
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion n°8. Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées

Le 20/05/2021

Personnes présentes :

- M. Bruschini, Maire
- Elus de la commission urbanisme de la commune
- Membres du comité citoyen de suivi de la procédure PLU
- Direction Départementale des Territoires 26, Romain Semons
- Chambre d'Agriculture, Simon Salvador
- Commune d'Eurre, Mme Batonnier
- Schéma de Cohérence Territorial ROVALTAIN, Nathalie Cordina
- Communauté d'Agglomération de Valence-Roman, Nicolas DAUJAN
- Agence 2BR, urbaniste, Anthony Geoffroy.

| |
|---|
| <h4>Présentation et objets de la réunion</h4> |
|---|

L'objet de la réunion est de présenter le diagnostic du PLU en cours de finalisation afin de partager, avec les Personnes Publiques Associées (PPA), les principales conclusions de ce document, les mettre au débat et, le cas échéant, compléter le contenu des analyses présentées

- **Formes et contenus du diagnostic et du PLU**

Plusieurs demandes sont formulées par certaines PPA présentes sur le contenu qu'elle souhaiterait dans le diagnostic ou dans le PLU de manière plus générale.

La DDT et la Chambre d'Agriculture, notamment, demandent à ce que le futur projet de territoire ne soit pas défini sur 15 ans mais plutôt sur 10 ans, notamment pour limiter les capacités foncières du futur PLU. Cette limitation temporelle rassurerait ces PPA sur le fait de contrôler la consommation foncière dans une logique de lutte contre l'étalement urbain

Sur ce point l'urbaniste rappelle que le code de l'urbanisme n'impose aucune durée au projet de territoire via le futur PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), il est donc tout à fait légal de faire un PADD sur 15 ans comme sur 10 ans. Il précise qu'une durée sur 15 ans peut être nécessaire sur un territoire disposant de capacités foncières limitées afin de pouvoir mettre en place une véritable approche d'urbanisme de projet : Définir un projet de territoire sur des résidus fonciers et des besoins très réduits en quantité et à court terme ne permet pas de développer une approche globale, cohérente et rationnelle du développement territorial. Cela peut notamment être nécessaire afin de définir des programmes de logements suffisamment conséquents pour y accueillir des logements sociaux par exemple : ces logements sociaux ne peuvent être réalisés au compte-goutte en densification ou même sur des opérations d'ensemble trop petites. Il est donc pertinent de les

concentrer sur une ou quelques grandes opérations de logements qui vont répondre à des besoins non pas sur 10 ans mais sur 15... L'urbaniste insiste sur le fait que répondre à divers besoins est bien une obligation pour la commune (objectifs généraux du code de l'urbanisme L.101-1 et L.101-2) contrairement à limitation à 10 ans demandée à propos du PADD. Il faut qu'elle dispose des outils nécessaires pour le faire.

Il est donc nécessaire de lutter contre l'étalement urbain par des outils et des partis pris adaptés et non en empêchant la commune de mettre en place une démarche de planification car cette dernière est nécessaire pour répondre à ses obligations.

Sur le contenu des analyses :

La chambre d'Agriculture a également des attentes précises en termes de diagnostic avec 3 niveaux d'analyse souhaités : 1) Une cartographie des sièges agricoles, des bâtiments ICPE (avec hiérarchie) et les projets identifiés 2) cartographie des terrains selon leur potentiel agronomique lié, notamment, à l'irrigation 3) cartographie de synthèse des enjeux.

Concernant la production de logements sur les 10 dernières années, le représentant de la Communauté d'Agglomération demande à ce que le diagnostic se base sur les tableaux de calcul définis par la CA.

L'urbaniste rappelle à la commune que la rédaction du diagnostic est encadrée par le code de l'urbanisme qui fixe une série d'obligations (L.151-4 et R.151-1 à 5). La manière d'aborder ces différentes obligations est à la disposition de la commune. Les demandes formulées ici par les PPA ne sont donc pas des obligations légales. Il convient en revanche d'interroger leur prise en compte au titre du travail collaboratif avec les PPA.

Sur ce même point, le représentant de la DDT indique qu'il souhaite que ne soient pris en compte dans les consommations réalisées que les PC dont les chantiers ont été lancés. Sur ces calculs, toujours complexes, l'urbaniste interroge les PPA pour savoir si, dans le calcul des capacités foncières résidentielles restantes, devaient être pris en compte les seules dents creuses ou si les divisions foncières étaient également concernées. La Communauté d'Agglomération indique n'attendre la prise en compte que des dents creuses alors que la DDT souhaite que soient prises en compte certaines divisions foncières.

La DDT indique qu'il ne sera pas toléré la prise en compte d'un taux de rétention foncière dans le calcul des capacités résidentielles.

L'urbaniste précise que la rétention foncière est un phénomène qui existe, même si on décide de ne pas le prendre en compte dans les calculs théoriques de capacités. Si aucune rétention foncière n'est calculée, on va prendre en compte dans les capacités du PLU des terrains qui ne seront pas investis dans la réalité et qui ne produiront pas les logements liés à ces capacités. En conséquence, la commune ne pourra atteindre les objectifs de logements qu'elle s'est fixée et passera à côté de ses objectifs. Mais plus problématique, elle ne sera en mesure de répondre aux besoins en logements, quantitatifs et qualitatifs, de la population, ce qui est pourtant une obligation qui lui est fixée.

- **Démographie et habitat**

Pas de remarques sur les grands enjeux identifiés dans le diagnostic.

M. le Maire interroge les PPA sur les nombreux bâtis inoccupés sur les secteurs agricoles et naturels. Il interroge notamment la chambre d'agriculture pour savoir ce que l'on en fait ?

Le représentant de la chambre indique que la chambre n'est pas fermée au principe de changement de destination, mais sous réserve. Il s'agit de bien identifier en amont les risques de conflits d'intérêt avec l'activité agricole. Les problématiques de conflits d'usages habituelles ont été renforcées sur le plan réglementaire avec les Zones Non-Traitées issues de la directive Nitrates. Un examen précis du terrain concerné par le changement de destination potentiel est donc nécessaire avant tout repérage de bâtiment dans le PLU. La Chambre se propose d'accompagner la commune dans le repérage des bâtiments.

Le représentant de la DDT rappelle que les bâtiments en zones agricoles ou naturels repérés pour changement de destination logement ne sont pas pris en compte que pour moitié dans le calcul des capacités résidentielles du futur PLU.

Concernant les logements vacants, la commune précise qu'elle en a moins qu'indiqué sur le site de l'INSEE. Il est dit à la commune de donner la réalité des chiffres dans le rapport de présentation et d'étayer ces chiffres.

- **Economie**

Les Personnes Publiques Associées demandent que le diagnostic fasse le point sur les activités de carrière et la centrale photovoltaïque. La chambre d'agriculture rappelle, qu'initialement, l'ancienne carrière accueillant la centrale devait donner lieu à remise en état agricole, ce qui a été annulé par ce projet.

- **Economie – Zone artisanale**

La question de la zone artisanale actuellement pleine et qui a vu un usage résidentiel important se développer, est largement abordée. Aujourd'hui, en matière économique, la commune ne dispose plus de capacités foncières nouvelles et seul le turn-over d'activités sur le secteur artisanal des Boudras permet un renouvellement mais de développement nouveau. Par ailleurs, les différentes activités artisanales dispersées en zones agricoles ne peuvent connaître de développement ou seulement à titre exceptionnel.

La Communauté d'Agglomération rappelle que cette zone d'activité ne relève pas du statut officiel des Zones d'Activités Economiques (ZAE) de compétence intercommunale. A l'époque, l'Agglo avait refusé ce statut compte-tenu des difficultés de la zone sur le plan paysager (dans les cônes de vue vers et depuis la vieille ville) et de l'environnement résidentiel.

M. le Maire s'interroge sur le fait de reconnaître la fonction dominante résidentielle de ce secteur et éventuellement créer une nouvelle zone d'activités. Des divisions pourraient y être faites pour y produire de nouveaux logements. Le représentant de l'Agglo indique qu'il peut être envisagé de laisser une partie en activité. Concernant la répartition activités/logements, afin de limiter la dimension résidentielle par rapport à la fonction économique, le règlement pourrait prévoir des coefficients par destination. Concernant l'idée de créer une nouvelle zone, le représentant de l'Agglo rappelle que cette décision relève de l'Agglo qui est compétente en ZAE. Le principe d'une création

peut être discuté. Si l'Agglo est d'accord, c'est elle qui aménagera la zone. Il note que le SCoT permet un développement de 1ha de zone d'activité d'ici à 2040 et qu'il n'y a pas de fléchage particulier sur Upie.

Les représentants du SCoT rappellent qu'Upie dispose, dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, du statut de bourg-centre. Elle a donc vocation à répondre à certains besoins des communes aux alentours. Ces autres communes disposent également d'une enveloppe d'extension urbaine à vocation économique de 1 ha d'ici à 2040 et qu'il est possible de mutualiser ces surfaces. Pour le SCoT, il est important de trouver des solutions pour répondre à un besoin s'il existe. Le SCoT interroge la commune pour savoir si le statut de bourg-centre paraît correspondre à la réalité. M. le Maire répond que c'est le cas, notamment avec le supermarché qui répond aux besoins autour de la commune et draine des habitants des alentours.

La Chambre d'Agriculture indique qu'elle sera très vigilante si une extension de la zone artisanale impactait la plaine.

- **Economie – développement touristique**

La commune compte deux activités touristiques avec le zoo historique d'Upie (jardin aux oiseaux) et le site évènementiel et d'hébergement Valsoyo. Ces deux activités souhaitent se développer, notamment sur le plan hôtelier. Il y a ici de fortes attentes.

La commune interroge les personnes présentes sur la possibilité de faire évoluer la zone de Valsoyo actuellement classée en NL. Les PPA interrogent sur la nature du projet pour savoir s'il s'agit notamment de permettre une extension du site. M. le Maire indique qu'il s'agirait plutôt de réinvestir des bâtiments existants tels que des anciens poulaillers.

Pour le SCoT, il est important de voir la situation des réseaux pour juger de la situation, mais il semble que le développement de cette activité est justifié d'un point de vue stratégique.

Des possibilités à creuser mais sans blocage particulier, a priori.

Concernant le zoo, le projet de création de capacités hôtelières est situé à côté du site existant, mais pas forcément dans la zone ULa du PLU en vigueur qui n'a pas été investie à ce jour.

La commune compte aussi sur des projets de développement d'activités hôtelières autour de gîtes existants. Certains de ces gîtes sont en revanche situés en secteur de risque inondation, ce qui est a priori problématique.

- **Environnement**

Pas de remarques sur les grands enjeux identifiés. Concernant les risques d'inondation et de patrimoine agricole, la commune et l'urbaniste mettent en avant une problématique qui découle des remboursements fonciers agricoles : la suppression de nombreux fossés qui assureraient l'irrigation des terrains agricoles et permettrait de limiter les phénomènes d'inondation par remontée de nappes (nappes hautes sur le nord de la commune).

La commune interroge la Chambre d'Agriculture sur cette question des fossés restants et l'éventualité d'y appliquer des prescriptions. La Chambre considère qu'il n'est pas incompatible avec l'activité agricole de préserver des espaces végétaux. Les représentants du SCoT proposent de les repérer également au titre de la protection du patrimoine.

La commune est traversée par de nombreux petits cours d'eau, canaux, fossés. Certains de ces cours d'eau ont connus de phénomènes de crue ayant entraîné par le passé, très localement, des dégâts. Il est important que le PLU prévienne toute possibilité de développement sur ces secteurs très localisés. Néanmoins, ces petits cours d'eau n'ont pas été considérés à risques dans les documents sur les risques inondation à disposition de la commune. Le représentant de l'Agglo indique qu'il est possible de solliciter le service rivières pour obtenir des documents sur les cours d'eau.

La DDT et l'Agglo insistent sur la prise en compte du PCAET (*précision urbaniste : la révision ayant été prescrite avant le 1^{er} avril 2021, la commune est, à ce stade, soumise à l'obligation de prise en compte du PCAET dans le PLU et non de compatibilité*).

Le SCoT interroge la commune sur les capacités qualitatives en matière d'assainissement.

- **Paysage**

La Chambre d'Agriculture s'inquiète des propositions de créations de chemin pédestre dans la plaine agricole. Il s'agit en réalité de chemins existants qui sont repérés dans la carte de synthèse. Parler plutôt de chemins à mettre en valeur.

Le diagnostic paysager identifie également des vergers pour lesquels il est considéré qu'il existe un enjeu de préservation. Cette analyse gêne la Chambre d'agriculture. Il est précisé par l'urbaniste qu'il s'agit ici bien d'une analyse en terme de paysage et non en terme d'économie agricole. *Cette analyse purement paysagère n'a aucune conséquence réglementaire à ce stade et ne relève que d'un constat.*

- **Equipements – services publics - mobilité**

SCoT et DDT souhaitent que le diagnostic approfondisse davantage la question des mobilités et des transports en commun. Le SCoT interroge la commune sur ses attentes en la matière : la commune compte 2 lignes de TC : 1 de l'agglomération et l'autre scolaire, ces deux lignes mutualisant l'offre. Il existe aujourd'hui un arrêt officiel et formalisé devant la place Charlemagne, mais il existe un arrêt historique près du cimetière davantage utilisé.

En matière de centralité, la question d'affirmer un centre en bas de la vieille ville est assez complexe. En effet, on compte une concentration relative d'équipements et commerces à l'Est. Mais le supermarché qui est la principale locomotive commerciale est située, lui, à l'Ouest. Monsieur le maire indique que, ces dernières années, le développement s'est davantage fait à l'Ouest compte-tenu des réseaux existants partants vers l'Ouest de la commune.