

# COMMUNE D'UPIE PLAN LOCAL D'URBANISME



---

## MODIFICATION N°2

APPROUVEE PAR  
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 AVRIL 2017  
(pages modifiées dans le cadre de la modification n° 2: pages 11 à 15)

---

## PIECE N°4

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A DES QUARTIERS OU A DES SECTEURS PARTICULIERS

---

P. Blanchet urbaniste 26500 Bourg les Valence  
D. Barnier-Meslalla Paysagiste 26800 Montoisson

---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A DES QUARTIERS OU A DES SECTEURS PARTICULIERS

Ces orientations particulières d'aménagement concernent essentiellement les quartiers et les secteurs d'extension urbaine situés en périphérie du village, et ont pour objet de traduire les principes d'aménagement à mettre en œuvre : forme urbaine, voies de desserte, réseaux, traitement des espaces publics...

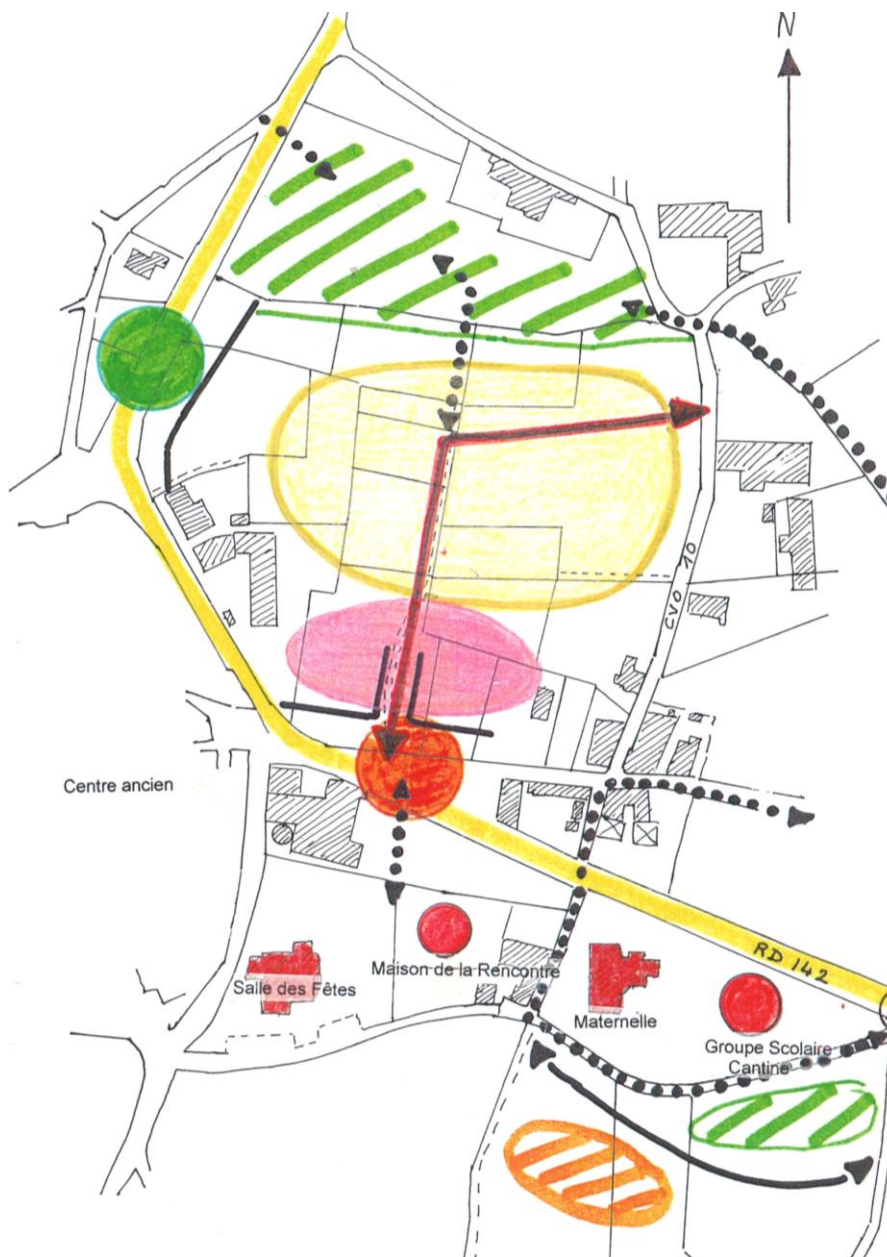
Il s'agit de :

1. La restructuration des quartiers Nord-Est du village autour de la place Charlemagne,	Page 3
2. Du secteur regroupant les équipements collectifs au quartier de Bartalène et l'extension plus sud (zone AUo), où est prévue l'implantation d'une maison de retraite. A ce jour, la faisabilité de la Maison de Retraite n'est pas acquise. Les orientations d'aménagement retiennent donc une deuxième hypothèse en cas de non faisabilité de la Maison de Retraite : la réalisation sur ces terrains communaux, d'une opération d'une dizaine de logements mixant accession à la propriété et locatifs, et réservant une partie de ces logements à des personnes âgées. Les orientations relatives à ce quartier se traduisent par les schémas de principe illustrant notamment les principes de liaisons et de maillage à respecter.	Page 4
3. L'aménagement du quartier des Clots dans le cadre du développement urbain, ainsi que les voies, les sentiers piétonniers à aménager ou à créer dans le cadre du fonctionnement global de l'agglomération ;	Page 6
4. L'aménagement du quartier des Boudras	Page 11

# 1- La restructuration des quartiers Nord-Est du village autour de la place Charlemagne

## SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES A L'AMENAGEMENT DES QUARTIERS NORD ET EST DU VILLAGE

-  Aménagement / restructuration de la traverse de la R.D. 142
-  Permettre la liaison entre la place Charlemagne et le chemin vicinal ordinaire n°10 par plusieurs modes de déplacement (véhicules, cycles, piétons)
-  Permettre des liaisons sécurisées pour les piétons
-  Restructuration de la place Charlemagne, bordée en partie nord d'un front bâti constitué de constructions pouvant accueillir des commerces et implantées selon un nouvel alignement
-  Traitement entrée nord du village s'accompagnant de la réalisation d'espaces verts et de plantations et de la création d'un nouvel alignement
-  Nouvel alignement à créer
-  Création espaces verts / parc public
-  Futur équipement à créer
-  Façade « urbaine » à créer mixant habitat et activités commerciales avec un bâti de moyenne hauteur
-  Opération à dominante habitat de densité moyenne, et comportant un bâti de hauteur « faible »
-  Opération de logements locatifs



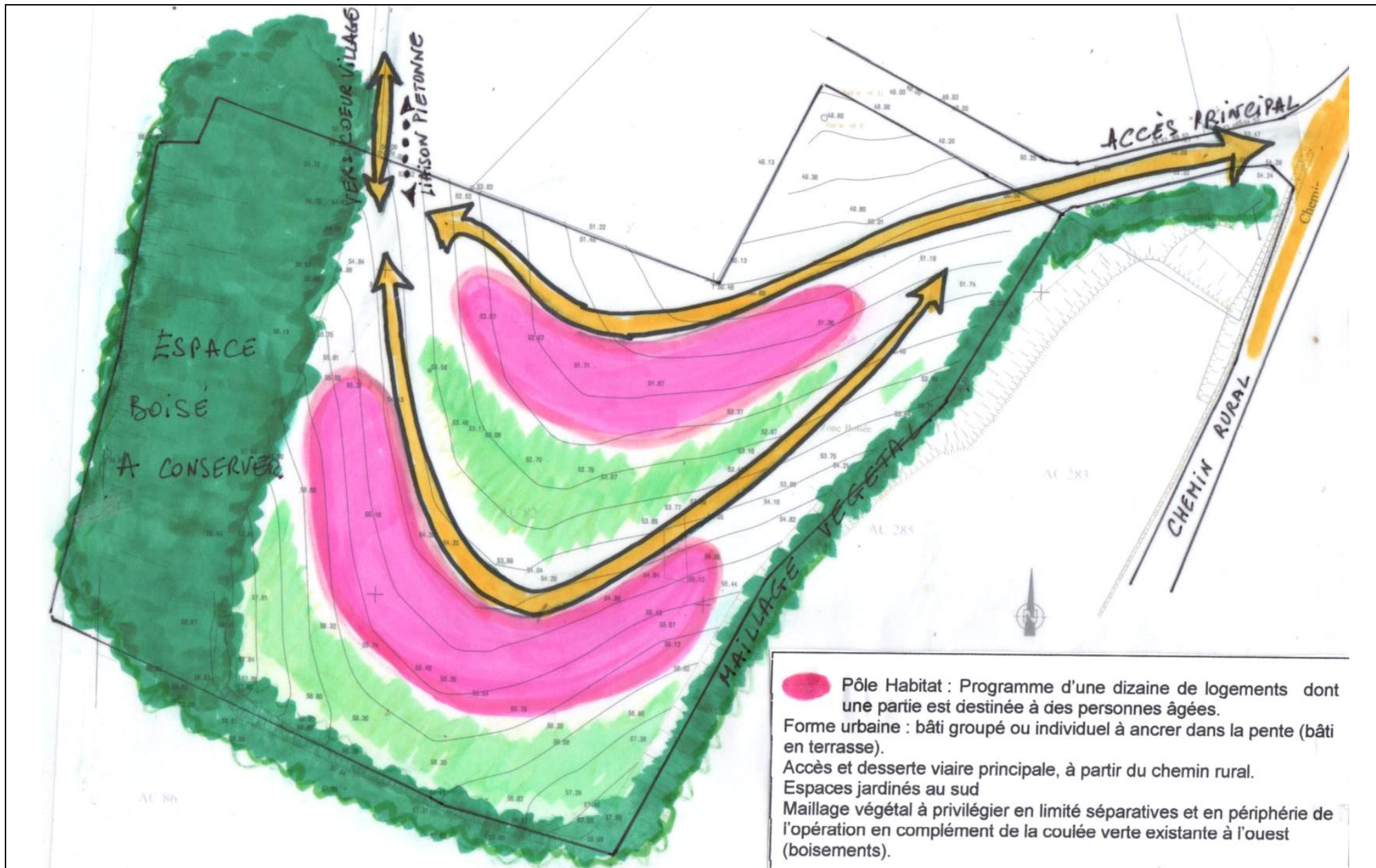
## 2- Les orientations d'aménagement quartier Bartalène

En partie nord du quartier les équipements collectifs ainsi que deux opérations de logements (locatifs + accession ont été réalisées), les orientations d'aménagement concernant donc l'extension plus sud (zone 6AUo), où deux options avaient été retenues soit l'implantation d'une maison de retraite, soit une nouvelle opération de logements.

A ce jour, la faisabilité de la Maison de Retraite n'est pas acquise. Les orientations d'aménagement retiennent donc une deuxième hypothèse en cas de non faisabilité de la Maison de Retraite : la réalisation sur ces terrains communaux, d'une opération d'une dizaine de logements mixant accession à la propriété et locatifs, et réservant une partie de ces logements à des personnes âgées.



**BARTALENE - HYPOTHESE 1 : REALISATION D'UNE MAISON DE RETRAITE**



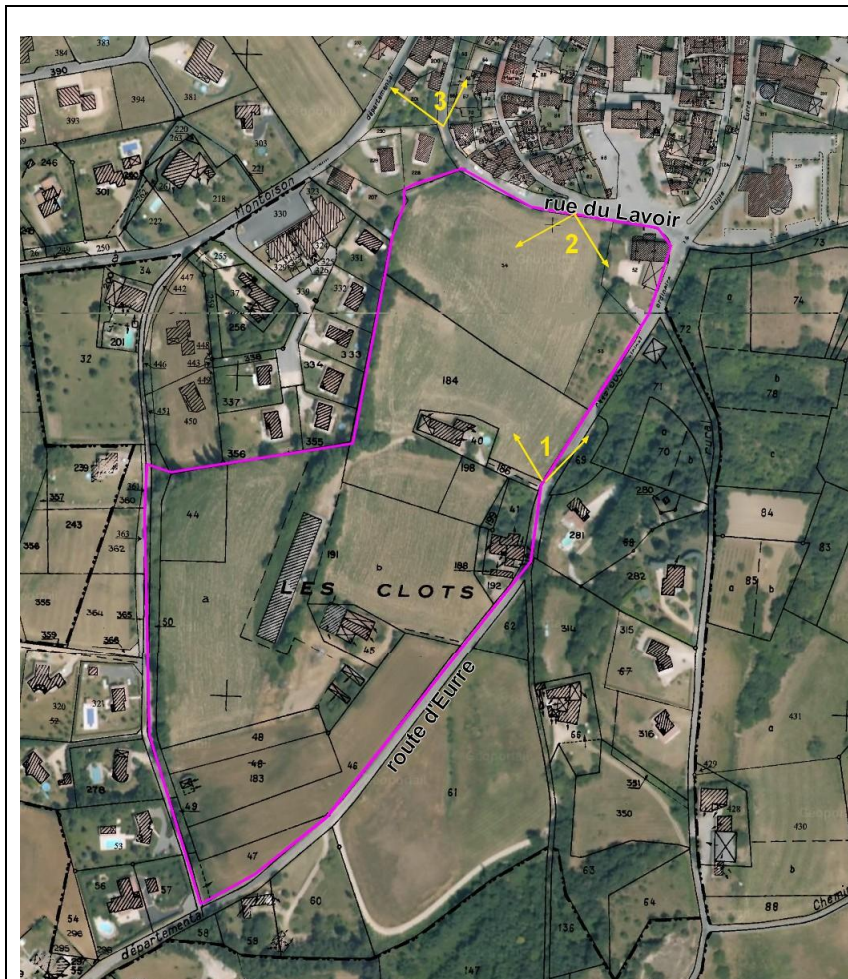
## BARTALENE - HYPOTHESE 2 : REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS

### 3- Les orientations d'aménagement et de programmation quartier des Clots

#### ➤ Rappel état des lieux / contraintes :

Quartier en bordure immédiate du centre ancien, secteur de forte pente, en terrasse au dessus des quartiers d'habitat et de la zone commerciale, soumis à des contraintes de ruissellement pluvial.

Site très ouvert en grande partie cultivé, plus cloisonné en partie sud, mais à caractère encor agricole qui inscrit le village et son clocher dans son cadre rural. Ces espaces comportent de forts vis-à-vis visuels en tous lieux et plus particulièrement à partir du village et de la route d'Euire (RD 509). Présence de constructions anciennes de caractère sur le site, et d'un ancien poulailler aujourd'hui désaffecté, espaces agricoles qui inscrivent le village et son clocher dans son cadre rural.



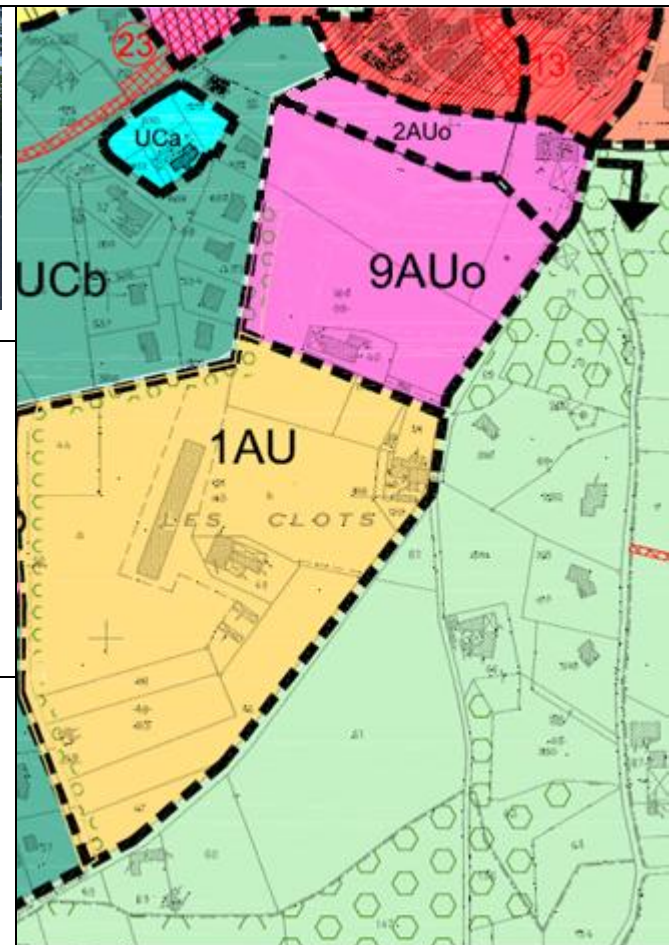
vue 1



vue 2



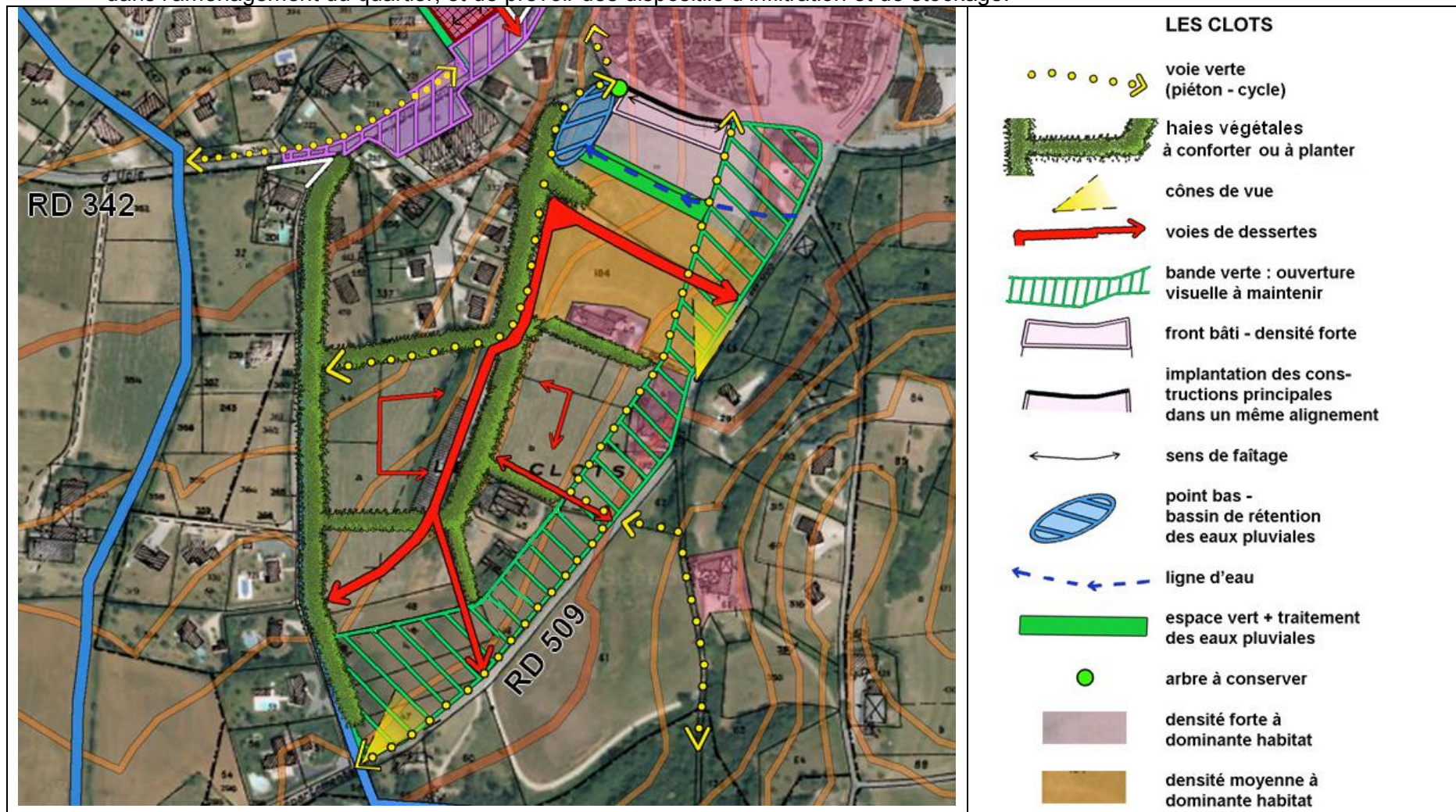
vue 3



Rappel classement document graphique du règlement : Zones 2AUo et 9 AUo, Zone 1AU et 2AU

➤ **Les orientations retenues sur le quartier des Clots**

- Principe de maintien d'une percée visuelle sur le vieux village à partir de la route d'Eurre (RD 509). Ouverture visuelle sous la forme d'une bande « verte » à maintenir en bordure de la RD 509 => bande verte à laisser non bâtie
- Prise en compte niveau d'équipement : le réseau d'assainissement est insuffisant pour desservir la partie centrale de la zone, et la gestion des eaux pluviales n'est pas assurée. Le traitement des eaux pluviales doit être réalisé pour ne pas aggraver les risques d'inondation de la zone aval des Clots. Il convient donc de limiter l'imperméabilisation des sols, de prendre en compte les fils d'eau dans l'aménagement du quartier, et de prévoir des dispositifs d'infiltration et de stockage.



⇒ **Fonctionnement urbain / Principes de desserte :**

**Partie nord** (nouveau classement : zone 2AUo) se desservant directement à partir de la rue du Lavoir. Pas de desserte véhicule à l'arrière sud du secteur.

**Partie centrale et partie Sud** : (nouveau classement : zone 9AUo) se desservant à partir d'une nouvelle voie de desserte à aménager à partir de la RD 509 (route de Upie à Eurre). Cette voie se prolongera plus au sud pour desservir la partie sud zone (nouveau classement : zone 1AU) et débouchera sur le chemin des Clots.

Bande verte (ouverture visuelle) constituée par espaces restant enherbés ou cultivés ou en espaces verts ou de stationnement bordée par voie verte (cheminements piétons et cycles). Cet espace peut être utilisé pour du stationnement, notamment côté vieux village.

Maintien du principe de la continuité des liaisons piétonnes vers le centre village à travers le quartier des Clots,

⇒ **Organisation urbaine :**

Hiérarchisation densité urbaine : densité décroissante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain : création d'une « première » couronne de développement avec densité urbaine forte (20 à 25 logements à l'ha), puis d'une deuxième couronne de densité moyenne (15 à 20 logements à l'ha).

⇒ **Partie nord en façade de la rue du Lavoir (zone 2AUo):**

Création d'un front bâti à dominante habitat en bordure de rue se réalisant dans le cadre d'une seule opération de construction pour garantir l'homogénéité de l'ensemble bâti.

Constitution d'un habitat de rue en façade de la rue du Lavoir avec forte densité urbaine ; principes à respecter :

- implantation des constructions dans un même alignement (front bâti) à imposer le long de la rue du Lavoir
- mitoyenneté des constructions sur au moins un des côtés à privilégier pour continuité urbaine.
- Hauteurs minimums des constructions en front de rue : R + 1.
- Sens de faitage des constructions principales : parallèle à la rue du Lavoir.

Espaces de stationnement en garages ou aménagés sous abri, pouvant être de type pergola végétalisée, en appui de l'habitation principale.

Espaces « jardins » ou en prairie au sud du front bâti. Maintenir une bande d'au moins 10 m de profondeur mesurée à partir de la limite sud de la zone 2AUo dans laquelle aucune clôture en dur ou maçonnée ne sera édifiée, afin de maintenir la transparence à l'écoulement des eaux.

Aménagement traitement et rétention des eaux pluviales en partie ouest du secteur.

En partie Est du secteur nord, l'espace non bâti 'bande verte' se doit d'être pensé comme un espace public ou un espace collectif ouvert et polyvalent (parc, espaces de stationnement, jardins partagés, ...).



Proscrire l'usage de tous matériaux conduisant à l'imperméabilisation des sols. Traitements des sols par des matériaux « perméables » (exemple : sable, graviers, herbe, bois,...).

⇒ **Parties centre et sud (zones 9AUo et 1AU):**

Desserte interne à partir d'un maillage de voies secondaires se raccordant à la voie de desserte principale.

Forme urbaine de type habitat groupé ou discontinu sur jardin (densité moyenne de l'ordre de l'ordre de 15 à 20 logements à l'hectare.

Prévoir l'intégration des futurs équipements publics dans l'aménagement de la partie centre et lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

Implantation des constructions dans un même alignement à privilégier le long des voies.

Caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murs de clôtures bas, doublés ou non de haies vives.

Dans le cas d'opérations d'habitat individuel, privilégier la possibilité de constructions mitoyennes, et au minimum une découpe parcellaire de forme allongée de manière à concevoir un espace jardin d'un seul tenant pour une meilleure utilisation des espaces extérieurs, en évitant le schéma classique de la maison au centre de la parcelle et le jardin tout autour.

Les haies à conforter ou à planter doivent être composées d'arbres de grande hauteur et d'arbustes d'essence locale. Les haies existantes devront être conservées en dehors des aménagements nécessaires aux circulations.

⇒ **Conception des constructions sur l'ensemble du quartier :**

Prendre en compte les principes bioclimatiques dans l'organisation, l'implantation et la conception des constructions ; ainsi :

⇒ L'implantation et l'orientation des constructions doivent être conçues de manière à favoriser :

- les apports solaires gratuits et la possibilité de mettre en place des panneaux solaires, (minimiser les effets d'ombre portée sur, et entre, les bâtiments,...)
- la protection contre les vents dominants,
- l'ouverture sur les espaces extérieurs (proches et lointains).

⇒ La conception et le traitement des toitures doivent pouvoir faciliter l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale; ainsi les toitures terrasses sont autorisées si leur surface ne dépasse pas 20 % de l'emprise du bâtiment support. Ces toitures terrasses pourront être végétalisées à condition que leur surface représente au moins 10 % de l'emprise du bâtiment.

Le traitement des façades des constructions notamment en front de rue sera particulièrement soigné, les enduits à la chaux naturelle sont encouragés, et les couleurs devront rester dans des tons pierre / beige (ref. nuancier commune).

⇒ **Capacité d'accueil et programmation**

- **Zone 2AUo**

**Superficie potentielle partie nord 2AUo** (hors espace déjà bâti, « bande verte », et traitement eaux pluviales) : bande de 80 m en façade X 30 mètres en profondeur = 2400 m<sup>2</sup> => 5 à 8 logements soit densité ponctuelle de 25 à 30 logements/ha

- **Zone 9AUo**

**Superficie partie centrale (9AUo)**: 10 500 m<sup>2</sup> hors « bande verte » (3 000 m<sup>2</sup>) et espace bâti (1500 m<sup>2</sup>) => soit environ une quinzaine de logements pour une densité de l'ordre de 14 à 15 logements/ha.

- **Zone 1AU**

**Superficie partie sud (1AU)**: 37 600 m<sup>2</sup> hors « bande verte » et espace bâti (12 400 m<sup>2</sup>) => soit environ une cinquantaine de logements avec une densité de l'ordre de 13 à 14 logements/ha.

**Programmation ouverture à l'urbanisation** : à l'échéance d'au moins 10 ans en liaison avec la desserte en équipements et les aménagements qui seront nécessaires par rapport au traitement des eaux pluviales

#### 4- Les orientations d'aménagement et de programmation quartier des Boudras

##### ➤ Rappel état des lieux / contraintes :

Quartier en bordure immédiate du centre urbain et de la RD 342 (route Upie – Montoisson) largement circulée, contraintes liées à la circulation, aux problèmes de sécurité des voies débouchant sur cette route départementale, et à des rétrécissements au niveau de la traversée dans le village. Proximité de la zone d'activités des Boudras, et du centre commercial, dangerosité des circulations piétonnes et cycles à ce niveau.

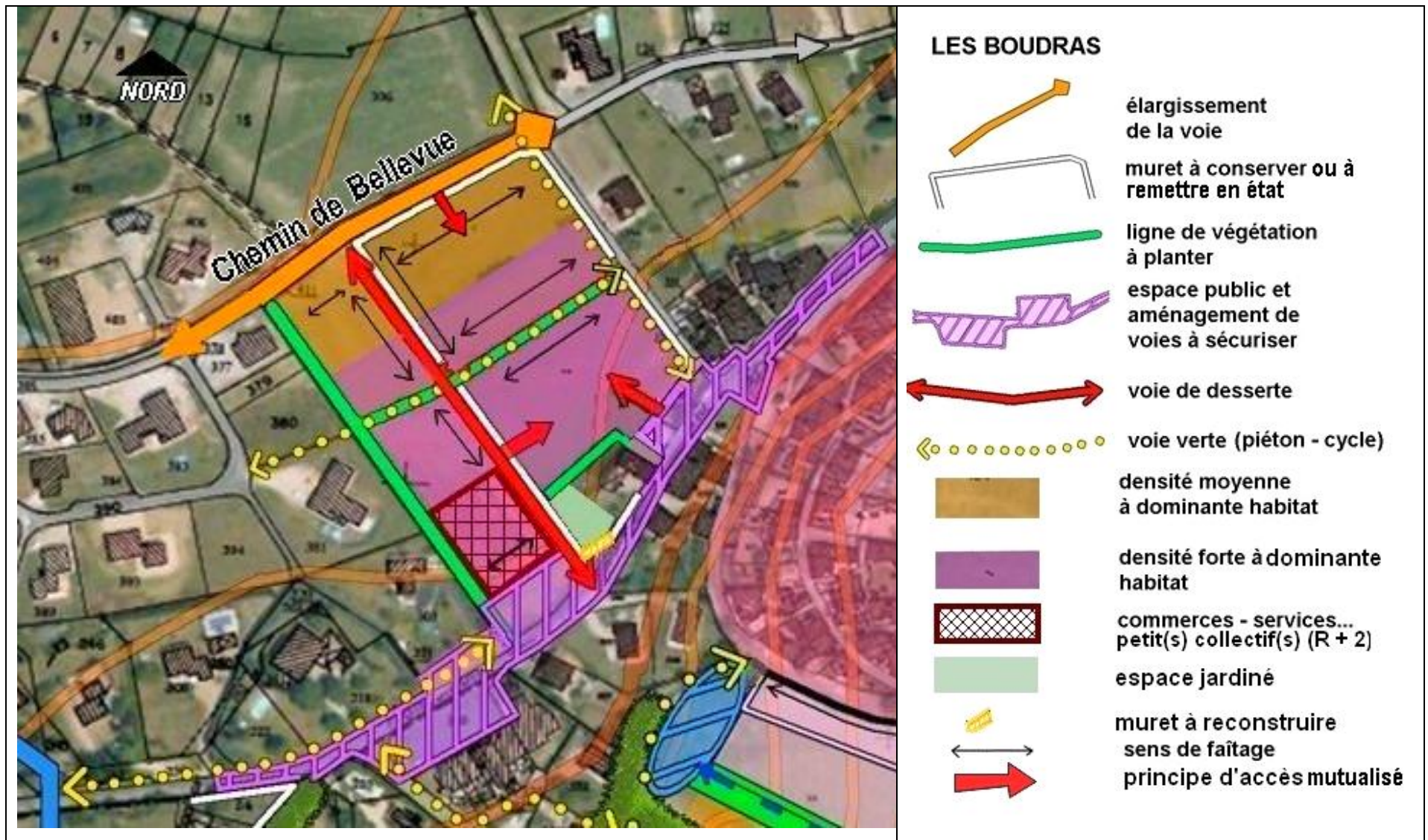


**Rappel classement document graphique du règlement : Zones 3AUo, 4AUo, 5-1AUo et 5-2 AUo.**

**Dans les zones 3AUo, 5-1AUo et 5-2AUo :** servitude « logement » imposant un minimum de 15 % des logements affecté à des logements sociaux en locatif ou en accession.  
**Dans la zone 4AUo :** servitude « logement » imposant un minimum de 15 % de logements locatifs à caractère social

➤ **Les orientations retenues sur le quartier des Boudras**

Nouveau quartier d'habitat à structurer autour d'un petit pôle commercial s'ouvrant sur la RD 342.



⇒ **Organisation et formes urbaines :**

Hierarchisation densité urbaine : densité décroissante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain : création d'une « première » couronne de développement avec densité urbaine forte (20 à 25 logements à l'ha), puis d'une deuxième couronne de densité moyenne (15 à 20 logements à l'ha).

Implantation de commerces et services en façade de la RD 342, qui seront desservis à partir d'un nouvel espace public aménagé en bordure de cette voie. Dans une première bande située de part et d'autre de la voie verte qui traverse le quartier d'Est en ouest, de l'habitat de type « maison de village » viendra accompagner le secteur commercial avec densité urbaine forte (20 à 25 logements à l'ha). Au moins 15 % des logements construits sur l'emprise où seront implantés également des commerces et services seront constitués de petits logements locatifs sociaux.

Urbanisation à dominante habitat avec densité urbaine moyenne (10 à 15 logements à l'ha) sur la partie nord –ouest du quartier.

Sens de faitage principal des constructions parallèle aux chemins de desserte et de manière à privilégier une exposition des constructions favorable à l'ensoleillement.

Implantation des constructions dans un même alignement, en façade des voies et espaces publics.

Secteur « densité forte » : Typologie des constructions : petits collectifs ou habitat groupé ; hauteur minimum des constructions principales: R +1, hauteur maximum : R +2

Secteur habitat avec densité urbaine moyenne : hauteur maximum des constructions: R + 1.

⇒ **Fonctionnement urbain / Principes de desserte / Espaces publics :**

Mise en place de nouvelles voies de dessertes et d'un réseau de liaisons douces sécurisant les déplacements notamment aux abords de la RD 342.

Maintien du principe de la continuité des liaisons piétonnes à travers ce quartier vers les zones commerciales et le centre village.

La desserte véhicule s'effectuera au nord à partir du Chemin de Bellevue qui sera élargi, et au sud à partir de la RD 342 Upie/Montoison.

Une voie principale sera créée pour la desserte interne du quartier : cette voie de desserte nord ouest / sud est longera le muret existant pour déboucher sur l'espace public qui sera aménagé en façade de la RD 342.

Pour la partie nord-Est (zone 5-1 AUo), un accès unique pourra être aménagé à partir du chemin de Bellevue pour desservir cette zone.

La voie existante (rue des Boudras) en limite nord-est du quartier sera maintenue en l'état, elle aura une fonction de « voie verte » ou « liaison douce » (piétons–cycles) où la circulation des véhicules motorisés sera limitée : Aucun accès pour la desserte des zones de ce quartier ne sera aménagé à partir de cette voie aux caractéristiques limitées.

Une liaison voie verte sud-ouest / nord-est traversera ce nouveau quartier assurant une liaison sécurisée entre les quartiers d'habitation des Boudras et le nord du centre ancien.

Un aménagement spécifique de type « plateau traversant » sera réalisé pour sécuriser la traversée « piéton » de part et d'autre de la RD342, entre la zone commerciale actuelle et les futurs commerces qui s'implanteront sur la zone des Boudras.

Des espaces publics, seront aménagés pour des aires de jeux et de détente à l'échelle de ce nouveau quartier d'habitat, en privilégiant la mixité des usages et des pratiques sociales.

Aménagement de la RD 342 par sur-largeur et larges ouvertures permettant d'accueillir, de sécuriser et d'organiser la desserte urbaine : aménagement d'espaces publics pour desserte commerces, services, stationnement, traitement sécurisé des carrefours, des traversées, voie verte à aménager en partie nord de la RD 342.

#### ⇒ **Conception des constructions, Espaces vert – plantations - Clôtures :**

Prendre en compte les principes bioclimatiques dans l'organisation, l'implantation et la conception des constructions ; ainsi :

- ⇒ L'implantation et l'orientation des constructions doivent être conçues de manière à favoriser :
  - les apports solaires gratuits et la possibilité de mettre en place des panneaux solaires, (minimiser les effets d'ombre portée sur, et entre, les bâtiments,...)
  - la protection contre les vents dominants,
  - l'ouverture sur les espaces extérieurs (proches et lointains).
  - Dans les secteurs d'habitat individuel, privilégier la possibilité de constructions mitoyennes, et au minimum une découpe parcellaire de forme allongée de manière à concevoir un espace jardin d'un seul tenant pour une meilleure utilisation des espaces extérieurs, en évitant le schéma classique de la maison au centre de la parcelle et le jardin tout autour.
  
- ⇒ La conception et le traitement des toitures doivent pouvoir faciliter l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale; ainsi les toitures terrasses sont autorisées si leur surface ne dépasse pas 20 % de l'emprise du bâtiment support. Ces toitures terrasses pourront être végétalisées à condition que leur surface représente au moins 10 % de l'emprise du bâtiment. Le traitement des façades des constructions notamment en front de rue sera particulièrement soigné, les enduits à la chaux naturelle sont à privilégier, et les couleurs devront rester dans des tons pierre / beige (ref. nuancier commune).
  
- ⇒ Eviter les plantations telles que haie mono-spécifique (ne comportant qu'une seule espèce végétale) et l'usage des essences suivantes : gamme de conifères (thuya, cyprès, cupressus, chamaecyparis) et laurier-palme (dit laurène).

Accompagnement végétal de la voie verte est-ouest par une haie d'une hauteur maximum de 1m.

En limite ouest, en bordure de la zone UI, haie arbustive d'essences forestières mélangées à planter : cornouiller mas, fusain d'Europe, troène champêtre, viorne lantane, érable champêtre...

Obligation de conserver les murets existants (et dans leur aspect d'origine) en dehors des accès et espaces publics à aménager. Ces murets ne seront ni rehaussés, ni démolis, en dehors des accès et espaces publics à aménager.

⇒ **Capacité d'accueil**

- **Zones 3AUo, 5-1 AUo et 5-2 AUo**

**Superficie potentielle partie sud** (densité forte à dominante habitat) : environ 23 logements sur 10300 m<sup>2</sup> (emprise espace jardiné restant attenant à la maison existante exclue) soit densité ponctuelle de 22 à 23 logements/ha

**Superficie potentielle partie nord** (densité moyenne à dominante habitat) : 6 logements sur 5400 m<sup>2</sup> soit densité ponctuelle de 11 logements/ha

**Minimum de 15 % des logements affectés à des logements sociaux en locatif ou en accession.**

- **Zones 4AUo**

**Superficie potentielle** : (densité forte à dominante habitat = commerces et services) : 1700 m<sup>2</sup> (hors aménagement espace public) => 5 à 6 logements soit densité ponctuelle de 29 à 35 logements/ha des logements sociaux en locatif ou en accession

**Minimum de 15 % des logements affectés à des logements locatifs sociaux.**