

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

## REVISION GÉNÉRALE

### DOSSIER D'APPROBATION

RÉVISION PRESCRITE LE 10 JUILLET 2020  
PROJET APPROUVÉ LE 03 NOVEMBRE 2025



3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE D'UPIE

**Définition des OAP** : L'article L.151-6 du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

L'article L.151-6-2 impose que des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » soient définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ailleurs, l'article L.151-6-1 impose lui que les OAP définissent un « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7, les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

**Portée juridique** : « Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées » doivent être **compatibles** avec les OAP (L.152-1 CU).

**Contenu** : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension.

## **Sommaire**

- OAP 1 : CHARLEMAGNE .....	3
- OAP 2 : VIEILLE VILLE.....	8
- OAP 3 : TRAME VERTE ET BLEUE.....	13
- ECHEANCIER DES ZONES A URBANISER.....	21

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## CHARLEMAGNE

### Objectifs généraux sur le périmètre de 1 hectare environ

- Recentrer la dynamique démographique et d'usages de la commune autour de la place Charlemagne (et favoriser une densité de centre village autour de la place).
- Permettre l'accueil d'activités commerciales et/ou de services en rez-de-chaussée donnant sur la place.
- Créer une façade urbaine et architecturale de qualité au Nord de la place.
- S'insérer dans le réseau de supports piétons existants ou à créer dans le secteur autour de la place Charlemagne.

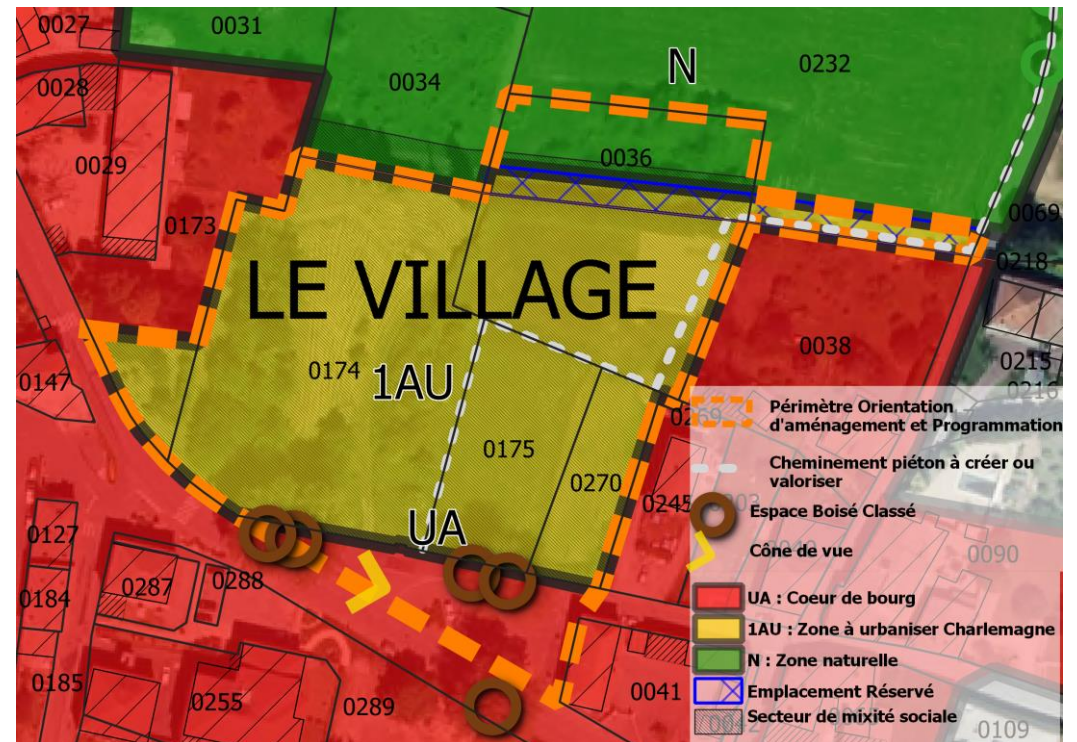


Figure 1. Extrait du zonage n°1



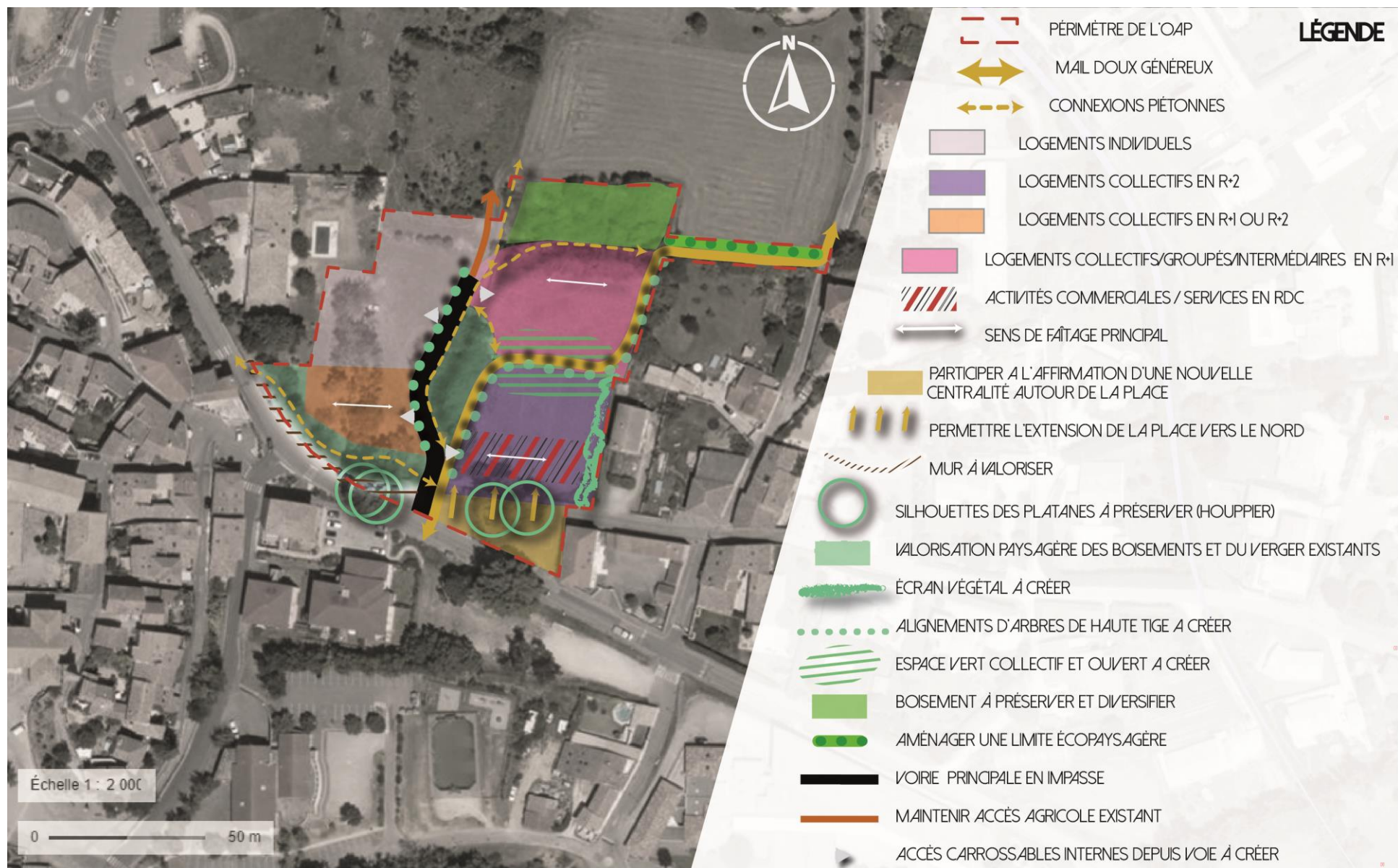


Figure 2. Schéma de principes OAP Charlemagne

## **PROGRAMME OAP (OPPOSABLE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE) :**

### **Programmation**

- 35 logements à produire maximum (soit une densité de 40 logements à l'hectare environ sur la zone 1AU). Environ 20 logements seront produits durant la première phase. Environ 15 logements seront produits durant la seconde phase (voir l'échéancier p.21).
  - 2 individuels dans le secteur dédié à cette typologie. Le reste correspondra à des logements collectifs ou groupés/intermédiaires lorsque cela est précisé dans le schéma de principes.
  - L'opération comprendra principalement une offre de petits logements avec au minimum deux tiers de T2 et T3 (*soit environ 20*).
  - Le reste des logements sera alloué à du logement T4 ou plus.
  - L'opération comptera environ six logements locatifs aidés et environ cinq logements en accession aidée à minima.
  - Le rez-de-chaussée du bâtiment donnant au Nord de la place sera dédié aux activités commerciales, de restauration ou de services.

### **Desserte et organisation viaire**

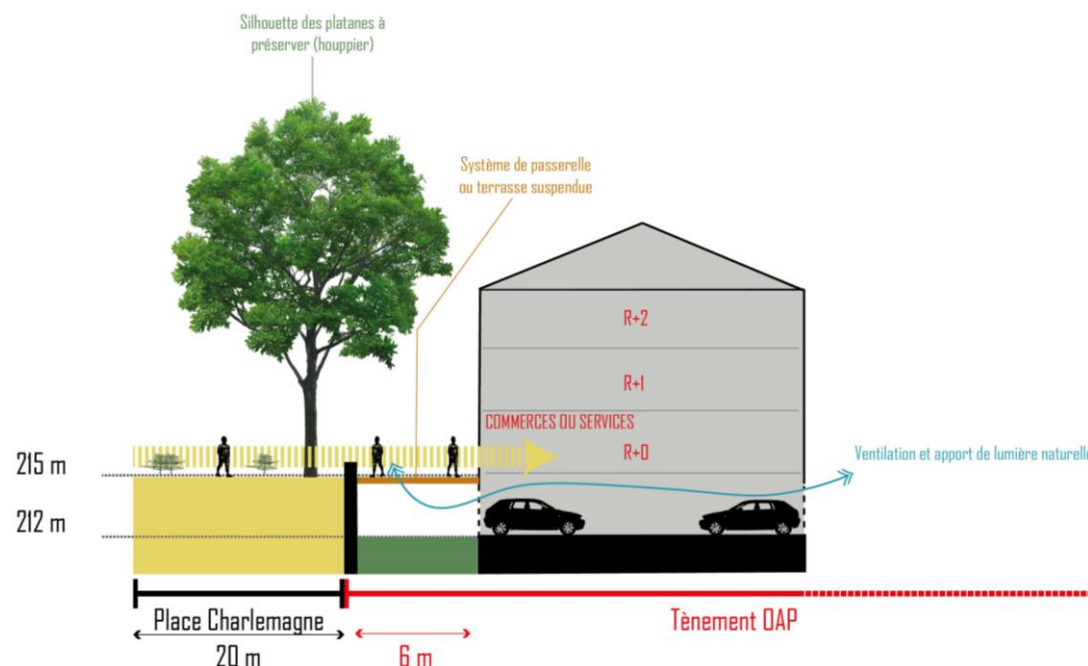
- L'accès carrossable et piéton s'effectuera à l'Ouest de la place depuis l'accès naturel existant.
- Organiser le maillage du nouveau quartier en priorité autour des usages piétons, mettre en valeur de manière générale les mobilités actives et favoriser une logique d'ouverture du quartier sur le centre-village.
- Créer un mail piéton d'une largeur de 3 à 5 mètres minimum dans le sens Nord Sud (« mail doux généreux ») : il traversera le tènement de l'OAP entre les opérations en R+2 et celles en R+1, permettant une séparation franche entre la voirie d'accès pour les véhicules motorisés et les déplacements doux.
- Un bouclage modes-doux pourra être obtenu en connectant ce mail à la rue du Tacot via les parcelles 0036 et 0232.
- L'aménagement du tènement ne devra pas obérer l'accès aux parcelles situées au Nord, notamment pour l'accès des engins agricoles.
- Une voie carrossable en impasse et à double sens devra être réalisée avec les caractéristiques suivantes :
  - Une largeur de chaussée de 5 mètres devra être respectée,
  - La voie sera doublée d'un trottoir de 1,5 mètre de largeur minimum,
  - Le retournement des véhicules s'effectuera dans les lots ou parties internes de l'opération en limitant les systèmes de retournement consommateurs de foncier.

- Permettre la réalisation d'un itinéraire de balade sur les limites Nord et Nord-Ouest du tènement et ne pas obérer l'éventuel prolongement des itinéraires piétons en direction de Valsoyo, de la Chapelle Sainte-Baudille et des rives du ruisseau.

### **Composition urbaine et architecturale**

- Les sens de faîtage principaux repérés au schéma de principes devront être respectés.
- Le Nord de la place Charlemagne sera fermé, qualifié et habillé par la réalisation d'un bâtiment. Ce bâtiment en R+2 côté place sera implanté sur la longueur de la limite Nord de la place depuis l'angle formé par le bâtiment de l'ancienne école et sur 30 mètres linéaires environ (voir schéma de principes).
- Afin de préserver le houppier des platanes au Nord de la place, il sera favorisé une extension de la place jusqu'à 6 mètres de recul environ depuis sa limite actuelle (voir schéma de principes). Le mur de soutènement marquant la limite actuelle sera préservé pour contenir les mouvements de sols. Des parties du débord de ce mur de soutènement au-dessus du niveau de la place pourront être ouvertes.
- Les niveaux (étages) indiqués au schéma de principes devront être respectés et calculés à partir du point haut du terrain au droit du bâtiment ou au niveau de la place pour le bâtiment formant la limite Nord.

Figure 3 : Coupe de principes des constructions en bordure de la place OAP Charlemagne



*Lorsqu'il existe un dénivelé suffisant, les niveaux semi enterrés côté bas du terrain ne sont pas pris en compte dans le décompte des niveaux. Il est recommandé de tirer parti de ces niveaux complémentaires pour y accueillir les offres de stationnement résidentiel (voir coupe de principe en Figures 1 et 2).*

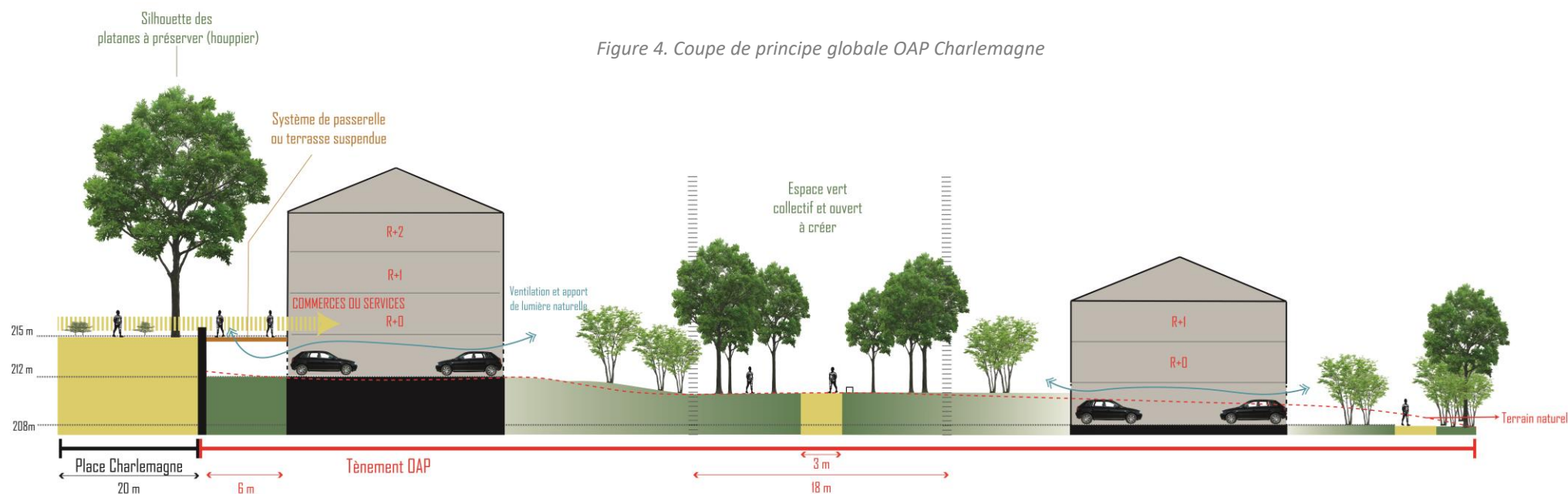
- Qualité des façades sur rue : animer les façades sur rue en reprenant des caractéristiques du bâti patrimonial (volets, rythme et types d'ouvertures, traitement des toitures...). Le traitement de la façade du bâtiment donnant sur la place devra en particulier être très qualitatif et mettra en valeur les locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

- Préserver le mur longeant la partie Ouest de la limite Sud du tènement (voir schéma de principes).
- Les bâtiments devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance thermique et environnementale.

### **Traitement des espaces extérieurs et présence végétale**

- S'inscrire dans l'environnement existant et respecter l'ambiance végétale remarquable autour de la Place Charlemagne créée par les platanes, les aménagements paysagers divers et la dimension arborée des terrains aux alentours.
- Les aménagements et constructions préserveront de manière stricte le houppier des platanes situés à proximité du tènement de l'OAP.
- Le tènement de l'OAP devra compter 40% d'espace verts communs ou privatifs (jardins individuels ou collectifs – hors boisement à préserver au Nord) dont environ 30% d'espaces de pleine terre. Ces espaces devront être arborés.
- Les voies pour les modes doux et carrossables seront doublées d'alignement d'arbres.
- Sur la partie Est de l'OAP, un espace vert collectif et ouvert d'une largeur de 18 mètres minimum devra être créé entre les deux bâtiments collectifs
- Des plantations arbustives ou d'arbres de hautes tiges permettront de créer des écrans végétaux en limites de l'opération tel qu'indiqué au schéma de principes. En particulier, une lisière tampon végétale devra être créée en limite Nord et offrir une transition entre l'opération et le secteur agricole voisin. Cette lisière devra intégrer des éléments arborés (feuillus) de basses et hautes tiges pour créer des zones potentielles variées d'habitats/nidification pour la petite faune (oiseaux, chiroptères, reptiles...) et assurer l'insertion paysagère de l'opération depuis les abords de l'enveloppe urbaine.
- Les espaces boisés repérés au schéma de principes devront être préservés. De plus, le boisement le plus au Nord devra davantage être diversifié.

Figure 4. Coupe de principe globale OAP Charlemagne

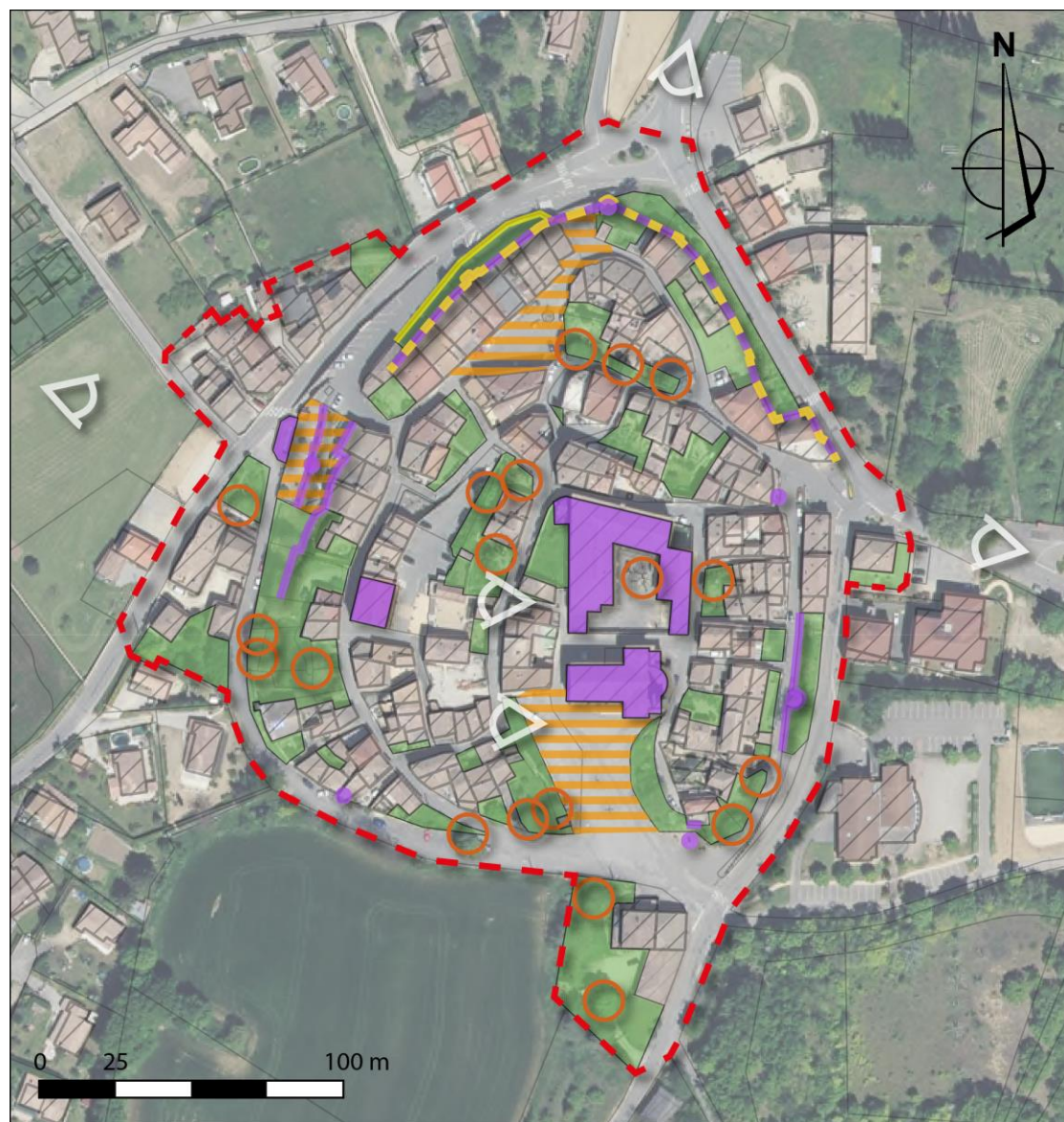














**PROGRAMME OAP (OPPOSABLE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE) :**



**LÉGENDE**

**RAPPELS DU RÈGLEMENT :**

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

**DISPOSITIONS DE L'OAP :**





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

Figure 6. Schéma de principes OAP Vieille ville

**1** – Requalifier et mettre en valeur le mur de soutènement en entrée de ville Nord par un habillage végétal des lieux.



**2** – Requalifier les remparts Nord par une harmonisation des ouvertures : Travail sur des encadrements, homogénéisation des menuiseries (fenêtres à 2 vantaux en croisée, volets à battants, redimensionnement des ouvertures pour une cohérence de dimensions à l'échelle du rempart). Suppression des édicules, cabanes, petites annexes. Meilleure insertion des éléments techniques (canalisations, etc...). Aménagement paysager et qualitatif des pieds de remparts.





**3** – Formaliser les solutions de stationnement sur la place Paul Mially et requalifier l'espace en véritable placette.



**4** – Renforcer la présence végétale sur la place de l'église et engager une requalification paysagère des lieux.





**5** – Créer un espace public végétal ou un petit square au-dessus du lavoir.



**6** – Les pieds de porte et de façades doivent être accompagnés et animés par des compositions florales et paysagères.



*Végétalisation de pied de porte*

### Contexte et enjeux

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme). Cela se traduit par la réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB).

La nature est à l'origine de nombreux services pour l'homme : qualité du cadre de vie et des paysages, régulation de l'eau et de sa qualité, filtration de l'air, pêche, chasse...

Identifier la trame verte et bleue est donc aussi l'occasion de valoriser les synergies qui peuvent exister entre l'homme et la nature pour un bénéfice mutuel.

On parle alors d'une trame verte et bleue multifonctionnelle.

### Définition de la trame verte et bleue

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire.

Elle est associée à plusieurs objectifs :

- (Re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, de migrer, de s'alimenter, de se reproduire, de fuir des conditions défavorables... ;
- Mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans l'aménagement des territoires ;
- Pérenniser les services rendus par la nature à l'homme.

La trame verte et bleue est constituée de deux composantes, une composante verte associée aux milieux terrestres et une composante bleue associée aux milieux aquatiques et humides.

A l'intérieur de ces composantes, on distingue :

- Les **réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés « cœurs de nature », ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos, etc.), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces.
- Les **corridors** qui relient ces réservoirs : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...), donc de favoriser la connectivité du paysage.

Les réservoirs et les corridors forment les continuités écologiques.

### **La trame verte et bleue communale**

Différents types d'habitats sont identifiés dans la trame verte comme réservoir de biodiversité du fait de leur plus forte valeur écologique :

- grands espaces forestiers de la commune : chênaies pubescentes, plantations de résineux, érablaies de pentes, chênaies acidophiles ;
- pelouses sèches : pelouses semi sèches, pelouses très sèches ;
- vergers : uniquement les vergers extensifs.

Dans la trame verte, la sous-trame « haie » sert au déplacement des espèces et comme refuge. Elle est composée des alignements d'arbres, des haies champêtres, des haies ornementales.

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

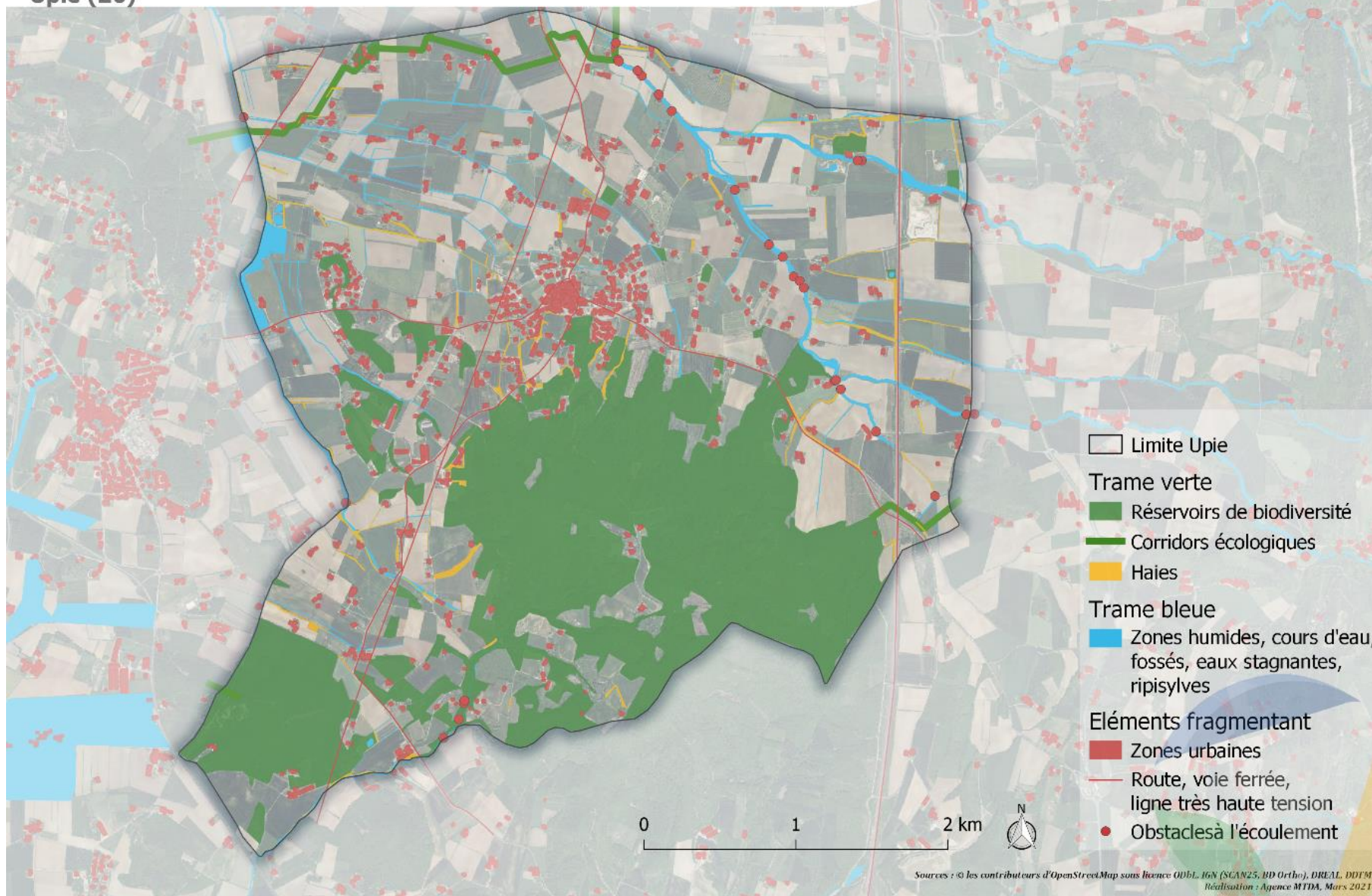
Concernant la trame bleue, les réservoirs de biodiversité sont constitués par les zones humides, les eaux stagnantes, les cours d'eau, les fossés humides et les ripisylves. Concernant ces trois derniers, ils exercent deux fonctions dans les continuités écologiques car ils sont également considérés comme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

La trame verte et bleue ainsi identifiée subit des fragmentations dues aux obstacles suivants : les réseaux routiers et ferroviaires structurant du territoire, la ligne à très haute-tension qui se superpose aux réseaux identifiés ci-dessus, les zones urbanisées, les obstacles à l'écoulement des cours d'eau.

La trame verte et bleue est présentée sur la carte suivante.

## Trame verte et bleue

### Upie (26)





## **Principes généraux d'aménagement**

### **Nature en ville**

Les milieux urbains sont par définition peu favorables à la biodiversité. Cependant, dans un contexte de changement climatique, la ville doit s'adapter à ces nouvelles problématiques afin de conserver un cadre et un environnement de vie agréable pour les habitants. La nature en ville intègre donc :

- L'augmentation de la biodiversité en milieu urbain à travers la gestion des espaces verts et des plantations ;
- La limitation des inondations via le ruissellement urbain en limitant les surfaces imperméabilisées ;
- La lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- L'apport de services socio-culturels avec la requalification des espaces publics.

Plusieurs secteurs au sein du tissu urbain correspondent à cette définition de la nature en ville. Il s'agit d'espaces verts, cours d'eau, jardins. Le tissu urbain doit garder son caractère vert.

La nature en ville doit aussi être prise en compte dans les nouveaux aménagements avec la mise en place des objectifs suivants :

- Respecter un calendrier d'intervention en évitant de commencer les travaux pendant les principales périodes de sensibilités pour la faune sauvage (mars à août à éviter) ;
- Intégrer les continuités écologiques en proposant des plantations et espaces verts favorisant le déplacement de la faune (principe de micro-corridors écologiques) ;
- Choisir des essences locales et adaptées aux caractéristiques du site pour les plantations et au changement climatique ;

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser les stationnements perméables, sauf en cas d'impossibilité pour des raisons techniques ;
- Désimperméabiliser les sols : parking, voiries, zones d'activité, cour d'école.

### **Végétal**

- Mise en place de bandes enherbées, haies, arbres isolés : cela crée des abris pour la faune (insectes, oiseaux, flore...). Les fleurs mellifères favoriseront les insectes pollinisateurs.
- Plantation de haies composées de plusieurs strates avec des espèces locales et adaptées.
- Construction de toitures (avec installation de végétation spontanée) ou façades végétalisées (utilisation d'une végétation épaisse et enchevêtrée) permettant de constituer des espaces de repos et de nidification de l'avifaune et des gîtes hivernaux pour les insectes.
- Plantation d'espèces locales uniquement.
- Ne pas planter d'espèces exotiques envahissantes.

### **Création de gîtes**

- Installation de gîtes à chauves-souris en hauteur, à l'abri des vents dominants et proches d'un point d'eau, lors de la destruction

d'arbres. Intégrer une réflexion sur les espèces afin d'adapter les gîtes (type et localisation).

- Favoriser l'installation d'hôtels à insectes proches des bandes enherbées, avec semis de plantes mellifères (si la flore locale n'en produit pas assez).
- Inciter à la mise en place de muret en pierre sèche, ou gabion, utilisation de surfaces de bâti avec porosités pour favoriser l'intégration des espèces nichant ou gîtant dans les fissures, les trous, les anfractuosités des murs. De même, un toit à rebords facilite la construction de nids d'hirondelles par exemple.

Ces installations remplissent deux objectifs : d'une part l'intégration de la biodiversité sur le site, mais aussi la sensibilisation des visiteurs à leur présence et les manières de les accueillir en milieu urbain. C'est pourquoi il est pertinent de disposer des panneaux explicatifs proches de ces installations.

## Clôture

A l'échelle de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...), la principale fragmentation des continuités écologiques s'opère au niveau des clôtures qui constituent un obstacle au déplacement de ces espèces.

Des dispositions réglementaires sont fixées concernant les clôtures en zones naturelles et agricoles pour que ces éléments de fragmentation laissent libre la circulation des animaux sauvages (voir règlement).

De plus, les clôtures seront préférentiellement végétales.



*Exemples d'ouvertures dans un grillage et un muret prévues pour le passage de la petite faune*

## Orientations

### **Préserver les réservoirs, supports de biodiversité**

Une attention particulière sera portée sur les interfaces entre les espaces urbanisés et les réservoirs de biodiversité. Les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles ou naturels doivent être traitées de façon soignée, considérant leurs rôles :

- dans la protection des habitants et la réduction de la pollution, liée aux produits phytosanitaires ;
- écologique, en participant à l'amélioration des continuités écologiques entre le milieu urbain et agricole ;
- paysager, en tant que transition entre deux espaces de nature différente.

Ces interfaces devront être aménagées d'une haie vive d'essences diversifiées adaptées au sol, au climat et au paysage.

Des espèces à enjeux sont présents sur la commune. Notamment, au nord du zoo, des pelouses sèches comprenant des orchidées remarquables sont

présentes. Une paroi rocheuse est présente. Cette dernière est jonchée de cavités dont une est occupée par un couple de Guêpier d'Europe (*Merops apiaster*). Tout projet devra démontrer de ne pas impacter les orchidées et les guêpiers d'Europe.

### **Préserver les cours d'eau, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**

Les cours d'eau sont des éléments majeurs dans la fonctionnalité des continuités écologiques. Ils permettent non seulement le déplacement des espèces aquatiques et terrestres (sur les berges) mais aussi le transport des sédiments nécessaire au maintien des stocks sur le littoral.

Les cours d'eau sont protégés dans le règlement par une prescription graphique.

Les fossés devront être entretenus afin de pas entraver l'écoulement naturel des eaux et de contribuer au bon état écologique. Il s'agit de périodiquement : enlever les embâcles et curer les fossés si cela devient vraiment gênant pour la libre circulation de la faune aquatique.

### **Préserver les zones humides**

On appelle « zone humide » une portion du territoire, naturelle ou artificielle, caractérisée par la présence de l'eau. Une zone humide peut être, ou avoir été, en eau, inondé ou gorgé d'eau de façon permanente ou

temporaire. L'eau peut y être stagnante ou courante, douce, salée ou saumâtre.

Elles jouent un rôle fondamental à différents niveaux :

- Elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses, plus particulièrement sur les têtes de bassin versants où elles contribuent à la dénitrification des eaux.
- Elles constituent un enjeu majeur dans la conservation de la biodiversité : de nombreuses espèces végétales et animales sont inféodées à la présence de milieux humides.
- Elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau en agissant comme des éponges et participent à la prévention des inondations et à la limitation des étiages.

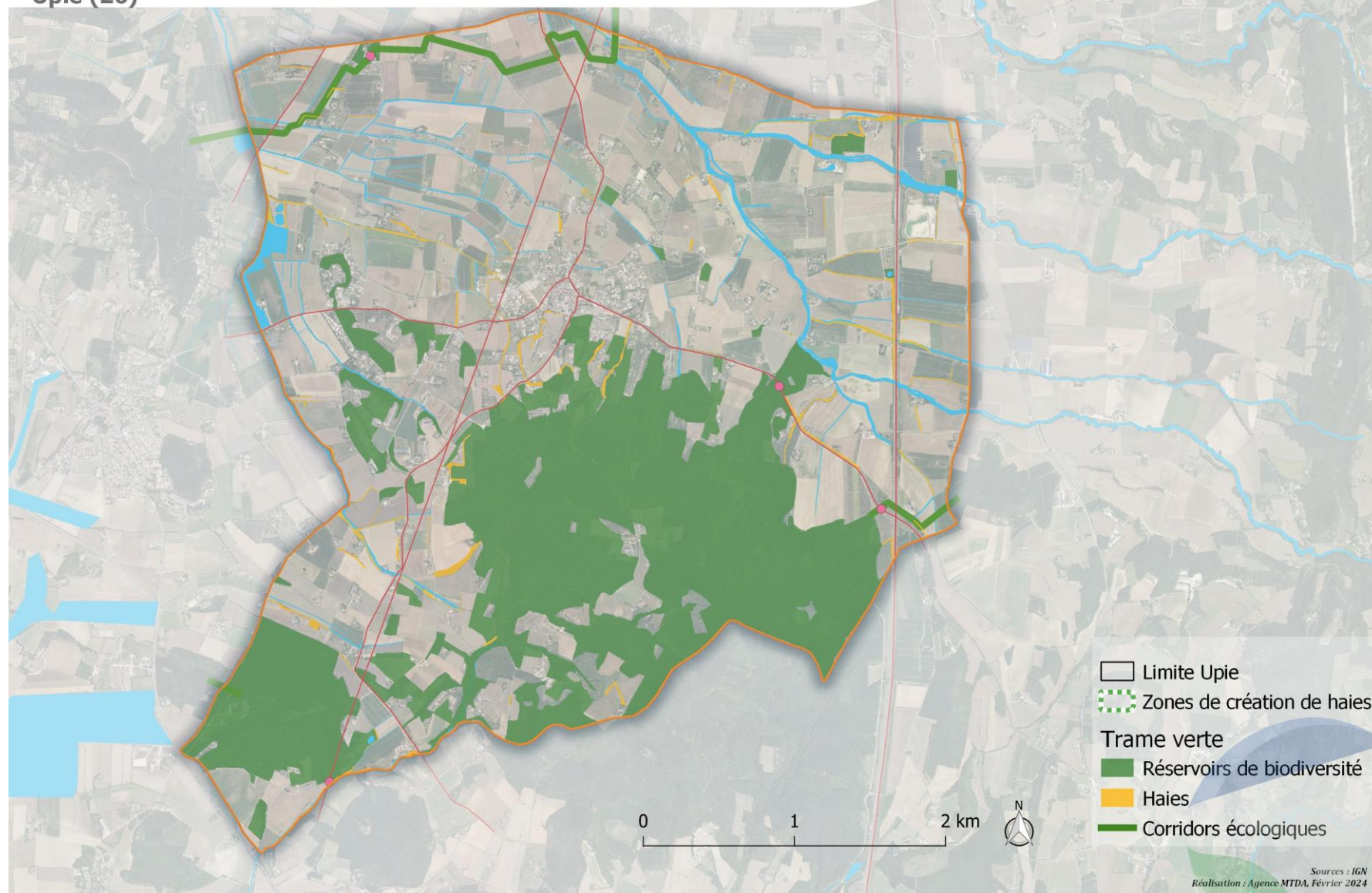
Les zones humides sont protégées dans le règlement par une prescription graphique.

### **Préserver et restaurer les corridors forestiers, arbustifs, haies**

- Réalisation d'ouvertures dans les grillages et murets déjà existants qui font obstacle aux corridors forestiers et arbustifs, pour le passage d'espèces comme le hérisson mais aussi certains reptiles et amphibiens, mise en place de clôtures laissant passer la faune.
- Plantation de haies pour reconnecter les réservoirs de biodiversité (zones localisées sur la carte).

## Restauration des corridors de la trame verte

### Upie (26)





## Liste d'essences locales

*Acer campestre*

*Colutea arborescens*

*Cornus sanguinea*

*Cornus mas*

*Coronilla glauca*

*Crataegus monogyna*

*Globularia alypum*

*Juniperus communis*

*Lonicera etrusca*

*Lonicera periclymenum*

*Lonicera xylosteum*

*Morus alba*

*Morus nigra*

*Prunus dulcis*

*Prunus mahaleb*

*Quercus pubescens*

*Tilia cordata*

### Milieux humide :

*Alnus glutinosa*

*Betula pendula*

*Fraxinus angustifolia*

*Fraxinus excelsior*

*Frangula alnus*


*Populus alba*

*Populus nigra*

*Salix alba*

## ECHEANCIER DES ZONES A URBANISER

Conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Zones	Superficie	Situation	Echéance/ouverture
1AU	0,9 Ha		<p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la signature de l'ordre de service des travaux les plus contributifs au retour à la conformité en assainissement. Cette échéance sera définie entre la collectivité et les services de L'État</p>

L'investissement de la zone 1AU devra suivre un phasage afin de lisser la création de logements dans le temps. Les aménagements pourront se faire dans le respect de l'aménagement d'ensemble du site pouvant tout en respectant le découpage suivant :

- La phase 1 pourra être construite dès l'atteinte des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone. Les sous-phases 1A et

1B pourront être construites suivant des temporalités différenciées.

- La mise en chantier de la phase 2 ne pourra démarrer qu'au-delà de 2030.

