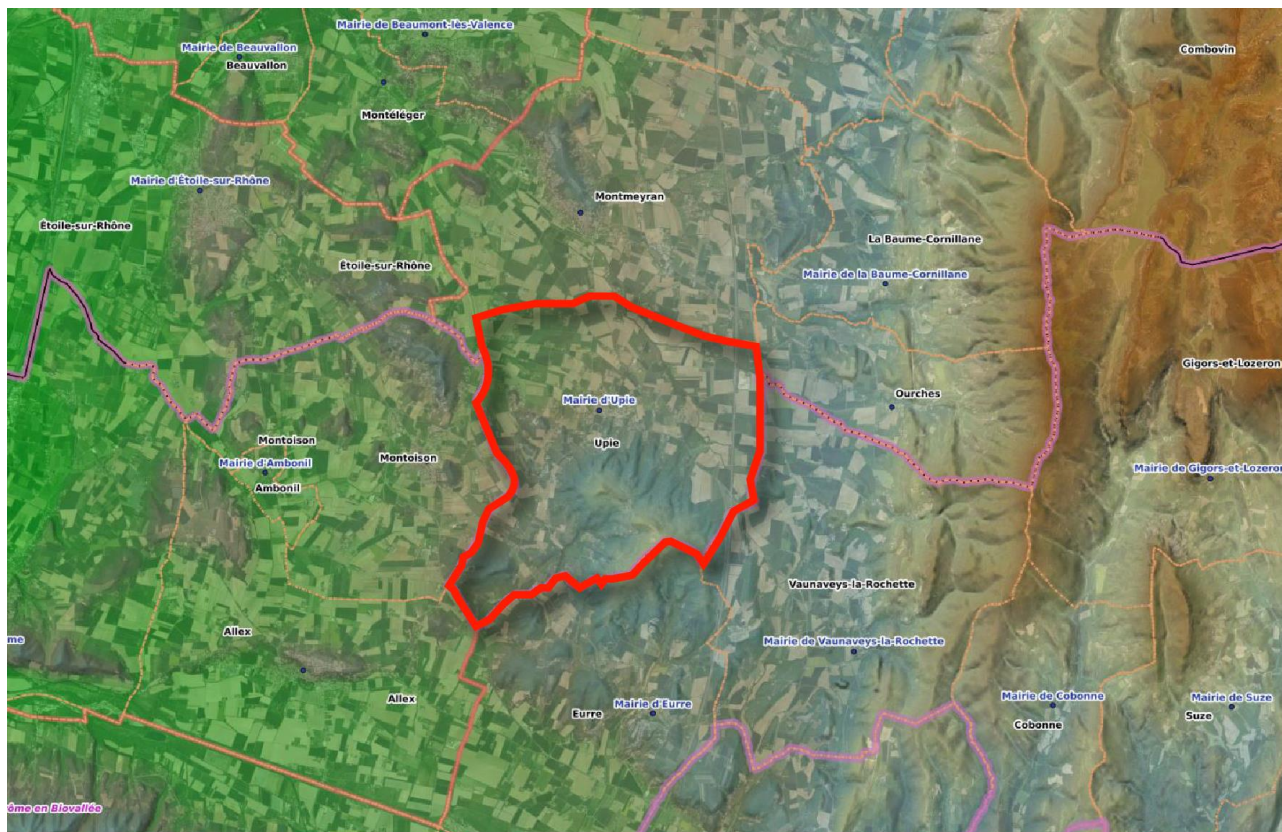
Le conseil municipal a prescrit la mise en révision de son PLU par délibération en date du 10 juillet 2020. Cette délibération définit les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme. La décision a été notifiée au préfet ainsi qu'aux différentes personnes publiques concernées par la procédure.

D. Présentation générale de la commune

La commune d'Upie est localisée au sud de la plaine de Valence et à proximité de la Vallée de la Drôme.



La commune relève d'un espace de transition entre la plaine de Valence et les reliefs du Vercors et notamment du pays diois puisque le Mont Miéry, au sud de la commune marque l'apparition des premiers reliefs dans la plaine avec les serres, ces petites collines formées par des colluvions sableuses ponctuant régulièrement le sud la plaine de Valence, et le Mont Miéry, avant l'affirmation plus franche des contreforts du massif du Vercors situés 5 km plus à l'Est.



La commune d'Upie (1520 habitants) présente une superficie de 1953 hectares. Les communes limitrophes sont Montmeyran (2929 habitants), Montoisson (1933 hab.), Alex (2508 hab.), Eurre (1360 hab.) et Ourches (260 hab.).

Elle appartient au canton de Crest mais à la communauté d'agglomération de Valence-Romans. Elle est donc liée à deux polarités qui sont au Nord, Valence, et au Sud, Crest.

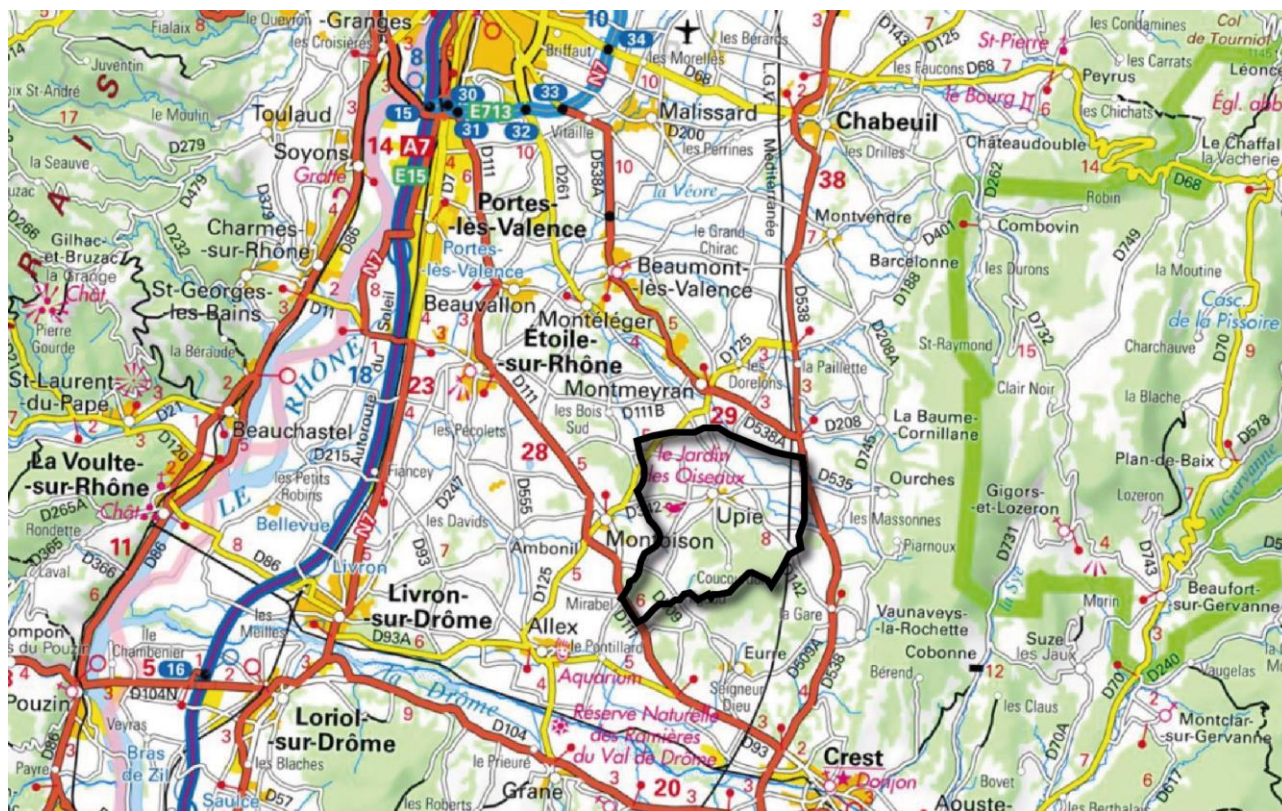
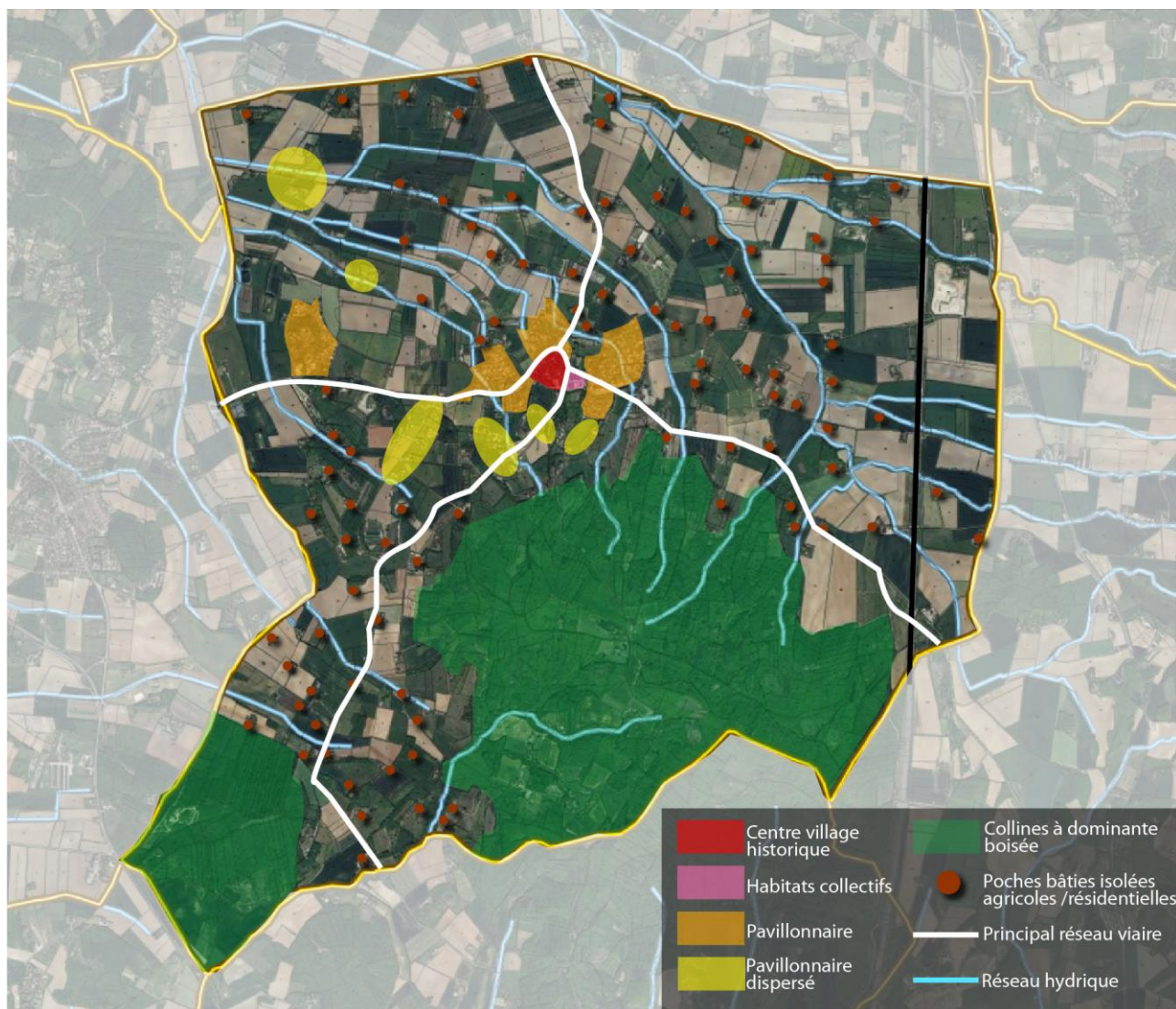


Figure 1: Localisation de la commune au regard du réseau routier. Source : Géoportail - 2BR.

Via la RD538, la RD538A ou encore la RD111 qui passent à proximité de la commune, Upie est située à 19 kilomètres de Valence (Préfecture) soit 25 minutes en automobile environ, 12 km de Crest (15 minutes environ en automobile) et 30km environ de Romans-sur-Isère (35 minutes environ).

La commune n'est pas ainsi pas traversée par le réseau routier départemental fort, ce qui la situe hors des grands flux routiers du département. Toutefois, la commune se situe au carrefour de 3 routes départementales d'importance intermédiaire : la RD 342 qui la connecte à la commune de Montoisson, la RD509 qui la connecte à Eure et enfin la RD142, axe principal de la commune qui relie Upie à Montmeyran et la RD538A au Nord et à la RD538 à l'Est. Ces trois routes se rejoignent au pied de la vieille ville d'Upie et sont liées aux voies anciennes qui desservait déjà la commune par le passé.

Elle est par ailleurs traversée, sur sa partie Ouest, par la Ligne à Grande Vitesse Rhône-Alpes sans gare ni possibilité d'arrêt des trains sur la commune.



La commune d'Upie est située dans la grande plaine valenciennoise à dominante agricole. La commune s'est formée autour de son centre médiéval présentant de nombreuses et fortes valeurs patrimoniales. Le plan circulaire autour du centre témoigne des anciennes fortifications en partie détruites et dont les vestiges sont soumis à pression urbaine.

Le développement urbain plus récent est à dominante pavillonnaire peu dense et le plus souvent très éparse. Ce phénomène a tendance à miter les secteurs agricoles immédiatement autour du centre ancien. L'habitat est également présent et même très présent dans les secteurs agricoles plus éloignés. On trouve de nombreux bâtiments agricoles dont une partie importante n'est plus en activité et destinée à des fonctions résidentielles. La commune présente le profil d'une campagne résidentialisée.

La commune a récemment connu un recul démographique.

Sur le plan environnemental, le réseau hydrique important présente les principaux enjeux et fonctionnalités environnementales à préserver. La commune n'est concernée par aucun classement Natura 2000.

II. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL

A. Contexte institutionnel

La commune d'Upie fait partie :

- Du canton de Crest,
- De la Communauté d'Agglomération de Valence-Romans Agglo,
- Elle n'est concernée par aucune Directive Territoriale d'Aménagement, ni par les dispositions de la loi Montagne, ni par les dispositions de la loi Littoral.

1. Communauté d'Agglomération de Valence Romans Agglo

Constituée depuis le 7 janvier 2017, conformément à l'application de la loi NOTR(e) et du schéma de coopération intercommunale, la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo rassemble 54 communes et compte 221 737 habitants. Elle exerce à la fois des compétences de gestion et de projet, au service d'un territoire en constante évolution et toujours plus attractif.

Attribué en 2016 par le Ministère du développement durable et de l'énergie, le label « Territoire à Énergie Positive pour la croissance Verte » témoigne du dynamisme de l'Agglo et de son engagement en faveur de l'environnement.

L'EPCI assure de nombreuses compétences dont les suivantes :

Développement économique

Accompagnement des entreprises, gestion de zones d'activités, soutien à l'emploi et à la formation.

Transports et mobilité

Développement de modes de transports doux tels le covoiturage, les transports collectifs ou l'usage des vélos Libélo.

Habitat

Aides financières et conseils auprès des particuliers afin d'encourager des programmes d'amélioration de l'habitat.

Vie sociale

Accueil de la petite-enfance, enfance, jeunesse (crèches, multi-accueil, garderies...), animations pour tous de 6 à 17 ans. Accueil des gens du voyage.

Sport

Soutien aux événements sportifs de grande envergure. Gestion de la patinoire et des piscines couvertes

Culture

Accompagnement de plusieurs scènes à dimension nationale dans le domaine de la musique, du théâtre et de l'audiovisuel. Soutien aux établissements d'enseignement reconnus : Conservatoire départemental, Ecole supérieure d'art et de design

Cadre de vie

Développement d'une démarche environnementale ambitieuse en faveur de la transition énergétique. Soutien aux productions locales, à la biodiversité et aux circuits de randonnée

Gestion des déchets

Collecte des ordures ménagères, gestion du tri sélectif et des déchèteries



Assainissement

Exploitation et entretien du réseau

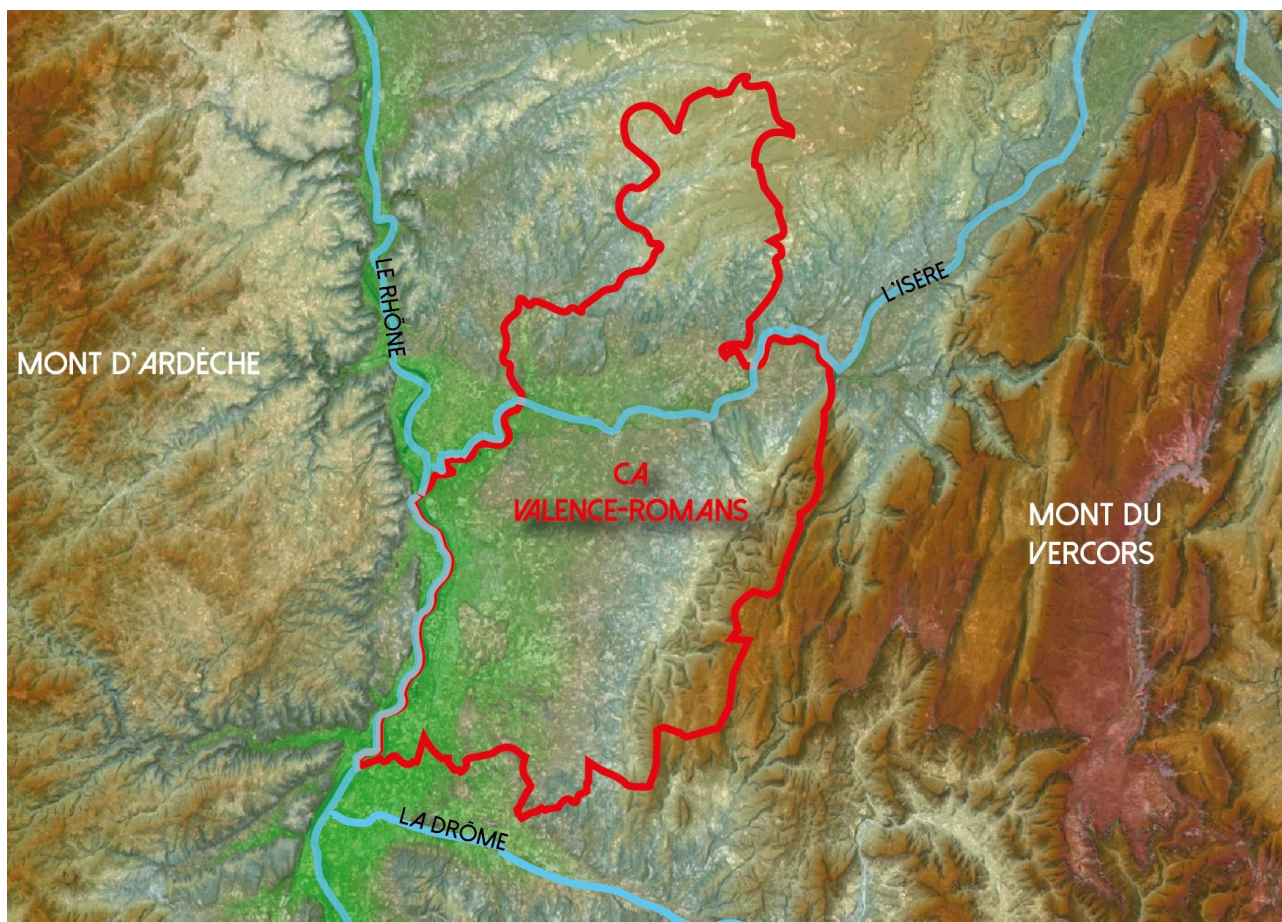


Autres compétences

Éclairage public, voirie, restauration collective, fourrière animale

En termes de transport, la communauté d'Agglomération n'est l'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) au sens du code des transports (il s'agit de Valence-Romans Déplacements).

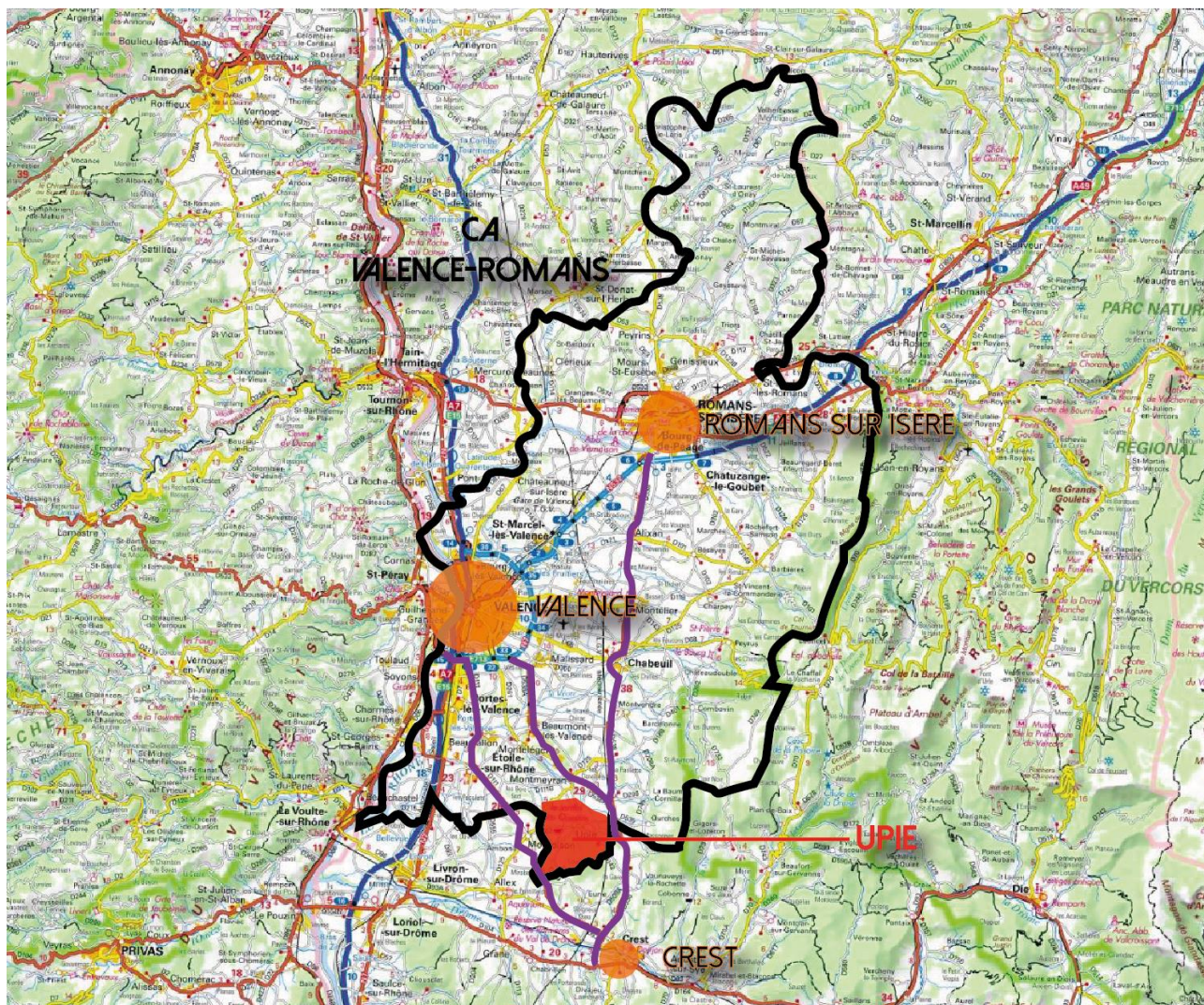
L'agglomération de Valence Roman est située d'un point de vue géographique et correspond à une vaste plaine localisée entre le massif du Vercors à l'Est, celui de l'Ardèche à l'Ouest, le plateau de Chambaran au Nord et les collines au Sud du cours de la Drôme.



La commune d'Upie est localisée à la pointe sud du périmètre de l'intercommunalité. Son appartenance à cet EPCI malgré sa proximité géographique avec Crest et la relation pourtant historique avec cette commune des bords de la Drôme (Upie appartient au canton de Crest) se justifie par les interdépendances créées au fil des années avec Valence qui a vu son aire d'influence grandir au cours de décennies passées. Upie et sa population sont donc tournés aujourd'hui vers les activités diverses, notamment économiques, de la polarité de Valence et celle de Romans dans un territoire aux contours innovant par rapport au poids du passé.

Sur le plan démographique, 43% de la population de la communauté d'agglomération habite l'ensemble urbain de la commune de Valence et ses communes contigües - 95 300 habitants environ (Valence, Bourg-lès-Valence, Porte-lès-Valence), 20% l'ensemble urbain de Romans-sur-Isère et Bourg de Péage 43 200 habitants environ. Les 37% restant se répartissent sur les 49 autres communes de l'agglomération parmi

lesquelles on peut distinguer Chabeuil (6869 hab.) et Saint-Marcel-lès-Valence (6618 hab.). Avec environ 1500 habitants, Upie ne représente que 0,7% de la population de l'EPCI.



2. Autres groupements intercommunaux

VALENCE ROMANS DEPLACEMENTS

Il s'agit d'un Syndicat Mixte Fermé qui est l'Autorité Organisatrice de la Mobilité sur les territoires de la CA de Valence-Romans-Agglomération et de la Communauté de Communes Rhône-Crussol (communes voisines de Valence situées de l'autre côté du Rhône sur le Département de l'Ardèche), formant un même bassin de vie organisé autour des polarités de Valence et Romans-sur-Isère.

Depuis 2010, le Syndicat Mixte Valence-Romans-Mobilités est l'entité publique qui gère les mobilités à l'échelle du territoire de Valence et Romans (67 communes). Son rôle est de financer, construire et organiser les mobilités du territoire des deux EPCI concernés.

Valence-Romans-Mobilités est propriétaire des infrastructures de transport collectif urbain, gestionnaire du réseau et développeur des Transports. Il est responsable :

- du **réseau de bus CITEA** qui propose 33 lignes régulières, dispose de 250 bus et cars et dessert les 67 communes du Syndicat Mixte.



- du **service de vélo en « libre-service » Libélo** qui dispose de 300 vélos dont 85 à assistance électrique, 44 stations desservant les communes de Valence, Bourg-lès-Valence, Alixan, Guilherand-Granges et prochainement sur Portes-lès-Valence, St Péray, Bourg-de-Péage et Romans.
- **De deux parcs relais** P+R situés sur les communes de Valence (26) et de Saint Péray (07).
- De **27 aires de covoiturage** gratuites réparties sur l'ensemble du territoire.



- D'un service de voitures en autopartage et faciliter la mutualisation des véhicules particuliers.

B. Documents supra-communaux

L'élaboration d'un PLU nécessite de respecter les principes généraux du droit de l'urbanisme fixés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme. En plus de ces principes législatifs, le PLU entretient un lien juridique relevant soit d'un rapport de compatibilité, soit d'un rapport de prise en compte avec un certain nombre de schémas, plans, ou chartes, le plus souvent issus du Code de l'Environnement (Charte de PNR, Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Régional de Cohérence Ecologique...). Le Code de l'Urbanisme organise les relations juridiques entre ces différents documents à travers une pyramide de hiérarchie des normes. Toutefois, la majorité des documents d'urbanisme supérieur sont pris en compte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), document supérieur immédiatement au PLU que l'on considère comme document intégrateur. La compatibilité obligatoire du PLU avec le SCoT assure sa compatibilité avec cette majorité de documents supérieurs.

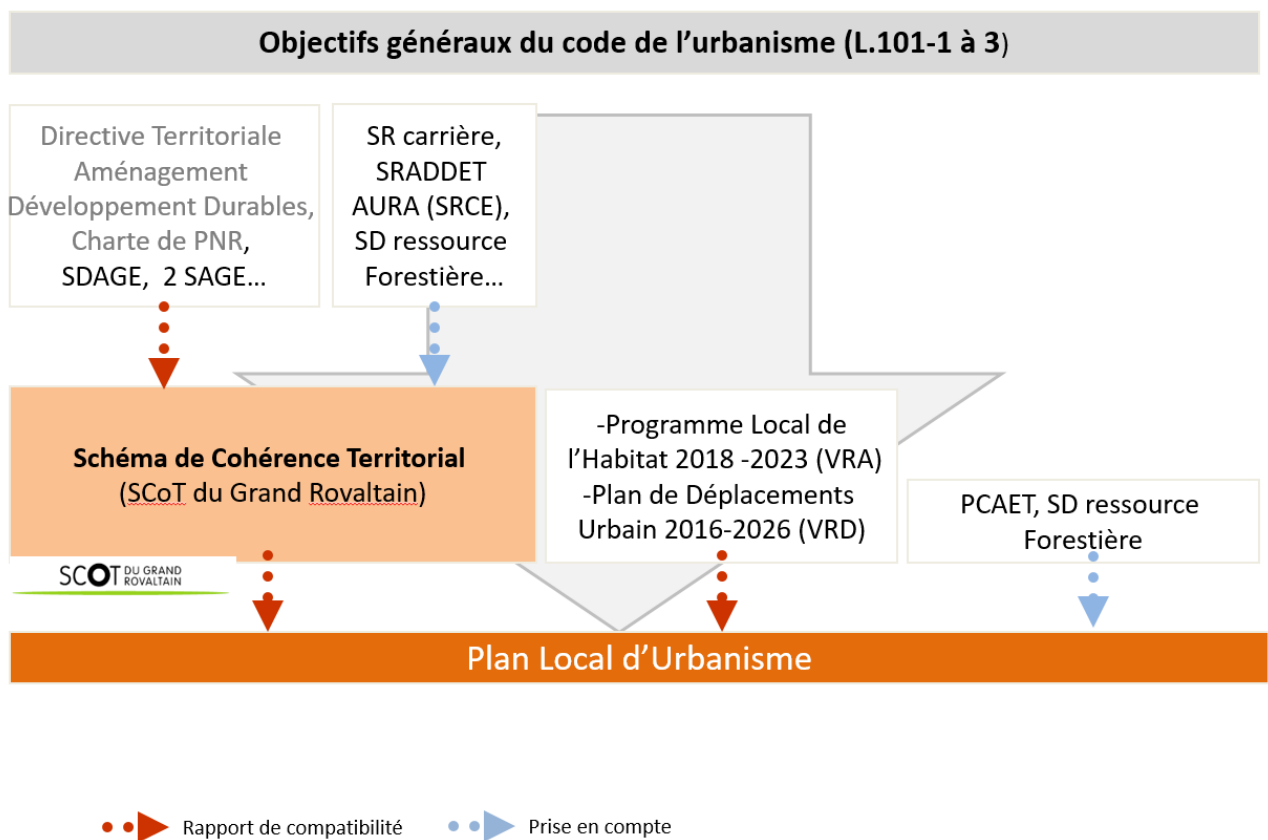


Figure 4 - Pyramide de hiérarchie des normes

La compatibilité ne doit être confondue avec la conformité. Alors que la conformité implique une stricte identité entre deux documents (un permis de construire doit être conforme avec le règlement d'urbanisme), la compatibilité s'apparente à la con-contrariété. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme qui lui est immédiatement supérieure. La prise en compte est la moins contraignante des notions exprimant un rapport d'opposabilité entre deux documents.

Le PLU d'Upie doit être compatible avec le SCOT du Grand Rovaltain, le Programme Local de l'Habitat de Valence-Romans-Agglomération et le Plan de Déplacements Urbains de Valence-Romans-Mobilités.

Par ailleurs, il doit prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial un Plan Climat-Air-Energie Territorial de Valence-Romans-Agglomération et le Schéma Départemental d'accès à la ressource forestière.

1. Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain

Le SCoT du Grand Rovaltain est opposable depuis le 17 janvier 2017 suite à son approbation par le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche.

Le SCoT du Grand Rovaltain définit une stratégie territoriale, des orientations et objectifs à un territoire comprenant 101 communes situées dans les départements de la Drôme et de l'Ardèche (de part et d'autre de la frontière administrative formée par le Rhône) jusqu'en 2040 (soit une période totale de 25 ans). Le SCoT s'applique sur un territoire correspondant à la réalité du bassin de vie autour des principales communes que sont Valence, Romans-sur-Isère et Tournon/Tain l'Hermitage. Ce territoire regroupe environ 300 000 habitants et 126 000 emplois sur 5 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

Les grands objectifs du SCoT sont d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe de l'espace, le développement économique, la sauvegarde du patrimoine, la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale ainsi que la satisfaction des besoins en habitat, économie et équipements.
- La déclinaison des exigences environnementales nationales et régionales.
- La préservation et la mise en valeur des ressources naturelles du territoire.

Le SCoT se donne pour objectif fort et clair la réduction par deux le 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.

Il précise également le nombre de logements à réaliser par EPCI et éventuellement par communes.

Il précise les objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant.

L'ensemble des orientations et objectifs du SCoT est précisé dans la pièce nommée Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). C'est la seule pièce du SCoT qui soit directement opposable aux Documents d'Urbanisme Locaux tels que les PLU.

D'un point de vue chiffré, à l'échelle de l'ensemble du territoire, la volonté du SCoT est de répondre à un développement démographique estimé à + 57 000 habitants d'ici à 2040.

L'armature territoriale



Figure 5. Schéma de l'armature territoriale du SCOT. Source SCOT Grand Rovaltain Upie

La commune d'Upie, est considérée par le SCOT du Grand Rovaltain comme une commune rurale bénéficiant d'un **statut de bourg-centre**. Ce statut est le 3^{ème} dans la hiérarchie du territoire comprenant 5 échelons. Ce statut confère à la commune une fonction de petite polarité rurale vis-à-vis d'autres communes rurales proches et de statut inférieur (Ourches par exemple) et donc de capacités de développement supplémentaires à ces communes.

Les principaux objectifs et orientations fixés par le SCOT à la commune d'Upie sont les suivantes :

- En matière de développement résidentiel, prioriser la mobilisation des terrains constructibles en densification et renouvellement urbain avant d'envisager des extensions urbaines.
- 133 logements à réaliser entre 2016 et 2025 puis 192 entre 2026 et 2040 pour les communes d'Upie et Crépol (deux communes au statut de bourg centre du SCOT).
- Réduction du taux de logements vacants à 6% du parc (non décomptés du potentiel alloué en nombre de logements créés).
- Dans les zones à urbaniser et tènement à partir de 3000 m² atteindre les densités moyennes de 20 logements à l'hectare pour la période 2016-2025 et 25 logements à l'hectare pour la période 2026-2040.
- Prévoir à minima 15% de logements abordables (locatif social ou en accession par rapport au total des logements prévus. Pas plus de la moitié de ces logements ne doit correspondre à de l'accession.
- 50% seulement des logements créés dans le bâti agricole réhabilité est décompté du potentiel de logements alloué.

- Atteindre une part de 25 à 35% de logements collectifs et 25 à 35% de logements intermédiaires/groupés dans la production de nouveaux logements.
- 1 hectare d'extension urbaine maximum d'ici à 2040 pour les développements économiques (mais possibilité de mutualiser sur une commune les surfaces allouées à plusieurs d'entre elles).
- Favoriser l'implantation commerciale en centre-village.
- Silhouette remarquable des bourgs et villages patrimoniaux à préserver.
- Favoriser le développement de gîtes ruraux, chambres d'hôtes en s'appuyant sur le bâti existant.
- Protéger la fonctionnalité de l'espace agricole et limiter les conflits d'usages.
- Maintenir, restaurer renforcer et compléter une trame verte et bleue de qualité : préserver ou restaurer la fonctionnalité des corridors écologiques repérés sur la commune et valoriser les espaces d'intérêt pour la biodiversité.
- Préserver la ressource en eau, promouvoir la production d'énergies renouvelables, prendre en compte les risques.
- Favoriser une mobilité efficace.

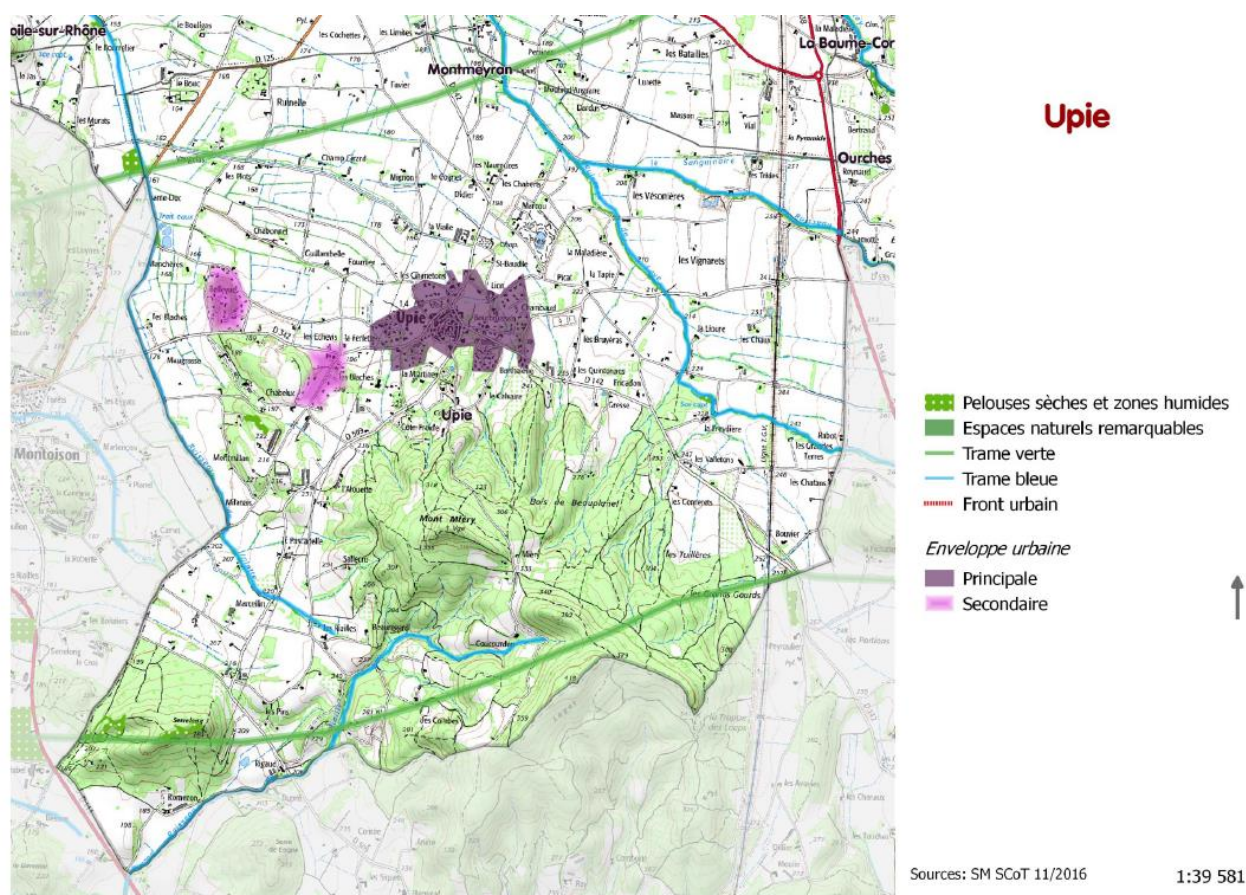


Figure 6. Cartographie des enveloppes urbaines à prioriser et enjeux environnementaux. Source : SCoT

2. Le Programme de l'Habitat de Valence Romans Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvée le 8 février 2018 par la Communauté d'Agglomération Valence-Romans-Agglo. Il définit des orientations et un programme d'action en matière d'habitat pour la période 2018-2023.

Le PLH fixe 4 grandes orientations stratégiques :

- **Renforcer les centralités** : assurer l'équilibre territorial en favorisant les développements dans les grands centres urbains concentrant les offres d'emploi, réguler le marché de la construction immobilière, mobiliser le foncier en renouvellement urbain, accompagner les communes dans leurs stratégies foncières.
- **Réhabiliter durablement et adapter** : répondre à cet enjeu social, économique et environnemental du parc de logements anciens, accélérer la rénovation énergétique de niveau BBC, prioriser la rénovation énergétique du parc collectif privé et public, reconquérir le parc vacant et dégradé.
- **Construire la diversité** : Assurer la mixité sociale et territoriale, promouvoir les formes d'habitats intermédiaires, inciter l'installation des familles solvables sur les pôles urbains et centres anciens, développer équitablement l'offre de logements locatifs sociaux.
- **Loger les publics les plus fragiles** : répondre à cet enjeu économique et social, accueillir et orienter les demandeurs, mieux organiser la mixité sociale sur le territoire, accompagner les besoins liés au vieillissement de la population, mettre en œuvre le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage.

Concernant la déclinaison territoriale de ces objectifs à l'échelle de la commune et du programme d'actions, les éléments principaux à retenir sont les suivants :

- 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.
- Production de 7 logements par an maximum pour la période 2018-2023

3. Le Plan de Déplacement urbain de Valence - Romans

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) a été approuvée le 10 février 2016 (par Valence-Romans-Mobilités).

Approuvé en 2016, il engage le territoire sur sa stratégie en matière de mobilité pour les 10 années à venir. Il s'agit ainsi de répondre aux besoins de mobilité de l'ensemble de la population, tout en respectant un équilibre durable avec l'environnement : maîtrise du trafic automobile, développement des transports en commun et des modes actifs, organisation du transport de marchandises, etc...

Cette stratégie en matière de mobilité se décline dans le PDU au travers de 53 actions abordant l'ensemble des thématiques liées à la mobilité

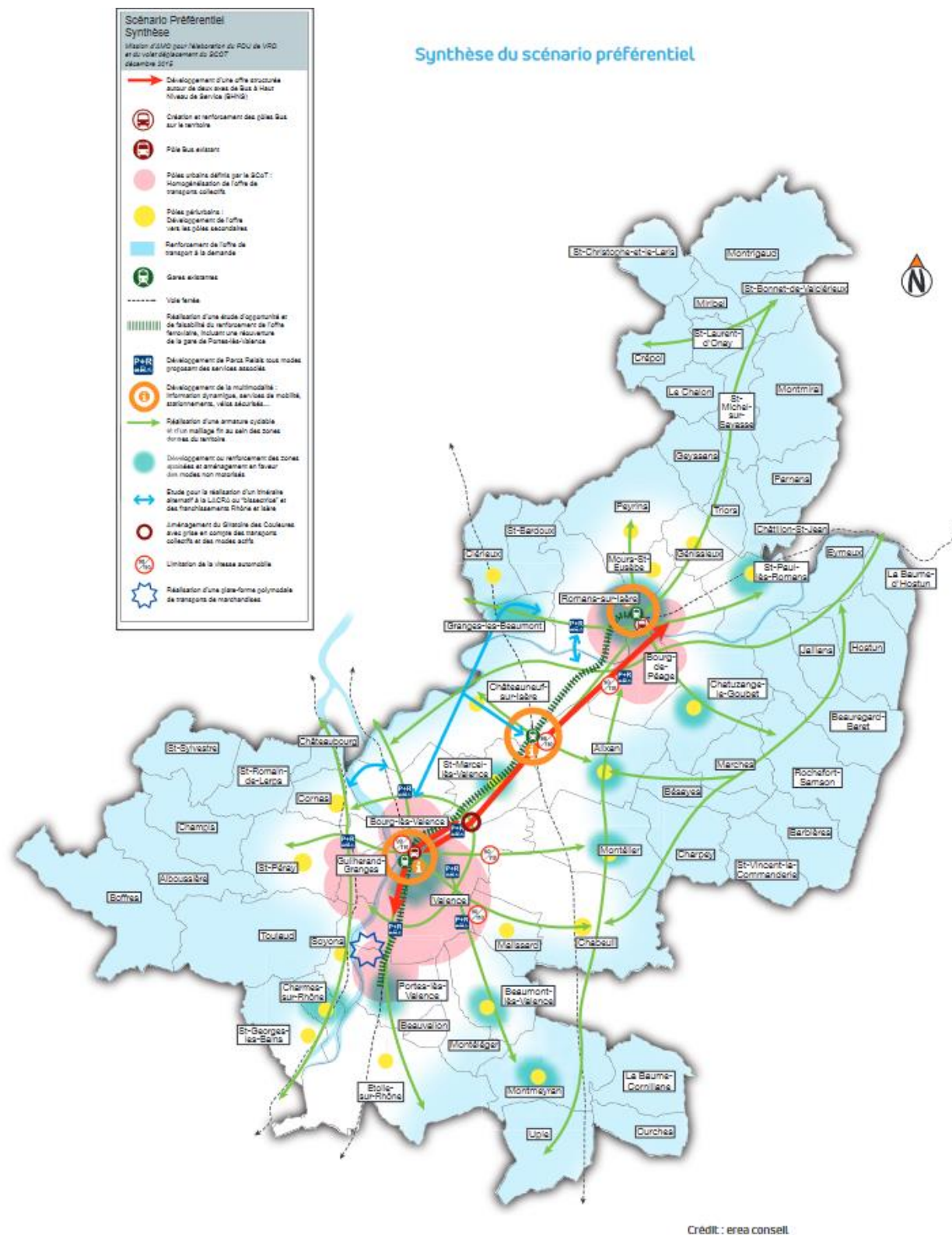


Figure 7. Synthèse du scénario préférentiel PDU. Source : Valence-Romans-Mobilités

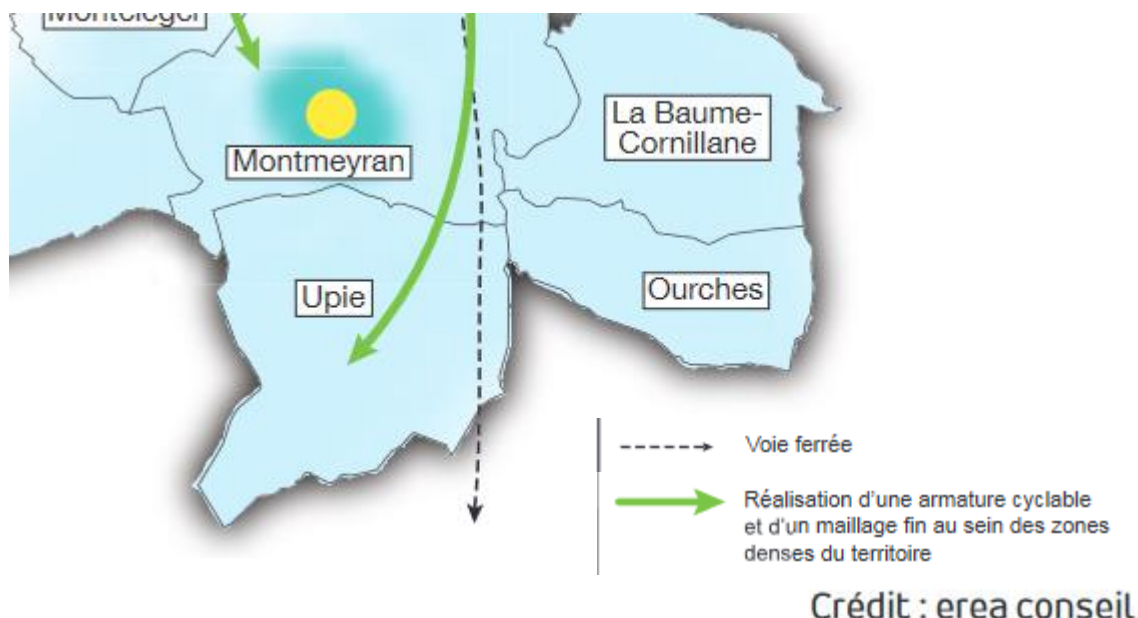


Figure 8. Déclinaison de la synthèse du scénario préférentiel sur Upie. Source : Valence-Romans-Mobilités

Parmi les principaux objectifs définis dans le cadre du programme d'action on retiendra notamment :

- Conforter le développement urbain autour des équipements de transport structurants et y faciliter la densification, favoriser les extensions urbaines dans les zones pouvant être desservies par l'offre de transport en commune.
- Développer les nouvelles offres de stationnement ou reconvertir l'offre vers des usages nouveaux (intermodalité, covoiturage, véhicules propres, stationnements mutualisés). Toutefois Upie n'est pas repérée comme commune devant créer ou aménager une aire de covoiturage.
- Améliorer les conditions d'accès à pied et à vélo aux arrêts de transports collectifs.
- Promotion des actions et expérimentations en matière de réduction des déplacements contraints et générateurs de GES. Exemple : projets de bureaux ou espaces de travail collectifs.
- Améliorer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et Handicapées sur l'ensemble de la chaîne de déplacements.
- Poursuite de la réalisation du réseau cyclable comprenant un principe d'axe modes doux secondaires entre Upie et Romans-sur-Isère.
- Développement de stationnements vélos sécurisés dans les centres bourgs.
- Améliorer et mettre en cohérence la rédaction des règles de stationnement dans les PLU et proposer une offre privée résidentielle en accord avec la demande.
- Développer de nouvelles formes de stationnement ou reconvertir l'offre vers de nouveaux usages.

4. Plans et programmes à prendre en compte

Le Plan Climat Aire Energie Territorial de la CA Valence Romans Agglo

Le PCAET, rendu obligatoire pour les EPCI de plus de 20 000 habitants, est le document de référence Climat-Air-Énergie pour l'ensemble des parties prenantes du territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie et des objectifs chiffrés ; un programme d'actions ; un dispositif de suivi et d'évaluation.

La loi confie la coordination de la transition énergétique aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dès lors qu'ils ont élaboré leur premier PCAET. Le PCAET est révisé tous les six ans.

Le Plan Climat Air Energie Territorial de la Valence Romans Agglo a été adopté le 4 avril 2019.

Il se décline en six grands axes stratégiques :

- Aménager le territoire de Valence Romans Agglo dans la logique d'un TEPos¹ résilient aux changement climatique ;
- Améliorer la performance énergétique et climatique du patrimoine public ;
- Développer les énergies renouvelables, réduire les déchets en développant l'économie circulaire et l'écoconception, optimiser les systèmes d'assainissement à la hauteur du potentiel du territoire, développer les productions et l'usage des produits biosourcés, des procédés propres et sobres ;
- Développer une offre de mobilité adaptée à la diversité de l'espace communautaire, respectueuse de l'environnement et de la santé ;
- Adapter l'organisation de l'Agglo et adapter le changement ;
- Mobiliser les forces du territoire et les partenaires socio-économiques.

Les six axes stratégiques se déclinent en quinze axes opérationnels et en 82 actions opérationnelles.

C. Servitudes d'utilité publique








La commune d'Upie est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique. Ces servitudes doivent être annexées au PLU et sont opposables à tout projet réalisé dans leur périmètre d'application. Les servitudes sont les suivantes :

Type	Gestionnaire	Description	Acte	Ref	Date
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	La Riaille : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Les Massonnes : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Ruisseau de Jalatte : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Ruisseau de Loye : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Ruisseau du Moulin : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	La Besantie : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968
AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Périmètre délimité des abords : Chapelle du cimetière : Chapelle	Arrêté ministériel	inconnu	17-07-1926
I1	DREAL Auvergne Rhône-Alpes	SUP représentée en encart - Société Pipeline Sud Européen	Arrêté préfectoral	26-2018-10-03-041	03-10-2018
I1	DREAL Auvergne Rhône-Alpes	SUP représentée en encart - Alimentation MONTISON DP	Arrêté préfectoral	26-2018-10-03-041	03-10-2018
I3	DREAL Auvergne Rhône-Alpes	SUP représentée en encart - Canalisation RHONE 1 (servitude d'implantation et de passage)	Autre	inconnu	10-03-1988
I3	Société du pipeline Sud-Européen SPSE	SUP représentée en encart - Pipeline Sud-Européen n°3 / SPSE PL3 (Fos-St Quentin)	Non renseigné	inconnu	18-12-1970
I3	Société du pipeline Sud-Européen SPSE	SUP représentée en encart - Pipeline Sud-Européen n°2 / SPSE PL2 (Fos-Oberoffen sur Moder)	Non renseigné	inconnu	18-12-1970
I3	Société du pipeline Sud-Européen SPSE	SUP représentée en encart - Pipeline Sud-Européen n°1 / SPSE PL1 (Fos-Kalsruhe)	Non renseigné	inconnu	16-12-1960
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	400 kV CHAFFARD (LE)-COULANGE - Aérien	Arrêté préfectoral	3771	30-06-1982
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 437 tr.03	Arrêté préfectoral	3708	08-07-1983
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 330 tr.01	Arrêté préfectoral	inconnu	22-05-1970
T1	SNCF	Ligne T.G.V. Valence - Marseille	DUP	inconnu	31-05-1994
T5	DSAC Centre Est	Servitude aéronautique de dégagement pour la protection de l'aérodrome VALENCE_CHABEUIL	Arrêté Ministériel	DEVA1624714A	08-11-2016

Les servitudes liées aux canalisations ont été complétées d'une servitude dite « d'effets » prise par arrêté préfectoral n° 26-2018-10-03-041 par arrêté préfectoral en date du 03/10/2018. Dans les périmètres instaurés par l'arrêté, les droits à construire sont limités (limitation des types d'Etablissements Recevant du Public).

Légende

Servitudes opposables sur le territoire communal

	Monument historique inscrit ou classé
	A4 : Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de l'un de ces cours d'eau
	AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques
	T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer
	T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodrome de Valence - Chabeuil)
	I1 : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
	PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Limites ac
section cadastrale

¹ Territoire à énergie positive

III. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

A. Evolution démographique

La population 2021 de Upie, selon le recensement réalisé par l'INSEE complétées d'estimations, est de 1524 personnes.

Alors que la commune comptait **1530 habitants** selon les chiffres de 2015 fournis par l'INSEE, la commune a donc perdu 6 habitants sur une période de 5 ans. **Cette baisse correspond à une inflexion inédite et marquante dans la dynamique démographique croissante de la commune depuis 1968** et notamment très forte entre 1999 et 2012, période au cours de laquelle la population avait augmenté de 40% (soit un taux de croissance annuel moyen de 2,63% durant 13 ans).

La baisse de population est par ailleurs en rupture avec la dynamique démographique nationale (TCAM de 0,4%) et celle de la Drôme (0,8%). Au regard du territoire plus proche, si le chiffre est en rupture avec le dynamisme moyen de la Communauté d'Agglomération (0,8%), la différence avec les communes voisines est moins tranchante (Montmeyran observe un TCAM de seulement 0,2% quand Beaumont-Les-Valence est concernée par une forte baisse avec un TCAM de -0,7%).

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	718	742	938	956	1 096	1 466	1 530	1 524
Densité moyenne (hab/km ²)	36,8	38,0	48,0	49,0	56,1	75,1	78,3	78,0

*) 1967 et 1974 pour les DOM

es données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

ources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Figure 9 : Population. Source : INSEE.

La plus forte augmentation de population a été connue sur la période 1975-1982 où la population avait augmenté de 26% en quelques années (soit un TCAM élevé de 3,4%). Deux autres vagues de développement démographique sont identifiées, à savoir 1999/2010 (+370 habitants, TCAM de 2,7%) et dans une moindre mesure 1990/1999 (TCAM de 1,5%). Ces périodes de développement prononcé ont plusieurs fois été entrecoupées de période beaucoup moins dynamique formant des « creux » dans la dynamique démographique de la commune depuis 1968.

Avec une population de 1524 habitants pour un territoire présentant une superficie de 19,53 km², la commune présente une densité de 78 habitants au km² environ. Cette densité est bien inférieure à la Communauté d'Agglomération (235,8) mais proche de la moyenne départementale (78,3).

Cette décroissance démographique s'explique exclusivement par la balance négative due aux entrées-sorties du territoire présentant un taux annuel de -0,2% sur la période 2015 à 2021 alors même que les entrées-sorties ont atteintes -0,7% annuel sur la période 2012-2017 (anciens chiffres INSEE). A l'inverse la variation due au solde naturelle reste positive avec un taux annuel de 0,1% dans la logique observée depuis 1990 (et dont les composantes natalité/mortalité restent stables également) mais qui a connu une baisse par rapport à la période 2012-2017 (qui était de +0,5% annuel).

La perte de population est d'autant plus marquante qu'elle relève du taux d'entrées-sorties, lequel avait été le moteur du développement démographique fort de la période 1999-2012.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

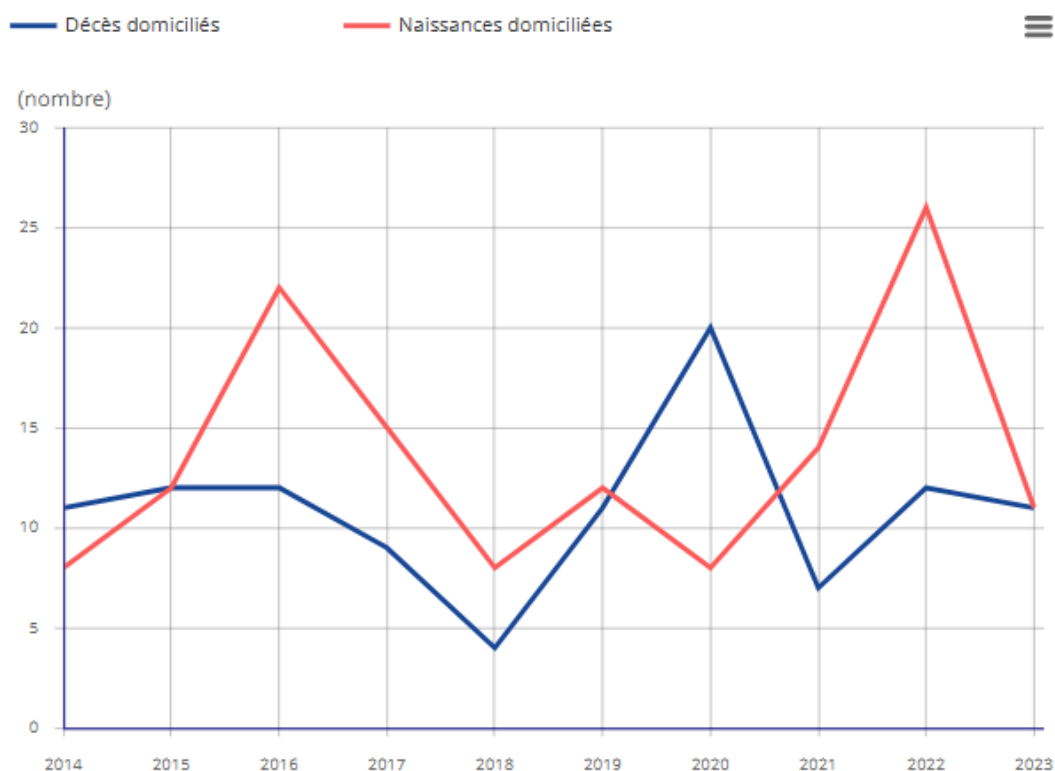
Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	3,4	0,2	1,5	2,7	0,9	-0,1
due au solde naturel en %	-0,2	0,1	0,2	0,5	0,6	0,7	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,6	3,3	0,1	1,0	2,1	0,2	-0,2
Taux de natalité (‰)	12,4	12,1	11,4	12,8	11,5	13,1	8,4
Taux de mortalité (‰)	14,2	11,1	9,6	7,5	5,8	6,4	7,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

Figure 10 Indicateurs de la croissance démographique. Source : INSEE

RFD G1 - Naissances et décès domiciliés



Source : Insee, statistiques de l'état civil en géographie au 01/01/2024.

Figure 11. Natalités de mortalité domiciliés par an sur la période 2014-2024. Source : INSEE

Les derniers chiffres relevant du solde naturel sont stables par rapport au phénomène moyen mis en avant sur la période 2012-2017 malgré un pic connu sur l'année 2022.

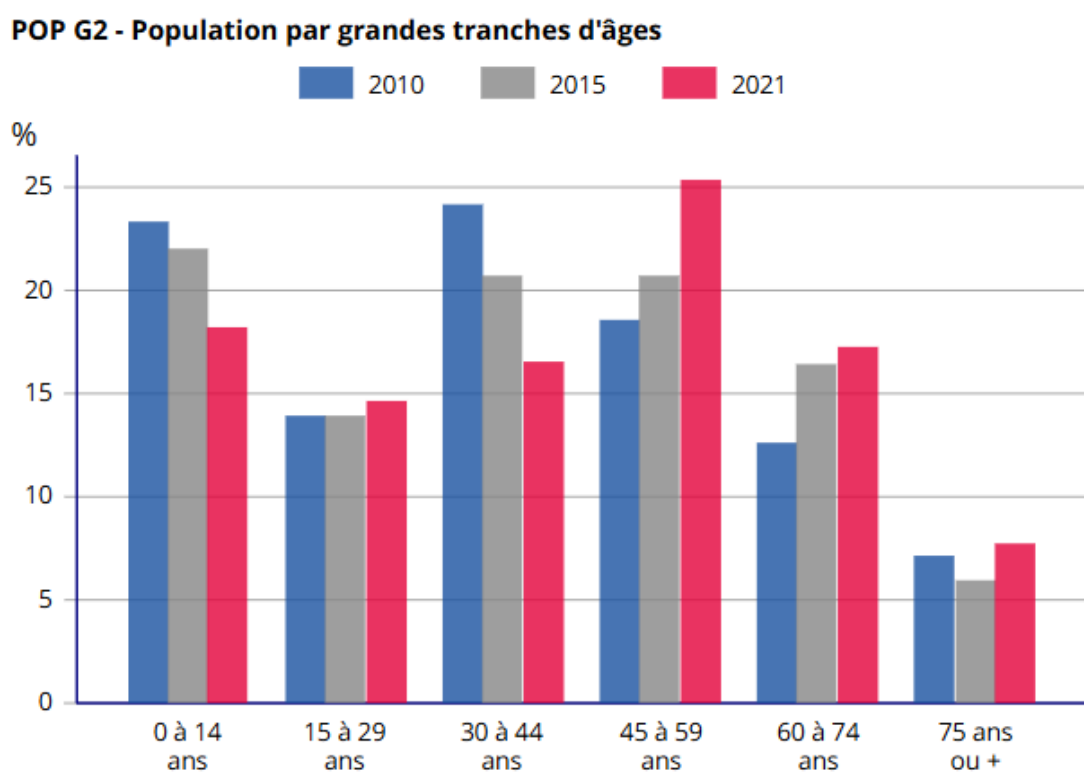
B. Structure par âge et par sexe

En 2021, ce sont donc les personnes entre 45 à 59 ans (25.3%) qui sont les plus représentées sur la commune, suivies des 0 à 14 ans (18.9%) qui, bien qu'elle ait baissée substantiellement depuis 2010, reste équivalente aux moyennes locales. La part des 75 ans ou plus (7,4%) est plutôt basse par rapport à de

nombreux territoires aux alentours (CAVR, Drôme, Beaumont les V. 10%) mais proche de celle de Montmeyran.

Le phénomène que l'on observe sur la période 2010-2021 est celui d'un vieillissement en cours des familles. La population âgée n'est pas encore importante, mais la baisse claire de la part des 0 à 14 ans et des 30 à 44 ans entre 2010 et 2021 montre l'évolution et le vieillissement des familles. Il s'agit d'un phénomène typique des communes ayant connu un fort développement démographique à chaque sortie de nouveaux programmes immobiliers mais qui ne se renouvelle pas en l'absence de nouvelles opérations. Ce chiffre est important car ce phénomène de vieillissement des familles va se poursuivre dans les prochaines années et la part des 75 ans ou + va augmenter. Ce phénomène soulève plusieurs enjeux : répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées, notamment en matière de logement ; le creusement d'écarts entre la capacité des logements et le nombre de leurs occupants ; le besoin de disposer de grands logements pour les nouvelles familles (soit par production nouvelle, soit en facilitant les parcours résidentiels).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 12 : Population par grandes tranches d'âge. Source : INSEE

L'indice de jeunesse est un indicateur établissant le rapport entre la population de 0 à 20 ans par rapport à la population de 75 ans et plus. La commune enregistre un indice de jeunesse très fort de (3.36) largement supérieur à l'indice au niveau national (1,23). Ce chiffre n'est pas incohérent avec le phénomène communal de vieillissement des familles mais reflète un déséquilibre spécifique par rapport à la population de 75 ans et plus. Ce phénomène peut concrètement s'expliquer par l'absence de structure d'accueil pour personnes âgées qui « éloigne » la commune du phénomène national de vieillissement de la population. Ainsi, ce qui apparaît comme une dynamique démographique peut aussi être analysé comme un manque de réponse aux besoins en logement des personnes âgées sur la commune. Il peut y avoir moins de personnes âgées car la population est jeune, mais cela peut être due à l'obligation pour cette tranche d'âge de déménager

pour trouver en dehors de la commune des logements répondant à leurs besoins spécifiques. Si toutes les communes ne sont pas destinées à accueillir de grands équipements l'hébergement de personnes âgées, en revanche, **il convient de s'interroger à Upie sur l'opportunité de disposer d'une offre, même réduite, de logements pour les personnes âgées de son territoire ne souhaitant pas changer de localité (pour des raisons sociales, familiales, culturelles...etc).**

POP T3 - Population par sexe et âge en 2021

Âge	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	761	100,0	763	100,0
0 à 14 ans	141	18,5	138	18,0
15 à 29 ans	117	15,4	107	14,0
30 à 44 ans	118	15,5	135	17,6
45 à 59 ans	198	26,0	190	24,9
60 à 74 ans	128	16,9	135	17,7
75 à 89 ans	54	7,1	49	6,4
90 ans ou plus	4	0,5	11	1,4
0 à 19 ans	184	24,2	185	24,3
20 à 64 ans	430	56,6	430	56,3
65 ans ou plus	146	19,2	148	19,4

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Figure 13: Population par sexe et par âge. Source: INSEE

C. Composition des ménages

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

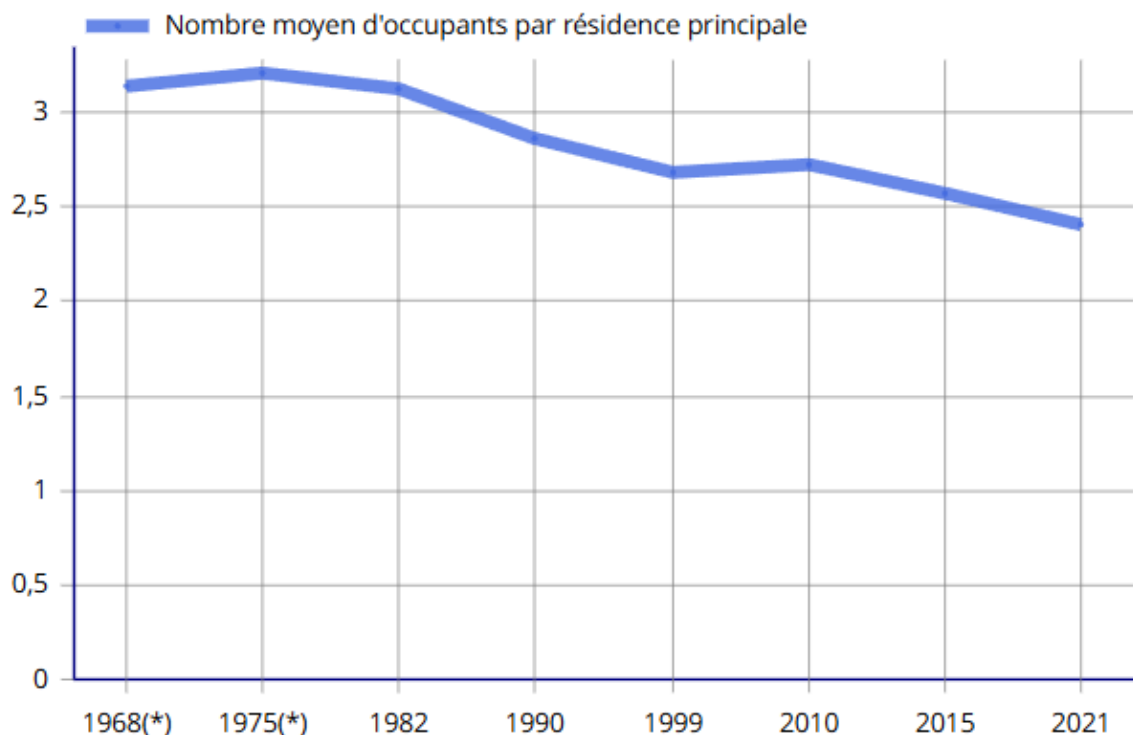
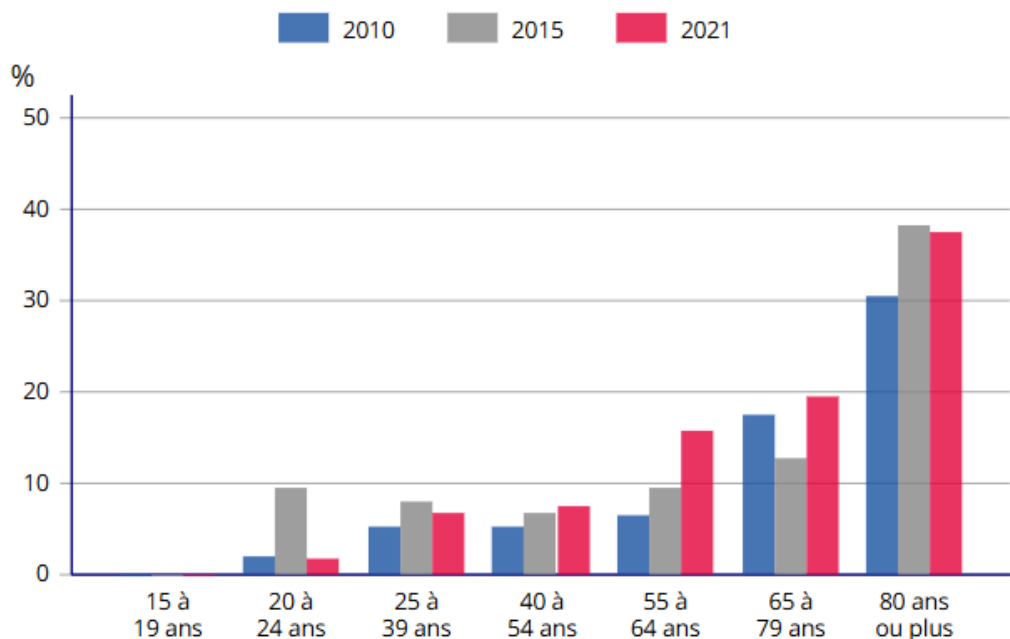


Figure 14 : Evolution de la taille moyenne des ménages. Source : INSEE

L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse continue depuis 1975 (3,21 personnes par ménage) jusqu'à 2021 (2,41 personnes par ménage). Cette baisse du nombre de personnes par ménage est une tendance nationale liée à plusieurs phénomènes (décohabitation, vieillissement de la population) qui ont contribué à l'augmentation de la part des petits ménages. Upie s'inscrit également dans cette logique à la différence que l'année 2010 est marquée par une légère augmentation en rupture avec le phénomène global de baisse. Cet écart de 2007 n'est pas la conséquence d'une logique démographique interne à la population et profonde mais de la dynamique résidentielle de la commune qui a connu un apport de population nouvelle importante, composée probablement de ménages jeunes s'installant dans les nouveaux logements produits sur la commune.

La moyenne actuelle de 2,41 personnes par ménage est légèrement supérieure à celle du département de la Drôme, de la Communauté d'Agglomération et la moyenne nationale proches de 2,2. Compte-tenu du profil familial de la commune et du fait qu'elle compte peu de personnes âgées, cette moyenne pourrait rapidement être réduite dans les prochaines années avec la poursuite du mouvement de vieillissement de la population, notamment si la commune n'adapte pas son offre de logement aux besoins des ménages plus jeunes (installation de nouveaux ménages ou capacités pour répondre sur le territoire aux phénomènes de décohabitation). **L'existence d'une offre suffisante de logements de petite taille est donc une piste pour répondre au phénomène de desserrement des ménages qui devrait s'accélérer dans les prochaines années.**

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 15: Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge. Source : INSEE

On remarque que les ménages composés d'une seule personne progressent avec l'âge (séparations, départs des enfants, décès du conjoint...). L'évolution du nombre de personnes de 80 ans et plus vivant seules confirme cette tendance (en revanche, cela concerne peu de ménages sur la commune de Upie).

Les ménages d'une seule personne sont peu nombreux parmi les catégories les plus jeunes et restent très minoritaires parmi les moins de 80 ans (en dessous de 20% dans tous ces cas). En revanche, le vieillissement en cours de la population, et dans une moindre mesure les phénomènes de décohabitation, devraient augmenter la part des ménages d'une seule personne, notamment parmi les 65 à 79 ans.

On constate en revanche très peu de ménages d'une personne parmi les 20 à 25 ans et même parmi les 25 à 39 ans. Des chiffres caractéristiques de territoires n'accueillant pas d'offre universitaire.

Concernant les personnes âgées, ces dernières connaissent des besoins spécifiques liés aux enjeux de dépendances (rapprocher les logements de la centralité, des commerces et des équipements ainsi que des services de transports, proposer également des services répondant aux besoins spécifiques des personnes concernées). **Une offre spécifique pour les personnes âgées doit notamment être imaginée selon les différents niveaux de dépendances/indépendances des personnes.**

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2021

Ancienneté d'emménagement	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	627	100,0	1 513	5,0	2,1
Depuis moins de 2 ans	52	8,3	119	3,9	1,7
De 2 à 4 ans	111	17,7	281	4,8	1,9
De 5 à 9 ans	102	16,2	288	4,9	1,7
10 ans ou plus	362	57,8	826	5,3	2,3

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

57,8% des ménages sont installés dans leur logement à Upie depuis 10 ans ou plus. Cela montre une forte stabilité pour la plupart des ménages. La part des ménages installés depuis une période de 2 à 4 ans et moins de 2 ans (26%) est inférieure aux moyennes constatées sur le Département (33,1%) ou sur la Communauté d'Agglomération (34,4%) et est à mettre en corrélation avec un taux d'entrée-sorties négatif sur la période 2015-2021. Ce chiffre confirmerait donc une réduction de la dynamique d'installation de nouveaux ménages sur la commune. La part des personnes installées depuis 10 ans ou plus est supérieure aux moyennes du Département ou de la Communauté d'Agglomération.

D. Population active et emploi sur la commune

1. Scolarisation

FOR T1 - Scolarisation selon l'âge et le sexe en 2021

Âge	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	76	56	74,5	76,4	72,6
6 à 10 ans	83	77	93,1	95,4	91,0
11 à 14 ans	98	97	99,1	100,0	98,1
15 à 17 ans	68	68	100,0	100,0	100,0
18 à 24 ans	83	28	34,4	35,8	32,6
25 à 29 ans	73	1	1,5	0,0	3,4
30 ans ou plus	1 022	4	0,4	0,6	0,2

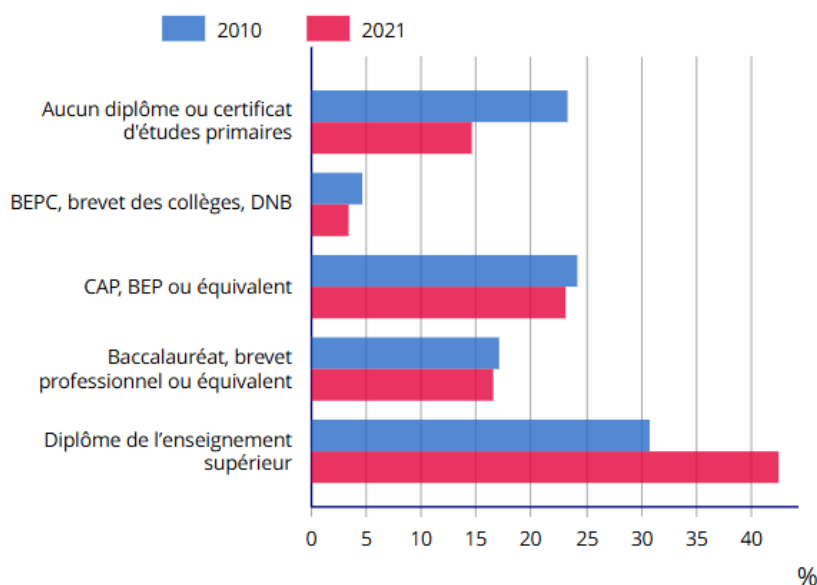
Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Figure 16: Scolarisation selon âge et sexe. Source : INSEE

La part de la population scolarisée parmi les 6 à 17 ans est élevée et oscille entre 93% et 100% des catégories d'âge concernées. Les jeunes sont 35 % à poursuivre des études supérieures après 18 ans. Cette part est concordante avec celle que l'on trouve dans les petites communes autour d'Upie mais bien inférieure à la moyenne de Valence (52,5%) qui accueille des populations étudiantes. On ne compte quasiment personne étudiant après 25 ans parmi les habitants d'Upie.

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



Note : Les modalités de réponse ayant évolué au cours des enquêtes de recensement, les valeurs ne peuvent être obtenues pour le millésime 2015.
Sources : Insee, RP2010, RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 17 : Diplôme le plus élevé de la population non-scolarisée de 15 ans ou plus. Source INSEE 2021

En 2021, les diplômes les plus représentés sur la commune sont le diplôme de l'enseignement supérieur (42.8%) ce qui situe Upie comme une commune où les catégories socioprofessionnelles dominantes sont tertiaires et très diplômées. Les CAP, BEP ou équivalent (23%). On note que la part des personnes diplômées de l'enseignement supérieur a augmenté entre 2010 et 2021. La part des personnes n'ayant aucun diplôme est également importante (14,4%) mais connaît une baisse. La part des personnes diplômées d'un baccalauréat ou équivalent est relativement constante.

2. Population active

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	924	942	951
Actifs en %	74,1	77,0	79,7
Actifs ayant un emploi en %	68,8	69,4	75,6
Chômeurs en %	5,3	7,6	4,1
Inactifs en %	25,9	23,0	20,3
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,0	9,4	9,4
Retraités ou préretraités en %	9,7	7,8	5,5
Autres inactifs en %	8,2	5,9	5,4

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 18 : Population de 15 à 64 ans par type d'activités. Source : INSEE

L'évolution de la population active est en augmentation entre 2010 et 2021 (+ 5.6 points). Ce taux est largement supérieur à la moyenne nationale (73,6%). Il est également un peu supérieur à celui de Valence (70,9% en 2017) à celui du Département de la Drôme (environ 75.1% en 2017).

La part des chômeurs parmi l'ensemble de la population (4,1%) est inférieure à la moyenne nationale (9,9 %) et bien inférieure à celle de Valence (12,9%) et celle du département de la Drôme (10,6%).

La part des inactifs avait fortement baissé entre 2010 et 2021 (-5.6 points) parallèlement à une baisse de la part des chômeurs entre 2010 et 2021. La part des inactifs non scolarisés et non retraitée est particulièrement faible sur Upie avec un taux de 5.4 % de la population de 15 à 64 ans (contre 8,5% en France, 11.6% à Valence). On note également la part faible des retraités et pré-retraités jusqu'à 64 ans qui représente 5,5% de la population seulement (6,8% au niveau national, 7.2% dans la Drôme).

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

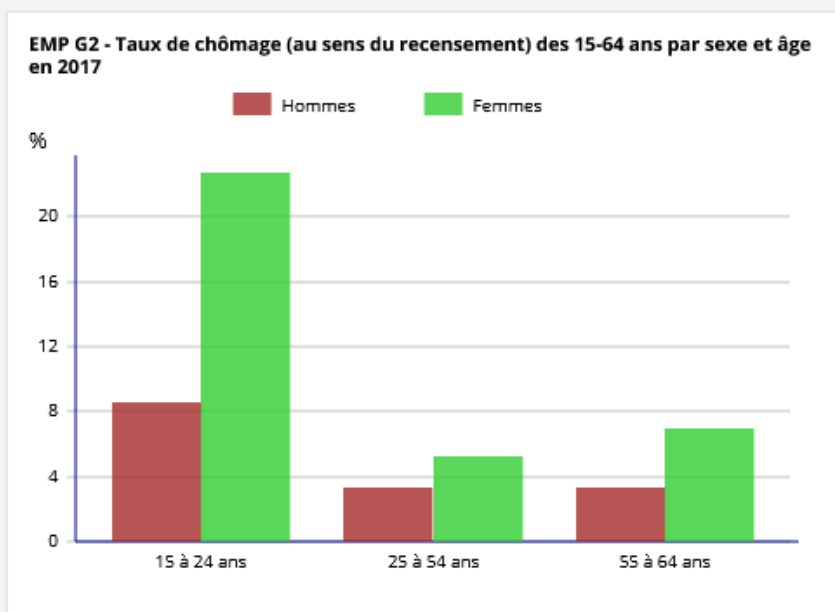
	2007	2012	2017
Nombre de chômeurs	45	71	39
Taux de chômage en %	7,2	9,8	5,2
Taux de chômage des hommes en %	5,6	8,0	3,8
Taux de chômage des femmes en %	9,0	11,7	6,6
Part des femmes parmi les chômeurs en %	58,3	57,7	61,5

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Figure 19: Chômage des 15-64 ans. Source : INSEE

La part des chômeurs sur la population des 15-64 ans est de 5.2% en 2017. Cette part a diminué depuis 2007 (-2 %). On note que la répartition des hommes et des femmes parmi les chômeurs a beaucoup évolué depuis 2012 : en effet la part des hommes a diminué de 4,2 points environ et la part des femmes a diminué de 5,1 points. En 2017, les femmes sont plus impactées par le chômage à Upie que les hommes.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2017



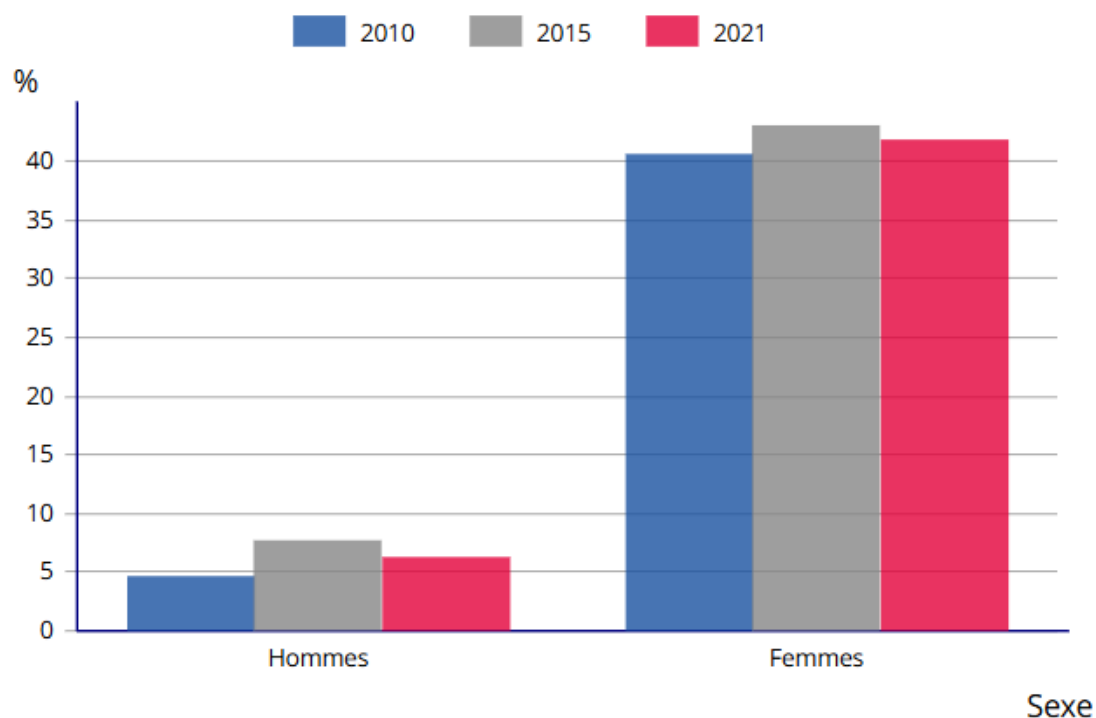
Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Figure 20. Taux de chômage des 15-64 ans par sexe et âge en 2017. Source INSEE

Le chômage touche avant tout la population active des 15 à 24 ans. La proportion importante des femmes parmi les chômeurs concerne notamment les personnes de 24 à 64 ans.

ACT G1 - Part des salariés de 15 ans ou plus à temps partiel par sexe

ACT G1 - Part des salariés de 15 ans ou plus à temps partiel par sexe



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 21 Part des salariés de 15 ans ou plus à temps partiel par sexe

Les femmes et les hommes de Upie, comme c'est le cas au niveau national, ne sont pas à égalité face au travail à temps partiel. En 2017, il concerne 41.9% des femmes contre 6,4% des hommes. Cette part est relativement constante entre 2010 et 2021 (un peu plus de 40.7% en 2010 et 43.2% en 2015).

ACT T1 - Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2021

Statut d'emploi	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	723	100,0	22,8	46,9
Salariés	581	80,4	24,5	51,2
Non-salariés	142	19,6	15,5	29,0

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Figure 22 Population des 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2021

80,4% des actifs de 15 ans ou plus sont salariés. La part des non-salariés est légèrement supérieure à la moyenne nationale (19.6% contre 14,2%).

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2021

Statut et condition d'emploi	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	384	100	339	100
Salariés	284	73,8	298	87,9
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	254	66,0	268	78,9
Contrats à durée déterminée	12	3,1	24	7,2
Intérim	9	2,4	4	1,2
Emplois aidés	1	0,3	1	0,3
Apprentissage - Stage	8	2,0	1	0,3
Non-Salariés	101	26,2	41	12,1
Indépendants	53	13,7	35	10,4
Employeurs	48	12,5	5	1,5
Aides familiaux	0	0,0	1	0,3

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Figure 23 Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2021

La plupart de la population disposant d'un emploi est titulaire d'un CDI ou de la fonction publique (66,1% des hommes et 79,1% des femmes). Les CDD sont minoritaires ainsi que l'intérim et les emplois aidés. Les non-salariés sont principalement composés d'indépendants et dans une moindre mesure, et de manière minoritaire, d'employeurs.

Sur l'ensemble de la population ayant un emploi, les femmes sont en proportion plus nombreuses que les hommes à disposer d'un CDI/fonction publique ou CDD. Elle sont également moins concernée par l'interim que les hommes. Ces chiffres peuvent s'expliquer par la part plus importante d'hommes non-salariés. Sur l'ensemble de la population, la part des femmes employeurs est neuf fois moins élevée que celle des hommes.

En comparaison avec le département de la Drôme, la part des indépendants est supérieure à la moyenne départementale de 25 points. Le taux d'intérimaire est supérieur à la moyenne départementale à savoir 2,7% pour les hommes et 1,4% pour les femmes.

REV T1 - Ménages fiscaux de l'année 2021

Indicateur sur les ménages fiscaux	2021
Nombre de ménages fiscaux	625
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 553
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	25 570
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) en géographie au 01/01/2024.

Figure 24 Ménages fiscaux de l'année 2021

Le revenu disponible médian à Upie est de 25 570 euros par an par unité de consommation. Il s'agit d'un chiffre proche de celui de Valence et supérieur aux communes alentours. Ce chiffre est également supérieur à la médiane départementale (21 100) et à la médiane nationale (21 110 euros).

3. Déplacements vers le travail

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

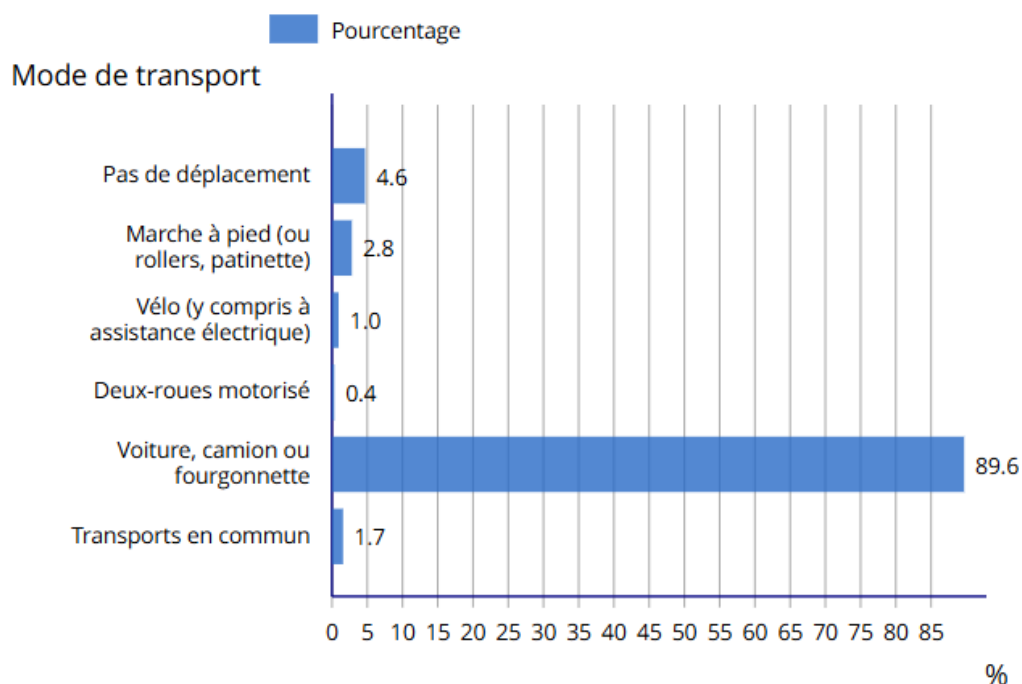
Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	641	100	664	100	723	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	125	19,5	112	16,9	111	15,4
dans une commune autre que la commune de résidence	516	80,5	552	83,1	612	84,6

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 25. Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant dans la zone. Source INSEE

Parmi les actifs de plus de 15 ans habitant à Upie, on remarque que **84.6% d'entre eux travaillent en dehors de la commune en 2021**. Ce chiffre a fortement augmenté depuis 2010 (80.5% en 2010, 83.1% en 2015). Seuls 15.4% travaillent aujourd'hui sur la commune même (ils étaient 19,5% en 2010). La commune n'est donc pas le bassin d'emploi principal des habitants. Ceci implique une distance entre le domicile et le travail qui sous-tend un **enjeu de déplacement important 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 liés aux déplacements motorisés)**.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Figure 26. Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail. Source INSEE

Or, la très grande majorité des déplacements domicile-travail s'effectue en véhicule motorisés, soit 89,6% des moyens utilisés (cette part est de 70,3% au niveau national). Il s'agit du moyen de transport le plus consommateur en énergies, générateur de gaz à effet de serre et impliquant un besoin de surface foncière important aussi bien en matière de voirie et circulation qu'en matière de stationnement. **Le PLU devra veiller à promouvoir d'autres modes de transports plus respectueux de l'environnement et moins consommateurs de foncier** notamment en facilitant l'accès au transport en communs (localisation des futurs logements et développement du réseau de transport en commun...) et en développant le réseau de voirie destiné aux modes-doux ainsi que les solutions de stationnement de deux roues.

Les transports en commun ne représentent que 1,7% des transports utilisés pour se rendre au travail (contre 11.6% pour Valence, 4.2% dans la Drôme et 15,3 % au niveau national).

Synthèse diagnostic sociodémographique	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Une population jeune en moyenne. - Un solde naturel positif. - Une population active très importante et peu concernée par le chômage. - Revenu médian de la population d'un bon niveau. - Une bonne stabilité des ménages dans leur logement (près de 60% installés depuis 10 ans ou plus). 	<ul style="list-style-type: none"> - Niveau économique moyen favorable aux besoins d'entretien ou remise en état du patrimoine bâti. - Profils socioprofessionnels tertiaires dominants qui offrent des possibilités de travail à distance.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Peu de très jeunes ménages. - Un développement démographique par à-coup alternant période de croissance haute et des creux correspondant à des phases plus calmes. Pas de développement stable mais par vagues. - Très peu d'habitants travaillent sur la commune : déplacements domiciles/travail impliquant un recours à la voiture individuelle massif (coûts de transport élevé, production de gaz à effet de serre, place de la voiture dans les espaces publics et consommation foncière). - Sous-représentation des ménages récemment installés (depuis moins de 4 ans). - Les étudiants ne restent pas sur la commune. - Le chômage touche plus fortement les femmes et les 15 à 24 ans. Les femmes sont également beaucoup plus concernées par le travail à temps partiel que les hommes. - Seul 1,7% des habitants utilisent les transports en communs dans les déplacements domicile-travail (chiffre très bas) malgré l'existence du réseau de la CA). 	<ul style="list-style-type: none"> - Baisse inédite de la population entre 2012 et 2017 due à une balance négative des entrées-sorties. - Un phénomène de vieillissement des familles en cours qui préfigure un vieillissement de la population à plus long terme. - Réduction de la taille moyenne des ménages impliquant des nouveaux besoins en type de logement et/ou écart entre capacités des logements et besoins. - Pas de capacités d'accueil spécifiques pour les personnes âgées, dépendantes ou non.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

Retrouver une dynamique démographique positive en nombre d'habitants et en profils familiaux. Prendre part au développement démographique anticipé et planifié par le SCoT sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

Nécessité de lisser les développements démographiques dans le temps et éviter les à-coups qui affectent notamment le fonctionnement des services publics (effectifs scolaires notamment).

Face au recul démographique et le départ de population, diversifier l'offre de logements afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels (réponse qualitative) : petits logements pour répondre aux phénomènes de décohabitation, logements adaptés pour anticiper à plus long terme le vieillissement de la population, petits et moyens logements pour répondre aux besoins des petits et jeunes ménages, développer l'offre abordable pour les ménages ayant des difficultés d'accès au logement....

Anticiper le phénomène massif de vieillissement de la population en prévoyant des réponses aux futurs besoins en services et commerces (types d'équipements et localisation) et en logements (services spécifiques, localisation, adéquation entre la taille et les caractéristiques des logements et les usages réels).

Faciliter l'installation des jeunes ménages en matière de typologie de l'offre de logements (petits et grands logements) et en matière d'offre accessible économiquement.

Prendre part à la production d'une offre de logements abordables (enjeu national et local) et tirer parti du niveau économique médian existant pour favoriser une logique de mixité sociale.

Offrir des solutions innovantes sur la commune aux habitants travaillant dans le secteur tertiaire et les indépendants : espaces de coworking, télécommunications...etc.

Augmenter la part des transports en commun et des mobilités actives dans les déplacements domicile-travail.

IV. LOGEMENT ET HABITAT

A. Composition et évolution du parc de logements

En 2021, selon les chiffres du recensement, la ville d'Upie compte 698 logements. On constate une évolution régulière du nombre de logements de 1968 à 2021 (ces chiffres ne prennent pas en compte la réalisation d'une opération d'ensemble résidentiel sur les Boudras dont les entrées de famille ont commencées en 2021 > voir explication dans la pièce 1.D p29).

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	255	260	337	382	457	614	652	698
Résidences principales	222	226	297	327	403	538	589	627
Résidences secondaires et logements occasionnels	21	22	22	36	35	30	30	24
Logements vacants	12	12	18	19	19	46	32	47

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Figure 27: Evolution du nombre de logements par catégorie. Source : Insee

Entre 2010 et 2021, la part totale des logements a augmenté de 14% celle des résidences principales a également augmenté de 16 % environ. Cela résulte notamment d'une légère baisse des logements vacants recensés. En 2021, ces derniers représentent plus de 6,7% du parc de logement communal. Ce chiffre reste à prendre avec précaution car les méthodes du recensement ont tendance à aboutir à une surreprésentation des logements vacants.

Les résidences principales représentent 89,9 % du parc de logement en 2021. Les résidences secondaires sont marginales sur la commune.

Zoom sur la question des logements vacants

La commune d'Upie, avec sa ville médiévale, présente un enjeu important en matière de qualification ou requalification du vieux bâti. L'habitat ancien, voire très ancien, est concerné en général par des problèmes de confort, de mise aux normes et de performances thermiques qui rend leur adaptation ou leur requalification coûteuse. Ce coût décourage souvent les propriétaires ou demandeurs et implique souvent un phénomène de vacance. Toutefois, Upie bénéficie d'un phénomène positif de requalification du bâti dans sa vieille ville. En effet, il apparaît que le tissu ancien attire et plusieurs réhabilitations ont été réalisées sur ces dernières années. La commune compte finalement peu de bâtiments hors d'usage et vacants dans la vieille ville et ses abords immédiats.

La question des logements vacants sur la commune ne concerne donc pas particulièrement le bâti ancien de la ville médiévale. Si les chiffres de l'INSEE ne sont pas surestimés, le potentiel de logements vacants doit plus probablement concerner le bâti ancien dispersé dans les zones agricoles.

LOG T5 - Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	626	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>165</i>	<i>26,4</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>40</i>	<i>6,3</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>43</i>	<i>6,9</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>109</i>	<i>17,5</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>151</i>	<i>24,2</i>
<i>De 2006 à 2018</i>	<i>117</i>	<i>18,8</i>

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Figure 28 Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement

26.4 % des résidences principales de la commune ont été bâties avant 1919 et 24.2% des résidences principales ont été bâties de 1991 à 2005. 17,5 % des résidences principales de la commune ont été bâties de 1971 à 1990. 18,3% des résidences principales de la commune ont été bâties entre 2006 et 2018. Au total, **la période 1971 à 2018 représente environ 60 % des constructions de résidences principales.** La période 2006 à 2018 reste dynamique avec 117 résidences principales construites (soit 9,75 résidences principales par an en moyenne contre 10.6 sur la période 1991-2005 et 5.6 sur la période 1971-1990).

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2021

Ancienneté d'emménagement	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	627	100,0	1 513	5,0	2,1
Depuis moins de 2 ans	52	8,3	119	3,9	1,7
De 2 à 4 ans	111	17,7	281	4,8	1,9
De 5 à 9 ans	102	16,2	288	4,9	1,7
10 ans ou plus	362	57,8	826	5,3	2,3

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Figure 29. Ancienneté d'aménagement dans la résidence principale. Source : Insee

57,8% des ménages sont installés dans leur logement à Upie depuis 10 ans ou plus. Cela montre une forte stabilité pour la plupart des ménages. La part des ménages installés depuis une période de 2 à 4 ans et moins de 2 ans (26%) est inférieure aux moyennes constatées sur le Département (33,1%) ou sur la Communauté d'Agglomération (34,4%) et est à mettre en corrélation avec un taux d'entrée-sorties négatif sur la période 2015-2021. Ce chiffre confirmerait donc une réduction de la dynamique d'installation de nouveaux ménages sur la commune. La part des personnes installées depuis 10 ans ou plus est supérieure aux moyennes du Département ou de la Communauté d'Agglomération.

B. Caractéristiques des résidences principales

LOG T2 - Catégories et types de logements

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	614	100,0	652	100,0	698	100,0
Résidences principales	538	87,6	589	90,4	627	89,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	30	5,0	30	4,7	24	3,4
Logements vacants	46	7,4	32	5,0	47	6,7
<i>Maisons</i>	<i>576</i>	<i>93,8</i>	<i>585</i>	<i>89,8</i>	<i>639</i>	<i>91,5</i>
<i>Appartements</i>	<i>33</i>	<i>5,3</i>	<i>62</i>	<i>9,5</i>	<i>52</i>	<i>7,4</i>

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 .

Figure 30: Catégorie et type de logements. Source : Insee

Upie est une commune accueillant presque exclusivement des résidences principales et une part anecdotique de résidences secondaires. En 2021, la part de résidences principales est supérieure à la part départementale qui s'élève à 83.3 %. **La part des logements vacants est inférieure à la moyenne départementale.** Valence présente un taux supérieur de 13.3% de logements vacants.

Près de 91.5% des logements sur la commune sont des maisons contre 7.3% d'appartements. Cette très forte présence des logements individuels est historique sur la commune. La part des logements collectifs a même baissé entre 2015 et 2021 après avoir connu une augmentation sensible sur la période 2010-2015. Ce mouvement s'explique notamment par la baisse du nombre absolu de logements collectifs sur la commune. Alors qu'aucune destruction de logements collectifs n'a eu lieu, ce phénomène rare peut s'expliquer par la transformation de l'ancien couvent en un seul logement.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	538	100,0	589	100,0	627	100,0
1 pièce	0	0,0	3	0,5	3	0,5
2 pièces	19	3,6	25	4,2	23	3,7
3 pièces	47	8,8	58	9,9	67	10,6
4 pièces	125	23,2	133	22,7	147	23,4
5 pièces ou plus	346	64,4	369	62,7	387	61,8

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 31. Résidences principales selon le nombre de pièces. Source Insee

En ce qui concerne les caractéristiques de ces logements et en particulier le nombre de pièces, la très grande majorité des logements sur la commune sont grands. **Au total les 4 pièces ou plus représentent près de 85.2% de tout le parc de logements.** La part des logements petits et moyens est donc faible, voire très faible. Cette situation est à comparer avec la taille moyenne des ménages. **Il sera nécessaire de**

répondre à travers le futur PLU aux besoins actuels en petits et moyens logements et anticiper les futurs besoins.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

Type de résidence principale	2010	2015	2021
Ensemble des résidences principales	5,1	5,0	5,0
Maison	5,2	5,2	5,2
Appartement	3,1	3,0	3,2

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 32. Nombre moyen de pièces des résidences principales. Source Insee

Ainsi, l’ensemble des résidences principales présentent en moyenne 5,2 pièces par logement. Il s’agit d’une moyenne élevée, légèrement supérieure à la moyenne départementale. Les appartements, moins nombreux sur la commune pèsent peu sur la moyenne totale et donc sur l’offre de petits et moyens logements.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	538	100,0	589	100,0	627	100,0	1 513	16,9
Propriétaire	446	83,0	469	79,6	508	80,9	1 256	19,6
Locataire	73	13,5	102	17,3	111	17,7	242	4,6
dont d'un logement HLM loué vide	15	2,9	30	5,1	34	5,4	74	6,0
Logé gratuitement	18	3,4	18	3,1	8	1,3	15	16,6

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 33. Résidences principales selon le statut d'occupation. Source Insee

La commune compte une part dominante de propriétaires sur son territoire (80.9%). Toutefois, la part des locataires reste non négligeable même si minoritaire (17,7%). Le marché locatif est donc présent sur Upie et n’est pas liée qu’au seul logement locatif social. **Ce parc locatif privé 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 spécifiques.**

Les propriétaires ont une ancienneté moyenne d’emménagement supérieure à celle des locataires, ce qui est logique par rapport au parcours résidentiel typique (propriété est associé à stabilité). L’ancienneté moyenne d’aménagement dans le locatif (4,6 années) est courte et en fort contraste par rapport à la moyenne des propriétaires. On note que l’ancienneté d’aménagement dans le locatif social est supérieure au locatif de manière générale ce qui pourrait supposer que les parcours résidentiels sont davantage freinés pour les occupants du parc social. Toutefois, cette ancienneté moyenne est 2 fois moins importante que la moyenne nationale, ce qui est positif dans une logique de parcours résidentiel dans laquelle le social ne serait qu’une étape.

La part des propriétaires est supérieure aux chiffres du Département de la Drôme (61.9%). Elle est largement supérieure à celle de Valence (44.2%) car la part des locataires est beaucoup plus importante sur la ville contrairement aux communes périphériques comme Upie.

LOG T8M - Confort des résidences principales

Caractéristique	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	538	100,0	589	100,0	627	100,0
<i>Salle de bain avec baignoire ou douche</i>	527	98,1	579	98,3	616	98,3
<i>Chauffage central collectif</i>	4	0,8	2	0,3	5	0,8
<i>Chauffage central individuel</i>	292	54,3	294	49,8	334	53,3
<i>Chauffage individuel "tout électrique"</i>	114	21,1	139	23,6	156	24,9

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 34 Confort des résidences principales

La part des logements avec douche ou baignoire concerne la quasi-totalité des logements. En revanche, avec la réalisation de programmes collectifs nouveaux ces dernières années on retrouve dans les statistiques une légère augmentation des logements liés à du chauffage central collectif.

LOG G0 - Résidences principales selon l'état de suroccupation (hors studios occupés par une personne)

LOG G0 - Résidences principales selon l'état de suroccupation (hors studios occupés par une personne)



Source : Insee, RP2017 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2020.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

Équipement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	538	100,0	589	100,0	627	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	428	79,6	501	85,1	541	86,3
Au moins une voiture	516	96,0	573	97,4	605	96,4
1 voiture	181	33,7	219	37,1	221	35,3
2 voitures ou plus	335	62,3	355	60,2	384	61,2

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Figure 35. Équipement automobile des ménages. Source Insee

Enfin, les données statistiques sur l'équipement automobile des ménages sont importantes pour appréhender les enjeux de déplacements mais également pour les problématiques d'équipements en stationnement dans l'espace résidentiel mais également dans l'espace public.

86.3% des logements disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement. Cette part très importante a fortement oscillée entre 2010 (79.6%) et 2015 (85.1%) au gré de la réalisation de nouveaux programmes immobiliers en dehors de la vieille ville. **On peut supposer que les 14% restant correspondent à des logements anciens, principalement dans les tissus anciens de la vieille ville.** La localisation de ces logements, malgré leur part très réduite, peut créer ponctuellement des problèmes d'usages dans les secteurs concernés avec des difficultés de stationnement, l'impact de ces problèmes sur l'espace public, la difficulté à réhabiliter ces logements alors que les logiques de densification et lutte contre l'étalement urbain sont centrales.

Plus de la moitié des logements comptent 2 voitures ou plus. **Cela suppose de disposer de surfaces importantes dédiées au stationnement et peut présenter des difficultés en matière de rationalisation foncière. Dans les lotissements datant d'avant 1990, cela peut impliquer une occupation problématique des voies de lotissement par les véhicules stationnés malgré un taux de place de stationnement important (car la multiplication des véhicules par ménage fait exploser les besoins en stationnement).**

C. Parc social

La commune d'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.

Le parc de logement social au sens de la loi SRU concerne les logements locatifs sociaux, mais aussi certains logements foyers. La loi ELAN du 23 novembre 2018 a notamment intégré dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU les logements en accession sociale (PSLA) occupés ayant faits l'objet d'un contrat location postérieur à la publication de la loi et pour une durée de 5 ans après levée d'option par les occupants. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2019, sont concernés les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS)

La commune d'Upie dispose de 35 logements locatifs sociaux, soit 6% du parc des résidences principales. Ces chiffres ne prennent pas en compte d'autres logements éventuels en accession sociale, certaines résidences conventionnées ou encore les logements bénéficiant d'un Bail Réel Solidaire dont les données n'ont pas été communiquées.

1. Parc locatif social

Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) à la date du 1^{er} janvier 2019, la commune d'Upie compte au total 35 logements locatifs sociaux soit 6% de la totalité de son parc de résidences principales. Ces chiffres ne prennent pas en compte les logements sociaux en accession.

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	0	1	0
T2	4	7	1
T3	17	5	4
T4	14	1	1
T5	0	0	0
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	18	5
S.A. ADIS	16	1
CENTRE D'AMELIORATION DU LOGEMENT DE LA DROME CALD	1	0

Figure 36 : Tableau des logements sociaux en 2019. Source : demande logement social.gouv.fr

Au regard des données du RPLS de 2019, on constate que plusieurs bailleurs sociaux sont gestionnaires sur la commune. 2 bailleurs sont principalement se répartissant à part équivalente les logements locatifs sociaux sur la commune (voir tableau) et de manière ponctuelle le CALD (1 logement) qui intervient dans le cadre de réhabilitation de logement (pas de grand programme ni de grande résidence). Cette présence assure une forme de diversité des modes de gestion mais offre une diversité limitée d'interlocuteurs pour la commune.

Les logements locatifs sociaux correspondent principalement à des T3 (49%) et T4 (40%) lesquels répondent à des besoins familiaux très importants en matière d'accès au logement abordable (les jeunes familles de 3 à 4 personnes sont nombreuses sur le marché à être concernées par des problématiques d'accès au logement abordable). En revanche, la commune compte peu de petits logements locatifs sociaux et pas de très grands logements de ce type.

Les demandes les plus fréquentes concernent les T2 (7 demandes soit 50% des demandes en 2019) suivies des demandes de T3 (5 demandes soit 36% des demandes en 2019) alors que cette typologie est la plus présente sur la commune. On remarque d'une part que presque toutes les demandes de T3 ont reçues une suite favorable, ce qui montre une bonne rotation dans cette typologie et une capacité à répondre aux demandes. **En revanche, seule une demande sur 7 a reçu une suite favorable concernant les T2. Cela montre une demande notable de ce type de produit et une insuffisance de l'offre en la matière.**

Années de construction LLS				
	1900	2005	2011	Total général
CALD				
<i>Routed'Eurre</i>	1			1
S.A. ADIS				
<i>BARTHALENE</i>		16		16
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS				
<i>301 BATIMENT A</i>			1	1
<i>CLOS BOURBOUSSON</i>			17	17
Total général	1	16	18	35

Figure 37. Construction de logements sociaux par année. Source Répertoire du Parc Locatif Social 2019

Les logements locatifs sociaux sur Upie sont très récents puisque tous, hormis un, ont été érigés au 21ème siècle. Ces 35 logements correspondent à deux opérations principales que sont le lotissement de la Barthalène, réalisé en 2005 qui comprend 16 logement sur un total de 25. L'autre opération est celle du Clos Bourbousson construit en 2011, dont le conventionnement relève de S.C.P. Habitat Dauphinois. On compte également un logement ancien, conventionné dans le cadre d'une opération de réhabilitation, situé route d'Eurre.

Types de conventionnement LLS				
PLUS			30	86%
PLA			5	14%

Figure 38. Types de conventionnement des logements sociaux d'Upie.
Source : Répertoire du Parc Locatif Social 2019

Les logements locatifs sociaux répondent à plusieurs types de conventionnement de leurs loyers. On distingue les PLS (Prêt Locatif Social), les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) plus aidés que les précédents et les PLAI (Prêt Locatif Aidé à l'Intégration) qui correspondent à un conventionnement très social. Les PLA (Prêt Locatif Aidé) sont les équivalents des PLUS avant 1999.

On distingue également les HLM dits ordinaires qui correspondent aux logements construits avant 1987.

On constate que la totalité des logements locatifs sociaux présents sur la commune correspond à des conventionnements PLUS/PLA. **La commune ne compte aucun logements très sociaux PLAI et aucun logement social intermédiaire.**

Actualisation du nombre de logements sociaux en 2020

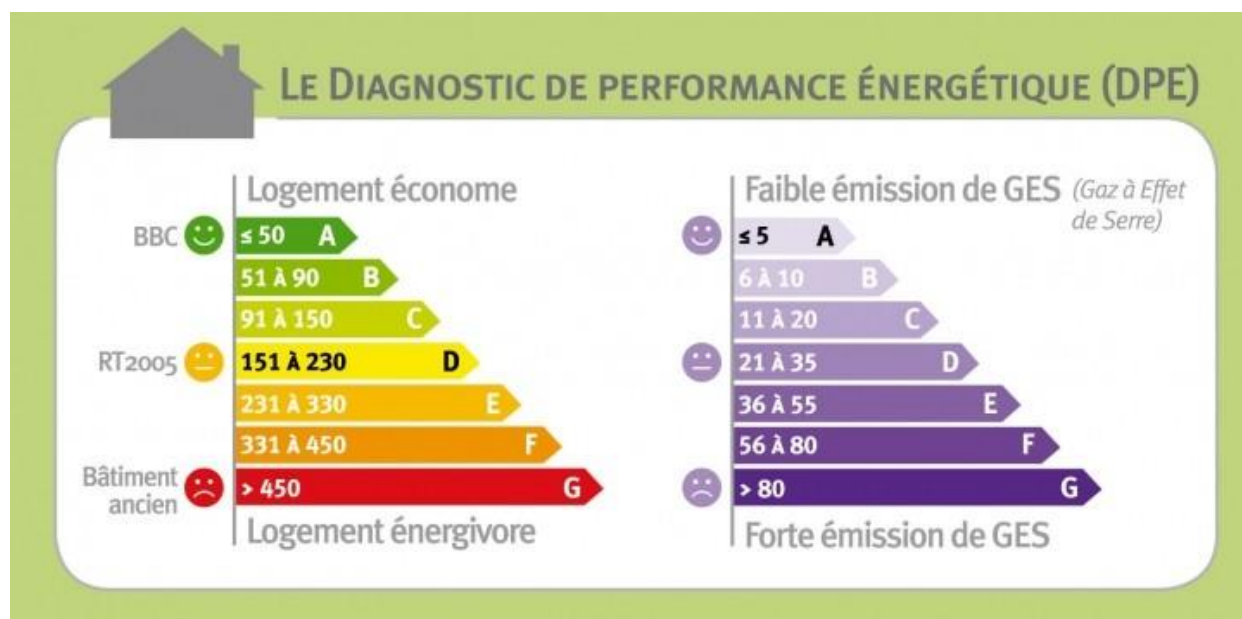
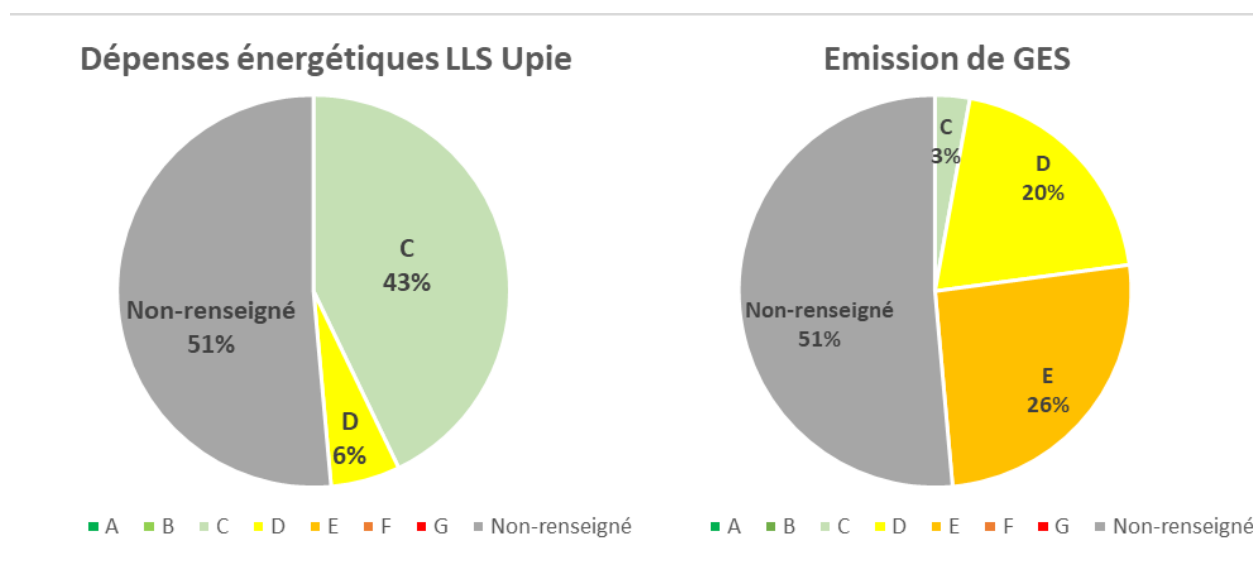
L'opération de Boudras en cours d'achèvement à la date de rédaction du diagnostic compte un total de 16 logements sociaux dont la moitié en locatif (répartis en PLUS et PLAI) et l'autre moitié en accession sociale. Cette opération augmente le nombre de logements sociaux sur la commune à 51 unités.

Registre du Parc Locatif Social 2019					2020 locatif et accession	
	1900	2005	2011	Total général		2020
CALD						
<i>Routed'Eurre</i>	1			1		
S.A. ADIS						
<i>BARTHALENE</i>		16		16		
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS					S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	
<i>301 BATIMENT A</i>			1	1	<i>Opération Boudras</i>	
<i>CLOS BOURBOUSSON</i>			17	17	16	
Total général	1	16	18	35	Total général	16

TOTAL SOCIAL
51

Avec cette opération et compte-tenu du nombre de résidences principales estimé en 2020 (660 unités), le taux de logements aidés passe à 8% du parc de résidences principales. Cela situe la commune dans une dynamique positive en la matière.

Performance énergétique des logements sociaux



Les logements de l'opération du Clos Bourbousson ne sont pas renseignés dans le Répertoire des Logements Locatifs Sociaux 2019 (RLPS) concernant les performances énergétiques de ces bâtiments construits en 2011.

Les logements de l'opération la Barthalène ne sont pas des passoires thermiques. Toutefois, ils présentent des niveaux de performances conformes aux réglementations de 2005 mais largement perfectibles.

D. Logements autorisés sur la commune au cours de la dernière décennie

1. Statistiques issues des bases de données SITADEL et communales

Répertoire SITADEL :

LOGEMENTS AUTORISÉS (SITADEL)				
	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Total nombre de logements
2020	2	2	0	4
2019	8	0	0	8
2018	7	0	0	7
2017	4	0	0	4
2016				0
2015	2	0	6	8
2014	6	0	0	6
2013	7	2	0	9
2012	4	0	0	4
2011	5	5	0	10
Total	45	9	6	60

NR

Figure 39 : Logements autorisés entre 2011 et 2020 à UPIE. Source : Sitadel

Selon le répertoire SITADEL 60 logements ont été autorisés à UPIE entre 2011 et 2020, soit une moyenne de 6 logements par an. La commune est marquée par un rythme d'autorisations régulier (souvent 7 à 8 logements autorisés dans l'année) avec quelques périodes un peu plus hautes (exemple 2011 avec 10 logements) ou un peu plus basses (exemple 2012 avec 4 logements). L'année 2016 n'a pas été renseignée. On ne distingue pas de grosse opération sur ces 10 dernières années. Le rythme de 6 logements par an en moyenne est donc principalement lié aux opérations diffuses et de densification.

LOGEMENTS COMMENCÉS (SITADEL)				
	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Total nombre de logements
2020	1	0	0	1
2019	8	0	0	8
2018	2	0	0	2
2017	1	0	0	1
2016				
2015	5	0	0	5
2014	3	2	0	5
2013	4	0	0	4
2012	3	0	0	3
2011	7	2	2	11
Total	27	2	0	29

NR

Figure 40 : Logements commencés entre 2011 et 2015. Source : Sitadel

En termes de logements commencés, le répertoire SITADEL n'identifie que 29 logements commencés. Ce chiffre deux fois moins importants que les logements autorisés peuvent s'expliquer d'abord par le fait que

tous les projets autorisés ne sont pas concrétisés, mais également par un phénomène de défaut de Déclaration d'Ouverture de Chantier de la part des porteurs de projet.

Données communales issues du registre des autorisations d'urbanisme :

Selon le registre communal des autorisations d'urbanisme, 61 opérations de création de logement ont été autorisées entre 2011 et 2020. Ainsi, **un total de 84 logements a été autorisé sur cette période, soit un rythme de 8,4 logements par an.**

30% des logements créés correspondent à l'opération d'aménagement d'ensemble des Boudras, soit 27 logements, qui a permis à la commune la mise en place d'une démarche d'urbanisme de projet. Les 70% restant correspondent à des opérations de densification ou réhabilitation qui montrent l'existence d'un marché immobilier assez dynamique compte-tenu de l'échelle de la commune.

Logements autorisés par typologie 2011-2020		
<i>Types ou équivalent</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>%</i>
Collectifs	15	18%
Groupé	22	26%
Individuel	47	56%
Total général	84	100%

Figure 41. Logements autorisés par typologie selon registre communal. Source : mairie – 2BR

En termes de typologie, la majorité des logements créés correspondent à des logements individuels purs et sont issus de la dynamique de densification diffuse hors opérations d'aménagement d'ensemble. La part des groupés-collectifs atteint toutefois 44% des logements produits, soit un pourcentage largement supérieur à la part des logements denses ou moyennement denses existante sur la commune, ce qui améliore le rapport de la commune en matière de lutte contre l'étalement urbain. Il convient de noter que sur les Boudras, une opération de 12 logements locatifs (dont une partie sociale) est classée comme équivalent collectif compte-tenu de la densité forte des constructions, mais correspond d'un point de vue fonctionnel à des logements groupés/intermédiaires.

2. Estimation du nombre de résidences en 2020

Au regard des données INSEE de 2017 (614 résidences principales) et des chiffres d'autorisation de création de logements entre 2017 et 2020 (49 logements) on peut établir **une estimation du nombre de résidences principales fin 2020 qui atteindrait environ 660 unités.**

Sur le plan des logements sociaux, l'opération de Boudras en cours de réalisation compte 8 logements groupés en accession et 8 logements locatifs sociaux répartis en PLUS et PLAI. Ainsi :

- La commune compterait en 2020 un total de **51 logements sociaux** dont 43 logements locatifs sociaux **et 8 logements en accession sociale.**
- Ce parc de logement social correspond à environ **8% du parc de résidences principales** estimé en 2020 dont 7% de logements locatifs sociaux.

Synthèse diagnostic habitat	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Peu de vacance malgré un patrimoine bâti très ancien dans la vieille ville et beaucoup de réhabilitations récentes. - Un parc de grands logements et notamment de maisons très importants. - Une ancienneté modérée des occupants du parc locatif, dont social, qui montre une certaine fluidité dans les parcours résidentiels liés à ces logements. - Un bon ratio d'attribution de logements sociaux de type 3 et 4 par rapport à l'offre existante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas ou peu d'ancienneté « subie » dans les logements locatifs dont sociaux. - La réalisation en cours de nouveaux programmes individuels et groupés/intermédiaires va partiellement participer à la diversification du parc de logement communal. - Création récente de logement en accession sociale qui diversifie le parc.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une part de logements individuels trop importante pour répondre à la diversité des besoins et dans une logique de rationalisation foncière : une part très faible de petits et moyens logements (T1 à T3) / une part très faible de logements collectifs. - Problématiques de capacités de stationnement dans la vieille ville et d'augmentation du nombre de véhicules par ménages partout. - Un parc de logement social peu développé sur le plan quantitatif malgré une augmentation récente (8% estimé en 2020). - Très peu de petits et pas de grands logements sociaux. - On observe un fort écart entre demandes et attributions de T2 en 2019. - Peu de mixité dans les types de conventionnement des logements sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de déconnexion entre les capacités du parc de résidences principales à majorité pavillonnaire et le vieillissement des familles/réduction de la taille moyenne des ménages. - Une production de logements qui a clairement ralenti sur la période 2012-2017. - Une part de logement sociaux locatifs et une mixité sociale à renforcer. - Pas d'offre de logement spécifique pour les personnes âgées, dépendantes ou non. - Un parc de logement dont une partie importante est ancienne voire très ancienne et qui présente probablement des défaillances en matière de performances énergétiques. - Problème des obligations de réalisation de places de stationnement pouvant contraindre les projets de réhabilitation dans les tissus anciens denses.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

Assurer une production de logements qui permette d'accueillir de nouveaux habitants **mais aussi** de maintenir les personnes déjà présentes dont les besoins en logements évolueront avec des offres adaptées à ces deux situations.

Faciliter les parcours résidentiels au sein de la commune en développant des typologies d'habitat qui répondent à l'évolution des besoins en logements des habitants déjà présents : favoriser une offre de logements qui répondent au phénomène de décohabitation et de vieillissement des familles (production de petits et moyens logements notamment T2 et surtout T3).

Favoriser l'accueil de nouvelles familles en ne se focalisant pas que sur la **production de grands logements** mais en **favorisant également la libération des grands logements** existants lorsque cela est possible et adapté (faciliter les parcours résidentiels).

Répondre en particulier au phénomène de vieillissement de la population, appelé à être massif dans plusieurs années, par la production d'une offre de logements adaptées aux personnes âgées dépendantes ou non.

Maintenir un contexte et des dynamiques favorables à la requalification du bâti ancien, voire très ancien.

Renforcer la mixité des formes résidentielles et augmenter notamment la part des logements denses, en particulier des logements collectifs, afin de compléter l'éventail des réponses aux besoins au logement de la population, favoriser un urbanisme moins consommateur de foncier tout en limitant les logiques d'étalement urbain dysfonctionnelles.

Favoriser dans les formes de logement très **denses la présence d'espaces extérieurs et végétalisés privés, collectifs ou publics en cohérence avec la qualité de vie villageoise de la commune.**

Poursuivre l'effort de production de logement social afin d'augmenter la part de ces logements dans le parc des résidences principales et permettre aux familles le nécessitant d'accéder sur la commune à une offre de logement abordable.

Préserver la dynamique de rotation déjà existante dans le parc de logement social (parcours résidentiels).

Augmenter la part de grands logements sociaux et, surtout, la part de petits logements sociaux (T2) qui connaissent un fort écart entre offre et demande.

Diversifier les types de conventionnement des logements sociaux (locatifs et accession).

Assurer l'adéquation entre les besoins et les possibilités de stationnement tout en allant dans une logique d'économie foncière des surfaces dédiées à ces usages (réduire le recours à la voiture > faciliter la mutualisation des espaces dédiés au stationnement > prévoir des espaces dédiés là où ils ne peuvent être réduits).

Améliorer les performances énergétiques du parc de logement sans remettre en causes les qualités patrimoniales remarquables existantes.

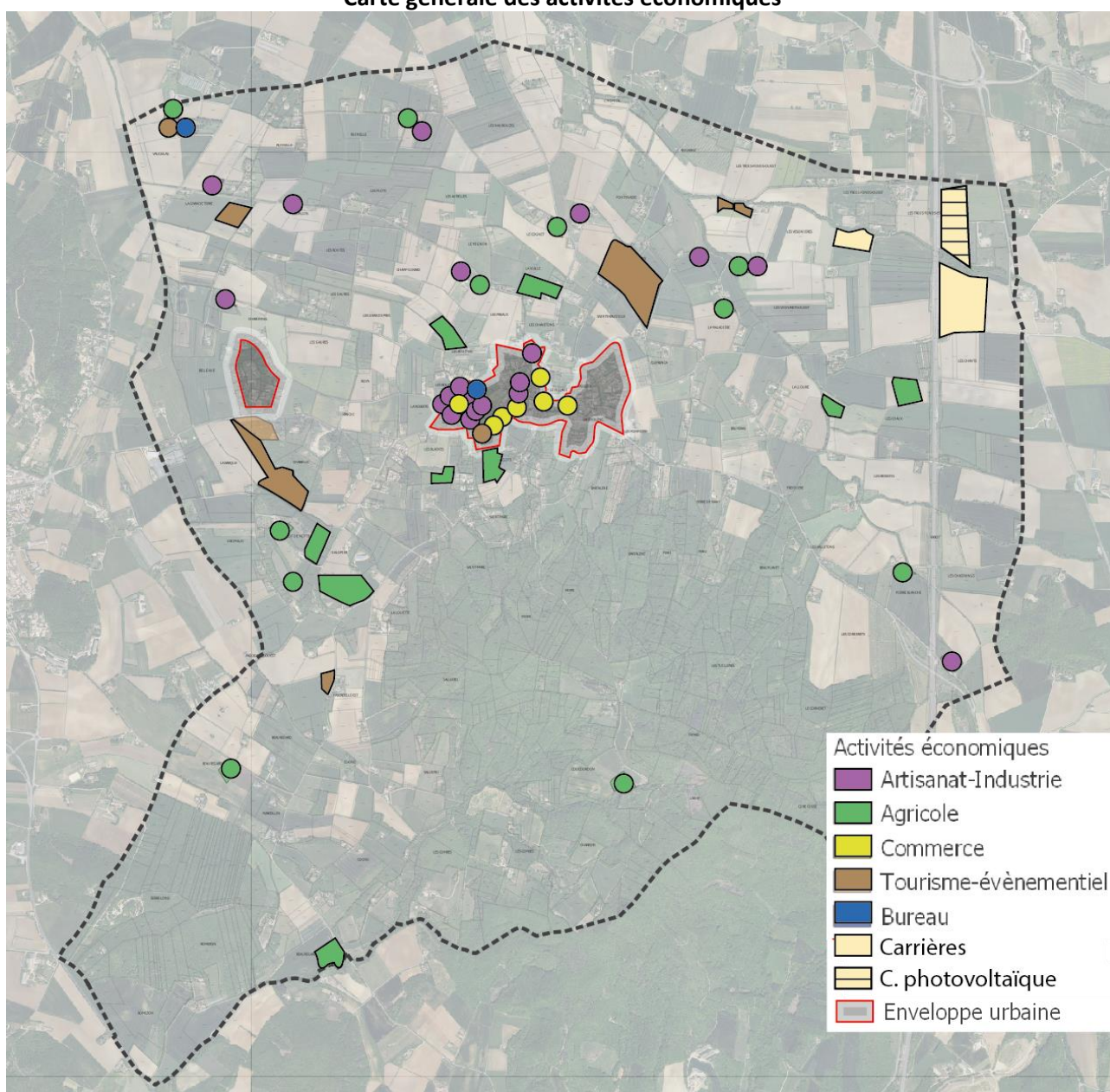
V. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Des éléments relevant des questions économiques sont traités dans la partie III « **Dynamiques sociodémographiques** » et traitent des informations relatives à l'emploi de la population d'Upie. La présente partie concerne plus spécifiquement les activités économiques présentes sur le territoire d'Upie.

Les principales informations à retenir concernant l'emploi des Upiens sont les suivantes :

- Parmi les habitants actifs d'Upie, 85,5% travaillent en dehors de la commune ;
- La commune d'Upie compte une part de population active supérieure aux moyennes nationales et locales et une part inférieure aux moyennes en matière de chômage ;
- Près de 80% des habitants sont salariés ;
- Le revenu médian par unité de consommation à Upie est supérieur aux moyennes nationales et locales mais équivalent à celui de Valence.

Carte générale des activités économiques



La commune compte près de 60 établissements économiques ayant pignon sur rue (hors auto-entrepreneur et professions libérales ne disposant pas de locaux spécifiques). Parmi ces établissements, on compte environ 18 établissements agricoles disposant de locaux sur la commune.

Hors établissements agricoles, carrières et centrale photovoltaïque, **on compte plus de 40% d'établissements situés en dehors des enveloppes urbaine principale et secondaire**, soit environ 17 établissements situés dans des secteurs dont la vocation naturelle et agricole est prioritaire. En dehors de cas particuliers, ces entreprises ne pourront connaître de développement au regard des protections prévues par la loi en zones Naturelle et Agricole. Parmi ces établissements, **on compte une majorité d'activités de type artisanal**. On compte aussi plusieurs activités de tourisme et d'hébergement, dont le zoo d'Upie et le centre évènementiel Valsoyo qui sont détachés des zones urbaines de la commune mais forment des locomotives locales en matière de tourisme.

La majorité des établissements sont toutefois localisées dans les enveloppes urbaines. On observe que les commerces sont relativement éparpillés dans ou à proximité immédiate de la vieille ville et que l'Ouest de l'enveloppe urbaine principale concentre plusieurs activités artisanales au niveau de la zone artisanale des Boudras.

A. Emplois sur la commune

1. Statistiques des emplois existants sur la commune

La commune compte un total de 185 emplois en 2017 selon l'INSEE.

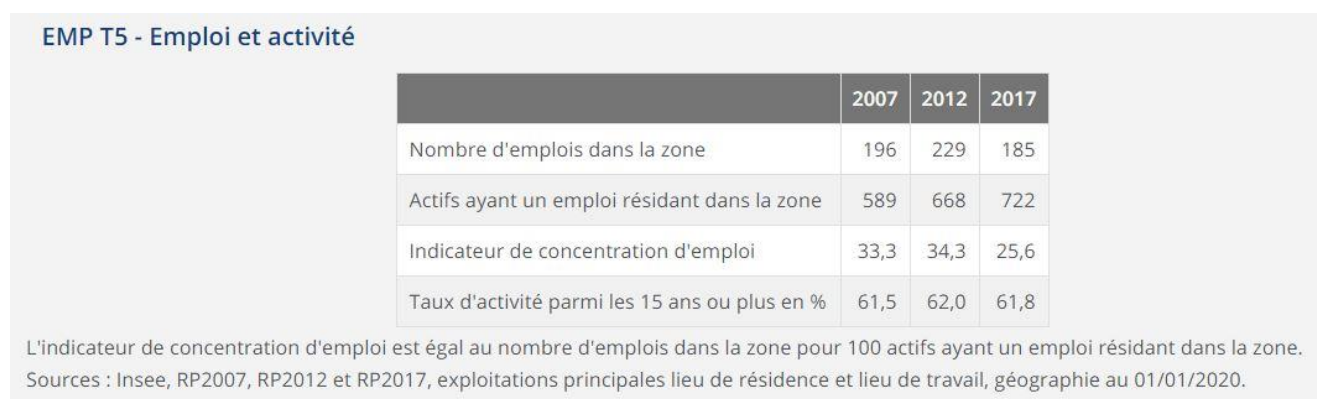


Figure 42. Emploi et activité. Indicateur de concentration d'emploi. Source : INSEE

L'indicateur de concentration d'emploi est le rapport entre le nombre d'emploi total sur le territoire sur le nombre de résident qui en ont un. Il **s'élève à 25.6 sur Upie en 2017**. Ce chiffre, en baisse par rapport à 2007 et 2012, est inférieur à ceux que l'on trouve sur Valence et dans le département de la Drôme. Ce chiffre traduit la place minoritaire des activités économiques par rapport aux fonctions résidentielles sur le territoire communal. **Upie est une commune disposant de peu d'emplois et principalement résidentielle.**

Postes salariés des établissements actifs fin décembre 2017		
	Nombre	%
Agriculture	1	0,7%
Industrie	0	0,0%
Construction	25	18,7%
Commerce, transport et services divers	50	37,3%
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	58	43,3%
Total	134	100%
©Insee Source(s) : Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (FLORES)		

Figure 43. Emploi salarié sur la commune selon le secteur d'activité. Source INSEE

Les chiffres ici présentés concernent le seul salariat mais donne une idée de la répartition globale de l'emploi sur la commune d'Upie. Indéniablement, avec 43.3 % des emplois de la commune « l'administration publique, enseignement, santé et action sociale » est le secteur générant le plus d'emploi salarié. On retrouve en seconde place le secteur tertiaire du « commerce, transport et services divers » (37.3%) et dans une moindre mesure le secteur relatif à la construction (18.7%). On note que la représentation du secteur de la construction est plus importante qu'à Valence (3.4%). La représentation des catégories « commerce, transport et services divers » et « administration publique, enseignement, santé et action sociale » est semblable à la commune de Valence.

Les chiffres sur l'agriculture, où le salariat n'est de manière générale pas la forme d'emploi la plus importante, ne rend pas compte de la part de l'emploi de ce secteur sur la commune. Cette part est probablement plus importante à l'échelle de l'emploi en général.

Taille des entreprises	Total	Agriculture, sylviculture, pêche	Industrie	Construction	Commerce, transports et services divers	Administration publique, enseignement
Plus de 500	0	0	0	0	0	0
200 à 499	0	0	0	0	0	0
100 à 199	0	0	0	0	0	0
50 à 99	0	0	0	0	0	0
20 à 49	29	0	0	0	0	29
10 à 19	17	0	0	0	0	17
5 à 9	45	0	0	12	33	0
1 à 4	44	1	1	13	17	12

©Insee Source(s) : Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (FLORES)

Globalement, un tiers des emplois salariés (32.6%) relève d'entreprises de 1 à 4 salariés et un autre tiers d'entreprises de 5 à 9 (soit 33.3%). Ces deux premiers tiers correspondent principalement au secteur « commerces, transports et services divers » puis du secteur « construction ». Environ 21.5% correspond aux entreprises de moins de 20 à 49 salariés et 12.6% correspond aux entreprises de 10 à 19 salariés. Ces chiffres ne prennent en compte que le salariat et ne permettent pas d'apprécier l'emploi relevant des libéraux et autoentrepreneurs notamment. La part de l'emploi dans les entreprises de 1 à 4 personnes devrait donc être plus important que dans le cadre du seul salariat.

2. L'économie du territoire : les entreprises

Au 31 décembre 2018, l'INSEE comptait 119 établissements présents sur le territoire d'Upie hors établissements agricoles. Les établissements, au sens de l'INSEE, sont des unités de production, géographiquement individualisées, de biens ou services dépendantes d'une unité légale qui peuvent être situées sur ou en dehors de la commune (un supermarché qui appartient à une chaîne de ce type d'enseigne est un « établissement » dont la chaîne est « l'unité légale »).

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2018

	Nombre	%
Ensemble	119	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	13	10,9
Construction	28	23,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	25	21,0
Information et communication	2	1,7
Activités financières et d'assurance	3	2,5
Activités immobilières	3	2,5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	22	18,5
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	15	12,6
Autres activités de services	8	6,7

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

Figure 44. Nombre d'établissements par secteur d'activités au 31 Décembre 2018

C'est dans la « construction » et le « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » que l'on dénombre le plus d'établissements, à savoir 23.5 % des établissements pour le secteur de la construction et 21% pour le dernier secteur. Se détachent, par ailleurs, le secteur « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » qui représente 18,5% des établissements puis le secteur « administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale » représentant 12.6% des établissements. On compte peu d'établissements parmi les autres catégories.

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	151	100,0	121	26	2	2	0
Agriculture, sylviculture et pêche	11	7,3	10	1	0	0	0
Industrie	10	6,6	8	1	0	1	0
Construction	28	18,5	18	10	0	0	0
Commerce, transports, services divers	86	57,0	73	12	1	0	0
dont commerce et réparation automobile	25	16,6	20	4	1	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	16	10,6	12	2	1	1	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019.

Figure 45. Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 Décembre 2015

Les chiffres disponibles intégrant les établissements agricoles disposant d'une adresse à Upie datent du 31 décembre 2015 et sont issus des fichiers CLAP. A cette date, le secteur agricole représentait 7.3 % de la totalité des entreprises.

Ces données du 31 décembre 2015 permettent par ailleurs d'identifier le fait que près d'un tiers des entreprises du secteur « commerce, transport, services divers » est composée d'établissements liés au « commerce et à la réparation automobile », soit 25 établissements à cette date. Ce chiffre est plus de deux fois supérieur aux établissements commerciaux et de réparation automobile visibles sur la commune.

CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2015

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	151	100,0	166	100,0
Sphère productive	59	39,1	51	30,7
dont domaine public	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	92	60,9	115	69,3
dont domaine public	3	2,0	20	12,0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019.

Figure 46. Etablissements selon les sphères de l'économie au 31 Décembre 2015

Les activités présentieles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

Que ce soit en matière d'établissements ou de postes salariés, **c'est la sphère présentielle de l'économie qui est dominante**. Elle est notamment très élevée en matière de postes salariés privés.

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

Figure 47. Evolution des créations d'établissements

15 nouveaux établissements ont été créés en 2019. L'année la moins dynamique en matière de création d'établissement avait été l'année 2013 (8 créations d'établissement). On constate une augmentation discontinue du nombre annuel d'établissements créés depuis cette date, mais **la tendance est malgré tout à la hausse globalement depuis 2018**.

DEN T4 - Créations d'établissements par secteur d'activité en 2019

	Ensemble	%
Ensemble	15	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	1	6,7
Construction	2	13,3
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	1	6,7
Information et communication	1	6,7
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	0	0,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	3	20,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	4	26,7
Autres activités de services	3	20,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

Figure 48. Créations d'établissements par secteur d'activités en 2019

On peut constater des créations d'établissements dans les catégories « administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale », « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien », « autres activités de services ». La première catégorie est toutefois peu représentée sur le territoire (avec 3 établissements en 2018) et la seconde correspond au second secteur le plus représenté sur la commune (avec 10 établissements en 2018).

Les unités légales sont pour l'INSEE les entités juridiques des entreprises. Elles peuvent être composées de plusieurs établissements. Cette catégorie donne à connaître les sièges d'entreprises présents sur la commune. Ces données ne prennent pas en compte les unités légales relevant de l'agriculture.

DEN T3 - Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2018

	Nombre	%
Ensemble	116	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	11	9,5
Construction	28	24,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	25	21,6
Information et communication	2	1,7
Activités financières et d'assurance	3	2,6
Activités immobilières	4	3,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	20	17,2
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	15	12,9
Autres activités de services	8	6,9

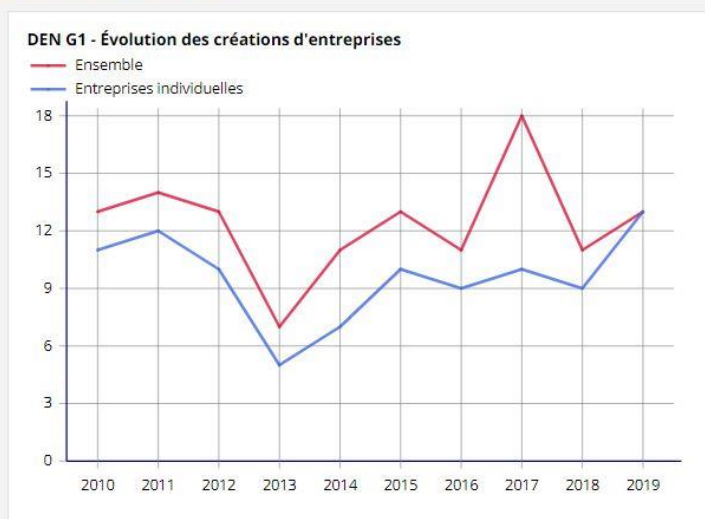
Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

Figure 49. Nombre d'unités légales par secteur d'activités au 31 Décembre 2018

Les proportions des unités légales sont proches de celles des établissements, ce qui est compréhensible puisque 97 % des établissements sur la commune sont des unités légales. On retrouve une surreprésentation des catégories « construction », « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration », « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ». La dynamique de l'évolution des créations d'entreprises est également proche de celle de la création d'établissements (13 créations d'entreprises en 2019 et 15 créations d'établissements en 2019).

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

Figure 50 Evolution des créations d'entreprises

B. Industrie – artisanat - bureau

En matière d'aménagement et planification du territoire, une catégorisation des activités économiques différente de celle de l'INSEE est nécessaire afin de prendre en compte les problématiques et enjeux de ces activités sur le territoire et la population.

La présente section s'intéresse aux activités secondaires et tertiaires qui ne relèvent pas des usages de proximités participant de l'animation des secteurs urbains ainsi que des entreprises nécessitant des besoins logistiques et spatiaux et le cas échéant générant des nuisances voire des risques pour l'environnement. Le commerce de gros et les plateformes logistiques liées à la vente à domicile sont intégrées à la présente catégorie compte-tenu des besoins fonciers et fonctionnels spécifiques que ces activités génèrent. Cette catégorie prend en compte également l'artisanat lorsqu'il ne s'agit pas d'un petit artisanat, notamment culinaire, lié à une activité de vente, c'est-à-dire l'artisanat lié à l'industrie, à la construction, à la gestion des déchets...

La commune ne compte aucune activité ou site industriel sur son territoire. En revanche, elle compte de nombreux établissements d'artisanat industriel localisés soit dans la zone d'activités des Boudras, soit disséminés dans les secteurs agricoles de la commune. Nombreux artisans sont installés dans des anciennes exploitations agricoles, voire partagent leurs locaux avec des exploitations agricoles impliquant des risques de conflit d'usages et des situations peu appropriées avec les dispositions légales en matière d'urbanisme notamment.

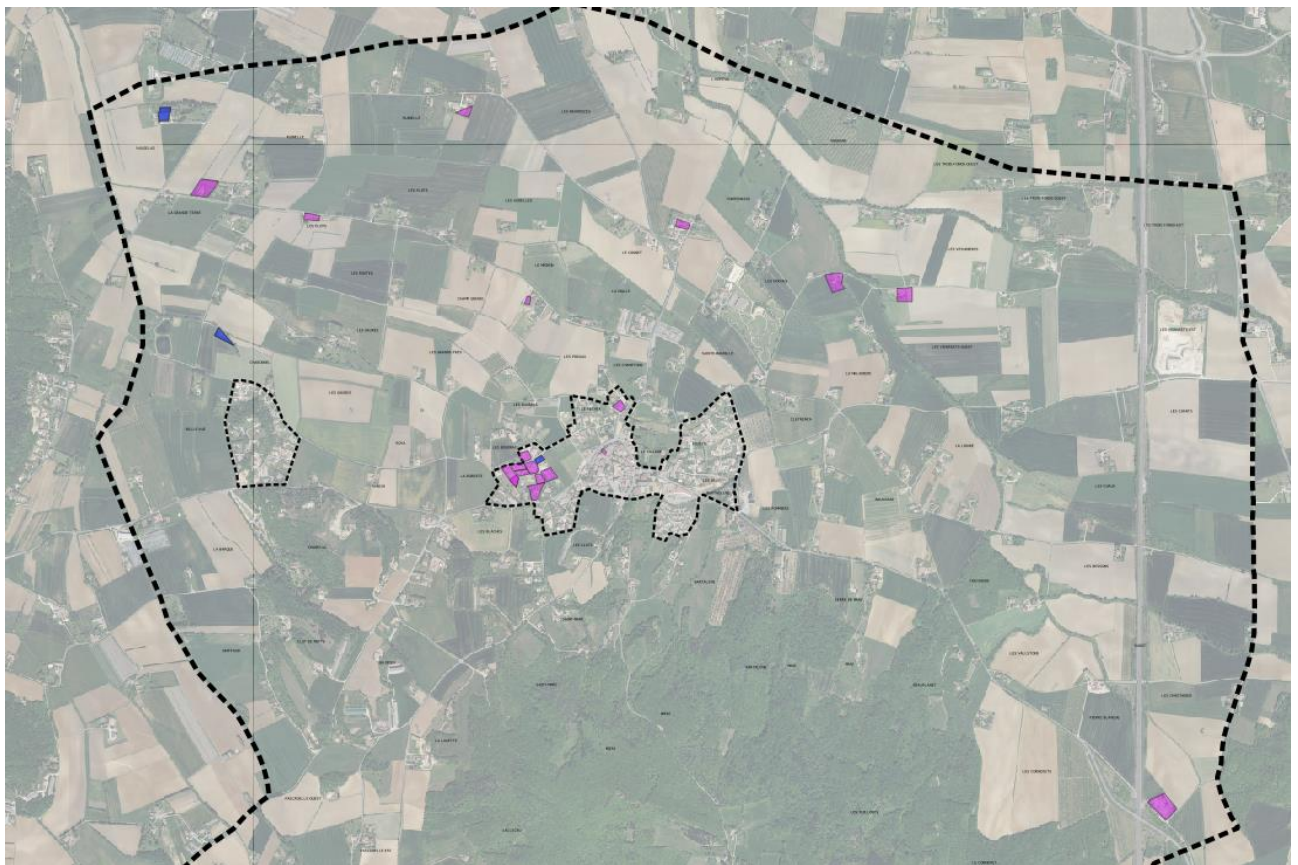


Figure 51. Localisation des principaux établissements d'artisanat industriel. Source ZBR

La commune compte 28 sièges d'entreprise d'artisanat industriel se répartissant selon les activités suivantes :

Terrassement	3 sièges
Plombier/piscine	2 sièges
Electricien	5 sièges
Bucheron	1 siège
Maître d'œuvre	1 siège
Maçon	5 sièges
Peintre	1 siège
Bois de chauffage	1 siège
Fabrication de pizzas	1 siège
Charpentier/couvreur	2 sièges
Entretien espaces verts	2 sièges
Froid et climatisation	2 sièges
Travaux forestier	2 sièges
TOTAL SIEGES	28 sièges

La très grande majorité des artisans présents sur la commune travaillent dans le secteur de la construction, des aménagements et du BTP (75%).

On compte ponctuellement une entreprise de production alimentaire.

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

Etablissements situés en dehors de l'enveloppe urbaine

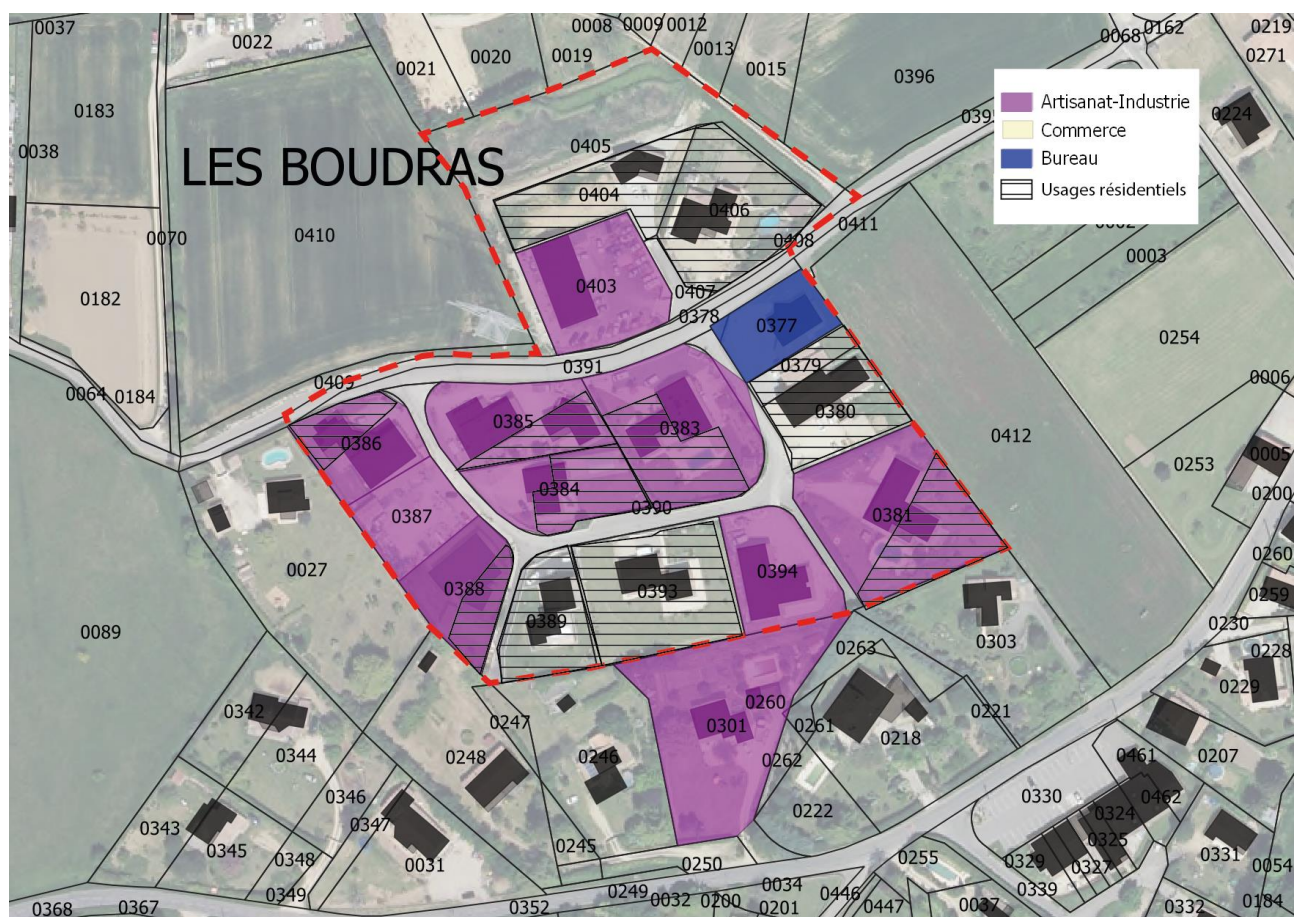
On compte près d'une dizaine de sites artisanaux localisés en zone agricole, notamment au Nord de la commune. Il s'agit notamment d'artisanat lié au secteur de la construction qui trouve dans l'ancien bâti agricole des capacités de stockage de matériel et matériaux et limite les nuisances par rapport aux secteurs résidentiels. On trouve également un atelier mécanique automobiles. Au moins deux établissements partagent leurs sites où sont situés à proximité immédiate de sièges ou établissements agricoles.

Secteur d'activités des Boudras

Le secteur des Boudras, mis en place suite à 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.

Par ailleurs, ce secteur est situé à proximité immédiate de zones résidentielles, ce qui peut générer des conflits d'usages. Surtout, le secteur est en partie investi par des fonctions résidentielles, soit par les logements des exploitants qui occupent des surfaces non-négligeables des tènements, soit par la construction ou la transformation de lots en logements purs. En conséquence, le potentiel foncier total mis à disposition des entreprises n'a pas été mis à profit, la mixité peut générer des conflits d'usages, les entreprises présentes sont limitées en matière d'extension et de développement, la commune ne dispose pas d'un secteur pouvant accueillir de manière adaptée des activités générant des nuisances eu ou pas compatibles avec les fonctions résidentielles.

Compte-tenu de sa covisibilité avec la vieille ville, le secteur présente des enjeux importants en matière d'insertion paysagère et architecturale.

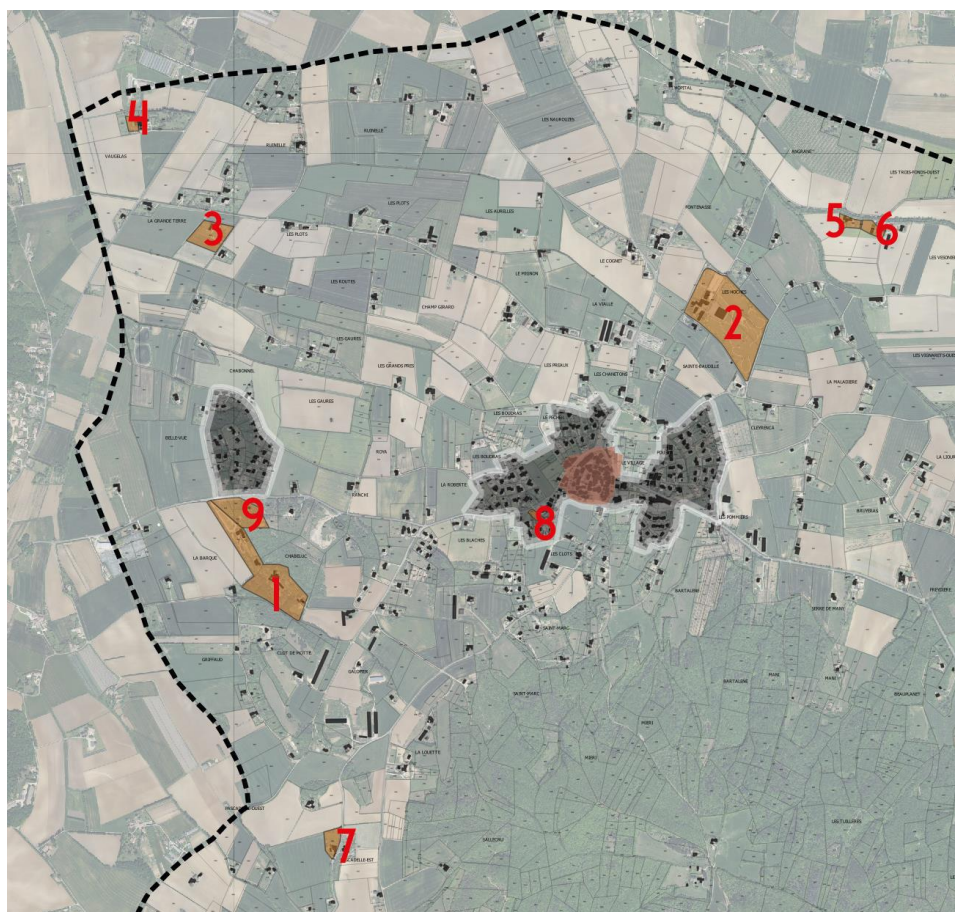


C. Tourisme

Hébergement touristique

Les différentes formes d'hébergement touristique disposent de statuts différents au titre du code de l'urbanisme (s'appuyant notamment sur les définitions issues du code du tourisme).

Type d'hébergement	Définition	Destination et sous destination
Chambres d'hôtes	Chambres meublées situées chez l'habitant limitées à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.	Habitation > Logement <i>A partir de 3 critères relevant de la prestation hôtelière : Commerce activités de services > hébergement hôtelier et touristique</i>
Meublé de tourisme	Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (90 jours max).	Habitation > Logement <i>A partir de 3 critères relevant de la prestation hôtelière : Commerce activités de services > hébergement hôtelier et touristique</i>
Tout autre hébergement	Tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :-les résidences de tourisme, -les villages résidentiels de tourisme ;-les villages et maisons familiales de vacances... Et les bâtiments nécessaires au camping et parcs résidentiels de loisirs.	Commerce activités de services > hébergement hôtelier et touristique



1. ZOO D'UPIE
2. CENTRE ÉVÉNEMENTIEL ET HÉBERGEMENT VAL-SOYO
3. GÎTE - HEBERGEMENTS
4. GÎTE - HEBERGEMENTS
5. BED & BREAKFAST
6. GÎTE - HEBERGEMENTS
7. GÎTE - HEBERGEMENTS
8. GÎTE - HEBERGEMENTS
9. ZONE PRÉVUE POUR HÉBERGEMENT

Site	Descriptif	Zone PLU en vigueur
1. Zoo d'Upie (5,3 hectares)	<p>Le zoo d'Upie – parc des oiseaux créé en 1976 accueille plus d'un millier d'animaux, principalement issus de l'avifaune.</p> <p>Le zoo réalise également des animations-spectacles liées à l'activité principale du zoo et ouvertes aux visiteurs (pas de spectacle hors horaires d'ouverture).</p> <p>Le zoo compte également un point de vente alimentaire (snack).</p> <p>Le zoo est porteur de projets de développement, notamment en matière d'hébergements.</p>	UL
2. Valsoyo	<p>Résidence de tourisme, hôtel, Parc de loisirs et d'activités, Location de salles (mariage, séminaires, congrès).</p> <p>Ancienne ferme restaurée pour l'accueil événementiel et l'hébergement touristique. Le site propose de nombreuses activités de loisirs et notamment d'un plan d'eau.</p> <p>Avec ces installations et capacités, le site permet d'accueil des touristes tout au long de l'année et d'événements précis particuliers (mariage, fêtes...) et professionnels : séminaire.</p>	NL

	<p>Sur le plan de l'hébergement hôtelier, Valsoyo dispose d'une capacité de plus de 50 personnes avec des appartements, des chalets et de l'hébergement insolite (roulotte, cabanes...).</p> <p>Valsoyo est porteur de projets de développement, notamment en matière d'hébergement.</p>	
3. Gîte - hébergement	Capacités d'accueil d'une dizaine de personne	A et N
4. Gîte - hébergement	Capacités d'accueil pour 2 personnes environ	N
5. B&B - hébergement	Capacités d'accueil pour 2 personnes environ	N
6. Gîte - hébergement	Capacités d'accueil d'une dizaine de personne	N
7. Gîte - hébergement	Capacités d'accueil pour 4 personnes environ	N
8. Gîte – hébergement	Capacités d'accueil pour 7 personnes environ	UCb
9. Zone destinée à l'hébergement	Zone de 1,8 hectares destinée à de l'hébergement touristique en lien avec le Zoo. Pas d'activité recensée en 2021.	ULa

L'INSEE comptabilise 13 chambres hôtelières sur la commune au 1^{er} janvier 2021 correspondant a priori à l'offre de Valsoyo.

TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2021

	Hôtels	Chambres
Ensemble	1	13
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	0	0
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	1	13

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2020.

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2021

	Terrains	Emplacements
Ensemble	0	0
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	0	0
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2020.

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2021

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	0	0
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	0	0
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2020.

La camping ne compte aucun camping ou résidence de tourisme ou village vacances.

Activités touristiques

La commune dispose d'attraits touristiques et est une étape ou base de tourisme sur le Département.

Les principaux attraits touristiques locaux sont le zoo, de rayonnement départementale, le centre évènementiel et d'hébergement de Valsoyo, la visite de la ville médiévale et les itinéraires pédestres et cyclables traversant la commune. Le zoo génère des besoins en hébergements touristiques limités alors que Valsoyo assure directement la réponse aux besoins en hébergement qu'il peut générer.

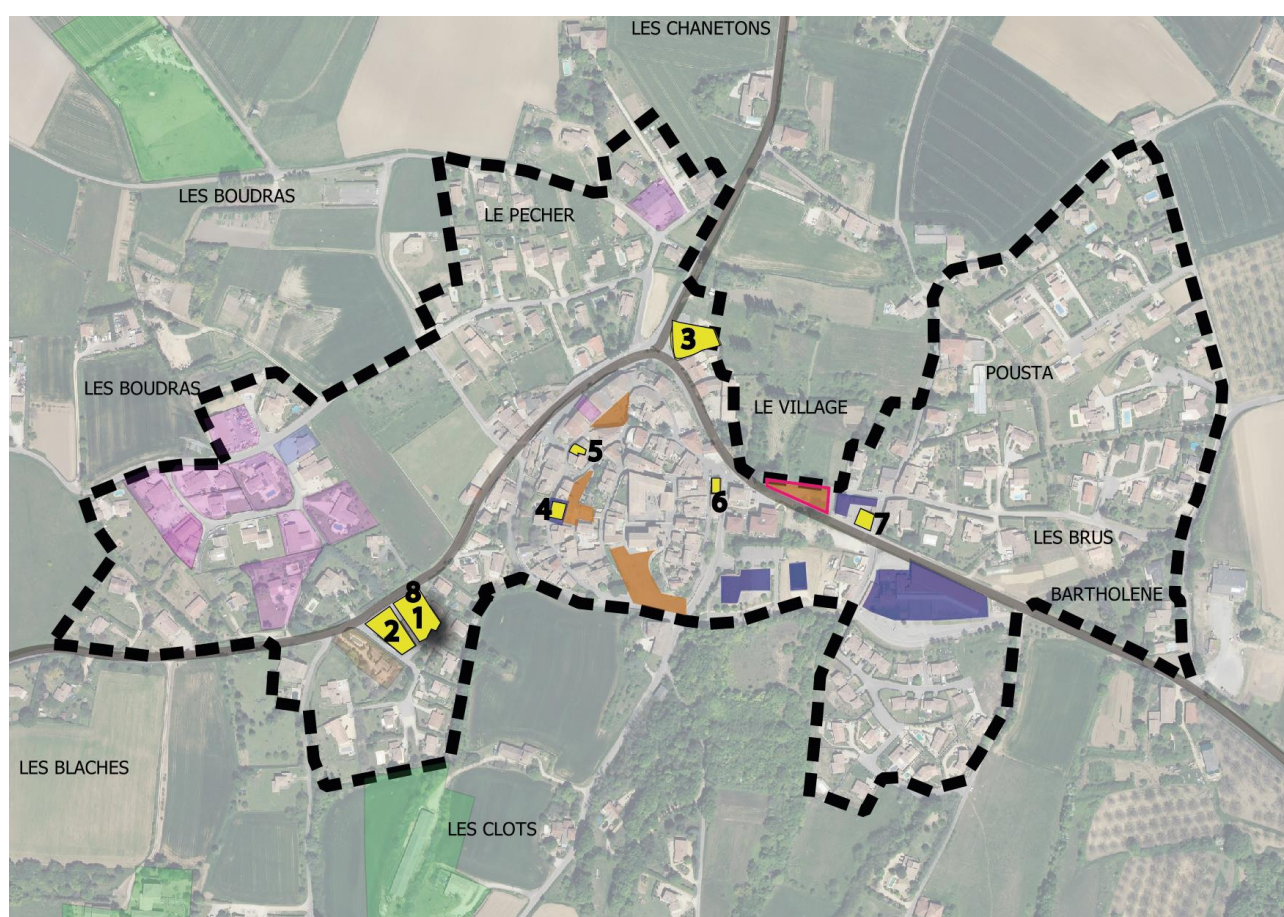
La commune est également une base arrière intéressante pour le tourisme nature-randonnée, notamment en lien avec le Vercors, la vallée d la Drôme et le pays Diois. La commune peut servir de base en lien avec les attraits touristiques départementaux (Musée international de la chaussure, musée européen des avions de chasse, grottes, golf, équitation, canoë, rafting...). Sur le plan patrimonial, Crest et son patrimoine bâti historique sont aussi des éléments attractifs pour le tourisme.

D. Commerces

Cette section s'intéresse aux activités artisanales avec vente, commerciales et de proximité qui répondent aux besoins quotidiens ou réguliers de la population et ont pour seconde caractéristique d'animer les tissus urbains et donc de qualifier le cadre de vie local. Sont identifiés à ce titre les activités de proximités et commerciales bénéficiant d'enseignes visibles et générant des flux d'utilisateurs (réception de public).

La commune d'Upie compte 8 activités commerciales ou de type commercial. Il existe donc une offre commerciale petite mais dynamique (près de 50% des communes françaises ne comptent aucune enseigne). **D'un point de vue quantitatif, avec 8 enseignes pour 1520 habitants, on compte environ 1 enseigne pour 190 habitants.** Ce chiffre est largement inférieur aux données que l'on peut retrouver dans les grandes polarités urbaines. A titre comparatif, on compte 1 enseigne pour 110 habitants à Valence, 1 pour 96 habitants à Lyon.

Sur ces activités commerciales, **les plus importantes sont le supermarché/superette, la pharmacie et le bureau de tabac.** Ces activités répondent à des besoins quotidiens de la population locale mais aussi pour les petites communes aux alentours. Elles connaissent des flux d'utilisateurs importants à l'échelle de la commune et forment, toute proportion gardée, les locomotives commerciales de la commune.



Commerces

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1 Supermarché/superette | 5 Coiffeur |
| 2 Pharmacie | 6 Coiffeur |
| 3 Tabac | 7 Bar associatif |
| 4 La Poste - guichet (mairie) | 8 Pizzeria - distributeur |

Equipements publics

- | | | |
|------------------------|----------|---------|
| Espaces publics | Artisans | Bureaux |
| Espace public qualifié | | |

La commune est bien pourvue en commerce alimentaire de détails avec la présence de la superette/supermarché. Elle ne dispose en revanche d'aucun artisan alimentaire de proximité ne comptant

plus de boulangerie, ni aucun autre commerce de ce type comme un boucher par exemple. Il est à noter, par ailleurs, que la commune ne dispose pas d'un marché sur place (besoin d'aller à Montmyeran ou Alex pour les marchés les plus proches). Le guichet de la Poste en mairie constitue un service important pour la vie des habitants mais ne compte aucun autre service, notamment pas de banque ni de distributeur. La commune, avec deux coiffeurs et la pharmacie, compte une offre de service de soin du corps et santé surreprésentée si on la compare à l'absence d'artisanat alimentaire.

Enfin, la commune compte deux activités atypiques de restauration avec la présence d'un bar associatif et d'un distributeur automatique de pizza artisanale. En revanche, elle ne compte aucune activité de restauration formalisée malgré son statut de bourg centre, malgré l'attractivité commerciale de la superette, de la pharmacie et du bureau de tabac et malgré le niveau de revenus supérieur aux moyennes nationales et locales de la commune.

Répartition spatiale des commerces :

La commune ne dispose pas d'une polarité commerciale de proximité affirmée avec un important éparpillement des enseignes sur la commune. Les distances à vol d'oiseaux ne sont pas importantes, mais les reliefs et l'enchevêtrement des rues dans la vieille ville forment des coupures franches. Ainsi la supérette est située à 10 minutes à pied du café associatif ou encore à 8 minutes du guichet de la Poste située à la mairie. Certes les commerces ne sont pas fortement éloignés les uns des autres, mais ils ne sont pas non plus groupés et pas visibles les uns depuis les autres. Cette notion de polarité commerciale de proximité est importante parce qu'elle implique normalement des bénéfices fonctionnels divers :

- facilite la visibilité de l'offre commerciale et donc l'identification puis le recours à cette offre par les chaland ;
- facilite l'acte d'achat pour le chaland qui accède facilement à une diversité d'offre sur un même lieu
- facilite l'organisation spatiale et fonctionnelle de la commune en mutualisant les équipements nécessaires à l'accueil de l'activité commerciale et des chalands, notamment en matière de stationnement ou encore de livraison,
- crée une dynamique vertueuse pour les commerçants visibles auprès des clients potentiels et bien situés dans le parcours d'achat des clients,
- participe à animer la vie de la commune dans ses usages sociaux, de loisirs et dans la définition de l'identité des lieux.

La vieille ville, dynamique sur le plan résidentiel et notamment en matière de réhabilitation, est peu pourvue en commerce.

Commerce et centralité de village :

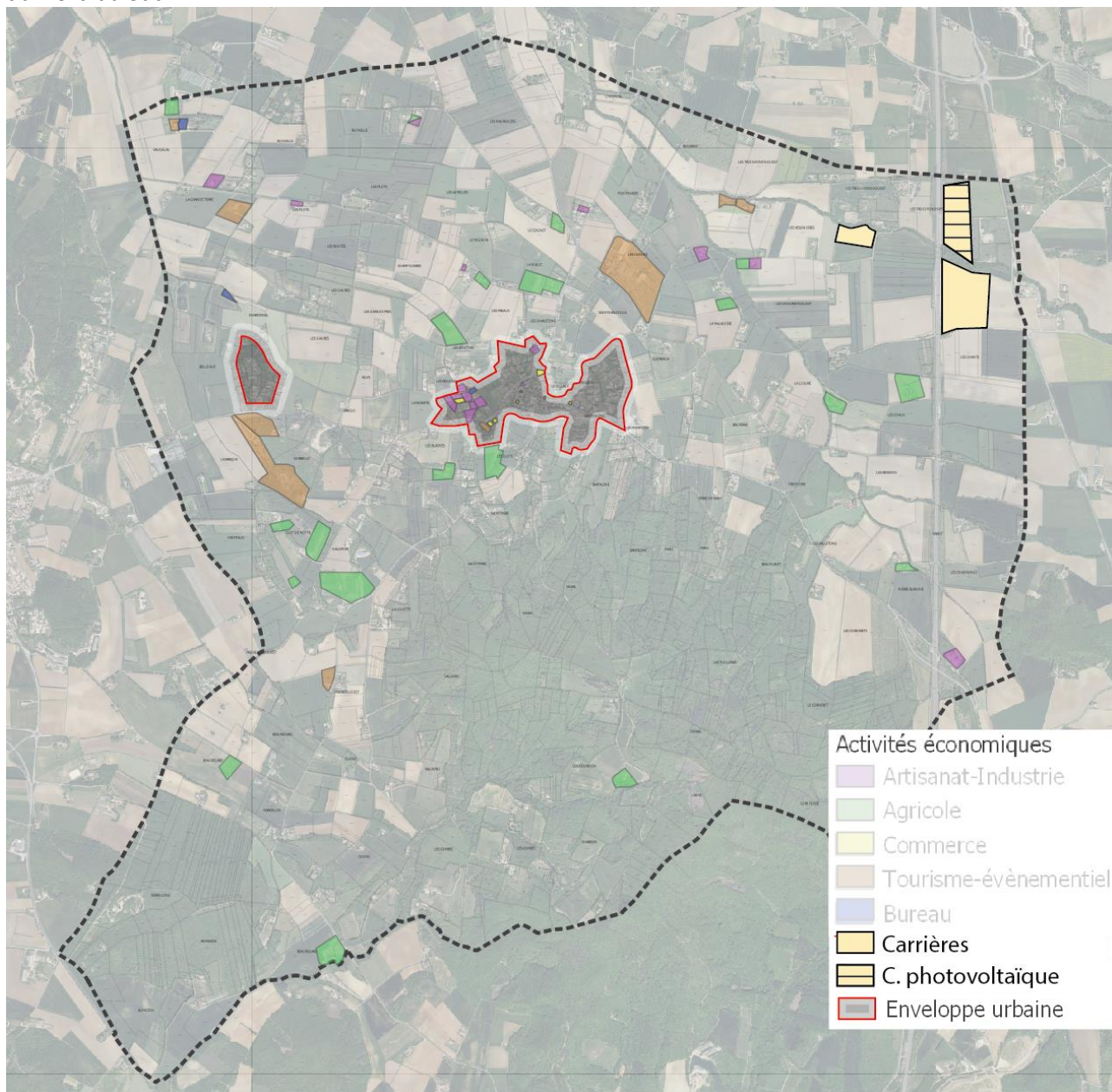
La commune ne dispose pas de centralité de village affirmée et l'offre commerciale participe à délier toute notion de centralité. Ainsi, non seulement les commerces sont peu connectés les uns des autres mais ils sont également peu connectés à d'autres fonctions urbaines qui pourraient les mettre en valeur. Ainsi, le début de polarité formé par la supérette et la pharmacie est localisé à l'Ouest de la vieille ville alors que d'autres commerces et les équipements de proximité qui animent la vie du village sont eux à l'Est. Ce début de polarité commerciale ne dispose pas, non plus, d'espace public qualitatif et fonctionnel qui le mette en valeur et stimule certains usages commerciaux.

A l'inverse, le principal espace public qualifié, la place Charlemagne, offre une pause dans le rythme des constructions mais ne met en valeur aucun commerce ni aucun équipement fonctionnel à ce jour.

Marché : la commune ne compte pas de marché sur son territoire.

E. Activités primaires (hors exploitations agricoles et forestières)

La commune compte trois activités primaires sur la commune (hors exploitations agricoles et forestières). Il s'agit de deux carrières et d'une centrale électrique photovoltaïque. L'ensemble de ces activités sont situées au Nord-Ouest de la commune, à proximité de la ligne TGV méditerranéenne qui traverse la commune du Nord au Sud.



1. Carrières

La commune compte deux carrières en activités sur son territoire.

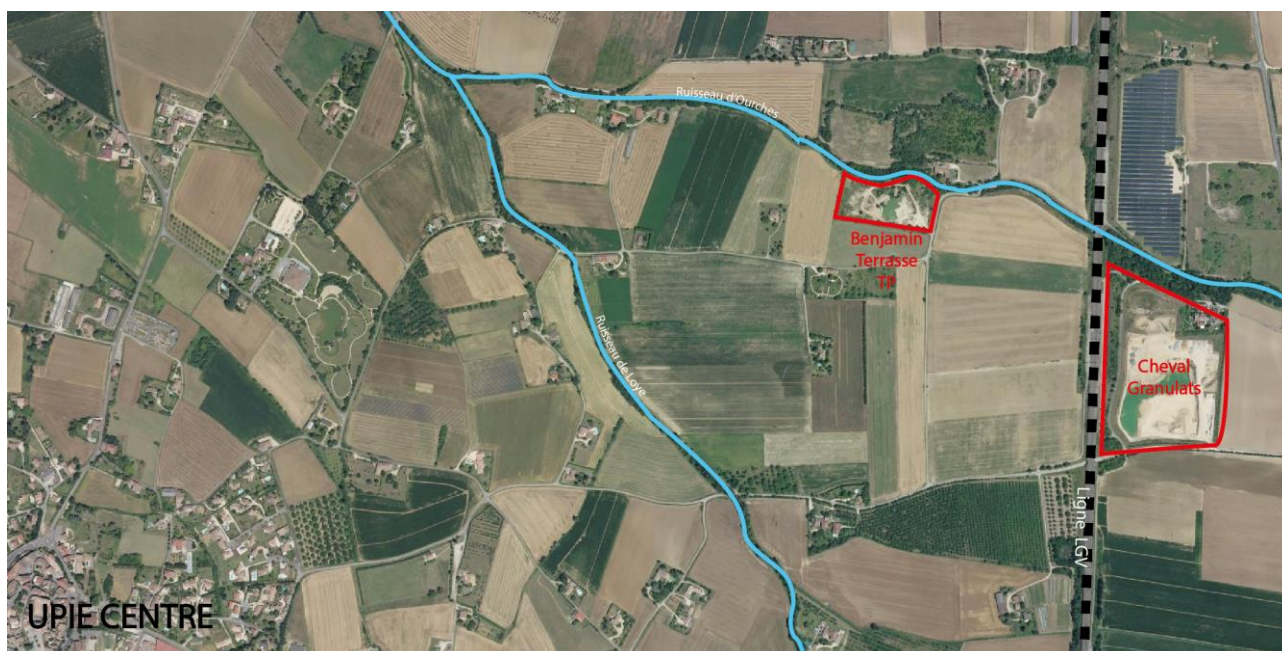


Figure 55. Localisation des activités de carrière en cours d'exploitation. Source : 2BR

Cheval Granulats

Exploitation relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise au régime d'Autorisation Environnementale. Le périmètre de l'autorisation porte sur une surface d'environ 9 hectares.

Le site dispose d'une autorisation d'exploiter jusqu'en 2038 un volume moyen annuel de 45 000 tonnes de sables et graviers (avec une limite annuelle maximale de 70 000 tonnes par an) et d'une installation de criblage des matériaux. Une restitution des terrains à l'activité agricole est exigée après exploitation.

Le terrain étant situé dans un secteur de présomption de prescriptions archéologiques des fouilles ont été réalisées par la DRAC en 2021. A la suite de ces fouilles, le périmètre d'extraction a été réduit sur la parcelle ZC49 via un arrêté complémentaire en date du 21 février 2024.

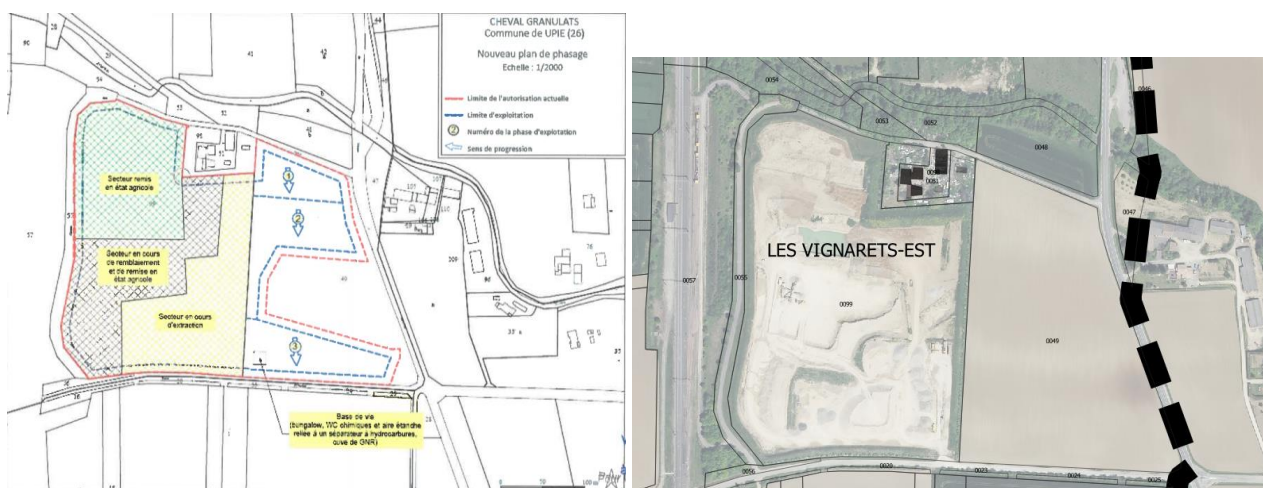


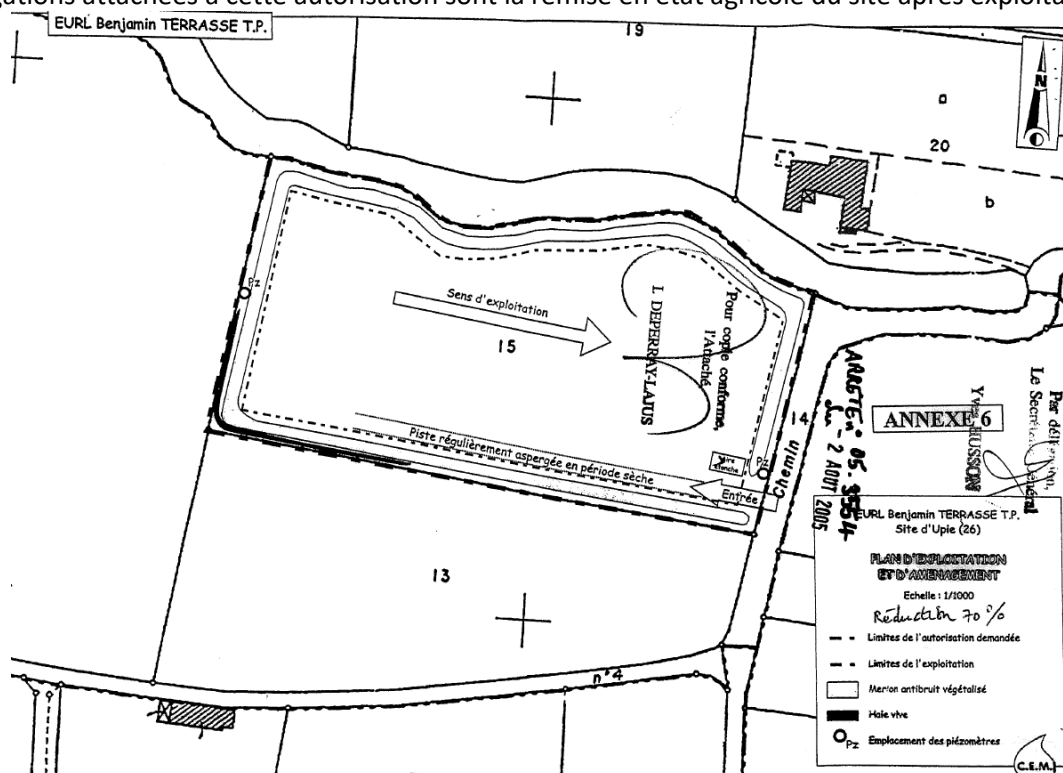
Figure 56. Exploitation Cheval carrière. A gauche périmètre en cour d'exploitation et extension (arrêté 21/02/2024).

SAS OBOUSSIER TP

Exploitation relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise au régime d'Autorisation Environnementale. Le périmètre de l'autorisation porte sur une surface de plus de 2,17 hectares.

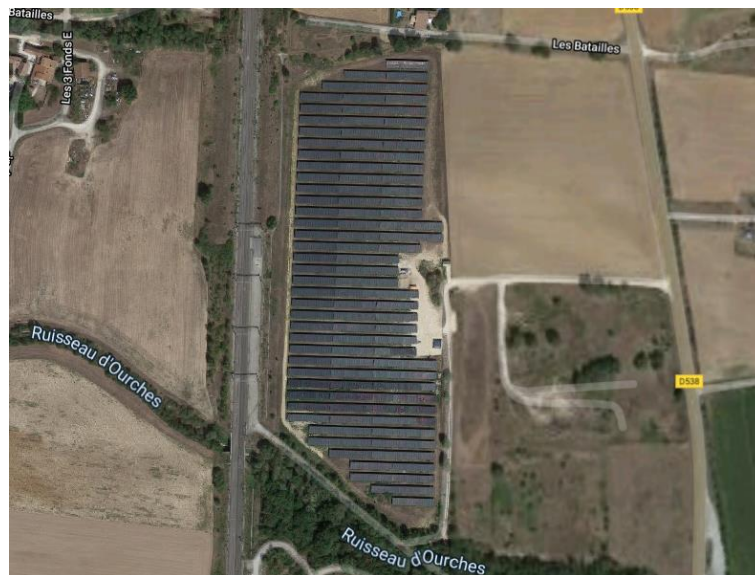
L'autorisation actuelle, valable jusqu'à 2025 porte sur l'exploitation d'un volume de 8 000 tonnes de sables et graviers. La carrière a fait l'objet d'un changement d'exploitant par décision du 31/05/2022 (20220523-DEC-DAEN0407) au bénéfice de la SAS OBOUSSIER TP.

Les obligations attachées à cette autorisation sont la remise en état agricole du site après exploitation.



1. Centrale photovoltaïque

La commune dispose d'une centrale photovoltaïque réalisée dans l'ancienne emprise des travaux de la Ligne à Grande Vitesse Méditerranée.



Synthèse Diagnostic économie	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - La commune compte plusieurs activités d'artisanat industriel importantes pour le territoire. - Le zoo d'Upie et Valsoyo sont des locomotives touristiques intéressantes pour l'ensemble de l'économie du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Avec le nombre important de personnes travaillant dans le secteur tertiaire, imaginer des nouvelles possibilités de bureau (coworking par exemple). - Stimuler l'animation et l'activité commerciale dans la vieille ville ou en centralité en lien avec l'activité touristique. - Stimuler l'ensemble des activités d'hébergement en lien avec les activités touristiques (loisirs et événementiel). - Les locomotives touristiques que sont le zoo et Valsoyo portent des projets de développement. - Des projets de poursuite de carrière existent.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Absences de nouvelles capacités foncières pour les activités artisanales en zone urbaine. Aucun développement possible dans le contexte actuel. - Pas d'activité agro-industrielle notable malgré l'importance de l'agriculture sur la commune. Pas d'activité industrielle de manière plus générale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs activités artisanales ou tertiaires sont situées en dehors des enveloppes urbaines de la commune ou en pleines zones agricole ou naturelles. Les dispositions législatives ne permettent pas leur développement hors situation exceptionnelle. - La co-visibilité entre le secteur d'activités des Boudras et la vieille ville limite les possibilités d'installation eu égard aux enjeux paysagers. - Usages résidentiels très prégnants dans la zone artisanale de Boudras qui contraignent les densifications en matière d'activités et génèrent des risques en matière de conflits d'usages.

Synthèse Diagnostic économie - commerces	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - La supérette offre un service commercial important pour les Upiens et évite qu'ils ne se déplacent loin pour leurs achats alimentaires quotidiens. - La pharmacie et le bureau de tabac offrent une réponse sur place à des besoins d'achats de proximité et fréquents. Cela limite les besoins en matière de déplacements et donne une animation autour de la vieille ville. - La supérette et la pharmacie, deux activités commerciales importantes dans la vie d'une commune, sont regroupées sur un même site et forment un début de polarité commerciale. - La place Charlemagne, principal espace public qualifié de la commune, bien située au regard de la localisation des équipements et services publics, est un support pertinent pour l'accueil et la mise en valeur d'enseignes commerciales (notamment celles animant le plus la vie de village, comme les activités de restauration). 	<ul style="list-style-type: none"> - En tant que Bourg-Centre et au regard des flux de la RD142, du niveau moyen de revenus sur la commune, de l'activité touristique notable (avec le zoo notamment), Upie pourrait disposer d'une offre commerciale plus importante en quantité sur le plan du commerce de proximité quotidien, notamment. - Pour les mêmes motifs, Upie pourrait disposer d'une offre commerciale davantage diversifiée. - La supérette est une locomotive commerciale qui répond à des besoins au-delà de la commune et qui participe à affirmer le rôle de bourg-centre de la commune. Il en est de même, dans une moindre mesure avec la pharmacie et le tabac. - La vieille ville n'est aujourd'hui pas dépendante d'une animation commerciale forte pour rester attractive sur le plan résidentiel.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - L'éparpillement des enseignes commerciales ne permet pas de disposer d'une véritable polarité commerciale de proximité vertueuse sur le plan économique (visibilité et recours facilité aux commerces) et des usages de la ville (mutualisation des équipements, notamment des stationnements). - La commune dispose de peu de diversité dans les offres commerciales, notamment en ce qui concerne l'artisanat alimentaire et les offres de restauration. - L'éparpillement entre les commerces génère un manque d'aménité en matière de connexions piétonnes entre eux (distances, pas de covisibilité, relief) et favorise le recours à la voiture pour des actes d'achats relevant pourtant de dynamique de proximité. - Le début de polarité autour de la supérette ne dispose d'aucun espace public la mettant en valeur ni d'aucune offre complémentaire à proximité immédiate. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'éparpillement des commerces ne participe pas suffisamment à l'animation de la commune et de son centre. - En particulier, la distance entre le début de polarité commerciale à l'Ouest de la vieille ville (supérette – pharmacie) et le début de centralité de village autour de la place Charlemagne crée une dualité qui empêche d'affirmer une véritable centralité sur la commune.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

Permettre le développement de nouvelles activités artisanales, voire industrielles (notamment agro-industrielles) sur la commune. Disposer de capacités d'accueil adaptées pour cela, que ce soit en permettant une densification non contrainte sur le secteur existant de Boudras ou par la création de nouvelles capacités d'accueil ;

Le cas échéant, autoriser certains développements limités et exceptionnels d'activités non agricoles existantes situées en zones agricoles ou naturelles sous réserve de justifications spécifiques et de ne pas impacter substantiellement ces zones ;

Permettre le développement des locomotives touristiques de la commune. Articuler ce développement touristique avec les autres secteurs de l'économie pouvant en tirer parti comme le commerce et l'hébergement ;

Répondre aux éventuels besoins en locaux de services ou tertiaires en lien avec les initiatives économiques au sein de la population (auto-entrepreneuriat, travail à domicile, télétravail, co-working...) ;

Préserver la présence sur la commune des commerces existants ;

Renforcer l'offre commerciale en quantité et qualité (diversification). Renforcer tout particulièrement le commerce de grande proximité alimentaire et l'offre de restauration qui contribuera à davantage animer la vie locale ;

Mettre en cohérence ou mieux articuler les différents atouts commerciaux et urbains de la commune souffrant aujourd'hui de dispersion spatiale voire de concurrence fonctionnelle (notamment entre le début de polarité commerciale autour de la supérette à l'Ouest de la vieille ville et le début de centralité villageoise autour de la place Charlemagne).

En particulier, favoriser le développement d'une vraie polarité commerciale de proximité dans une centralité villageoise à affirmer. Une telle centralité villageoise et commerciale sera positive en matière de fonctionnement et d'attractivité commerciale, de fonctionnalité urbaine plus générale et d'animation de la vie locale.

Se positionner sur la poursuite éventuelle des projets de carrière.

VI. Activités agricoles et forestières

A. Activité forestière

La commune d'Upie ne compte aucune forêt publique. En revanche, elle dispose des ensembles boisés importants, principalement au Sud de la commune, sur ses secteurs aux reliefs forts (Mont Miery, Beauplanel, Serrelong). A l'inverse, la plaine agricole compte très peu de boisements en dehors des zones de petits reliefs collinaires de Chabeluc et de Bellevue (résidentiel).

Les boisements étant situés sur des reliefs ponctuels en cœur de plaine, leur impact et les enjeux paysagers sont particulièrement importants.

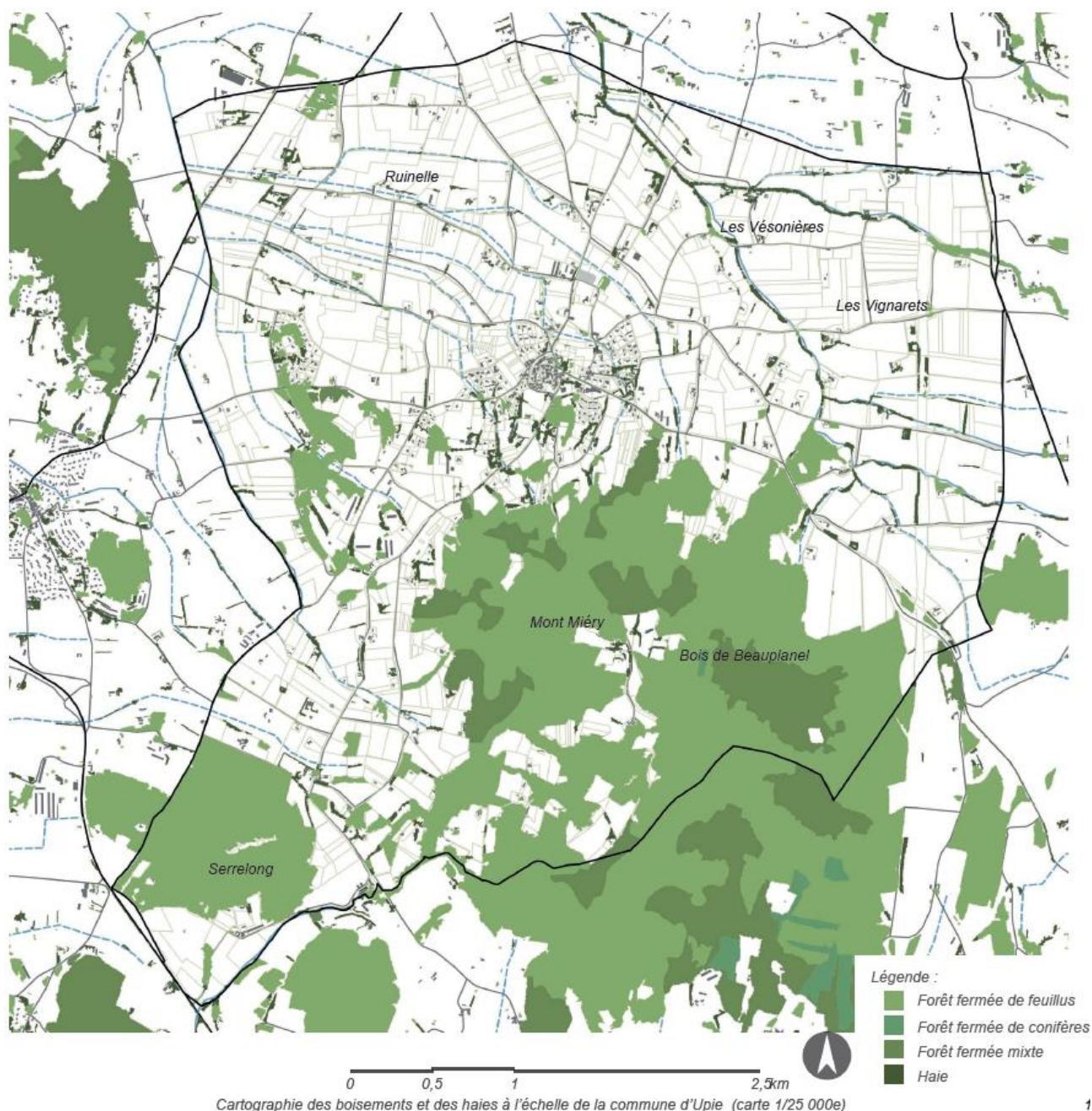
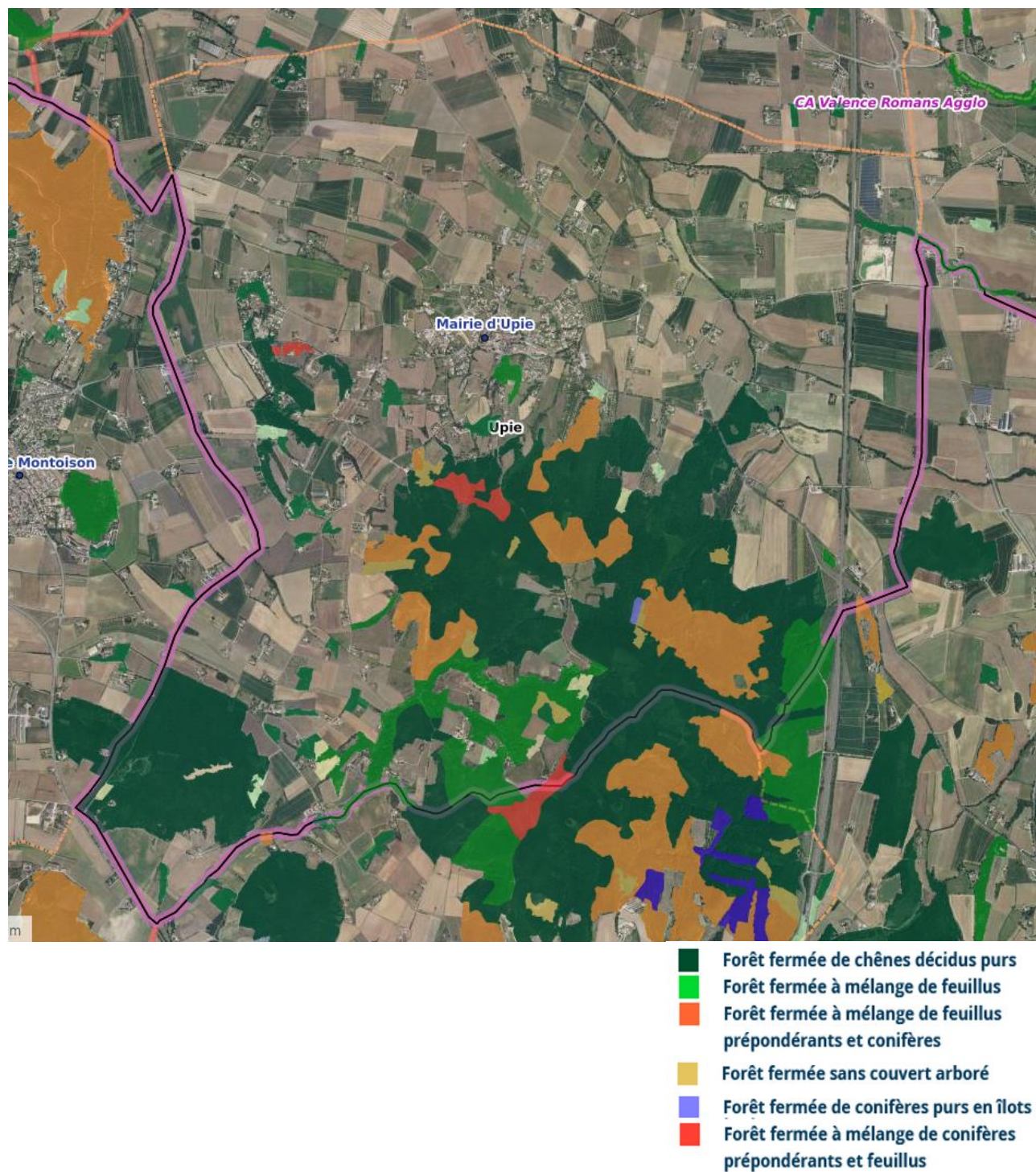


Figure 58. Boisements sur la commune d'Upie. Source Géoportail

Il existe aujourd'hui une forte demande/pression d'exploitation sylvicole sur la commune. L'augmentation des prix du bois, notamment le bois de chauffage, rend très intéressante économiquement l'exploitation. Les enjeux paysagers et patrimoniaux sur la commune pourraient se trouver affecter par une trop forte exploitation. Par ailleurs, l'augmentation du prix du bois de chauffage a pour effet de faire augmenter les

prix du foncier sur les parcelles boisées ce qui rend difficile toute initiative de maîtrise foncière par la commune.



Sont principalement présentes sur la commune des boisements de forêts fermées de chênes (decidus purs) et des espaces de forêt fermée sans couvert arboré.

B. Activité agricole

1. Sur la prise en compte des enjeux agricoles

La commune d'Upie est marquée par une présence importante de surfaces agricoles et de nombreux exploitants encore en activités. Les terres agricoles représentent en effet près de 960 hectares selon le Registre Parcellaire Agricole soit près de 50% de la superficie communale.

L'activité agricole a largement évolué au fil des années sur la commune, comme ce fut le cas de manière plus générale en France. Le nombre d'exploitants s'est extrêmement réduit depuis la deuxième moitié du XXème siècle avec l'industrialisation de l'économie et l'évolution des pratiques agricoles (pratiques intensives sur des parcelles plus grandes). Cette tendance s'est vérifiée dans les dernières décennies. Ainsi, le recensement agricole de 2010 comptait 22 exploitations sur la commune quand elles étaient 44 en 2000.

Cette dynamique de réduction du nombre d'agriculteurs est particulièrement visible sur la commune d'Upie qui dispose historiquement de nombreuses constructions en zone agricole. Ces constructions correspondent à des anciennes exploitations, dispersées dans la plaine au Nord de la commune, notamment, plutôt que regroupée en hameaux comme c'est le cas souvent dans d'autres régions. Ainsi, ce patrimoine bâti est très présent et ponctue de manière assez dense les champs.

Ce patrimoine, délaissé par le monde agricole, a été investi depuis pour des fonctions résidentielles par de nouveaux occupants au fil des années. En conséquence, la commune compte aujourd'hui de nombreux logements dans les secteurs agricoles. Cette présence résidentielle ne s'est pas faite par un phénomène de construction en zone agricole mais par la réhabilitation du patrimoine agricole. Même si ce mouvement s'est fait sans consommation foncière ou extension urbaine, **cette situation a tout de même pour conséquence de miter fortement les secteurs d'exploitation agricole. Le profil rural de la commune est ainsi celui d'une campagne agricole ET résidentialisée.**

L'étude agricole a été réalisée à partir de l'analyse du recensement agricole, du travail de terrain ainsi que d'une enquête menée auprès des agriculteurs de la commune. A été consulté le plan régional de l'agriculture durable (PRAD) approuvé par arrêté préfectoral, le 24 février 2012.

Le PRAD a quatre ambitions majeures :

- Intégrer et développer les activités agricoles et agroalimentaires dans les territoires rhônalpins ;
- Améliorer la performance économique des exploitations agricoles dans le respect des milieux naturels
- Garantir et promouvoir une alimentation sûre, de qualité, source de valeur ajoutée et de revenu pour les agriculteurs et les transformateurs rhônalpins ;
- Faciliter l'adaptation de l'agriculture rhônalpine aux changements et accompagner ses évolutions.

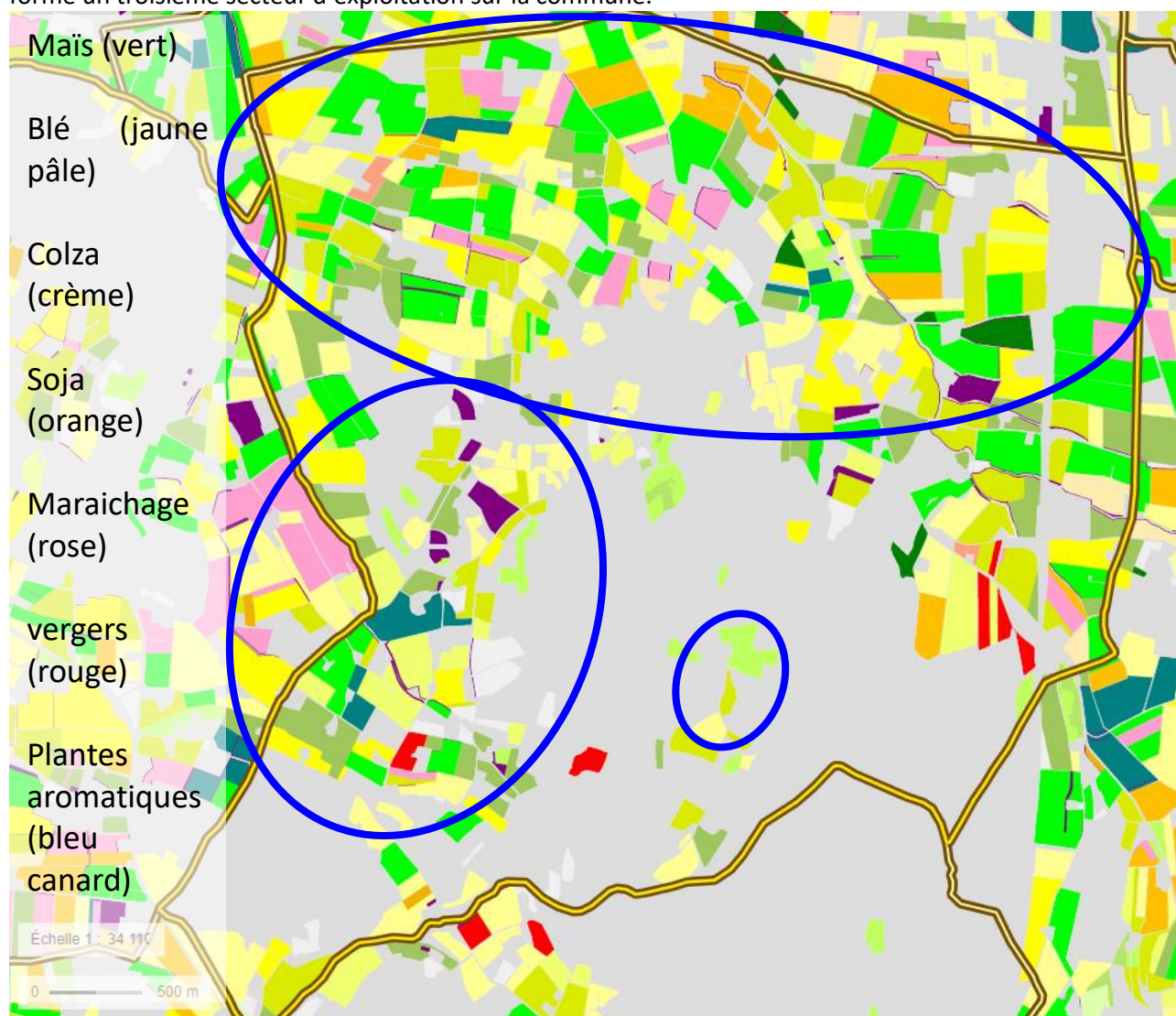
En particulier, l'objectif 3 du plan porte sur la réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols durant la décennie, appliquer la séquence « éviter-réduire-compenser » à la gestion des ressources foncières, mettre en place des outils d'observation et mettre en œuvre des partenariats avec les collectivités.

2. Cultures

La commune est concernée principalement par des activités agricoles typiques de l'agriculture intensive, à savoir maïs, blé, colza, soja. Il s'agit d'activités bénéficiant d'un haut niveau d'équipement et de machinerie. Les parcelles sont de taille intermédiaire pour ce type d'exploitation permettant, grâce aux équipements des exploitations sur des grands terrains.

On peut distinguer deux secteurs distincts, la grande plaine agricole du Nord située dans le grand continuum agricole de la plaine de Valence, bénéficiant d'une topographie plane et d'un réseau hydrographique naturel très bien réparti et performant. Le deuxième secteur est celui au Sud-Ouest de la commune, sur les coteaux doux du Mont Miéry ou encerclé par ces reliefs et ceux de Serre-long. Le parcellaire y est plus réduit.

On retrouve également une exploitation agricole assez isolée sur une section en plateau de Beauplanel qui forme un troisième secteur d'exploitation sur la commune.



Evolution du parcellaire agricole



Figure 60. 1946 - 2019

Le parcellaire agricole a évolué avec le développement des pratiques agricoles intensives de culture de céréales, maïs... etc. Des remembrements fonciers ont eu lieu afin de permettre l'exploitation de terrains plus grands grâce par le biais des engins agricoles. Ces remembrements ont eu pour conséquence en revanche une moindre diversification des cultures. Upie étant concernée par un réseau hydrographique important (naturel et anthropisé) ces remembrements ont eu pour effet de réduire le nombre de fossés qui jouaient un rôle important de gestion et d'écoulement de l'eau. Ces disparitions des fossés ne sont pas sans conséquence car, avec les nappes proches du niveau du sol, des problèmes d'inondation par remontées de nappes se multiplient.

Irrigation

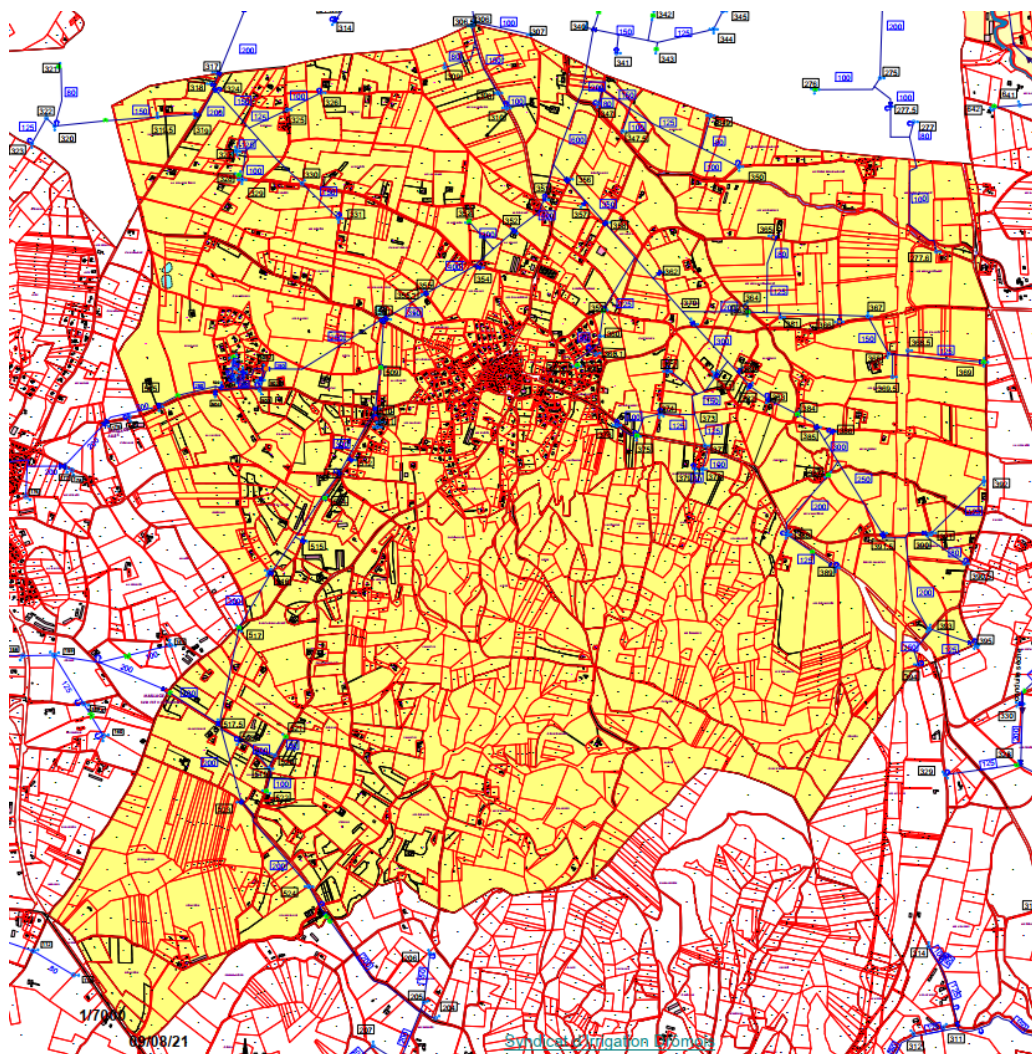


Figure 61. Plan réseau territoires de SEV/CREST AM

3. Appellations d'origines et de qualité

La commune d'Upie est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et l'Appellation d'origine Protégées (AOP) « Picodon ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Volailles de la Drôme », « Ail de la Drôme », « Pintadeau de la Drôme », « Comtés Rhodaniens », « Méditerranées », « Collines Rhodaniennes », « Drôme ».

La commune comprend 156 hectares de surface cultivée en agriculture biologique.

4. Situation et enjeux agricoles du territoire

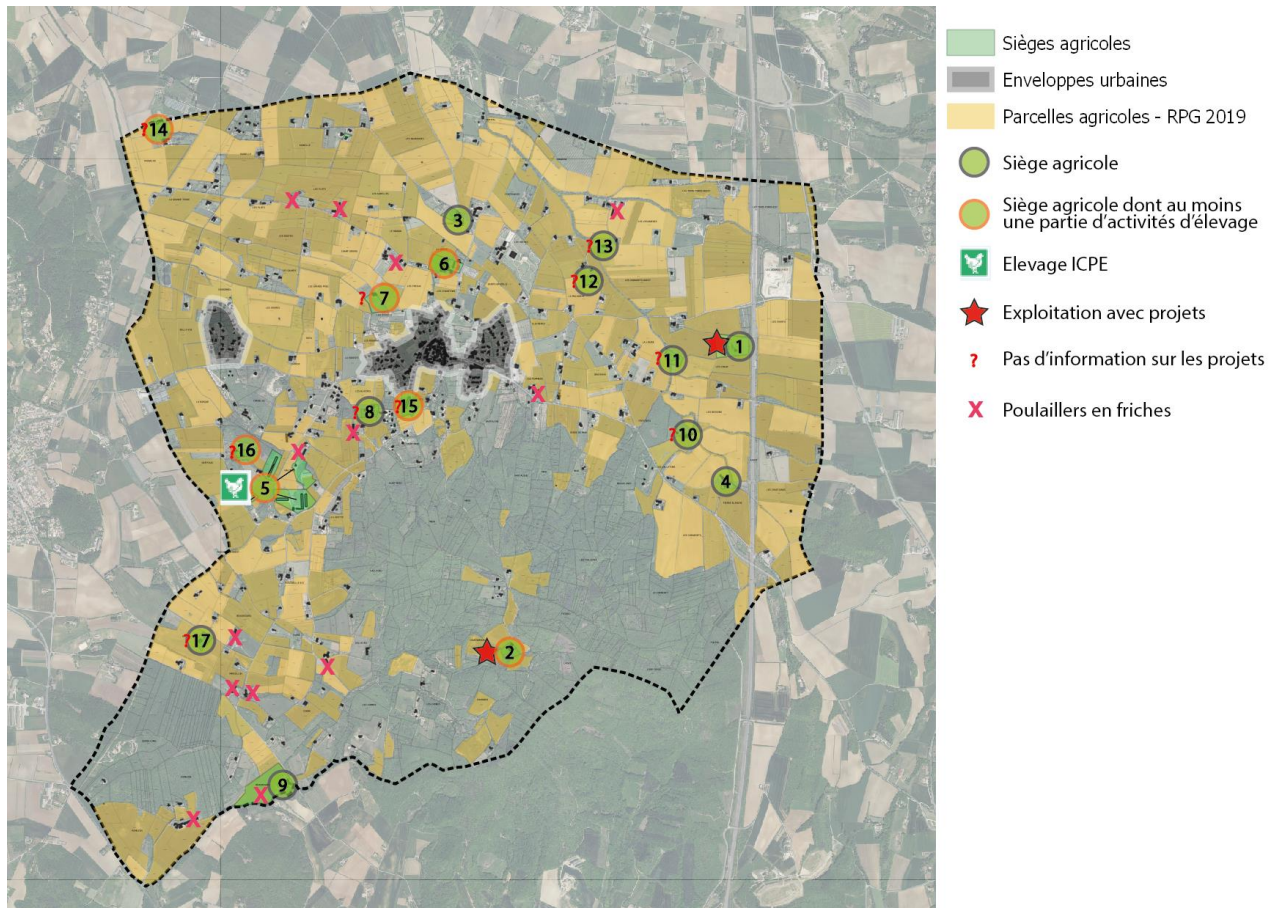


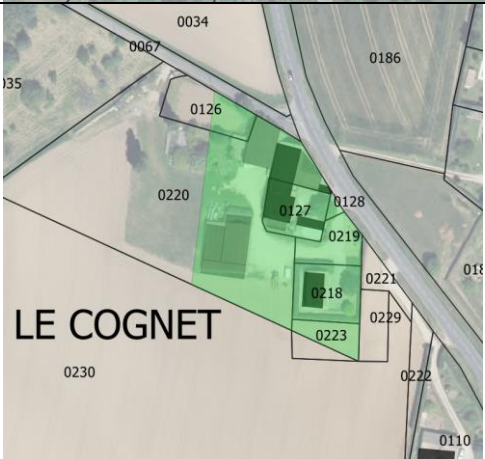







Figure 62. Localisation des terrains et établissements agricoles. Source : 2BR




- Près de 50% de la superficie communale est dédiée à l'activité agricole. Ces surfaces sont globalement très regroupées au Nord (plaine de Valence) et en dehors des parties en relief composées principalement du Mont Miéry et de la colline de Serrelong sur la pointe Sud-Ouest.
- La commune compte en 2021, 17 sièges ou établissements agricoles. Parmi ces exploitations, 7 réalisent, au moins en partie, des activités d'élevage. Ces sièges sont présents sur tous les secteurs agricoles de la commune et pas seulement dans la plaine agricole principale.
- On compte un établissement d'élevage soumis aux réglementations des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (régime de l'enregistrement). Il s'agit d'un éleveur de volailles
- La plupart des exploitants cultivent des céréales sur des surfaces d'environ 50 ha en moyenne. Ces céréaliers complètent leur activité par d'autres types d'exploitation dans la totalité des cas. Soit par de l'élevage, soit du maraîchage, soit encore par l'exploitation de vergers. On compte toutefois un maraîcher à titre exclusif et une pension canine qui dispose du statut agricole.




- En termes d'élevage, la production de volailles et de poules pondeuses est historiquement importante. C'est l'activité la plus conséquente en termes de tailles des exploitations d'élevage. Toutefois, cette activité est de moins en moins prisée et aujourd'hui seuls quelques éleveurs la pratiquent alors qu'elle était très fréquente par le passé.
- Conséquence de la déprise de l'élevage de volailles, la commune compte de nombreuses poulaillers en friches qui interrogent le territoire quant à la possibilité de leur reprise ou de transformation, au risque du péril qu'ils présentent à plus ou moins long terme et aux impacts paysagers qu'ils génèrent maintenant sans contrepartie économique.
- Des exploitants comptent sur des projets de développement de leurs activités impliquant des nouvelles constructions

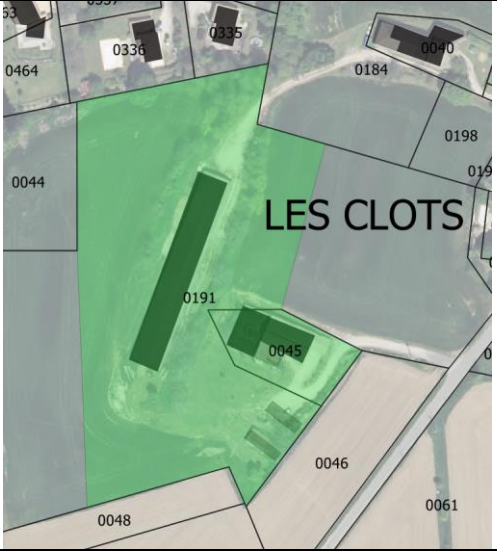
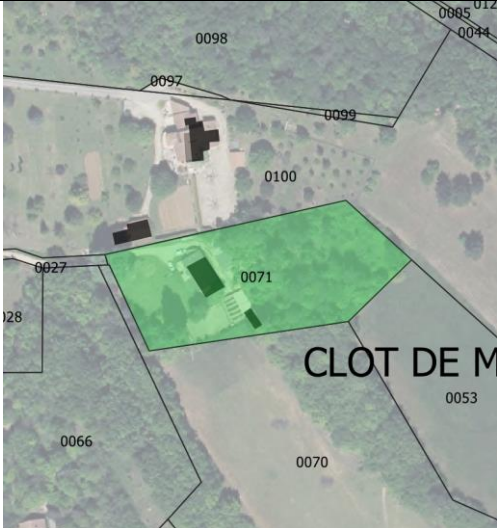

N°	Type	Descriptif	Lieu siège
1	Maraîcher	3 ha dont 8000 irrigués	
2	Céréales - Elevage	16 ha de cultures et pâturages. Transformation et valorisation sur place 38 brebis mère. <u>En conséquences, périmètre de réciprocité de 50 m² selon RSD.</u>	
3	Céréales - maraîcher	EARL. Céréales (55 ha) et maraîchage (ail 4 ha)	

4	Céréales - vergers	60 ha de céréales et 6 ha env. de verger	
---	--------------------	--	--

5	Eleveur céréales	- 20 000 poulets et 50 hectares de céréales Arrêté ICPE en date du 04/02/2020 autorisant jusqu'à 63 000 Animaux Equivalents. <u>En conséquences, périmètre de réciprocité de 100 m².</u>	
6	Céréales – tomates industrielles- élevage	135 ha de céréales, 40 hectares de condiments, 10 de production de tomates. 5500 volailles (1 poulailler exploité d'environ 1000 m ² + 1 poulailler non exploité). <u>En conséquences, périmètre de réciprocité de 100 m² selon RSD.</u>	
7	Eleveur	Les Moutons d'Appa Questionnaire non retourné. Pas d'information précise. <u>Probable périmètre de réciprocité de 50 m² selon RSD.</u>	
8		Georges Sorrel Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.	

9	Céréales – verger – maraicher	88 ha de céréales, 4 ha de verger (abricots), 1 ha en maraichage. Poulailiers non exploités.	
10		Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.	
11		Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.	

12		Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.	
13		Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.	
14	Elevage	<p>Ferme du Bouligat</p> <p>Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.</p> <p><u>Probable périmètre de réciprocité de 100 m².</u></p>	

15		<p>Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.</p> <p><u>Probable périmètre de réciprocité de 100 m².</u></p>	
16	Elevage	<p>Pension canine</p> <p>Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.</p> <p><u>Probable périmètre de réciprocité de 50 m² selon RSD.</u></p>	
17		<p>M. Blache</p> <p>Questionnaire non retourné. Pas d'information précise.</p>	

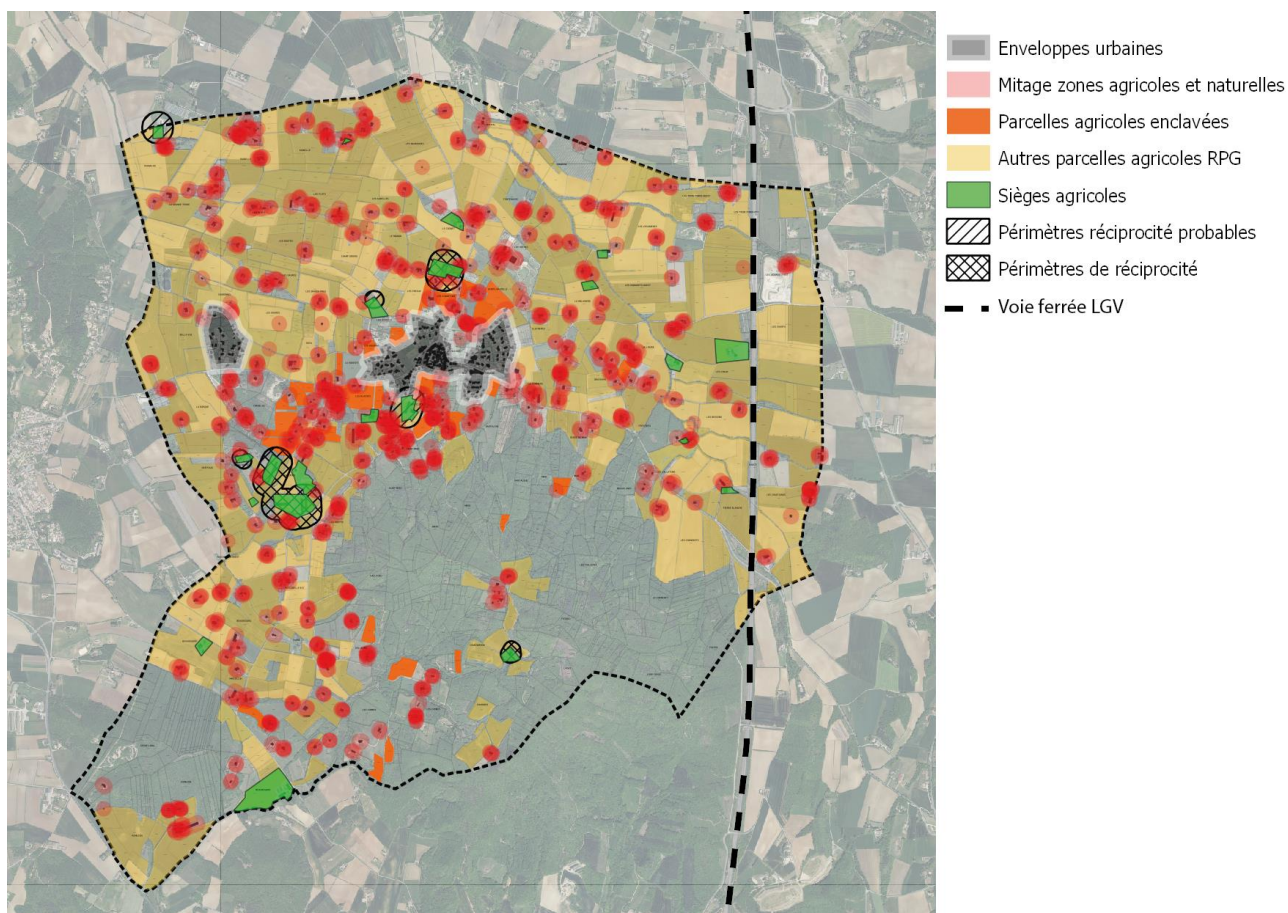


Figure 63. Concurrence fonctionnelles, capacités et situation géographique des terrains agricoles. Source : 2BR

- Les enveloppes urbaines sont principalement entourées de zones agricoles. Les éventuels réponses aux besoins de développement passant par des extensions urbaines vont donc potentiellement rentrer en concurrence foncière avec les secteurs agricoles.
- On compte 4 sièges agricoles à moins de 300 mètres des enveloppes urbaines. L'exploitation des Clots est même contigüe à un lotissement situé dans l'enveloppe urbaine principale. Son poulailler est situé à 50 m à peine des premières maisons ce qui contraint tout développement urbain ou agricole en cas de présence effective d'élevage générant un périmètre de réciprocité (de 50 à 100 m).
- On compte plusieurs terrains agricoles enclavés entre des fonctions urbaines ou dans des secteurs naturels (petits terrains isolés inférieurs à 2 ha). Ces terrains sont situés principalement autour de l'enveloppe urbaine où l'on trouve une densité notable de bâtiments non-agricoles dispersés. C'est le cas entre Valsoyo et l'unité urbaine principale, d'autres terrains entre l'enveloppe urbaine et des secteurs non-agricoles (au nord des Boudras par exemple). C'est surtout le cas sur le secteur des Blaches qui a connu au cours des dernières années un développement en lotissement lâches mais trop important pour le pas impacter les restes de terrains agricoles éparpillés autour des résidences ou situés entre ces résidences et des secteurs non-agricoles.
- La résidentialisation de l'ancien patrimoine bâti agricole dispersé dans les zones d'exploitations impacte l'ensemble de la commune. Ces transformations du bâti existant ont certes permis de répondre à des besoins en logements sans nécessiter d'extension urbaine nouvelle, mais elle constitue néanmoins une forme de mitage des fonctions agricoles qui peut contraindre les développements en matière de bâtiments (notamment en matière d'élevage), de pratiques d'exploitation (épandages, nuisances sonores etc...) et de conflits d'usage (gêne sur les routes et chemins empruntés par les machines agricoles par exemple).

- Presque tous les sièges ou établissements agricoles sont situés à proximité de terrains mités par des fonctions résidentielles. Seuls 4 sièges sont situés à plus de 100 mètres de tous bâtiments non-agricoles (1, 2, 7, 9). A l'inverse, les deux plus grosses exploitations (5 et 6) sont encerclées de bâtiments non agricoles contraignant très fortement leur développement éventuel.
- Plusieurs bâtiments d'élevage sont entourés de constructions tierces dans leur périmètre de réciprocité potentiel. Outre l'enjeu sanitaire, cela contraint tout développement de ces activités.
- La ligne ferroviaire LGV qui traverse la commune du Nord au Sud forme une limite franche aux continuités agricoles à l'Est de la commune.
- Il existe donc très peu, voire pas de secteurs agricoles peu contraints sur la commune.

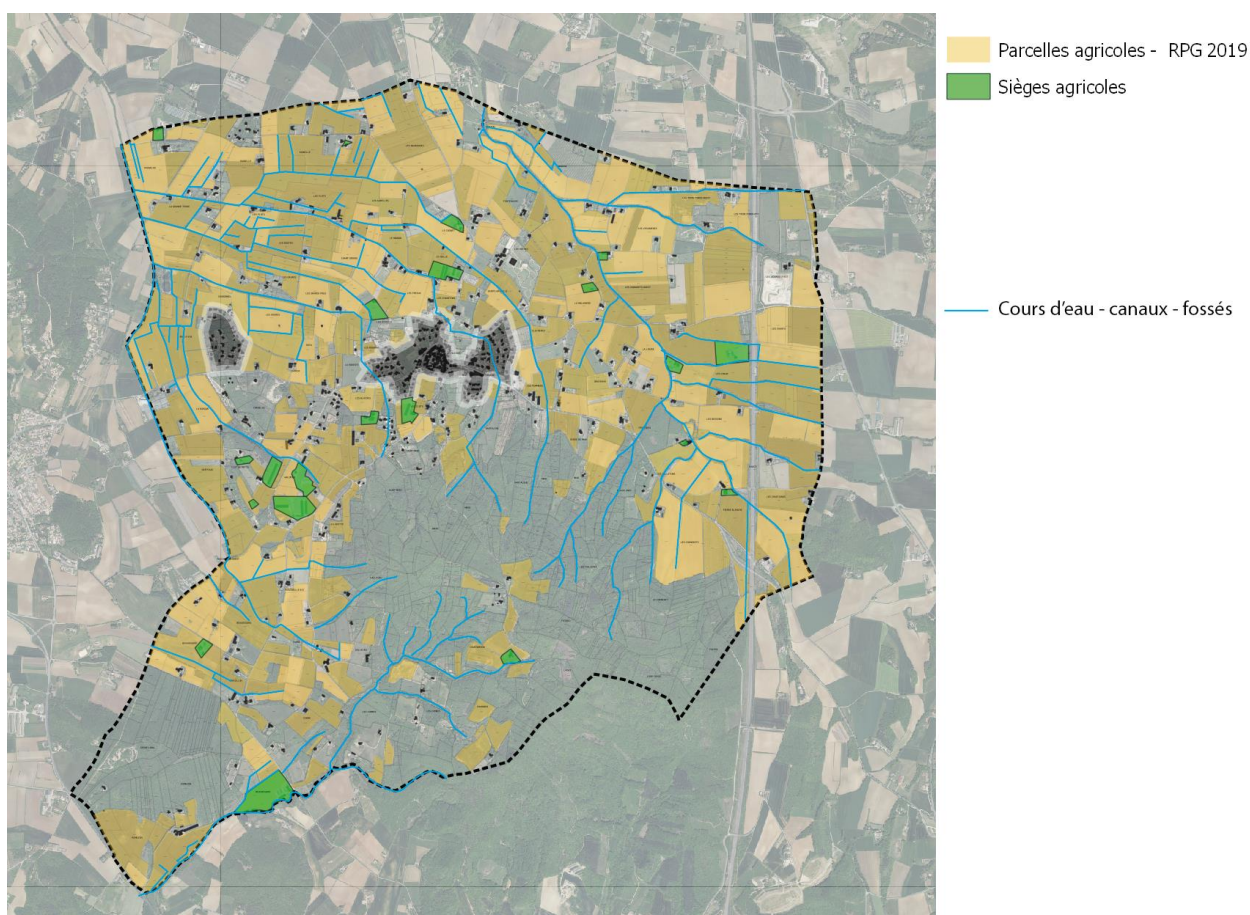


Figure 64. Réseau hydrographique. Source : 2BR

- La commune et ses secteurs agricoles sont largement desservis par le réseau hydrographique naturel (cours d'eau) et artificiel (fossés, canaux d'irrigation). Le réseau est propice à l'irrigation des terrains sur la plupart du territoire communal.

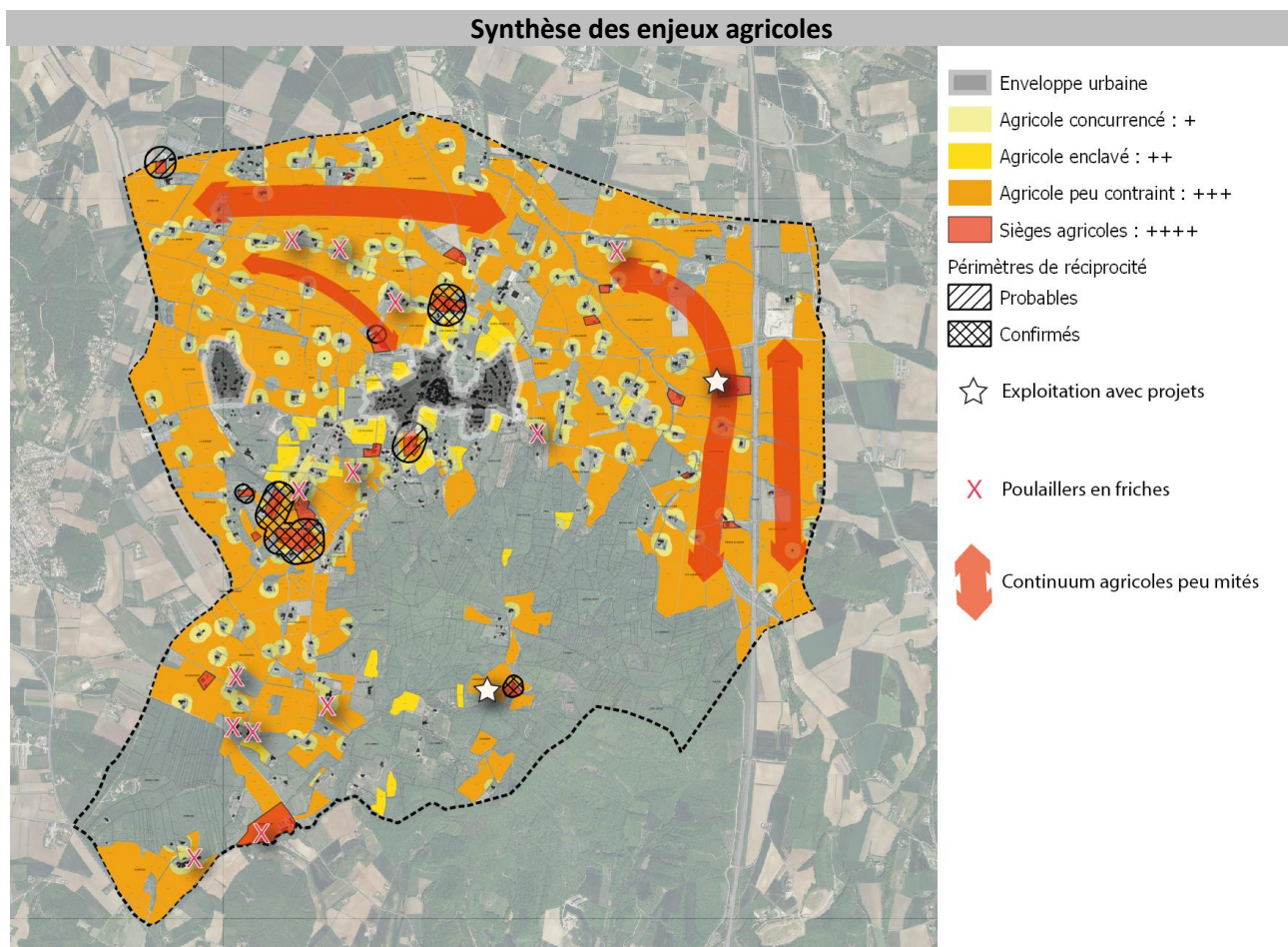


Figure 65. Synthèse des enjeux issus du diagnostic agricole. Source : 2BR

- Les secteurs présentant les conditions les plus favorables à l'activité agricole sont ceux apparaissant en rouge (grands continuum et sièges agricoles existants) puis les nombreux terrains apparaissant en orange mais fragmentés par la résidentialisation des zones rurales de la commune. Ces secteurs sont les plus propices pour accueillir des développements agricoles (nouvelles exploitations dans les grands continuum), tout en prenant en compte, néanmoins, les contraintes pouvant affecter certains sièges agricoles existants (extension des exploitations existantes).
- Les nombreux terrains mités génèrent des conflits d'usages et ne sont pas propices pour accueillir des nouveaux bâtiments agricoles.
- Les terrains enclavés présentent une moindre valeur agricole et peuvent être interrogés en priorité en cas de besoins d'extension urbaine (sous réserve de besoins justifiant la nécessité des extensions urbaines et de respecter une logique de lutte contre l'étalement urbain).
- Les éventuelles transformations de bâti agricole non-exploité doit éviter d'étendre le mitage dans les secteurs agricoles peu contraints et éviter, de concurrencer les sièges agricoles et grands continuum.
- Eviter le maintien de poulaillers en friche.
- Prendre en compte les projets existants et les rendre possible s'ils sont compatibles avec le projet communal et les enjeux divers autour des exploitations concernées.

Zoom autour de l'enveloppe urbaine



Sous réserve de la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers ou fonctionnels importants, les éventuelles extensions urbaines devront éviter d'impacter les terrains agricoles exploités à proximité de l'enveloppe urbaine, à commencer par les secteurs présentant les plus forts potentiels.

Synthèse agriculture et activités forestières	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire dédié pour moitié à l'agriculture. - Un territoire agricole fortement irrigué. - Des boisements intéressants pour une exploitation sylvicole modérée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des bâtiments agricole non-exploités offrent une réserve résidentielle ponctuelle mais intéressante - Le territoire bénéficie d'une appellation protégée pour le fromage de chèvre Picodon. - La commune a vu la reprise d'une activité agricole malgré une tendance locale et nationale à la réduction du nombre d'exploitants. - Plusieurs exploitants disposent de nouveau projet qui permettront la poursuite, voire le développement, de ces activités économiques. - La commune compte quelques continuum pas ou peu mités pour accueillir des éventuels nouveaux développements.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Mitage très important des secteurs agricoles qui contrainst les développements de bâtiments et installations agricoles. - Des mitages constatés également dans des périmètres de réciprocity de bâtiments d'élevage. - Plusieurs exploitations agricoles classées en zone N du PLU en vigueur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le mitage existant peut générer des conflits d'usages et des blocages importants pour les cultures. - Un nombre important de poulailler en friche. - Les remembrements agricoles fonciers peuvent modifier le réseau hydrographique qui a une fonction agricole mais également de gestion des eaux de pluie. - Un patrimoine agricole bâti présentant un risque de vacance avec l'évolution du profil des exploitations. - Enjeux paysagers très forts des boisements sur la commune pouvant affecter de manière substantielle l'unité patrimoniale des lieux

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

Favoriser la préservation des activités et exploitations agricoles présentes sur la commune.
Préserver en particulier les terrains agricoles les plus fonctionnels et les secteurs des sièges agricoles.
Permettre les développements agricoles de nouvelles exploitations ou d'exploitations existantes.
Permettre le développement ou le renforcement d'une agriculture de proximité et des circuits-courts.
Permettre, quand cela est compatible, les activités complémentaires à l'agriculture.
Tirer parti du patrimoine bâti agricole inoccupé pour répondre aux besoins en logements de manière ponctuelle et sans augmenter le mitage des secteurs agricoles les plus fonctionnels et préservés.
Eviter le maintien de poulaillers en friche.
Permettre les exploitations forestières mais préserver les secteurs de reliefs boisés présentant un rôle paysager et patrimonial majeur.

VII. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

A. Equipements et services publics

1. Localisation et typologie des équipements publics

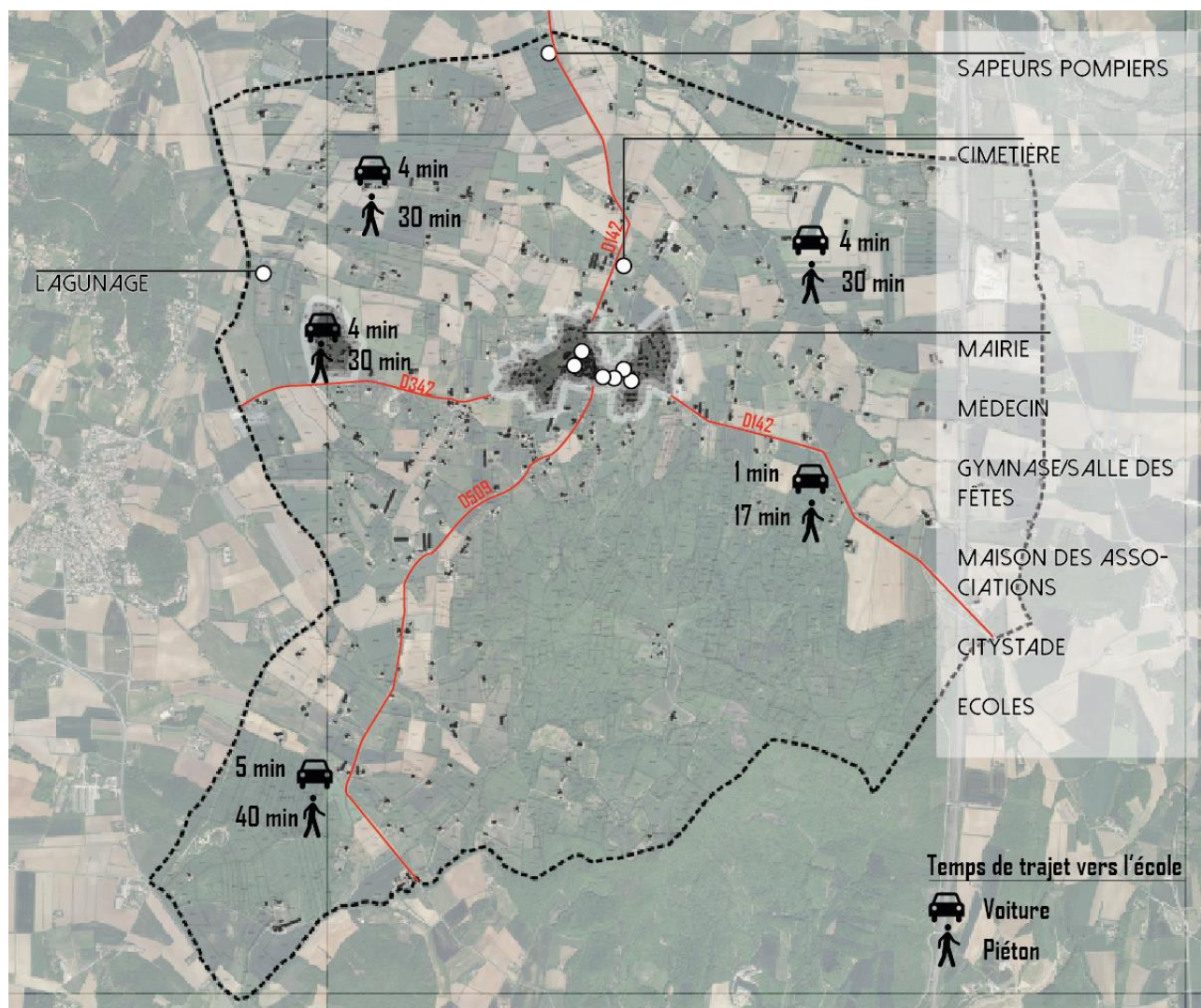


Figure 66. Localisation des équipements publics et distances par rapport aux secteurs de la commune. Source 2BR

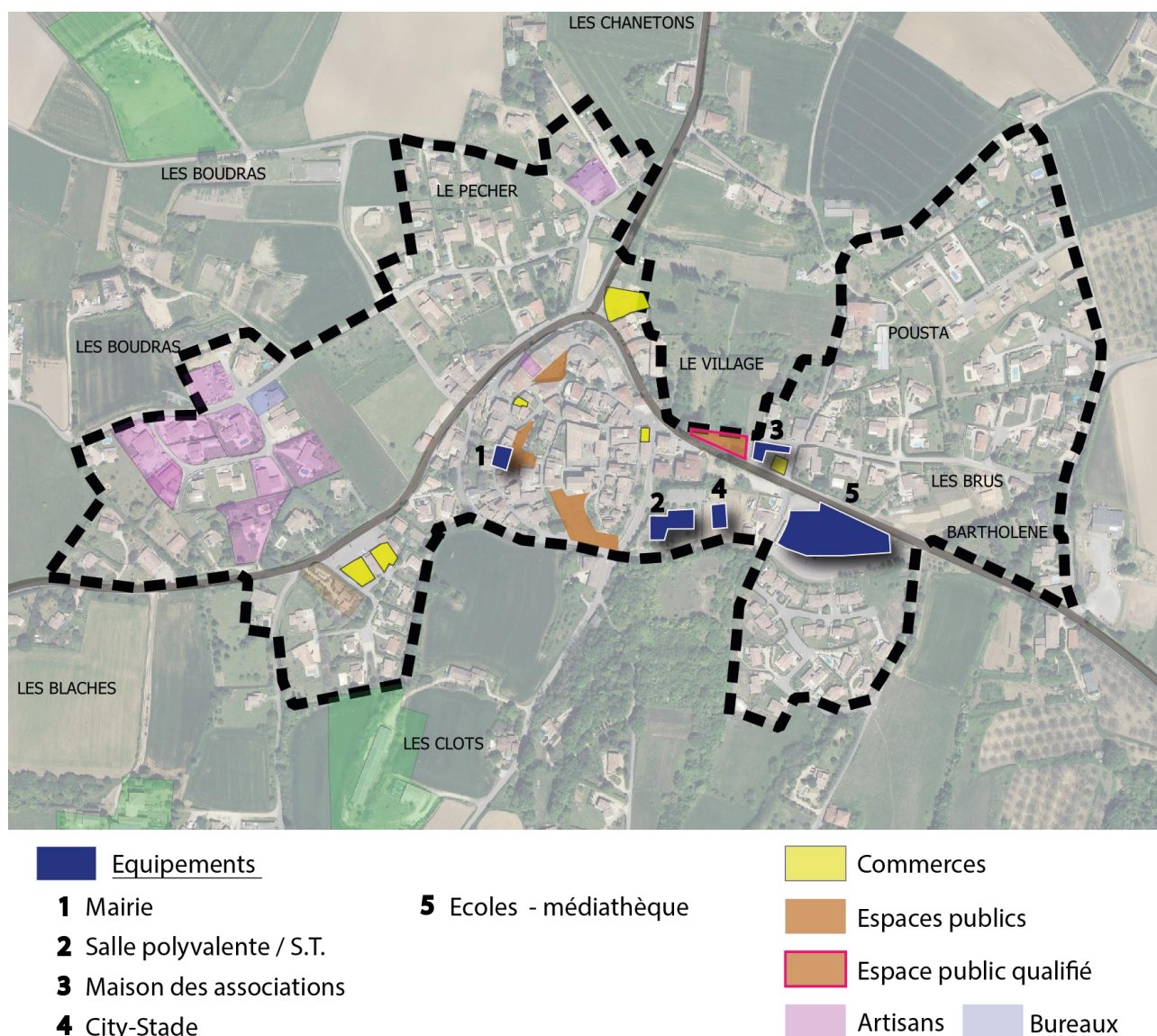
La commune d'Upie compte sur son territoire 7 équipements publics ou services d'intérêt général. Hormis la caserne de sapeurs-pompiers tous ces équipements sont situés dans l'enveloppe urbaine principale de la commune. La caserne des sapeurs-pompiers est, elle, située au Nord de la commune, à proximité Montmeyran. Cette localisation s'explique compte-tenu de la vocation intercommunale de cet équipement et du besoin d'accéder le plus rapidement possible à chaque commune couverte. Cette localisation n'est pas problématique vis-à-vis des personnes puisque la caserne n'est pas destinée à accueillir du public. En revanche, son isolement en zone agricole soulève des éventuelles contraintes et conflits d'usage.

Les autres équipements sont donc concentrés dans le centre et à proximité immédiate de la vieille ville. Cette localisation assure une proximité immédiate pour les personnes habitants dans l'enveloppe urbaine principale. En revanche, compte-tenu de la résidentialisation forte des zones agricoles, de nombreux habitants se trouvent à une distance importante de ces équipements rendant difficiles les déplacements à pied à destination du centre.

En prenant pour référence un déplacement aux écoles, le temps médian de déplacements à pied depuis la moitié Nord de la commune comprenant Bellevue (hors enveloppe urbaine principale et ses abords) est de 30 minutes à pied. Cela concerne entre 150 et 180 ménages soit entre 350 et 400 personnes. S'ajoutent à ces personnes les ménages qui habitent le sud de la commune en moyenne situés à une distance médiane de 5 minutes en voiture mais 40 minutes à pied, regroupant entre 60 et 70 ménages. Ainsi, avec ce phénomène de mitage fonctionnel des secteurs agricoles ou naturels, entre 210 et 250 ménages qui se trouvent suffisamment éloignés pour être contraints dans leurs déplacements, soit entre 500 et 600 personnes (un tiers de la population environ).

Cette situation implique donc un recours important à la voiture qui peut poser des problèmes importants de stationnement (notamment aux heures de pointe d'arrivée/sortie des écoles). Mais cette problématique du recours à la voiture peut toutefois être limité par l'usage du vélo ou l'existence d'une offre de transport public local et adapté.

Typologie des équipements publics



La commune d'Upie dispose d'une offre basique d'équipements communaux d'hyper-proximité. Le principal équipement est le groupe scolaire, qui accueille également la médiathèque municipale et ponctuellement le centre de loisirs, qui accueille un public important en nombre et qui est essentiel à la vie sociale communale car il permet la rencontre des habitants (enfants et parents d'élèves).

La commune compte plusieurs équipements d'hyper-proximité ou de rayonnement local (à destination des habitants de la commune) :

- La Mairie
- Une médiathèque
- Un groupe scolaire comprenant école maternelle et école élémentaire
- Un city-stade, des mobiliers urbains de loisirs et une piste de VTT
- Une salle polyvalente (gymnase et salle des fêtes)

Des équipements de rayonnement intercommunal :

- La caserne des pompiers

Aucun équipement public de rayonnement extra-local (malgré le fait que la commune dispose en revanche d'attraits touristiques extra-locaux : zoo, centre évènementiel, vieille-ville).

Sur le plan de l'hyper-proximité, **il y a toutefois plusieurs types d'équipements dont la commune ne dispose pas** : équipements sportifs extérieurs (hors city-stade) pour la pratique individuelle ou collective (terrains de sport collectif, mobiliers et parcours de sports, terrains de pétanque...). Elle ne dispose pas non plus d'équipements de petite enfance, ni à destination des personnes âgées. Par ailleurs, la commune ne compte pas d'aire de covoiturage en lien avec les déplacements quotidiens domicile-travail notamment.

La dimension intercommunale de la caserne est importante à prendre en compte dans le PLU. Toutefois, il s'agit d'un équipement à l'écart des lieux d'habitation qui ne participent pas à la vie quotidienne des habitants. Cette dimension intercommunale n'est donc pas qualifiante pour la vie sociale locale.

Notons enfin que la commune, qui dispose d'attraits extra-locaux, ne possède pas d'équipements à cette échelle. Une réflexion en la matière relative aux déplacements et/ou à l'accueil touristique pourrait ainsi être entreprise.

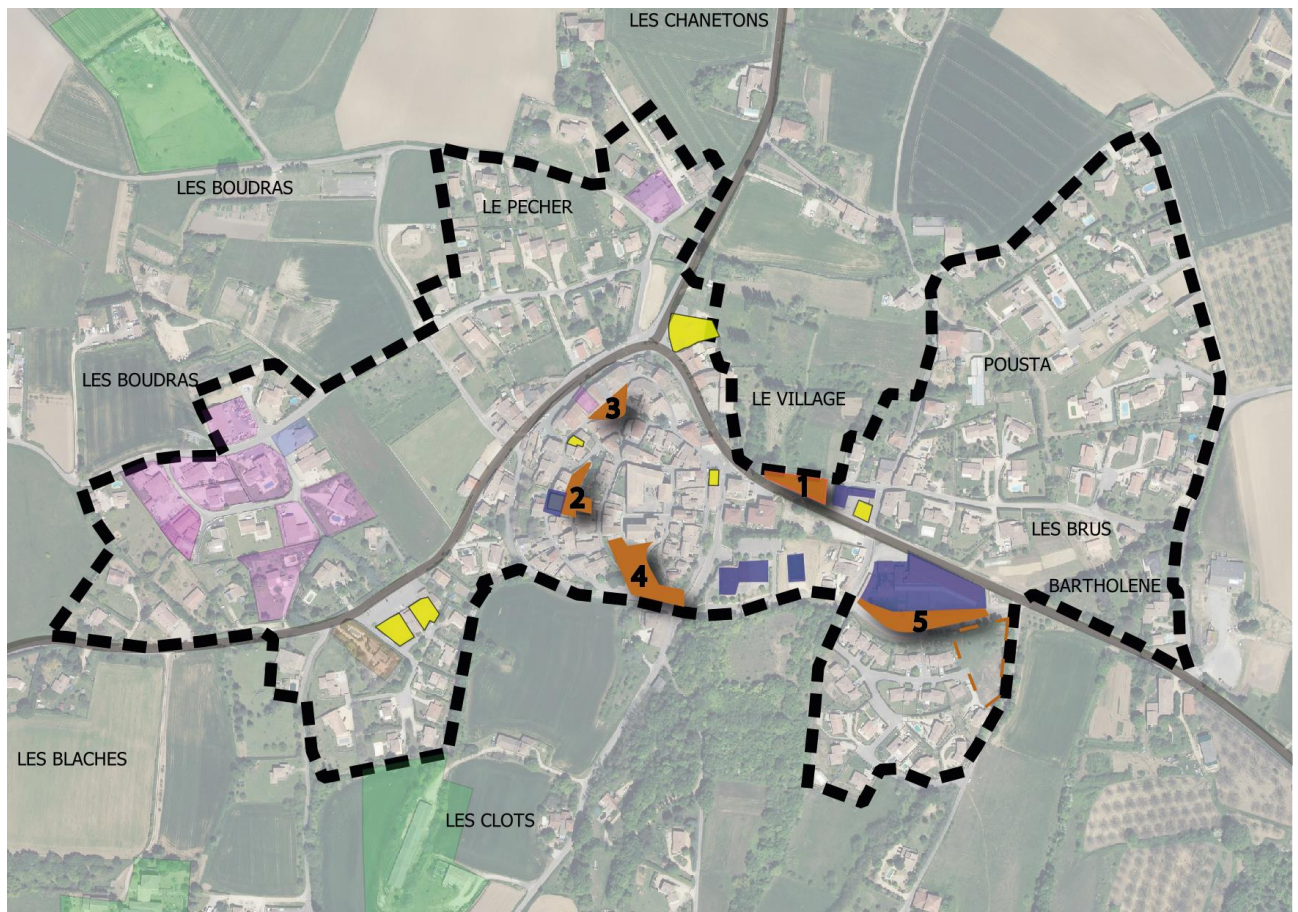
Espaces publics / espaces verts

En termes d'espaces publics, la commune dispose de plusieurs espaces dont une partie seulement est qualifiée.

C'est notamment le cas avec **la place Charlemagne** récemment réaménagée mais peu intégrée fonctionnellement, en l'état, dans les pratiques des usagers (ce qui s'explique par sa localisation : elle n'est pas située à un carrefour important des déplacements piétons, elle ne donne sur aucun commerce ou équipement générant de flux importants, elle en limite de l'enveloppe urbaine actuelle, beaucoup de déplacements de proximité s'effectue en voiture sur la commune, arrêts de bus à proximité peu utilisés). En revanche, la place Charlemagne présente un fort potentiel compte tenu de son caractère qualifié, de sa proximité avec le groupe scolaire, de la maison des associations et des arrêts de bus. Elle pourrait devenir un lieu de centralité important.

La commune dispose de trois autres places, toutes situées dans la vieille-ville, pas ou peu qualifiées et partiellement ou totalement transformées en parking. Deux de ces places ont une fonction initiale de centralité car située à proximité d'équipements publics ou accueillant du public. C'est le cas de la **Place de la Mairie** qui dispose d'une partie parvis et d'un espace public récréatif correspondant à l'ancienne cour d'école. Le reste de la place, longiligne sert de parking et est traversé par une voie de circulation. Cette place est principalement animée par les flux d'usagers de la mairie et du guichet de la Poste.

La petite **Place de la République** présente une composition architecturale et urbaine très intéressante marquée par les jeux de façades qualifiants et délimitant clairement l'espace non-bâti. Toutefois, cette place est aujourd'hui déconnectée des flux piétons quotidiens (fonction de carrefour) et est principalement utilisée comme parking dénaturant sa fonction d'espace public.



Espaces publics

- 1** Place Charlemagne
- 2** Place de la Mairie
- 3** Place de la République
- 4** Place de l'Eglise

- 5** Abords des écoles

Commerces

Equipements

Espace public potentiel

Artisans

Bureaux

La **Place de l'Eglise**, elle aussi située dans la vieille-ville, est, elle aussi, dédiée principalement à une fonction de parking. Elle forme cependant l'un des points d'entrée sur la vieille-ville, très utile sur le plan fonctionnel, car disposant d'une bonne lisibilité du fait de sa position haute, de sa localisation près de l'Eglise formant un point de repère fort dans le tissu bâti dense et de son ouverture généreuse tranchant avec les tissus pleins. Elle offre par ailleurs une respiration visuelle offrant des points de vue sur le grand paysage, tranchant avec les rues étroites et tortueuses de la vieille-ville. Ces caractéristiques font de cet espace un lieu attrayant, à la fois très utilisé dans sa fonction de parking mais laissant entrevoir des potentialités en matière d'usages piétons et sociaux.

Enfin, **les abords du groupe scolaire** disposent d'une superficie généreuse qui, en lien avec les flux d'entrées et sorties des écoles et des rencontres générées par ces flux, offre un fort potentiel en matière de vie sociale et de temps récréatif pour la population (cette potentialité pourrait par ailleurs être pensée dans une logique de parcours en lien avec le city-stade, ses quelques jeux pour enfants et la salle polyvalente plus à l'Ouest). Cette potentialité est toutefois contrainte aujourd'hui par la fonction de parking occupant, à l'heure des entrées-sorties, la majorité des espaces disponibles. Un grand espace non aménagé, au Sud du groupe scolaire, semble également intéressant en matière d'espaces publics, mais présente une forte contrainte du fait de la différence de niveau marquée par rapport à la voie publique (près de 2 m de différence).

2. Equipements scolaires

Avec son groupe scolaire comprenant une école maternelle et une école élémentaire, la commune de Upie répond aux besoins d'enseignement d'hyper-proximité de sa population.

La commune compte un nombre important d'élèves sur l'ensemble de son groupe scolaire. Ils étaient 143 en 2018.

Toutefois, depuis 10 ans, les effectifs se réduisent progressivement. Cela s'explique par la réduction des effectifs de 0 à 14 ans qui est la conséquence d'une baisse générale du nombre d'habitants, mais surtout à une conséquence du vieillissement des familles, couplée à un manque de renouvellement des ménages.

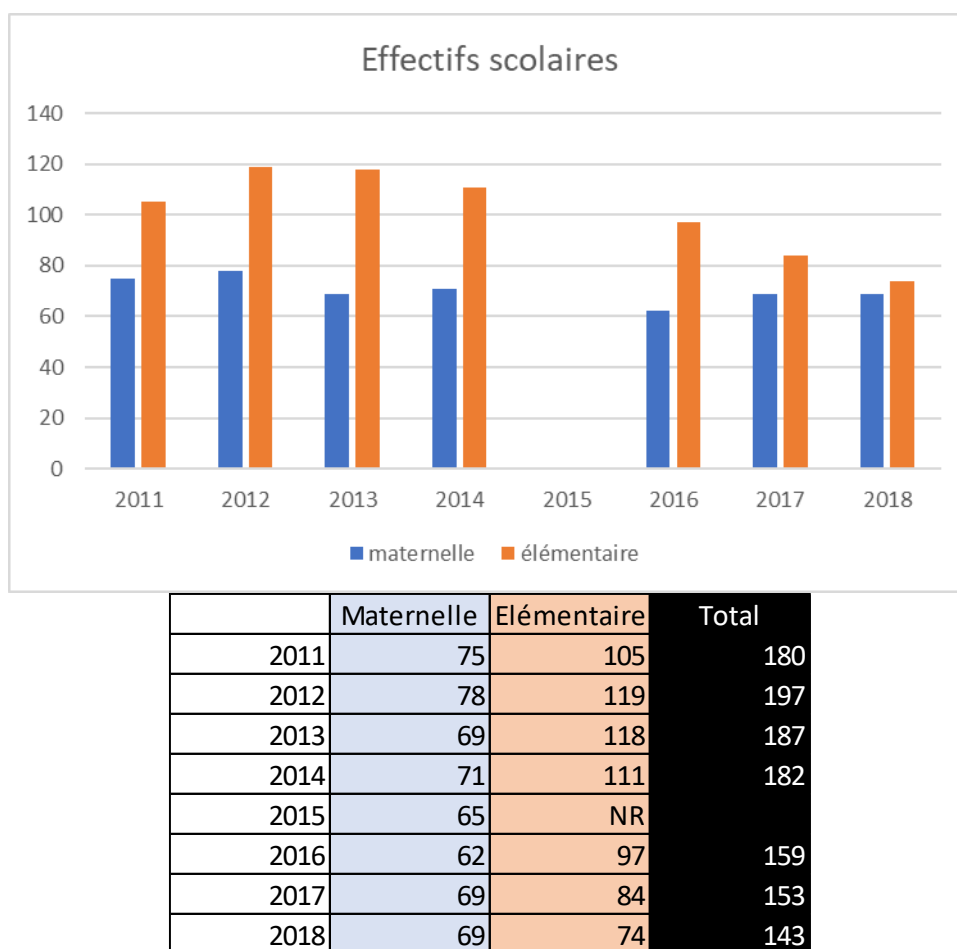


Figure 67. Effectifs scolaires de 2011 à 2018. Source : mairie d'Upie

Les effectifs ont baissé de 20% entre 2011 et 2018. Ce sont principalement les effectifs de l'école élémentaire qui sont concernés, malgré une stabilité dans l'école maternelle. Avec le temps, les effectifs de l'école primaire se sont rapprochés de ceux de la maternelle (les élèves de maternelle composant au bout de trois ans ceux de l'école primaire).

Toutefois, l'école élémentaire, qui comprend 5 années de scolarisation contre 3 en maternelle, devrait avoir des effectifs supérieurs à ceux de la maternelle des années précédentes. Il est donc possible qu'une partie des élèves présents en maternelle ne poursuivent pas leur scolarité en élémentaire sur place.

B. Activités associatives et culturelles

La commune compte sur son sol 9 associations soit 1 association pour 170 habitants environ. Ce chiffre par nombre est plutôt faible comparé à d'autres territoires. S'ajoute à ces associations la Chorale du Diapason située à Montoisson mais fonctionnant en réseau avec la commune d'Upie.

Liste des associations sur la commune d'Upie :

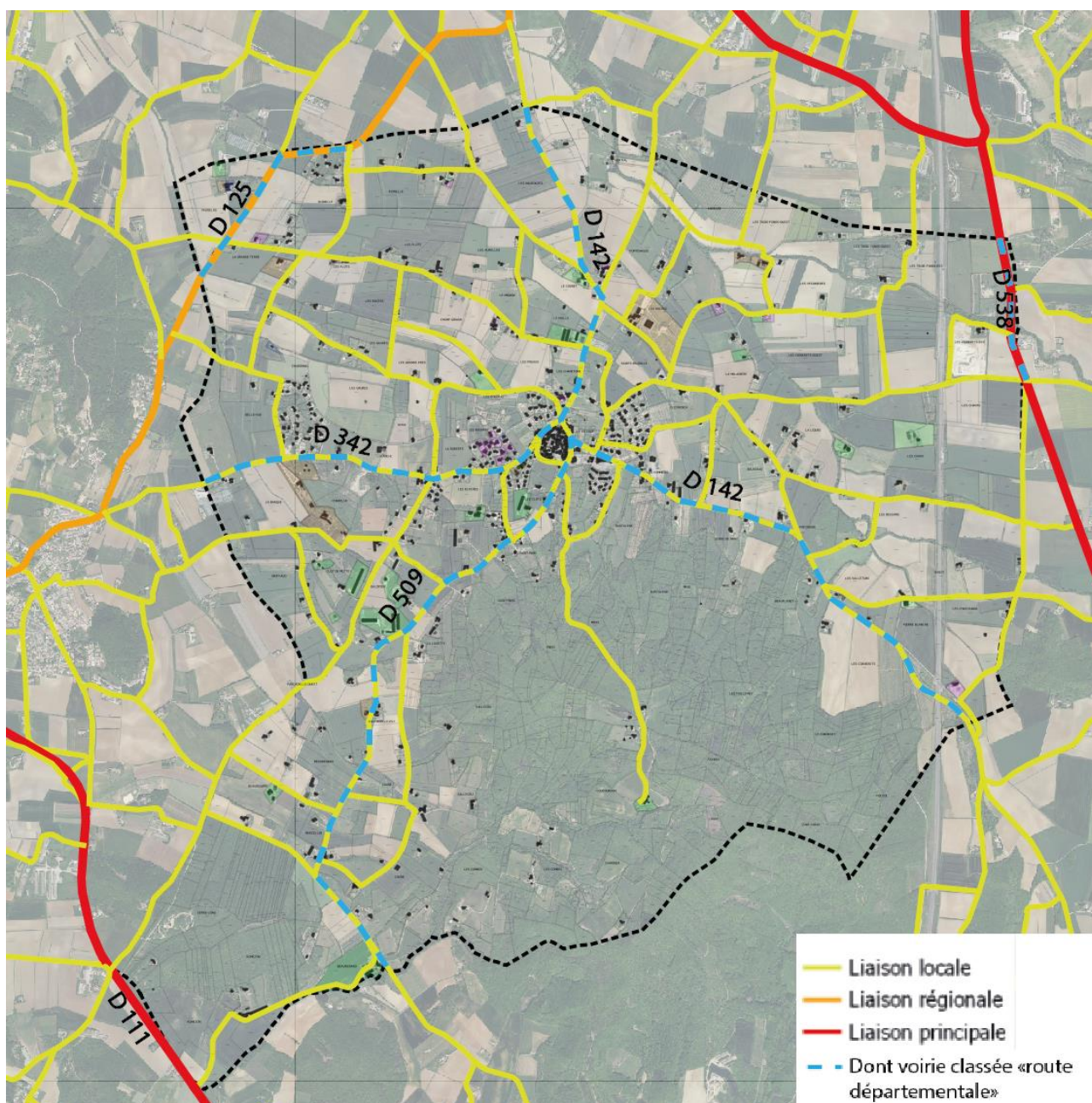
Association	Vocation
ACCA Environnement	Chasse
ADMR	Sociale
Amicale des Sapeurs Pompiers de la Raye	Sociabilité
APEECU	Jeunesse
AZU Nature et Conservation	Environnement
Cantine	Culinaire
Comité des Bouviers	Culture
Couleur café - La Petite Cantine	Sociabilité
De la Terre à l'Assiette	Culinaire

Les associations locales peuvent bénéficier d'un équipement intéressant avec la Maison des Associations qui offre des locaux. Par ailleurs, cette maison des associations accueille le café de la Petite Cantine qui est le seul lieu de restauration/sociabilité de la commune qui ne dispose pas de restaurant ou bar à proprement parler.

Le Comité des Bouviers a un rôle important pour la commune pour son objet culturel qui permet de faire vivre le patrimoine et la culture locale. Par ailleurs, cet objet est un vecteur important pour la sociabilité sur le village compte-tenu de ses différents événements, notamment la fête des Bouviers, animant la vie communale.

C. Les infrastructures de transport et de déplacements

1. Le réseau routier



La commune d'Upie est desservie par un réseau assez dense de voiries. Malgré le caractère principalement rural de la commune, les secteurs Nord et Ouest, de plaine agricole, présentent une densité prononcée de voirie non-urbaine.

Le réseau de voirie dispose d'une route d'intérêt principal, la RD538 qui longe la limite Nord-Est de la commune et relie Crest à Romans-sur-Isère. Elle compte également une route d'intérêt régional, la RD125, qui relie Grane jusqu'à la RD538 à Montmeyran coupant le coin Nord-Ouest du périmètre de la commune. En revanche, ces routes d'intérêts majeurs ne desservent pas le centre de la commune et tendent plutôt à contourner Upie. Le secteur urbain d'Upie n'est donc pas directement situé dans les flux de ces grands axes, ce qui la préserve des nuisances qu'ils génèrent mais limite l'exposition de la commune.

En revanche, le centre-urbain de la commune marque le croisement, probablement historique, de plusieurs routes départementales de desserte locale qui assure les connexions directes en Upie et les communes immédiatement alentour. Néanmoins, les usagers de la route des communes aux alentours n'ont pas besoin de passer par le centre d'Upie pour se rendre dans les grandes polarités départementales telles que Valence, Crest ou Romans-sur-Isère.

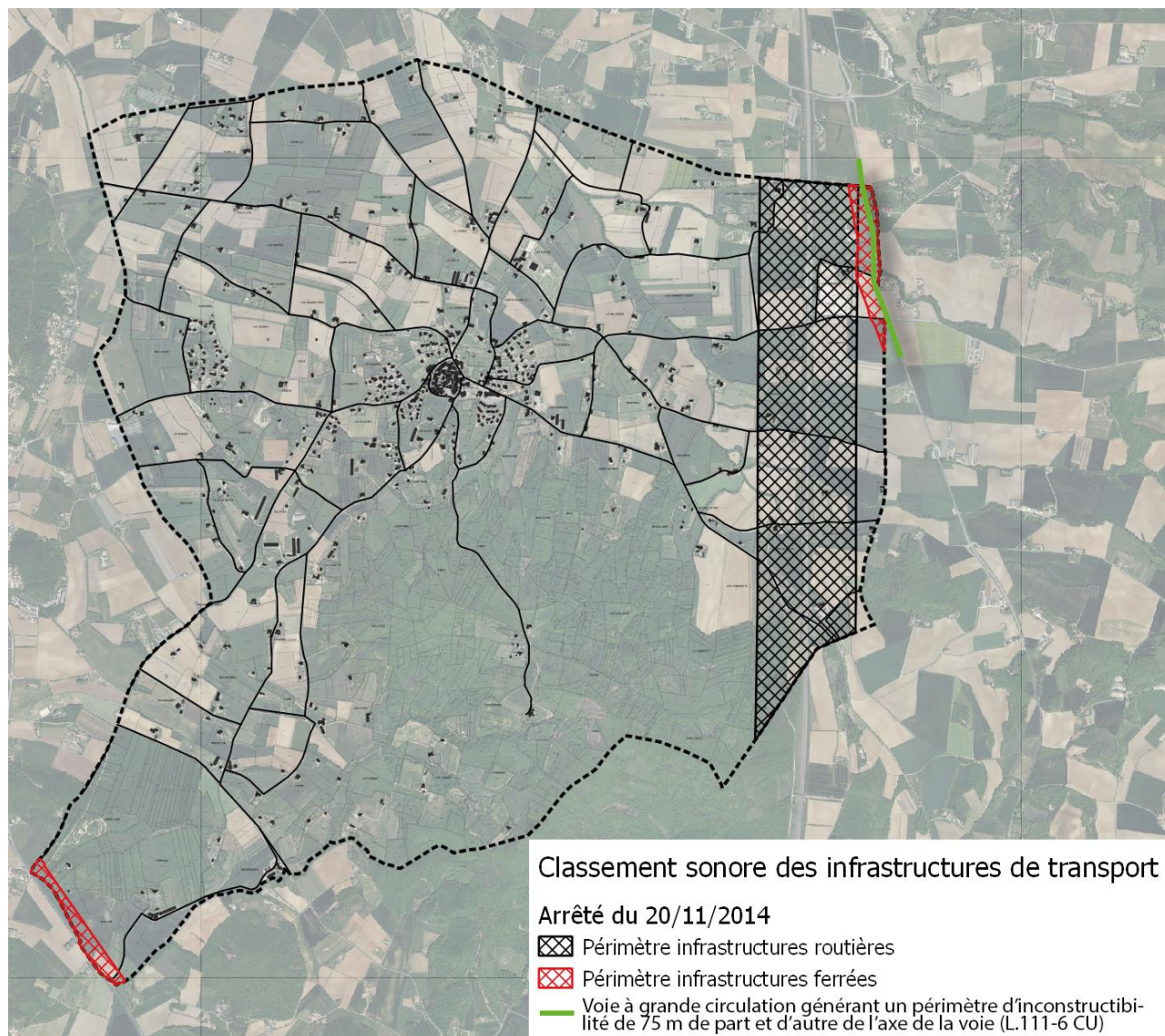


Figure 69. Classement sonore des voiries impactant Upie. Source 2BR

Par arrêté préfectoral du 20/11/2014, plusieurs équipements de transport sont concernés par des périmètres de bruit dans lesquels des normes de construction en matière d'isolement acoustique sont imposées. Il s'agit de la R538 classée en catégorie 3 (100 mètres de part et d'autre de la voie), la RD111 de catégorie 3 qui ne passe pas dans la commune mais dont le périmètre empiète sur la limite sud de la commune 1 et la voie ferrée de Ligne à Grande Vitesse de catégorie 1 (300 m de part et d'autre).

En matière d'inconstructibilité, conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les terrains situés dans une bande de 100 mètres autour des autoroutes et de 75 m autour des voies classées à grande circulation ne sont pas constructibles. **A Upie, cette interdiction s'applique pour la seule RD 538 classée comme voie à grande circulation par le décret du 3 juin 2009.** Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, à certains services publics, aux bâtiments agricoles et aux réseaux d'intérêt public.



Figure 70. Réseau viaire urbain. Source : ZBR

Concernant la desserte des zones urbaines, on peut constater que le réseau de desserte locale est assez développé et présente un maillage dense. Ce maillage de desserte locale se structure autour du réseau départemental qui offre un très bon déploiement autour de la vieille-ville. Ce maillage général offre de bonne potentialité à un développement urbain intégré et interconnecté au reste du bourg (à l'inverse des systèmes de lotissements fermés sur eux-mêmes soit par des logiques d'impasse soit par des logiques de voirie aux tracés volontairement non performants).

Les dessertes résidentielles, empruntées seulement par les riverains des logements directement desservis par ces voies, sont peu nombreuses et présentent, chacune, un linéaire assez réduit. La commune ne souffre pas d'une insuffisance d'interconnexion ni de fermeture des secteurs les uns par rapport aux autres.

Enfin, le cas du réseau viaire de la vieille-ville est un cas très particulier. Ce réseau aux fonctions initialement piétonnes est aujourd'hui réinterrogé par les déplacements automobiles. Ces voiries ne sont pas adaptées à des flux importants d'automobiles ou encore au stationnement des automobiles. Des besoins d'organisation forts des sens de direction, de rationalisation et de formalisation du stationnement et de voirie de piétonisation de l'ensemble doivent se poser. Toutefois, la commune reste à ce jour plutôt préservée de gros problèmes en matière de desserte carrossable dans la vieille ville. Les points les plus problématiques pouvant être les usages en matière de stationnement à différents points des rues ou encore Place de la République.

Par ailleurs, ces rues très maillées offrent des caractéristiques d'espaces publics de circulation et de rencontres très fortes. Toutefois, compte-tenu du peu de commerces et de services dans la vieille-ville, on constate peu d'usages autres que de desserte résidentielle. Ces voiries relèvent donc de caractéristiques de desserte locale mais se concrétisent plutôt dans la pratique par des usages résidentiels.

Voirie ferroviaire :

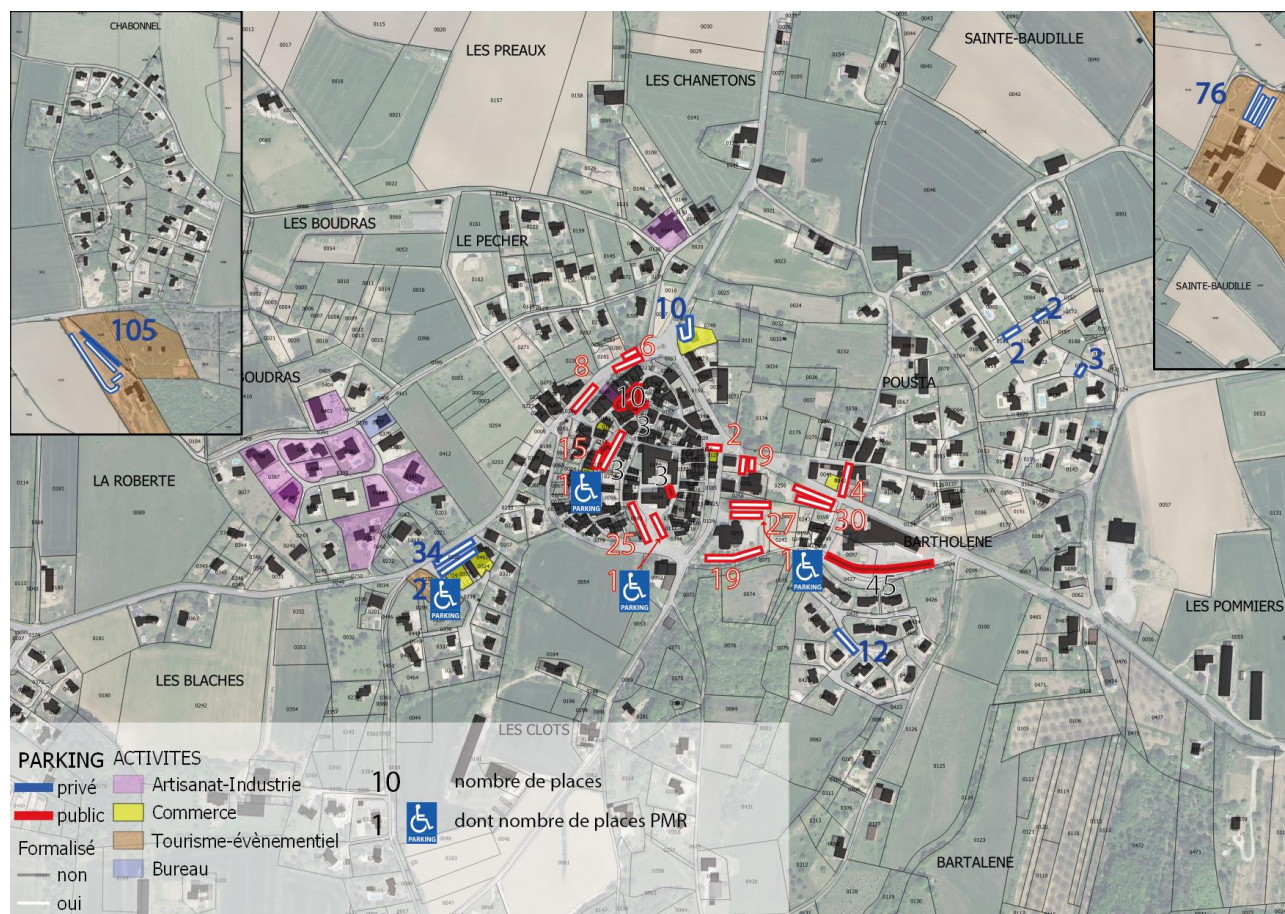
La commune de Upie est traversée du Nord au Sud par la Ligne à Grande Vitesse Méditerranée reliant Saint Marcel Les Valence à Marseille assurant une ligne complète pour le TGV de Marseille à Paris. Cette ligne bénéficie d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 31 mai 1994.

Aucun arrêt de cette ligne à grande vitesse n'est effectué sur la commune qui ne bénéficie d'aucune desserte ferroviaire malgré la traversée de cette voie. La gare la plus proche est celle de Crest connectant la vallée du Rhône avec Die en suivant la vallée du Rhône (puis jusqu'à Briançon). Le TGV est accessible depuis la gare de Valence TGV.

Le secteur de la plaine de Valence est globalement peu desservi par les infrastructures ferroviaires.

2. Le stationnement

On recense près de 220 places de stationnement public communal à Upie, dont 145 (67%) complètement formalisées. **Cela représente une place pour 2,8 ménages** (ou pour 7 habitants) ce qui semble largement suffisant compte-tenu que la commune ne dispose pas d'équipements rayonnant en dehors de la population communale.



Les secteurs d'équipements publics sont bien dotés (15 places près de la mairie, 46 directement liées à la salle polyvalente, 30 et 4 près de la place Charlemagne qui dessert l'ensemble de la polarité d'équipements dont l'école et l'arrêt de bus et enfin près de 45, bien que partiellement formalisées, devant le groupe scolaire). On compte au total 125 places de stationnement dans cette polarité d'équipements auxquelles d'ajoutent 25 places sur la place de l'Eglise très proche de la salle polyvalente (soit une offre de 150 places pour desservir es équipements de l'est du bourg).

Par ailleurs, **cette offre publique est plus que doublée par l'offre privée ouverte au public** (244 places) avec les parkings notamment de la supérette, du bureau de tabac, de Valsoyo et du zoo, tous capables de répondre directement à leurs propres besoins et ceux de leurs clients. Toutefois, la distance entre la supérette, d'un côté, et le bureau de tabac et la polarité d'équipements, de l'autre, impose de prévoir des stationnements de part et d'autres de la vieille-ville. La proximité entre ces deux ensembles aurait permis de mutualiser les capacités de stationnement et donc de réduire les surfaces dédiées à cette fonction (1 usager a besoin de deux places dans un parcours type où il va s'arrêter dans ces deux secteurs alors qu'il n'en aurait eu besoin que d'une seule si ces éléments urbains étaient regroupés).

Le stationnement dans la vieille-ville est un sujet spécifique car il concerne des tissus urbains non-adaptés à l'automobile où les capacités de stationnement n'existent pas ou très peu sur les parcelles privées. Le stationnement s'effectue donc dans la rue le plus souvent alors que ces espaces sont peu adaptés à cette fonction ce qui implique un encombrement des voies ou l'occupation des espaces publics dont la fonction est originellement piétonne ce qui participe à dégrader le caractère patrimonial et les fonctions des lieux. Le problème se pose notamment avec la place de la République occupée de manière non formalisée par de nombreux véhicules et plusieurs micro-points de stationnement non formalisés au détour des rues. On compte toutefois plusieurs secteurs de stationnement formalisés, notamment devant la mairie et l'Eglise. Le parking de l'Eglise n'étant pas complètement imbriqué dans la vieille-ville permet l'arrivée de véhicules sans encombrer les petites rues de la vieille-ville.

La commune ne dispose pas des capacités suivantes :

- Bornes de rechargement électrique
- Parking de covoiturage (malgré l'importance des déplacements motorisés domicile-travail)

Upie compte 3 places de stationnement public adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), soit environ 2% des places publiques formalisées conformément aux dispositions en vigueur en matière d'accessibilité.

3. Le transport public et collectif

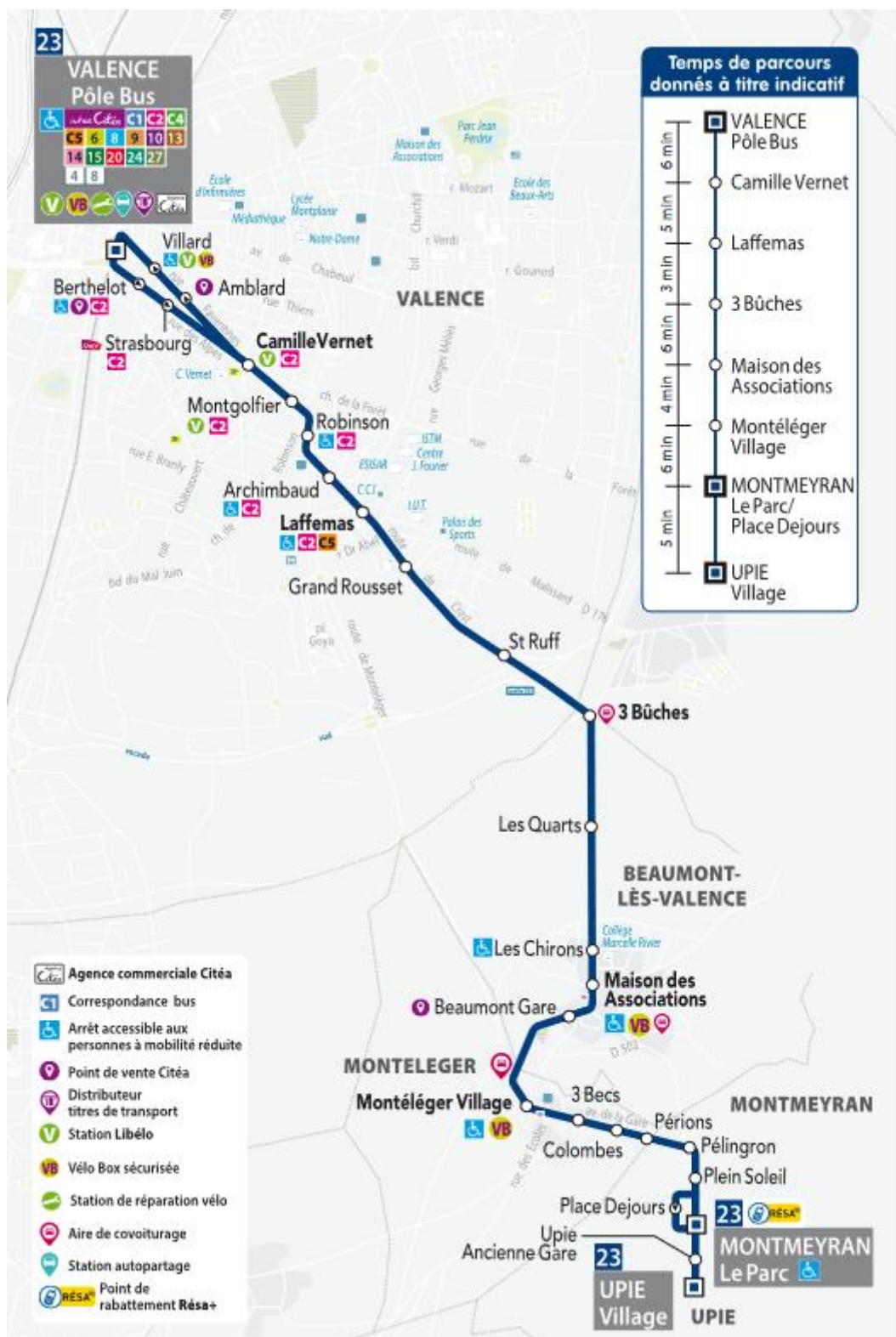


Figure 71. Extrait plans réseau CITEA. Source : VRD

La commune est desservie par deux lignes de transport en commun :

- La ligne 23 de Citéa –transport urbain- (Valence-Romans –Déplacements) qui assure la connexion Upie – Valence Pôle Bus
- La ligne 25 de la Région AURA – transport interurbain, qui assure la connexion Plan de Baix – Valence

Le trajet de ces deux lignes est similaire entre Valence et Upie mais seule la ligne 25 Aura va plus au Sud d'Upie.

La commune compte jusqu'à 13 fréquences de desserte en semaine au total dans chaque sens (13 Upie /Valence effectué par la ligne 23 Citéa, dont 7 Valence – Plan de Baix empruntant le même itinéraire entre Valence et Upie, effectué par les bus AURA).

Ces lignes sont ouvertes au grand public.

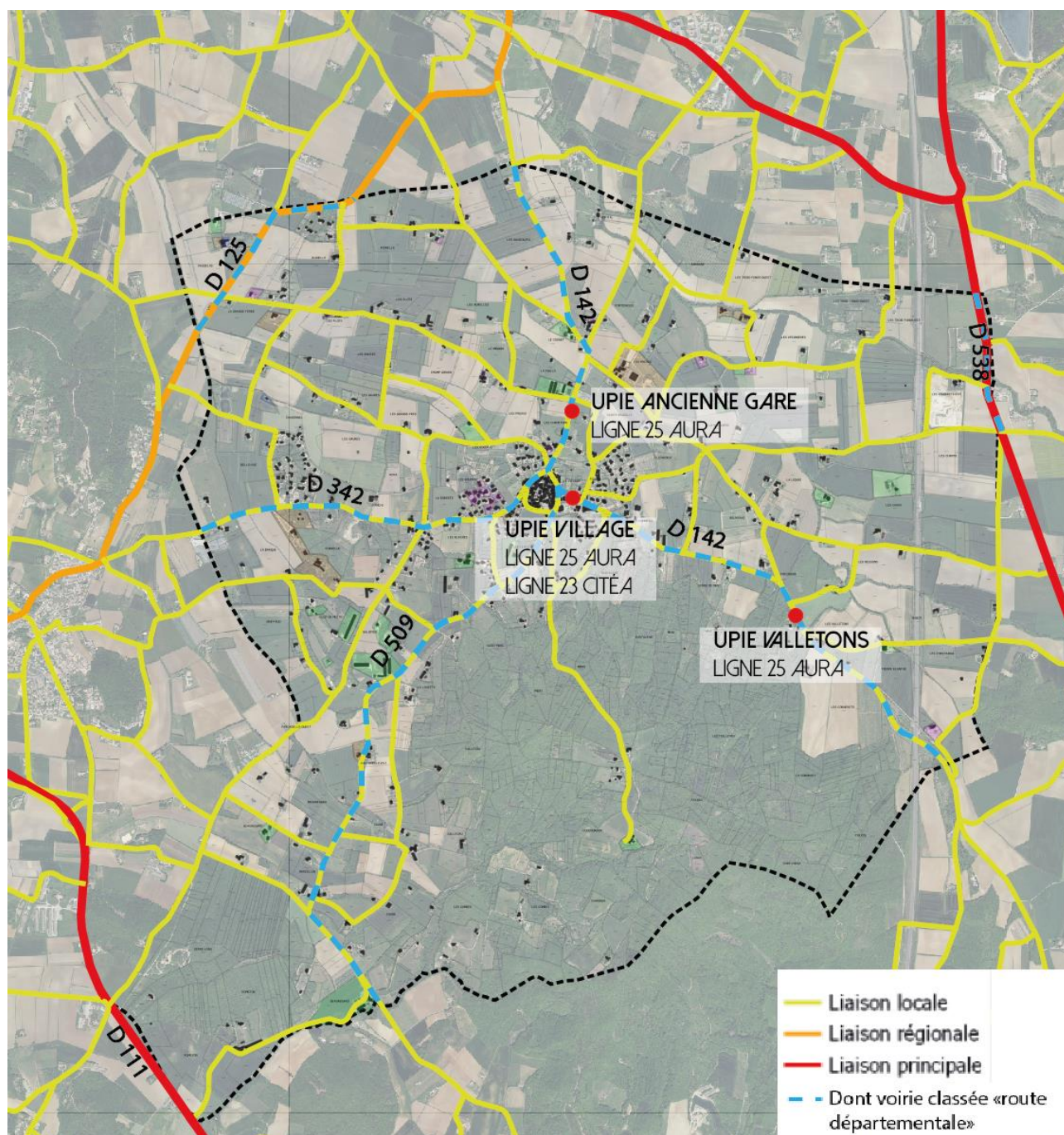


Figure 72. Localisation arrêts de bus/cars. Source : 2BR

La commune dispose de 3 arrêts de bus. Le principal est celui d'Upie Village au niveau de la place Charlemagne récemment qualifiée. Il s'agit de l'arrêt le plus central et recevant la desserte des deux lignes desservant la commune.

Les deux autres arrêts sont localisés dans des secteurs très peu denses d'un point de vue résidentiel. Ils servent premier lieu aux usagers habitant les parties rurales du territoire (un nombre important d'habitants compte tenu du nombre très élevés de logements dans les secteurs agricoles).

Upie ancienne gare est en réalité l'arrêt de bus historique de la commune qui continue à être privilégié par de nombreux usagers habitant le nord de la commune. Upie Valletons, situé dans un secteur beaucoup moins habité sert la population habitant l'Est de la commune.

Transport scolaire

Le transport scolaire est assuré en partie par les lignes 23 Citéa et 25 AURA. Toutefois, la ligne 25 est complétée les jours de semaines et hors vacances de deux fréquences entre Crest et Montmeyran et 3 fréquences dans le sens inverse destinées seulement aux scolaires. Les scolaires disposent donc de 15 à 16 fréquences dans chaque sens entre Crest et Montmeyran.

Transport à la demande

La ligne 23 est complétée par une offre de transport à la demande qui permet, durant les heures creuses pendant lesquelles la ligne 23 effectue son terminus à Montmeyran, de rejoindre sur demande l'arrêt Montmeyran le parc depuis Upie Village.

L'offre nommée Resa + est effectuée Citéa de Valence-Romans-Mobilités.

4. Les modes actifs de déplacement

La commune compte près de **2,3 km de trottoirs** sur son territoire. Elle ne compte en revanche **aucune piste cyclable en site-propre**.

Le réseau de trottoir se répartit sur les pourtours de la vieille-ville et dans la polarité d'équipements allant de la place Charlemagne au groupe scolaire. Les équipements publics sont bien desservis, bien qu'il manque une connexion formalisée entre le gymnase et le groupe scolaire. Ces trottoirs là forment un circuit complet bien qu'il puisse encore être consolidé :

- Réduire les conflits d'usages avec le stationnement des voitures aux entrées-sorties scolaires devant les écoles ;
- Compléter la connexion entre la place Charlemagne et le groupe scolaire ;
- Réfléchir à une éventuelle formalisation de parcours piéton entre le groupe scolaire et le gymnase, voire jusqu'à la place de l'Eglise ;
- **Le cimetière et l'arrêt de bus proche de celui-ci ne sont connectés à aucun trottoir alors qu'ils sont localisés le long d'une RD très circulée et où les vitesses sont élevées.**

On trouve également des trottoirs dans et à proximité des opérations de lotissement, mais sans s'intégrer dans un circuit ou un maillage modes-doux. C'est notamment le cas dans la zone artisanale des Boudras ou le long du chemin Poustà. Le lotissement de la Barthalène est lui connecté au réseau desservant les équipements publics. Toutefois, les trottoirs et dispositifs piétons dans ce lotissement, comme c'est très souvent le cas dans ce type d'opération, souffrent des tracés indirects de la voirie avec, de plus, des basculements réguliers d'un côté à l'autre de la voie, qui ne présentent pas de réelle cohérence d'usage.

S'ajoute à ces linéaires de trottoirs les rues de la vieille-ville qui, de fait, sont des espaces partagés modes-doux et voitures. Leur tracé et leur étroitesse assurent une limitation naturelle des vitesses des véhicules qui relève d'une aménité pour les piétons, notamment, et les riverains de manière générale (cette analyse relève de la sécurité routière et n'épuise pas le débat quant à la place des véhicules dans la vieille-ville).

Plusieurs connexions entre le centre bourg et des secteurs regroupant plusieurs logements situés le long de voies de desserte locale mériteraient de disposer de trottoirs ou d'aménagements piétons formalisés.

Enfin, la situation de la superette vis-à-vis du réseau piéton est problématique car, elle ne bénéficie pas d'une réelle connexion. Cette situation a pour conséquence soit d'exposer les nombreux usagers du commerce s'ils décident de s'y rendre à pied, soit de les contraindre à s'y rendre en véhicule. **Un parcours modes-actifs qualitatif et renforcé entre les principaux moteurs de centralité sont un enjeu fort pour la commune.**

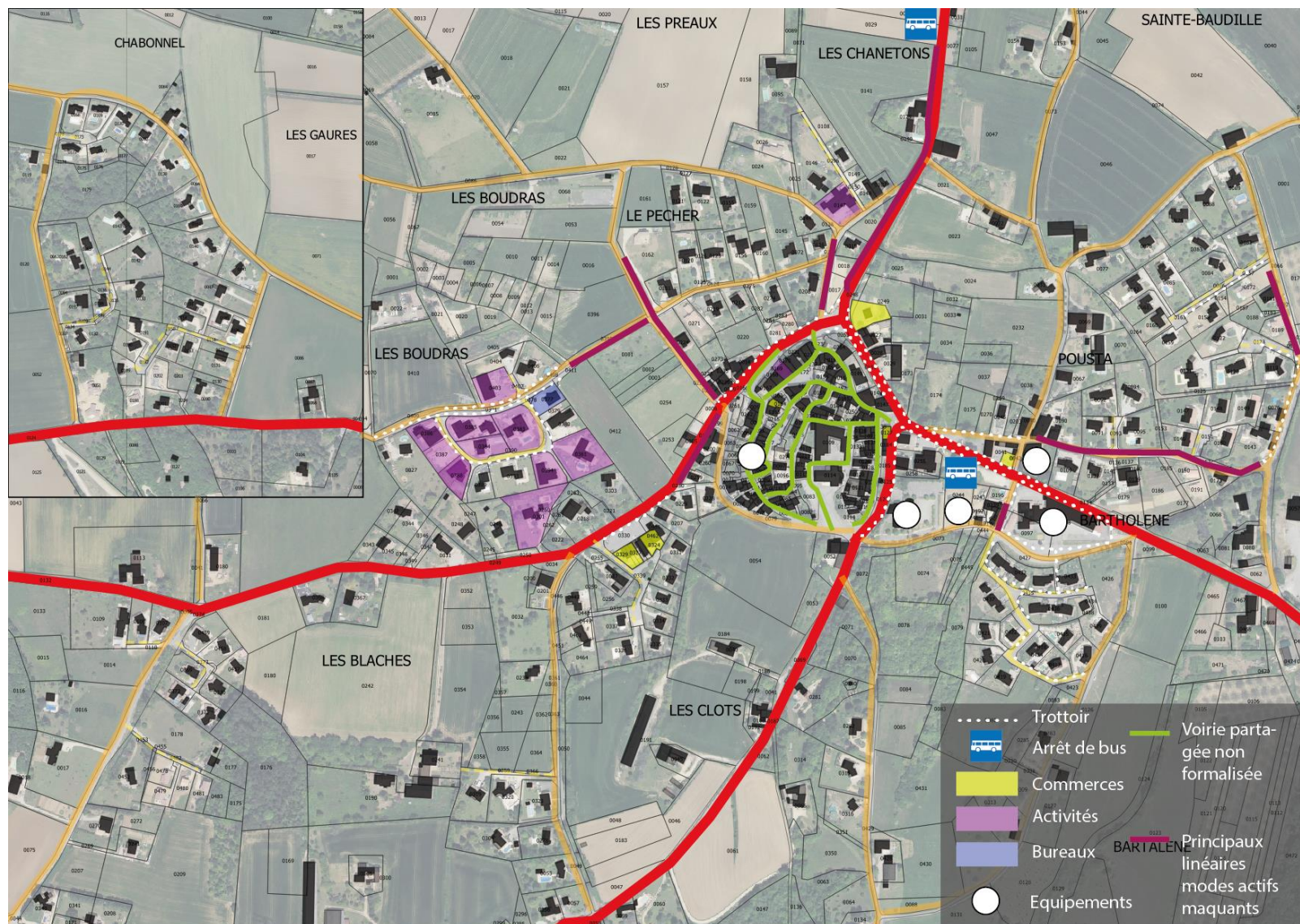


Figure 73. Maillage modes-actifs. Source : ZBR

Synthèse Equipements et services publics	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - La commune dispose des équipements d'hyper-proximité de base. Ces équipements sont concentrés dans l'enveloppe urbaine, principalement dans sa partie Est. - La commune dispose d'une place qualifiée et bien située avec la place Charlemagne. - La commune compte sur un bon maillage routier de desserte locale et peu de voiries en impasse ou avec des tracés dysfonctionnels. - Une offre de stationnements publics suffisante, voire excédentaire, dans la plaine. - La commune respecte le quota de stationnement PMR. 	<ul style="list-style-type: none"> - La commune compte sur plusieurs places. Toutefois, elles ne sont pas ou insuffisamment qualifiées. - Les abords du groupe scolaire présentent une superficie généreuse offrant des possibilités intéressantes en matière de qualification d'espaces publics. - La commune compte sur un terrain non-bâti proche de l'école qui pourrait être développé en matière d'espaces publics/espaces verts malgré une différence d'altitude problématique. - La commune est préservée des grands flux routiers, notamment de poids lourds, générant des nuisances et des risques de sécurité routière. - Les capacités de stationnement public de la plaine semblent suffisantes pour y accueillir de nouvelles fonctionnalités en matière de stationnement (borne, covoiturage... etc). - La commune dispose de deux lignes de bus permettant la connexion avec Valence et Crest. Ces lignes restent toutefois peu utilisées, notamment dans les déplacements domicile-travail. - La commune dispose d'un arrêt de bus très bien localisé dans le centre village / place Charlemagne.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux habitants en zones agricoles et naturelles vivent trop loin des équipements pour s'y rendre à pied. - Pas d'itinéraires cyclables sécurisés sur la commune. - Manque de certains équipements d'hyper-proximité : terrains de sport, équipements petite enfance ou encore personnes âgées...). - Pas d'aires de covoiturage malgré de très nombreux déplacements domicile-travail en voiture. - Beaucoup de stationnement informel dans la vieille-ville. - Multiplication des stationnements privés des commerces : leur distribution spatiale empêche la mutualisation des capacités de stationnement. - La commune ne dispose pas de bornes de rechargement électrique des véhicules. - Pas de connexion piétonne complètement sécurisée entre la supérette et la polarité d'équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Isolement de la mairie des autres équipements et des principaux flux et usages de la ville. - Baisse du nombre d'enfants scolarisés chaque année, notamment au niveau élémentaire. - La commune est peu exposée aux flux routiers générés par les communes extérieures (Ourche, Montoisson...) : peu d'effet vitrine. - Le réseau de voirie de la vieille ville est dans les faits partagé. En revanche, ce réseau est affecté par les stationnements informels de nombreux véhicules.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

Affirmer la polarité d'équipements et de services publics autour de la place Charlemagne.

Réinterroger la localisation de la mairie en questionnant toutefois le devenir de la vieille-ville en cas de départ de l'équipement.

Consolider le secteur bien équipé de la place Charlemagne comme lieu d'habitat.

Favoriser la concentration commerciale afin de mutualiser les capacités de stationnement et limiter la consommation foncière que ces aménagements nécessitent.

Renforcer l'offre d'espaces verts / espaces publics : requalification des places existantes, mettre en valeur l'axe situé entre le gymnase et le groupe scolaire, réfléchir à l'aménagement du terrain public au Sud du groupe scolaire.

Recréer une dynamique démographique positive afin d'alimenter les effectifs scolaires.

Compléter le réseaux de trottoirs ou de voiries paratgées formalisées.

Formaliser la voirie partagée de la vieille-ville et limiter le stationnement informel.

Réfléchir au développement de tracés cyclables dans les zones habitées mais éloignées de la centralité (limiter les déplacements motorisés à l'intérieur de la commune).

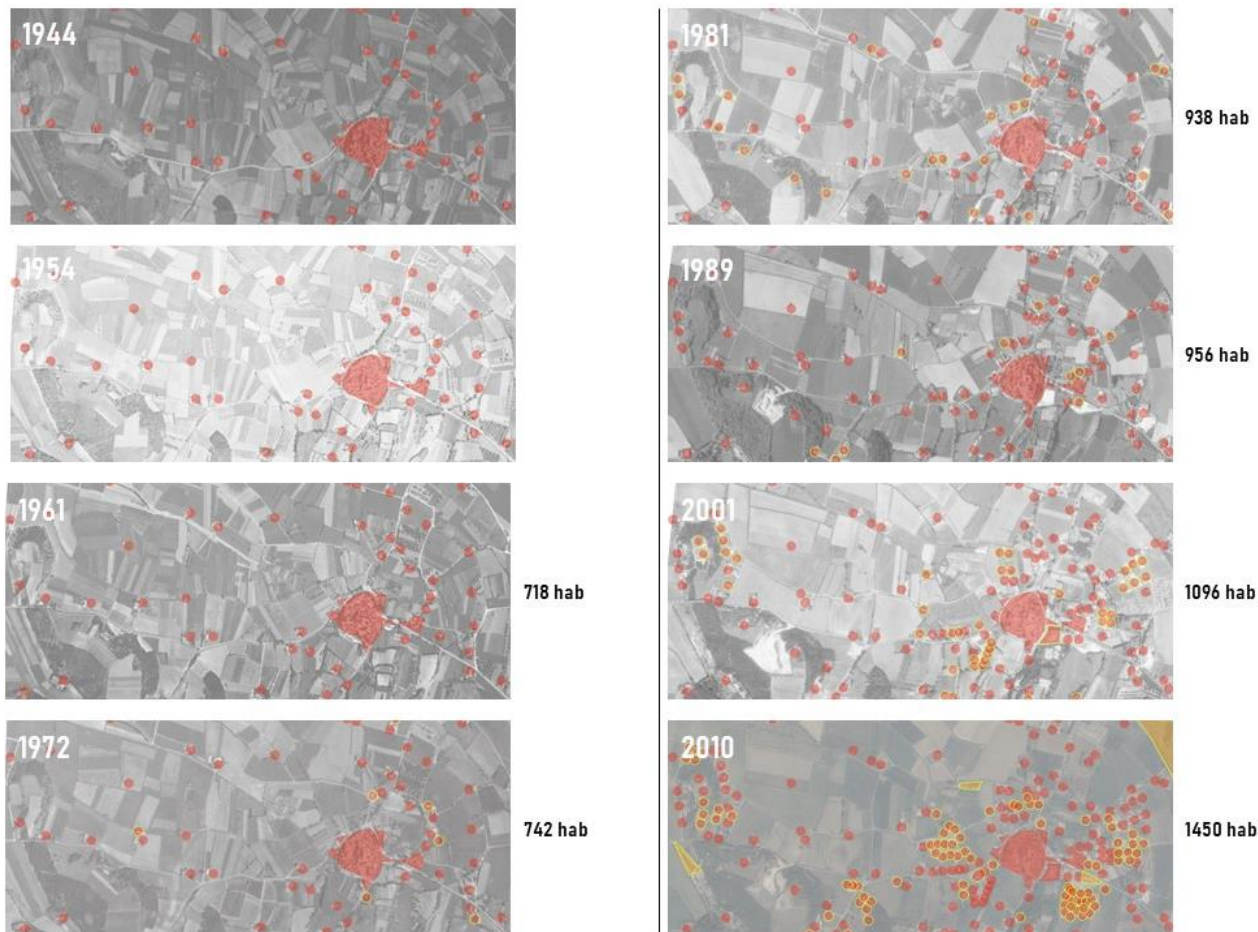
Prendre en compte les problématiques de nuisances sonores près des principaux axes de circulation (Rd538 ; Rd111...).

Favoriser les solutions innovantes afin de limiter les pollutions générées par les déplacements en voiture individuelle : bornes de recharges électriques publiques afin de favoriser cette technologie et développement des supports au covoiturage notamment.

VIII. ANALYSE URBAINE

A. Développement historique et organisation urbaine

1. Développement historique



Le développement urbain d'Upie est très récent puisqu'on ne constate pas d'urbanisation significative ou massive avant la décennie 2000 avec **une période 2000-2010 particulièrement marquée en matière de lotissement**. Ce développement s'est réalisé par **de nombreuses constructions individuelles et plusieurs opérations de lotissement sans composition ni structuration urbaine**.

La période 1944-1961 ne voit même aucun développement notable en zone urbaine ou à proximité. A cette époque, le tissu bâti est principalement celui de la vieille ville et de fermes dispersées et nombreuses sur l'ensemble des secteurs ruraux.

A partir de 1972, apparaissent les premières nouvelles constructions. Ce premier mouvement est marqué par des initiatives diffuses et dispersées à proximité relative de bâtiments déjà existants. Les constructions sont alors principalement résidentielles, mais on compte également plusieurs projets agricoles.

Entre 1972 et 1981, le développement s'accélère légèrement mais sans être encore massif, avec des projets résidentiels principalement. De nombreux projets sont réalisés de manière complètement dispersée dans les secteurs agricoles entamant un mitage significatif le long des voies desservant la vieille ville. On ne compte aucune opération d'aménagement d'ensemble. Le secteur de Bellevue compte quelques nouveaux projets.

La période 1981-1989 poursuit le phénomène de mitage des secteurs agricoles, avec un léger ralentissement. Apparaît comme secteur de développement le lieu Les Blâches.

La période 1989-2001 voit s'affirmer un vrai mouvement de périurbanisation avec des développements pavillonnaires nombreux et plusieurs opérations de lotissement réalisées de manière dispersée autour de secteurs ponctuellement investis alors : Bellevue, Les Clos, Le Pêcher, Les Nectarines, Route D'Ourches.

La période 2001-2010 est le moment de développement urbain le plus intense pour la commune avec de nombreuses opérations de lotissement confirmant la dynamique périurbaine de la commune. On compte certaines opérations de lotissement grande qui présente une démarche de composition urbaine mais sans participer à une logique de structuration du village dans son ensemble : le lotissement de la Bartalene qui présente une densité intermédiaire organisée mais dans une logique ultra-résidentielle et privative. En revanche, on compte plusieurs projets structurants pour la commune : la construction du supermarché et des équipements scolaires. Cette période est également marquée par le développement des activités du Zoo d'Upie et pas Valsoyo.

2. Organisation des fonctions urbaines et centralité



Les éléments participant habituellement aux fonctions de centralité des villages (commerces, équipements publics ou collectifs, espaces publics) sont relativement dispersés sur Upie. Cette dispersion affecte la notion de centralité sur la commune qui est peu voire pas affirmée.

En effet, ces éléments de centralité sont pour la plupart distants les uns des autres et il est difficile d'identifier un lieu plus fréquenté qu'un autre, un lieu qui soit reconnu comme centralité participant à l'identité de la commune, un lieu de rencontre et de sociabilité participant à la qualité de vie locale. Trois secteurs présentent des caractéristiques et des usages forts propre aux centralités, mais de manière incomplète :

- La superette et la pharmacie : ces deux établissements sont des locomotives commerciales qui attirent et permettent la rencontre (théorique) des habitants. Toutefois, ce secteur est isolé des autres fonctions de centralité de la commune (équipements administratifs) et ne dispose pas d'espaces public qualitatif de type place de village. **Le secteur de la superette reste donc un lieu de simple passage afin de satisfaire les besoins d'achats alimentaires ou de santé.**
- La vieille ville : elle répond à la fonction identitaire qu'on peu attendre d'une centralité car, par son patrimoine, elle forme l'image principale de la commune. La vieille ville dispose par ailleurs d'équipements attractifs et favorisant les rencontres avec la mairie/poste, quelques commerces et des espaces publics permettant l'arrêt, la pause. **Toutefois, ces éléments sont peu connectés entre eux et n'offrent pas une unité propre à la notion de centralité (mais plutôt un parcours).** Par ailleurs, elle est déconnectée des autres fonctions et secteurs importants de la commune.

- Le troisième secteur est celui des équipements publics à l'Est de la vieille ville avec des équipements très forts de la commune, concentrant les passages de la population et permettant la rencontre et la sociabilité. Avec l'école, le gymnase, le city satde, la maison des associations, le restaurant et deux espaces publics, dont la place Charlemagne, ce secteur s'affirme comme une véritable polarité. Toutefois, cette polarité souffre de l'absence de locomotives commerciales et de certains équipements culturellement et fonctionnellement centraux comme la mairie. Elle ne remplit donc pas tous les critères pour être qualifiée et reconnu comme centralité.

A défaut de pouvoir identifier de manière claire une centralité forte sur la commune, il est intéressant d'identifier quel serait le centre de gravité (centralité géographique mais pas fonctionnel). Au regard de la répartition des différents éléments de centralité et de leurs forces respectives, le centre de gravité de la commune se situerait entre l'entrée Nord sur la vieille ville et le secteur des écoles.

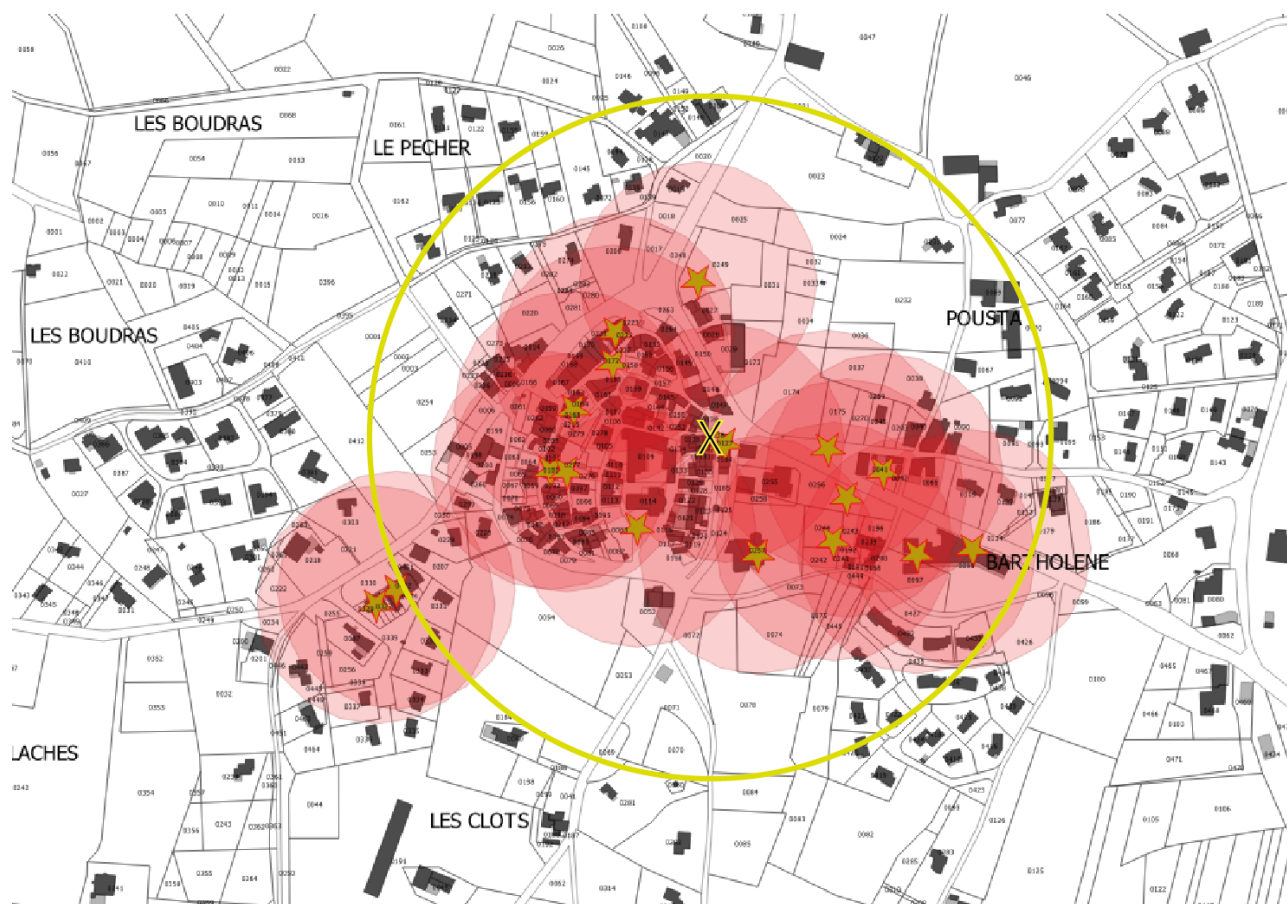


Figure 74. Centre de gravité théorique de la commune d'Upie. Source : ZBR

3. Patrimoine archéologique

Par arrêté du 10/08/2008, Upie est concernée par des dispositions relatives à 6 Zones de présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive. Tous les dossiers concernés par ces critères sont soumis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles qui peut imposer des mesures d'archéologie préventive avant réalisation des travaux.

Les zones de présomption de prescription archéologique sont, pour le public, un outil d'information et, pour la DRAC, un outil de recrutement des dossiers d'aménagement.

Les secteurs concernés sont les suivants :

Les zones ainsi délimitées sont les suivantes :

1 – Mont-Mery, Miery, ferme Mont Mery.

Tumuli protohistoriques
Château-fort, bourg castral.

2 – Les Tuilières, Chatans et Grandes Terres, Rabot

Le secteur Des grandes Terres offre un référent homogène de l'Age du Bronze.

Dans les secteurs de Chastains (Chatans) et Pierre Blanche, ils ont également mis en évidence 2 fossés correspondants aux *cardo* et *decumanus* du cadastre A de Valence. La prospection avait aussi révélé en ces lieux, la présence de *tegulae*.

Aux Grandes Terres, Rabot, au lieu-dit la ferme des Grandes Terres, les sondages du TGV ont confirmé l'existence d'une *Villa* gallo-romaine dont une mosaïque aurait été mise au jour au XIXe s., sans doute lors de la construction de la ferme.

Au lieu-dit La Tuilière, un atelier de terre cuite architecturale (fabrication de *tegulae* ?) Est mentionné par les érudits avec des substructions, vestiges de fours et dépotoirs (ratés de cuisson).

3 – Le village d'Upie.

L'actuel vieux village où l'on trouve des débris antiques en remploi dans les murs, un milliaire... et les vestiges de l'enceinte villageoise avec flanquements circulaires et du *Castrum de Ulpiano* mentionné en 1231 et qui était situé sur une terre du patrimoine des Comtes de Valentinois.

4 – Les Vignarets, Vésonnières, Trides et Champ de bataille.

Aux lieux-dits Les Trois-fonds et les Trides, des silex et de la céramique du mésolithique néolithique ancien ont été trouvés lors des prospections préalables.

Un site important est localisé au lieu-dit : Les Vignarets, Les Trides, Champ de bataille. Il semble se continuer sur les communes voisine d'Ourches et de Montmeyran.

Dans ce secteur, les découvertes sont anciennes et prestigieuses : des fouilles menées en 1787 par un anglais, puis au XIXe siècles (fouille de Delacroix) ont livré du matériel de qualité et des sépultures dont un sarcophage en marbre marqué de l'*ascia* et un tumulus nommé « tombeau des 7 princes » au quartier des Vignarets. Des compléments d'informations ont été apportés par les prospections de A. Blanc et de P. Valette en 1955.

Dans la plaine du ruisseau Pétochin, les nombreux débris antiques, substructions, et mosaïques... ont fait penser à Claude Boisse que le site qui s'est développé au lieu-dit La Grande Terre.

Ce site se continue vers l'est, où au quartier des Vignarets, en limite des communes d'Upie et d'Ourches, des *Tegulae* ont été anciennement ramassées. L'une d'entre elles, provenant d'une tombe à inhumation sans mobilier, porte une inscription. Mais il se développe aussi vers le nord de la commune et vers Valence, aux quartiers Les Trois-fonds, les Trides où un talweg avec fossé de drainage antique et sigillée ont été vus lors des travaux liés au tracé du TGV.

Les travaux du TGV ont réactualisé nos connaissances. Ils ont montré l'ampleur de l'occupation antique notamment en mettant au jour de nombreux éléments attestant de la cadastration de la plaine.

Aux Vignarets, les traces de fossés de part et d'autre de la route allant de Crest à Chabeuil ont été pérennisés par des limites parcellaires. Outre une zone avec trous de poteaux qui pourrait être les vestiges d'un habitat plus ancien, les diagnostics ont mis en évidence des traces d'occupations gallo-romaine.

La plaine continue d'être habitée au bas Moyen Age (fin XVe-début XVIe s.).

5 – Occupations antique et médiévale de la plaine nord-ouest

- sites antiques du carrefour de Tapie, du cimetière,

La route qui va de Vaunaveys à Upie est une voie ancienne. D'après P. Vallette, « en plusieurs points dans les champs qui la bordent, on trouve des tuiles romaines, surtout autour du carrefour de la Tapie. Ce chemin mène à Saint-Baudille, église et cimetière d'Upie, qui ont été installés sur un habitat gallo-romain. Il est donné en 1690 pour le chemin de Sainte Serville à Sainte-Baudille ».

A proximité, au lieu-dit La Viale, Quartier du cimetière, à la ferme Jourdan, fragments d'inscriptions et des remplois antiques sont visibles dans les murs. Des *tegulae* affleurent dans les champs.

-L'église Saint-Baudille située dans la plaine, à l'extérieur du village avec son cimetière médiéval où des sarcophages ont été découverts, est celle d'un prieuré bénédictin connu dès 1315. Ce dernier fut installé sur les ruines d'un site antique et dépendait de l'abbaye d'Aurillac. Il faisait partie d'un réseau prieural qui jalonnait la route des Alpes. Il n'en subsiste que le chœur transformé en chapelle cimetériale. Une inscription trouvée en ces lieux serait au Musée de Valence.

- quartier dit de Ruinelle

6 – Le Calvaire

Indice de motte castrale

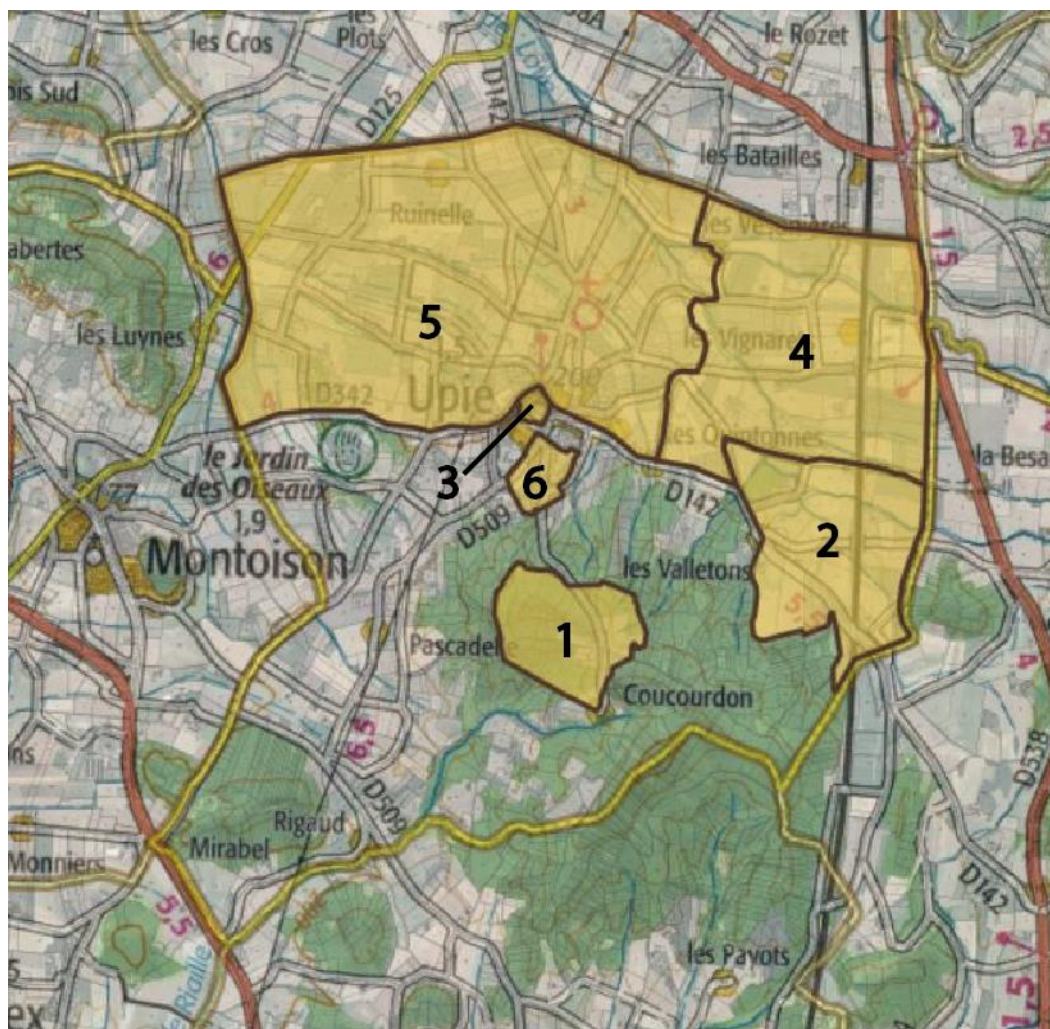


Figure 75. Zones de Prévention de Prescription Archéologique. Source : Atlas du Patrimoine

Monuments historiques

La chapelle Saint Baudille, du cimetière municipal est un bâtiment du XII^e inscrit aux Monuments Historiques par décision du 17 juillet 1926. Il bénéficie d'un haut niveau de protection patrimonial et grève ses alentours de prescriptions de protection patrimoniale par le biais d'un Périmètre de Protection des Abords dont la couverture a été adaptée notamment afin d'y intégrer la vieille-ville d'Upie présentant une forte co-visibilité avec la chapelle et présentant elle-même un patrimoine fort.

En revanche, la vieille-ville présentant pourtant une richesse patrimoniale importante, un impact paysager très marquant et des qualités de composition d'ensemble très qualitatives ne bénéficie pas de protection patrimoniale directe.

La loi du 31 décembre 1913 modifiée a prévu de protéger des monuments historiques inscrits ou classés en instaurant un périmètre de protection délimités autour d'eux. Ce périmètre de protection, par défaut, est un périmètre de 500m de rayon à partir du monument. Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des bâtiments de France.

La loi Liberté de création, Architecture et Patrimoine introduit la notion de périmètre délimité des abords (PDA). Le périmètre de protection de 500 m de rayons autour des monuments historiques est ainsi remplacé par un PDA. Celui-ci permet d'apporter une cohérence à la saisine de l'avis de l'Architecture des Bâtiments de France lors des demandes d'autorisation d'urbanisme. Le PDA se limite strictement aux espaces à enjeux paysagers et patrimoniaux en lien avec le(s) monument(s) historique(s). Enfin, l'avis de l'ABF, concernant des projets situés à l'intérieur du PDA, est conforme, faisant ainsi disparaître la notion de co-visibilité.

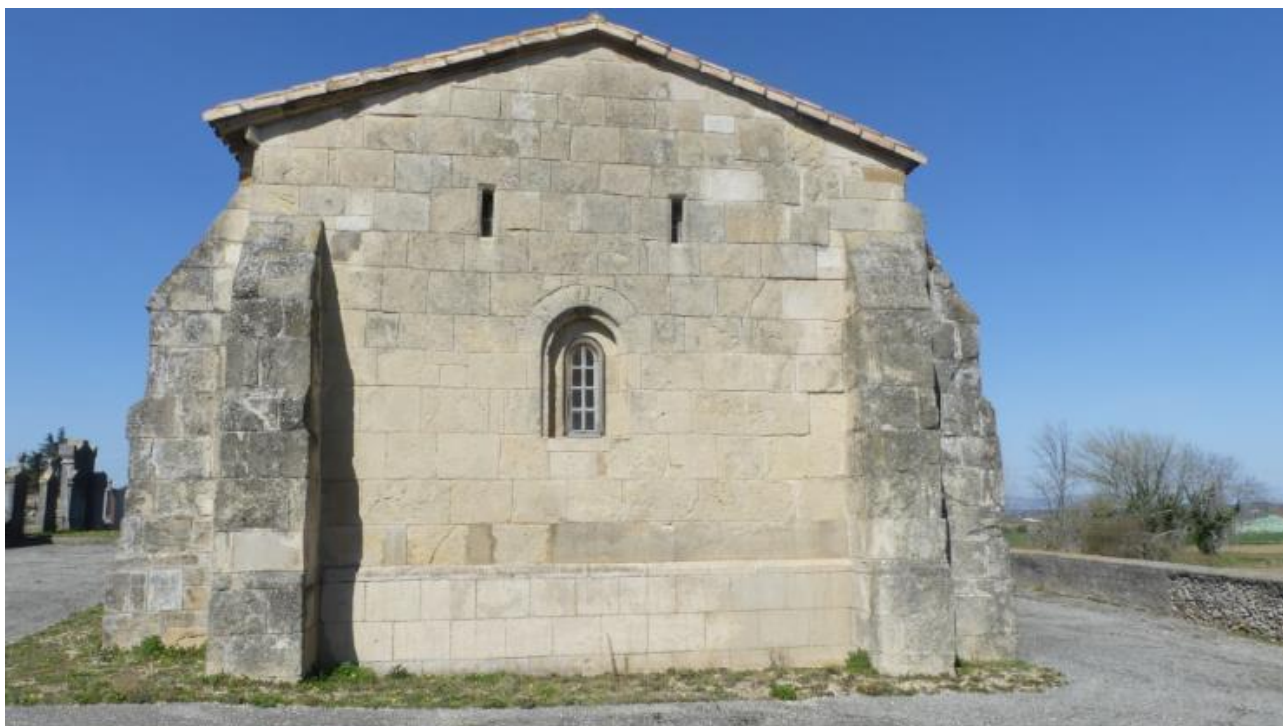


Figure 76. Façade Est de la chapelle de Saint Baudille



Figure 77. Localisation Monument Inscrit (étoile) et son périmètre délimité aux Abords. Source : Atlas du Patrimoine

IX. CONSOMMATION FONCIERE ET RESIDENTIELLE

A. Le développement urbain et la consommation foncière entre 2010 et 2020

Vocabulaire

Renouvellement : réalisation de constructions ou aménagements sur des terrains déjà bâtis (par réhabilitation, changement de destination ou reconstruction).

Densification : réalisation de constructions ou aménagements sur des terrains non-bâtis situés dans l'enveloppe urbaine. La densification des tissus urbains concernent soit des dents creuses non investies, des fonds de jardins bénéficiant de division foncière, de regroupement d'espaces interstitiels non investis...

Extension : réalisation de construction ou aménagement sur des terrains non bâtis (naturels ou agricoles) situés en dehors de l'enveloppe urbaine.

Mobilisation foncière : le fait de tirer parti de tout type de terrain, bâti ou non, pour la réalisation de constructions ou aménagements.

Consommation foncière : concerne la mobilisation de terrains non-bâtis (soit en extension soit en densification)

On compte plus de 70 opérations entre 2011 et 2020. 85% des opérations ont concerné la destination « logement » (une opération peut comprendre la construction d'un logement ou de plusieurs). Les diverses opérations ont eu lieu **à la fois dans les tissus urbanisés mais également beaucoup dans les secteurs agricoles où on constate un phénomène très fort de changement et destination et réhabilitation** du patrimoine agricole ancien. Ces réhabilitations et changements de destination du patrimoine bâti agricole a renforcé sur la commune une situation de campagne résidentialisée.

Opérations 2011-2020 par destination		
Destination	Nombre d'opération	%
Activités	3	4%
Agricole	5	7%
Autre	1	1%
Commerce	1	1%
Equipement	1	1%
Logement	61	85%
Total général	72	100%

En termes de surfaces, on compte près de 17,5 hectares de terrains mobilisés au total, mais dont **une part conséquente concerne des opérations de réhabilitations de bâtiments déjà construits** et donc sans consommation foncière nouvelle. Parmi ces terrains mobilisés, on compte également la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur le site d'une ancienne carrière de réseau ferré de France n'ayant pas généré, à proprement parlé, de consommation foncière nouvelle. Ainsi, si l'on parle de foncier consommé (c'est-à-dire l'investissement de terrains non-bâtis dans l'enveloppe urbaine –dents creuses, divisions parcellaires- ou en extension urbaine) le chiffre à retenir est celui de **6,8 hectares de terrains nouvellement investis durant la période 2011-2020**. Parmi, ces surfaces consommées, **3,8 hectares relèvent de consommation de terrains à vocation naturelle ou agricole** notamment situés en dehors de l'enveloppe urbaine.

En matière spécifiquement résidentielle/logements, 84 logements ont été produits sur la période (soit une moyenne de près de 9 logements par an) **pour une consommation foncière totale de près de 5,02 hectares** (contre un total de 8,5 hectares de surfaces mobilisées). Ainsi, la moyenne de consommation foncière du développement résidentiel sur la période 2011-2020 a été de **près de 17 logements par hectare de foncier consommé**.

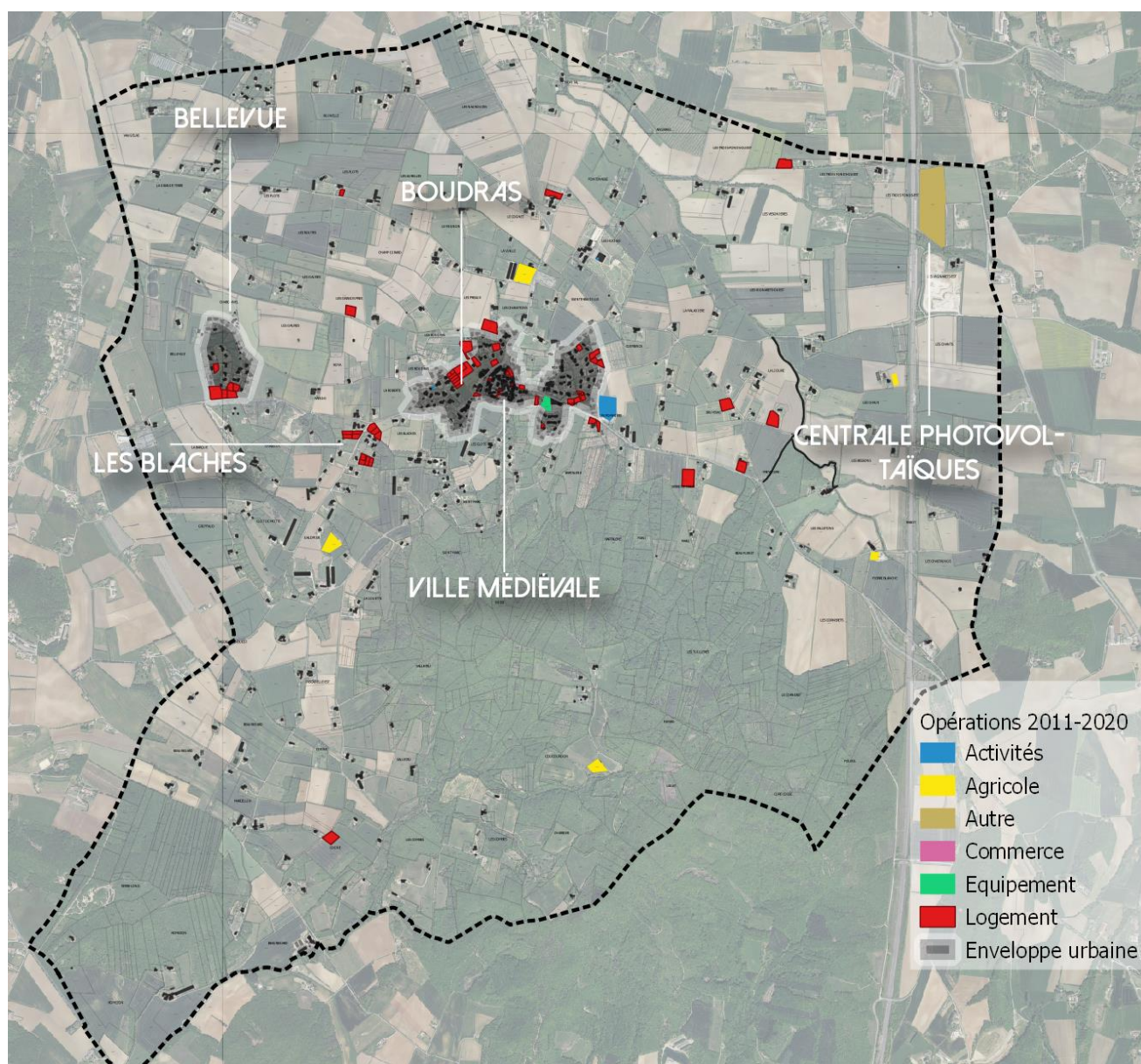


Figure 78. Localisation des terrains mobilisés sur la période 2011-2020 par destinations. Source ZBR

Sur la période 2011-2020, on trouve aussi bien des opérations dans les tissus urbains qu'en dehors. En effet, une part très importante d'opérations a eu lieu en dehors des tissus urbains (près de 55%), en particulier dans les secteurs agricoles de la commune. Or, peu de ces opérations sont liées à l'agriculture et nombreuses sont celles liées à la destination logement. Cela montre une forte dynamique résidentielle dans les zones agricoles et naturelles qui existait déjà avant cette période avec un investissement d'un ancien patrimoine bâti agricole pour des fonctions résidentielles. Ces opérations, de petites tailles correspondent le plus souvent à de la réhabilitation-transformation mais favorise une forme de pression sur les espaces agricoles et naturels. En revanche, elles permettent de tirer parti du patrimoine existant et donc de répondre à des besoins en logements en limitant la consommation des terres agricoles pour y réaliser des nouvelles opérations. La plupart des opérations hors zones urbaines se situent dans la partie Nord de la commune (plaine).

Malgré cette résidentialisation des secteurs agricoles, on compte 4 opérations agricoles sur les 10 dernières années. Des dynamiques se maintiennent malgré la résidentialisation des secteurs agricoles et montrer qu'il existe une certaine cohabitation entre exploitations agricoles et fonctions résidentielles (dans les limites des restrictions sanitaires liées à l'élevage toutefois).

En matière de logement, on compte de nombreuses créations et réhabilitation de logements par opérations individuelles et diffuses. Toutefois, on identifie également quelques opérations de lotissement et l'opération d'aménagement d'ensemble partiellement réalisée des Boudras :

- L'extension urbaine par la réalisation de lotissements sur le secteur des Blaches ;
- La réalisation de lotissement à l'Est de l'enveloppe urbaine (chemin Poustas) ;
- La poursuite de l'investissement résidentiel du secteur de Bellevue ;
- L'investissement partiel de la grande dent creuse des Boudras qui vient consolider l'enveloppe urbaine et former une accroche urbaine entre la zone d'activités et la vieille ville.

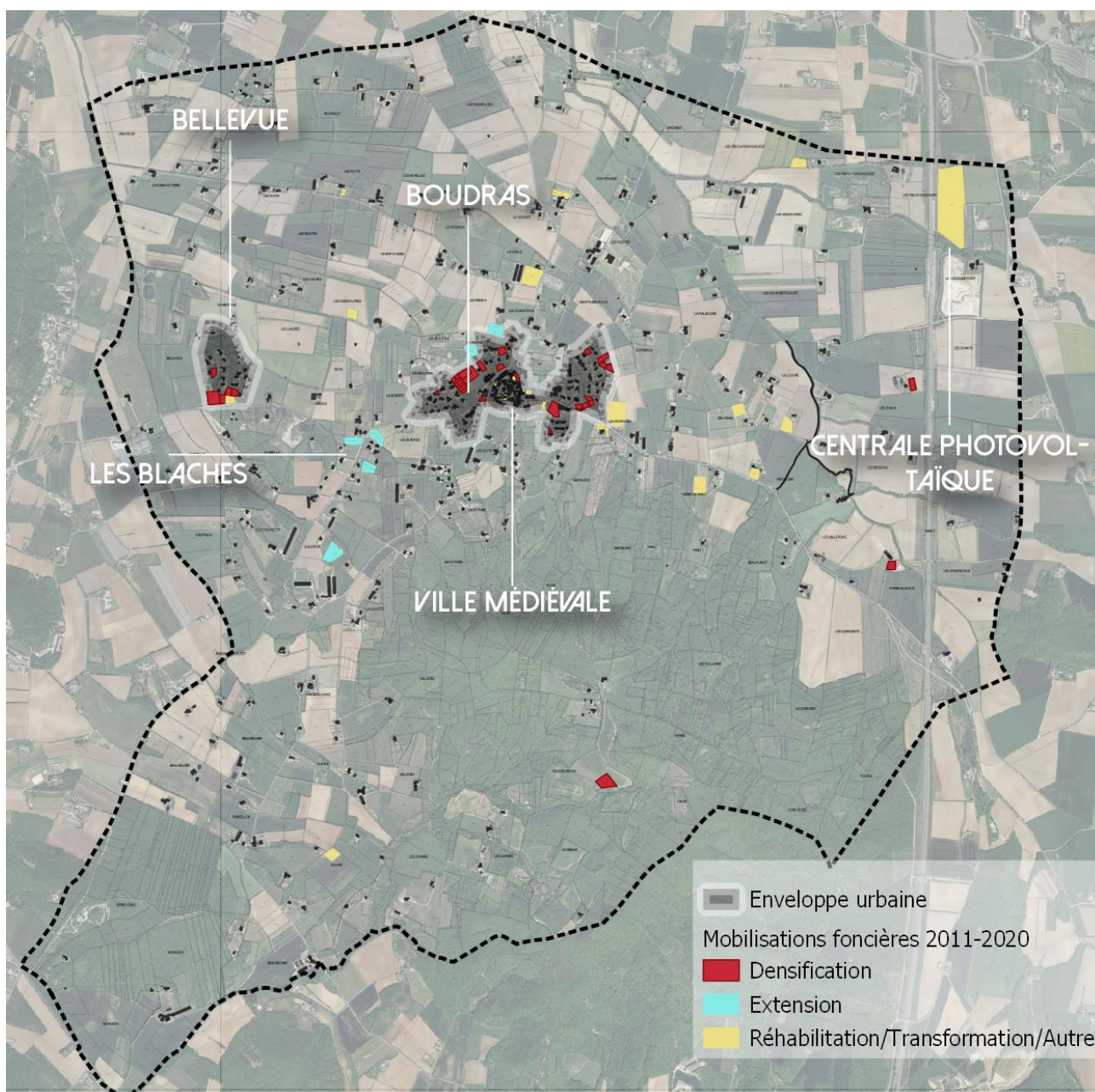


Figure 79. Localisation des terrains mobilisés sur la période 2011-2020 par types de mobilisation. Source 2BR

On compte beaucoup d'opération de réhabilitation transformation de terrains déjà investis. Cela concerne aussi bien la vieille ville (très positif pour la préservation du patrimoine architectural sous réserve de ne pas dégrader les caractéristiques et aménité du patrimoine ancien), que dans l'ancien patrimoine agricole (forme d'économie foncière mais risques de conflits d'usage et besoins en déplacements).

Les extensions urbaines (extension de la tâche urbaine) se situent principalement sur les Blâches. Ces extensions sont peu nombreuses, mais les effets de mitages sont forts sur les Blâches.

Dans l'enveloppe urbaine, on compte plusieurs opérations de densification. Compte-tenu du mitage existant en 2010, on trouvait à cette date-là de reliquats de agricoles disséminés au milieu des tissus urbains constitués. Ainsi, certaines opérations de densification ont eu pour conséquence, malgré ce qui pourrait apparaître contradictoire mais ne l'est pas, d'impliquer la consommation de terres agricoles. C'est le cas notamment sur le secteur des Boudras qui correspondait à des terrains agricoles ou encore à certaines constructions le long de la RD142 sur la partie Est de la commune.

1. Mobilisation et consommation foncière totale sur la période 2011-2020

Parmi les diverses mobilisations, une **partie importante des terrains relève de terrains déjà investis** concernés par les opérations de réhabilitation ou transformation.

Mobilisation et consommation foncière 2011-2020 (en ha)			
	<i>Surfaces mobilisées</i>	<i>Foncier consommé</i>	<i>dont naturel/agricole</i>
Extension	2,5	2,5	2,5
Densification	4,3	4,3	1,3
Réhabilitation-transformation	5,4	0	0
Autre : centrale photovoltaïque	5,3	0	0
Total	17,5	6,8	3,8

Un total de 17,5 hectares de terrains a été mobilisé, toutes destinations confondues et tous types de mobilisation confondus.

Parmi les diverses mobilisations, une **partie importante des terrains relèvent de terrains déjà investis** (réhabilitation – transformation et autre) qui regroupe les opérations de réhabilitation ou transformation de bâtiments déjà existants, des opérations à destination agricole qui ne relève pas des fonctions urbaines. On compte ainsi environ 10,7 hectares de terrains mobilisés correspondant à des opérations diffuses, des constructions agricoles, ou encore à l'opération de centrale photovoltaïque réalisée sur le site d'une ancienne carrière (pas d'urbanisation et pas de destruction de terres naturelles fonctionnelles).

En conséquence, les consommations foncières correspondent à moins de la moitié des terrains mobilisés, ce qui est positif en matière de rationalisation foncière. En matière de foncier consommé à proprement parlé, la période 2011-2020 a vu **l'investissement d'environ 6,8 hectares de terrains non bâtis (densification et extension)**. Parmi ces terrains non-bâtis, **env. 3,8 hectares de terrains qui avaient jusqu'alors une fonction agricole ou naturelle** (bien que certains de ces terrains étaient situés dans l'enveloppe urbaine, comme par exemple sur le secteur des Boudras).

Mobilisation 2011-2020 par destination (en ha) hors centrale				
	<i>Extension</i>	<i>Densification</i>	<i>Réhabilitation</i>	<i>Total</i>
Activités			1,1	1,1
Agricole	0,6	0,8	0,9	2,3
Commerce				0,0
Equipement		0,3		0,3
Logement	1,9	3,1	3,5	8,5
			TOTAL	12,2
Mobilisation 2011-2020 par destination (en ha) hors centrale				
	<i>Extension</i>	<i>Densification</i>	<i>Réhabilitation</i>	<i>Total</i>
Activités			9%	9%
Agricole	5%	7%	7%	19%
Commerce				0%
Equipement		3%		3%
Logement	16%	26%	28%	69%
			TOTAL	100%

Le logement est le secteur qui a généré de loin le plus de mobilisation de terrain avec 8,5 hectares soit 72% des terrains mobilisés (hors centrale photovoltaïque). Dont une part importante en densification et en réhabilitation (plus vertueux que l'extension) qui représentent près de 78% des terrains mobilisés à destination de logements.

Le second secteur qui a le plus mobilisé est le secteur agricole qui montre un certain dynamisme même si par ailleurs, une partie importante du patrimoine bâti agricole s'est résidentialisée

2. Mobilisation et consommation foncière à destination résidentielle sur la période 2011-2020

La destination résidentielle est ici entendue comme les tissus urbains mixtes à dominante de logement complétée par des équipements, bureaux, services et commerces de proximité. Sont donc pris en compte les chiffres de mobilisations foncières résidentielles au sens strict du terme mais aussi les mobilisations foncières résidentielles mixtes le cas échéant.

Surface des terrains mobilisés et nombre de logements par type d'investissement (destination résidentielle). 2011 - 2020		
Résidentiel	Somme des superficies en ha	Nb logements
Densification	3,1	48
Extension	1,9	13
Réhabilitation	3,5	23
Total général	8,5	84

Proportion des surfaces des terrains mobilisés et du nombre de logements par type d'investissement (destination résidentielle)		
Résidentiel	Somme des superficies en %	Nb logements en %
Densification	37%	57%
Extension	22%	15%
Réhabilitation	41%	27%
Total général	100%	100%

Selon les données transmises par la commune, 84 logements ont été produits sur la période 2011-2020.

C'est au titre des densifications que la commune compte le plus de foncier mobilisé à destination résidentielle sur la période 2011-2020. On compte également une surface totale estimée à 3,5 hectares de terrains réhabilités ou remobilisés pour la production de logement (soit dans la vieille ville, soit dans les zones agricoles très riches en patrimoine bâti). Ainsi, **seul 1,9 hectare de terrains a été investi en extension urbaine, limitant donc l'extension de l'enveloppe urbaine**. Toutefois, cette limitation de l'extension urbaine s'explique aussi par l'existence de fonciers, parfois à vocation agricole, non-investis au cœur même de l'enveloppe urbaine. **La dynamique de densification connue sur la commune sur les 10 dernières années et en partie vertueuse mais a également réduit des surfaces agricoles.**

62% ont été produits par densification contre seulement 15% en extension. **On trouve ici une forme de rationalisation foncière permise par l'opération des Boudras notamment.**

La proportion des surfaces mobilisées en extension ou en réhabilitation par rapport à la totalité des surfaces mobilisées à vocation résidentielle est supérieure à la part des logements créés ou réactivés dans ces deux cas de figure par rapport à la totalité des logements produits (exemple, les extensions urbaines représentent 22% des terrains mobilisés pour seulement 15% des logements produits).

Surface des terrains mobilisés et nombre de logements par type d'investissement (destination résidentielle). 2011 - 2020		
Résidentiel	Somme des superficies en ha	Nb logements
Collectif ou équivalent	0,3	15
Groupé	1,1	22
Individuel	7,1	47
Total général	8,5	84

Proportion des surfaces des terrains mobilisés et du nombre de logements par type d'investissement (destination résidentielle)		
Résidentiel	Somme des superficies en %	Nb logements en %
Collectif ou équivalent	3%	18%
Groupé	13%	26%
Individuel	84%	56%
Total général	100%	100%

Sur les 84 logements, 56% sont des maisons individuelles pures. Il s'agit du produit majoritairement développé. **Cette part est très importante et n'aura pas permis de développer de manière substantielle d'autres typologies d'habitat, moins consommatrice de foncier et répondant à des besoins spécifiques de certains ménages et/ou à certains moments des parcours résidentiels.**

Les logements collectifs ou équivalents correspondent soit à la construction d'appartements (logements disposant de parties communes avec d'autres logements) ou d'habitat individuel groupé présentant une densité équivalente à du logement collectif même s'il ne dispose pas de parties communes. Entre 2011 et 2020, malgré l'opération des Boudras, notamment, **la part de collectif ou équivalent est la moins représentée parmi les logements produits (18%)**, mais traduit néanmoins un effort de diversification du parc de logement et de densification. On remarque comment cette catégorie est performante en matière de rationalisation foncière puisqu'elle a permis de réaliser 18% des logements alors qu'elle ne correspond qu'à 3% des terrains mobilisés à destination résidentielle.

La part des logements groupés réalisée est plus conforme aux tendances et objectifs globaux attendus pour une commune de la taille et du profil d'Upie. Avec 26% des logements produits, la commune augmente son offre de cette typologie de logements.

Néanmoins **avec 56% de logements individuels purs produits, la commune maintient une tendance dominante marquée par un parc de logement pavillonnaire.** Les logements individuels purs sont surreprésentés dans les chiffres de la mobilisation foncière avec 81% des terrains concernés pour 56% des logements produits, ce qui montre leur caractère très consommateur de foncier.

Nombre des logements et surfaces "consommées" par typologies de logement			
Résidentiel	Surfaces mobilisées en ha	Surfaces consommées en ha (hors réhabilitation)	Nb logements
Collectifs	0,28	0,22	15
Groupé	1,08	0,75	22
Individuel	7,12	4,05	47
Total général	8,5	5,02	84

Sur les 8,5 ha mobilisés, 5,02 ont générés de la consommation foncière. Ainsi, 5,02 ha ont été consommés au total pour atteindre une production de 84 logements. **Soit une moyenne de près de 17 logements produits par hectare de terrain consommé.** Un chiffre supérieur à ceux d'une production de type lotissement très consommatrice mais un peu inférieure aux tendances attendues en général dans les communes-bourg.

La densité moyenne en collectif ou équivalent est de 68 logement/ha consommé, pour les groupés 29lgt/ha, pour les individuels purs 12 lgts/ha.

B. Mobilisations foncières sur la période 2016-2020

Le SCoT Grand Rovaltain fixe des prescriptions en matière de consommation foncière résidentielle sur la période 2016 – 2025 (puis 2026-2040). Il est donc nécessaire, dans le cadre de la définition d'un projet de PLU compatible avec ce document, de connaître les chiffres de mobilisation et consommation foncière sur la période totale allant de 2016 à 2020.

Mobilisations et consommations 2016-2020			
	<i>Terrains mobilisés</i>	<i>Surfaces consommées</i>	<i>Dont naturel et agricole</i>
Surfaces	2,96	2,09	1,54
%	100%	71%	52%

Entre 2016 et 2020, on comptabilise 32 opérations de constructions impliquant la réalisation de 50 logements, soit environ 10 logements par an en moyenne, 1 opération agricole et 1 opération en matière d'activités.

Au total, 2,96 hectares de terrain ont été mobilisés dont 2,09 de terrains consommés parmi lesquels 1,54 hectares de terrains naturels ou agricoles impactés. Une partie importante de ces terrains agricoles ou naturels correspondent toutefois à des terrains dans l'enveloppe urbaine (opération de Boudras notamment).

Mobilisations et consommations 2016-2020 - RESIDENTIEL			
	<i>Terrains mobilisés</i>	<i>Surfaces consommées</i>	<i>Dont naturel et agricole</i>
Surfaces	2,74	1,88	1,17
			<i>Dont extension urbaine</i>
			0,37

C. Les capacités résiduelles en 2020 du PLU avant révision générale

Sur la base du plan de zonage du PLU de 2006 en vigueur et des capacités foncières restantes dans les zones constructibles, il est possible d'identifier les superficies théoriquement disponibles à l'urbanisation et en conséquence l'estimation du nombre de logements qui pourrait en découler si le PLU n'était pas révisé. Les chiffres obtenus permettront par la suite de comparer les possibilités théoriques du projet de PLU à celles du document d'urbanisme en vigueur en cas de non-révision.

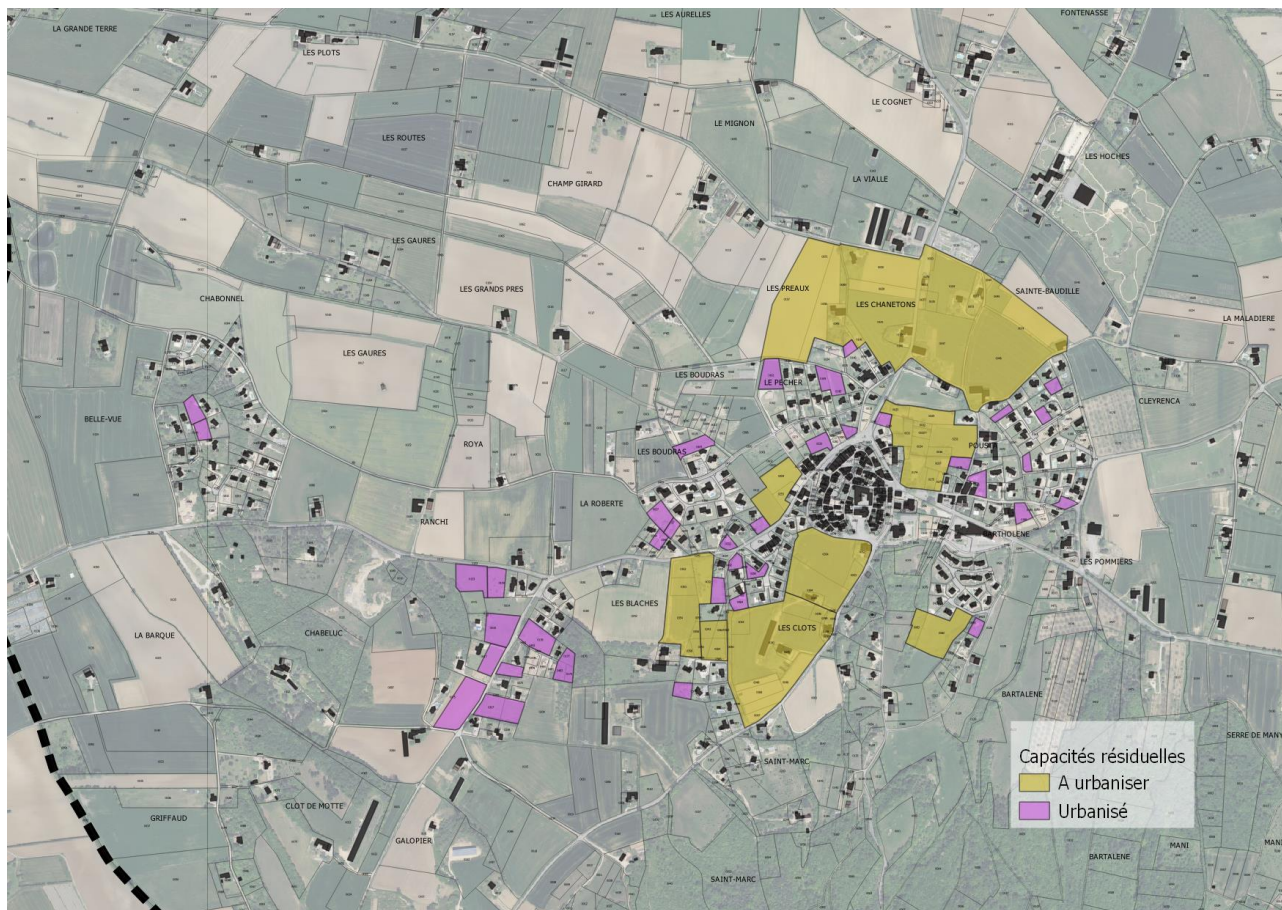


Figure 80. Capacités foncières résiduelles du PLU 2006 en vigueur. Source 2BR

Ont été repérés des terrains classés selon différents types de zonage (urbanisé et à urbaniser)). La méthode de calcul ne prend pas en compte les volontés connues ou non des propriétaires de vendre leur terrain, mais identifie ceux dont la superficie est suffisante pour accueillir des nouvelles constructions. Le chiffre minimum moyen retenu est de 700 m² de terrain disponible (par densification ou extension) pour la création de logement.

Le principal constat est que le PLU en vigueur **prévoit de nombreuses surfaces constructibles** ou à urbaniser. On compte de **nombreuses dents creuses, ou fonds de jardin** dans les zones UC principalement. Mais **c'est surtout l'étendue des zones à urbaniser qui est marquante** et présente une surface équivalente à environ 70% de l'enveloppe urbaine constituée. Alors qu'elles avaient été définies en 2006, ces zones à urbaniser ne sont plus en phase avec les dispositions législatives en vigueur mettant l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain et la rationalisation foncière.

1. Capacités foncières résiduelles totales du PLU de 2006 en vigueur

Surface de terrains consommables résiduels - PLU en vigueur (2021) hors réhabilitation		
Type	Somme des superficies en ha	%
Urbanisé	7,42	19%
A urbaniser	30,73	81%
Total général	38,15	100%

Les capacités résiduelles totales en zones urbaines ou à urbaniser du PLU en vigueur sont de **38,15 hectares au total**. Elles sont près de **6 fois supérieures à la somme des surfaces consommées** sur la période 2011-2020.

Tous les gisements fonciers concernent des zones à vocation résidentielles ou mixtes pouvant toutes accueillir des logements. **On ne compte pas de gisement foncier spécifique aux activités économiques ou aux équipements publics**. On distingue toutefois un terrain constructible en zone UI mais pouvant également admettre la destination logement.

En matière de localisation des capacités, en ce qui concerne **les possibilités de densification, on en retrouve dans tous les secteurs urbains hormis dans la vieille ville**. En effet, les tissus pavillonnaires peu denses qui se sont développés autour de la vieille ville présente une capacité de densification notable, sans négliger toutefois le phénomène de rétention foncière forts dans les tissus pavillonnaires. Les surfaces en densification sont théoriquement de 7,42 hectares mais seule une partie de ces surfaces seront investies dans les prochaines années (approche réaliste). La commune compte deux secteurs urbains qui ne sont pas contigus du noyau urbain : Bellevue et les Blâches. Le premier, dont les espaces boisés sont protégés, dispose de peu de capacités restantes. A l'inverse, on compte de nombreuses capacités sur le secteur des Blâches, toutefois contrariées par le passage de canalisation d'hydrocarbures qui coupent les terrains existants du fait de servitudes d'implantation et de passage.

En matière de **zones à urbaniser, on en retrouve deux formant de grandes dents creuses dans les limites principales de l'enveloppe urbaine**, à savoir le secteur de Boudras dont il reste la partie Sud à investir, et la zone immédiatement au Nord de la place Charlemagne à l'interface entre la polarité d'équipements et la vieille ville.

Puis on compte de **vastes zones à urbaniser au Nord et au Sud de l'enveloppe urbaine présentant une logique forte d'étalement urbain**. Par ailleurs, les secteurs au Sud sont situés dans des zones de relief et tourne le dos au axes et secteurs dynamiques de la commune sur le plan urbain.

Les capacités foncières résidentielles sont clairement surdimensionnées au regard des dynamiques résidentielles réelles de la commune.

Surface de terrains consommables résiduels - PLU en vigueur (2021) hors		
Type	Somme des superficies en ha	Dont terres agricoles/naturelles
Urbanisé	7,42	2,36
A urbaniser	30,73	30,73
Total général	38,15	33,09

87% des terrains consommables sont des terrains naturels ou agricoles. Les 33.09 hectares de terres naturelles ou agricoles **sont près de 9 fois supérieurs** au 3,8 hectares de ce type consommés entre 2011 et 2020.

La commune dispose de plus de plus de 7 hectares de terrains constructibles déjà urbanisés, lesquels correspondent à une somme de terrains diffus permettant une densification mais pas d'urbanisme de projet. En revanche, avec les zones à urbaniser bien localisées des Boudras et au nord de la place Charlemagne, **la commune compte des capacités foncières permettant une approche et des leviers en matière d'urbanisme de projet** (composition urbaine, densité organisée, mixité sociale, espaces publics, accroche urbaine et réorganisation ou renforcement fonctionnel des secteurs urbains...).

2. Capacités foncières résiduelles à destination résidentielle

Afin de réaliser une estimation du nombre de logements théoriquement réalisables dans le PLU en vigueur (capacités résidentielles), pour chaque terrain constructible identifié, une densité moyenne constructible a été appliquée cohérente avec les densités autorisées par le PLU, les leviers réglementaires utilisables par les pouvoirs publics (OAP notamment pour les grands tènements) et les tendances du marché immobilier observées par rapport aux projet réalisés ces dernières années. la somme obtenue correspond aux capacités résidentielles brutes du PLU en vigueur (sans prise en compte du phénomène de rétention foncière).

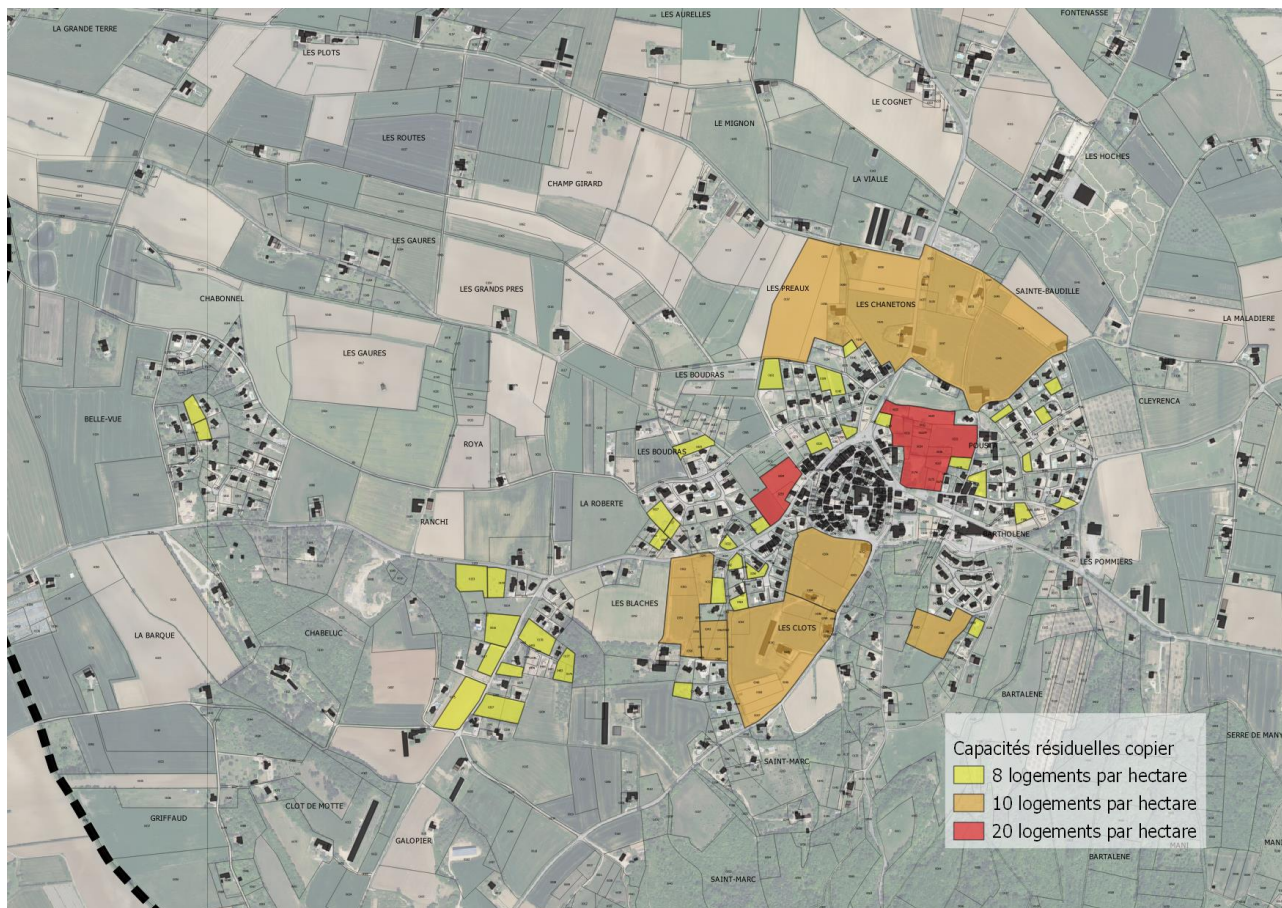


Figure 81. Capacités foncières résidentielles. Source : 2BR

Les capacités totales en matière de logement s'avèrent surdimensionnées au regard de la dynamique des 10 dernières années, notamment la part des capacités en extension urbaine.

Capacités résidentielles - PLU en vigueur (2021) hors réhabilitation		
Type	Somme des superficies en ha	Logements estimés (arrondi)
Boudras et Charlemagne (20lgts/ha)	3,71	74
Zones à urbaniser (10 lgts/ha)	27,02	270
Zones urbaines (8 lgts/ha)	7,42	57
Total général	38,15	401

Les capacités résiduelles du PLU pourraient permettrait théoriquement la réalisation de plus d'environ 400 logements. Pour rappel le parc de résidences principales actuel est d'environ 600 unités. Il s'agit d'une capacité d'accueil d'environ 700 à 800 nouveaux habitants sur la commune.

Synthèse consommation et capacités foncières	
Forces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Une part importante de logements produits par transformation ou réhabilitation de bâtiments existants. - Un nombre significatif de réhabilitation dans la vieille ville. - Un phénomène important de densification des tissus pavillonnaires constitués. - Plusieurs projets agricoles récents qui montrent un dynamisme dans ce secteur. - Une part limitée de terrains naturels ou agricoles consommés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des tènements fonciers importants dans l'enveloppe urbaine > Boudras – place Charlemagne. - De nombreuses capacités résiduelles résidentielles ou mixtes en densification des tissus urbains existants.
Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une densité moyenne de production de logements légèrement faible (17 logements/ha consommé). - Pas assez de mixité des typologies d'habitat dans les logements produits durant les 10 dernières années. - Peu de développements économiques et pas de développement commercial, notamment de proximité, sur les 10 dernières années. - De trop nombreuses surfaces constructibles ou à urbaniser dans le PLU en vigueur. - Des zones à urbaniser surdimensionnées et dans une logique très prononcée d'étalement urbain. - Des capacités résiduelles résidentielles surdimensionnées. - Pas de capacités foncières en matière d'activité, notamment pour les activités générant des nuisances ou des besoins spécifiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de capacités foncières en matière d'activité, notamment pour les activités générant des nuisances ou des besoins spécifiques. - Les transformations ou changements de destination du patrimoine bâti agricole peut induire des conflits d'usage et situe les logements loin des équipements et services. - Les capacités diffuses restantes dans les tissus urbains déjà constitués n'offrent pas tous les leviers pour un urbanisme de projet. - La densification ne doit pas affecter le bon fonctionnement des tissus urbains ni dégrader la qualité de vie locale. - Le secteur des Blâches disposant de plusieurs capacités foncières est situé en discontinuité de la tâche urbaine principale et est traversé par des canalisations d'hydrocarbures.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

Réduire drastiquement les capacités foncières dans une logique de réduction maximale de l'étalement urbain.

Tirer parti des capacités de densification existantes dans les tissus urbains.

Encadrer et rationaliser les possibilités de densification afin de préserver le bon fonctionnement des tissus urbains et des quartiers et préserver la qualité du cadre de vie local.

Prévoir des capacités foncières (nouveaux investissements ou réhabilitations sur des gisements fonciers de taille suffisante et de localisation adaptée) qui permettent la mise en place d'un urbanisme de projet : composition urbaine, densité organisée, mixité sociale, espaces publics, accroche urbaine et réorganisation ou renforcement fonctionnel des secteurs urbains...etc.

Tirer parti des deux grands tènements fonciers situés dans l'enveloppe urbaine principale ou à proximité immédiate : partie restante de Boudras et le Nord de la place Charlemagne.

Augmenter la part de logements denses. Les insérer dans une démarche de composition urbaine qualitative et adaptée.

Permettre la transformation et la réhabilitation du patrimoine bâti existant en zone agricole en évitant les conflits d'usages avec le monde agricole et en privilégiant les secteurs les plus proches du centre urbain.

Prévoir des capacités d'accueil et de développement pour les activités économiques. Notamment pour le commerce de proximité en centralité et pour les activités pouvant générer des nuisances peu compatibles avec les tissus mixtes-résidentiels.

Contenir les développements dans les enveloppes urbaines secondaires (Les Blâches, Bellevue).