

Réunion n°14. PADD présentation aux PPA

Le 31/03/2022

Présentation et objets de la réunion

En introduction, l'urbaniste rappelle **les 3 grands enjeux** qui ont guidé les élus dans la définition de leur projet pour le territoire.

- Lutte contre l'étalement urbain et anticipation des conséquences de la loi Climat & Résilience de 2021.
- Bouleversement démographique avec le phénomène de vieillissement national, renforcé par le contexte pavillonnaire où les familles vieillissent sans évolution dans leur parcours résidentiel (ainsi une baisse de la taille moyenne des ménages pourrait atteindre -0,3 si pas d'adaptation du parc de logement).
- Un projet de territoire qualitatif impliquant une réorganisation du fonctionnement communal avec la volonté de construire une réelle centralité fonctionnelle.

S'ajoute à ces enjeux un **paramètre spécifique** à Upie par rapport aux autres communes de l'agglomération de Valence : sa localisation dans la zone d'influence de Valence, mais aussi de Crest.

Temporalité : la commune a tranché pour un projet de territoire sur 12 ans (2022-2034). Pour rappel, le code de l'urbanisme ne fixe aucune obligation en matière de durée du PADD, les pratiques allant de 10 ans à 15 ans en général. La durée de 12 ans a ici été retenue afin de disposer d'une projection suffisante pour envisager la réalisation d'une opération d'ensemble non tronquée sur le secteur de la place Charlemagne et la future centralité.

Monsieur le Maire interroge les PPA sur la prise en compte des **mouvements migratoires attendus eu égard au phénomène de réchauffement climatique**. A l'occasion d'une prise de parole ultérieure, Mme Weber de Valence Romans Agglo (VRA) indiquera que ce point n'est pas précisément pris en compte à ce jour au niveau du PLH mais que dans la pratique, les logements vacants nombreux sur Valence et Romans, seraient prioritaires pour répondre à de tels besoins.

- **Axe 1 : Recentrer le développement urbain sur le noyau communal et construire une centralité**

L'urbaniste présente les principaux partis-pris spatiaux, d'organisation territoriale et fonciers du projet de territoire. M. le Maire précise que plus de 30 hectares de zones à urbaniser seront supprimés dans le cadre de la révision du PLU.

Concernant les objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain, les représentants de la chambre d'agriculture et de la DDT précisent ne pas pouvoir communiquer d'avis sans précisions concernant l'analyse des capacités foncières en densification et en conséquence des besoins restants en extension urbaine. L'urbaniste indique que ces données sont pour l'instant à affiner et que ne sont transmises volontairement à ce stade que des grandes valeurs et les partis-pris politiques de la commune. Les données précises sur les capacités foncières seront transmises dans le cadre du rapport de présentation une fois que les partis pris réglementaires et dans les OAP auront pu être affinés.

Des informations sont toutefois détaillées à l'occasion de la réunion sur les consommations foncières résidentielles :

- Les capacités en densification et projets en cours correspondent à une quarantaine de logements avec prise en compte d'un coefficient de rétention foncière réaliste.
- Restent 45 logements neufs à produire au maximum pour une densité 22,5 logements à l'hectare environ, soit un besoin d'environ 2 hectares de foncier à investir hors densification auxquels s'ajoutent quelques surfaces pour la réalisation d'activités non résidentielles mais ayant leur place en centralité (commerces notamment), soit environ 2,2 hectares.
- Au titre du SCoT, aucun développement résidentiel n'est prévu en dehors de l'enveloppe urbaine principale (donc pas d'extension urbaine au sens du SCoT).
- Pour la loi Climat & Résilience, les obligations qui s'imposeront à la commune seront définies par la Région puis le SCoT et ne sont pas connues à ce jour pour Upie. La territorialisation des objectifs de consommation ne correspondra pas nécessairement à la moitié des consommations foncières réalisées sur la commune durant les 10 dernières années. Il a été choisi néanmoins de prendre ce chiffre de consommation passée comme indicateur afin de disposer d'un repère pour intégrer à ce jour la philosophie de la loi Climat & Résilience. 3,8 hectares de foncier naturel et agricole ont été consommés selon les calculs de l'urbaniste, ce qui correspond à une valeur divisée par 2 de 1,9 hectares sur la période 2022-2031 et les 0,3 hectares restant devant s'appliquant pour la période 2031-2034.
- Les surfaces prévues pour l'extension de la zone d'activités ne peuvent pas être calculées par rapport aux consommations communales passées mais devra être apprécié à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Les représentantes du SCoT et de l'Agglomération rappellent qu'une densité minimale doit être assurée pour les tènements à partir de 3000 m². Cela peut se faire par une OAP thématique qui applique une densité minimum en fléchant les terrains concernés.

La chambre d'agriculture et la DDT souhaiteraient qu'un objectif de densité résidentielle soit inscrit dans le PADD.

La Chambre d'Agriculture souhaiterait que le symbole de localisation de la zone à investir de la place Charlemagne soit réduite car donne l'impression que tous les terrains au Nord vont être investis. L'urbanisme indique que cette bulle est schématique, qu'il n'est pas prévu d'aller trop au Nord et que

les objectifs de consommation foncières ne permettront pas, de toutes façons, d'investir l'ensemble de ces terrains. Les élus rappellent également que les parties les plus au Nord sont inondables et donc inconstructibles.

Concernant les objectifs visant à faciliter les déplacements modes-doux avec des aménagements favorables aux mobilités actives sur les voiries existantes, la chambre d'agriculture commente le fait que les aménagements sont parfois contraignants pour les engins agricoles. Les élus rappellent l'impératif de sécuriser ces voiries.

Enfin en matière de mise à profit des anciens bâtiments agricoles existants : la commune, via le PADD, se positionne sur le principe de permettre leur évolution sous réserve que cela ne soit pas dans les corridors agricoles principaux ou trop proches des sièges existants ou encore que cela crée des conflits d'usages (mitage fonctionnel). La Chambre d'Agriculture indique qu'elle peut accompagner la commune au moment du repérage des bâtiments pouvant être favorablement repérés pour le changement de destination dans le futur règlement.

- **Axe 2 : Répondre aux besoins en logements futurs en prenant en compte les évolutions démographiques**

Les objectifs quantitatifs sont présentés par l'urbaniste à la commune à savoir la mise sur le marché de 100 logements entre 2022 et 2034 (8,3 logements par an) dont une production maximum de 85 logements neufs sur la période 2022-2034 (7 logements par an).

Pas d'opposition exprimée sur ces objectifs quantitatifs.

Sur les objectifs qualitatifs et en matière de typologie, la représentante de Valence-Romans-Agglomération (EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat et de zones économiques) indique que la réalisation d'un travail affiné sur les typologies sera très important. Au regard du contexte de la commune et des parcours résidentiels existants et futurs, la production d'une offre intermédiaire/groupée sera notamment décisive. La part de l'accession aidée sera également un enjeu très important.

Un enjeu important pour VRD concerne aussi le devenir des lotissements existants et la pression foncière qui va s'accroître sur ces secteurs d'habitat. Le règlement devra anticiper les futures densifications afin de préserver la fonctionnalité et qualité de ces lieux de vie.

Le représentant de la DDT considère qu'il n'y a pas ou peu de risque que la taille moyenne des ménages baisse de 0,3 personne.

La commune souhaiterait également régulariser les conditions d'habitat des gens du voyage, actuellement installés de manière informelle au Nord du bourg. A été évoquée la possibilité de le faire en s'appuyant sur un STECAL. Selon la chambre d'agriculture, il existe de potentielles réticences de la CDPENAF pour régulariser les habitations des gens du voyage grâce à la mise en place d'un STECAL.

- **Axe 3 : Renforcer quantitativement et qualitativement l'offre économique (animation du territoire)**

Sur la thématique agricole, les observations réalisées par les PPA sont les suivantes :

- Demande de la Chambre d'Agriculture sur le principe de mettre en place à proximité des zones habitées de secteurs agricoles inconstructibles : est-ce que cela peut concerner les sièges agricoles ? L'urbaniste précise que non. Un paragraphe du PADD indique d'ailleurs que les continuums agricoles principaux et les pourtours des sièges bénéficient de possibilités agricoles renforcées et davantage protégés.
- Concernant l'idée de réaliser des sentiers piétonniers le long des petits cours d'eau, les représentants de la chambre précisent qu'une bande de 5 m de part et d'autre des cours est préservée par les agriculteurs au titre de la PAC. Y réaliser des sentiers annulerait les aides de la PAC qu'ils reçoivent.
- Concernant les poulaillers en friche, la chambre d'agriculture craint le terme utilisé dans le PADD de « transformation » qui pourrait sous-entendre la possibilité pour des artisans de s'y implanter. L'urbaniste et les élus précisent bien qu'on parle ici de transformation pour l'agriculture. Un autre paragraphe du PADD explicite bien qu'aucun nouveau projet artisanal ou industriel ne sera autorisé en dehors des zones spécialisées. Ces poulaillers seront classés en zone A en conséquence.

Concernant les activités secondaires et le principe de création d'une extension ou d'une nouvelle zone d'activités :

- VRA a un avis important sur le sujet au regard de sa compétence en matière d'économie. En revanche, cette zone ne sera pas de compétence intercommunale mais communale.
- VRA sera favorable à cette extension si la commune est en mesure d'objectiver la demande et justifier de besoins. M. le Maire pour Mme Robin indiquent que la commune a reçu des dizaines de demandes d'implantation. Pour VRA, la future zone ne doit pas servir à déplacer la zone existante pour y accueillir les entreprises de Boudras qui auraient laissé leur place à des logements. Ainsi, cette possibilité de développement n'est envisageable pour VRA que si on exclut les possibilités de développement de logement dans la ZA existante. Il convient de ne pas laisser se reproduire l'apparition de fonctions habitat fortes dans cette zone économique.
- Pour l'Etat et VRA, l'extension de la zone n'est possible que s'il n'existe plus de capacités existantes dans la ZA actuelle. M. le Maire rappelle que tous les lots sont aujourd'hui occupés.
- VRA propose à la commune de réfléchir au devenir de cette zone dans une logique de besoins groupés et d'offrir des réponses en matière d'aménagement qui soient cohérentes : il s'agit de bien identifier le type d'artisans ciblé et de mettre en place des possibilités foncières adaptées et des possibilités de groupement des bâtiments. VRA invite la commune à travailler avec elle pour définir la solution d'aménagement et de composition qui sera adaptée.
- La DDT suivra l'expertise de VRA sur la mise en place ou non de cette nouvelle zone artisanale. Le représentant de la DDT rappelle que ces développements rentreront dans les calculs de consommation foncière au titre de la loi Climat & Résilience.
- La Chambre d'Agriculture communique son opposition au projet de nouvelle ZA compte-tenu de sa localisation au Nord de Boudras. Elle considère que ce secteur correspond à des terrains agricoles de bonne qualité. Elle ne s'oppose pas, en revanche, à cette création de ZA si elle intervient du côté sud des RD342 et RD142 ou encore au Sud de la vieille ville. Les élus

indiquent que les terrains mentionnés ne sont pas du tout adaptés pour un tel développement urbain, sans parler de leur impact sur le plan paysager. Ils rappellent que cette zone doit être bien localisée pour des besoins fonctionnels.

Concernant les possibilités de développements mesurés d'activités artisanales en zone agricole, les représentants de la chambre d'Agriculture demandent que le fait que cela ne concerne que les activités existantes soit bien explicité dans le PADD.

Concernant les classements en zone U des activités existantes du zoo et de Valsoyo, la représentante du SCoT rappelle que ces activités ne sont pas dans l'enveloppe urbaine du SCoT. Le classement U devra se limiter strictement aux espaces déjà urbanisés de ces sites.

- **Axe 4 : Un projet protecteur de l'environnement**

La Chambre d'Agriculture indique qu'elle est défavorable à la possibilité d'extension de la centrale photovoltaïque le long de la voie à grande vitesse. Cette centrale a été installée sur des terrains qui auraient dû être remis en état agricole tout comme les terrains identifiés pour son éventuelle extension.

La DDT rappelle que la STEP n'est actuellement pas conforme. Les développements urbains ne pourront être permis avant la mise en conformité de cet équipement. Il est demandé de préciser le calendrier des travaux et de mettre des outils règlementaires de blocage dans l'attente de la mise en conformité.

Commentaire transmis par téléphone à la mairie par Valence Romans Déplacements :

- Localiser les deux arrêts de bus sur les cartes au regard des opérations d'ensemble (OAP).
- Plutôt que « partage sécurisé des voiries » utiliser le terme de « zone de circulation apaisée »

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU D'UPIE

Réunion du 31/03/2022

PADD: PRÉSENTATION AUX PPA.

Fiche de présence.

Nom	Organisme.
SALVADOR Simon	simon.salvador@drpme.chempagri.fr Membre d'agriculture
Breyrat Philippe	Membre ch. d'agriculture
CORDINA Nathalie	SCOT Grand Rovaltain. nathalie.cordina@scotrovaltain.fr
WEBER Morgane	Vallée Roman Jylo
SEMONS Romain ^(romain.semons@deuone.gouv.fr)	DDT 26 - Adjoint
MARTINON Xavier	conseiller municipal
VALLON Justine	Conseillère municipale
Bernard Lucif	retraité PLIS
PARAIS Elisabeth	retraitée. Comité Consultatif
Terrasse Isabelle	comité consultatif
PORCHER Bernard	Assistante Intercommunale Adjoint -
Georce Stéphane	conseiller municipal
ECHÉVIN Sébastien	Conseiller
ROBIN Nathalie	Secrétaire de Pairie
BRUSCHINI JF	Pairie
STOFFROY Anthony	Urbaniste. ZBR
FARNOUX Gabrielle	apprentie urbaniste ZBR