

**DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE D'UPIE**



**PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)**

MODIFICATION N° 2

**PIECE N° 1
NOTICE EXPLICATIVE**

MODIFICATION N° 2 APPROUVEE PAR DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 13 AVRIL 2017

***BEUA - BLANCHET Pascale, urbaniste
3, rue Sergent Blandan
26500 Bourg-Lès-Valence***

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 2	4
• Rappel du champ d'application légal de la présente modification du PLU	
• Rappel du déroulé de la procédure de la modification n° 2 du PLU	
2- LES MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT P.L.U : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS	6
2-1 Adaptation des périmètres des zones AUo	6
2-1-1 Transformation de la zone 5AUo des Boudras en deux secteurs 5-1 AUo et 5-2 AUo et la mise en cohérence de cette transformation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement	6
2-1-2 Modification des limites de la zone 1AUo, 7AUo UA et UB en partie nord du centre urbain	8
2-2 Bâtiments identifiés en zones A et N au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme	10
2-2-1 Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant un bâtiment agricole identifié en zone A à mettre en cohérence avec le rapport de présentation	11
2-2-2 Désignation de 13 nouveaux bâtiments pour changement de destination en habitation en zone A et N	12
2-3 Suppression ou réduction de l'emprise de plusieurs emplacements réservés	17
2-3-1 Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 6	19
2-3-2 Réduction de l'emprise des emplacements réservés n° 8 et 9	20
2-3-3 Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 12	21
2-3-4 Suppression de l'emplacement réservé n° 15	22
2-3-5 Suppression de l'emplacement réservé n° 21	24
2-4 Création d'un secteur Nj au Boudras correspondant à des espaces en jardins	25
2-5 Adaptation et actualisation du règlement écrit du PLU	26
2-4-1 Extension des habitations existantes dans la zone UI des Boudras	
2-4-2 Mixité sociale et densité	
2-4-3 Energie renouvelable	
2-4-4 Bâti zone A ou zone N	
2-4-5 Suppression du COS	
2-4-6 Correction erreurs matérielles et rajout d'un lexique en annexe du règlement	
2-6 Actualisation du règlement graphique et du règlement écrit	28
3- PIECES DU PLU A MODIFIER	29
4- CONCLUSION	41

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'UPIE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2003.

Elaboré selon les grands principes issus de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.), l'approbation du P.L.U. a permis d'offrir à UPIE un cadre réglementaire adapté à une pression urbaine croissante, mais aussi **d'élaborer** un véritable projet pour son développement urbain.

Les orientations fondamentales de ce projet de développement se sont exprimées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document à partir duquel fut décliné l'ensemble des dispositions réglementaires du P.L.U.

Depuis son élaboration en 2003, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'UPIE a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Deux modifications approuvées en 2003 et 2004
- Une révision simplifiée **en 2005 pour la construction d'un centre de secours**,
- Une révision générale approuvée le 18 décembre 2006,
- Suite à cette révision générale, une modification n°1 a été approuvée le 25 juin 2012, qui avait pour objet de :
 - De permettre une densification plus forte des zones urbaines autour du village, et encourager **la mixité sociale dans les principales zones de développement de l'habitat**,
 - De reclasser en zone UCb, la zone AUo de Pousta,
 - **D'ouvrir à l'urbanisation** la zone AU des Brus,
 - **D'ouvrir à l'urbanisation** une partie de la zone AU quartier Les Préaux / Le Pêcher : classement en secteur UCc et sous-secteur 1UCc
 - De créer un secteur UAa de la zone UA dans le centre ancien où la hauteur des constructions est limitée pour préserver les vues
 - De modifier les orientations **d'aménagement sur les quartiers des Clots et des Boudras**
 - De créer **un secteur Na dans la zone N pour le développement d'une exploitation agricole existante**,
 - De créer un sous-secteur Nep dans la zone N pour installations photovoltaïques,
 - **D'étendre les secteurs à risques d'inondation au nord du village et au quartier des Plots**
 - De préciser, adapter ou compléter certaines dispositions du règlement,
 - De créer, de modifier ou de supprimer certains emplacements réservés.

1- CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 2

Rappel Champ d'application modification

Entrent dans le champ de la modification, les modifications apportées au plan qui ont pour effet de :

- modifier le règlement, ou les orientations d'aménagement et de programmation,
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer les possibilités de construire
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Toutefois, ces modifications ne doivent pas :

- **porter atteinte à l'économie générale du PADD (remise en cause des choix des orientations générales)**
- réduire un espace un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- comporter de graves risques de nuisances.

Objet de la modification n° 2 du PLU d'Upie et justification du choix de la procédure

Aujourd'hui, la commune souhaite procéder à quelques adaptations de son PLU. La commune d'Upie a donc engagé une nouvelle procédure de modification qui a pour objet notamment de modifier, compléter et actualiser certaines dispositions réglementaires par rapport à l'évolution de l'urbanisation sur la commune, mais aussi par rapport à l'évolution du contexte législatif ; il s'agit également de corriger certaines erreurs ou incohérences dans les pièces du PLU.

Le projet de modification du PLU d'UPIE porte sur plusieurs points du règlement, et sur la mise à jour de plusieurs éléments graphiques du zonage du P.L.U. ; ont été listés notamment les points suivants :

▪ **Règlement documents graphiques du PLU :**

1- Adaptation des périmètres des zones AUo

- Transformation de la zone 5AUo des Boudras en deux secteurs 5-1 AUo et 5-2 AUo et la mise en cohérence de cette transformation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ;
- Modification des limites des zones 1AUo et 7AUo pour les adapter à la topographie du terrain, et reclasser les maisons existantes en UB ; légère extension de la zone UA sur la zone 7AUo pour permettre l'agrandissement d'un commerce existant.

2- Bâtiments identifiés en zones A et N au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme

- Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant un bâtiment agricole identifié en zone A à mettre en cohérence avec le rapport de présentation, et désignation au titre du L 151-11 de nouveaux bâtiments en zone A ou en zone N, pour changement de destination en habitation ;

3- Suppression ou modification d'emplacements réservés

- Suppression ou réduction de 6 emplacements réservés,

▪ **Règlement écrit du PLU :**

4- Mixité sociale et densité

- Modification du règlement de la zone 4 AUo pour porter le seuil minimal de logements locatifs à 15 % comme dans les autres zones
- Suppression des références au COS

5- Energie renouvelable

- Modification du règlement pour autoriser les installations photovoltaïques, sur les toitures dans toutes les zones ;

6- Bâti zone A ou zone N

- Prise en compte dans le règlement de la zone A et de la zone N des nouvelles dispositions relatives à l'extension des habitations existantes et à leurs annexes introduites par la loi du 6 août 2015 (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron ») ;
- Modification du règlement de la zone N pour autoriser les cabanes de jardin

7- Suppression du COS dans toutes les zones

8- Correction erreurs matérielles et ajout d'un lexique en annexe du règlement

- Correction de plusieurs erreurs matérielles dans le règlement écrit

- **Règlements graphique et écrit du PLU :**
 - 9- **Création d'un secteur Nj de la zone N (STECAL)** pour adapter les dispositions du PLU aux occupations du sol constatées sur ce secteur (espaces de petits jardins, plateau sportif et plate-forme pour tri des déchets)
 - 10- **Actualisation du règlement graphique et du règlement écrit**
 - Correction des règlements graphique et écrit pour intégrer la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016.
- **Orientations d'Aménagement et rapport de présentation:**
 - **Mise en cohérence des orientations d'aménagement** et mise à jour du rapport de présentation en rapport avec les modifications apportées au règlement (tableau des surfaces, etc...).

La procédure de modification du P.L.U. apparaît adaptée aux modifications envisagées par la commune d'Upie. Ces modifications **n'entrent pas dans le champ de la révision du document d'urbanisme puisqu'elles** ne changent pas les orientations du PADD, elles ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, et elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Rappel du déroulé de la procédure de la modification n°2 du PLU

- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées et avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 19 janvier 2017 requis par rapport à certains points du règlement modifiés en zone A et en zone N, et par rapport à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) « Nj » dans la zone N.
- Arrêté pour **mise à l'enquête publique du projet** de modification du PLU
- Enquête publique
- Modifications éventuelles apportées au projet pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique) ;
- Délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2017 approuvant la modification n°2 du PLU.

2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT PLU : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE CES MODIFICATIONS

2-1 Adaptation des périmètres des zones AUo

2-1.1 Transformation de la zone 5AUo des Boudras en deux secteurs 5-1 AUo et 5-2 AUo et la mise en cohérence de cette transformation dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement

Les dispositions actuellement applicables de la zone 5AUo résultent de la modification n°1 de 2012, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui avaient été précisées sur le quartier des Boudras lors de cette modification.

Depuis 2012, aucun projet d'aménagement, ni de construction n'a pu se concrétiser sur cette zone du fait d'un phénomène de rétention foncière sur la partie sud de la zone AUo.

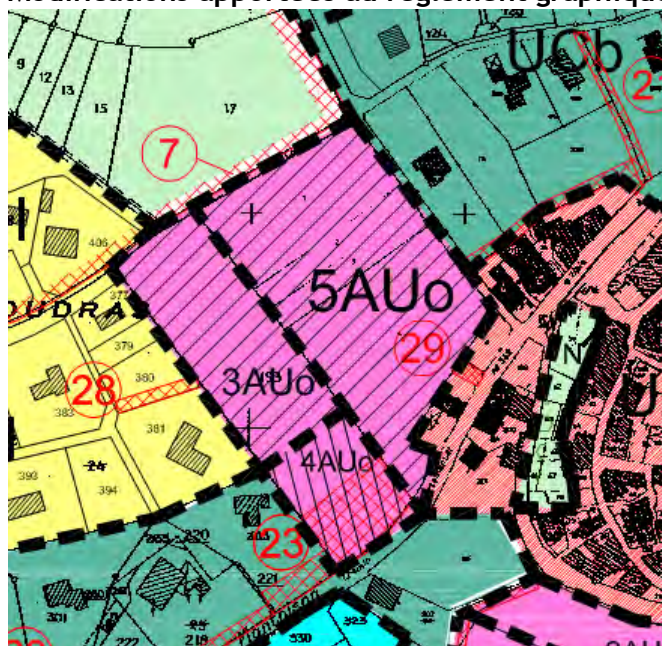


La commune ayant la maîtrise foncière des terrains en partie nord, souhaite dans le cadre de la présente modification, diviser la zone 5AUo des Boudras en deux secteurs 5-1 AUo et 5-2 AUo de manière à permettre sur ce quartier la réalisation d'une première opération d'habitat sur la partie nord.

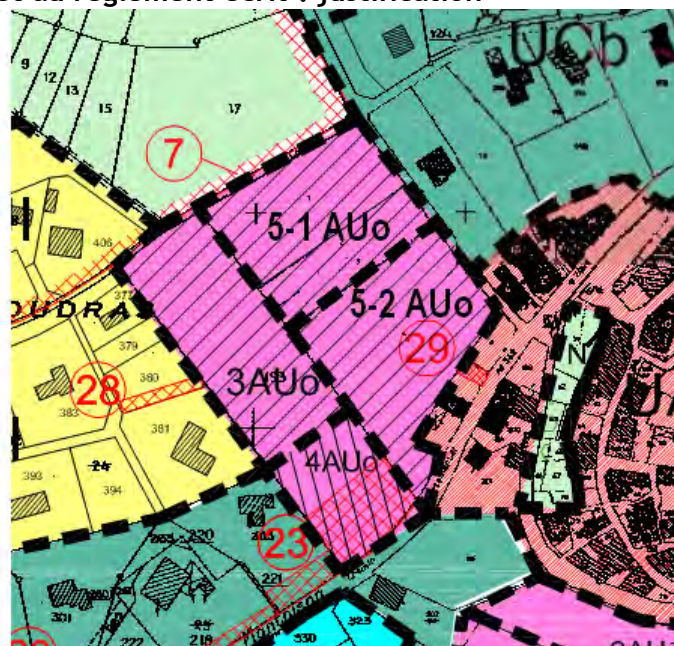
Cette division de la zone 5 AUo en deux zones 5-1 AUo et 5-2 AUo, s'inscrit sur la limite des parcelles 3 et 264.

Superficie zone 5-1 AUo : 0,53 ha
Superficie zone 5-2 AUo : 0,57 ha

Modifications apportées au règlement graphique et au règlement écrit : justification



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n°2

Les dispositions du règlement écrit relatives aux deux zones 5-1 AUo et 5-2 AUo sont les mêmes que celle de la zone 5 AUo, seule la mise en cohérence de cette transformation est effectuée dans le règlement.

Cette modification reste compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, définies sur ce quartier, toutefois celles-ci sont modifiées par rapport aux accès pour la desserte de la zone 5-1 AUo :

La voie de desserte Est-Ouest prévue dans les orientations du PLU de 2012 est supprimée pour ne pas reporter de trafic supplémentaire sur le chemin des Boudras à l'est.

Un accès mutualisé à partir du chemin de Bellevue est prévu pour desservir la zone 5-1 AUo.

Le chemin des Boudras fera fonction de liaison «douce». L'aire de jeux pour enfants qui était prévue dans la zone 5AUo, n'est pas reconduite dans les orientations d'aménagement de ce quartier, une aire de jeux ayant déjà été réalisée à proximité du quartier des Boudras.

Rappel des orientations « OAP » Schéma quartier des Boudras - PLU approuvé en 2012



- LES BOUDRAS**
- élargissement de la voie
 - muret à conserver
 - ligne de végétation à planter
 - espace public et aménagement de voies à sécuriser
 - voie de desserte
 - voie verte (piéton - cycle)
 - densité moyenne à dominante habitat
 - densité forte à dominante habitat
 - commerces - services... petit(s) collectif(s) (R + 2)
 - espace jardiné
 - muret à reconstruire
 - sens de faitage
 - principe d'accès

Orientations « OAP » Schéma quartier des Boudras - Modification n° 2



- LES BOUDRAS**
- élargissement de la voie
 - muret à conserver ou à remettre en état
 - ligne de végétation à planter
 - espace public et aménagement de voies à sécuriser
 - voie de desserte
 - voie verte (piéton - cycle)
 - densité moyenne à dominante habitat
 - densité forte à dominante habitat
 - commerces - services... petit(s) collectif(s) (R + 2)
 - espace jardiné
 - muret à reconstruire
 - sens de faitage
 - principe d'accès mutualisé

Dans le projet de modification (Extrait document OAP):

La desserte véhiculaire s'effectuera au nord à partir du Chemin de Bellevue qui sera élargie, 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.

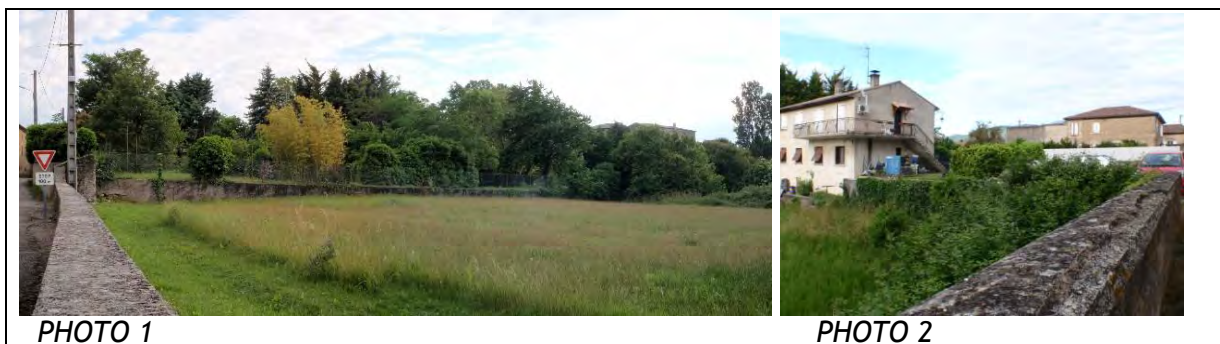
Pour la partie nord-Est (zone 5-1 AUo), un accès unique pourra être aménagé à partir du chemin de Bellevue pour desservir cette zone.

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.

2-1.2 Modification des limites des zones 1AUo, 7AUo, UA et UB en partie nord du centre urbain

La zone 1AUo a pour vocation dominante l'habitat, mais peut accueillir également des commerces, services, équipements collectifs... nécessaires à la vie du centre bourg. Tout comme la zone 7AUo qui lui est contigüe, elle doit s'urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement.



Pour la zone 1AUo située au nord du centre urbain et de la Place Charlemagne, il est prévu la création d'un front urbain en bordure de la Place (façade urbaine à créer mixant habitat et activités commerciales avec implantation des constructions dans un même alignement le long de la Place et de la future voie de desserte interne à la zone).

Toutefois trois habitations existantes sont intégrées en partie Est de cette zone 1AUo (Photo 2), et n'ont pas à être concernées par l'opération d'ensemble de la zone 1AUo.

Par ailleurs il apparaît que la limite entre les zones 1AUo et 7AUo est en incohérence avec la topographie du terrain où la rupture de pente est située plus au nord de la limite 1AUo et 7AUo (Photo 1).

A l'ouest, côté RD 142 route de Montmeyran, un bureau de tabac -presse s'est implanté dans la zone UA. Ce commerce désire s'agrandir mais son extension est bloquée par les limites de la zone 7AUo.

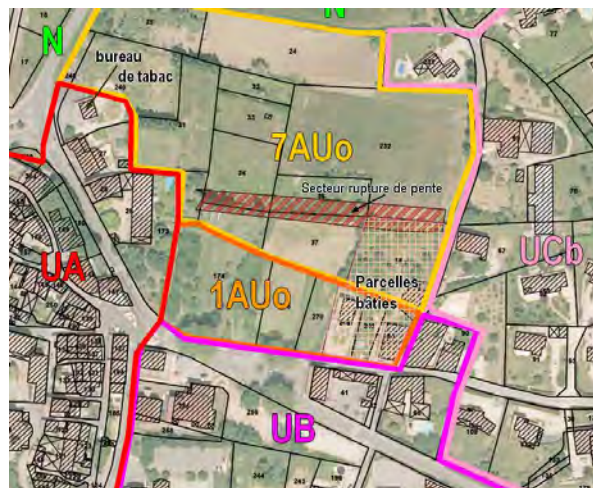


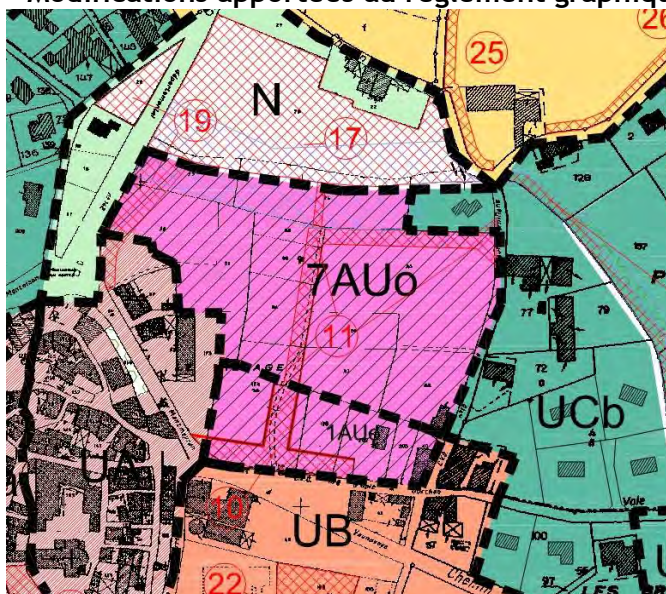
PHOTO 3

Par rapport à la prise en compte de ces contraintes, la modification N°2 prévoit une nouvelle délimitation des zones UA, UB, 1AUo et 7AUo:

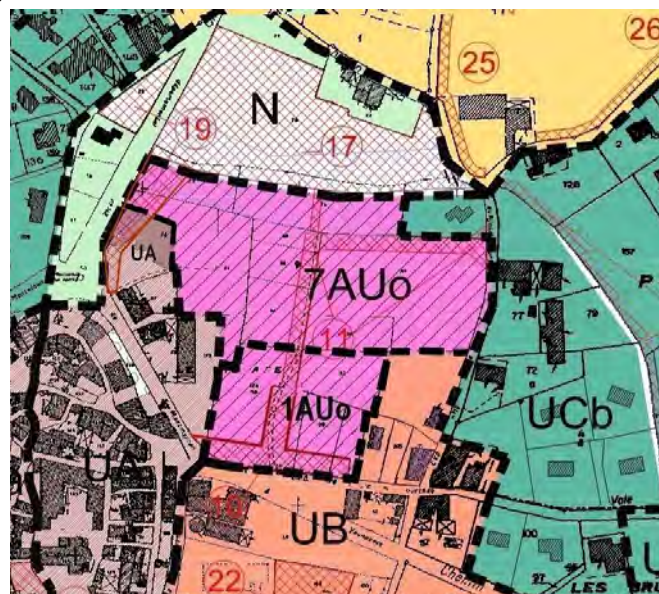
- pour tenir compte des constructions déjà existantes intégrées qui sont reclassées en zone UB, zone qui correspond à la typologie du bâti existant (implantation des constructions soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul possible dans la zone UB, alors que la zone UCb impose un recul des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques).
- pour mieux adapter les limites de la zone 1AUo à la topographie du terrain et situer la limite 1AUo / 7AUo au niveau de la rupture de pente.
- pour permettre d'étendre le petit commerce très prisé par les Upiens.

Ces modifications restent cohérentes avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce quartier qui restent inchangées.

Modifications apportées au règlement graphique



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n°2

Extension de la zone UA sur 800 m² de la zone 7AUo

- ⇒ Nouvelle superficie zone UA : 4,14 ha
- Et

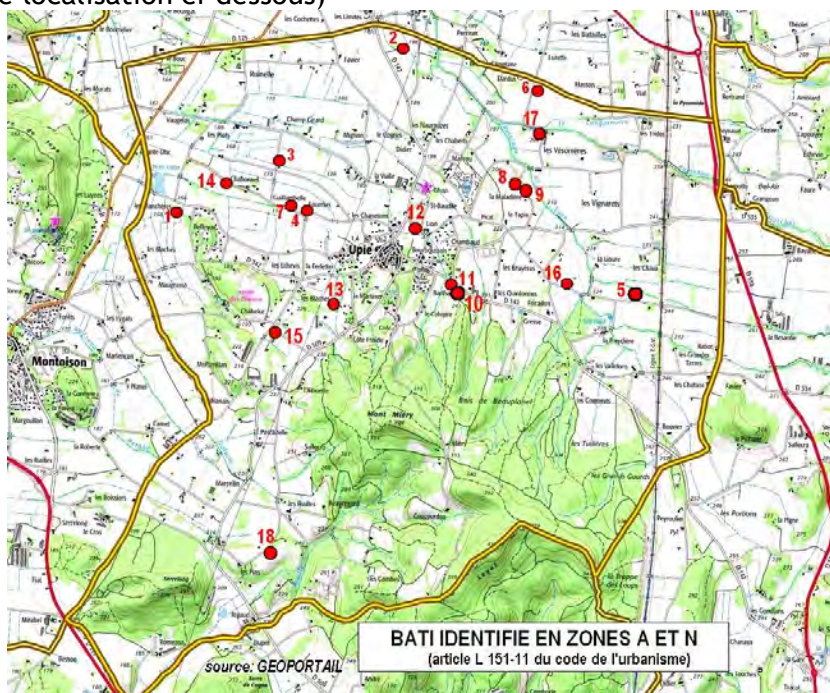
Extension de la zone UB sur 3900 m² des zones 1AUo et 7AUo

- ⇒ Nouvelle superficie zone UB: 3,49 ha
- ⇒ Nouvelle superficie zone 1 AUo : 0,70 ha
- ⇒ Nouvelle superficie zone 7 AUo : 1,58 ha

2-2 Bâtiments identifiés en zones A et N au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme

Sept bâtiments avaient été identifiés en zone A agricole du PLU pour un changement de destination : un bâtiment au quartier Bellevue, aux Naurouzes, au lieu-dit les Routes, au Chaux, à Dardus, et deux bâtiments au lieu-dit «Les Grands Prés » (Bâtiments 1 à 7).

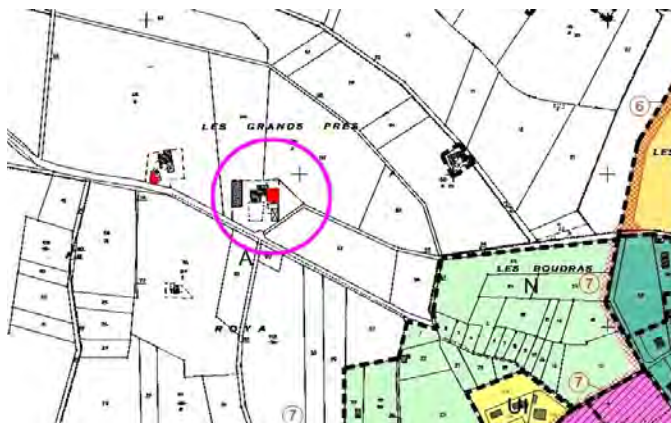
Dans le cadre du projet de modification, 11 nouveaux bâtiments ont été rajoutés à cette liste (voir carte localisation ci-dessous)



2-2-1 Correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant un bâtiment agricole identifié en zone A à mettre en cohérence avec le rapport de présentation

La commune a relevé une erreur matérielle de report sur le document graphique du règlement pour un ensemble de bâtiments localisés en zone agricole aux Grands Prés (groupe de bâti Est : n°4) et identifié pour pouvoir autoriser le changement de destination de ces granges en habitation au titre du L 151-11. Ce report n'est pas cohérent avec le bâtiment identifié sur l'extrait du plan de zonage page 68 du rapport de présentation.

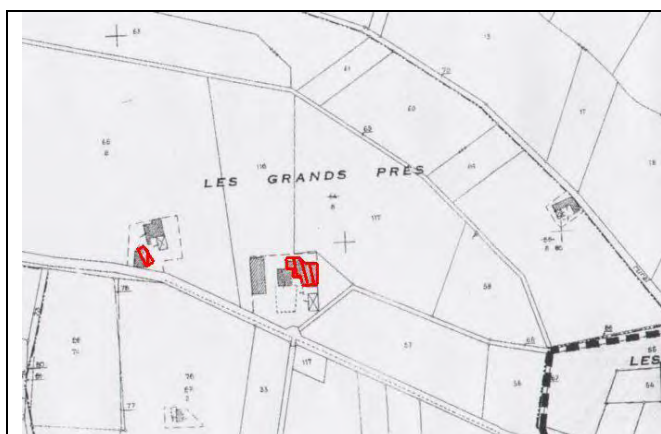
La commune souhaite donc corriger cette erreur matérielle et mettre en cohérence les deux pièces du dossier. Est identifié la totalité de l'ensemble des bâtiments (grange et hangar) attenants à l'habitation.



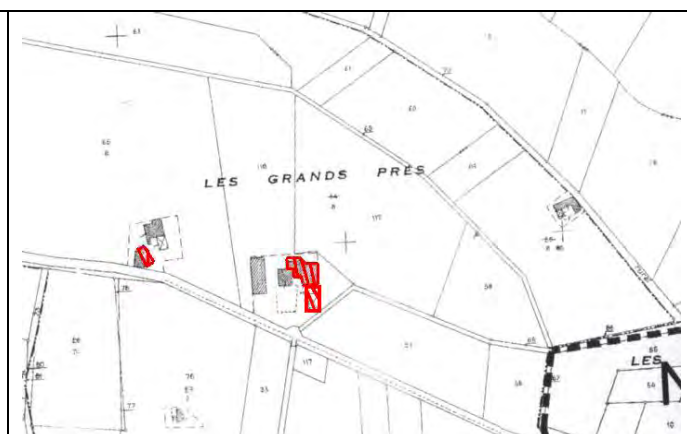
Document graphique du règlement du PLU avant modification



modification n°2



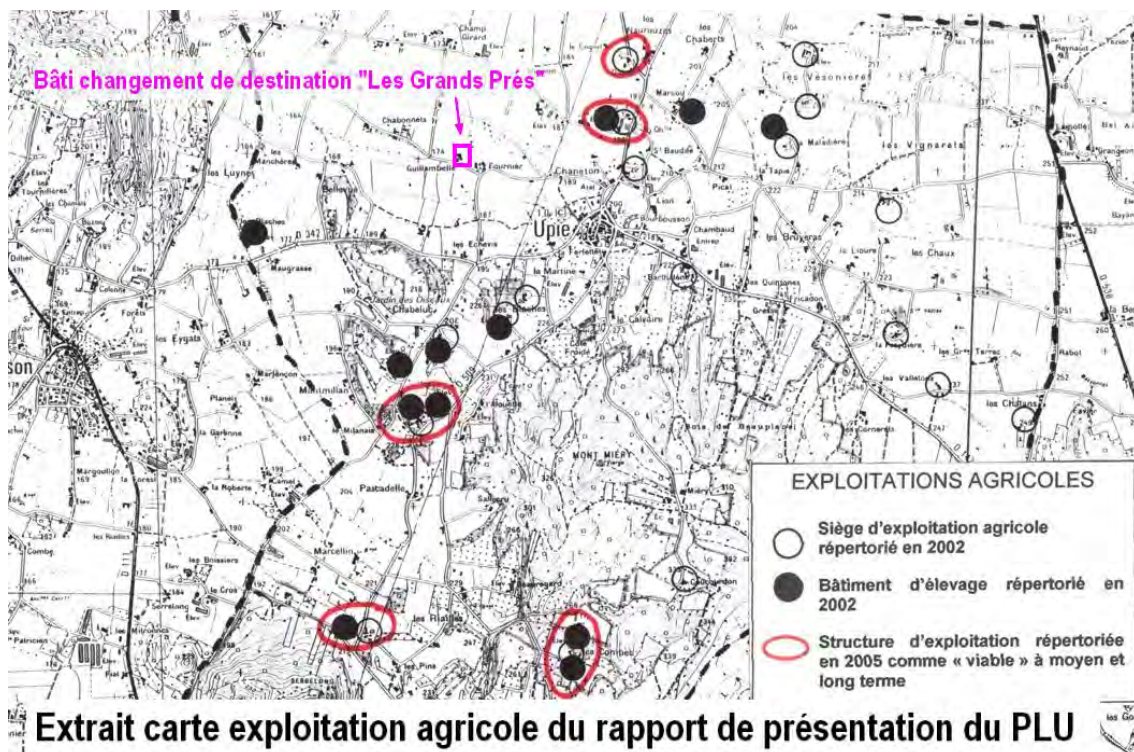
Extrait carte page 68 du rapport de présentation du PLU avant modification



Extrait rapport : modification n°2



Ce groupe bâti identifié au titre du L151-11 n'est plus utilisé pour l'exploitation agricole; il s'agit de granges constituant les dépendances d'une ancienne ferme qui sont accolées à l'habitation principale.



Ce changement de destination n'aura pas d'impact négatif sur l'espace ou l'activité agricole, car il n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation, d'un bâtiment d'élevage, il n'aura pas pour effet de morceler l'espace agricole ou de gêner cette activité.

2-2-2 Désignation de nouveaux bâtiments pour changement de destination en habitation dans les zones A et N du PLU :

Critères retenus par la commune :

- Bâtiment agricole traditionnel de type hangar fermé ou partiellement fermé rattaché à une ferme habitée ou qui a été habitée (dépendance attenante ou non attenante à l'habitation existante) ;
- Les toitures doivent être constituées d'une charpente en bois traditionnelle et couvertes de tuiles plates, ou romaines ;
- Ce changement de destination ne doit pas engendrer de frais de raccordement aux réseaux (eau, électricité, voirie) pour la commune. L'aptitude des sols à l'assainissement doit être favorable.

Désignation de nouveaux bâtiments pour changement de destination en habitation en zone N:

La commune souhaite pouvoir autoriser le changement de destination de plusieurs bâtiments situés en zone Naturelle N du PLU, qui disposent des équipements en eau et électricité. Ce changement de destination est encadré par l'article 11 de la zone N qui précise les conditions de traitement architectural des constructions afin de favoriser leur insertion dans l'environnement naturel et paysager.

Le changement de destination des bâtiments désignés en zone naturelle N, sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lors de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Bâti n° 8 : La Maladière - Zone N



Niveau des réseaux : suffisant.



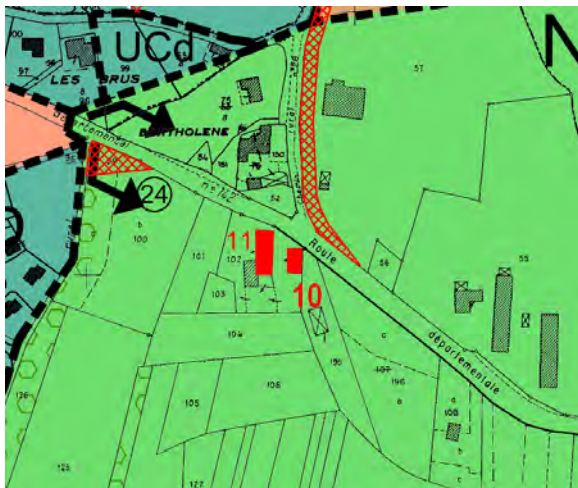
Bâti n° 8 : La Maladière: ancienne grange attenante à la maison d'habitation.

Bâti n° 9 : La Maladière - Zone N



Bâti n° 9 : aménagement d'une ancienne grange attenante à une maison d'habitation réhabilitée

Bâti n° 10 : Bartalène - Zone N – parcelle AC 469



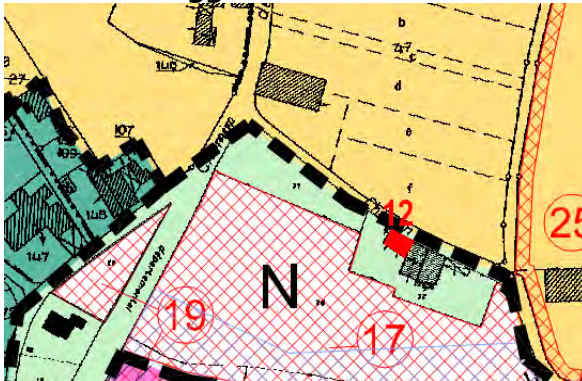
Bâti n° 10 : bâtiment fermé non utilisé pour l'activité agricole. Desservi par les équipements en bordure de la départementale. Proche d'une habitation et du bâtiment n° 11 identifié également pour un changement de destination. Potentialités pour créer un logement.

Bâti n° 11 : Bartalène - Zone N



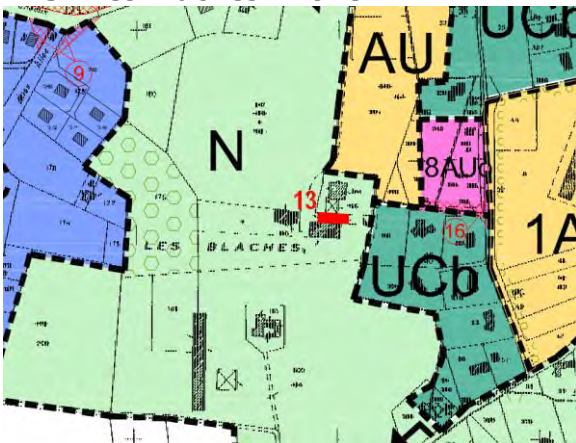
Bâti n° 11 : grand hangar fermé attenant à une habitation existante, plus d'affectation agricole

Bâti n° 12 : Nord agglomération- Zone N



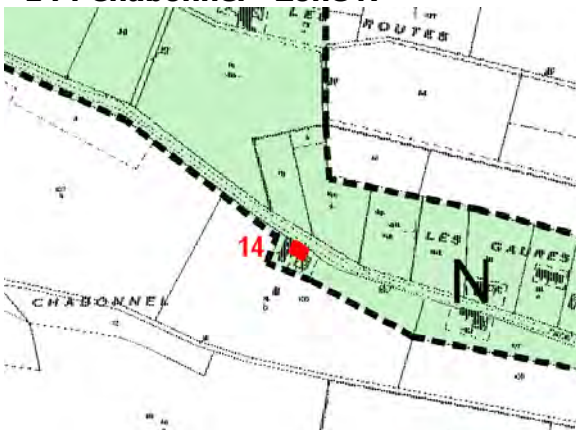
Bâti n° 12 : hangar et granges attenants à une habitation existante, plus d'affectation agricole

Bâti n° 13 : Les Blaches - Zone N



Bâti n° 13 : grange indépendante de la maison d'habitation avec caractère patrimonial, plus d'affectation agricole


Bâti n° 14 : Chabonnel - Zone N



Bâti n° 14 : grange attenante à la maison d'habitation, caractère patrimonial, plus d'affectation agricole

Bâti n° 16 : La Lioure- Zone N



 Bâtiment désigné au titre de l'article L 151-11 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Vue 3

Bâti n° 16 : bâtiment regroupé dans le tènement foncier de l'habitation existante, est desservi par le chemin de La Lioure.



Vue 2

Le bâtiment est situé dans un environnement à caractère agricole et naturel :

- espaces de la plaine à dominante agricole, mais aussi proximité du ruisseau de Loye à environ 200 m,
- présence de plusieurs habitations avec parcs et jardins d'agrément.



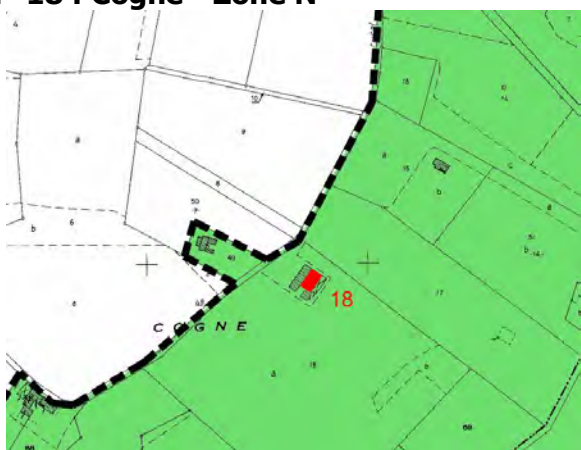
Vue 1

Bâti n° 17 : Les Vésonières - Zone N



Bâti n° 17 : Les Vésonières : ancienne grange attenante à la maison d'habitation ; plus d'affectation agricole. Pas d'impact paysager négatif si respect de l'architecture traditionnelle
Niveau des réseaux : suffisant

Bâti n° 18 : Cogne - Zone N

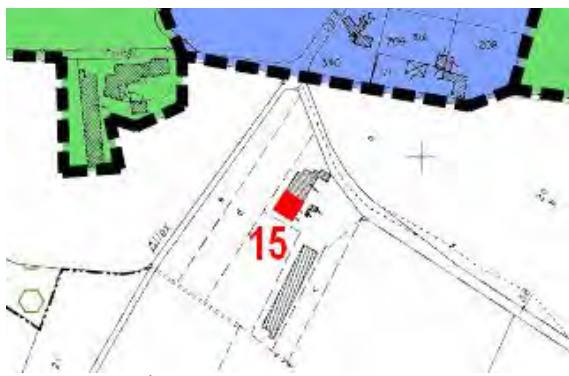


Bâti n° 18 : Ancienne ferme inhabitée. Bâti de caractère : grange fermée attenante à l'habitation existante, plus d'affectation agricole.

Désignation d'un nouveau bâtiment pour changement de destination en habitation en zone A

La commune souhaite pouvoir autoriser le changement de destination de plusieurs bâtiments situés en zone agricole du PLU, et a retenu un nouveau bâtiment dont le changement de destination ne perturbera pas l'activité agricole et dans un quartier qui dispose d'un niveau d'équipement suffisant en eau et électricité.

Bâti n° 15 : Chabeluc - Zone A



L'ancien bâtiment d'élevage au sud n'est plus utilisé pour l'activité agricole



Bâti n° 15 : Ancienne ferme. Bâti de caractère : grange fermée attenante à l'habitation existante, plus d'affectation agricole.

2-3 Suppression ou réduction de l'emprise de plusieurs emplacements réservés

Liste des emplacements réservés (ER) avant modification n° 2			Modification n° 2
N°	Destination	Bénéficiaire	Emplacement réservé modifié
1	Extension du cimetière	Commune	
2	Elargissement RD 538	Département	
3	Elargissement du chemin rural n° 28 (Pousta)	Commune	
4	Aménagement d'une voie de désenclavement entre Pousta et la R.D. 142 (quartier Sainte Baudille)	Commune	
5	Aménagement du carrefour R.D. 142 (entrée nord agglomération)	Département	
6	Aménagement d'une voie de désenclavement des quartiers ouest entre la R.D. 142 et le chemin des Boudras	Commune	ER modifié dans son emprise
7	Elargissement du chemin des Boudras	Commune	
8	Aménagement du chemin (quartier La Roberte)	Commune	ER modifié dans son emprise
9	Aménagement du carrefour R.D. 342 (entrée ouest agglomération)	Département	ER modifié dans son emprise
10	Aménagement et traitement espaces publics Place Charlemagne	Commune	
11	Voie de désenclavement zone AU centre village	Commune	
12	Cheminement piétonnier, quartier Pousta	Commune	ER modifié dans son emprise
13	Espace de circulation-stationnement et espace vert sur place de l'Eglise	Commune	
14	Aménagement espaces de stationnement cimetière	Commune	
15	Cheminement piétonnier, quartier Les Clots	Commune	ER supprimé
16	Voie de désenclavement zone AU Les Blaches	Commune	
17	Cheminement piétonnier, et espaces verts centre bourg	Commune	
18	Elargissement route d'Ourches	Commune	
19	Aménagement espaces verts et plantations aux abords de la R.D. 142 dans la traversée du village	Commune	
20	Aménagement liaison piétonne quartier Bartalène	Commune	
21	Aménagement liaison piétonne quartier Le Pêcher	Commune	ER supprimé
22	Jardin public et espace public de sport et loisirs type "city-parc"	Commune	
23	Aménagement voie verte et espaces publics le long de la RD 342	Commune	
24	Aménagement carrefour RD 142 / route de Miery	Commune	
25	Elargissement voie communale quartier Sainte Baudille	Commune	
26	Elargissement voie communale quartier Le Lion/ Pousta	Commune	
27	Elargissement voie communale quartier Pousta / Bartalène	Commune	
28	Aménagement liaison piétonne zone UI des Boudras	Commune	
29	Espace public et accès 5-2 AUo	Commune	

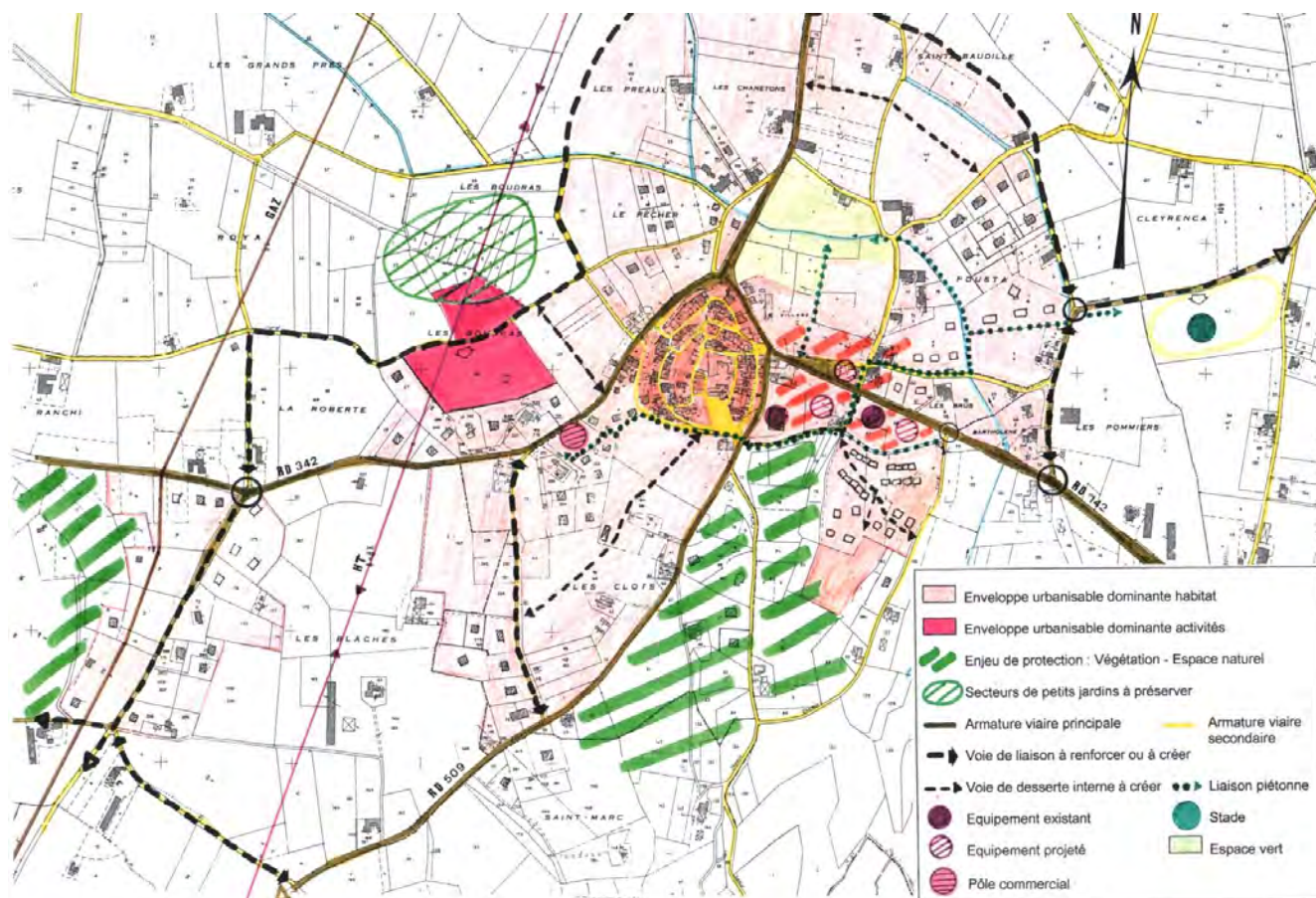
La commune souhaite supprimer ou modifier l'emprise de six emplacements réservés qui avaient été prévus dans le cadre du schéma des liaisons viaires et piétonnes au sein de l'agglomération et des différents quartiers.

▪ **Rappel du contexte :**

Dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU révisé en 2006, la commune d'Upie a défini une enveloppe urbanisable, qui correspond à l'objectif de promouvoir des formes urbaines permettant de maintenir des espaces bâtis « aérés » autour du village, pour assurer les besoins dans une perspective à long terme (une trentaine d'hectares pour les 20 ans à venir).

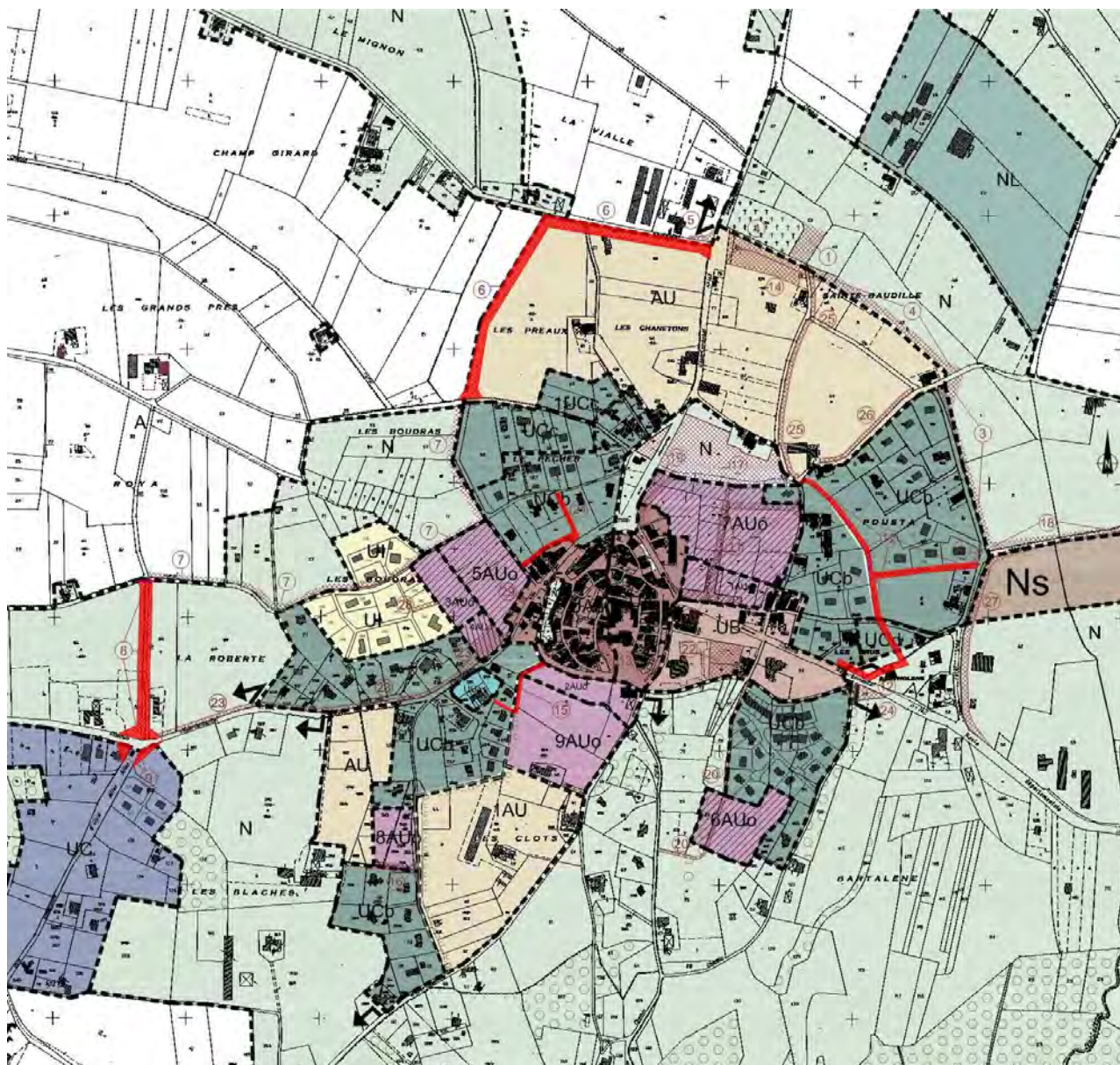
En matière d'orientations spatiales, la commune a fait le choix d'un développement de l'urbanisation en couronne autour du centre bourg, les zones de priorité d'urbanisation devant être déterminées en fonction de la programmation des équipements, et "à priori" en partant du centre bourg vers l'extérieur de manière concentrique ; les espaces à urbaniser s'organisant à partir d'un schéma de liaisons viaires « primaires » (schéma de principe) autour et à l'intérieur de cette enveloppe pour notamment désenclaver les quartiers à urbaniser à partir du réseau routier départemental et des voies communales existantes.

Voir schéma ci-dessous extrait du document PADD (page 7)



D'où la création d'emplacements réservés dans les documents graphiques du règlement du PLU en vue de faciliter l'accès « voiture », mais aussi la desserte « piéton » et « cycle » pour la mise en place d'un maillage de voies hiérarchisées desservant les différents quartiers à partir des principales voies d'accès au village.

Certains de ces emplacements réservés apparaissent notamment aujourd'hui surdimensionnés, ou difficiles à mettre en œuvre, la commune souhaite donc supprimer ou redimensionner l'emprise de six de ces emplacements réservés dans le cadre de cette modification simplifiée : Voir extrait zonage PLU ci-dessous. D'une manière générale il s'agit de réduire la consommation d'espaces que pourrait entraîner des acquisitions foncières surdimensionnées par rapport à la faisabilité des projets.



REPERAGE DES « ER » A MODIFIER SUR EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU MODIFIE EN 2012

2-3-1 Réduction de l’emprise de l’emplacement réservé n°6

La commune souhaite modifier l’emprise de l’emplacement réservé n°6 qui correspond à l’élargissement de la voie « Route d’Etoile » localisée qui débouche sur la RD 142 au nord ouest de l’agglomération.



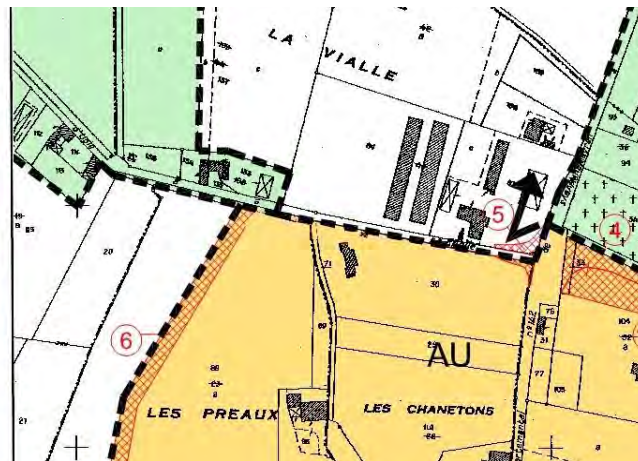
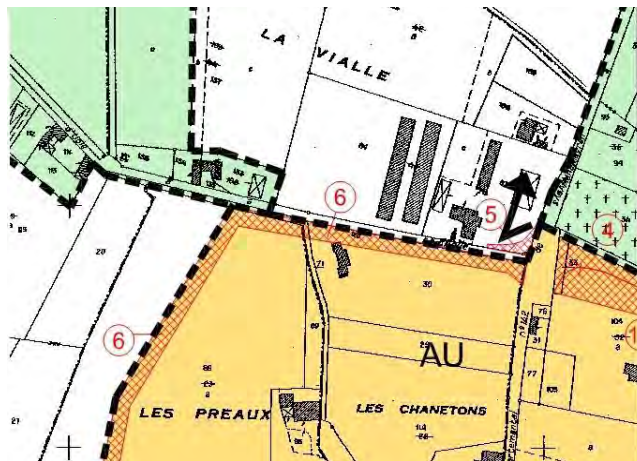
« Route d’Etoile » et carrefour (source photo Google Maps)



« Route d’Etoile » et carrefour (source Geoportail)

Cette emprise touche une habitation et s’étend sur un petit bâtiment existant sur la parcelle 30. Elle apparaît largement surdimensionnée par rapport aux extensions de l’agglomération qui ne se

sont pas développées au niveau des quartiers nord-ouest (zone AU), et qui ont conservé leur usage agricole. L'emprise actuelle apparaît suffisante pour la desserte actuelle. Aussi le projet de modification simplifiée prévoit de supprimer l'emprise localisée au sud de la route d'étoile destinée à l'élargissement de cette voie, l'emprise pour l'aménagement du carrefour avec la RD 142 est maintenu mais réduit dans son emprise.



Le principe de liaison nord sud entre la voie qui dessert les quartiers des Pêcheurs et des Boudras à la route d'Etoile (partie de l'ER n°6 maintenue sur le document graphique) est conservé.

2-3-2 Réduction de l'emprise des emplacements réservés n°8 et 9

La commune veut modifier l'emprise des emplacements réservés n°8 et 9 prévus pour l'élargissement du chemin qui dessert le quartier La Roberte et permet de rejoindre la zone d'activités artisanale des Boudras et pour l'aménagement du carrefour de la route de Chabeluc et de cette voie qui débouchent sur la RD 342 à l'ouest de l'agglomération.



Chemin de La Roberte (source photo Google Maps)



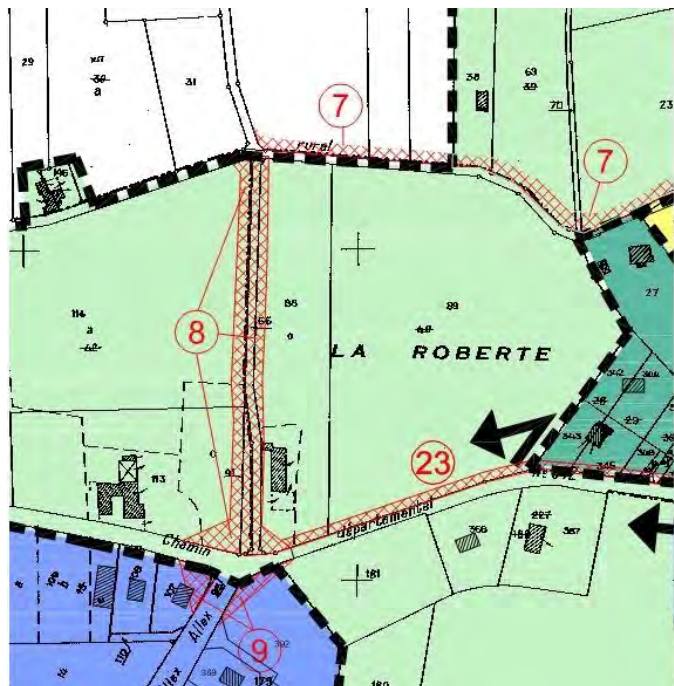
Carrefour RD 342 / route de Chabeluc / chemin de La Roberte (photo Google Maps)

L'emplacement réservé n°8 est réduit sensiblement côté Est du chemin de la Roberte du fait de la présence d'une habitation existante et de son mur de clôture. L'emprise ainsi modifiée apparaît

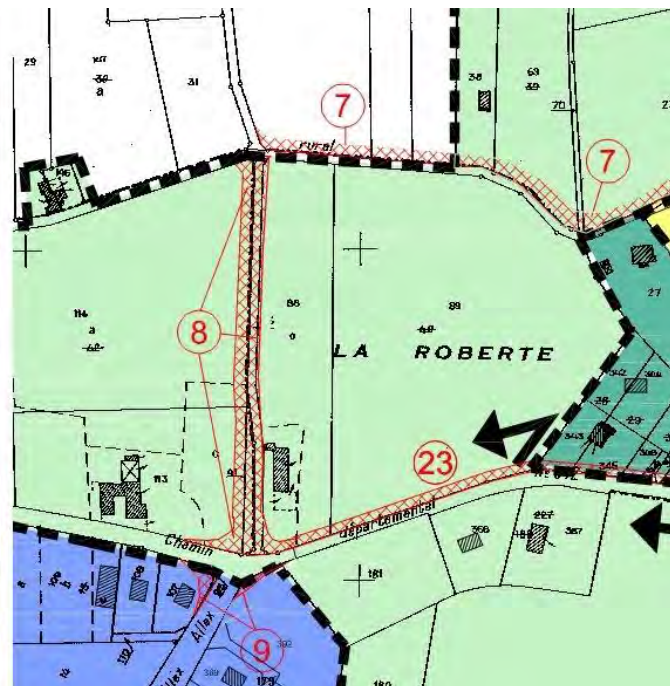
suffisante pour l'aménagement de l'élargissement du chemin de La Roberte qui a pour vocation de la RD 342 à la zone artisanale des Boudras.

Les emprises correspondant à l'aménagement du carrefour de cette voie et de la route de Chabeluc qui débouchent sur la RD 342 sont également réduites :

- Au nord de la RD 342 : ER n°8
- Au sud de la RD 342 : ER n°9, dont l'emprise s'étend en partie sur une habitation existante, pour mieux s'adapter à la réalité du terrain et aux aménagements envisageables, et pour réduire la consommation d'espace engendrée par ces projets d'infrastructure.



Document graphique PLU avant modification



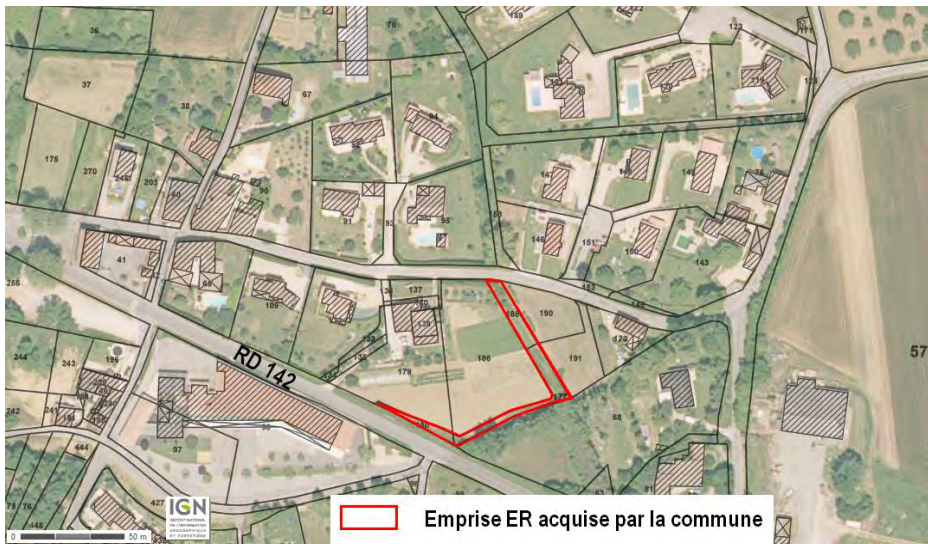
Document graphique intégrant modification n°2

2-3-3 Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°12

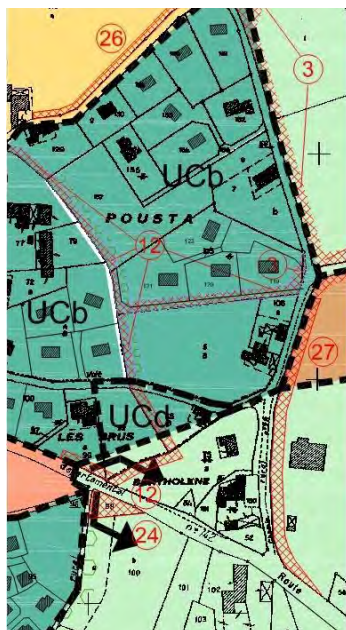
L'emplacement réservé n°12 a été prévu pour relier par des liaisons « douces » les quartiers d'habitat des Brus et de Pousta aux équipements collectifs (écoles publiques maternelle et primaire).



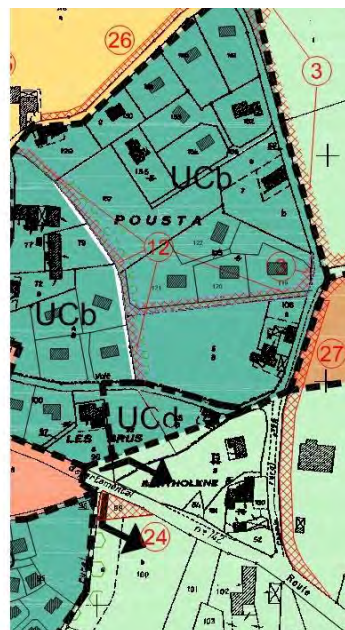
Une partie de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 comprise entre la rue d'Ourches et la RD 142 a été acquise par la commune.



Cette partie de l'emplacement réservé n° 12 est donc supprimée dans le cadre de la présente modification.



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n° 2

2-3-4 Suppression de l'emplacement réservé n°15

L'emplacement réservé n° 15 est situé au sud du village à cheval sur deux zones à urbaniser «ouvertes» qui ne sont aujourd'hui ni aménagées, ni construites.



L'emplacement réservé n° 15 est prévu pour l'aménagement d'une liaison piétonne entre le quartier des Clots et le centre commercial localisé en UCa en bordure de la RD 342, suites aux orientations d'aménagement définies sur le quartier des Clots dans le cadre de la modification approuvée en 2012. En ce qui concerne le fonctionnement urbain et les principes de liaisons et de desserte retenues sur le quartier des Clots, et en référence au schéma ci-dessous ; plusieurs principes sont évoqués, notamment la continuité des liaisons piétonnes entre la zone commerciale et le centre village à travers le quartier des Clots. Est précisé notamment « Maintien du principe de la continuité des liaisons piétonnes entre la zone commerciale et le centre village à travers le quartier des Clots », (page 8 du document « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU).

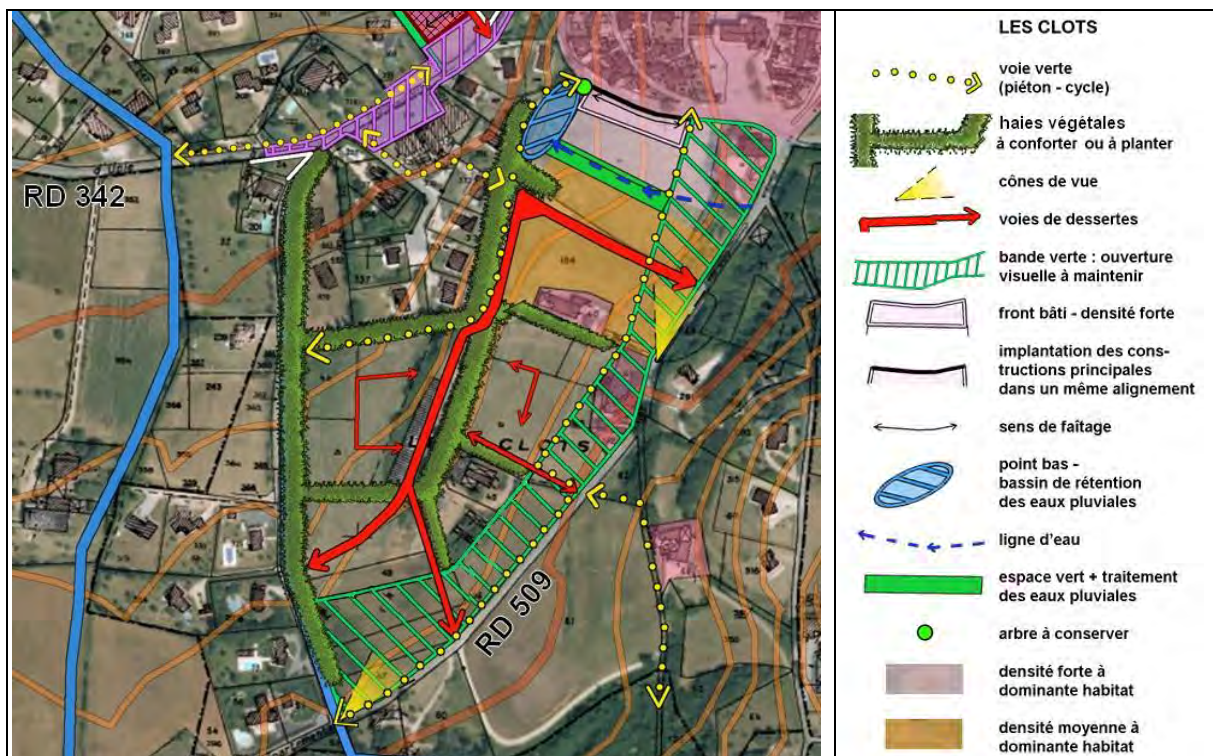
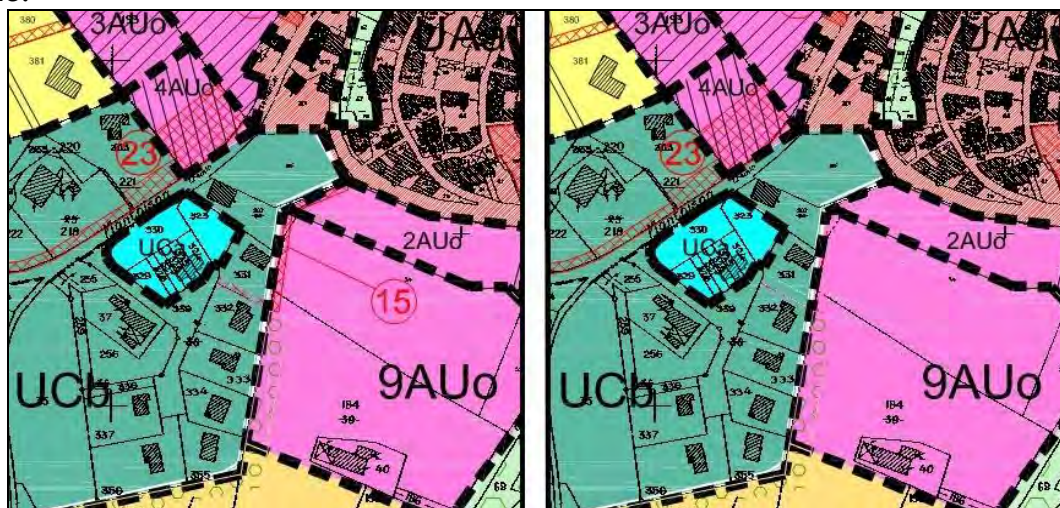


Schéma extrait du document « Orientations d'aménagement et de programmation » PLU 2012

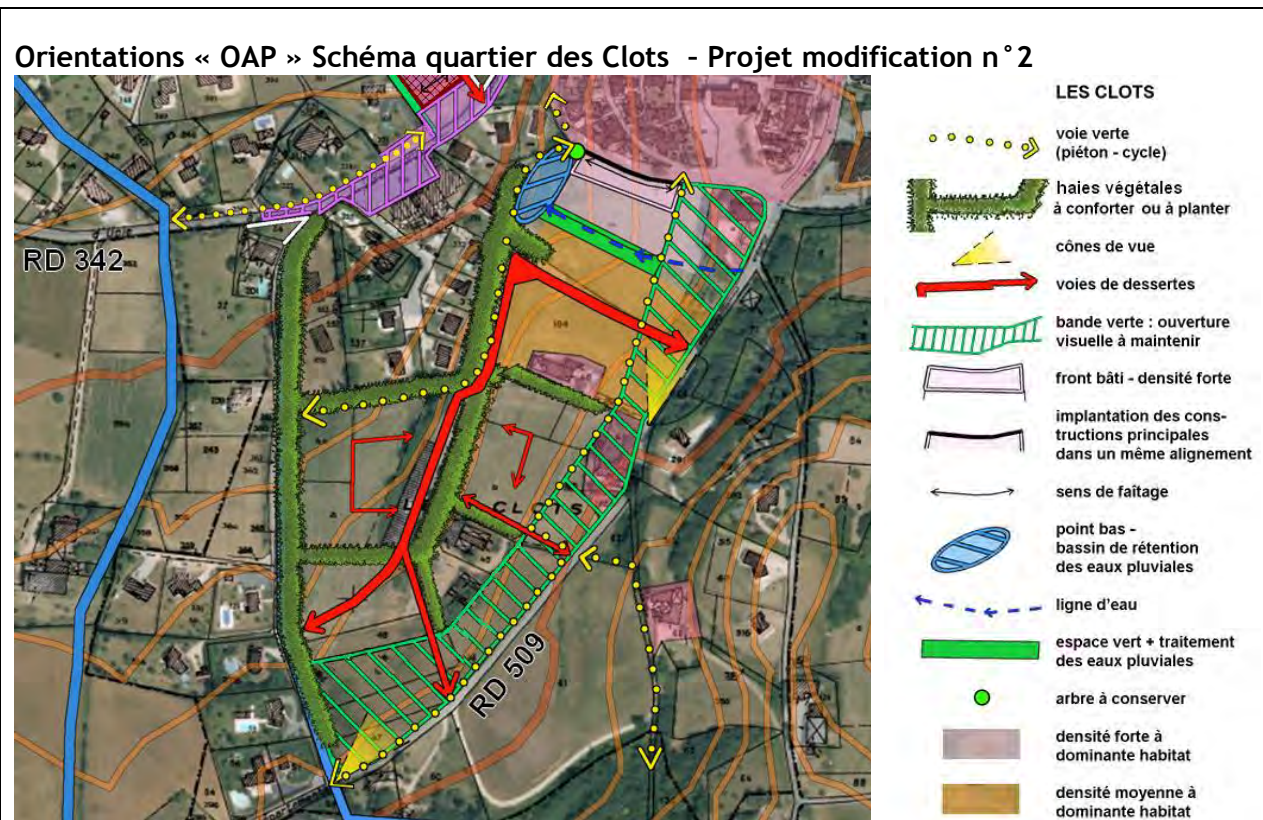
La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n° 15 qui ne pourra pas être mis en œuvre en raison de la configuration des constructions et des parcelles des terrains déjà bâtis dans la zone UCb en contrebas de la zone à urbaniser. Cette configuration ne permet pas la réalisation de cette liaison. La liaison piétonne pourra se réaliser par le nord via le centre village dans le cadre de l'aménagement des secteurs 2AUo et 9AUo. En conséquence, l'emplacement réservé n° 15 est supprimé.



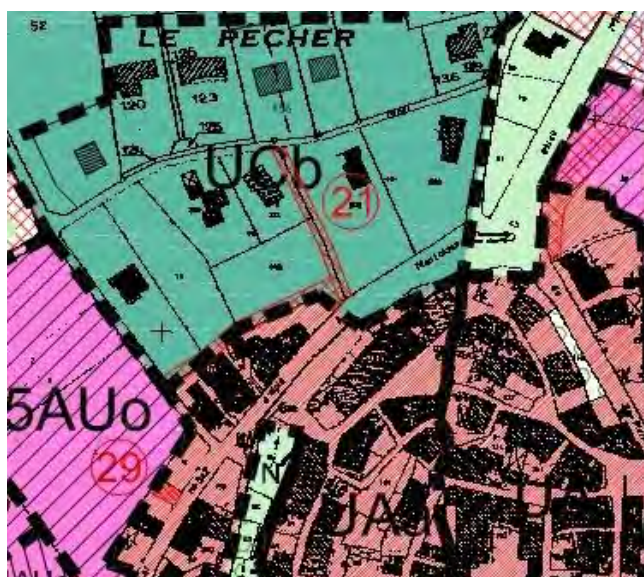
Document graphique PLU avant modification

Document graphique intégrant modification n° 2

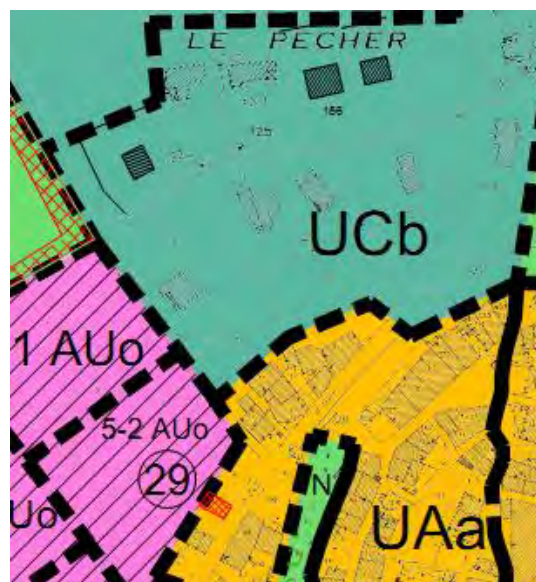
Le document « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU sur le quartier des Clots est mis en cohérence avec ces nouvelles dispositions.



2-3-5 Suppression de l'emplacement réservé n°21



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n°2

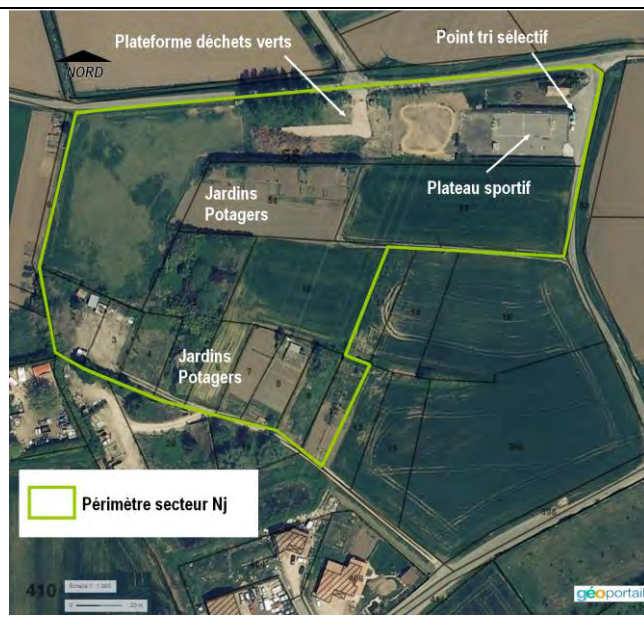
EXPOSE DES MOTIFS

L'emplacement réservé n° 21 situé au quartier Le Pêcheur, permettait d'envisager « l'aménagement d'une liaison piétonne » entre le chemin des Boudras et le chemin des Pêcheurs. Le tribunal administratif de Grenoble, dans son jugement en date du 4 juin 2015, a annulé la délibération du conseil municipal d'Upie du 25 juin 2012 en tant qu'elle porte création de l'emplacement réservé n°21, au regard que la création de cet emplacement réservé est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, du fait que

des constructions sont situées sur l'emprise de l'emplacement réservé n° 21. Cet emplacement réservé est donc supprimé sur le règlement graphique du projet de modification du PLU.

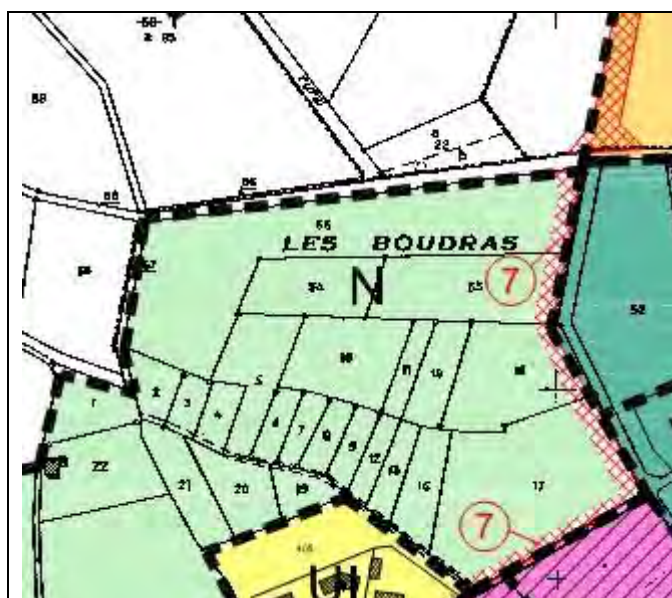
2-4 Création d'un secteur Nj au Boudras correspondant à des espaces en jardins, et à des installations sportives et de tris des déchets

La création du secteur Nj (STECAL), secteur de la zone N, s'inscrit dans un espace en frange des zones habitées des quartiers du Pêcher et des Boudras. Ce secteur était précédemment classé en zone N, du fait de la proximité l'urbanisation. Le classement en Nj répond au souci d'adapter les dispositions du PLU, aux usages du sol constatés sur ce secteur : petits jardins potagers privés et jardins familiaux communaux, plateau sportif, plate-forme pour tri des déchets, petit local annexe. La création de ce secteur Nj répond également aux orientations du PADD, qui identifiait ce quartier comme secteur de petits jardins à préserver (voir schéma PADD page 18) et aux préoccupations de la commune qui souhaite renforcer la « fonction » de petits jardins familiaux sur ces espaces proches du centre bourg.

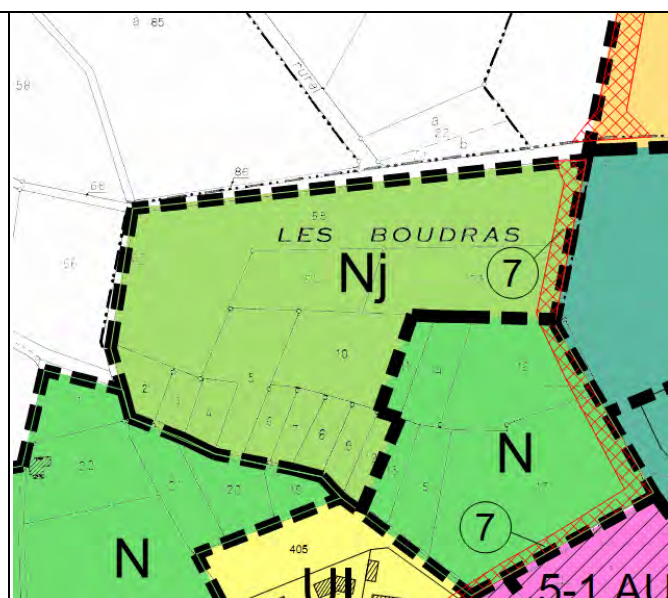


Ont été exclus du classement en Nj, les parcelles de cet îlot, qui sont cultivées et référencées à la PAC.

Le classement d'une partie de la zone N en secteur Nj couvre une superficie de 2,54 ha.



Document graphique PLU avant modification



Document graphique intégrant modification n° 2

Dans ce secteur, les abris de jardin sont autorisés à condition que leur surface de plancher de soit limitée à 5 m² par unité foncière, et que la hauteur au faîtage soit limitée à 4 m.

2-5 Adaptation et actualisation du règlement écrit du PLU

2-5-1 Extension des habitations existantes dans la zone UI des Boudras

- L'extension des habitations existantes dans la zone UI des Boudras ne sera plus conditionnée par des nécessités de présence permanente en lien avec des activités artisanales. En raison de mutations successives dans les constructions de la zone d'activités et de l'évolution constatée, la fonction habitat tend à se renforcer de plus en plus dans cette zone. Le 1^{er} alinéa conditionnant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (page 27 du règlement approuvé) est donc supprimé

2-5-2 Mixité sociale et densité

- Modification du règlement de la zone 4 AUo pour porter le seuil minimal de logements locatifs à 15 % comme dans les autres zones
- Suppression des références au COS

2-5-3 Energie renouvelable

Modification du règlement pour autoriser les installations photovoltaïques, sur les toitures dans toutes les zones ; sont rajoutés :

- **A l'article 2 du règlement de chacune des zones :**
 - *Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.*
- **A l'article 11 (aspect extérieur et aménagement des abords des constructions) du règlement de chacune des zones :**
 - *Capteurs solaires en toiture :*
 - *Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :*
 - *être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène*
 - *en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.*
 - *Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.*

2-5-4 Bâti zone A ou zone N

Prise en compte dans le règlement de la zone A et de la zone N des nouvelles dispositions relatives à l'extension des habitations existantes et à leurs annexes introduites par la loi du 6 août 2015 (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron ») ;

RAPPEL :

EXTENSION - ANNEXES AUX HABITATIONS - Article L151-12 du code de l'Urbanisme
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13 (STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Dans la zone A :
 - Etait autorisée l'extension des habitations agricoles, le projet de modification étend cette possibilité à toutes les habitations.
 - Les piscines et annexes aux habitations sont autorisées dans le projet (interdites auparavant), à condition qu'elles soient implantées à 20 m maximum de l'habitation principale, qu'elles soient édifiées sur un seul niveau et dans la limite de 50m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine).

- Dans la zone N :
 - L'extension des habitations, les annexes et piscines sont déjà autorisés dans le PLU de 2012, les dispositions réglementaires
 - Modification du règlement de la zone N pour créer le secteur Nj où sont autorisés notamment les cabanes de jardin, les aires de jeux et de sport, les locaux techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et au fonctionnement des services publics... Dans l'ensemble de la zone N : les abris de jardin liés aux habitations sont déjà autorisés dans le règlement N applicable du PLU de 2012.

- Articles A 11 et N 11 (pour répondre aux exigences d'insertion dans l'environnement) :
 - Les extensions des habitations existantes, et notamment les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

 - Les constructions nouvelles d'annexe à l'habitation devront constituer avec le bâti existant un ensemble harmonieux et intégré. Les constructions annexes aux habitations existantes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux, leurs couleurs et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant, et avec l'habitation principale.

2-5-5 Suppression du COS

Le COS (article 14) devient non réglementé dans les zones UC et AUo suite à la loi ALUR , précisant le contenu du règlement et rendant désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS, qu'il soit unique ou différencié en fonction de la superficie du terrain, de la situation ou de la destination des constructions) => Nouvelle rédaction des articles UC 14 et AUo 14 : « Non réglementé ».

2-5-6 Correction erreur matérielle dans le règlement écrit et rajout d'un lexique en annexe du règlement :

Dans l'article 11 « ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du règlement de chacune des zones du règlement, il est fait référence aux références architecturales et paysagères du titre VII du règlement du PLU ; or, il s'agit du titre VI et non du titre VII qui n'existe pas.

La rédaction du paragraphe concerné des articles 11, sera donc modifiée et ainsi rédigée :

« L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement ».

Dans le règlement est rajouté en annexe le titre VII : « **Lexique** » pour définir certains termes utilisés dans le règlement.

2-6 Actualisation du règlement graphique et du règlement écrit

- Correction des règlements graphique et écrit pour intégrer la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016 : mise à jour des articles législatifs, suppression des références au code civil.

3- PIECES DU PLU A MODIFIER

- **OAP :**
 - schémas et écrits relatifs aux modifications apportées aux orientations d'aménagements des quartiers des Boudras et des Clots
- **Règlement graphique**
 - Zones 5-1 AUo et 5-2 AUo en remplacement de la zone 5AUo
 - modification de l'emprise de 4 emplacements réservés et suppression de 2 emplacements réservés, nouvelle liste des emplacements réservés,

Nouvelle liste des emplacements réservés – Modification n°2		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Elargissement RD 538	Département
3	Elargissement du chemin rural n° 28 (Pousta)	Commune
4	Aménagement d'une voie de désenclavement entre Pousta et la R.D. 142 (quartier Sainte Baudille)	Commune
5	Aménagement du carrefour R.D. 142 (entrée nord agglomération)	Département
6	Aménagement d'une voie de désenclavement des quartiers ouest entre la R.D. 142 et le chemin des Boudras	Commune
7	Elargissement du chemin des Boudras	Commune
8	Aménagement du chemin (quartier La Roberte)	Commune
9	Aménagement du carrefour R.D. 342 (entrée ouest agglomération)	Département
10	Aménagement et traitement espaces publics Place Charlemagne	Commune
11	Voie de désenclavement zone AU centre village	Commune
12	Cheminement piétonnier, quartier Pousta	Commune
13	Espace de circulation-stationnement et espace vert sur place de l'Eglise	Commune
14	Aménagement espaces de stationnement cimetière	Commune
16	Voie de désenclavement zone AU Les Blaches	Commune
17	Cheminement piétonnier, et espaces verts centre bourg	Commune
18	Elargissement route d'Ourches	Commune
19	Aménagement espaces verts et plantations aux abords de la R.D. 142 dans la traversée du village	Commune
20	Aménagement liaison piétonne quartier Bartalène	Commune
22	Jardin public et espace public de sport et loisirs type "city-parc"	Commune
23	Aménagement voie verte et espaces publics le long de la RD 342	Commune
24	Aménagement carrefour RD 142 / route de Miery	Commune
25	Elargissement voie communale quartier Sainte Baudille	Commune
26	Elargissement voie communale quartier Le Lion/ Pousta	Commune
27	Elargissement voie communale quartier Pousta / Bartalène	Commune
28	Aménagement liaison piétonne zone UI des Boudras	Commune
29	Espace public et accès 5-2 AUo	Commune

- modification de l'emprise du bâti identifié en zone agricole aux Grands Prés et prise en compte de nouveaux bâtiments identifiés pour changement de destination en zones A et N.
- mise en cohérence des légendes du PLU

- **Règlement écrit :**
Ensemble des modifications évoquées au 2-4. Voir tableau ci-dessous pour modifications apportées au règlement pour les zones UI, AUo, A, et N (voir pages suivantes, en « rouge » les modifications apportées au règlement dans le cadre de la modification n°2)

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT : ZONE UI (Articles concernés uniquement)	
Article du règlement du PLU 2012	Article du règlement du PLU : modification n° 2
<p>UI 2 , paragraphe 2 : Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans l'ensemble de la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition que : <ul style="list-style-type: none"> • l'extension soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone ; • la surface de plancher soit limitée à 200 m², extension comprise, • l'habitation soit située à un minimum de 20 mètres au delà du surplomb de la ligne haute tension Le Chaffard-Coulanges. 	<p>UI 2 , paragraphe 2 (modifié): Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans l'ensemble de la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition que : <ul style="list-style-type: none"> • alinéa 1 (supprimé) • la surface de plancher soit limitée à 200 m², extension comprise, • l'habitation soit située à un minimum de 20 mètres au delà du surplomb de la ligne haute tension Le Chaffard-Coulange
MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ZONE AUo (Articles concernés uniquement)	
Article du règlement du PLU 2012	Article du règlement du PLU : modification n° 2
<p>Entête zone AUo « Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUo à caractère plus dense : Place Charlemagne - La zone 2AUo: Rue du Lavoir - La zone 3AUo: Les Boudras Ouest - La zone 4AUo : Route de Montoisson - La zone 5AUo : Les Boudras Est - La zone 6AUo : Haut de Bartalène - La zone 7AUo : Village Nord - La zone 8AUo : Les Blaches - La zone 9AUo : Les Clots <p>Ces zones peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones. Les zones 1AUo, 3AUo, 4AUo, 5AUo, 6AUo, 7AUo sont touchées par la servitude « logements » instaurée au titre de l'article L 123-1-5-16° du code de l'Urbanisme. »</p> <p>AUo 2 , paragraphe 2 : « ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :</p> <p>⇒ Dans les zones 1AUo, 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5AUo,</p>	<p>Entête zone AUo « Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUo à caractère plus dense : Place Charlemagne - La zone 2AUo: Rue du Lavoir - La zone 3AUo: Les Boudras Ouest - La zone 4AUo : Route de Montoisson - Les zones 5-1AUo et 5-2AUo : Les Boudras Est - La zone 6AUo : Haut de Bartalène - La zone 7AUo : Village Nord - La zone 8AUo : Les Blaches - La zone 9AUo : Les Clots <p>Ces zones peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones. Les zones 1AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1AUo, 5-2AUo 6AUo, 7AUo sont touchées par la servitude « logements » instaurée au titre de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme »</p> <p>AUo 2 , paragraphe 1 (rajouté): « sont autorisées dans la zone AUo que si elles vérifient les conditions précisées ci-après Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant. »</p> <p>AUo 2 , paragraphe 2 : « ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :</p> <p>⇒ Dans les zones 1AUo, 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1</p>

6AUo, 7AUo, 8AUo, et 9AUo : ces constructions et occupations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés.

- ⇒ Dans le périmètre de servitude délimité sur le document graphique sur la zone 4AUo au titre de l'article L 123-1-5-16°, la totalité du programme de logements doit être affecté à des petits logements locatifs sociaux.
- ⇒ Dans les périmètres de servitude délimités sur le document graphique sur les zones 1AUo, 3AUo, 5AUo, 6AUo, et 7AUo, au titre de l'article L 123-1-5-16°, un minimum de 15 % du programme de logements de chaque zone doit être affecté à des logements sociaux en locatifs ou en accession ».

AUo6 :

« Une façade au moins des constructions doit être édifiée :

- à l'alignement porté sur les documents graphiques dans le secteur 1AUo
- selon un recul fixe dans un même alignement, le long des voies portées en emplacement réservé dans le secteur 7AUo, ainsi qu'en façade de la rue du Lavoir dans le secteur 2AUo,
- selon les orientations d'aménagement définies dans les secteurs 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5AUo, et 9AUo.

AUo7 :

« Dans le secteur 5AUo, les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m de la limite nord de la parcelle AB 5. »

AUo 11:

AUo 14 :

« Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) relatif à la surface de plancher est limité à 0,30 dans les secteurs 2AUo, 5AUo, 6AUo, 7AUo, et 9AUo. Il n'est pas réglementé dans les secteurs 1AUo, 3AUo, 4AUo et 5AUo. »

AUo, 5-2 AUo, 6AUo, 7AUo, 8AUo, et 9AUo : ces constructions et occupations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés.

- ⇒ Dans le périmètre de servitude délimité sur le document graphique sur la zone 4AUo au titre de l'article L 123-1-5-16°, la totalité du programme de logements doit être affecté à des petits logements locatifs sociaux.
- ⇒ Dans les périmètres de servitude délimités sur le document graphique sur les zones 1AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1 AUo, 5-2 AUo, 6AUo, et 7AUo, au titre de l'article L 123-1-5-16°, un minimum de 15 % du programme de logements de chaque zone doit être affecté à des logements sociaux en locatifs ou en accession ».

AUo6 :

« Une façade au moins des constructions doit être édifiée :

- à l'alignement porté sur les documents graphiques dans le secteur 1AUo
- selon un recul fixe dans un même alignement, le long des voies portées en emplacement réservé dans le secteur 7AUo, ainsi qu'en façade de la rue du Lavoir dans le secteur 2AUo,
- selon les orientations d'aménagement définies dans les secteurs 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1AUo, 5-2 AUo, et 9AUo.

AUo7 :

« Dans le secteur 5-2AUo, les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m de la limite nord de la parcelle AB 5. »

AUo 11 (paragraphe rajouté):

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

AUo 14 :

Non réglementé

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ZONE A (articles concernés uniquement)

Article du règlement du PLU 2012	Articles modifiés du règlement du PLU : modification n° 2
<p>Zone A Entête zone A Sur les documents graphiques du règlement sont désignés les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Sont autorisées dans la zone A, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités. - Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole, (l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural), et dans le respect des conditions définies ci-après : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation constitué par le ou les principaux bâtiments techniques, et de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ; ➤ Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont limitées à 150 m2 de surface de plancher. - L'extension d'une construction à usage d'habitation existante est autorisée à condition qu'elle respecte les conditions suivantes : 	<p>Zone A Entête zone A Sur les documents graphiques du règlement ont été ont été désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les autorisations d'urbanisme concernant le changement de destination de ces bâtiments sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Sont autorisées dans la zone A, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités. - Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole, (l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural), et dans le respect des conditions définies ci-après : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation constitué par le ou les principaux bâtiments techniques, et de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ; ➤ Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont limitées à 150 m2 de surface de plancher. - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la surface totale initiale soit supérieure à 40

<ul style="list-style-type: none"> ➤ l'extension de cette construction doit être nécessaire à l'exploitation agricole, ➤ si cette extension est réalisée en construction neuve, la surface de plancher de l'extension est limitée à 150 m², ➤ dans tous les cas, la surface de plancher totale de l'habitation après travaux ne doit pas dépasser 300 m². <p>- Le changement de destination à des fins d'habitation d'un bâtiment agricole existant à condition qu'il soit repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.</p> <p>- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.</p>	<p>m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'extension créée ne dépasse pas 33 % de la surface de plancher totale initiale avant travaux, ▪ la surface de plancher totale de la construction après travaux ne soit pas être supérieure à 250 m², et que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère agricole de la zone. <p>- Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère agricole de la zone, ➤ qu'elles soient implantées à 20 m maximum du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². <p>- Le changement de destination à des fins d'habitation d'un bâtiment agricole existant à condition qu'il soit repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.</p> <p>- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.</p> <p>- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.</p>
<p>ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur Ae : La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments</p>	<p>ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur Ae : La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments</p>

agricoles, et 8 mètres pour les habitations et les constructions autres qu'agricoles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ae :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

agricoles, et 8 mètres pour les habitations et les constructions autres qu'agricoles, **lorsqu'il s'agit d'annexes à l'habitation, la hauteur des annexes est limitée à 5 m.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ae :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les extensions des habitations existantes, et notamment les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les constructions nouvelles d'annexes à l'habitation devront constituer avec le bâti existant un ensemble harmonieux et intégré. Les constructions annexes aux habitations existantes telles que garages, remises,

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront réalisés soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux, leurs couleurs et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant, et avec l'habitation principale.

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront réalisés soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

<p>Dans le secteur Ae :</p> <p>Les constructions à ossature métallique, et /ou avec bardage métallique sont interdites. Les enseignes doivent s'harmoniser avec la façade des bâtiments et rester « discrètes ».</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène▪ en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.▪ Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures. <p>Dans le secteur Ae :</p> <p>Les constructions à ossature métallique, et /ou avec bardage métallique sont interdites. Les enseignes doivent s'harmoniser avec la façade des bâtiments et rester « discrètes ».</p>
--	--

PRINCIPALES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ZONE N	
Article du règlement du PLU 2012	Article du règlement du PLU : modification n° 2
ZONE N	ZONE N
<p>Entête zone N</p> <p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Sont autorisées dans la zone N, y compris dans les secteurs Na, Ne et Nep, NL, et Ns, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes	<p>Entête zone N (Rajouté) Cette zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le secteur Nj, correspondant aux espaces jardinés, aux équipements sportifs et installations techniques du quartier des Boudras. <p>Sur les documents graphiques du règlement ont été désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme concernant le changement de destination de ces bâtiments, seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p> <p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>1. Sont autorisées dans la zone N, y compris dans les secteurs Na, Ne et Nep, NL, Ns, mais hors secteur Nj, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire

<p>les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les piscines et les annexes (abri de jardin, garage...) liées aux habitations existantes, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m², et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation. - Les abris pour chevaux à condition que leur surface de plancher soient limitée à 50 m². - L'extension des constructions à usage d'habitation à condition que l'extension créée ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de l'habitation avant travaux. - Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'hébergement touristique, de bâtiments d'architecture traditionnelle (à l'exclusion des bâtiments d'élevage, des constructions métalliques ou à ossature légère, ou à caractère précaire) situés à proximité immédiate d'une habitation existante, à condition que le changement de destination s'inscrive : <ul style="list-style-type: none"> . soit dans un volume bâti existant attenant à l'habitation, . soit dans un volume bâti disjoint de l'habitation, à l'exception des hangars ouverts ou semi-ouverts. <p>Dans tous les cas (extension ou changement de destination), la surface de plancher créée ne doit pas dépasser 30 % de la surface de plancher de l'habitation initiale, et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas être supérieure à 300 m², par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée. 	<p>les nuisances vis à vis des lieux habités.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère naturel de la zone, ➤ qu'elles soient implantées à 20 m maximum du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². — Les abris pour chevaux à condition que leur surface de plancher soient limitée à 50 m². - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² ▪ l'extension créée ne dépasse pas 33 % de la surface de plancher totale initiale avant travaux, ▪ la surface de plancher totale de la construction après travaux ne soit pas être supérieure à 250 m², et que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère naturel de la zone. - Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'hébergement touristique, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, ou ne dénature pas la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère naturel de la zone. <p>Dans tous les cas (extension ou changement de destination), la surface de plancher créée ne doit pas dépasser 30 % de la surface de plancher de l'habitation initiale, et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas être supérieure à 300 m², par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée. - Lorsqu'ils correspondent aux besoins de la
--	--

consommation domestique, les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques) doivent être intégrés au bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

7. Sont autorisées dans le secteur Nj, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions, locaux techniques ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et au fonctionnement des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aires de jeux et de sport, les équipements collectifs légers à condition qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs: abri, sanitaires, mobilier urbain ;
- les abris de jardin, à condition que la surface de plancher de l'abri de jardin soit limitée à 5 m² par unité foncière. »

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la superficie d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 1 000 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 9 mètres pour les autres bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique et, notamment, aux mats d'éoliennes dans le secteur Ne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. ~~Dans ce cas, la superficie d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 1 000 m².~~

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 9 mètres pour les autres bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique et, notamment, aux mats d'éoliennes dans le secteur Ne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Rajouté :

« Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardins est limitée à 4m ».

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les extensions des habitations existantes, et notamment les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les constructions nouvelles d'annexes à l'habitation devront constituer avec le bâti existant un ensemble harmonieux et intégré. Les constructions annexes aux habitations existantes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux, leurs couleurs et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou

<p>Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5-7° : Tous travaux d'aménagement, d'extension, ou de modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles ; ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble bâti. L'aménagement des abords de ces constructions doivent contribuer à la mise en valeur de ces éléments bâtis.</p>	<p>naturel existant, et avec l'habitation principale.</p> <p>Capteurs solaires en toiture : Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène ▪ en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau. ▪ Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures. <p>Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 : Tous travaux d'aménagement, d'extension, ou de modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles ; ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble bâti. L'aménagement des abords de ces constructions doivent contribuer à la mise en valeur de ces éléments bâtis.</p>
--	--

- **Rapport de présentation** : La présente note viendra modifier et compléter le rapport de présentation.

⇒ PROJET MODIFICATION N° 2 : NOUVEAU TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU

Zone	Localisation	ZONES DU PLU après modification n°1 (2012)		ZONES DU PLU Modification n° 2 approuvée le 13 avril 2017
		Surf. totale en ha	Capacité d'accueil en logement	Surf. totale en ha après modif. n°2
UA	Village : centre ancien Dont UAa	4,06 1,71		4,14 1,71
UB		3,10		3,49
UC	- UCb Le Village	16,83		16,83
	- UC Les Blaches	8,50		8,50
	- UC Bellevue	10,75		10,75
UCa	- UCb Bartalène	3,35		3,35
	- UCa (lot. commercial)	0,27		0,27
	- UCb Poustia /Les Brus	4,00	5 à 7	4,00
	- UCc/1UCc Le Pêcher	2,10	7 à 9	2,10
	- UCd Les Brus	0,40	2	0,40
	Total	46,20	14 à 18	46,20
UI	Zone des Boudras (UI)	2,80		2,80
Uis	Secteur Uis Chabeluc	1,70		1,70
	Total	4,50		4,50
UL / ULa	Secteur ULa	1,75		1,75
	Total zone UL	7,00		7,00
AU	Zone à urbaniser (long terme)			
	- AU nord village	15,15	51 à 61	15,15
	- 1AU Les Clots	5,00	50	5,00
	- AU Les Blaches	1,95	10	1,95
	Total	22,10	101 à 111	22,10
AUo	Zone à urbaniser ouverte (dom. habitat)			
Village	1AUo	0,61	20 à 25	0,70
	7AUo	2,14		1,58
Bartalène	6AUo	1,85	0 à 12	1,85
Les Clots	2AUo	1,00	5 à 8	1,00
	9AUo	1,50	15	1,50
Les Boudras	3AUo	0,52	7	0,52
	4AUo	0,28	5 à 6	0,28
	5AUo	1,10	22	5-1 AUo 0,53
				5-2 AUo 0,57
Les Blaches	8AUo	0,50	2 à 3	0,50
	Total	9,50	76 à 98	9,03
A	Zone agricole	881,03		881,03
	Dont secteur Ae	0,49		0,49
N	N : Zone naturelle	975,51		975,51
	Dont :			
	- Na « Coucouron »	0,66		0,66
	- Nep	5,21		5,21
	- Ne	39,55		39,55
	- NL	8,65		8,65
	- Ns	3,70		3,70
				Nj 2,54
Total Zones		1 953		

4- EN CONCLUSION

Rappel des grandes orientations du PADD du PLU d'Upie de 2006 :

- **Maintenir la dynamique démographique et le tissu économique local, en s'adaptant aux besoins et en anticipant sur l'évolution des comportements, des pratiques économiques et sociales, notamment**
 - Objectif de croissance démographique de + 1,5 % par an avec un rythme de 10 constructions neuves par an
 - répondre à l'ensemble des besoins en logements et notamment à une demande diversifiée : locatif / accession à la propriété, grands logements / petits logements,
 - dynamiser le tissu économique local.
- **Préserver l'identité du territoire d'Upie, et renforcer le rôle attractif du centre bourg fédérateur de vie, d'animation locale, face aux effets de l'influence urbaine de l'agglomération Valentinoise,**
- **Assurer la qualité de vie aux habitants, dans le cadre de la mise en place des équipements nécessaires et dans le cadre d'une gestion équilibrée de l'espace, soucieuse de valoriser les richesses du patrimoine naturel et bâti et de préserver les zones habitées des éventuelles sources de nuisances, notamment : Prendre en compte la gestion du patrimoine bâti rural qui, ayant perdu sa vocation agricole, ne « fonctionne » plus avec l'espace agricole, mais s'inscrit dans un nouveau rapport au milieu environnant à caractère naturel.**

Cette modification N° 2 qui ne remet pas en cause les grandes orientations rappelées ci-dessus, ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), elle ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les dispositions de la modification n°2 restent en cohérence avec le développement d'Upie et avec les objectifs fixés par la commune dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 18 décembre 2006

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE D'UPIE



PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

MODIFICATION N° 1

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 25 JUIN 2012

PIECE N° 2 : Pages modifiées du Rapport de présentation

Pages : 3, 57, 59, 60, 62, 63, 71, 76, 77, 78.



SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1 - LE DIAGNOSTIC : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 1 Situation et site - Histoire des lieux

1- 2 Le territoire communal et les composantes du milieu naturel

relief, hydrologie, géologie, végétation, faune

1- 3 Le contexte économique et humain

1-3-1. Démographie

1-3-2. Données socio-économiques

1-3-3. Parc logement et offre foncière

1-3-4. Equipements publics et vie communale

1- 4 L'Occupation du sol

1- 5 Analyse du tissu bâti : évolution urbaine et bilan de la mise en œuvre du P.L.U.

1- 6 Les Paysages

1- 7 Synthèse des contraintes affectant le territoire communal

CHAPITRE 2 – RAPPEL DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PROBLEMATIQUE

ENJEUX ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

MOTIVATION DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE P.A.D.D.

CHAPITRE 3 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ADOPTEES DANS LE P.L.U.

3- 1 Règles générales et limitations administratives à l'utilisation de l'espace : les modifications apportées au règlement dans le cadre de la révision générale (règlement documents graphiques et écrits)

3- 3 Prise en compte des servitudes d'utilité publique

3- 3 Justification de ces dispositions vis à vis des grands principes généraux d'aménagement et de cohérence des politiques urbaines et territoriales.

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'UPIE, prescrite en 2001, a été approuvée le 31 mars 2003 dans les conditions fixées par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains ».

Le P.L.U. a fait suite à un document « M.A.R.N.U. » (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) adopté en 1993, puis renouvelé en 1997 pour une durée de 4 ans. Pour cette commune à dominante agricole, mais soumise à une pression urbaine soutenue car située en périphérie de l'agglomération valentinoise, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme avait pour objectif essentiel de programmer le développement des constructions et de répondre aux besoins de la demande locale (habitat, activités économiques...), mais également de maîtriser ce développement face aux structures agricoles en place, aux investissements en équipement suscités par l'urbanisation nouvelle, de préserver la qualité des sites et le cadre de vie des habitants.

Depuis l'approbation, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet

- d'une première modification approuvée le 8 décembre 2003 pour, modifier notamment les conditions d'urbanisation en vue de la réalisation d'un projet d'équipement commercial dans le village, du développement d'opérations d'habitat à Bartalène mais également pour reprendre la « forme » du PADD conformément à l'article 16 de la loi Urbanisme et Habitat;
- d'une révision simplifiée approuvée le 24 Octobre 2005, pour permettre la construction d'un Centre de Secours et d'Incendie en intercommunalité avec la commune de Montmeyran.

La révision générale de ce document a été prescrite par une délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2005, et approuvée le 18 décembre 2006, avec pour objectif d'adapter certaines dispositions du P.L.U. par rapport à l'émergence de projets récents d'initiative locale qui ne remettent pas en cause la philosophie générale du projet communal, mais aussi par rapport aux possibilités d'évolution et de transformation du bâti en secteur épars (zones agricoles et naturelles du PLU) qui nécessitent une nouvelle réflexion d'ensemble.

Suite à cette révision la commune a lancé en 2011, la modification n°1 pour :

- Actualiser le document d'urbanisme afin de tenir compte de l'évolution de l'urbanisation et du niveau d'équipements, notamment dans les zones à urbaniser ;
- Permettre une densification plus forte autour du village, en intégrant les orientations des lois Grenelle,
- Préserver des axes « paysagers » à enjeux pour la mise en valeur du village (cônes de vue à partir de la place du village perché ou de la route d'Eurre) ;
- Identifier un schéma directeur de liaisons douces dans et aux abords du village,
- Consolider le pôle de commerces et de services en facilitant l'implantation d'un quartier mixte « commerces / habitat » aux Boudras.
- La création d'un secteur Na à Coucourdon pour permettre l'évolution de l'activité agricole implantée sur ce site,
- La création d'un sous-secteur Nep pour l'implantation d'installations photovoltaïques sur des sites d'anciennes carrières
- L'extension des secteurs à risques d'inondation au nord du village et au quartier des Plots
- La modification de plusieurs points du règlement, et la mise à jour des emplacements réservés

Le présent rapport de présentation a pour objet :

- de présenter la synthèse des éléments du diagnostic communal et l'analyse de l'état initial au regard des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés notamment en matière d'habitat, de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équipements et de services. Compte tenu du caractère récent du document d'urbanisme approuvé en 2003, les éléments du diagnostic initial figurant le dossier d'élaboration, ont été pour certains actualisés, mais dans leur ensemble repris dans le présent rapport. Un bilan de la mise en œuvre du P.L.U. est également évoqué dans ce diagnostic.
- d'exposer et de justifier les dispositions réglementaires adoptées dans le cadre de la révision du P.L.U. à partir des orientations et des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable;
- d'explicitier les éléments qui participent à la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, au regard de l'incidence que peuvent avoir les dispositions du Plan sur l'environnement.

CHAPITRE 1 – LE DIAGNOSTIC : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1-1 Situation et site - Histoire des lieux

Commune du canton de Chabeuil, UPIE est située à environ 18 kilomètres au sud-est de Valence.

Elle s'étend sur 1953 hectares, en limite sud de la Plaine de Valence, bordée par la partie septentrionale des reliefs collinaires qui surplombent la vallée de la Drôme.

Si le village d'UPIE demeure à l'écart des axes routiers importants, il est facilement accessible à partir de Valence par les routes départementales 538A et 111, et à partir de Crest par route départementale 538, qui sont considérées comme des itinéraires d'intérêt structurant par le Département.

La partie orientale de la commune est traversée du nord au sud par la ligne T.G.V. Sud-Est.

Commune rurale de tradition agricole, elle connaît depuis une quinzaine d'années une vocation résidentielle importante en raison du déversement urbain du pôle Valentinois vers des communes plus éloignées. La qualité des espaces naturels et l'ambiance déjà sensiblement « provençale » des paysages et des formes urbaines ont attiré bon nombre de candidats à la construction individuelle.

Le territoire communal est limitrophe des communes de Montmeyran, Vaunaveys la Rochette, Ourches, Eurre , Alex, et Montoisson.

En matière d'intercommunalité, Upie appartient au Groupement Intercommunal de Chabeuil (G.I.C.), SIVOM correspondant à une intercommunalité déjà ancienne, mais plus bâtie autour de la notion de services communs (ordures ménagères par exemple), que de celle de projet commun (communauté de communes).

Une localisation en limite sud-est de la Plaine de Valence

Quelques éléments sur la toponymie et sur l'histoire des lieux

Source : « *Dictionnaire Topographique et Historique de la Drôme* » par J. BRUN DURAND (1881)

« **Upie** : - *Castrum de Ulpiano*, 1231 (Bull. d'hist. ecclés., VIII, 207) - *Castrum Upiani*, 1238 (Gall. christ., XVI, 114).- *Upianum*, 1307 (arch. de la Drôme, E 453). - *Le Chastel du Piet*, 1391 (Choix de doc., 213). - *Upian, Upien*, 1421 (Duchesne: Ctes de Valent., 6, 71). - *Castrum Uppiani*, 1442 (Choix de doc., 275). - *Ulpian*, 1617 (terr. de Montvendre). - *Uppie*, 1627 (rôle de corvées). - *Hupie*, 1685 (rôle de tailles).

Avant 1790, Upie était une communauté de l'élection et subdélégation de Valence et de la sénéchaussée de Crest, formant une paroisse du diocèse de Valence - *Cura Upiani*, XV^e siècle (Pouillé de Valence), - dont les dîmes appartenaient au prieur du lieu, qui présentait à la Cure.

Sainte- Baudille : – *Saint Bodille* (Cassini) - ancien prieuré de l'ordre de Saint Benoît et de la dépendance de Saint-Géraud d'Aurillac, connu dès 1315 et dont le titulaire était collateur et décimateur dans la paroisse d'Upie.

Au point de vue féodal, Upie était une terre du patrimoine des comtes de Valentinois, qui fut acquise en 1521 par les Peccat. Ceux-ci la cédèrent aux Rabot, qui l'échangèrent en 1544 contre celle d'Illins, avec Diane de Poitiers, et elle passa ensuite aux Gelas de Léberon, qui la vendirent en 1784 aux Vesc, derniers seigneurs d'Upie.

Comprise en 1790 dans le canton d'Étoile, cette commune fait partie de celui de Chabeuil depuis la réorganisation de l'an VIII. La population d'Upie était en 1688 de 140 ménages, et de 217 habitants en 1787. »

Le territoire d'Upie a recelé de nombreux vestiges archéologiques. La richesse de ce patrimoine est recensée par la Carte Archéologique nationale, en particulier de nombreux sites antiques aux lieudits Les tuilières, Grandes Terres, Les Vignarets, Trides, ainsi que le site antique et médiéval de Sainte Baudille.

1-2 Le territoire communal et les composantes du milieu naturel

RELIEF - GEOLOGIE - HYDROLOGIE

Le territoire communal s'étend sur deux ensembles géographiques distincts. Du nord au sud :

- un secteur de plaine sur la partie située au Nord du village, avec une pente inclinée vers le nord-ouest (altitude variant entre 200 et 150 m au point le plus bas « Vaugelas ». Cette plaine alluviale peu boisée s'ouvre largement vers le nord, sur les cultures céréalières entrecoupées par de nombreuses constructions.
- un secteur collinaire très vallonné au sud marqué par les reliefs de Mont Miery (point culminant à 392 m) et de Serrelong (281 m) qui s'avance dans la plaine au niveau du quartier de Bellevue et au niveau du vieux village. Celui-ci occupe une position défensive, perché sur un piton qui domine la plaine. Outre le vieux village, cette zone constitue un ensemble paysager très intéressant, peu bâti, essentiellement recouvert par des boisements. La partie Sud-Ouest plus urbanisée, est, de part et d'autre de la route d'Eurre, à dominante agricole.

Le sous-sol est formé de terrains sédimentaires, de sables et graviers dans la plaine. Ces gisements constitués par des cailloutis de Piémont du Vercors : éléments calcaires aplatis, peu ou pas roulés, avec une matrice sableuse plus ou moins abondante provenant du remaniement du Miocène sont exploités en divers endroits. Une carrière de sable en fin d'exploitation est en cours de remblaiement à Chabeluc, un autre site de carrière « Les Trois Fonds Est » situé dans la partie est de la plaine, a été largement exploité pour les travaux du T.G.V.

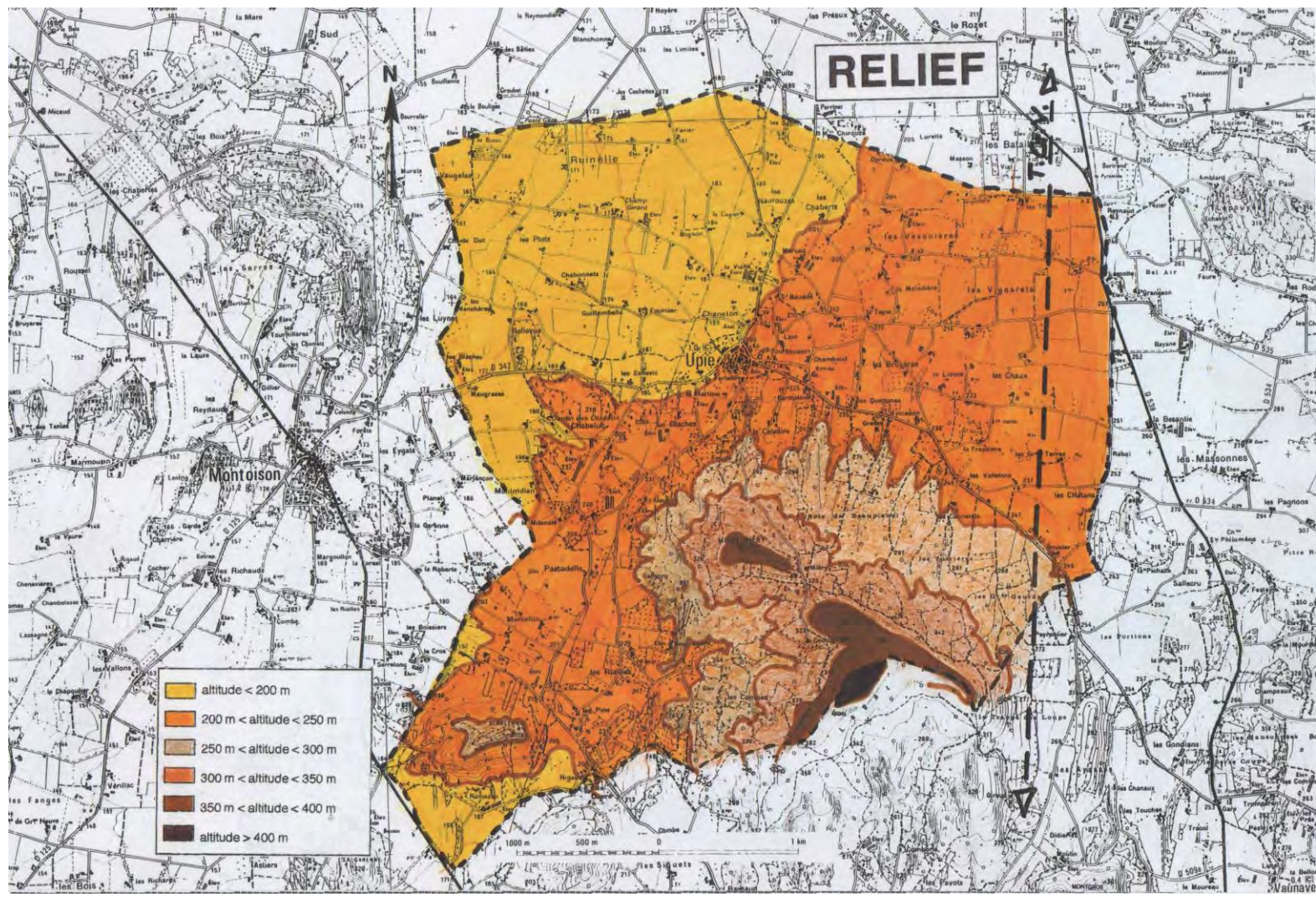
Les principaux cours d'eau (ruisseau de Loye, ruisseau de Jalatte) qui s'écoulent dans la plaine de Valence ont un régime irrégulier et présentent en certains endroits de la plaine des risques d'inondation par débordement ou rupture de digue. Les crues s'apparentent à des phénomènes de type torrentiel avec montée des eaux rapides et durée de submersion assez courte. Les zones inondables ont été étudiées en 1995 (Véore - étude Géo+) et les secteurs de débordements constatés (principalement en 1993) ainsi que les zones d'accumulation d'eaux de ruissellement, ont été cartographiés par la Mission Inter-Services de l'Eau (M.I.S.E.). Ils font l'objet d'un report cartographique sur l'atlas départemental (voir carte page 9) Ces risques d'inondation, ont été répertoriés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, et la commune dispose d'un Dossier Communal Synthétique notifié en 2004.

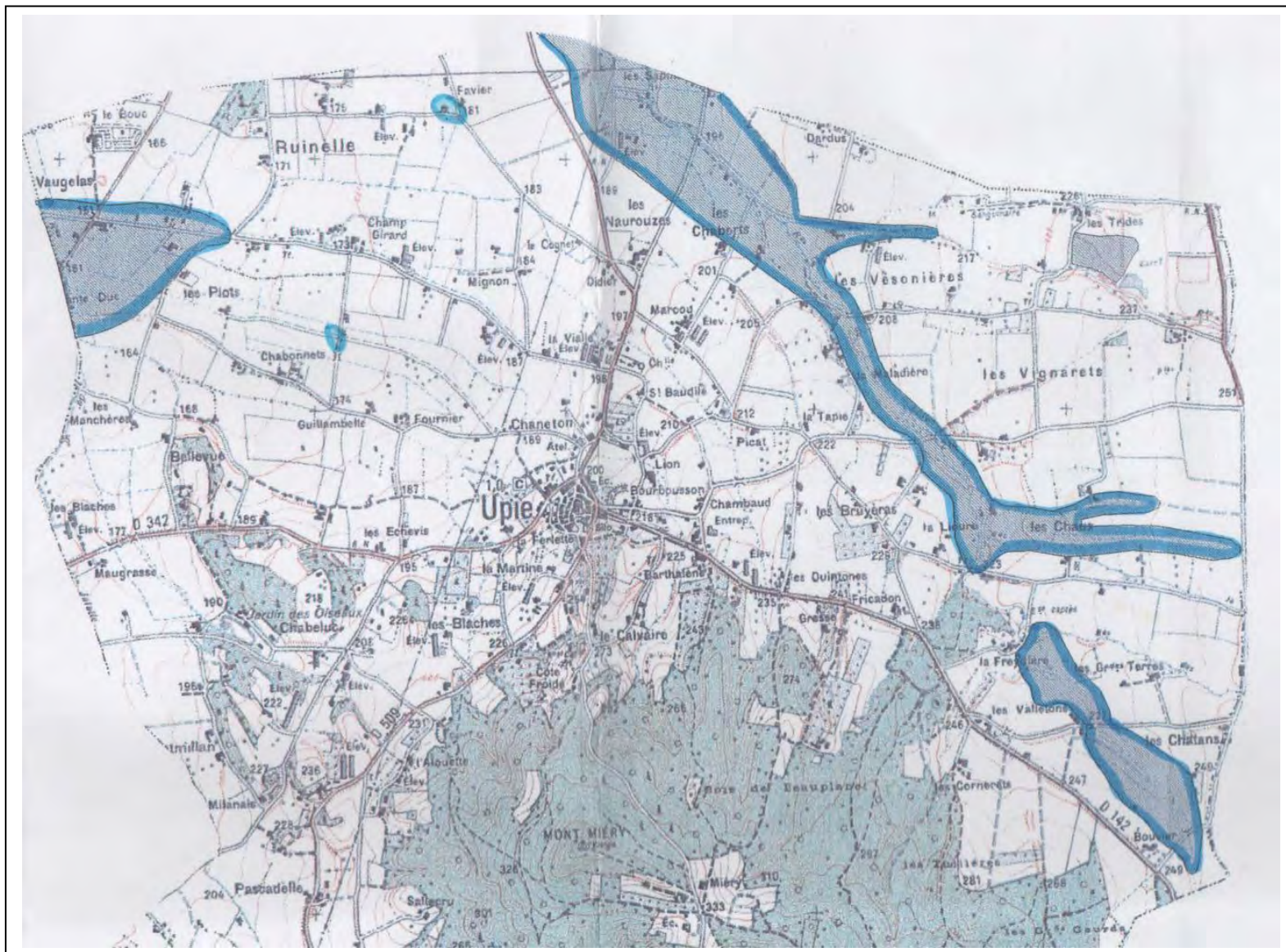
VEGETATION – FAUNE

La plus grande partie de la végétation naturelle (chênes et pins sylvestres essentiellement) occupe les parties pentues des reliefs (collines, coteaux) de la partie sud de la commune. La végétation naturelle dominante appartient à la série du chêne pubescent ou chêne blanc latéméditerranéen qui subit encore l'influence méditerranéenne et affectionne les climats ordinairement secs et chauds.. Le sous bois est généralement constitué par le buis, le genêt d'Espagne, le nerprun...

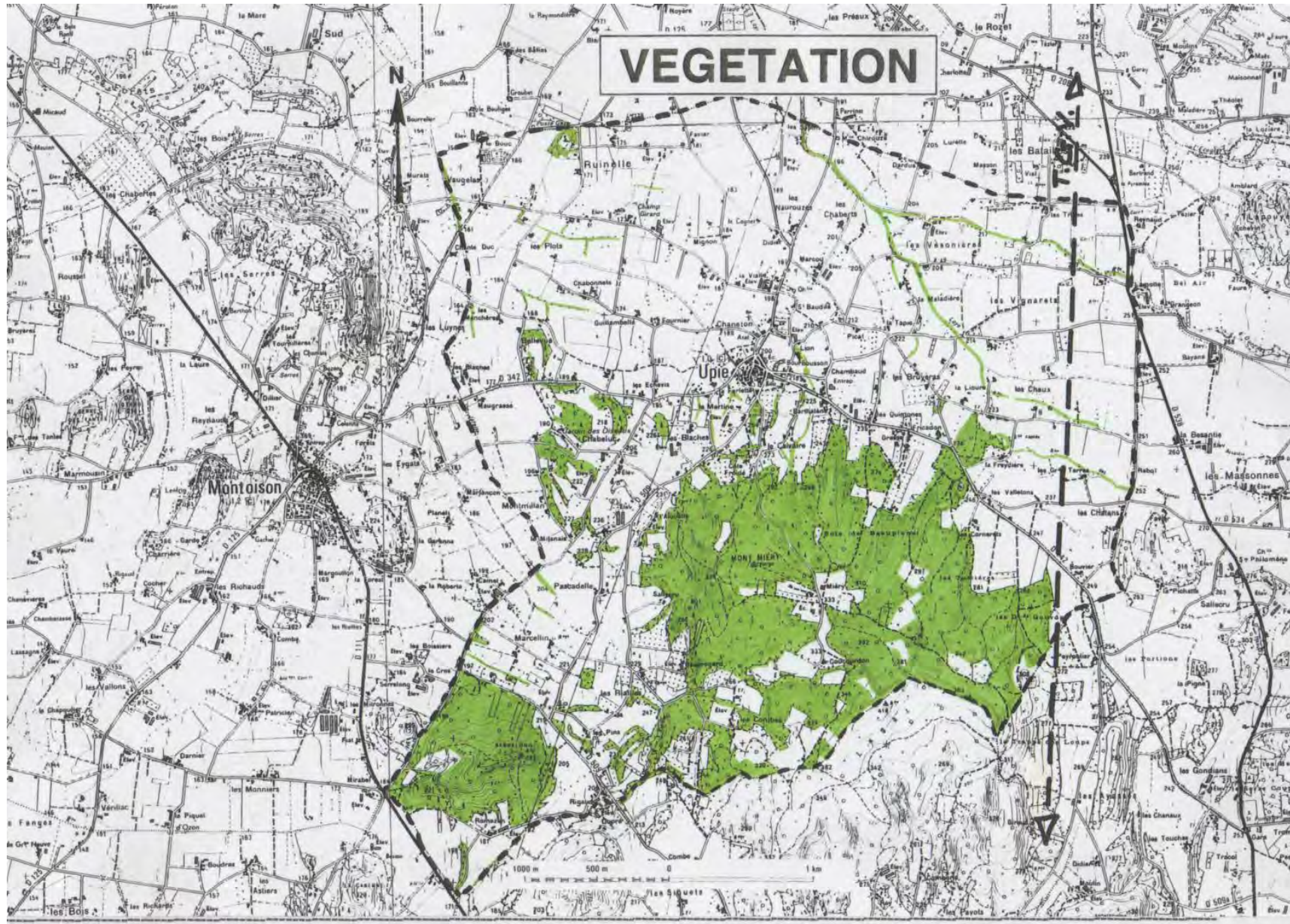
Dans la plaine ouverte sur les cultures et les productions agricoles, les boisements sont plus rares. Quelques éléments de végétation humide s'étirent le long des berges des ruisseaux (ripisylves).

L'avifaune est très variée (fauvettes, pies), quelques mammifères (mulots, hérissons, lapins), reptiles... sont également présents, notamment dans la partie sud plus boisée.





ZONES INONDABLES

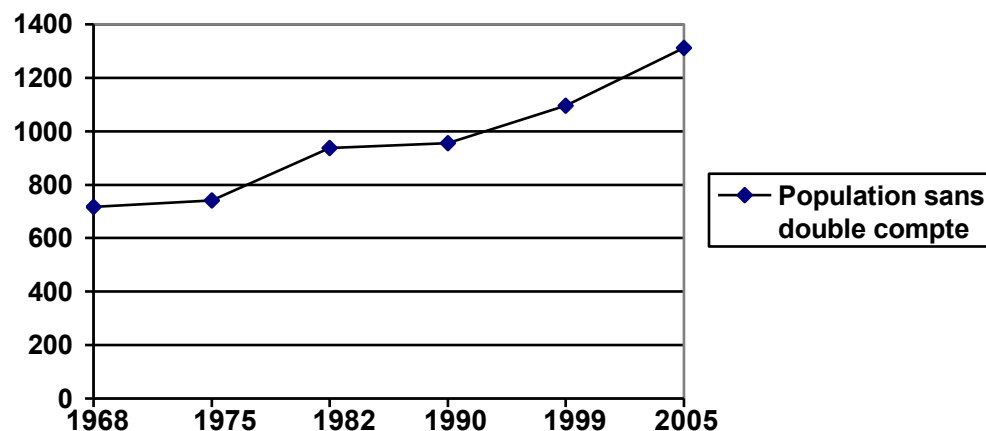


1- 3 Le contexte économique et humain : évolution des données démographiques et socio-économiques

1-3-1 Démographie (Source I.N.S.E.E. – recensement complémentaire en octobre 2005) : Une croissance de population très forte dans les années 70 - 80 qui se ralentit dans la décennie suivante, puis qui redémarre de façon significative à partir des années 90

Année recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population sans double compte	718	742	938	956	1096	1311

Une enquête annuelle de recensement réalisée par l'INSEE en 2004 portait la population d'UPIE à 1213 habitants.



Au dernier recensement général de la population INSEE de 1999, la population communale sans double compte s'élève à 1096 habitants. En près de 25 ans la commune a gagné 354 habitants.

La croissance très forte dans les années 75 - 80 a connu un net ralentissement entre 1982 et 1990.

Dans la période (1990 – 1999), s'affirme la tendance d'une progression démographique « soutenue », confirmée par les derniers résultats du recensement complémentaire d'octobre 2005 : + 215 habitants entre 1999 et 2005.

Période	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Taux de variation annuel en %	+ 0,47	+ 3,39	+ 0,24	+ 1,53	+ 3,2
Part due au mouvement naturel	- 0,18	+ 0,10	+ 0,17	+ 0,63	
Part due au solde migratoire	+ 0,65	+ 3,28	+ 0,07	+ 0,90	

Entre 1982 et 1990, le ralentissement de la croissance est lié au solde migratoire qui, quoique toujours positif, est devenu beaucoup plus faible (+0,07 % par an entre 1982 et 1990 contre + 3,28 % par an entre 1975 et 1982), le mouvement naturel demeurant toutefois largement excédentaire. Dans la période 1990-1999, l'apport migratoire s'est renforcé contribuant en majeure partie à la croissance de population.

Concernant les résultats du recensement complémentaire de 2005, nous ne disposons pas des données relatives aux composantes de la variation de population.

Il faut remarquer toutefois que le taux de variation annuel a doublé dans la dernière période (1999-2005), cette forte croissance (de l'ordre de celle observée dans les années 75-80) semble résulter d'un apport migratoire conséquent : l'enquête de recensement réalisée en 2004 recensait 57 ménages supplémentaires sur la commune depuis 1999 (soit une augmentation de 14,1 %, pouvant être liée aux phénomènes de décohabitation, mais surtout à l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune).

Cette évolution se traduit depuis la fin des années 70 par un phénomène de « rajeunissement » de la population (augmentation puis stabilité ces dernières années des classes jeunes de 0 à 19 ans, et diminution continue des classes âgées de 75 ans et plus). La structure de population apparaît relativement bien équilibrée en 1999 en accord avec la dynamique démographique : forte part de population jeune dans la population : 27,6 % ont moins de 20 ans alors que les personnes âgées de 75 ans et plus ne représentent que 6,5 % de la population (ces valeurs sont respectivement de 25,4 % et de 8,2 % dans le département en 1999).

Cette évolution est caractéristique des communes rurales qui connaissent le phénomène de rurbanisation, et qui voient leur structure de population se modifier considérablement avec l'arrivée de jeunes ménages.

	1975	1982	1990	1999
Population des ménages	725	930	936	1085
Taille des ménages	3,2	3,1	2,9	2,7

La taille des ménages suit la tendance générale et a diminué ces dernières années pour atteindre en 1999 une valeur de 2,7 personnes par ménage mais qui reste largement supérieure à la moyenne nationale (2,4).
Selon l'enquête de recensement réalisée en 2004, dénombant 460 ménages sur la commune, la taille des ménages continue de diminuer : 2,6 personnes par ménage

Données socio-économiques : Actifs et taux d'activité (source INSEE, pour 2004 : résultats de l'enquête annuelle de l'INSEE)

Date recensement	1975	1982	1990	1999	2004
Population active	270	325	379	482	552
Population active ayant un emploi	46,8	309	349	446	509

En 1999, la population active est en augmentation. Le taux de chômage est peu élevé (7,1 %) comparé à la valeur observée à cette même date sur le département (14 %). Cette évolution est confirmée par les dernières données de 2004 (taux de chômage de 7,8 en 2004).

En 1999, la population active ayant un emploi est en grande majorité salariée (82 % des actifs). De plus, 80 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, ce qui atteste de la vocation résidentielle d'Upie.

La majeure partie des migrations domicile - travail se fait vers les pôles d'emploi de l'agglomération Valentinoise.

Au total, le nombre d'emplois sur la commune s'élève à environ 120 emplois, tous secteurs d'activités confondus.

Les principales activités existantes sur la commune sont représentées par :

- **Le secteur de l'agroalimentaire** : avec l'usine de conditionnement d'œufs « COCORETTE » qui, suite à un sinistre, a arrêté son activité de transformation d'œufs, mais qui emploie actuellement une dizaine de salariés,
- **La présence d'un pôle d'attraction touristique** : « **Le Jardin aux Oiseaux** », parc ornithologique privé ouvert au public, et bénéficiant d'une forte attractivité touristique (30 000 à 50 000 visiteurs par an). Cette structure emploie 7 à 8 personnes en période de saison estivale ;

- **Le secteur du bâtiment et des travaux publics** avec deux entreprises de travaux publics importantes employant chacune 6 à 7 personnes, et plusieurs petites entreprises artisanales : maçonnerie, plomberie, électricité, plâtrerie, pour la plupart implantées dans la zone artisanale des Boudras : au total une cinquantaine d'emplois.
- **L'armature commerciale** s'est renforcée depuis la création de la zone commerciale dans le village avec l'ouverture d'une supérette (3 emplois), d'une pharmacie (3 emplois), d'un salon de coiffure (2 emplois), auxquels s'ajoutent les quelques commerces déjà existant au centre bourg : boulangerie, bureau de tabac - presse.
- **L'agriculture** :
Elle reste encore une activité importante en raison de la richesse des terres agricoles dans la plaine, mais elle se caractérise comme partout par une régression du nombre de sièges d'exploitations liée au vieillissement des chefs d'exploitation (les sièges d'exploitation disparaissent, et les terres sont exploitées par d'autres agriculteurs qui étendent leur surface exploitée.

Selon les sources du dernier recensement R.G.A. de l'année 2000 :

44 exploitations sont dénombrées au dernier recensement de 2000, alors qu'elles étaient au nombre de 76 en 1988.

Sur ces 44 exploitations, seulement 12 exploitent 20 ha et plus. La surface agricole utilisée a également diminué pour passer de 942 hectares en 1988 à 690 hectares en l'an 2000. Dans les superficies et productions agricoles dominant les cultures céréalières et élevages (avicoles surtout : poulets de chair, dindes, poules pondeuses...), quelques cultures d'oléagineux et des vergers (essentiellement abricotiers). Les superficies toujours en herbe et surtout les terres en jachères sont en nette progression.

Entre 1979 et 1988, la surface agricole utilisée avait diminué d'environ 10 % par rapport au précédent recensement agricole de 1979 ; cette régression s'est accentuée entre 1988 et 2000 puisqu'elle est de l'ordre de 26 % entre les deux derniers recensements.

Sur les 44 chefs d'exploitations recensés, moins d'un tiers (27 %) travaillent à temps plein sur l'exploitation en 2000, ce qui traduit une forte proportion de doubles actifs. A cette même date la population familiale active travaillant sur les exploitations (y compris les chefs d'exploitation) représente 75 personnes.

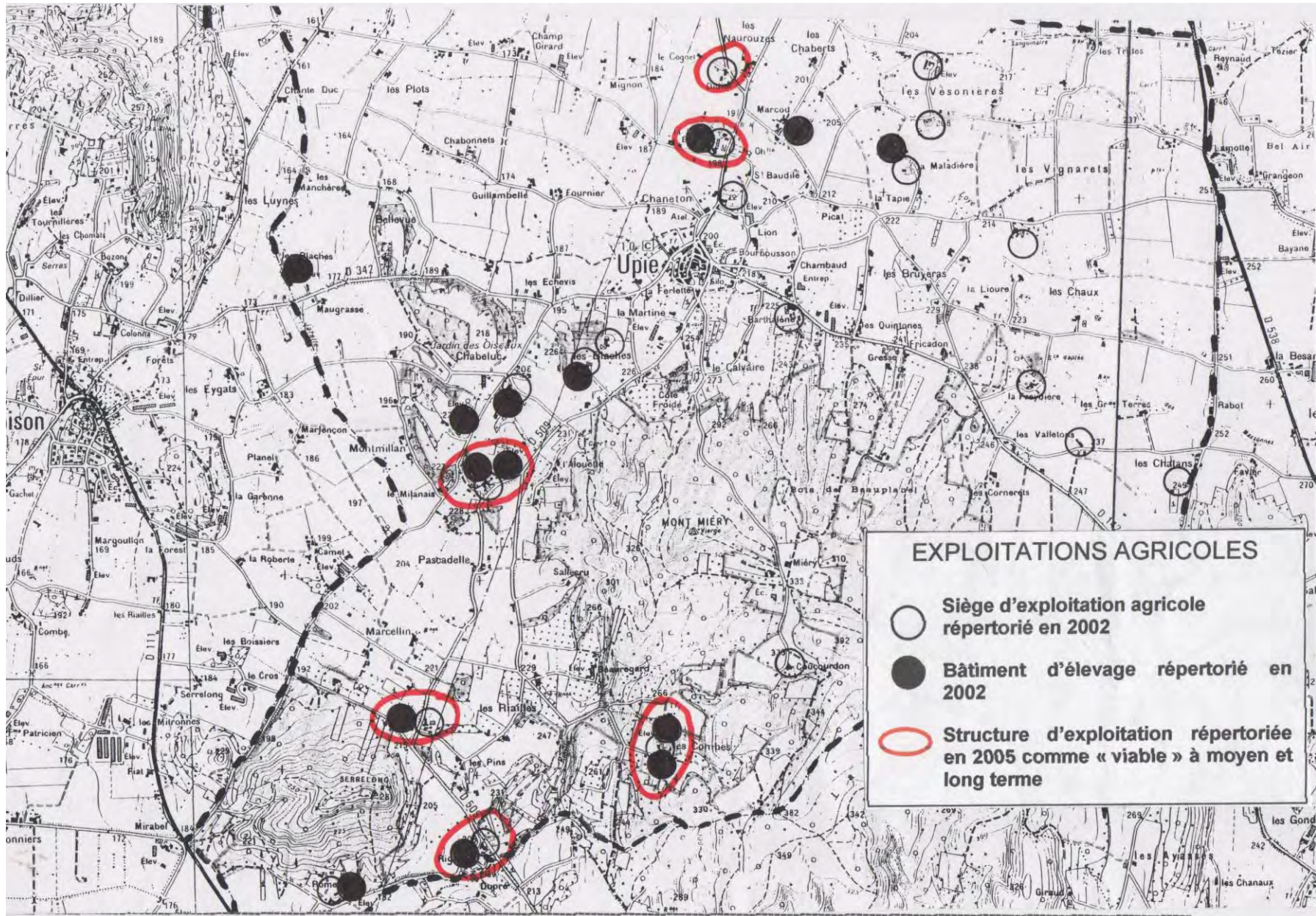
Selon les données plus récentes fournies par la commune :

Lors de l'élaboration du P.L.U., 19 exploitations agricoles étaient recensées sur la commune dont plusieurs exploitées par des doubles actifs. Les productions agricoles dominantes étaient représentées par les cultures céréalières, la polyculture, et les élevages hors sol (poulets et pintades en grande majorité) ces derniers étant en diminution (mise aux normes européennes de ces bâtiments entraînant la disparition de certaines de ces productions).

Sur les 19 exploitations recensées, six étaient susceptibles de disparaître à court terme.

Cette évolution est aujourd'hui confirmée par l'actualisation de ces données faites dans le cadre de la révision. La diminution du nombre d'exploitations a été même plus importante que ce à quoi on s'était attendu en 2002 lors de l'élaboration du P.L.U.. La pression urbaine, les difficultés du monde agricole rendent problématique l'avenir de bon nombre de ces exploitations.

Aujourd'hui parmi ces structures agricoles, seulement six sièges d'exploitation sont répertoriés comme « viables » à moyen et long terme (voir carte page suivante)



1-3-3 Le parc logement et l'offre foncière : Une croissance soutenue, mais un parc locatif peu représenté

PARC LOGEMENT - Un parc de résidences principales composées de grands logements confortables en maison individuelle, et occupées par leur propriétaire

Evolution du parc logement ((source INSEE, pour 2004 : résultats de l'enquête annuelle de l'INSEE)

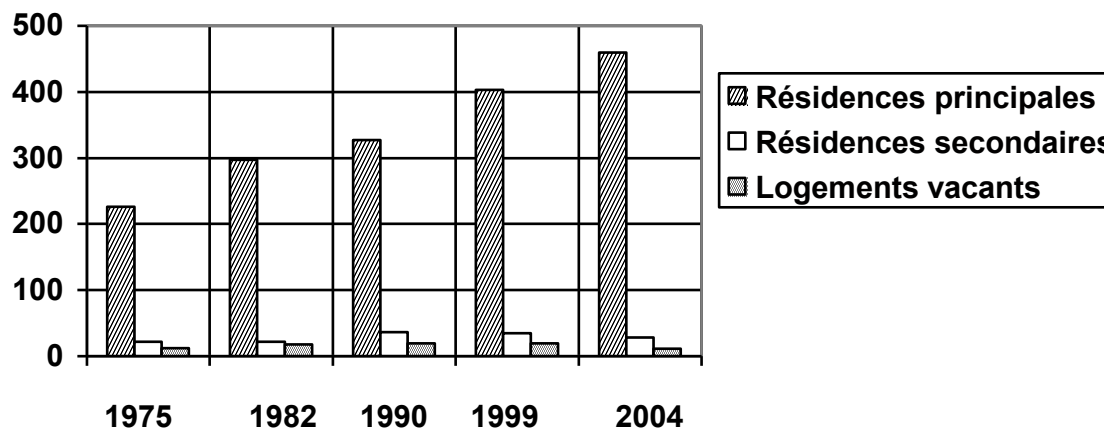
	1975	1982	1990	1999	2004
Résidences principales	226	297	327	403	460
Résidences secondaires	22	22	36	35	28
Logements vacants	12	18	19	19	11
Nombre total de logements	260	337	382	457	499

Depuis 1975, le parc logement suit l'évolution de la population des ménages et se traduit par conséquent par la croissance du parc des résidences principales.

Cette progression des résidences principales s'accroît nettement entre 1990 et 1999 où elle est de l'ordre de + 23,2 % (+ 10,1 % dans la période précédente), ce rythme se maintient encore aujourd'hui comme le confirme l'enquête INSEE de 2004 (+ 57 R.P. en 5 ans, soit + 2,5 % par an)

En 1999, le parc de résidences secondaires et de logements vacants, est réduit : 35 résidences secondaires, soit 7,6 % du parc logement, et 19 logements vacants, soit 4 % du parc.

La pression sur le parc logement reste importante avec la diminution des résidences secondaires et des logements vacants depuis 1999.



En 1999, 97,5 % du parc de résidences principales est constitué de maisons individuelles qui sont dans l'ensemble confortables. Ce sont généralement des grands logements (en moyenne 5 pièces par résidence principale) qui sont pour la majorité sous occupés.

A cette même date, 80,9 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Cette part a encore augmenté en 2004 (85,2 %) malgré la réalisation récente de logements locatifs sur la commune.

En 1999, le parc de résidences principales compte 56 logements locatifs (soit 13,9 % des résidences principales). La majorité sont des logements anciens construits avant 1948, depuis cette date 16 logements locatifs sociaux ont été construits au quartier Bartalène.

Concernant le parc des résidences principales, certains déséquilibres apparaissent :

- un potentiel réduit en petits logements, entraînant des phénomènes de sous occupation des résidences principales,
- une offre qui reste faible en logements locatifs, malgré les efforts réalisés ces dernières années.

Concernant la demande en logement sur la commune, elle porte essentiellement sur le parc de résidences principales.

L'attractivité de la commune pour l'habitat située dans l'aire urbaine de Valence reste toujours très forte comme en témoignent la rapidité de la commercialisation des terrains à bâtir mis sur le marché et les nombreuses demandes en terrain à bâtir en accession à la propriété et en logements locatifs qui émanent souvent de résidents urbains en provenance de l'agglomération Valentinoise.

Entre 1975 et fin 2002 (élaboration du P.L.U.) environ 150 logements ont été construits sur la commune (soit 5 à 6 logements neufs/an avec des pointes à la fin des années 70 et à la fin des années 90 de l'ordre de 8 à 9 logements neufs/an), la presque totalité en individuel pur (quelques logements en individuel groupé) avec une surface moyenne des parcelles à bâtir d'environ 2500 m², soit une surface d'un peu plus d'une trentaine d'hectares consommée par l'habitat entre 1975 et 2002.

Depuis l'élaboration du P.L.U., 53 logements ont été construits soit environ 17 logements par an, ce qui paraît important, mais ces données récentes englobent la mise en chantier d'une opération importante d'initiative publique (réalisation de 25 logements à Bartalène sur les anciens terrains communaux). La superficie moyenne des terrains à bâtir tend à diminuer ces dernières années (de l'ordre de 1400 m²).

Concernant la capacité d'accueil dans le bâti existant du centre ancien, quelques constructions offrent des possibilités d'accueil en nouveaux logements par transformation ou réhabilitation du bâti existant, qui pourraient satisfaire une partie de la demande en locatif, mais ces potentialités restent faibles. L'essentiel des capacités d'accueil par réhabilitation est représenté par le bâti de la zone rurale où les anciennes fermes constituées de volumes imposants peuvent constituer un potentiel important en logements.

1-3-4 Equipements publique et vie communale: Des commerces et services de proximité, des besoins en équipements suscités par l'évolution des structures démographiques, mais aussi par une vie associative dynamique.

L'armature commerciale est réduite mais permet d'assurer les besoins du quotidien. Elle subit l'influence des grands centres commerciaux de l'agglomération Valentinoise. Les activités commerciales présentes sur la commune sont représentées par plusieurs commerces et services de proximité, situés dans le village : boulangerie, tabac – presse, salon de coiffure, avec l'implantation récente d'une supérette et d'une pharmacie.

Au niveau des équipements publics de superstructure :

- Equipements scolaires :

Upie possède une école maternelle et une école primaire publique qui accueillent respectivement 50 et 90 enfants pour cette année scolaire 2005-2006. Il existe également une école privée où les effectifs de maternelle et primaire comptabilisent au total 85 enfants originaires pour partie d'Upie (une vingtaine), mais aussi des communes environnantes. Ces trois établissements sont situés dans le village.

Les effectifs sont globalement en hausse et les locaux actuels étant saturés, la commune a dû étendre récemment l'école maternelle. Une nouvelle école primaire à proximité de la maternelle est en cours de construction afin de regrouper les équipements scolaires et d'y adjoindre la cantine.

- Equipements sportifs et socioculturels :

La partie Est du village regroupe également la salle des fêtes de conception récente, une aire de jeux de boules aménagée, et à proximité le local des sapeurs pompiers qui sera à court terme transféré dans un nouveau bâtiment intercommunal.

En effet la construction d'un Centre de Secours et d'Incendie en intercommunalité avec Montmeyran est en projet. Le regroupement des deux centres actuels sur un même lieu va permettre d'optimiser les conditions d'intervention et de fonctionnement en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

La commune dispose également d'un stade situé route d'Ourches et d'un local bibliothèque dans le centre ancien. Une nouvelle bibliothèque ainsi qu'une salle multi-média doivent être aménagées dans le cadre des travaux du nouveau groupe scolaire.

De nombreuses associations animent et dynamisent le village et font « vivre » l'ensemble de ces équipements.

Au niveau des équipements d'infrastructures nécessaires au développement de l'urbanisation :

- Assainissement:

La commune d'Upie dispose depuis la fin de l'année 2000, d'un dispositif de traitement des eaux usées (procédé d'épuration par lagunage) au lieu-dit « les Manchères » d'une capacité de 800 équivalent habitants, adapté au site et à la taille de la commune.

Un gros collecteur a été réalisé et achemine à travers la plaine les eaux usées de l'agglomération jusqu'au lagunage. La plupart des quartiers ouest de l'agglomération sont aujourd'hui desservis par le réseau d'assainissement, ainsi que les hameaux des Blaches et de Bellevue.

La réhabilitation et l'extension du réseau ont été en grande partie réalisées notamment pour desservir certains quartiers Est de l'agglomération.

Certains rejets en assainissement autonome dans la zone rurale sont plus ou moins bien traités. Conformément à la Loi sur L'Eau, la « mise au norme » de ces rejets s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du schéma général d'assainissement et le contrôle de ces dispositifs d'assainissement non collectif s'impose à la collectivité.

- Eau potable :

Le réseau d'adduction d'eau d'eau potable appartient au Syndicat des Eaux du Sud Valentinois.

La commune est desservie :

- pour sa plus grande partie par le réservoir de Ladeveaux, situé à Montmeyran et alimenté :
 - principalement par l'eau des forages profonds de Ladeveaux,
 - par les excès des sources de La Baume-Cornillanne et Ourches situées dans la Raye (quand il y a excès),

- et, si besoin est, par l'eau du puits des Tromparents situé à Beaumont-Lès-Valence.
- pour la part des Ecartes-Est, par le réservoir des Comtes, situé à La Baume-Cornillane et alimenté par les sources de La Raye. Les réservoirs de "Gresse" et "du Village" constituent des capacités pour ce réseau.
Une sécurisation de l'alimentation de ces écartes est en projet, pour qu'en période de grande sécheresse et de fort étiage des sources, ils puissent être alimentés par le réservoir de Ladeveaux.

1- 4 L'Occupation du sol

Sites archéologiques

L'occupation humaine du territoire d'Upie est ancienne et a laissé de nombreuses traces, ou vestiges qui ont été pour beaucoup d'entre eux, mis à jour lors des travaux d'aménagement de la voie T.G.V.

- Epoque préhistorique :

Pour cette époque préhistorique, les découvertes et les connaissances restent rares. Elles se limitent à des découvertes anciennes, isolées et non localisées comme celles d'un grand éclat en silex gris et d'une hache polie en roche verte (1).

Les travaux archéologiques liés au tracé de la ligne TGV Avignon-Valence ont livré des éléments qui attestent d'un potentiel certain : aux lieux-dits Bessons deux points de découverte avec céramique campaniforme sont associés à du Bronze Ancien et du Néolithique final et le secteur des Grandes Terres offre un référent homogène de l'Age du Bronze (2). 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.

- Epoque protohistorique :

Les vestiges des époques protohistoriques sont nombreux. Mais leur identification est ancienne et ils demanderaient à être de nouveau expertisés.

On est à proximité de l'éperon barré de Vaunaveys où une fortification en croissant a été établie. Sur la commune d'Upie, des tumuli avec quantité d'urnes, d'ossements, armes, statues et bijoux sont mentionnés au Mont-Mery (Miery, ferme Mont Mery) et un tumulus est signalé au sud est du quartier des Vignarets (« tombeau des 7 princes »).

- Epoque antique :

C'est pour l'époque antique que les vestiges et les sites connus sont les plus nombreux. Ils sont concentrés dans la plaine située au nord de la commune.

Un site important est localisé au lieu-dit : Les Vignarets, Les Trides, Champ de bataille. Il semble se continuer sur les communes voisines 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 siècle (3) (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 d'A. Blanc et de P. Valette en 1955.

D'après la tradition populaire et la toponymie locale, cette nécropole passe pour être liée à la défaite des Cimbres (on retrouve une toponymie identique sur la commune limitrophe de Montmeyran au lieu-dit les Batailles, le ruisseau Le Sanguinaire marquant la limite). 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 « près du « ruisseau du sang », pourrait être le siège de *Cerebellia* » mentionné dans les itinéraires anciens.

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 (4). Mais il se développe aussi vers le nord de la commune et vers Valence, aux quartiers des Vignarets, 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 (5), les traces de fossés de part et d'autre de la route allant de Crest à Chabeuil ont été pérennisées par des limites parcellaires (6).

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. Dans les secteurs de Chastains et Pierre Blanche, ils ont également mis en évidence deux fossés correspondants aux *cardo* et *decumanus* du cadastre A de Valence. La prospection avait aussi révélé en ces lieux, la présence de *tegulae*. Enfin des drains (mal datés) ont été repérés aux Vésonières.

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 siècle, sans doute lors de la construction de la ferme (7).

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 (8).

Au lieu-dit La Tuillère, 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 (9)). Un autre atelier est répertorié sur la commune voisine d'Ourches.

- Époque médiévale

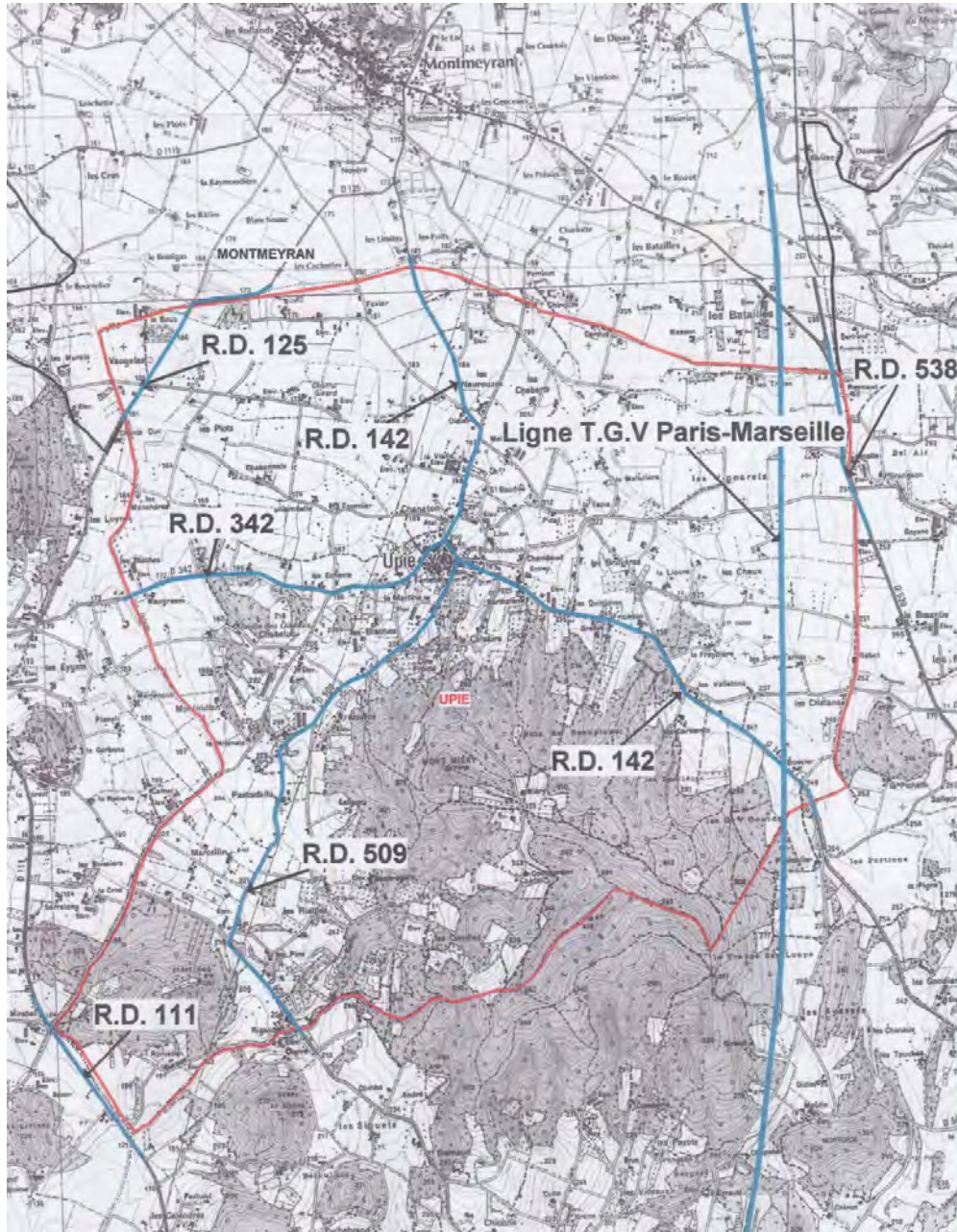
À l'époque médiévale, l'occupation semble avoir été regroupée autour de deux pôles qui ne sont peut être pas contemporains :

- ⇒ L'actuel vieux village où l'on trouve des débris antiques en remplois dans les murs, un milliaire... et les vestiges de l'enceinte villageoise avec flanquements circulaires et du *Castrum de Ulpiano* mentionné en 1231 (10) et qui était situé sur une terre du patrimoine des Comtes de Valentinois (11).
- ⇒ L'église Saint-Baudille (inscrit à l'inventaire supplémentaire 17-07-1926), 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 cimétériale. Une inscription trouvée en ces lieux serait au Musée de Valence.

La plaine continue d'être habitée au bas Moyen Age comme l'ont notamment montré les travaux du TGV aux Vignarets (12) (fin XIVE-début XVe siècle).

Références documentaires ou bibliographiques :

- 1 - BOCQUET (A.) - Musée *dauphinois*, catalogue... 1969, p. 26, et p. 36, pl. 16.
- 2 - RETHORE (P.), CECILLON, THIERCELIN (F.), D.F.S., TGV *ligne 5, secteur II. Avignon-Valence, lot 11. Sondages Châteauneuf-sur-Isère à Crest*, Afan, SRA, Lyon., décembre 1995.
- 3 - DELACROIX, *Dictionnaire statistique de la Drôme, 1835*, p. 614 et SAUTEL, *Forma*, 1957, carte n° 104.
- 4 - Tuile entière (0,46 / 0,33) avec *TITIANI* rétrograde dans un cartouche en forme de plante de pieds (SAUTEL, p.81).
- 5 - RETHORE (P.), CECILLON, THIERCELIN (F.), D.F.S., TGV *ligne 5, secteur II. Avignon-Valence, lot 11. Sondages Châteauneuf-sur-Isère à Crest*, Afan, SRA, Lyon., décembre 1995.
- 6 - BERGER (J.-Fr.), YUNG (C.), *Opération fossés et voiries*, SRA, Lyon, décembre 1995.
- 7 - 8 - 9 - SAUTEL, 1957, p. 81
- 10 - SALCH (Ch.-I.) - *Dictionnaire des châteaux et des fortifications du Moyen Age en France*, Edit. Publitotal, Strasbourg, 1979, p. 1287;
BRUN-DURAND (J.) *Dictionnaire topographique de la Drôme*, Collect. Dictionnaire topographique de la France comprenant les noms de lieu anciens et modernes, Paris, imp. Nat. MDCCCXCI, réédit. Nyons, Chantemerle éditeur, 1973, p. 399 ; CHEVALIER (J.). *Regeste Dauphinois*, vol. VI, col 367, n°33711.
- 11 - Un acte de 1345 (CHEVALIER (J.). *Regeste Dauphinois*, vol. VI, col 367, n° 33711) mentionne le grenier de la forteresse.
- 12- RETHORE (P.), CECILLON, THIERCELIN (F.), D.F.S., TGV *ligne 5, secteur II Avignon-Valence, lot 11. Sondages Châteauneufsur-Isère à Crest*, Afan, SRA, Lyon., décembre



Infrastructure ferroviaire

La mise en service du TGV Méditerranée (tronçon Châteauneuf-sur-Isère / Marseille) est effective depuis 2001. Les travaux d'aménagement ont donné lieu notamment à un remembrement partiel portant sur près du tiers de la superficie du territoire communal dans sa partie Est.

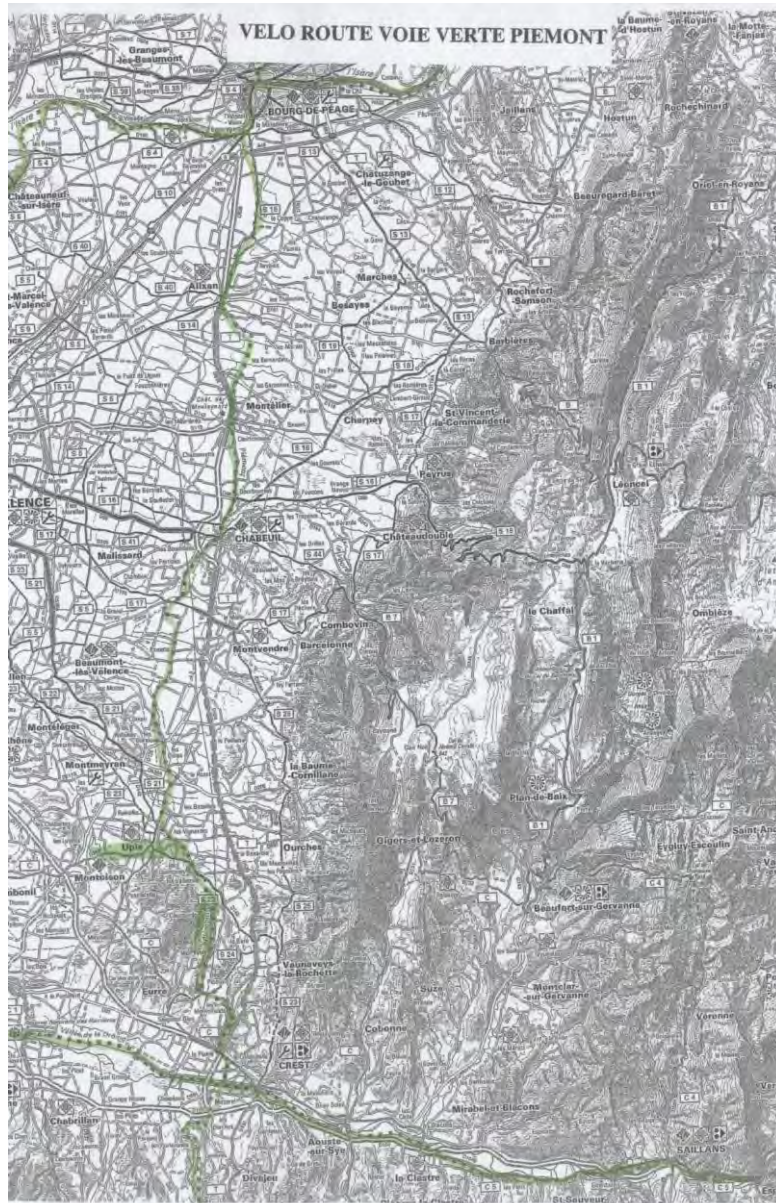
En effet, la nouvelle voie du T.G.V. Sud - Méditerranée traverse le territoire du nord au sud, à l'est au delà de l'agglomération.

La majeure partie des voies (départementale 142, chemins ruraux et voies communales) ont été rétablies, et se sont accompagnées en certains endroits de la mise en œuvre de plantations.

Infrastructures routières

Le territoire communal est facilement accessible et bien desservi, car traversé par plusieurs routes départementales se connectant sur les itinéraires départementaux de 1^{ère} catégorie reliant l'agglomération de Valence à la Vallée de la Drôme :

- la R.D. 142, itinéraire d'intérêt cantonal traversant le bourg d'Upie et reliant Montmeyran à Vaunaveys la Rochette . C'est l'itinéraire d'accès au village le plus circulé; le trafic pour un jour moyen de l'année était de 1358 véhicules jour en 2004,
- la R.D. 342, itinéraire d'intérêt cantonal reliant Upie à Montoisson,
- la R.D. 509, itinéraire d'intérêt cantonal reliant Upie à Eurre,
- la R.D. 125, itinéraire d'intérêt cantonal pour la liaison Montoisson – Montmeyran.



De plus, la commune est limitée au nord-est par la R.D. 538, voie départementale de 1^{ère} catégorie et itinéraire bis de la vallée du Rhône assurant la liaison directe avec Crest et la Vallée de la Drôme (près de 6000 véhicules / jour au niveau de la Rochette en 2004).

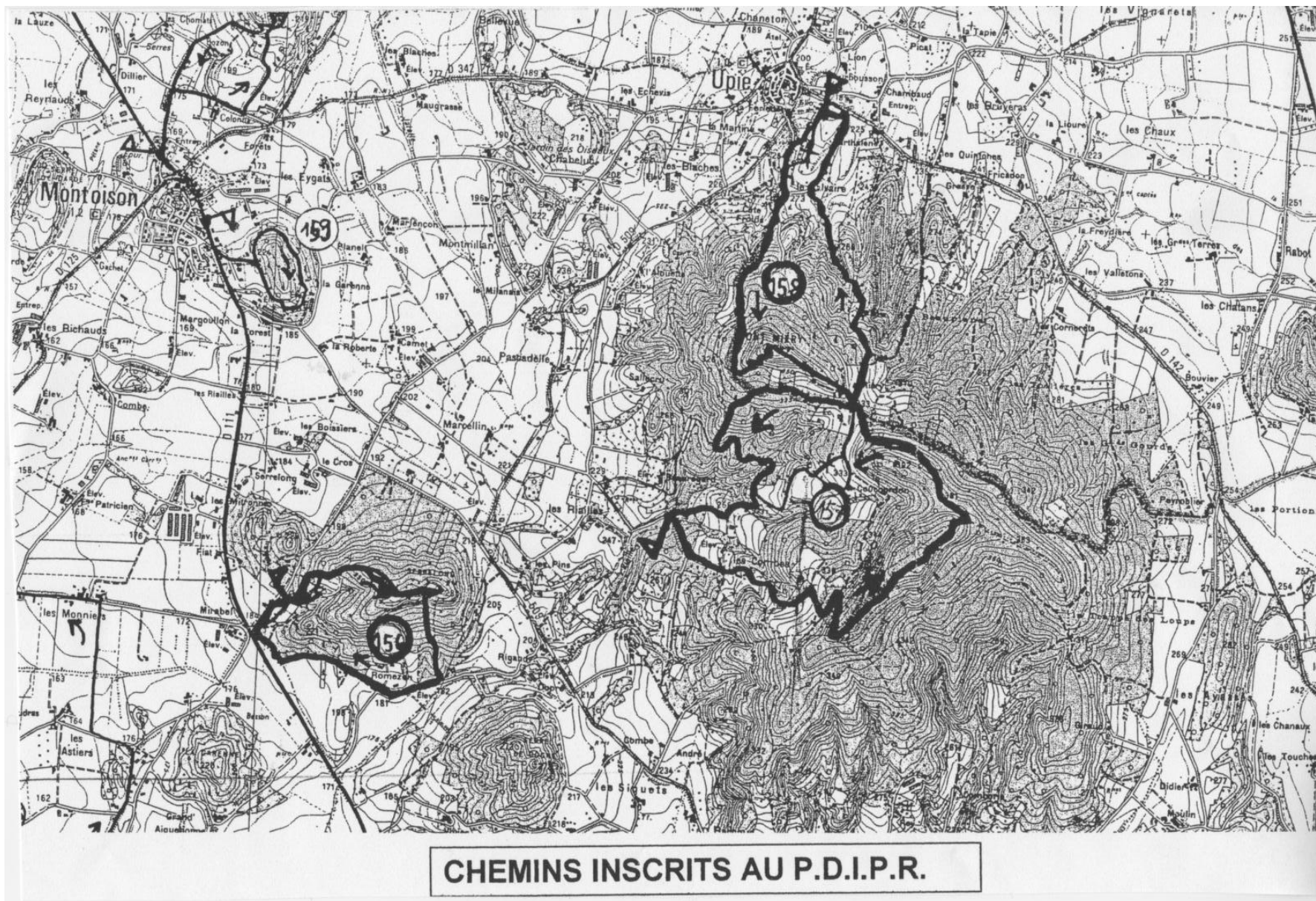
Cet itinéraire a fait l'objet de travaux d'aménagement (élargissement, aménagement du carrefour avec la route d'Ourches...) sur tout le tracé de la traversée de la commune.

Dans sa partie sud-ouest, la commune est longée également par la R.D. 111 : liaison Valence – Crest en direction de Gap. Le long de ces deux dernières voies classées « bruyantes » s'appliquent en outre, les dispositions de l'article L 111-1-4 qui instaurent un recul de 75 mètres à certains types de constructions aux abords de ces voies.

Les autres voies sont constituées par le réseau des voies communales et des chemins ruraux, souvent limitées dans leurs caractéristiques car adaptées à la vocation rurale et agricole de la commune.

Le territoire de la commune d'Upie sera traversé par la Véloroute « Voie Verte Piémont » (longitudinale de Hauterives -Tersanne à Condorcet - Les Pilles via Romans sur Isère, Chabeuil, Crest et Bourdeaux).

Plusieurs chemins sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (P.D.I.P.R.). Des balisages ont été mis en place sur le tracé des trois boucles de randonnée pédestre (boucles 156, 157, 158). Ces itinéraires sont reportés sur le plan de la page suivante.



Habitat

L'habitat se concentre dans le village et ses extensions urbaines ainsi que dans des secteurs comme Les Blaches, Bellevue, Ruinelle, où de l'habitat individuel s'est développé de façon plus importante et un peu plus regroupée à partir des années 70 - 80.

Mais d'une manière générale, l'habitat traditionnel apparaît très dispersé dans la plaine, à l'exception de l'extrémité orientale du territoire, et des zones collinaires de Serrelong ou Mont Miéry.

De nombreuses mutations se sont effectuées au sein de ce bâti ancien traditionnel, autrefois agricole, qui est aujourd'hui très recherché pour faire fonction de résidence principale et accueillir des néo-ruraux.

Activités

Les activités (commerces, services, petit artisanat) sont pour la plupart localisées dans le village. Depuis la mise en œuvre du P.L.U. les activités commerciales se sont renforcées le long de la route de Montoisson (R.D. 342) avec le développement de la zone commerciale des Clots (supérette, pharmacie...), et près d'une dizaine d'entreprises artisanales se sont implantées dans la zone artisanale des Boudras. Quelques activités artisanales ou de services restent implantées dans la zone rurale.

Ainsi, l'entreprise « Cocorette » a cessé son activité de transformation d'œufs, mais maintient son activité de conditionnement d'œufs au lieu-dit « Marcou ». Sur ce même site (ancienne ferme), un projet de centre d'accueil et d'animations (Sarl VALSOYO), pour accueillir des groupes pour des activités sportives, culturelles, festives...avec possibilité d'hébergement, est en cours d'aménagement et sera opérationnel au printemps 2006.

Concernant l'activité touristique, le parc du « Jardin aux Oiseaux » attire de nombreux visiteurs ; il est localisé à l'écart du village, au sud de la colline de Chabeluc dans un espace naturel environné de boisements. C'est un tourisme familial de passage qui reste sur le site généralement une demi-journée et qui ne s'arrête pas au village (visiteurs arrivant sur le site à partir de la R.D. 111, via Montoisson ou, à partir de Montmeyran). Jusqu'à aujourd'hui, aucun type d'hébergement n'existe sur la commune pour retenir ces visiteurs. Un restaurant vient d'être créé récemment sur le site du « Jardin aux Oiseaux ». L'organisation de l'accès au parc par ailleurs été modifiée : la desserte du restaurant, l'entrée au parc et le stationnement ayant été aménagés côté ouest du « Jardin aux Oiseaux » à partir de la R.D. 342. Un projet de motel comprenant une dizaine de chambres est envisagé à proximité du restaurant.

L'exploitation des gisements de matériaux se concentre sur le site proche de la R.D. 538 au lieu-dit « Les Trois Fonds Est » et en partie ouest de la ligne TGV au lieu-dit « Les Vésonières ». Le site d'extraction de sables de Chabeluc n'est plus en exploitation depuis plusieurs années. Plusieurs carrières ont été exploitées pour les travaux d'aménagement du T.G.V., certaines ont été remblayées et réaménagées à des fins agricoles, d'autres sont en cours d'exploitation aujourd'hui :

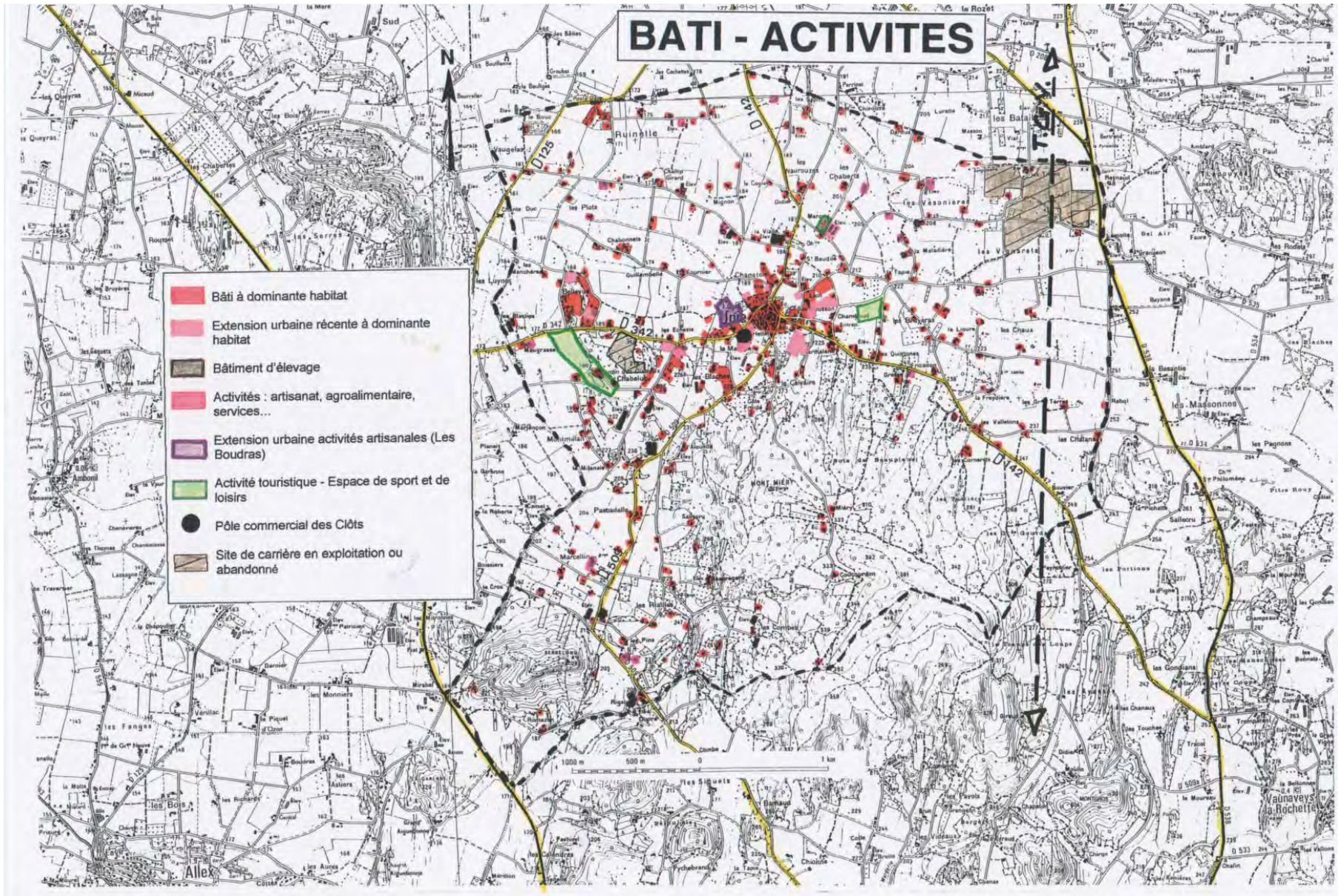
- Au lieu-dit « Les Trois Fonds Est », une carrière de sables et graviers d'une superficie de 11,60 ha est exploitée par la S.A. Guintoli et a été autorisée par l'arrêté préfectoral n° 3821 du 21 août 1986 pour une durée de 20 ans.
- Au lieu-dit « Les Trois Fonds Est », une carrière à ciel ouvert de graviers d'une superficie de 2,28 ha, exploitée par la S.A. Audras-Pinchinot a été autorisée par l'arrêté préfectoral n° 2468 du 29 juillet 1993 pour une durée de 10 ans à compter du 27 septembre 2000.

- Au lieu-dit « les Vesonières », une carrière à ciel ouvert de sables et graviers d'une superficie 2, 17 ha, exploitée par la l'EURL Benjamin Terrasse T.P. et autorisée par l'arrêté préfectoral n° 05-3554 du 2 août 2005 pour une durée de 20 ans.

Les sièges d'exploitation agricole encore aujourd'hui en activité (une dizaine) sont situés dans la plaine, généralement au nord de l'agglomération ou en bordure des zones de reliefs (Mont Miéry et Serrelong). Les bâtiments d'élevage (une dizaine est comptabilisée, plusieurs ayant cessé leur activité ces dernières années) sont dans l'ensemble localisés dans la moitié ouest du territoire.

Les bonnes terres agricoles se situent dans la plaine. Certaines parties sableuses sont moins productives. Elles sont exploitées par la vingtaine d'agriculteurs recensés sur la commune, mais aussi par des exploitants ayant leur siège sur les communes voisines, et notamment en bordure des contreforts des Monts du Matin.

Le parcellaire agricole est en partie remembré et irrigué par le réseau du Syndicat d'irrigation du Sud-Est valentinois. Les conduites du réseau d'irrigation n'ont pas fait l'objet de servitudes de passage.



1- 5 Analyse du tissu bâti : évolution urbaine et bilan de la mise en œuvre du P.L.U.

Le village

Au XVII^{ème} siècle, le bourg, est encore à cette époque clos de murailles et entourés de fossés qui renferment le château. Dès l'origine, il s'est implanté au contact de la plaine et de la zone collinaire. Le site du village occupe une position défensive sur l'extrémité septentrionale des reliefs (village perché) dominant toute la partie nord de la plaine. Il s'est développé sous forme d'un plan circulaire à l'intérieur des anciens remparts. La forme urbaine du centre ancien a conservé son empreinte historique dans le tracé concentrique des voies et des ruelles souvent étroites s'élargissant et convergeant au sud sur la place de l'Eglise.

Peu à peu l'urbanisation s'est étalée dans la plaine en dehors des limites médiévales ; d'une part à l'est, le long de la R.D.142 en direction de Crest et le long du chemin vicinal rejoignant l'école primaire à partir d'un second pôle bâti, d'autre part à l'ouest, face au vieux village et le long de la R.D.342.

L'urbanisation plus récente s'est « égrenée » progressivement le long des voies, (quartiers Le Pêcher, Les Clots, Poust) grignotant peu à peu l'espace situé non pas en périphérie immédiate du centre ancien, mais plutôt sur des terrains plus éloignés dans la plaine ou sur les coteaux, où l'habitat individuel a pris « ses marques ».

L'espace rural et agricole

A l'origine les fermes étaient traditionnellement très dispersées, en raison des modes d'exploitation et de mise en valeur des sols qui nécessitaient des surfaces moindres (polyculture), et qui pouvaient bénéficier des ressources en eau de la nappe peu profonde.

L'urbanisation traditionnelle est particulièrement dense dans la plaine, sans former de véritable hameau. Les constructions s'étalent généralement le long des voies de manière diffuse. Ce sont souvent de grosses bâtisses aux volumes imposants, de deux à trois niveaux (2 + ½ niveaux), surmontées d'une toiture à deux ou quatre pans soulignée d'un double rang de génoises.

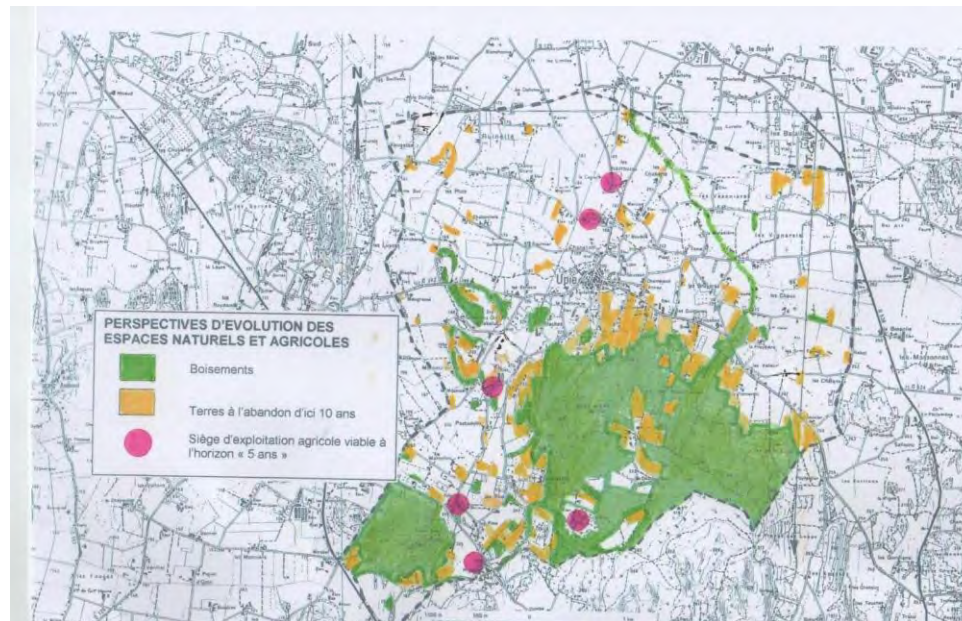
Ces anciennes bâtisses agricoles sont généralement accompagnées d'un hangar (bâtiment traditionnel en pierre avec structure ouverte sur pilastres) accolé ou non, qui accompagne le volume principal dans des proportions souvent similaires ou même plus imposantes. Ces bâtiments sont souvent recouverts d'un enduit de couleur pierre dont la tonalité s'accorde avec la couleur des sols rencontrés dans la plaine.



Pour bon nombre de ces anciennes ferme, la vocation agricole a aujourd'hui disparu. La majeure partie de ces constructions a été réhabilitée et est affectée aujourd'hui à d'autres usages (habitat non agricole, annexes à l'habitation...).

En raison d'une pression urbaine très forte dans les années 70 - 80, cette urbanisation déjà diffuse a été renforcée par de nombreuses habitations résidentielles venues s'implanter à proximité ou non de constructions existantes. Les secteurs situés en coteau (Bellevue, Clot de La Motte, Les Blaches, partie occidentale de Montmiéry...) ont été particulièrement attractifs pour ce type d'habitat. Quelques formes d'urbanisation d'habitat individuel un peu groupée se sont réalisées à cette époque à Ruinelle et à Bellevue.

Concernant les bâtiments d'activité agricole, dans les années 80 de nombreux élevages hors sols se sont développés surtout dans la plaine. Aujourd'hui, cette activité demeure encore présente (à peine une dizaine de bâtiments d'élevage en activité), mais de nombreux élevages ont disparu posant le problème de la ré-affectation de ces bâtiments dans l'espace agricole.



L'évolution des pratiques culturelles et du contexte économique agricole, conduit à une désaffectation de plus en plus importante des terres les moins productives, notamment sur les secteurs de piémont en bordure des reliefs, où les friches ont de plus en plus tendance à coloniser les parcelles abandonnées par l'agriculture.

La tendance étant à l'extension des unités d'exploitation pour permettre un revenu décent aux agriculteurs, le renouvellement ou la création de petites unités apparaît difficile dans le contexte agricole propre à Upie.

Les perspectives d'évolution et mutations des espaces naturels et agricoles à l'échéance 5 à 10 ans sont représentées sur la carte ci-contre qui distingue les tènements exploités, les jachères, les espaces naturels forestiers. Six sièges d'exploitation sont répertoriés et considérés comme viables dans les 5 ans à venir.

Evolution des espaces naturels et bâtis suite à la mise en œuvre des documents d'urbanisme

Dans le cadre de l'application des Modalités d'Application du R.N.U. (MARNU de 1997 à 2001) :

En 1997, la commune d'Upie a demandé, en application de l'article L 111-1-3 du Code de l'Urbanisme, de renouveler les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (M.A.R.N.U. adoptées en 1993, pour une nouvelle durée de 4 ans. Ce renouvellement a été reconduit sans extension des zones constructibles. Ce document avait pour objectifs :

- la maîtrise de l'urbanisation,
- la mise en place d'une politique d'équipement,
- la protection de l'agriculture
- la protection des sites et paysages
- le « déblocage » de certaines demandes d'occupation du sol.

Cinq secteurs constructibles (voir schéma page suivante) avaient été identifiés sur la partie agglomérée du village et dans des secteurs déjà partiellement bâtis, soit environ 59 hectares :

- le village : centre ancien, quartiers du Pécher, de Pousta, route de Montoisson (Les Boudras, La Roberte) avec une extension plus au sud jusqu'au quartier Saint-Marc. La partie nord-est du village (parcelles situées entre Pousta et la R.D. 142) pour partie marécageuse, avait été maintenue en dehors de la zone constructible.
- les reliefs des Clots au sud du village,
- la colline de Bellevue (nord de la R.D. 342).
- le quartier de Ruinelle où plusieurs constructions récentes avaient déjà été édifiées. Cette partie nord-ouest du territoire, située en bordure de la limite communale de Montmeyran est encore aujourd'hui éloignée de tout réseau d'assainissement collectif.
- le quartier des Blaches, secteur de coteaux entre la colline de Chabeluc et le village.

Plusieurs Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.) avaient été créées afin de permettre à la commune de se constituer des réserves foncières pour la réalisation de ses projets d'équipement et de développement urbain (voir périmètres ZAD en annexe 6-6 du P.L.U.) :

- La Z.A.D. du village, par arrêté préfectoral du 21 octobre 1997, comprenant les terrains au sud de l'école maternelle et une emprise foncière au lieu-dit « Les Clots ».
- La Z.A.D. de Bartalène, par arrêté préfectoral du 5 avril 2001, comprenant les terrains situés en bordure de la R.D.142 face au projet de groupe scolaire.

La commune avait par ailleurs acquis un tènement foncier d'environ deux hectares à l'ouest du village, dans la plaine, au lieu-dit « Les Boudras ».

Entre la mise en œuvre de la M.A.R.N.U., et l'élaboration du P.L.U. (fin 2002) un peu plus d'une cinquantaine de constructions ont été édifiées dans les zones constructibles délimitées dans ce document, essentiellement de l'habitat individuel.



Zones constructibles de
la MARNU renouvelée
en 1997

Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. approuvé en mars 2003 (voir représentation schématique du zonage p. 33) :

⇒ **Les principales dispositions retenues :**

L'une des orientations essentielles définies dans le projet d'aménagement et de développement durable et qui a guidé l'élaboration du P.L.U. en 2003 était de définir une enveloppe urbanisable potentielle pour les besoins répertoriés, non pas à court et moyen terme, mais à « 20 ans ».

En tenant compte de l'ancien document MARNU, des orientations retenues par la commune et des différentes contraintes qui étaient recensées sur le territoire, quatre grands secteurs de développement de l'urbanisation avaient été retenus dans l'enveloppe urbanisable ou à urbaniser :

- **L'agglomération** considérée comme le pôle prioritaire de développement, en raison des équipements de viabilité existants (infrastructures, réseaux...) et face à la volonté de préserver les espaces naturels et agricoles dans la plaine ou sur les reliefs. L'affirmation du pôle villageois se traduit par :
 - La création de zones urbaines et à urbaniser a vocation dominante d'habitat en périphérie du centre bourg et en affirmant une nouvelle fonction de « centralité » à l'Est du centre ancien symbolisée par le regroupement et les projets de réalisation de nouveaux équipements scolaires, sociaux et culturels au nord du chemin des Vieilles.
 - La création d'un pôle d'accueil pour l'artisanat local sur le terrain communal des Boudras,
 - La création d'un secteur spécifique pour correspondant à la réalisation d'un lotissement, commercial au quartier des Clots.
 - La mise en place d'un maillage viaire pour désenclaver les quartiers à urbaniser et assurer les déplacements (véhicules, cycles, piétons...) entre les différents quartiers et pôles attractifs.
- **Les Blaches**, où la vocation à dominante d'habitat individuel était confortée dans ce secteur déjà partiellement bâti.
- **Bellevue** : où la zone constructible à dominante d'habitat individuel était circonscrite à l'enveloppe constructible tel qu'elle avait été définie dans le document MARNU.
- **Chabeluc**, avec deux entités bien distinctes :
 - Une zone urbaine réservée à la mise en valeur et au développement des activités du site touristique du « Jardin aux Oiseaux »,
 - Un secteur pouvant accueillir des activités artisanales sur le site de l'ancienne carrière de Chabeluc.

En matière de développement économique, plusieurs autres dispositions avaient été retenues :

- Un secteur spécifique de la zone Naturelle (Nc) pour permettre l'extension des activités de l'entreprise de transformation et de conditionnement d'œufs située quartier Marcou
- Un secteur spécifique de la zone Naturelle (Ne) permettant l'implantation d'éoliennes sur des terres de faible valeur agricole, exposées aux vents de part et d'autre T.G.V.
- Un secteur réservé à l'exploitation de carrière en périphérie du site existant des Trois Fonds Est.
- En matière d'activités agricoles, une grande partie de la plaine, les hauts des reliefs de Montmiéry (Plateaux des Combes et de Coucouron) incluant sièges d'exploitation, élevages, terres exploitées, mais aussi comportant du bâti existant non agricole, ont été identifiés comme espaces agricoles à protéger et à valoriser par la réglementation spécifique à la zone A. Dans un souci de maintien du patrimoine bâti traditionnel, extension des habitations non agricoles, tolérée dans la limite du volume existant et sans dépasser 30 % de la SHON existant avant travaux.

Par ailleurs, les orientations de la zone N visaient à protéger les entités naturelles bien identifiées ou à forte sensibilité paysagère des collines de Saint Marc, de Bartalène, de Mont Miéry, de Serrelong, de Chabeluc.

Elle intégrait également certains quartiers marqués par la présence d'un bâti traditionnel ayant perdu son affectation agricole initiale, ou plus récent, et à caractère plus ou moins dispersé.

Pour éviter la disparition de ce patrimoine bâti traditionnel, la nouvelle réglementation de la zone N autorisait sous certaines conditions l'extension des habitations dans une certaine limite (30 % de la SHON initiale et 300 m² maximum), et le changement de destination de bâtiments d'architecture traditionnelle à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural.

⇒ **L'évolution constatée**

En matière d'habitat :

Depuis la mise en œuvre du P.L.U., une cinquantaine de logements (44 P.C. pour logements neufs) ont été réalisés sur les trois dernières années.

La progression en logements neufs a été supérieure au rythme de 10 logements / an prévu dans les objectifs de l'élaboration du P.L.U., en raison de :

- la réalisation d'une opération importante sur le terrain communal de Bartalène d'un total de 25 logements dont 16 logements locatifs sociaux et 9 logements en accession à la propriété (zones 1AUo/AUo de Bartalène urbanisées en totalité) participant à l'objectif de renforcement de la fonction de centralité côté sud-est du centre ancien. La réalisation de cette opération a été mise en œuvre après la modification n°1 du PLU qui avait ouvert à l'urbanisation la zone AU de Bartalène Cette opération a par ailleurs contribué à renforcer le potentiel de logements locatifs sociaux sur la commune qui était très bas et va dans le sens de la mixité urbaine et d'une offre diversifiée.
- La réalisation de plusieurs opérations de logements de taille plus réduite ou d'habitations au coup par coup axées sur de l'habitat individuel en accession à la propriété :
 - lotissement « Les Abricotines » (4 lots) dans la zone AUo de Poust, et quelques habitations au coup par coup dans la zone UC en périphérie du village
 - plusieurs habitations individuelles (4 constructions) au niveau du carrefour de la route de Montoisson dans la zone UC des Blaches,
 - quelques habitations résidentielles sont venues s'implanter sur les derniers espaces résiduels de la colline de Bellevue.

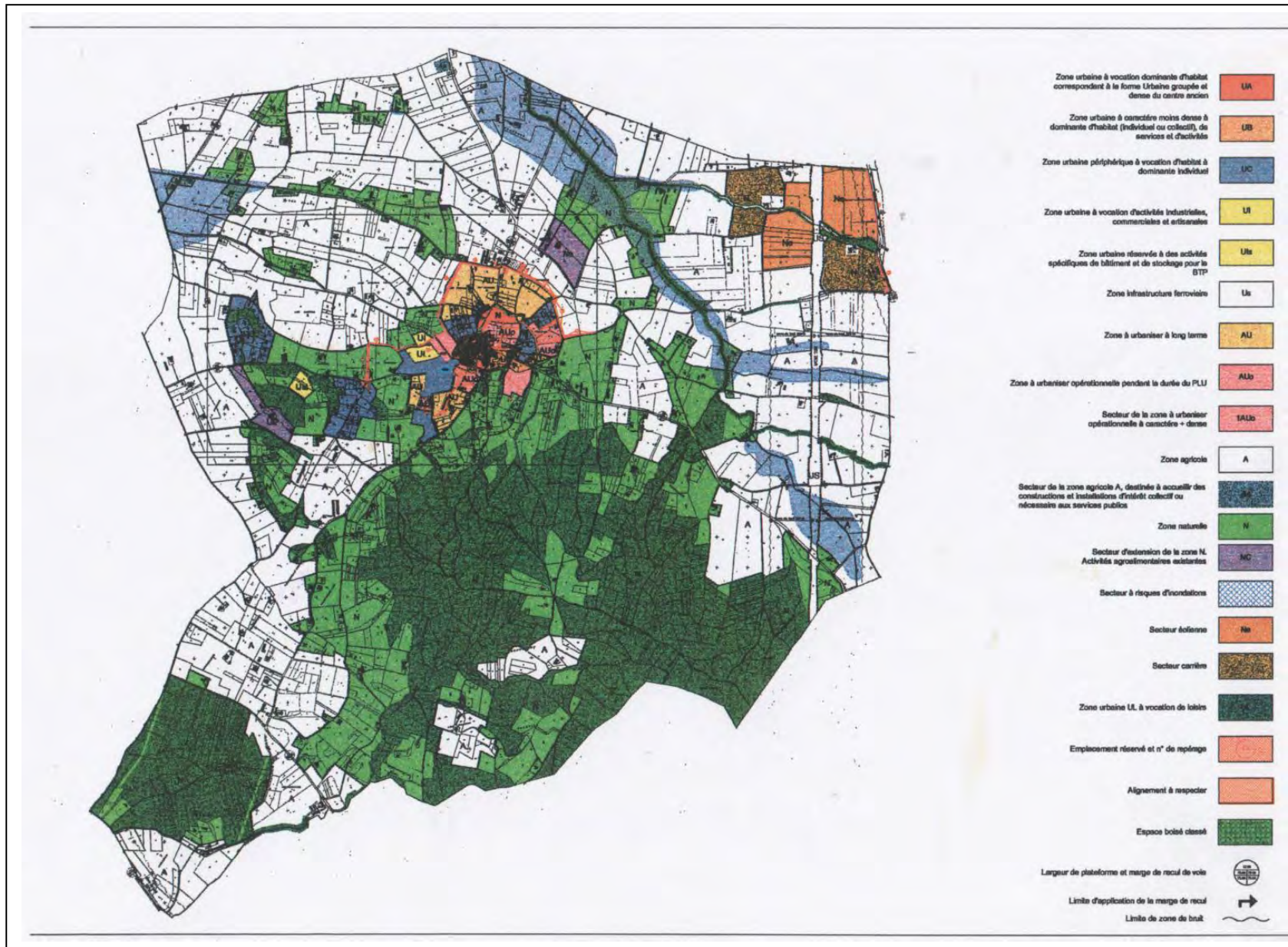
Au total, le développement de l'habitat (constructions neuves) a « consommé » environ 7,40 hectares de la superficie des zones « opérationnelles » (U et AUo) du P.L.U.

En matière d'activités économiques :

Activités artisanales :

La zone artisanale des Boudras (UI) destinée à accueillir des petites activités artisanales et commerciales, et de l'habitat lié à ces activités s'est bien développée, elle a accueilli 9 entreprises sur des parcelles peu étendues, 70 % de la surface de la zone d'activités est occupée aujourd'hui , soit une superficie de 1,90 ha consommée par l'urbanisation sur le site des Boudras.

Le site de l'ancienne carrière de Chabeluc réservé également à l'accueil d'activités artisanales, ne s'est pas urbanisé.



Activités commerciales :

Face à la volonté de renforcer la structure commerciale dans le village, deux secteurs avaient été privilégiés pour des implantations commerciales dans le village : la route de Montoisson avec le projet de lotissement commercial des Clots, et la R.D. 142 (Place Charlemagne)

- Le lotissement commercial des Clots a été réalisé à l'initiative de la commune, ce secteur classé en UCa a fait l'objet de la modification n°1 du PLU, pour permettre une densité urbaine compatible avec l'implantation des surfaces commerciales (COS non réglementé)
- Aucune nouvelle implantation commerciale n'a été réalisée le long de la R.D. 142, mais le projet de restructuration du tabac-presse est en cours.

Agroalimentaire :

Les dispositions du secteur Nc de la zone N permettait l'extension des activités agroalimentaires de l'entreprise « Cocorette » située au quartier Marcou. Cette activité a beaucoup évolué, suite à un sinistre qui a détruit une partie des bâtiments. Depuis, un nouveau bâtiment a été construit sur le site et l'entreprise s'est restructurée ne conservant que l'activité conditionnement d'œufs.

Création sur ce même site de l'entreprise VALSOYO ayant en projet l'ouverture prochaine d'un centre d'accueil et d'animation pour recevoir et héberger du public (groupes) : 8 appartements + 8 chambres, salle de 170 m2 pour animation, restaurant, annexe technique, l'ensemble aménagé dans le bâti existant. Un projet de plan d'eau et de parcours de santé est envisagé en périphérie de cet espace.

La réglementation du secteur Nc n'apparaît pas adaptée à la nouvelle vocation de ce secteur pour la mise en œuvre d'un tel projet.

Carrière :

Des emprises sont réservées à l'exploitation de carrière en zone naturelle intégrant les sites déjà exploités des Trois Fonds Est et des possibilités d'extension de ces carrières en périphérie. Depuis la mise en œuvre du P.L.U., une nouvelle carrière a été autorisée et une autre arrive en fin d'exploitation. Ce secteur de carrière est remis en cause par les riverains qui se plaignent des nuisances générées par cette activité à proximité des lieux d'habitation.

Energies renouvelables

Un secteur spécifique (Ne) permettait l'implantation d'éoliennes sur des terres de faible valeur agricole, exposées aux vents de part et d'autre T.G.V. Aucun projet n'a vu le jour sur ce site qui apparaît fortement « contraint » par les infrastructures en périphérie (Ligne TGV, RD 538...).

Tourisme :

L'extension et le réaménagement du Jardin aux Oiseaux ont été réalisées dans la zone UL, avec la création d'une nouvelle entrée unique à partir de la R.D. 342 qui dessert également l'implantation d'un restaurant récemment implanté sur le site. Les propriétaires envisagent à court terme la création d'une structure d'hébergement en périphérie du Jardin aux Oiseaux.

Activité agricole :

Depuis 2002, plusieurs exploitants agricoles ont cessé leur activité sans qu'il y ait eu reprise du siège d'exploitation par un nouvel agriculteur d'où la régression du nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune (19 sièges d'exploitation recensés en 2002 pour une dizaine aujourd'hui dont seulement 6 susceptibles de se maintenir). Certains espaces ou à bâti représentant un enjeu agricole auparavant sont aujourd'hui délaissés du fait de la disparition de ces exploitations. D'autre part, le fait qu'une partie du bâti non agricole ait été classé en zone A lors de l'élaboration du P.L.U. rend difficile la gestion de ce bâti dans le cadre réglementaire actuel, pour les demandes d'aménagement et de réhabilitation portant sur ce patrimoine bâti

En matière d'équipement :

Suite à l'acquisition par la commune des terrains de la Z.A.D. de Bartalène, une réflexion avait été menée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. sur le secteur de Bartalène (ensemble du tènement foncier appartenant à la commune, y compris l'école maternelle), afin d'y intégrer la réalisation de nouveaux équipements collectifs (équipements scolaires notamment), et la création de logements locatifs.

Avait été retenus le projet de groupe scolaire (école primaire et cantine) qui devait cohabiter avec le projet de « Maison de la Rencontre » (bibliothèque, salle informatique et multi-média). Outre les logements locatifs qui sont aujourd'hui construits, les équipements prévus sont en voie de réalisation : les travaux du nouveau groupe scolaire, intégrant dans ses bâtiments, la cantine, ainsi que le projet de bibliothèque et de salle multi-média sont en cours.

La programmation d'un nouvel équipement de superstructure intercommunal (Montmeyran – Upie) : Centre de Secours, non envisagé à l'origine a conduit à la mise en œuvre de la révision simplifiée n°1. Les orientations retenues visent à localiser le futur équipement « Centre de Secours Intercommunal » à équidistance des deux centres urbains d'Upie et de Montmeyran, en bordure d'un axe routier permettant des conditions de desserte faciles, et sécurisées, et de manière à ce que les interventions des sapeurs-pompiers puissent s'effectuer rapidement et en bonne coordination. En fonction de ces contraintes, une emprise d'environ 5200 m² avait été retenue en bordure de la R.D.142, au sein de l'espace agricole au lieu-dit « Les Naurouzes », et délimitée de manière à maintenir une distance minimum d'environ 70 mètres vis à vis habitations existantes.

Or le document d'arpentage effectué sur le terrain en vue de réaliser la division foncière, fait apparaître une erreur de positionnement du secteur Ae (secteur de la zone agricole réservé à ce type d'équipement) entre le fond de plan cadastral et la réalité du terrain

Le Centre de Secours étant programmé à court terme, la commune souhaite que soit le secteur Ae soit repris dans le cadre de la révision pour puissent être engagée la construction de cet équipement.

SUPERFICIE DES ZONES / CAPACITES D'ACCUEIL (P.L.U. APPROUVE EN 2003 INTEGRANT LA MODIFICATION ET LA REVISION SIMPLIFIEE)

Zone	Localisation	Surface totale en ha après modification n°1 et révision n°1	Surface disponible estimée en ha (état janvier 2006)	Capacité d'accueil théorique en logements
UA	Village : UA centre ancien	4,00		10 environ (réhabilitation)
UB	Est centre urbain : entre Place Charlemagne et chemin des Vieilles : fonction de centralité	3,10	0,75	1 à 3 (rénovation ou réhabilitation)
UC	- UC Le Village	16,88	1,70	6 à 9
	- UC Les Blaches	8,50	2,50	12
	- UC Bellevue	10,75	0,50	2
UCa	- UCa (lotissement commercial)	0,27	0	0
	Total	36,40	4,70	20 à 23
UI	Zone artisanale des Boudras (UI)	2,80	0,90	
UIs	Secteur UIs Chabeluc	1,70	1,70	
	Total	4,50	2,60	
UL	Zone à vocation touristique et de loisirs	5,50		
US	Zone d'équipement ferroviaire (Voie T.G.V.)	18,70		
AU	Zone à urbaniser (long terme)			
	- AU nord village	17,25	13,20	60 à 70
	- AU Les Clots	5,00	4,40	20 à 25
	- AU Les Blaches	1,95	1,95	10
	- AU Les Brus	0,60	0,25	2
	Total	24,80	19,80	92 à 107
AUo	Zone à urbaniser opérationnelle (dominante habitat)			
	- AUo / 1AUo Le village	2,96	2,76	20 à 25
	- AUo Poustà	3,80	1,35	6 à 8
	- AUo Bartalène / 1 AUo Bartalène	2,80	0	0
	- AUo / 1AUo Les Clots	2,50	2,00	14 à 16
	- AUo Les Boudras/ 1 AUo Les Boudras	1,90	1,90	10 à 12
	- AUo Les Blaches	0,50	0,50	2 à 3
	Total	14,46	8,51	52 à 64

A	Zone agricole Dont Ae : secteur « Centre de Secours et d'Incendie »	913,23 0,52		
N	N : Zone naturelle Dont : - Ne secteur éoliennes - Nc secteur activités agroalimentaires	928,31 29,80 7,50		
Total Zones		1 953		
Emprise espaces réservés à l'exploitation de carrières		17,75		
Total zones urbanisables opérationnelles à vocation dominante d'habitat		57,96	13,96	83 à 100

Aujourd'hui, le potentiel disponible qui figure dans les zones urbanisables «opérationnelles » (U et AUo) pour accueillir de nouvelles constructions est estimé à environ quatorze hectares soit 80 à 100 logements potentiels. A cela s'ajoutent les capacités d'accueil des zones à urbaniser « fermées » qui représentent également une centaine de logements dans une perspective de plus long terme. Ce potentiel est donc encore aujourd'hui relativement important représenté surtout par les zones AU et AUo du village qui en dehors de Bartalène et de Pousta ne se sont pas urbanisées.

1- 6 Les Paysages :

Les paysages rencontrés sur le territoire d'Upie peuvent se décomposer en quatre grandes entités paysagères :

La Plaine :

Le territoire de la plaine de d'Upie se rattache à l'ensemble géologique de la grande plaine Valentinoise, qui s'élargit jusqu'aux contreforts du Vercors, et aux reliefs qui encadrent de la vallée de la Drôme. Elle s'étend à partir du village, pour se répandre sur toute la partie nord / nord-ouest du territoire. Elle se caractérise par un large espace ouvert sur les cultures, scandé par un bâti très éparse qui vient se diluer dans la trame agraire orthogonale soulignée encore par endroit par quelques lambeaux de haies. Ce bâti s'accompagne généralement d'arbres isolés ou bien de petits bosquets d'essences locales ou ornementales (noyers, mûriers, chênes, cèdres...).

Le réseau des ruisseaux qui traversent la plaine (ruisseaux d'Ourches, de Loye, de Jalatte, des Massonnes ou de la Besantie) participe à la composition d'un paysage régulier et structuré par les lignes végétales composées d'essences spécifiques aux milieux humides (saules, aulnes, peupliers, robiniers...).

L'habitat traditionnel est souvent installé en recul des voies, parfois au centre des terres agricoles. Il est généralement orienté est-ouest avec façade principale au sud.



La plaine agricole à partir de la R.D. 342

Les reliefs collinaires :

Au sud, dominant l'ensemble de la plaine de leurs silhouettes arrondies et des masses boisées de feuillus qui couvrent leurs versants, se dressent les collines de Serre Long et de Mont Miéry. Cette entité orientale se caractérise par son côté homogène et unifié (couvert végétal dense) où les quelques constructions qui se sont installées dans cet espace se fondent dans la masse végétale environnante (quelques constructions sur les hauts de Mont Miery ou à la rupture de pente au pied de la colline de Serrelong). Les boisements et les horizons dessinés par les lignes de crêtes sont très

perceptibles. Ils constituent « la toile de fond » dans laquelle s'inscrit par un contraste très marqué, la lisibilité même de la perception du vieux village d'Upie. Leur caractère très homogène est un élément très important de la structure paysagère et de la mise en valeur du site urbain.

Le Piémont :

Cette unité paysagère qui se caractérise par une succession de petits reliefs (collines de Bellevue, de Chabeluc) et de coteaux en pente plus ou moins douce, entrecoupés par les vallons descendant de Mont Miery. Les terrains les plus accidentés (talus, coteaux abrupts, fonds de talweg) sont soulignés par des boisements. La lisibilité de cette entité est perturbée par les mutations qui s'exercent sur cet espace : mutations agricoles (les friches et la végétation spontanée gagnent sur les terres auparavant cultivées), mutations dans l'occupation de l'espace par le bâti (habitations résidentielles venant s'inscrire sur les coteaux ou sur les espaces délaissés par l'agriculture).

Ainsi l'urbanisation devient de plus en plus présente à proximité du village, le long des routes départementales en direction d'Eurre ou de Montoisson, ainsi que le long de la voie communale qui borde le coteau occidental de la colline de Chabeluc. Ici bien souvent, si les habitations plus récentes ont eu tendance à s'installer en position dominante sur les coteaux, les formes d'implantation du bâti traditionnel s'inscrivent davantage dans la topographie des lieux, soit en pied de coteau, soit au niveau des ruptures de pente.



Habitat résidentiel sur les coteaux de Bellevue

Le village

Le village, au sens large, inclut la partie médiévale du village et l'extension de l'urbanisation alentour caractérisées par deux formes urbaines opposées.

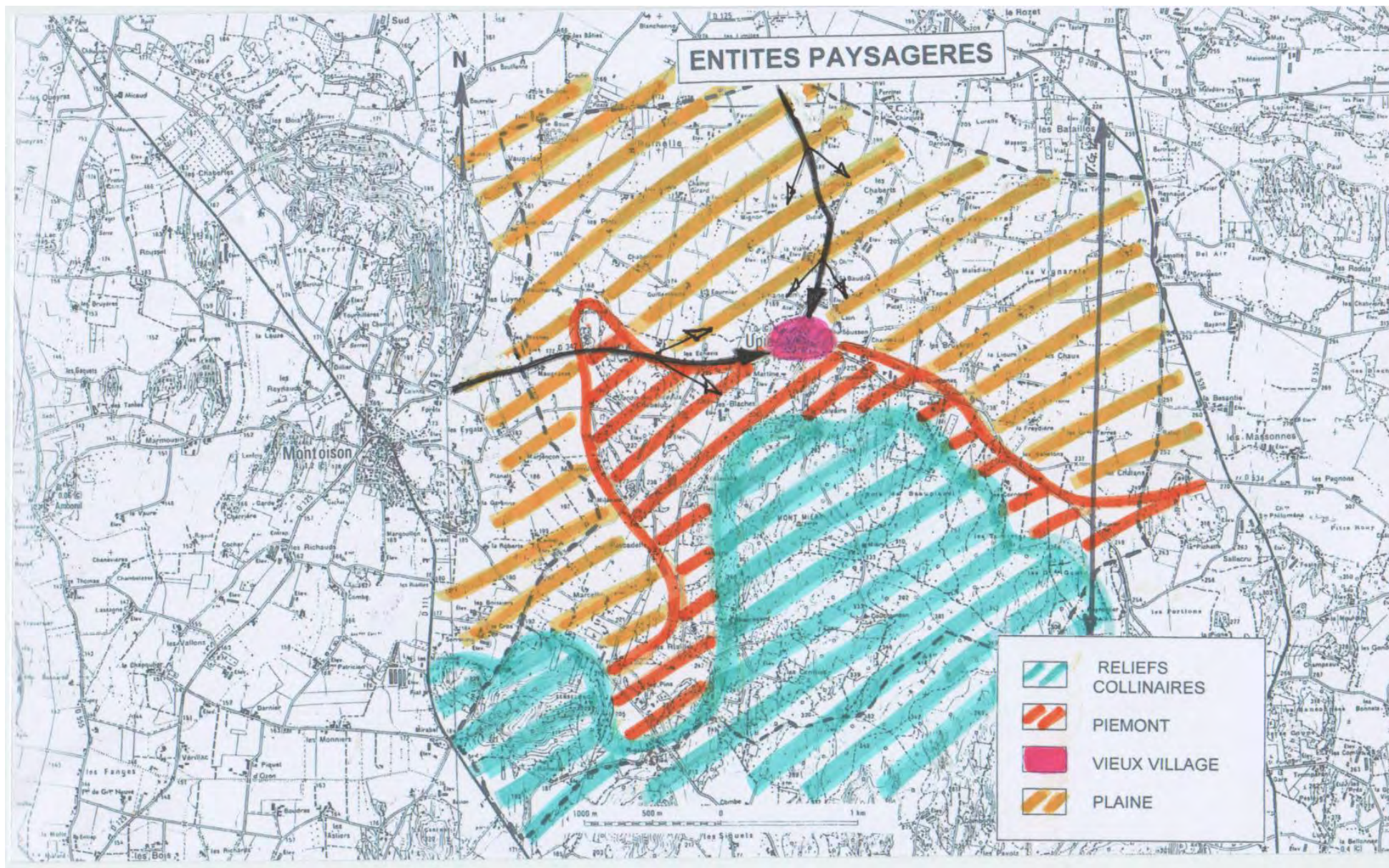
La forme urbaine ancienne s'organise en couronne « compacte » et dense ; elle s'étage sur les versants de la « motte » dominée par l'église et l'ancien couvent. Elle constitue un paysage urbain homogène et de grande qualité, scandé par le rythme des façades et des décrochés de toitures.

L'extension urbaine tout autour est en rupture totale avec la composition initiale. Elle a organisé son développement en « étoile » le long des voies de communication de façon plus ou moins diluée, s'intercalant entre de grands espaces ayant conservé leur caractère agricole ou naturel, et qui sont à certains endroits en contact direct avec le centre historique.

La présence de ces grands espaces libres et ouverts aux abords du village apparaît en certains endroits comme un atout pour la mise en valeur du centre ancien, la R.D. 142, entrée nord à partir de la route de Montmeyran, et la R.D. 342 entrée ouest à partir de la route de Montoisson, sont des axes offrant des vues privilégiées sur le site perché du vieux village, en vision lointaine et rapprochée.



***Le site urbain d'Upie
(photographie Gilles
XUEREF)***



1- 7 Synthèse des contraintes affectant le territoire communal

Certaines caractéristiques du milieu naturel et certains types d'occupation du sol créent des contraintes importantes pour le développement de l'urbanisation. Ces contraintes sont synthétisées sur la carte de la page suivante, (à l'exception des zones archéologiques de saisine qui sont présentées sur une carte spécifique).

Les contraintes « physiques » propres au territoire :

- Les infrastructures de transport de personnes, de matière, ou d'énergie :

. La voie T.G.V. « ligne Vallée du Rhône » :

Elle crée un « effet de coupure » dans la trame agraire et dans la continuité des liaisons est - ouest entre l'agglomération et son espace rural, même si la plupart des voies routières ont été rétablies. La contrainte la plus importante reste la nuisance sonore pour les espaces situés en périphérie de cette infrastructure classée en catégorie 1, où l'implantation de nouvelles habitations est « déconseillée ». Un zonage "bruit" définit par arrêté préfectoral une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie dans laquelle les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

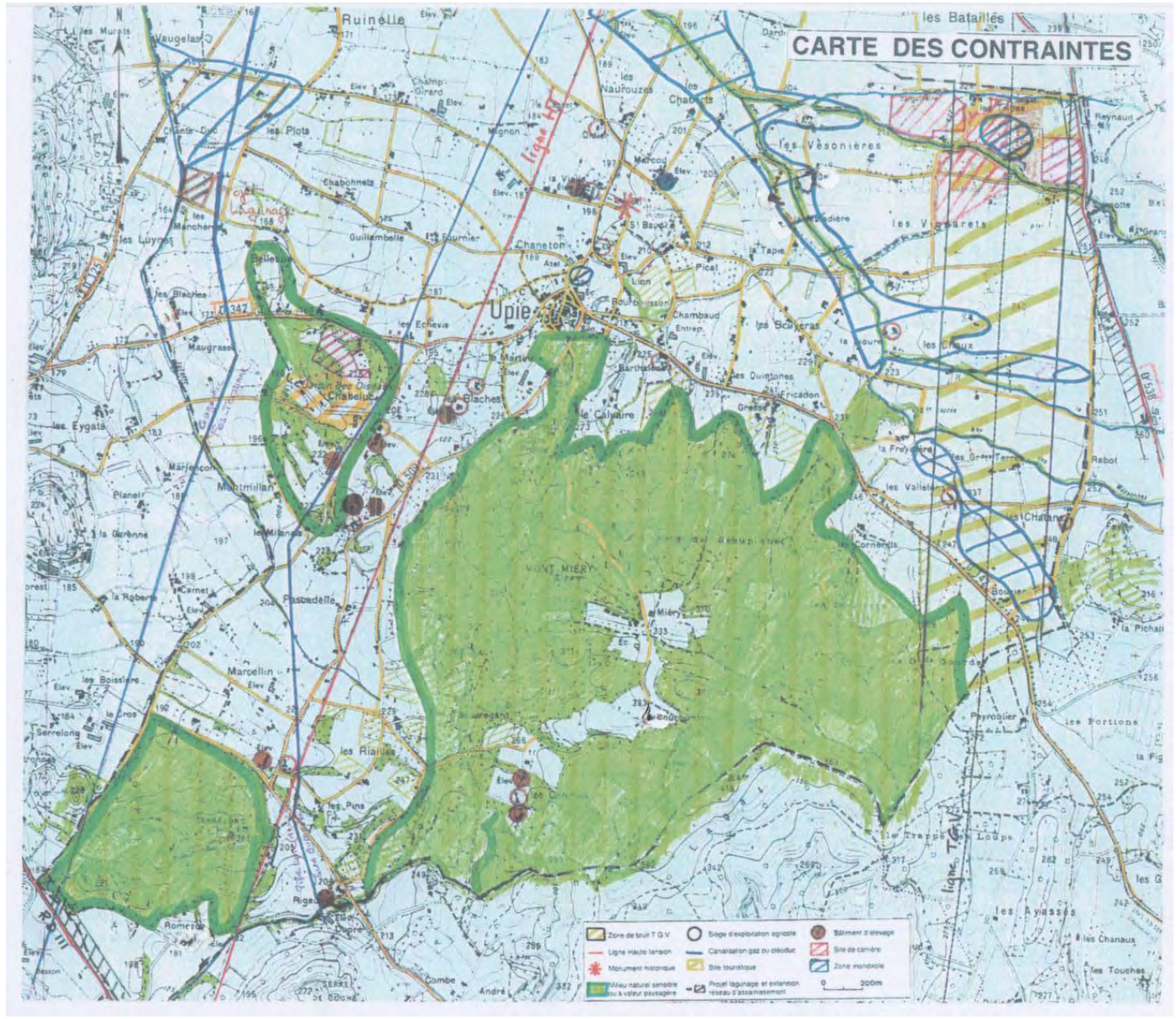
. R.D. 538 : application de la « loi Barnier »

Les terrains proches de la Route Départementale 538, de la R.D. 538a et de la R.D. 111 classées à grande circulation, sont touchés par l'application de la Loi Barnier qui impose l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies en dehors des espaces urbanisés, si le P.L.U. ne prévoit pas de règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette interdiction de construire ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, aux constructions existantes et aux constructions nécessaires aux infrastructures routières. Tout comme le T.G.V., ces infrastructures terrestres classées sont classées « bruyantes », la largeur de la bande affectée par le bruit (voies classées en catégorie 3, tissu ouvert) s'étend sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de chacune de ces voies.

. Impact de la ligne E.D.F. haute tension répertoriée comme servitude et qui traverse le territoire communal du nord au sud en périphérie ouest du village. Il n'est pas interdit de construire sous cette ligne, mais elle a un effet « répulsif » très net sur les candidats à la construction.

. Deux canalisations de transport de matières dangereuses traversent la commune du nord au sud en partie ouest du territoire et sont répertoriées comme installations classées soumises à autorisation et nécessitant l'institution de servitudes d'utilité publique du fait « ... des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement...

- la canalisation de gaz de Fos sur Mer/Tersanne (diamètre 600) exploitée par Gaz de France (zone non aedificandi sur une bande de 10 mètres de large, le long de l'emprise du gazoduc).
- le pipeline de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Sud Européen reliant Marseille-Lavera (Bouche du Rhône) à Karlsruhe (Allemagne).



Concernant les canalisations de transport de matières dangereuses, l'Etat a demandé à ce que les collectivités fassent preuve de vigilance dans une zone dénommée « bande d'étude » située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses et résultant de la « zone des effets significatifs » du scénario d'accident majorant, retenu pour la canalisation concernée.

Pour ces canalisations traversant la commune, la bande d'étude et les effets létaux (probabilité de décès de 1 % de la population concernée) ont été définis ainsi :

- canalisation de distribution et de transport de gaz : 180 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation
- pipe-line Sud-Européen : effets létaux entre 140 m et 160 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation .

Les abords des canalisations de transport de matières dangereuses, et notamment ces bandes d'étude devraient être préservées de tout développement d'urbanisation.

De plus, il serait souhaitable que la construction ou l'extension d'Etablissement Recevant du Public de la 1ère à la 4ème catégorie et de 5ème catégorie de plein air soit interdite dans une zone de 180 mètres de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz de diamètre 600. Toutefois, cette distance pourrait être réduite si cette canalisation est protégée par des dalles béton de nature à s'opposer à une agression externe, cette protection restant à la charge du demandeur.

- Les exploitations agricoles et les bâtiments d'élevage :

La valeur agricole de la plaine constitue un enjeu économique pour le maintien de l'activité agricole. Les sièges d'exploitation sont localisés dans les espaces naturels de la zone rurale. Pour certains, la pérennité de l'exploitation est assurée, et nécessite que le développement de l'urbanisation soit compatible avec un fonctionnement viable de ces exploitations. Pour les bâtiments d'élevage en activité, il est nécessaire de préserver les abords de ces bâtiments de toute habitation nouvelle non agricole, de manière à ce qu'il n'y ait pas conflit entre ces deux types d'occupation du sol, mais également à ce que l'habitat ne remette pas en cause l'extension future de ces structures agricoles.

La loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999 précise que la politique d'aménagement rural doit favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier. Par ailleurs, elle institue des règles de réciprocité autour des bâtiments d'élevage dans un périmètre variant en fonction de la nature et de l'importance de l'élevage. Toute habitation nouvelle est interdite dans ce périmètre à l'exception de celle de l'agriculteur, et inversement tout bâtiment d'élevage soumis à cette législation doit s'implanter à cette distance minimum des habitations.

- Les espaces réservés à l'exploitation de carrières :

Au quartier des Vesonières et de Trois Fonds Est, quelques habitations isolées sont situées en périphérie des sites d'extraction. Les carrières sont sources de nuisances (bruit, poussières, circulation de poids lourds...) et sont incompatibles avec la proximité de l'habitat ou doivent faire l'objet de mesures particulières pour réduire ces nuisances.

- Les risques naturels d'inondation :

Zones inondables des ruisseaux de Loye et de Jalatte, phénomène de ruissellement pluvial dans la « cuvette » au nord du village, limitant l'extension de l'urbanisation sur les secteurs de la plaine concernés par ces zones inondables.

- Les espaces naturels sensibles ou à valeur paysagère :

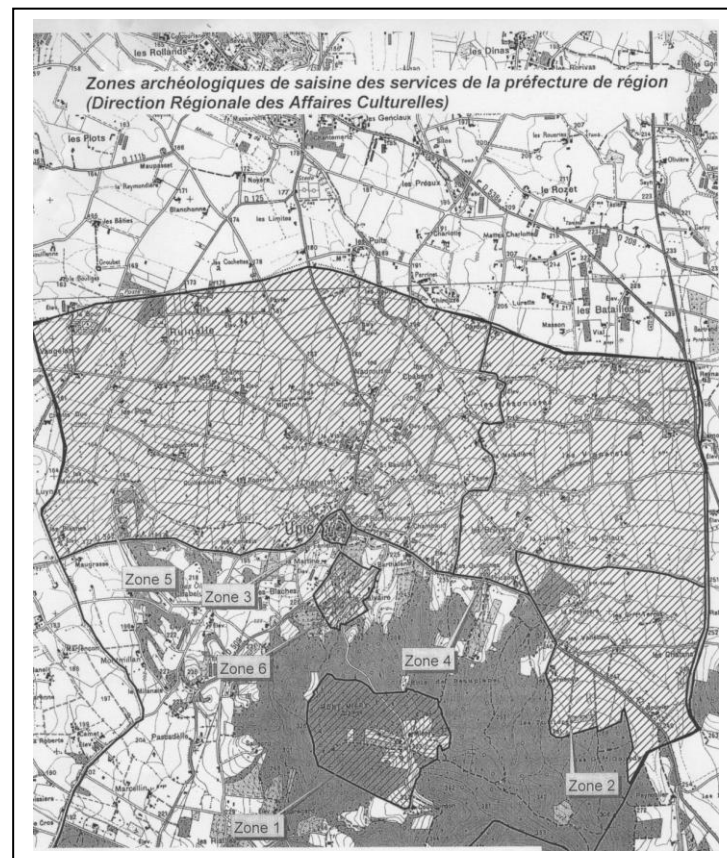
L'intérêt naturaliste et paysager des secteurs boisés des coteaux et des collines de Montmiéry et Serrelong s'impose de par l'étendue de ces espaces, et par le contraste qu'ils forment avec la plaine peu boisée et relativement urbanisée. Importance de la lisibilité de la trame végétale soulignant les reliefs dans la structure paysagère. Le site du village perché d'Upie revêt un caractère remarquable. Certains espaces naturels non bâtis ou boisés proches du village participent à sa mise en valeur, notamment pour la perception du village à partir des entrées nord ou ouest (routes de Montmeyran et de Montoisson).

- Les zones archéologiques de saisine :

Un arrêté du 10 août 2006 du Préfet de Région instaure des zones archéologiques de saisine. Cet arrêté prévoit qu'en matière d'archéologie préventive, les demandes d'autorisation d'urbanisme (PC, PD, ITD, autorisations de lotir, décisions de réalisation de ZAC) situées à l'intérieur de ces zones définies soient communiquées au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine.

Six zones dont les périmètres s'appuient sur le passé archéologique très riche de la commune, et sur le potentiel de l'urbanisation, ont été délimitées (voir description de chacune des zones en annexe 6-7 du PLU :

- Zone 1 - Mont-Mery, Miery, ferme Mont Mery
- Zone 2 - Les Tuilières, Chatans et Grandes Terres, Rabot
- Zone 3 - Le village d'Upie.
- Zone 4 - Les Vignarets, Vésonières, Trides et Champ de bataille.
- Zone 5 - Occupations antique et médiévale de la plaine nord-ouest
- Zone 6 - Le Calvaire



- La chapelle du cimetière de Sainte-Baudille :

Monument historique inscrit, la chapelle faisait jusqu'à maintenant l'objet d'une servitude de protection dans un rayon de 500 mètres, où les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Conjointement à la révision du PLU, un nouveau périmètre « Périmètre de Protection Modifié » (P.P.M.) a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France et soumis à enquête publique.

Ce nouveau périmètre adapté aux réalités locales et aux enjeux patrimoniaux (il englobe notamment le centre historique), et se substitue au périmètre des 500 m.

- Les espaces d'intérêt touristique :

Le site du « Jardin aux Oiseaux » engendre une circulation non négligeable, particulièrement en période estivale, mais qui se reporte surtout sur la R.D. 342. Il s'insère dans un cadre naturel qui est un atout pour le développement et l'extension éventuelle de ce site touristique.

Les dispositions juridiques générales :

La révision du document d'urbanisme doit s'inscrire dans les grands principes généraux de l'aménagement définis par le cadre législatif et réglementaire, notamment :

- Principes d'un développement équilibré et harmonieux conformément aux fondements de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme, visant à :
 - assurer aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité des besoins et des ressources,
 - gérer le sol de façon économe,
 - assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique,
 - promouvoir l'équilibre des populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - rationaliser la demande de déplacements.

- Principes de mixité sociale en matière d'habitat, de respect de l'environnement en matière de sauvegarde du patrimoine naturel ou bâti, de maîtrise de l'expansion urbaine, de diversité et d'équilibre des fonctions urbaines entre emploi, habitat, donction commerciale..., conformément aux objectifs de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains

- Principes d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dont les modalités sont définies par la loi sur l'Eau (loi du 3 janvier 1992) et qui visent à
 - la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides
 - la protection des eaux et la lutte contre toute pollution
 - la restauration de la qualité des eaux et de leur régénération
 - la protection de la ressource en eau
 - la valorisation de l'eau comme ressource économique.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC) a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, le 20 décembre 1996.

Une partie de ces objectifs se traduisent dans la mise en œuvre du Schéma Général d'Assainissement dont l'enjeu est d'améliorer la qualité des eaux souterraines et de surface par le traitement des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

- Les dispositions en matière d'assainissement :

En application de la loi sur l'Eau, les communes doivent délimiter :

- les zones relevant de l'assainissement collectif où les communes sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La programmation de l'extension des réseaux d'assainissement collectif nécessaires à l'extension de l'urbanisation, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome dans les secteurs non raccordés ou non raccordables sont des éléments importants qui conditionnent le développement de l'urbanisation. La nature des sols, les secteurs de forte pente, le caractère vulnérable de la nappe alluviale qui est peu profonde dans la plaine, peuvent être des facteurs limitants en matière d'assainissement non collectif.

La localisation du lagunage est incompatible avec la proximité de l'habitat (risques de nuisances : odeurs ...).

Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)

La commune d'Upie est située à moins de 15 km de la limite des agglomérations de Valence et de Livron-Loriol qui comptait plus de 50 000 habitants au dernier recensement. Les dispositions de l'article L122-2 du code de l'urbanisme modifiées par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 sont donc applicables sur son territoire.

Les réflexions préalables à l'établissement d'un SCOT ont débouché sur la délimitation du périmètre du SCOT par arrêté inter préfectoral du 27 décembre 2005. Les statuts du Syndicat mixte sont en cours d'élaboration.

Ainsi pour cette commune qui n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable, le P.L.U. ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Toutefois, il peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord du Préfet donné après avis de la Commission Départementale des Sites et de la Chambre d'Agriculture. Un arrêté portant dérogation au titre de l'article L 122.2 a été pris par le Préfet pour les secteurs de Bartalène et de Chabeluc après avis favorable de la Commission Départementale des Sites et de la Chambre d'Agriculture .

CHAPITRE 2 – RAPPEL DES ORIENTATIONS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PROBLEMATIQUE

Compte tenu des caractéristiques du territoire et des contraintes qui ressortent de l'analyse, plusieurs principes de développement peuvent être identifiés, à partir de la structure actuelle du territoire et de l'évolution du contexte local :

- Problématique pression urbaine – constat d'une urbanisation dispersée importante : Instaurer un réel équilibre entre le développement de l'habitat ou d'activités nouvelles, et la pérennité des structures d'exploitation agricole . A ce titre, privilégier le développement de l'urbanisation autour du village afin de ne pas renforcer le « mitage » dans la zone rurale, qui risque de remettre en cause l'évolution et la spécialisation des activités agricoles.
- Problématique logements : nécessité d'un rééquilibrage vers le locatif accessible à tous, et d'une plus grande mixité en matière de logements
- Problématique préservation du patrimoine et du site du vieux village : Préserver les vues et la perception du village à partir des entrées de l'agglomération (notamment à partir des routes de Montmeyran et de Montoisson) en évitant de bâtir sur les différents espaces qui participent à la mise en valeur de la forme urbaine originelle (village perché), préservation d'un patrimoine bâti rural de qualité (anciennes fermes, anciens hangars en « dur », murets...).
- Problématique gestion économe de l'espace et des investissements suscités par le développement de l'urbanisation : Gérer les espaces de façon "économe" de façon à maintenir un équilibre entre l'urbanisation nouvelle et la capacité d'accueil générée par les équipements existants ou projetés, et en tenant compte des différentes contraintes (incompatibilité, nuisances entre les différents types d'occupation du sol),
- Problématique outils fonciers : Anticiper sur la politique de développement des équipements par la création de réserves foncières préalables
- Problématique préservation du patrimoine bâti et paysager Préserver les espaces naturels sensibles et les éléments du paysage qui participent à la mise en valeur du cadre de vie,
- Problématique « identité villageoise » : Conserver une « coupure » entre l'urbanisation du village et les pôles d'habitat en zone rurale pour prévenir la dilution du bâti et préserver l'identité du centre bourg.
- Problématique activités économiques : privilégier le développement des entreprises et des initiatives locales (artisanat, tourisme , loisirs), et favoriser le développement des énergies renouvelables

ENJEUX ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Les objectifs de développement qui avaient été retenus dans le cadre de l'élaboration du PLU, restent d'actualité dans le cadre de la révision. Ils s'articulent autour de trois grands enjeux qui constituent le cadre de référence de la politique de développement communale :

1- Maintenir la dynamique démographique et le tissu économique local, en s'adaptant aux besoins et en anticipant sur l'évolution des comportements, des pratiques économiques et sociales

- ⇒ poursuivre la croissance de population de l'ordre de + 1,5 % par an, initiée lors de l'élaboration du P.L.U.
 - assurer un rythme de 10 constructions neuves par an,
 - inciter à la réhabilitation du bâti ancien pour la création ou le renouvellement de logements
- ⇒ maintenir une structure de population équilibrée face au risque de vieillissement sur place de la population résidente
- ⇒ répondre à l'ensemble des besoins en logements et notamment à une demande diversifiée :
 - locatif / accession à la propriété
 - grands logements pour famille (couples avec enfants) / petits logements (phénomène de décohabitation : familles monoparentales, personnes seules ou âgées)
- ⇒ garantir une offre de services et d'équipements, satisfaisant les besoins de proximité dans le bourg
- ⇒ maintenir les entreprises locales, en favorisant des perspectives d'extension et d'évolution de ces activités
- ⇒ conforter le pôle touristique du « Jardin aux oiseaux » et privilégier les initiatives encourageant la réhabilitation du bâti à des fins de loisirs, d'accueil du public
- ⇒ permettre le développement des structures agricoles et l'évolution vers des activités complémentaires ;
- ⇒ prendre en considération l'avenir et la gestion de certains espaces de la zone rurale soumis au phénomène de déprise agricole, ou au mitage de l'urbanisation par le passé
- ⇒ permettre le développement de nouveaux secteurs d'activités économiques telles que les énergies renouvelables, la création d'équipements ou de nouveaux services spécialisés
- ⇒ poursuivre l'exploitation des richesses du sous-sol, et favoriser le réaménagement des anciennes carrières vers une réutilisation viable de l'espace
- ⇒ Dans le cadre de la révision du P.L.U., l'objectif de dynamiser le tissu économique local s'affirme avec la perspective de permettre la réalisation de plusieurs projets d'initiative privée, et susceptibles d'entraîner la création d'un peu plus d'une trentaine d'emplois grâce à :
 - l'implantation d'un centre d'accueil, d'animation et d'hébergement à Marcou
 - la création d'une Maison de retraite à Bartalène.

2- Préserver l'identité du territoire d'Upie, et renforcer le rôle attractif du centre bourg fédérateur de vie, d'animation locale, face aux effets de l'influence urbaine de l'agglomération Valentinoise

- ⇒ développement de l'urbanisation concentré en priorité autour du village
- ⇒ « redynamiser » le centre historique du village
- ⇒ renforcer le rôle de l'agglomération en tant que pôle de développement prioritaire
- ⇒ regrouper les équipements et renforcer la structure commerciale dans le bourg, sources d'animation pour la vie sociale et associative
- ⇒ affirmer le rôle d'un nouvel espace de centralité, lieu de rencontre « associatif », fédérateur d'animation et de convivialité

3- Assurer la qualité de vie aux habitants, dans le cadre de la mise en place des équipements nécessaires et dans le cadre d'une gestion équilibrée de l'espace, soucieuse de valoriser les richesses du patrimoine naturel et bâti et de préserver les zones habitées des éventuelles sources de nuisances,

- ⇒ Inscrire le développement urbain dans la logique de programmation et de mise en place des équipements nécessaires (voirie, réseaux, équipements de superstructure...)
- ⇒ Cibler les secteurs favorables au développement :
 - de l'habitat qui pourront s'affranchir des risques de nuisances générés par des infrastructures ou des installations spécifiques,
 - de l'urbanisation en général, en dehors de tous secteurs à risques (inondation ou ruissellement pluvial)
- ⇒ Mettre en place une trame viaire cohérente facilitant les liaisons à l'intérieur de l'agglomération et entre les différents pôles attractifs, (voies ouvertes à la circulation des véhicules, liaisons piétonnes ...).
- ⇒ Opter pour un tissu urbain peu dense, mais organisé, en périphérie du centre bourg et s'intégrant dans une trame végétale
- ⇒ Mettre en valeur les richesses naturelles et les atouts propres au territoire d'Upie.
- ⇒ Prendre en compte la gestion du patrimoine bâti rural qui, ayant perdu sa vocation agricole, ne « fonctionne » plus avec l'espace agricole,, mais s'inscrit dans un nouveau rapport au milieu environnant à caractère naturel.

Ces objectifs de « qualité de vie » se traduisent par de nouvelles orientations qui pourront se mettre en œuvre dans le cadre de la révision du P.L.U.,

- ⇒ Prendre en compte les besoins en matière d'équipements sportifs (extension du stade), de structure d'accueil pour personnes âgées (maison de retraite)
- ⇒ Préserver le caractère du vieux village et notamment prendre en compte le patrimoine bâti particulier (immeuble ancienne poste) et plusieurs petits espaces jardinés ou non bâtis au cœur du village qu'il convient de préserver de l'urbanisation. (intérêt paysager et patrimonial, intérêt collectif)

MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE P.A.D.D.

L'une des orientations essentielles retenues en matière de développement et d'aménagement de l'espace, et qui constitue le « fil conducteur » du projet est de définir une enveloppe urbanisable potentielle pour les besoins répertoriés, non pas à court et moyen terme, mais à « 20 ans ». Il s'agit de ne pas ralentir, mais de maîtriser et surtout de programmer le développement de l'urbanisation.

La délimitation des enveloppes urbanisables a été définie sur trois secteurs essentiels :

- L'agglomération

Considérée comme le pôle prioritaire de développement, face au mitage de l'espace rural, à la volonté de renforcer le rôle attractif du centre bourg, et face aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, elle représente 90 % des potentialités en « terrain à bâtir » à court et long terme.

En effet, en ce qui concerne l'extension urbaine autour du village, il est apparu nécessaire de positionner et de cadrer le développement à court et moyen terme des quartiers à urbaniser, dans une perspective de plus long terme, permettant d'intégrer le fonctionnement général de la trame urbaine dans un schéma global cohérent (trame viaire, réseaux...).

Cette orientation « stratégique », par le biais de la programmation des zones à urbaniser, n'implique pas un étalement urbain à l'horizon du P.L.U., et va dans le sens d'un développement durable puisqu'elle permet d'assurer les besoins « immédiats » en se donnant les moyens d'assurer de manière cohérente les besoins des générations futures.

La délimitation de cette enveloppe globale potentielle « à bâtir » autour du village a été définie en fonction de plusieurs éléments :

- La volonté de créer dans la plaine une forme urbaine concentrique « organisée » en accord avec celle du vieux village et de façon à restructurer l'étalement linéaire et diffus qui caractérise les tendances récentes de l'urbanisation,
- L'occupation actuelle de l'espace en incluant les espaces déjà bâtis, agglomérés ou non,
- Le niveau d'équipements des terrains, en intégrant les espaces équipés ou susceptibles d'être équipés à long terme dans le cadre de la logique de programmation des équipements (assainissement par exemple),
- La valeur agricole des terrains et la proximité de bâtiments agricoles en activité, qui sont des facteurs limitants,
- Le caractère « sensible » des espaces naturels boisés ou non des coteaux de Saint Marc et de la colline de Bartalène qui participent en arrière plan à la mise en valeur du site médiéval, et qui limitent le développement au sud,
- La mise en place d'un réseau viaire « structurant » s'articulant sur le réseau des voies existantes, s'affichant comme une limite au développement dans la plaine, et ayant pour fonction d'assurer le maillage entre les différents quartiers et vers les liaisons routières départementales. Dans la plaine, la finalité de ces voies « primaires » n'est en aucun cas d'être un itinéraire de « déviation » de l'agglomération.
- L'existence d'une infrastructure (ligne haute tension) incompatible avec la proximité immédiate de l'habitat,
- L'intérêt « social » du secteur des petits jardins aux Boudras devant être préservé de l'urbanisation,

- La volonté de maintenir une « coupure verte » entre l'agglomération et le quartier des Blaches d'une part pour préserver les vues sur le village à partir de la route de Montoisson, d'autre part pour éviter l'urbanisation linéaire le long de cette voie, en entrée d'agglomération. Ces trois derniers éléments ont conduit à limiter l'extension urbaine à l'ouest de l'agglomération.

A l'intérieur de cette enveloppe urbanisable, la création d'un lieu de « centralité » regroupant équipements nécessaires à la vie sociale, commerces et services répond au souci de renforcer le rôle attractif du bourg, et de garantir une offre de services et d'équipements satisfaisant les besoins de proximité, venant compléter le lotissement commercial réalisé au quartier des Clots dans la partie ouest de l'agglomération. En effet, la commune a la volonté de regrouper les équipements au nord du chemin des Vieilles avec la construction prochaine du groupe scolaire prévu dans le prolongement de la maternelle, auquel viendront s'adjoindre cantine, bibliothèque, et salle multi-média. Cette fonction de « centralité » à l'Est du centre ancien, est symbolisée par le regroupement des principaux équipements, et pourra s'affirmer d'autant plus avec le projet de création de logements locatifs au sud du chemin des Vieilles, et éventuellement à plus long terme, l'aménagement d'une nouvelle mairie dans l'ancienne école primaire.

La localisation de cet espace apparaît relativement centrale et équilibrée dans le fonctionnement global de l'agglomération, les équipements, commerces et services étant facilement accessibles à partir de la R.D. 142, et avec un réseau de liaisons piétonnes en direction des différents quartiers d'habitat. Dans la continuité du vieux village, il permettra également de redynamiser le centre historique. Dans le cadre de ces aménagements, le chemin des Vieilles doit conserver une fonction piétonne ou semi-piétonne, connectée avec les autres cheminements piétons (sécuriser les déplacements des enfants entre les différents équipements).

La localisation du pôle artisanal mixant habitat et petites activités sur le terrain communal des Boudras, s'intègre dans le cadre du développement global de l'agglomération. Sa fonction est de continuer à accueillir de petites activités de services et d'artisanat, compatibles avec le voisinage de l'habitat. Il est complété par la création d'un second pôle réservé à l'accueil d'activités artisanales sur le site « confidentiel » de l'ancienne carrière de Chabeluc. Cette orientation répond à une demande locale, et a pour objectif, en raison de sa capacité d'accueil relativement réduite, non pas de concurrencer les zones d'activités de la plaine de Valence, mais de maintenir les entreprises locales déjà présentes sur le territoire d'Upie en favorisant leurs possibilités d'extension ou d'évolution.

D'autre part, dans le cadre des orientations générales, le choix d'un espace vert au cœur de l'agglomération s'exprime par :

- la volonté de créer un espace vert ouvert au public le long du petit ruisseau, participant à la mise en valeur de l'entrée du village à partir de la route de Montmeyran (dégagement de la perspective sur le site du village perché), mais ayant également pour fonction d'être un lieu de détente pour les habitants du village, et permettant d'affirmer l'articulation des futurs quartiers d'habitat au nord, avec le centre urbain.
- la présence de certaines contraintes : il s'agit d'un secteur « humide » où l'implantation de constructions est déconseillée. De plus, ce secteur connaît des problèmes d'écoulement pluvial, mais qui peuvent toutefois se résoudre dans le cadre d'aménagements spécifiques.

Dans le cadre du fonctionnement général de l'agglomération, et de la desserte du quartier des Blaches et du Jardin aux Oiseaux, le schéma de liaisons viaries « primaires » défini autour et à l'intérieur de cette enveloppe a pour objectif de désenclaver les quartiers à urbaniser à partir du réseau routier départemental et des voies communales existantes. Il s'agit de faciliter les liaisons entre les différents quartiers, l'accès au centre

du village et aux principaux équipements. Les grands tènements peuvent ensuite se distribuer à partir d'un réseau de voies « secondaires » s'articulant sur cette armature principale (quartier des Clots, quartier de Sainte Baudille).

Au niveau des connexions sur le réseau routier départemental ou communal, plusieurs carrefours auront une fonction d'échange importante, et nécessitent des aménagements spécifiques :

- le carrefour entre la R.D. 342, la voie communale des Blaches qui dessert ce quartier, et la liaison avec le chemin des Boudras à aménager pour la desserte du pôle artisanal et le développement urbain des quartiers Ouest ;
- le carrefour entre la R.D. 142 et la voie communale de Poustà (fonction de desserte des quartiers Est, et de transit vers Ourches à ce niveau)
- le carrefour entre la voie communale de Poustà et la route d'Ourches intégrant l'aménagement d'une liaison piétonne en direction du stade,
- le carrefour entre la R.D. 142 et le chemin rural de Bartalène dans le cadre du développement des équipements scolaires et des opérations d'habitat prévus à Bartalène, et de l'aménagement d'une desserte sécurisée (cheminement piéton, stationnement et « dépose minute » pour l'accès des enfants scolarisés).
- le carrefour avec la R.D. 142 au nord de l'agglomération dans le cadre du développement futur de ces quartiers et l'accès au cimetière (aménagement à plus long terme).

Pour compléter ce réseau viaire, la création d'un maillage de liaisons piétonnes est retenue pour assurer une continuité « sécurisée » des déplacements piétons entre les différents quartiers du village vers les lieux attractifs, notamment vers :

- Le centre bourg et le lotissement commercial des Clots
- Les équipements scolaires, la Place Charlemagne et le stade pour éviter les axes de circulation relativement fréquentés (R.D.142, voie communale vers Ourches),
- L'espace vert retenu sur la partie nord du village.

- **Les Blaches :**

Ce quartier, composé en majorité d'habitations individuelles récentes, constitue une entité déjà largement urbanisée, et qui dispose des équipements nécessaires (eau, assainissement, électricité). L'enveloppe urbanisable délimitée sur ce secteur conserve la vocation dominante d'habitat individuel qui le caractérise actuellement. Elle est toutefois limitée dans son développement, pour plusieurs raisons :

- ce quartier est circonscrit naturellement à l'ouest par les reliefs boisés de la colline de Chabeluc qui présente une unité naturelle et paysagère remarquable dans le prolongement de Mont Miery, et au sud par la rupture de pente qui conditionne l'extension du réseau d'assainissement en gravitaire,
- il est situé en limite du site du Jardin aux Oiseaux qui bénéficie d'un écrin végétal et naturel qu'il convient de préserver vis à vis des zones d'habitat,
- le passage de la ligne haute tension, et la volonté de maintenir une « coupure verte » vis à vis du village, contraignent son extension à l'est.

- **Bellevue :**

L'habitat résidentiel installé sur la colline de Bellevue, constitue un quartier bien identifié par la configuration topographique des lieux. Les habitations sont implantées sur les premières pentes des coteaux, noyées dans la masse végétale des boisements qui couronne le haut de la colline. Les orientations retenues sur ce quartier ont pour objectif de préserver les boisements et de maintenir l'enveloppe constructible tel qu'ils avaient été définis à l'origine dans le document MARNU, et de ne pas étendre l'urbanisation dans la plaine. Ces orientations sont en cohérence avec la topographie des lieux et le niveau d'équipement de viabilité (desserte, eau, réseau d'assainissement en bordure).

Orientations de développement dans la zone rurale:

En matière d'habitat :

En dehors des deux quartiers des Blaches et de Bellevue qui disposent des équipements nécessaires, aucun secteur de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat n'est retenu dans la zone rurale. Ainsi le secteur de Ruinelle regroupant plusieurs habitations résidentielles, mais ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif, n'a pas été retenu comme pôle de développement de l'urbanisation.

La prise en compte des secteurs à risques (inondations), des nuisances (T.G.V., voies routières à circulation intense comme la R.D. 538 ou la R.D. 111), du niveau d'équipement (absence des réseaux d'eau et d'assainissement) ont été des facteurs déterminants dans le choix des pôles de développement.

L'espace rural et agricole d'Upie est marqué par la présence d'un bâti traditionnel relativement dense et dispersé, composé de bâtiments aux volumes imposants qui ont, pour beaucoup d'entre eux, perdu leur affectation agricole initiale.

Prendre en compte la gestion du patrimoine bâti rural qui a perdu sa vocation initiale et ne « fonctionne » plus avec l'espace agricole. Il s'inscrit dans un nouveau rapport au milieu environnant qui, soit conserve son affectation agricole, soit évolue vers un caractère naturel.

Il s'agit d'éviter la disparition du bâti traditionnel ayant une valeur patrimoniale ou un caractère architectural intéressant, et de permettre une évolution de ces bâtiments vers de nouveaux usages qui soit compatibles avec le maintien du caractère agricole ou naturel de l'environnement immédiat.

En matière de développement des activités économiques :

Sites d'extraction de matériaux :

La configuration de l'ancienne carrière de Chabeluc, « fermé » naturellement par les talus qui encadrent le site de l'ancienne carrière, et desservie par l'assainissement collectif apparaît bien adaptée pour accueillir des activités artisanales, ou de stockage de matériaux ; les abords de ce site conservant leur caractère de zone naturelle « verte » protégée (proximité d'habitations, du site touristique du Jardin aux oiseaux).

La partie orientale du territoire de la plaine présente des potentialités pour l'extraction de granulats. C'est un quartier éloigné des zones d'habitat, malgré quelques habitations éparses, où plusieurs carrières ont été exploitées pour les travaux du T.G.V. Les projets routiers autour de la Plaine de

Valence laissent supposer que de nouveaux besoins en matériaux seront à trouver à plus ou moins long terme. Les terrains de qualité agricole médiocre et situés dans le prolongement sud et ouest des sites de carrières des « Trois Fonds Est » vers la voie TGV et la R.D. 538 apparaissent bien placés (facilité de desserte par la R.D. 538, évitant la traversée du village) pour maintenir l'activité économique liée à l'exploitation des richesses du sous-sol.

Production d'énergie renouvelable, un site globalement « favorable » à l'implantation d'éoliennes : Cure- Cosse sur les reliefs de Mont Miery :

La commune veut se donner les moyens d'accueillir ce type d'ouvrage, non pas n'importe où, mais sur des espaces qu'elle a prédéterminés dans le cadre de la réflexion P.L.U.

A l'Est du territoire, l'espace de la plaine constituant un délaissé non viable pour l'agriculture (« couloir » entre TGV et R.D. 538), avait été retenu pour l'implantation de ce type d'ouvrage lors de l'élaboration du P.L.U., car secteur peu habité, bien exposé aux vents (nuisances éventuelles vis à vis des ouvrages de transformation et de distribution de l'énergie électrique), avec des terrains de faible valeur agricole. Toutefois les potentialités d'accueil dans ce secteur sont limitées (1 à 2 éoliennes au plus) en raison de la présence de la voie T.G.V., de la route départementale 538 à fort trafic, et de la proximité de l'habitat.

Affirmant sa volonté de développer les énergies renouvelables sur son territoire, la commune a fait réaliser une étude de faisabilité technique pour définir les conditions d'implantation d'un tel projet dont les conclusions pourraient être intégrées dans la révision du document d'urbanisme. Une étude de pré-faisabilité a été réalisée en décembre 2005 par Olivier CONSTANT – Ingénieur conseil.

En fonction des différentes contraintes : humaines (distance minimum de 500 m vis à vis des habitations, de 100 à 150m vis à vis des infrastructures comme les routes, la voie TGV, les lignes haute tension..), environnementales, techniques (raccordement électrique), paysagères, un nouveau secteur a donc été identifié comme présentant des potentialités pour l'implantation d'éoliennes, il s'agit du quartier de Cure Cosse situé sur les reliefs du Mont Miery.

Le site principal situé en limite d'Upie et d'Eurre offre des atouts (zone non habitée, bien ventée) :

- une longueur de 400 m de crête exploitable (largeur de plus de 20 mètres) pour 3 éoliennes,
- une longueur supplémentaire de 260 m, mais présentant une largeur comprise entre 15 et 20 m, permettant d'accueillir éventuellement une 4^{ème} éolienne.

Un second site est pressenti en limite d'Upie et de Vaunaveys La Rochette, pour accueillir une cinquième éolienne.

Etant donné la taille limitée du site et la distance relative au raccordement électrique, il est nécessaire d'envisager d'implanter des éoliennes avec des puissances unitaires importantes pour que le projet soit rentable.

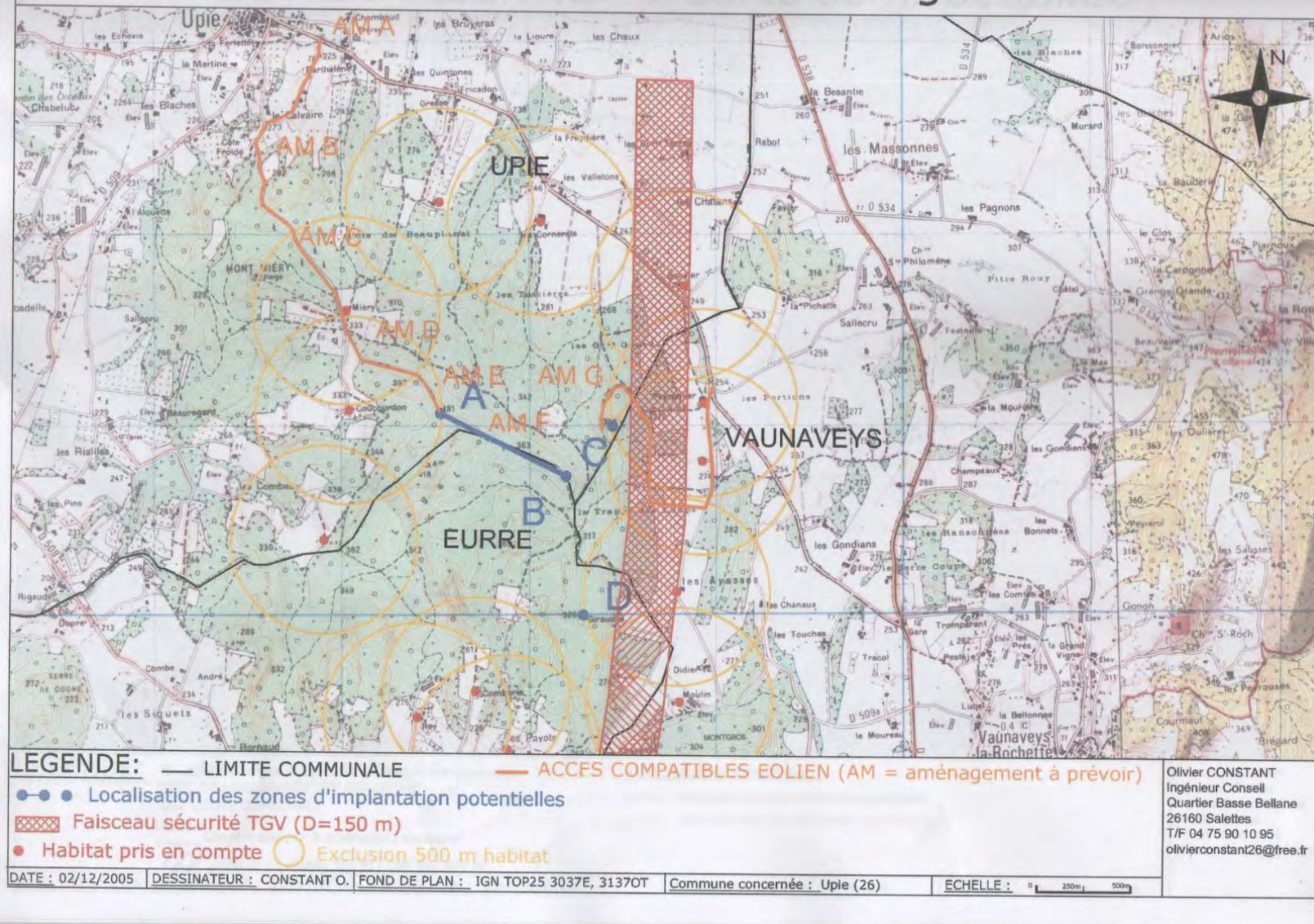
Etant donné la ressource en vent (importante) et les conditions d'accès au site, l'étude propose de prévoir des éoliennes de gabarit suivant

- Puissance: 1500 à 2500 kW
- Longueur de pales: 35 à 40 m
- Mât de 65 à 80 m de hauteur totale.

L'impact paysager des éoliennes sur le site de Cure – Cosse, sera ici plus important que dans la plaine.

⇒ Voir Carte localisation : zonage éolien page suivante (source : rapport O.CONSTANT)

ZONAGE EOLIEN : Carte générale



Production d'énergie renouvelable : Dans le cadre de la modification n°1, la commune veut pouvoir autoriser la production d'énergie renouvelable de type « photovoltaïque » dans un secteur bien identifié : un site d'anciennes carrières situé aux abords de la ligne TGV.

Possibilités d'évolution et d'extension d'activités existantes importantes pour l'économie locale :

Activité agricole :

La taille moyenne des exploitations agricoles réellement viables et ayant un avenir « assuré » est de l'ordre de 80 hectares aujourd'hui.

L'évolution de pratiques agricoles fait que de plus en plus de parcelles trop petites généralement situées en bordure des reliefs (Mont Miéry) sont laissées à l'abandon.

La délimitation des espaces agricoles à enjeux a été réalisée dans le cadre des orientations à partir d'une analyse prospective déterminée à partir de la valeur agronomique réelle des terrains exploités face à l'évolution des pratiques culturales et par rapport aux exploitations agricoles effectivement viables et ayant des possibilités de se maintenir à moyen terme. Elle exclut les espaces « gelés » par la proximité des habitations et par des affectations non agricoles (bâti et jardins, espaces agricoles morcelés ou évoluant vers des friches, carrières...).

Activités liées à l'accueil du public, à des activités de tourisme et de loisirs :

Chabeluc : Les orientations retenues sur ce quartier visent à favoriser les possibilités d'extension et d'évolution de l'activité touristique du site du « Jardin aux oiseaux », bénéficiant des équipements nécessaires, dans le cadre de projets d'aménagement permettant le renforcement des structures existantes, tout en maintenant l'environnement naturel du site.

Répondant à l'objectif d'essayer de retenir une partie des visiteurs de ce site touristique bien fréquenté, permettre un développement « mesuré » de l'hébergement touristique à proximité du site du Jardin aux Oiseaux dans le cadre d'un aménagement de qualité.

Marcou : On s'oriente sur ce site vers des activités d'accueil du public qui ne sont pas incompatibles avec les activités de l'entreprise de conditionnement d'œufs. Il s'agit de prendre en compte les potentialités de développement de ce site pour des activités d'hébergement et de loisirs en liaison avec le projet du Centre d'accueil et d'animation « VALSOYO ».

En matière d'équipement :

Dans le cadre de la révision simplifiée n°1, les orientations retenues visent à localiser le futur équipement « Centre de Secours Intercommunal » au quartier « Les Naurouzes », de manière à maintenir une distance minimum d'environ 70 mètres vis à vis habitations existantes. L'ensemble des orientations relatives à ce projet sont maintenues dans le cadre de la révision générale, toutefois, en raison de la différence constatée entre le document d'arpentage et le cadastre, l'emprise du secteur Ae sera modifiée de manière à correspondre à la réalité du terrain.

En matière de protection des espaces naturels :

Les orientations visent à protéger strictement les entités naturelles bien identifiées des collines de Saint Marc et de Bartalène (zone « verte » boisée à forte sensibilité paysagère : arrière plan du centre médiéval), des collines et des coteaux de Mont Miéry, de Serrelong, de Chabeluc.

La volonté est également d'assurer la protection des corridors biologiques et écologiques en maintenant au maximum la continuité des boisements existants (ripisylves dans la plaine, boisement des reliefs, talus qui participent au maintien de la biodiversité des espèces, et à la structure paysagère du site) ainsi que les plantations réalisées, notamment dans le cadre des travaux d'aménagement du T.G.V.

CHAPITRE 3– JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ADOPTEES DANS LE P.L.U.

3-1 Règles générales et limitations administratives à l'utilisation de l'espace : les modifications apportées au règlement dans le cadre de la révision générale (règlement documents graphiques et écrits)

L'emprise retenue pour les zones à bâtir (opérationnelles et destinées à une urbanisation à long terme) a été définie pour satisfaire les besoins dans la perspective du développement futur des vingt prochaines années, conformément aux orientations du P.A.D.D..

Les zones AU définies réglementairement permettent d'assurer la programmation du développement.

Dans l'agglomération, la délimitation des zones urbanisables (U, AUo et AU) s'appuie sur le principe d'un développement concentrique, reprenant le principe de développement de la forme urbaine du vieux village, afin d'éviter la tendance à l'étirement linéaire le long des voies et de mieux structurer l'espace, qui est irrigué et structuré à partir du schéma de voirie porté en emplacement réservé.

En matière de densité urbaine, il s'agit de privilégier une densité décroissante, du centre du village vers la périphérie et d'envisager là où il y a de l'espace, un habitat de maisons individuelles sur des parcelles suffisamment étendues, pour ne pas engendrer de problèmes de voisinages et offrir une meilleure qualité de vie aux habitants. Cette volonté s'exprime par les règles de hauteur « décroissantes », et un C.O.S. plus faible au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien.

Les dispositions de la zone UB et du secteur 1AUo au nord de la R.D. 142 sont complémentaires, il s'agit d'affirmer la fonction centrale de cet espace, composer un front bâti selon des caractéristiques urbaines pour créer un effet de rue et de place, notamment côté nord où les constructions devront s'implanter selon un nouvel alignement en liaison avec l'aménagement de la Place Charlemagne.

De même au sud du centre ancien, la composition urbaine du secteur 1AUo respectera l'alignement imposé le long de la rue du Lavoir, pour faciliter l'accroche des futures constructions à la forme urbaine du centre ancien.

La création de l'espace vert central s'exprime par les dispositions de la zone naturelle qui interdit notamment toute construction nouvelle à usage d'habitation. Cette zone naturelle s'élargit à l'ouest de la R.D. 142, d'une part pour permettre de mettre en valeur l'entrée sur le site du vieux village, d'autre part pour des raisons de sécurité à cause de la forte dénivellation des terrains en contrebas de la départementale, et pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales à ce niveau.

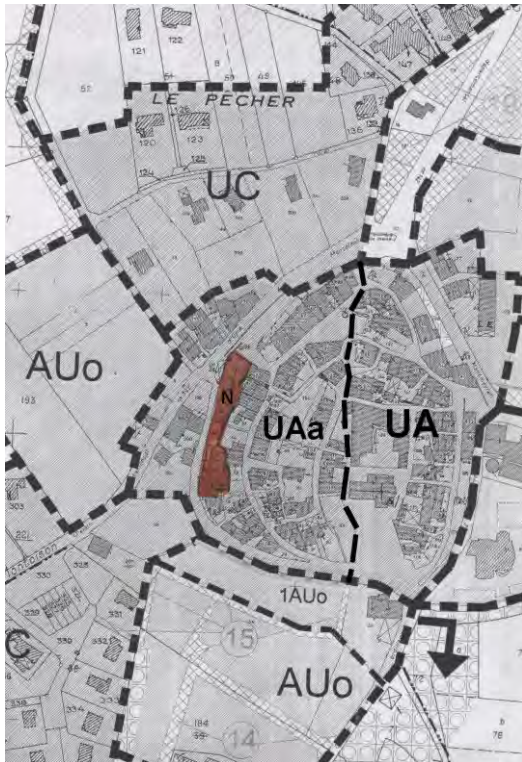
UA : Zone urbaine correspondant au centre historique de l'agglomération

Elle correspond à la délimitation du centre historique. Les dispositions de la zone UA, définie sur le « centre ancien » ont pour objectif de favoriser la restructuration et la réhabilitation du bâti dans le respect de l'ordonnancement et de la continuité de la forme urbaine préexistante.

Cette zone s'étend sur l'ensemble du centre historique (partie médiévale) constitué par un bâti dense qui présente une forme urbaine très regroupée où les constructions sont implantées en continuité et à l'alignement des voies. Dans cette zone sont interdites les constructions et occupations du sol qui peuvent être sources de nuisances ou qui sont incompatibles avec la vocation urbaine du centre ancien. Les constructions nécessaires au fonctionnement du centre urbain sont autorisées sous réserve notamment de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti.

La réglementation de cette zone vise à conserver la forme urbaine du centre bourg.

Les conditions d'implantation des constructions imposent d'une manière générale, l'alignement et la continuité du bâti en bordure des voies et espaces publics, de façon à conserver la structure "urbaine" des rues du village.



La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres sauf, dans le cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette hauteur qui ne doit pas être augmentée après travaux, ainsi qu'à l'alignement des voies publiques où le règlement fait référence à la hauteur relative par rapport aux constructions avoisinantes afin d'harmoniser la volumétrie des différents bâtiments.
Pour conserver au centre ancien son caractère dense, l'emprise au sol et le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ne sont pas réglementés.

L'étroitesse des rues limitant les flux de circulation importants et nombre d'aires de stationnement restreintes dans le centre ancien (parking de la mairie) risquant de limiter le stationnement des logements dans le vieux village a conduit à imposer des garages dans le cadre d'opérations de rénovation, et de réhabilitation dans certains cas. D'autre part la commune a en projet l'aménagement de parking en limite de l'enceinte du vieux village (prolongement à long terme de l'aménagement de la place de l'Eglise) et souhaite favoriser la desserte par des transports en commun « spécifiques » (type taxi-bus) avec aire d'arrêt à proximité (Place Charlemagne) pour inciter à la reconquête des logements dans le centre urbain (politique supra communale à mettre en œuvre).

Afin de renforcer la protection du site historique du vieux village et de la mise en valeur des abords, une partie de la zone UA a été classée en zone naturelle pour protéger de l'urbanisation des petits jardins et des terrains en pente attenants au bâti ancien, et jusqu'au niveau de la route et du petit lavoir en contrebas. Dans cette zone toute construction nouvelle sera interdite en dehors des annexes et piscines liées aux habitations existantes.

Dans le cadre de la modification n°1, il est créé un secteur UAa de la zone UA dans lequel la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la cote NGF 226 (altimétrie du sommet du mur ouest bordant la parcelle jardin côté ouest de la Place de l'Eglise) de manière à s'inscrire dans un « velum » laissant dégagées les vues sur les toits du centre ancien et sur la plaine à partir de la place de l'église.

UB : zone urbaine intermédiaire entre le noyau urbain ancien et les quartiers périphériques à dominante pavillonnaire.

Cette zone constitue le prolongement du cœur du village dans sa partie Est, où le tissu bâti (ou à bâtir) va s'organiser autour des espaces publics qui pourront être réaménagés (place, voies de circulation automobile, piétonne, stationnement), et où vont être localisés les principaux équipements publics.

Dans cette partie du village, la densité est moindre que le centre historique. Cette zone présente une forme urbaine intermédiaire entre le centre ancien et les quartiers plus récents d'habitat individuel.

Elle se caractérise par une typologie urbaine variée :

- variété de fonctions : mélange d'habitat ancien et d'habitat individuel plus récent, d'équipements collectifs... complétant la fonction de centralité de la zone UA;
- variété de formes : constructions en ordre continu ou discontinu, implantations à l'alignement ou en recul, différences de gabarits, de hauteur ..

La vocation dominante de cette zone est de maintenir la mixité des fonctions urbaines : habitat, équipements, commerces et services dans cette partie du village.

La volonté de conserver une forme urbaine dans la continuité du centre ancien se manifeste par une hauteur maximum au faîtage limitée à 10 mètres. Les règles générales relatives à l'implantation des constructions n'imposent pas l'implantation sur limites séparatives, mais à l'alignement des voies les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit selon un recul fixe de 5 mètres, en dehors des adaptations qui sont liées aux constructions existantes. Par ailleurs, comme en UA, le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) n'est pas réglementé.

Lors de la première modification, les toitures en pente unique ont été autorisées uniquement pour les constructions publiques afin de leur garantir une architecture homogène dans cette zone.

UC : quartier périphérique de développement urbain à dominante d'habitat individuel.

Zone urbanisable immédiatement et pouvant accueillir des opérations d'ensemble (lotissement) ou des constructions au coup par coup.

Cette zone urbaine équipée correspond aux extensions plus récentes, en périphérie de l'agglomération où le tissu bâti présente un caractère plus discontinu, et aux quartiers de la zone rurale (Bellevue, Les Blaches) qui ont connu un fort développement pavillonnaire.

Dans ces quartiers, domine l'habitat individuel, mais on peut y trouver également des commerces et des services (lotissement commercial des Clots). La hauteur maximum autorisée est moindre que dans le centre urbain, elle est limitée à 8 mètres au faîtage des constructions. D'une manière générale, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies, et en recul des limites séparatives.

La volonté de maintenir un tissu bâti « aéré », peu dense, à caractère résidentiel, se traduit notamment par un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) faible qui est limité à 0,10 sur l'ensemble de la zone UC, hors secteurs UCa, UCb, UCc et 1UCc, UCd.

Lors de la modification en 2003 :

- un secteur UCa avec un COS non réglementé, a été créé dans la zone UC pour y intégrer le lotissement commercial des Clots et la zone UC a intégré les opérations de construction de logements qui ont été réalisées sur le quartier de Bartalène (à l'origine classement en 1AUo pour l'opération de logements locatifs à caractère plus dense et groupé, et en zone AUo pour l'opération de logements individuels en accession).

Dans le cadre de la modification n°1 en 2012 :

- la zone UC a été étendue sur le quartier de Pousta aujourd'hui en quasi-totalité bâti et équipé (10 habitations nouvelles depuis la dernière révision) : extension UCb sur ancienne zone AUo de Pousta et pour partie UCb et UCd (assainissement non collectif possible) sur ancienne zone AU des Brus.
- Elle a également été étendue pour partie sur l'ancienne zone AU quartier « Le Pêcher » sur la partie partiellement bâtie et raccordée à l'assainissement collectif avec la création des secteurs UCc et 1UCc (faible aléa inondation) où le COS est limité à 0,20 en raison de la capacité d'accueil limitée par rapport à la capacité du relevage d'assainissement.

La commune souhaite encourager la densification du tissu bâti dans les zones urbaines à dominante habitat au sein de l'agglomération du village. Dans le cadre de la modification, le COS de l'ensemble des zones UC en périphérie de l'agglomération (à l'exception de la zone UCc du Pêcher) est donc porté à 0,30.

En conclusion, le C.O.S. est limité à :

- 0,10 dans l'ensemble de la zone UC (zones UC des Blaches et de Bellevue), en dehors des secteurs UCa, UCb, UCc/1UCc, et UCd (en agglomération).
- 0,30 dans le secteur UCb et dans le secteur UCd.
- 0,20 dans le secteur UCc, et dans le sous-secteur 1UCc.
- Le COS n'est pas réglementé dans le secteur UCa (secteur commercial des Clots).

UI : zone artisanale

Elle correspond à la zone équipée des Boudras, destinée à recevoir des constructions à usage artisanal ou commercial et l'habitat lié à ces activités.

Des constructions à usage d'habitation peuvent également y être édifiées, à condition qu'elles soient liées aux activités qui peuvent s'implanter dans la zone, et que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 200 m².

Le règlement de la zone UI limite la hauteur des constructions à usage d'habitation à 8 mètres au faîtage et celle des autres bâtiments (activités notamment) à 10 mètres.

En matière d'accès, la desserte des parcelles à bâtir s'effectuera à partir du chemin des Boudras, recalibré dont la nouvelle emprise est portée en emplacement réservé sur les documents graphiques du zonage.

Concernant l'implantation des constructions, un recul minimum de 5 mètres est exigé par rapport aux voies et emprises publiques; les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit en retrait selon un recul minimum de 3 mètres et égal au moins à la demi hauteur du bâtiment.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Ce zone comprend le secteur UIs correspondant au site de l'ancienne carrière de Chabeluc ou il est exigé l'aménagement d'un accès unique pour la desserte des activités à partir de la route départementale n° 342.

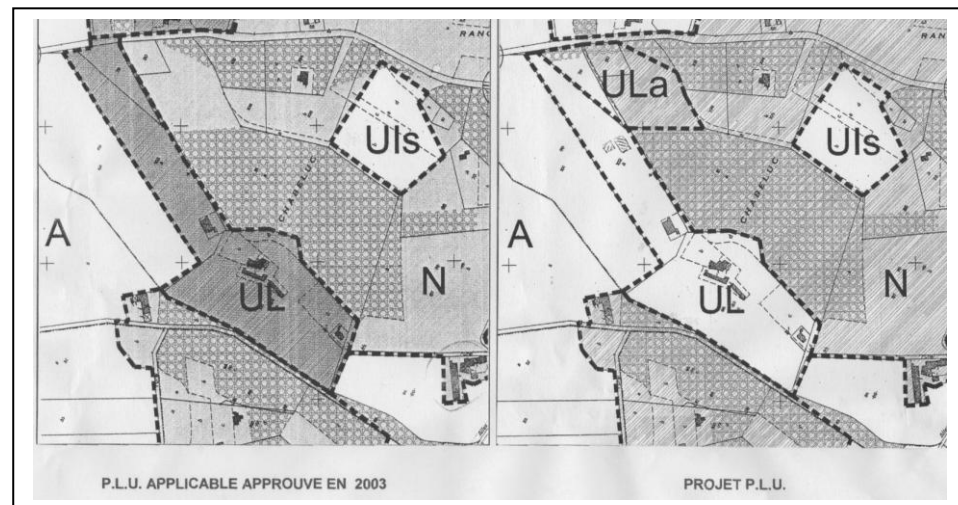
Cette zone n'a pas été modifiée dans le cadre de la révision du P.L.U.

Zone UL : zone à vocation de loisirs correspondant au site du Jardin aux Oiseaux – Création d'un secteur ULa destiné plus spécifiquement à l'hébergement touristique

La vocation généraliste de cette zone n'est pas de développer l'hébergement touristique, mais de permettre l'évolution des activités du site actuel par des structures qui permettent de retenir le visiteur sur place et de faciliter le fonctionnement de ce site touristique.

Les dispositions de la zone UL permettent la création de constructions et d'installations nécessaires aux activités du Jardin aux oiseaux et notamment les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, à l'accueil du public, ainsi que les hôtel-restaurants.

Affirmation de la vocation d'accueil et d'hébergement touristique dans le secteur du « Jardin aux Oiseaux ».



En limite nord-est du site animalier et ornithologique du « Jardin aux Oiseaux », et hors boisements existants, a été créé le secteur ULa réservé à des activités d'accueil et d'hébergement touristique sur une superficie de 1,85 ha.

Sont autorisés dans le secteur ULa, les terrains aménagés pour le camping et le caravanning, ainsi que les constructions d'habitat léger de loisirs. Une bande d'espaces boisés classés a été portée en façade de la R.D. 342 créer un maillage végétal autour des futures installations.

Un accès unique sera aménagé à partir de la R.D. 342, pour desservir la zone UL et le secteur ULa (accès existant du « Jardin aux Oiseaux »).

Zone AU : zone réservée à un développement futur de l'urbanisation

La zone à urbaniser est destinée à recevoir ultérieurement des constructions (urbanisation future à plus long terme) lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Cette zone AU constitue des réserves potentielles pour le développement futur de l'urbanisation et a pour vocation de maîtriser et de gérer l'espace à urbaniser, qui pourra être « mis sur le marché » au fur et à mesure des besoins. Elle s'étend en périphérie des zones opérationnelles au nord (quartier Sainte Baudille, Les Préaux) et au sud (quartier Les Clots) de l'agglomération, là où les réseaux sont insuffisants.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones AU définies sur le plan auront pour vocation dominante l'habitat.

Toute construction nouvelle y est interdite à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics, ainsi que les annexes (garage, abri de jardin, piscines...) liées et implantées à proximité immédiate des habitations existantes. La restauration et l'extension limitée des constructions existantes sont par ailleurs autorisées.

Lors de la première modification, la zone AU de Barthalène nord avait été ouverte à l'urbanisation et classée en zone AUo pour permettre la construction à court terme du lotissement communal.

Zone AUo : zone opérationnelle à urbaniser sous certaines conditions

C'est une zone à urbaniser « opérationnelle », c'est à dire qui pourra être urbanisable sans modifier le P.L.U., en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de la zone, mais qui nécessite des aménagements complémentaires pour être urbanisable au niveau de la « parcelle à bâtir ».

Elle a pour vocation dominante l'habitat, mais peut accueillir également des commerces, services, équipements collectifs... nécessaires à la vie de ces quartiers. Elles ont été délimitées sur les tènements fonciers importants nécessitant des conditions d'aménagement spécifique, et situés en périphérie du centre urbain : Le village, Les Clots, Bartalène-sud, les Boudras, Les Clots-ouest.

Lors de la modification du PLU en 2003, une partie de la zone AUo des Boudras d'une superficie de 1,2 ha environ (partie Est) avait été reclassée en zone 1AUo afin d'autoriser l'urbanisation dans ce secteur limitrophe des zones UC et UA.



Dans le cadre de la révision en 2006, la zone AUo avait été étendue sur l'ancienne zone naturelle au sud de la zone UC dans la continuité des opérations déjà réalisées sur une superficie d'environ 1 ha pour permettre la réalisation d'un projet de Maison de Retraite (structure d'accueil de 50 chambres, SHON créée envisagée : environ 2800 m² sur deux niveaux (R + 1), avec aménagement d'une cinquantaine de places de stationnement).

Cette zone AUo pourrait accueillir une dizaine de logements (locatifs, accession, dont une partie destinée à des personnes âgées), en cas de non faisabilité de la maison de retraite.

Vis à vis de la zone naturelle de la colline de Saint Marc, les boisements existant en limite occidentale de cette zone sont préservés en espaces boisés classés.

Extrait P.L.U. approuvé en 2003

Localisation du projet de maison de retraite

Projet d'extension de l'urbanisation au sud de la zone AUo / 1AUo aujourd'hui bâtie

Les dispositions de la modification n°1 visent à densifier l'urbanisation des zones AUo. La zone AUo comprend :

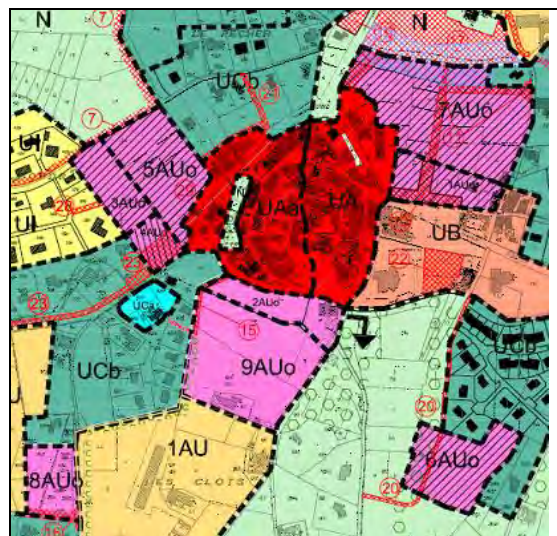
- La zone 1AUo du centre village : Place Charlemagne
- La zone 2AUo: Rue du Lavoir
- La zone 3AUo: Les Boudras Ouest
- La zone 4AUo : Route de Montoisson
- La zone 5AUo : Les Boudras Est
- La zone 6AUo : Haut de Bartalène
- La zone 7AUo : Village Nord
- La zone 8AUo : Les Blaches
- La zone 9AUo : Les Clots

Chacune de ces 9 zones doit s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chaque zone souci de cohérence, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement notamment sur les quartiers Centre village, les Boudras et Les Clots : respect d'une forme urbaine compatible avec les orientations d'aménagement, mise en place de voies d'accès ou de desserte interne à la zone, aménagement d'espaces publics, recomposition et distribution des parcelles à bâtir, mise en place des réseaux interne à la zone...

Trois zones AUo : zone 1AUo « Place Charlemagne », zone 2AUo « Rue du Lavoir », zone 4AUo « Route de Montoisson » situées en périphérie immédiate du centre urbain, présenteront une typologie de maison de « rue » (front bâti), où des conditions particulières sont exigées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, de manière à créer un front bâti de rue (nouvel alignement du bâti composant avec la place à aménager route de Crest).

Dans le secteur 1AUo la hauteur des constructions est limitée à 10 m, alors que cette hauteur limite est portée à 8 mètres dans le reste de la zone AUo. Le C.O.S. est augmenté et porté à 0,30 dans les secteurs 2AUo, 5AUo, 6AUo, 7AUo. Il n'est pas réglementé dans les secteurs 1AUo, 3AUo, 4AUo et 5AUo (auparavant le COS était limité à 0,10 dans l'ensemble des zones AUo à l'exception du secteur 1AUo).

Dans l'ensemble de la zone AUo, le C.O.S. n'est pas réglementé pour les équipements collectifs.



Dans le cadre de la modification n°1, de nouvelles orientations d'aménagement ont été définies sur les quartiers des Clots (zones 2AUo et 9 AUo) et des Boudras (zones 3AUo, 4AUo, 5AUo).

Au quartier des Clots, les aménagements doivent prendre en compte l'élimination et la gestion des eaux pluviales .

Des périmètres de servitude ont été délimités sur certaines zones AUo dans le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-5-16° :

Dans la zone 4AUo route de Montoisson, qui accueillera également des commerces et services de proximité en façade de la route départementale, la totalité du programme de logements doit être affecté à des petits logements locatifs sociaux.

Dans les zones 1AUo, 3AUo, 5AUo, 6AUo, et 7AUo un minimum de 15 % du programme de logements de chaque zone doit être affecté à des logements sociaux en locatifs ou en accession.

Zone A : Zone agricole

L'article R 123.7 du code de l'urbanisme prévoit que peuvent être classés en zone agricole dite « zone A », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ainsi, dans les zones A, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures, ...), et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les constructions à caractère agricole sont :

- des constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, ...) ;
- des constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation,
- des bâtiments complémentaires et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage (grange, hangar agricole ...).

Par ailleurs, des aménagements accessoires peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que des gîtes ruraux, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme.

La zone A s'étend sur les secteurs à fort enjeu agricole définis dans le cadre des orientations. Dans la plaine, elle peut être partiellement touchée par les risques d'inondation.

Le périmètre de cette zone a été modifié dans le cadre de la révision du P.L.U.

La mise à jour du recensement des exploitations agricoles, et des terres réellement exploitées a été examinée avec la commune. Il apparaît que certains espaces comme par exemple Coucouron ont perdu leur vocation agricole. Une nouvelle affectation de l'espace basculant les zones agricoles en zones naturelles a été effectuée pour adapter la réglementation au caractère de ces espaces naturels.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées ; toutefois, la surface hors œuvre nette des habitations nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 300 m².

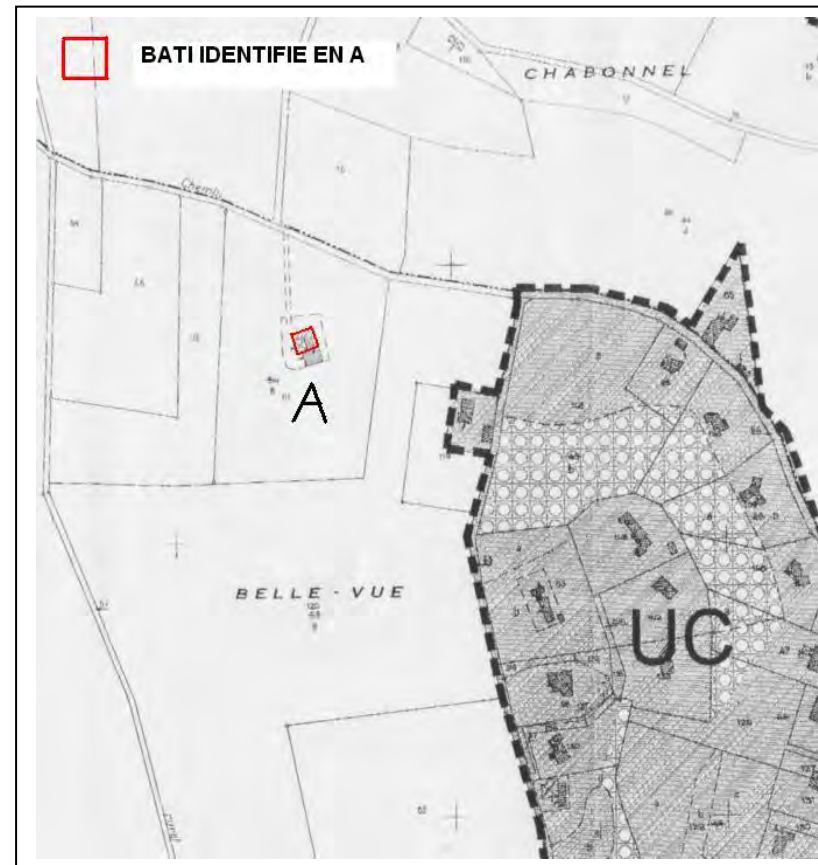
Dans l'intérêt de la protection et de la mise en valeur agricole des terres et pour ne pas renforcer le mitage, toute construction neuve à vocation d'habitat non agricole est interdite.

Dans la zone A, la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres au faîtage et celle des autres bâtiments (habitations notamment) à 8 mètres.

La zone agricole A comprend le **secteur Ae** dont les limites ont été « ajustées » dans le projet de révision générale en fonction de la réalité du terrain. Dans ce secteur, sont autorisés les équipements publics d'intérêt collectif destinés aux services d'incendie et de secours, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement. Dans ce secteur la hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres, et l'aspect extérieur des constructions fait l'objet de prescriptions spécifiques.

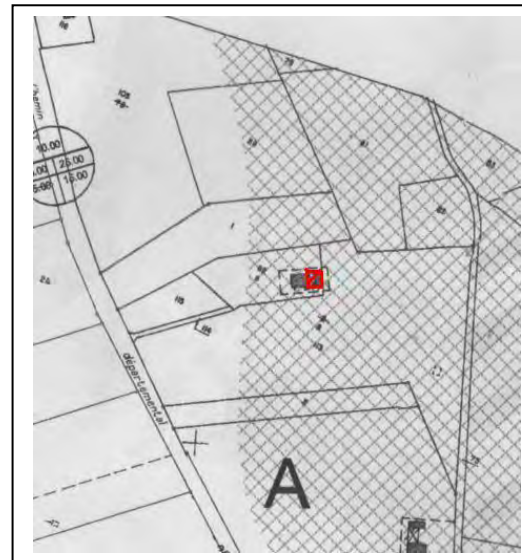
Dans la zone A, ont toutefois été identifiés dans la plaine des bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole, mais qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial (granges ou dépendances d'anciennes fermes accolés dans tous les cas à l'habitation. Pour ces constructions, le changement de destination à des fins d'habitation est autorisé dans le volume existant. Sept bâtiments ont été identifiés :

1- **Bellevue** : Construction XIX^e en pierre, hangar en pierre attaché à l'habitation identifié dans la zone A.



2 - Les Naurouzes :

Bâti identifié : grange imbriquée dans construction ancienne en pierre du XIXè



3 - Les Routes :

Bâti identifié : grange attenante à une construction ancienne XIX è (réhabilitation résidentielle)



4 - Les Grands Prés :

Deux groupes de bâtiments : Deux bâtiments anciens de caractère, à valeur architecturale et patrimoniale, identifiées : les anciennes dépendances attenantes. Arbre isolé remarquable près de l'habitation ouest.



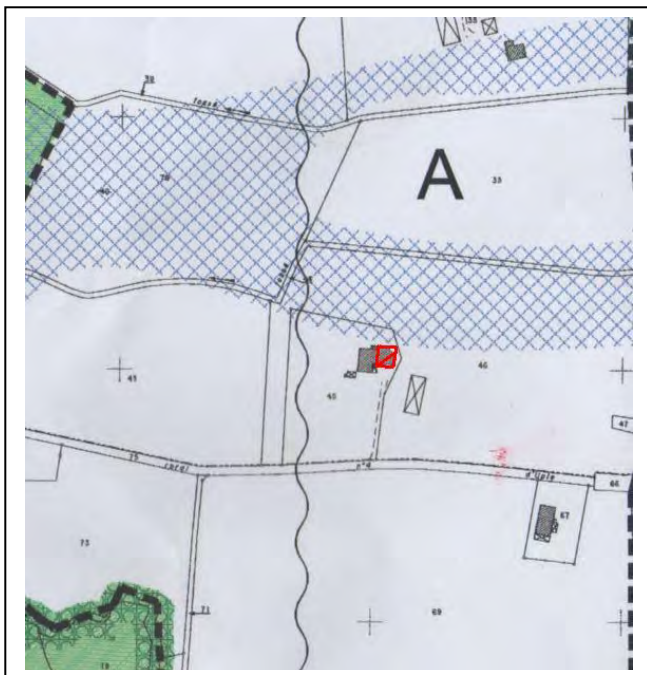
Groupe bâti ouest : habitation et ancienne grange attenante



Groupe bâti est : habitation et dépendances attenantes

5 - Les Chaux :

Bâti identifié : grange attenante à l'habitation
(ancienne ferme XIXè).



6 - Dardus :

Bâtiment identifié : grange accolée à l'habitation
(ferme ancienne, bâti traditionnel de la plaine)



Zone N : Zone naturelle

La zone N est la zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de l'intérêt des paysages, de leur caractère d'espaces naturels. Elle s'étend sur l'ensemble des reliefs, les parties en piémont (espaces en mutation) et là où les formes urbaines diffuses compromettent la vocation agricole de l'espace.

Dans cette zone, la réglementation instaurée pour la mise en valeur « paysagère » des sites naturels et la protection des espaces naturels à valeur « écologique ou faunistique » interdit toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des piscines et annexes (garage, abri de jardin...) liées à une habitation existante.

Sont toutefois admises l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes :

- Pour les habitations existantes : l'extension est autorisée dans une certaine limite (30 % de la SHON initiale et 300 m² maximum),
- Pour les autres bâtiments d'architecture traditionnelle (ancienne grange attenante ou non à l'habitation, par exemple) : l'extension et le changement de destination à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural, sont autorisés à condition que ces bâtiments soient situés à proximité immédiate d'une habitation existante, que ce changement de destination s'inscrive dans un volume bâti existant disjoint ou attenant à l'habitation, que la surface hors œuvre nette créée après travaux ne dépasse pas 30 % de la surface hors œuvre nette initiale de l'habitation, Dans tous les cas, les habitations ne devront pas avoir une surface hors œuvre nette supérieure à 300 m² après extension.

Sont exclus de ces possibilités de changement de destination, les constructions métalliques, à ossature légère, ou à caractère précaire, mais aussi les hangars traditionnels (bâtiments généralement isolés, à structure « ouverte » sur piliers en pierre, avec toiture en tuile) que la commune souhaite conserver en l'état du fait de leur caractère particulier.

Dans cette zone, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations et 9 mètres pour les autres bâtiments, sauf dans le cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur ou, dans le cas d'installations à caractère technique telles que les mats d'éoliennes dans le secteur Ne.

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

Cette zone comprend également des terrains qui sont concernés par les risques d'inondation dans la plaine. Elle inclut également des secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol (gisements de matériaux) où les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

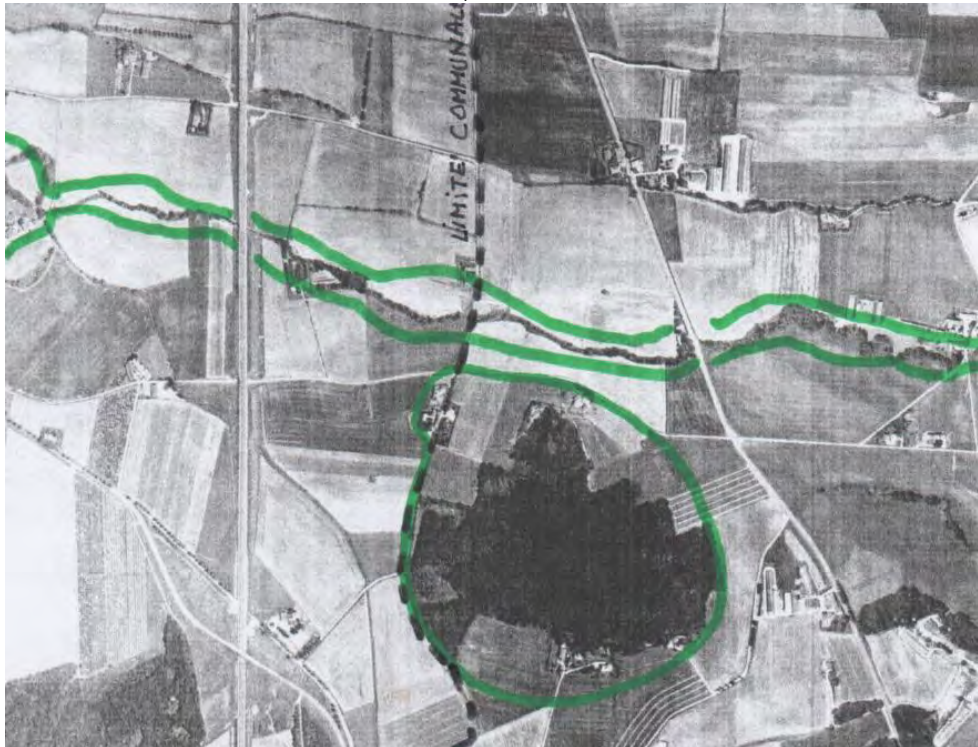
La zone naturelle comprend quatre secteurs:

- **Le secteur Na** créé dans le cadre de la modification n°1 pour permettre l'évolution de l'exploitation agricole qui s'est réinstallée dans les bâtiments de l'ancienne ferme de Coucouron (redémarrage de l'activité avec un jeune exploitant).
- **Le secteur Ne** dans lequel peuvent être accueillis des équipements de production d'énergie de type éoliennes, ce type d'équipement est par ailleurs interdit sur l'ensemble du territoire, en dehors du secteur Ne. Ce secteur qui ne comprenait que le quartier Trois Fonds Est avant la révision générale a été étendu sur une superficie de 9,75 ha sur le quartier de Cure Cosse suite à l'étude de pré-faisabilité.
Dans le cadre de la modification n°1, création d'un sous-secteur Nep pouvant accueillir des installations photovoltaïques au sol quartier Trois Fonds Est, aux abords de la voie TGV, et sur des espaces déjà destinés à l'accueil d'éoliennes (anciennes carrières). Dans ce quartier, les boisements ont été portés en éléments de paysage à protéger, sur le secteur Ne et aux abords des voies d'accès à ce secteur. Ils doivent être maintenus en dehors des emprises strictement nécessaires aux éoliennes et aux aménagements connexes.
- **Le secteur NL** sur l'ancien secteur Nc (qui était réservé aux activités agroalimentaires) pour autoriser l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants en vue de l'accueil du public, de la réalisation d'équipements collectifs pour des activités de sport et de loisirs au quartier Marcou sur une superficie de 8,65 ha.

- **Le secteur Ns** prévu pour l'extension du stade communal et destiné à accueillir les installations et équipements collectifs nécessaires à la pratique des activités sportives (équipements complémentaires au stade, terrains d'entraînement...) sur une superficie de 3,70 ha.

Par ailleurs :

- ⇒ une nouvelle affectation de l'espace basculant les zones agricoles en zones naturelles a été effectuée pour adapter la réglementation à la vocation de ces espaces qui ne présentent plus un caractère agricole mais naturel. Il s'agit d'éviter l'implantation de nouveaux bâtiments à caractère agricole (élevages, habitations...):
 - des espaces proches des berges du ruisseau de Loye, de la Rochette, et du ruisseau de la Jalatte avec leurs ripisylves de manière à préserver les abords de ces ruisseaux, et à instituer une continuité « verte » (corridor écologique) entre ces espaces humides et les grands masses boisées des reliefs ;



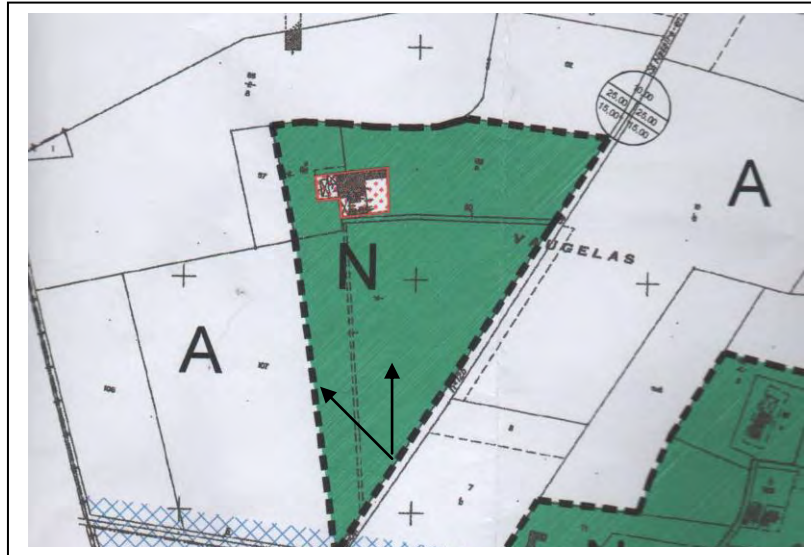
Entité naturelle de la colline La Pichatte en limite du territoire d'Upie (Vaunaveys La Rochette) et « coulée verte » du ruisseau de La Rochette



Entité naturelle « coulée verte » du ruisseau de La Jalatte en limite de Montmeyran

- des espaces situés en périphérie nord-est des zones d'extension urbaine du village et de Sainte Baudille (pas de bâtiment à vocation agricole dans ces espaces) où il n'est pas souhaitable d'implanter des bâtiments agricoles vis à vis des futures zones d'habitation ;
 - des quartiers de Coucournon, de Beauregard, et du Cognet (route de Montmeyran) qui ne constituent plus des entités spécifiquement agricoles, de par la disparition des exploitations (Coucournon) ou la multiplicité des constructions avec leurs espaces d'agrément ou jardinés (Beauregard, Le Cognet).
- ⇒ dans la plaine, l'entité constituée par le site et les abords du château de Vaugelas présente un bâti de caractère remarquable sur le plan architectural, patrimonial et historique, avec des vues intéressantes à partir de la route départementale. Le site du château et son environnement immédiat sont classés en zone N de manière à préserver les abords de cet ensemble. L'ensemble du bâti a été identifié à protéger et à mettre en valeur au titre l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme : permis de démolir demandé pour tous travaux de démolition, et travaux d'aménagement et de construction devant pas remettre en cause l'harmonie, l'équilibre, la qualité des abords de cet ensemble bâti

Vaugelas : groupe bâti d'origine ancienne (ancien château) dans environnement arboré : entité à caractère patrimonial indéniable, grande qualité architecturale



Autres dispositions réglementaires pouvant être communes à plusieurs zones :

Dans le cadre de la révision, l'ancienne zone US qui était réservée aux installations, voies et emprises de la S.N.C.F. concernés par l'emprise de la ligne du T.G.V. Sud - Méditerranée et qui faisait l'objet d'un règlement spécifique a été supprimée. L'emprise ferroviaire qui représente au total 18,70 ha a été intégrée en fonction de la vocation des espaces qui bordent cette voie, dans les zones A et N du P.LU. Dans ces deux zones, le règlement précise que les constructions et installations y compris classées nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisées sous conditions..

Sur l'ensemble du territoire communal, les antennes de radio télécommunication sont interdites.

Plusieurs dispositions concernant les conditions d'occupation du sol, sont communes à l'ensemble des zones, il s'agit notamment de :

- l'article 11 réglementant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, en matière d'implantation, de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions (matériaux, toitures, aspect des clôtures).
La plupart de ces éléments réglementaires sont issus des « Chartes pour la préservation de la qualité architecturale et environnementale d'Upie » élaborées par la commune, d'autres éléments figurent à titre de recommandations pour les futurs bâtisseurs et sont contenus en annexe « Titre VII » du règlement.
- la hauteur totale des clôtures qui est limitée à 1,80 m et celle des murs de clôture à l'alignement des voies publiques qui ne doit pas dépasser 0,80 m.
- l'obligation de planter un minimum de 10% des espaces libres d'une parcelle support d'une construction, et de composer les haies avec plusieurs essences adaptées au milieu environnant.

Concernant le stationnement des caravanes isolées qui n'est admis que dans la zone UC, il est rappelé qu'en application de l'article R 443-4 du code de l'urbanisme, l'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dispositions générales :

Les secteurs à risques d'inondation sont réglementés par l'article 4 des dispositions générales :

Les risques d'inondation sont représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, la protection contre l'existence des risques d'inondation justifie que soit interdite toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les risques d'inondation.

Pour les travaux sur les constructions existantes, sont admis uniquement l'aménagement et l'extension limitée de ces constructions, sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, et sous réserve que le plancher utilisable soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Les secteurs de carrières sont réglementés par l'article 5 des dispositions générales :

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière sont autorisés les carrières, et l'ensemble des ouvrages ou installations liés à cette activité, à condition:

- que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation ;
- qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitat et les constructions environnantes.

Les emprises réservées à l'exploitation de carrières sur les Vésonières et Trois Fonds Est ont été modifiées pour prendre en compte les autorisations délivrées ou en cours. Elles ont été réduites en partie sud et sud-est de ce secteur pour maintenir un espace tampon entre l'activité d'extraction de matériaux et l'habitat existant. Nouvelle emprise des espaces réservés à l'exploitation de carrières : 18,95 ha (+ 1,20 ha).

Les emplacements réservés

La liste et la destination des emplacements réservés sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

La mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement des équipements et espaces publics s'exprime par la création de plusieurs emplacements réservés créés soit pour l'aménagement de place (extension de la Place Charlemagne), de liaisons viaries (voies de dessertes et des liaisons piétonnes prévues dans les orientations), soit dans le cadre de la création d'espaces verts (espace vert central) ou de plantations (plantations aux abords de la R.D. 142 dans la traversée du village), ou bien pour l'extension d'équipements existants (cimetière).

L'ancien emplacement réservé n° 21 prévu pour l'aménagement d'une voie de désenclavement du quartier de Bartalène a été supprimé, cette voie étant aujourd'hui réalisée.

Depuis la mise en œuvre de la révision, plusieurs emplacements réservés ont été réalisés notamment l'ex- emplacement réservé (n° 21) qui était prévu pour l'aménagement d'espaces publics entre la place Charlemagne et les équipements collectifs du chemin des Vieilles (salles des fêtes, écoles, bibliothèque...), ainsi que les ex-emplacements n° 13, 14 et 20 pour desserte de zones AU et AUo aux quartiers des Clots, de Boudras et de Pousta.

De nouveaux emplacements réservés sont créés dans le cadre de la modification n° 1 pour aménager de nouveaux espaces publics et mettre en place le schéma « Voies Vertes » pour améliorer et sécuriser les déplacements « doux » au sein du village.

Ancien ER du PLU 2006 supprimé en 20112 (modif n° 1)			ER modifié dans le cadre de la Modification n° 1		
N°	Destination	Bénéficiaire	N°	Destination	Bénéficiaire
13	Voie de désenclavement zone AU Pousta (supprimé)	Commune	13	Espace de circulation-stationnement et espace vert sur place de l'Eglise	Commune
14	Voie de désenclavement zone AU Les Clots (supprimé)	Commune	14	Aménagement espaces de stationnement cimetière	Commune
20	Desserte des zones AUo et 1AUo des Boudras (supprimé)	Commune	20	Aménagement liaison piétonne quartier Bartalène	Commune
21	Aménagement espace public (supprimé)	Commune	21	Aménagement liaison piétonne quartier Le Pêcher	Commune
			22	Jardin public et espace public de sport et loisirs type "city-parc"	Commune
			23	Aménagement voie verte et espaces publics le long de la RD 342	Commune
			24	Aménagement carrefour RD 142 / route de Miery	Commune
			25	Elargissement voie communale quartier Sainte Baudille	Commune
			26	Elargissement voie communale quartier Le Lion/ Pousta	Commune
			27	Elargissement voie communale quartier Pousta / Bartalène	Commune
			28	Aménagement liaison piétonne zone UI des Boudras	Commune
			29	Espace public et accès 5AUo	Commune

Superficie des zones et capacité d'accueil en logements : Evolution

Zone	Localisation	Surface totale en ha après révision n°1 (janvier 2006)	Surf. dispo. estimé en ha (2006)	Capacité d'accueil théorique en logts (2006)	Modification n° 1 (2012)	
					Surf. totale en ha après modif. n°1	Nouvelle cap. d'accueil en log.
UA	Village : centre ancien <i>Dont UAa</i>	4,06		10 env	4,06 <i>1,71</i>	
UB	Est centre urbain : entre Place Charlemagne et chemin des Vieilles : fonction de centralité	3,10	0,75	1 à 3 (rénovation ou réhabilitation)	3,10	
UC	- UC Le Village	16,83	1,70	6 à 9	<i>UCb : 16,83</i>	
	- UC Les Blaches	8,50	2,50	12	8,50	
	- UC Bellevue	10,75	0,50	2	10,75	
	- UC Bartalène	1,85	0,15	1	<i>UCb : 1,85</i>	
UCa	- <i>UCa (lot. commercial)</i>	0,27	0	0	0,27	
	- <i>UCb Bartalène</i>	1,50	0,30	3 à 4	1,50	
	- <i>UCb Poust /Les Brus</i>				4,00	5 à 7
	- <i>UCc/1UCc Le Pécher</i>				2,10	7 à 9
	- <i>UCd Les Brus</i>				0,40	2
	Total	39,70	5,15	24 à 28	46,20	14 à 18
UI	Zone artisan. des Boudras (UI)	2,80	0,90		0,90	
Uls	Secteur Uls Chabeluc	1,70	1,70		1,70	
	Total	4,50	2,60		2,60	
UL / ULa	Voc. touristique et de loisirs Secteur ULa	1,75			1,75	
	Total zone UL	7,00			7,00	
AU	Zone à urbaniser (long terme)					
	- AU nord village	17,25	13,20	60 à 70	<i>15,15</i>	<i>51 à 61</i>
	- AU Les Clots	5,00	4,40	20 à 25	<i>1AU : 5,00</i>	<i>50</i>
	- AU Les Blaches	1,95	1,95	10	1,95	10
	- AU Les Brus	0,60	0,25	2	0	0
	Total	24,80	19,80	92 à 107	22,10	101 à 111
AUo	Zone à urbaniser op. (dom. habitat)					
	- AUo / 1AUo Le village	2,75	2,55	20 à 25	<i>1AUo : 0,61</i> <i>7AUo : 2,14</i>	20 à 25

	- AUo Pousta	3,80	1,35	6 à 8	0	0
	- AUo Bartalène	1,85	1,00	0 à 12	6AUo : 1,85	0 à 12
	- AUo / 1AUo Les Clots	2,50	2,00	14 à 16	2AUo : 1,00	5 à 8
	- AUo Les Boudras/ 1 AUo Les Boudras	1,90	1,90	10 à 12	9AUo : 1,50	15
	- AUo Les Blaches	0,50	0,50	2 à 3	3AUo : 0,52	7
	Total	13,30	9,30	52 à 76	4AUo : 0,28	5 à 6
					5AUo : 1,10	22
					8AUo : 0,50	2 à 3
					9,50	76 à 98
A	Zone agricole Dont Ae : secteur « Centre de Secours et d'Incendie »	881,03 0,49				
N	N : Zone naturelle Dont : - Na « Coucouron » - Nep secteur photovoltaïque - Ne secteur « éoliennes » - NL secteur activités accueil public/loisirs (Marcou) - Ns secteur équipements sportifs (stade)	975,51 39,55 8,65 3,70			Na : 0,66 Nep : 5,21	
Total Zones		1 953				
Emprise espaces réservés à l'exploitation de carrières		18,95				
Total zones urbanisables opérationnelles à vocation dominante d'habitat		60,16	15,20	87 à 117		

Superficie des espaces boisés classés : 468,80 hectares. Ces espaces boisés classés comprennent notamment les 2170 mètres de haies réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement foncier (T.G.V.) et protégées par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2000.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., une petite bande d'espaces boisés classés a été rajoutée en façade de la R.D. 342, en limite du secteur ULa, de manière à préserver un maillage végétal entre cette voie et les futurs équipements d'hébergement touristique.

La zone US : Zone d'équipement ferroviaire (Voie T.G.V.) de 18,70 ha a été réaffectée à la zone A et N.

Suite à la modification n°1, la capacité d'accueil des zones AUo (qui constituent l'essentiel des espaces opérationnels disponibles pour l'urbanisation nouvelle), représente 76 à 98 logements. Ce qui permet d'assurer les besoins en logements pour les 8 à 9 prochaines années (rythme de 10 logements neufs par an retenus par la commune dans le PADD).

3- 2 Prise en compte des servitudes d'utilité publique :

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec les effets des différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal et qui sont reportées sur les plans des servitudes contenus en annexes. Il s'agit notamment :

- des servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien le long des cours d'eau non domaniaux (A4),
- des servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits. Au rayon de protection de 500 m autour de la chapelle Sainte Baudille, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 17 juillet 1926 se substitue le Périmètre de Protection Modifié (P.P.M.) qui intègre le site sur motte du vieux village, typique et particulièrement intéressant sur le plan patrimonial.
- des servitudes relatives au gazoduc Fos - Tersanne (I3) qui traverse la partie ouest du territoire et ne concerne pas de zone urbanisable ; cette servitude impose toutefois aux constructions, notamment aux bâtiments agricoles qui pourraient s'implanter dans la zone A, une bande non aedificandi de 10 m de large de part et d'autre du gazoduc (3 m côté Est, 7 m côté Ouest).
- des servitudes liées au transport d'hydrocarbures : pipe-line Sud-Européen (I1), qui traverse le territoire du nord au sud à l'ouest de l'agglomération et qui touche notamment la zone UC des Blaches en pied de coteau.
- des servitudes relatives aux canalisations électriques (servitude I4). La zone urbanisable UC des Boudras (vocation dominante habitat) est touchée par le surplomb de la ligne haute tension 2 circuits, 400 KV Le Chaffal-Coulanges; la partie concernée est déjà bâtie et n'offre pas de capacité d'accueil pour de nouvelles habitations. Cette ligne haute tension surplombe également la zone UI dans laquelle le règlement précise que les habitations doivent être situées à plus de vingt mètres du surplomb de cette ligne, et le secteur d'activités UIs des Boudras qui ne peut accueillir d'habitations.
- des servitudes attachées aux réseaux de télécommunication (PT3) :
 - . câble P.T.T. n° 437 Marseille - Lyon qui traverse l'extrémité nord-ouest du territoire (espace agricole),
 - . câble P.T.T. n° 330 tronçon 01 qui longe la r.D. 142 et contourne le village par le nord-est,
 - . câble P.T.T. n° 330, dérivation de Montoisson-Alex empruntant le tracé des départementales 142 et 342.
- des servitudes relatives au chemin de fer qui s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie T.G.V. qui concernent notamment :
 - . l'alignement,
 - . l'écoulement des eaux,
 - . la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

3- 3 Justifications des dispositions du P.L.U. vis à vis des grands principes généraux d'aménagement et de cohérence des politiques urbaines et territoriales (L 110 et L 121-1)

La compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme applicables sur le territoire communal (notamment article L 121 -10 du Code de l'Urbanisme) peut être mise en évidence par le fait que :

Ces dispositions (zones opérationnelles pour l'habitat) apparaissent cohérentes pour garantir une croissance modérée de la population actuelle (objectifs 200 habitants supplémentaires d'ici 10 ans) et assurer les besoins futurs en habitat, en rapport avec le rythme de constructions neuves (10 logements neufs par an) observé ces dernières années, compte tenu des phénomènes de rétention foncière qui peuvent s'exercer sur certains terrains.

L'emprise retenue pour les zones à bâtir (opérationnelles et destinées à une urbanisation à long terme soit environ 35 ha d'espaces « non bâtis disponibles ») ne représente que 1,8 % de la superficie du territoire communal.

- La localisation et la superficie des zones urbanisables prévues au P.L.U. ne portent pas atteinte aux perspectives d'évolution et de développement des exploitations agricoles en place, (extension en dehors des espaces proches de bâtiments d'élevage, et maintien des grands tenements fonciers agricoles remembrés et irrigués).

A ce titre, les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999 qui institue des règles de réciprocité autour des bâtiments d'élevage dans un périmètre variant en fonction de la nature et de l'importance de l'élevage. Toute habitation nouvelle est interdite dans ce périmètre à l'exception de celle de l'agriculteur, et inversement tout bâtiment d'élevage soumis à cette législation doit s'implanter à cette distance minimum des habitations.

Toutefois, la superficie de la zone Agricole a diminué 32,20 ha dans le cadre de la révision du PLU, même si une partie de l'emprise SNCF a été réintégrée dans la zone A. Cette diminution n'est pas liée au développement des zones urbanisables ou à urbaniser.

En effet 43,70 ha de zone A ont « basculé » en zone N, pour les raisons évoquées au paragraphe 3-1 « Zone Naturelle », ce sont des espaces qui ne représentent plus un enjeu agricole.

- Les nouvelles dispositions du P.L.U. vont dans le sens du maintien de la protection des boisements et des espaces naturels à valeur écologique et paysagère (zone naturelle et espaces boisés classés sur les reliefs montagneux et collinaires, sur les entités boisées importantes ainsi que le long des talus ou des berges des cours d'eau) en essayant de préserver une continuité entre ces espaces.

Orientations en vue de préserver la qualité architecturale et l'environnement :

Une charte a été élaborée par la commune sur l'aspect architectural et le traitement des espaces publics dans le centre ancien, mais aussi pour les quartiers d'extension urbaine périphérique (façades, coloris, traitement paysager, traitement des sols, éclairage public). Certaines de ces prescriptions présentent un caractère obligatoire (règlement), d'autres ne figurent qu'à titre de recommandations.

La réglementation des clôtures vise à :

- harmoniser la hauteur et le traitement des clôtures dans les différentes opérations,
- maintenir les murets en pierre dans le village.

Plantations : les essences doivent être adaptées aux conditions climatiques locales. Une harmonie dans les hauteurs des arbres est à rechercher

Aspect extérieur des bâtiments : la charte des façades définit outre les coloris, la matière des matériaux constituant les façades ainsi que les types d'ouvertures à adopter : menuiseries à la Dauphinoise et non des baies vitrées surdimensionnées avec leurs conséquences sur les menuiseries extérieures et intérieures.

Voies et espaces publics : De même la charte de traitement des sols vise à redonner aux rues du village et aux petites placettes leur caractère initial. Le béton et l'enrobé seront limités dans leur utilisation.

Actions et opérations d'aménagement spécifiques mises en œuvre dans le P.L.U. en vue d'améliorer la qualité environnementale des espaces publics :

- traitement de l'entrée nord du village, et création d'espaces verts
- traitement de voies, places et espaces publics (place Charlemagne notamment qui pourrait s'intégrer dans un aménagement global de la traversée de l'agglomération en coordination avec l'aménagement des carrefours prévus au plan),
- mises en place de nouvelles liaisons piétonnes

Dans le cadre de la révision, la préservation du centre ancien a été renforcée par la protection des espaces jardinés, à caractère très sensible dans la perception du vieux village .

Orientations en vue de respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat :

Regroupement des principales fonctions : habitat, commerces, services, activités, services et équipements de super structure, au sein de l'agglomération.

La localisation et la vocation de la zone artisanale des Boudras, intégrée au sein de l'agglomération et qui mixe petites activités non nuisantes avec habitat assure également ce principe de mixité des fonctions urbaines.

A Bartalène, les opérations de logements réalisées (logements locatifs à caractère social, accession) vont dans le sens d'une plus grande mixité sociale, cette orientation devrait être encore renforcée avec l'équipement collectif destiné aux personnes âgées et prévu dans la zone AUo .

Par ailleurs, de nouvelles opérations de logements locatifs pourront également être envisagées (programmation non définie) dans les secteurs 1AUo en périphérie du centre urbain (Secteur Place Charlemagne, Les Clots, Les Boudras).

La mixité des logements (individuel ou collectif, locatif ou accession) est privilégiée, notamment dans les zones UA, UB et dans les secteurs 1AUo en périphérie du centre urbain.

Une dizaine de logements en centre bourg pourraient faire l'objet d'opération de réhabilitation de l'habitat existant, de même dans l'espace rural (environ 50 logements) par le biais de la réglementation de la zone N (réhabilitation-transformation), et remplir une fonction « sociale » dans le cadre d'aide pour la création de locatifs privés (O.P.A.H.).

L'objectif de la Commune de développer l'habitat locatif pour les ménages à revenu modeste va dans le sens de la mixité sociale. La mixité sociale dans l'habitat sera faite au fur et à mesure des réhabilitations ou des constructions neuves.

Nouveaux espaces à fonction de centralité et renforcement de la diversité commerciale dans le village

La zone UB et la zone 1AUo situées de part et d'autre de la place Charlemagne auront cette fonction de centralité en regroupant habitat, commerces, équipements publics.

De plus l'ensemble des équipements publics entre la place Charlemagne et le chemin des Vieilles : salle multimédia, bibliothèque, cantine, sera conçu dans un but d'échange et de mixité sociale (la cantine est destinée à la restauration des scolaires, mais aussi de personnes extérieures à l'école dans le cadre d'une gestion associative).

Actuellement la fonction commerciale est assurée par le lotissement des Clots et les commerces situés dans le village. La création de nouveaux commerces en rez de chaussée des bâtiments en façade nord de la place Charlemagne est vivement souhaitée pour répondre aux besoins et dans l'optique de renforcer la fonction commerciale le long de la route de Crest.

Le PLU sera un vecteur pour l'application du droit de préemption urbain pour pouvoir réaliser les acquisitions foncières nécessaires à ces équipements.

Orientations en vue de respecter une utilisation économe de l'espace

Regroupement des zones urbanisables au sein des zones déjà agglomérées (Village, Les Blaches, Bellevue).

A court et moyen terme, l'ensemble des zones construites dans les zones opérationnelles (habitat, activités, loisirs) représentera environ 72 ha ce qui représente seulement 3,7 % du territoire communal, à long terme avec les zones à urbaniser futures, la surface consommée par l'urbanisation s'élèvera à 96 ha soit 4,9 % du territoire.

Très peu d'espaces agricoles ou naturels ont été affectées au développement de l'urbanisation : seulement 2,70 ha de zones naturelles sont classées en zones urbaine ou à urbaniser dans le cadre de la révision (1,30 ha en zone ULa à Chabeluc et 1,40 ha en zone UC et AUo à Bartalène). Il est à remarquer que cette consommation apparaît « économe » par rapport à l'urbanisation traditionnelle diffuse qui s'est réalisée par le passé. A Upie, les 300 habitations anciennes disséminées dans la campagne représentent environ une surface de (300x 5000 m²) = 150 0000 m² soit 150 ha (environ 8 % de la surface du territoire).

Orientations en vue de respecter une maîtrise des besoins de déplacement

Les déplacements interne à l'agglomération Upienne seront facilement maîtrisables compte tenu d'une part des voiries existantes et d'autre part de l'espace pour création de voiries nouvelles.

La volonté communale est de pouvoir développer les transports collectifs de petites unités (échelle supra communale)

La prise en compte de la préservation de l'environnement naturel et bâti, et de sa mise en valeur est assurée par diverses mesures qui concernent les domaines suivants

. politique générale en matière d'assainissement:

Afin de réduire les effets négatifs du développement de l'urbanisation sur l'environnement et de mieux connaître la capacité d'épuration des sols, la commune a fait réaliser un Schéma Général d'Assainissement qui fixe les orientations à retenir en matière d'assainissement collectif et autonome dans le cadre de l'application de la loi sur l'Eau. La mise en œuvre de ces dispositions permettra d'améliorer la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines. Le zonage assainissement qui découle de ce document est porté en annexe du P.L.U. Il définit la programmation des zones qui seront raccordées à l'assainissement collectif et les secteurs non raccordables à l'assainissement collectif.

Sur la base de ce document, la commune s'engage sur un programme d'extension des réseaux à court terme pour raccorder les quartiers non desservis et les extensions des zones urbaines ou à urbaniser opérationnelles, et sur un programme d'extension à plus long terme pour la zones AU lorsque celles-ci seront ouvertes à l'urbanisation. La capacité de traitement du lagunage actuel apparaît suffisante pour assurer l'épuration des eaux usées de l'ensemble des zones urbanisables opérationnelles.

Dans les zones non raccordables aux réseaux d'assainissement, les filières « assainissement autonome » adaptées à la nature des sols seront obligatoirement mises en place pour toute construction rejetant des eaux usées.

La réalisation de nouvelles constructions dans le cadre des zones urbaines ou à urbaniser n'aura pas pour effet de pénaliser les milieux naturels récepteurs.

. protection de la richesse des espaces naturels

D'une manière générale, l'extension de l'urbanisation a été contenue à proximité de l'urbanisation actuelle, elle s'intègre dans un développement harmonieux et cohérent de l'agglomération, sans remettre en cause les zones agricoles ou les zones protégées au titre de la protection des sites et des paysages.

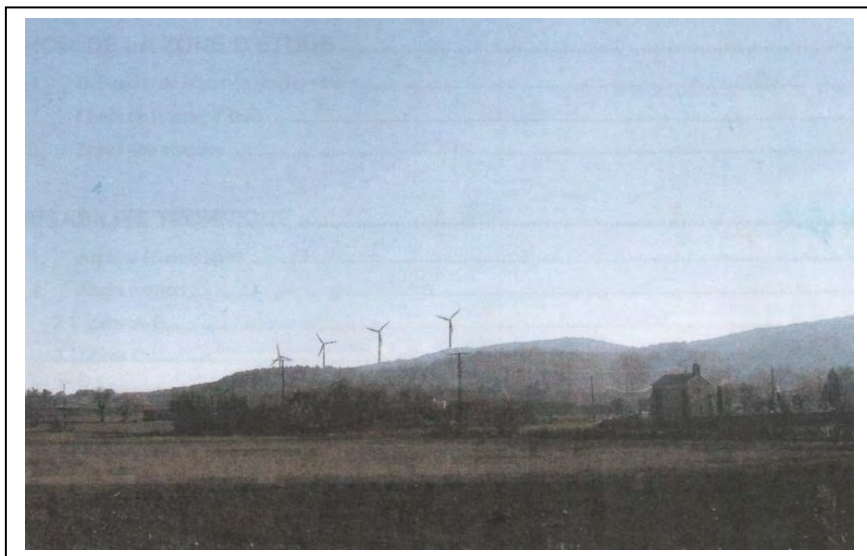
La protection des grands espaces agricoles et boisés est maintenue, les extensions prévues pour l'urbanisation ont été contenues en périphérie de l'agglomération, aucun nouveau secteur d'habitat diffus n'a été créé dans la plaine.

Les secteurs présentant un intérêt spécifique naturaliste ou écologique sont principalement classés en zone naturelle, et en espaces boisés.

. protection des sites et des paysages naturels ou urbains

L'ensemble des dispositions retenues pour préserver la qualité des sites et des paysages naturels s'exprime par le maintien ou la création :

- de la zone naturelle, sur les reliefs et espaces naturels remarquables (reliefs de Mont Miery, de Serre-long...) où la réglementation stricte interdit toute construction nouvelle,
 - des espaces boisés classés à conserver ou à créer sur les reliefs, mais aussi dans certains secteurs de la plaine et du piémont où le maintien de la végétation naturelle participe à la préservation d'une trame végétale favorisant l'intégration des constructions dans les espaces naturels.
- Le P.L.U. s'est efforcé également de préserver le maillage végétal (espaces boisés classés) sur les coteaux, le long des berges des cours d'eau et des chemins ruraux, ainsi que les plantations réalisées dans le cadre des travaux connexes au T.G.V. Ce maillage végétal participe à la lisibilité et à la mise en valeur des paysages.



Concernant les deux secteurs éoliens Ne qui ont été délimités à Cure Cosse, leurs emprises restent « modeste » : 9,75 ha pour un potentiel de 4 à 5 éoliennes, mais ces installations auront toutefois un impact visuel important (visibles dans un périmètre de 20 kms par beau temps, sauf du bourg de Montoisson et du centre d'Upie en raison de la configuration des reliefs).



Photomontage réalisé pour un projet type de 4 éoliennes de 2 MW d'une hauteur de 100 m en bout de pales sur la crête de Cure Cosse. Prise de vue depuis l'entrée Nord d'Upie sur la R.D. 125 (source : étude de préfaisabilité – Olivier CONSTANT - décembre 2005)

Les dispositions du P.L.U. visent à éviter le déboisement des reliefs dans l'attente de la faisabilité de ce projet, d'où une protection particulière de ces boisements sur l'ensemble des ces deux secteurs Ne et aux abords des accès en tant qu'élément de paysage à protéger (L 123-167 ° du code de l'urbanisme).

Lors de la réalisation du dossier technique, les déboisements seront définis en fonction du projet et limités au maximum de manière à préserver un cordon boisé masquant les terrassements nécessaires à l'implantation des éoliennes.

. Prise en compte de la Loi Barnier - Application de l'article L 111-1-4 du Code l'Urbanisme

Les terrains proches des Routes Départementales 111 et 538 classées à grande circulation, sont touchés par l'application de la Loi Barnier qui impose l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de ces infrastructures en dehors des espaces urbanisés, si le

P.L.U. ne prévoit pas de règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette interdiction de construire ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, aux travaux sur les constructions existantes et aux constructions nécessaires aux infrastructures.

L'ensemble des terrains en limite de ces voies, sont situés en dehors des espaces urbanisés, les dispositions propres à la loi Barnier sont intégrées par les distances (75 m) figurant dans les marges de recul portées sur les plans de zonage. Le long de la R.D. 538, le recul s'appliquera notamment aux carrières et à l'implantation des éoliennes.

. Risques naturels et technologiques

Prise en compte des risques naturels d'inondation par la création d'une trame spécifique :

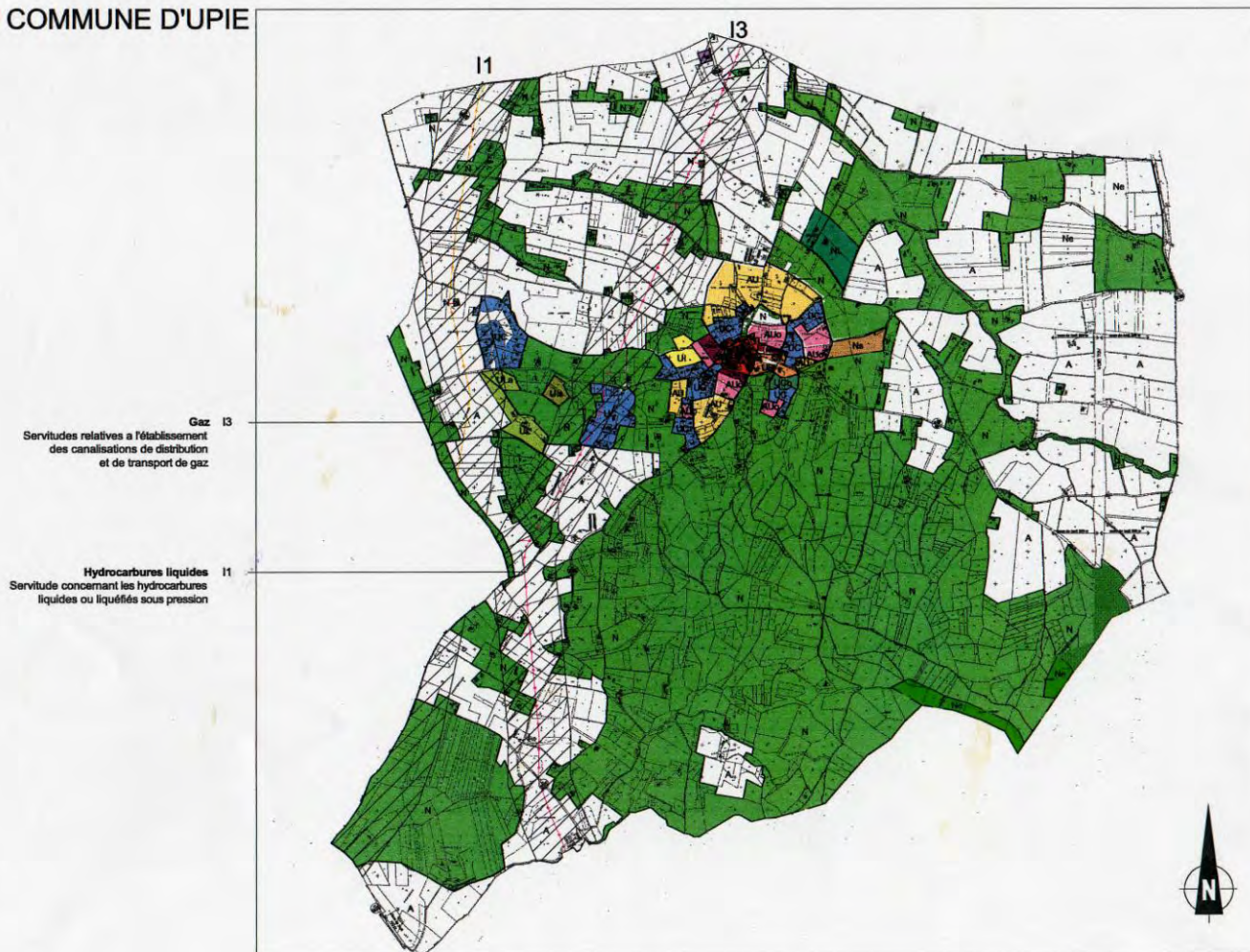
La création d'une trame spécifique des secteurs touchés par les périmètres inondables dans la plaine, traduit la prise en compte des risques d'inondation pour les occupations et utilisations du sol : constructions nouvelles interdites, surélévation des planchers utilisables pour les travaux sur l'existant.

Prise en compte des risques technologiques (voir carte page suivante)

La présence de canalisations de transport de matières dangereuses à l'ouest de l'agglomération induit des zones de vigilance dans lesquelles il s'agit d'éviter la densification de l'urbanisation et surtout l'implantation d'établissements recevant du public dans une bande de

- 180 m de part et d'autre de la canalisation de gaz : cette bande touche partiellement la zone UC de Bellevue ainsi que le site du Jardin aux Oiseaux accueillant du public (zone UL et secteur ULa)
- 140 à 160 m de part et d'autre du pipe line Sud-Européen : la zone UC des Blaches est concernée par la zone de vigilance dans sa quasi-totalité.

PLU COMMUNE D'UPIE



. Prise en compte des nuisances liées aux infrastructures de transport terrestres (zones de bruit) :

Les dispositions, en application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 relative aux zones de bruit le long des infrastructures de transport terrestre, ont été intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme et sont reportées sur les documents graphiques. Trois infrastructures sont concernées : la R.D. 538, la R.D.111 et la voie T.G.V..

Les secteurs affectés par le bruit déterminés selon le classement des infrastructures, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic, s'appliquent sur une bande de :

- 100 m de part et d'autre des R.D.538 et R.D. 111 classées en voie bruyante de catégorie 3, « tissu ouvert » sur toute la traversée de la commune ;
- 300 m de part et d'autre de la voie TGV classée en voie bruyante de catégorie 1 « tissu ouvert », sur toute la traversée de la commune.

Dans la bande définie aux abords de ces voies classées bruyantes, certaines constructions (habitations, bâtiments d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique) sont soumises à des normes d'isolement acoustique en fonction du niveau sonore à prendre en compte. Ces prescriptions d'isolement acoustique sont précisées dans les arrêtés préfectoraux n° 970 (voie T.G.V.) et 748 (R.D. 538 et R.D. 111) mentionnés dans l'annexe 6 du document P.L.U.
