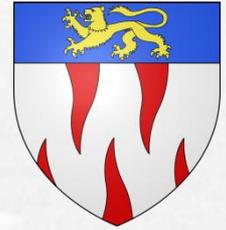


RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU D'UPIE



RÉUNION PUBLIQUE

RÉUNION DU 08/06/2021

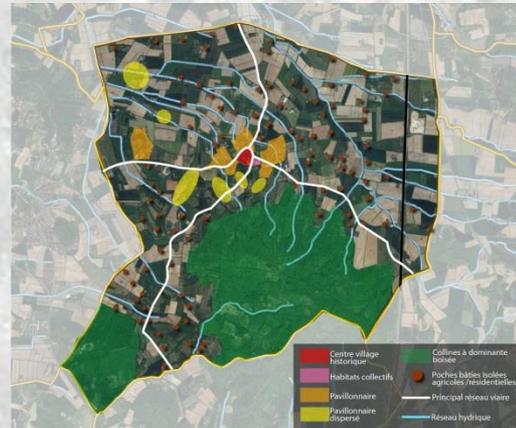
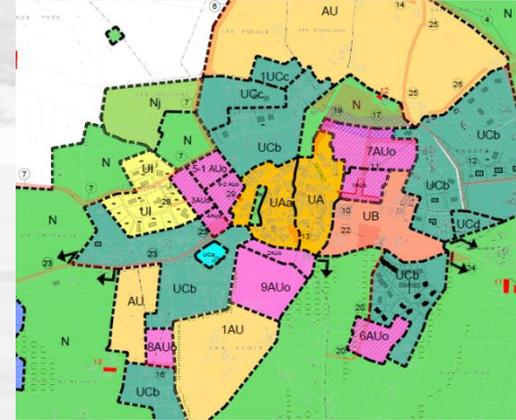


An aerial photograph of a residential neighborhood, split vertically. The left half is overlaid with a dark blue semi-transparent filter, while the right half is in natural color. The houses are densely packed with trees interspersed throughout. In the background, there are large, flat, light-colored areas that appear to be agricultural fields or open land.

QU'EST-CE QUE LE
PLU ?

2. A QUOI SERT LE PLU ?

- Définir un projet de territoire pour 10-12 ans,
- Mettre en place des outils règlementaires, d'urbanisme de projet mais également fonciers pour permettre la réalisation du projet de territoire,
- Encadrer les droits à construire sur le territoire.



3, LES PIÈCES DU PLU LISTÉES PAR LE CODE DE L'URBANISME

un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

4, A QUOI S'APPLIQUE LE PLU

Le PLU s'applique :

- **Aux autorisations d'urbanisme**, (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), en dehors des constructions agricoles

mais pas seulement...

- **A tous travaux, installations, aménagements, constructions même non-soumis à autorisations d'urbanisme :**

(L.152-1 CU) L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

5, LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

E
T
U
D
E
S

➤ **Diagnostic** : janvier / juillet 2021

➤ **PADD** : juillet / octobre 2021



Débat sans vote conseil municipal

➤ **Pièces opposables (OAP, règlement)** :
novembre 2021 / mai 2022

➤ **Arrêt du projet** : juillet 2022



*Délibération d'arrêt
Bilan de la concertation*

A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
T
I
V
E

➤ **Consultation des Personnes Publiques** :
Aout / octobre 2022

➤ **Enquête publique** : environ novembre
2022

➤ **Approbation finale** : février 2023



Délibération d'approbation

An aerial photograph of a residential neighborhood, split vertically. The left half is overlaid with a semi-transparent blue filter, while the right half is in natural color. The houses are densely packed with trees interspersed throughout. In the background, there are large, flat, light-colored areas that appear to be agricultural fields or open land.

CONCERTATION PRINCIPES GÉNÉRAUX

I. LES MODALITÉS DE CONCERTATION DE LA PROCÉDURE

UNE CONCERTATION PRÉALABLE EST RENDUE OBLIGATOIRE DANS LE CADRE D'UNE RÉVISION DE PLU.

EN REVANCHE LE CHOIX DES OUTILS-MODALITÉS DE CONCERTATION RELÈVE DE L'INITIATIVE DE LA COMMUNE.

LA CONCERTATION PRÉALABLE DURERA DURANT TOUTE LA PHASE D'ÉTUDES DE LA PROCÉDURE JUSQU'À L'ARRÊT DU PROJET (AVANT CONSULTATIONS INSTITUTIONNELLES ET ENQUÊTE PUBLIQUE).

I. LES MODALITÉS DE CONCERTATION DE LA PROCÉDURE

DES MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE ONT ÉTÉ FIXÉES PAR LA COMMUNE LORS DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DU 10 JUILLET 2020 :

- =articles dans la presse locale
- =boite à idées
- =articles dans le bulletin communal
- =affichage en mairie
- =site internet et page Facebook de la commune
- =groupes de travail sur des thèmes à préciser
- =réunions publiques avec la population
- =cahier d'observations tenu à la disposition du public, en mairie, aux jours et heures d'ouverture
- =tous supports numériques mis à disposition du public
- =exposition publique

EN COMPLÉMENT, LA COMMUNE A DÉCIDÉ DE LA MISE EN PLACE D'UN COMITÉ CITOYEN QUI SUIVRA LA PROCÉDURE DE RÉVISION.

2. COMITÉ CONSULTATIF

- NOURRIR LA DÉMARCHE DE DIAGNOSTIC ET DE CONCEPTION PAR L'EXPERTISE D'USAGE DES HABITANTS, USAGERS ET ACTEURS-CLEF ;
- PERMETTRE AUX HABITANTS INTÉRESSÉS DE FAIRE PART DE LEURS ANALYSES ET PROPOSITIONS CONCERNANT LE DEVENIR DE LA COMMUNE. PUIS LEUR PERMETTRE D'ASSURER LE SUIVI DE CES DEMANDES.

LE COMITÉ CONSULTATIF PARTICIPE À DIFFÉRENTES RÉUNIONS DE TRAVAIL AVEC L'OBJECTIF D'ALIMENTER LE TRAVAIL DE RÉFLEXION ET FAIRE PART DE SON EXPERTISE D'USAGE DU TERRITOIRE.

IL INTERVIENT SEULEMENT DANS UNE DÉMARCHE ET DANS LES PHASES ABORDANT LES ENJEUX D'INTÉRÊT GÉNÉRAL À L'ÉCHELLE COMMUNALE

An aerial photograph of a suburban residential neighborhood. The houses are mostly single-story with gabled roofs, surrounded by trees and greenery. In the background, there are large, flat, open fields. The left side of the image is covered by a semi-transparent blue overlay, which serves as a background for the text.

LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÈGLEMENTAIRES

I, LA DYNAMIQUE LÉGISLATIVE CONTEMPORAINE

- **Loi SRU (2000)** : *création des PLU et SCoT, lutte contre l'étalement urbain, aménagement économe de l'espace et des ressources*
 - Révision du PLU d'UPIE en 2006*
- **Loi Engagement National pour l'Environnement (2010)** : *mieux prendre en compte l'environnement et le développement durable: lutte contre le réchauffement climatique et réduction des émissions de gaz à effet de serre, restauration de la biodiversité et des continuités écologiques, qualité de l'air et de l'eau, prévention des risques, pollutions et nuisances, objectifs de modération de la consommation foncière dans le PADD, rend obligatoire les OAP.*
- **Loi ALUR (2014)** : *SCoT intégrateur, entrées des EPCI, suppression du COS et de la surface minimale des terrains, pas d'ouverture à l'urbanisation de zone AU de + de 9 ans, faire du pastillage en zone N et A une exception (STECAL).*
- **Loi dite Macron (2015)** : *modifie le cadre des droits à construire en zone A et N*
- **Réforme des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme (2016)** : *écriture des règlements remaniée*
- **Loi ELAN (2018)** : *Restructure le secteur et les possibilités du PLU sur le logement social, assouplissement en zone littorale, simplification des procédures pour les très grands projets.*

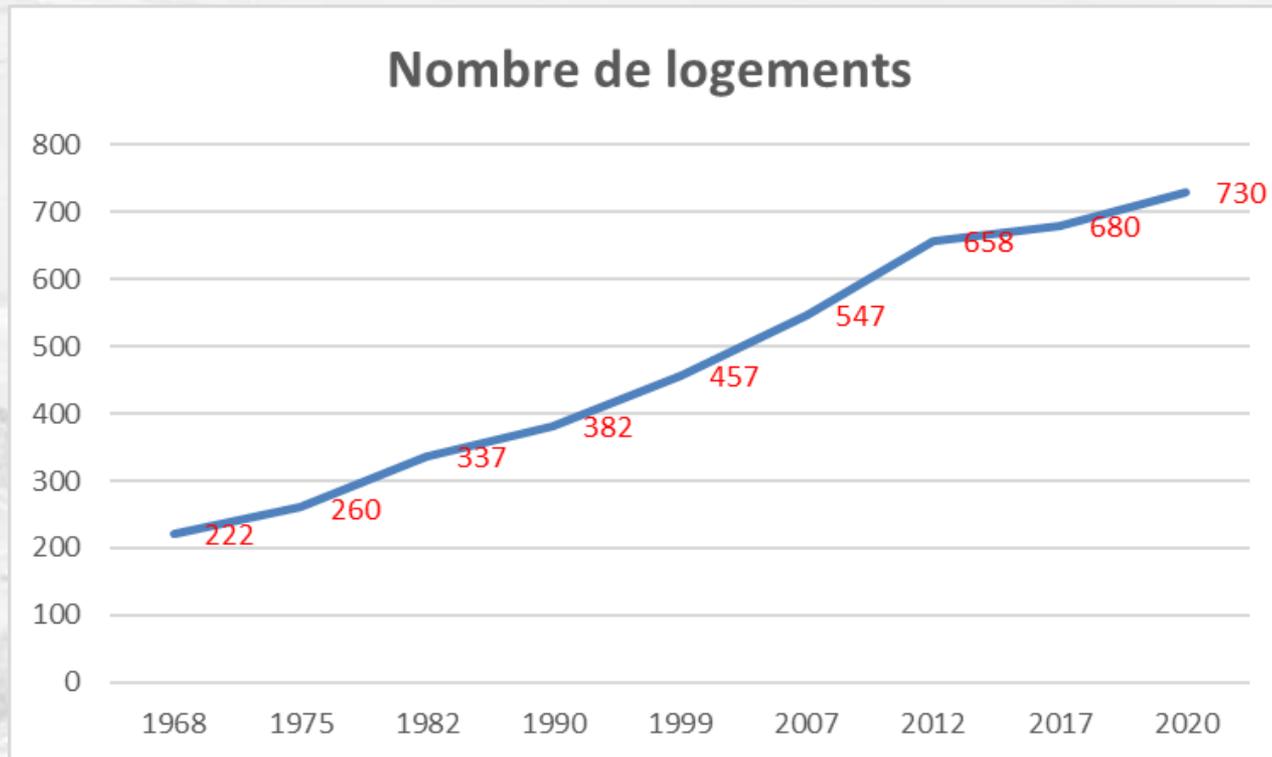
An aerial photograph of a town and surrounding fields, overlaid with a semi-transparent blue filter. The town is in the lower half, showing residential buildings and trees. The upper half shows large, flat agricultural fields. The text 'DIAGNOSTIC TERRITORIAL' is centered in white, sans-serif font.

DIAGNOSTIC
TERRITORIAL



DIAGNOSTIC HABITAT

660 RÉSIDENCES PRINCIPALES ESTIMÉES EN 2020 ET UNE PRODUCTION QUI A CLAIREMENT RALENTI SUR LA PÉRIODE 2012-2017.



UNE REPRISE TOUTEFOIS AVEC L'OPÉRATION DE BOUDRAS

UNE PART DE LOGEMENTS VACANTS MAIS UNE DYNAMIQUE DE RÉHABILITATION TRÈS FORTE SUR LA COMMUNE.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	255	260	337	382	457	547	658	680
Résidences principales	222	226	297	327	403	494	585	614
Résidences secondaires et logements occasionnels	21	22	22	36	35	21	35	22
Logements vacants	12	12	18	19	19	32	38	43

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

UNE TRÈS LARGE MAJORITÉ DE MAISONS ET DE TRÈS GRANDS LOGEMENTS

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	547	100,0	658	100,0	680	100,0
<i>Maisons</i>	513	93,8	590	89,7	623	91,7
<i>Appartements</i>	29	5,3	63	9,6	50	7,3

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020 .

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	494	100,0	585	100,0	614	100,0
1 pièce	0	0,0	3	0,5	3	0,5
2 pièces	18	3,6	24	4,1	22	3,6
3 pièces	43	8,8	57	9,8	64	10,4
4 pièces	115	23,2	133	22,6	143	23,3
5 pièces ou plus	318	64,4	368	63,0	382	62,2

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL LIMITÉ EN NOMBRE MAIS DANS UNE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT

Registre du Parc Locatif Social 2019				
	1900	2005	2011	Total général
CALD				
<i>Routed'Eurre</i>	1			1
S.A. ADIS				
<i>BARTHALENE</i>		16		16
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS				
<i>301 BATIMENT A</i>			1	1
<i>CLOS BOURBOUSSON</i>			17	17
Total général	1	16	18	35

2020 locatif et accession	
	2020
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	
<i>Opération Boudras</i>	16
Total général	16

TOTAL SOCIAL
51

UNE DEMANDE NON SATISFAITE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE TYPE 2

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	0	1	0
T2	4	7	1
T3	17	5	4
T4	14	1	1
T5	0	0	0
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
S.C.P. HABITAT DAUPHINOIS	18	5
S.A. ADIS	16	1
CENTRE D'AMELIORATION DU LOGEMENT DE LA DROME CALD	1	0

Synthèse diagnostic habitat

Forces

- Peu de vacance malgré un patrimoine bâti très ancien dans la vieille ville et beaucoup de réhabilitations récentes.
- Un parc de grands logements et notamment de maisons très importants.
- Une ancienneté modérée des occupants du parc locatif, dont social, qui montre une certaine fluidité dans les parcours résidentiels liés à ces logements.
- Un bon ratio d'attribution de logements sociaux de type 3 et 4 par rapport à l'offre existante.

Opportunités

- Pas ou peu d'ancienneté « subie » dans les logements locatifs dont sociaux.
- La réalisation en cours de nouveaux programmes individuels et groupés/intermédiaires va partiellement participer à la diversification du parc de logement communal.
- Création récente de logements en accession sociale qui diversifie le parc (Boudras).

Faiblesses

- Une part de logements individuels trop importante pour répondre à la diversité des besoins et dans une logique de rationalisation foncière : une part très faible de petits et moyens logements (T1 à T3) / une part très faible de logements collectifs.
- Problématiques de capacités de stationnement dans la vieille ville et d'augmentation du nombre de véhicules par ménages partout.
- Un parc de logement social peu développé sur le plan quantitatif malgré une augmentation récente (8% estimé en 2020).
- Très peu de petits et pas de grands logements sociaux.
- On observe un fort écart entre demandes et attributions de T2 en 2019.
- Peu de mixité dans les types de conventionnement des logements sociaux.

Menaces

- Risque de déconnexion entre les capacités du parc de résidences principales à majorité pavillonnaire et le vieillissement des familles/réduction de la taille moyenne des ménages.
- Une production de logements qui a clairement ralenti sur la période 2012-2017.
- Une part de logement sociaux locatifs et une mixité sociale à renforcer.
- Pas d'offre de logement spécifique pour les personnes âgées, dépendantes ou non.
- Un parc de logement dont une partie importante est ancienne voire très ancienne et qui présente probablement des défaillances en matière de performances énergétiques.
- Problème des obligations de réalisation de places de stationnement pouvant contraindre les projets de réhabilitation dans les tissus anciens denses.

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses, trees, and streets. The left half of the image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES' is written in white, uppercase letters across the blue area.

DYNAMIQUES SOCIO- DÉMOGRAPHIQUES

BAISSE INÉDITE DE LA POPULATION ENTRE 2012 ET 2017. CETTE DÉCROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EST UN PHÉNOMÈNE IMPORTANT À PRENDRE EN COMPTE ET À ANALYSER AU REGARD DE PLUSIEURS DÉCENNIES DE CONSTANTE ET FORTE CROISSANCE.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	718	742	938	956	1 096	1 347	1 535	1 520
Densité moyenne (hab/km ²)	36,8	38,0	48,0	49,0	56,1	69,0	78,6	77,8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

CETTE TENDANCE A OU VA ÊTRE REDRESSÉE À MINIMA GRÂCE À L'OPÉRATION DE BOUDRAS

UNE DÉCROISSANCE QUI S'EXPLIQUE EXCLUSIVEMENT PAR UNE BALANCE NÉGATIVE DES ENTRÉES-SORTIES DU TERRITOIRE.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

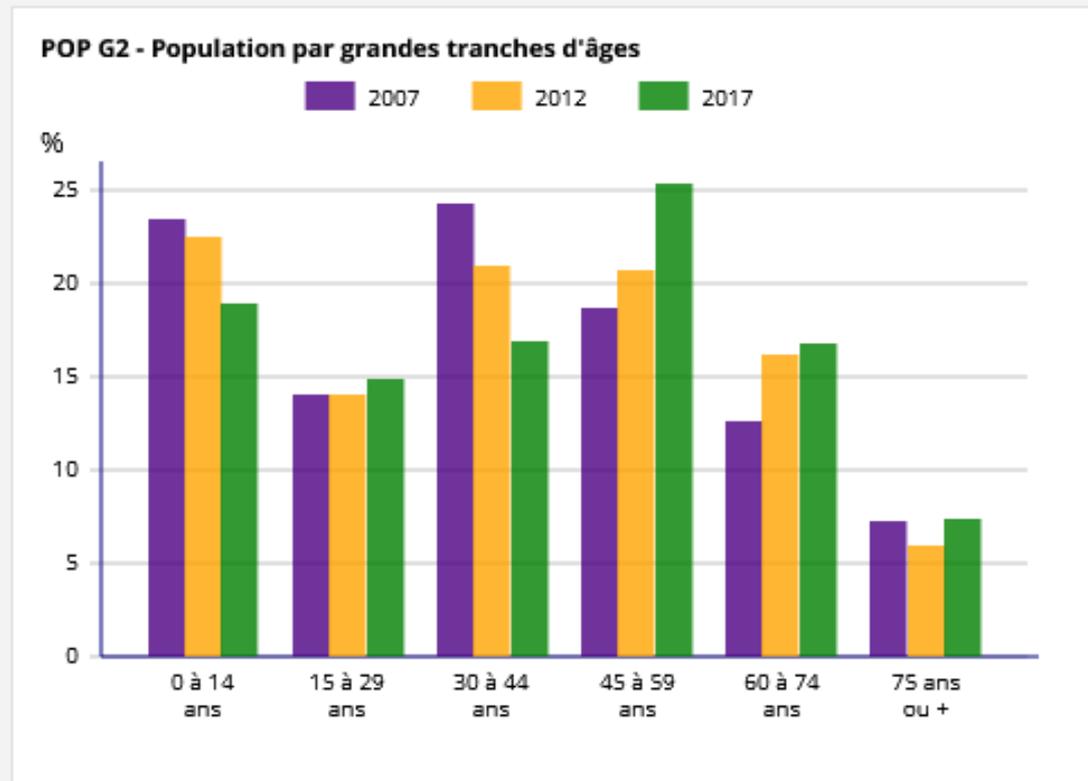
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	3,4	0,2	1,5	2,6	2,6	-0,2
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,2	0,1	0,2	0,5	0,5	0,7	0,5
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,6	3,3	0,1	1,0	2,1	1,9	-0,7
Taux de natalité (‰)	12,4	12,1	11,4	12,8	11,4	12,3	12,3
Taux de mortalité (‰)	14,2	11,1	9,6	7,5	6,3	5,1	7,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

UNE POPULATION TRÈS JEUNE AVEC UNE PART DES PLUS DE 75 ANS FAIBLE PAR RAPPORT AUX MOYENNES LOCALES ET NATIONALES ET UN INDICE DE JEUNESSE TRÈS IMPORTANT.

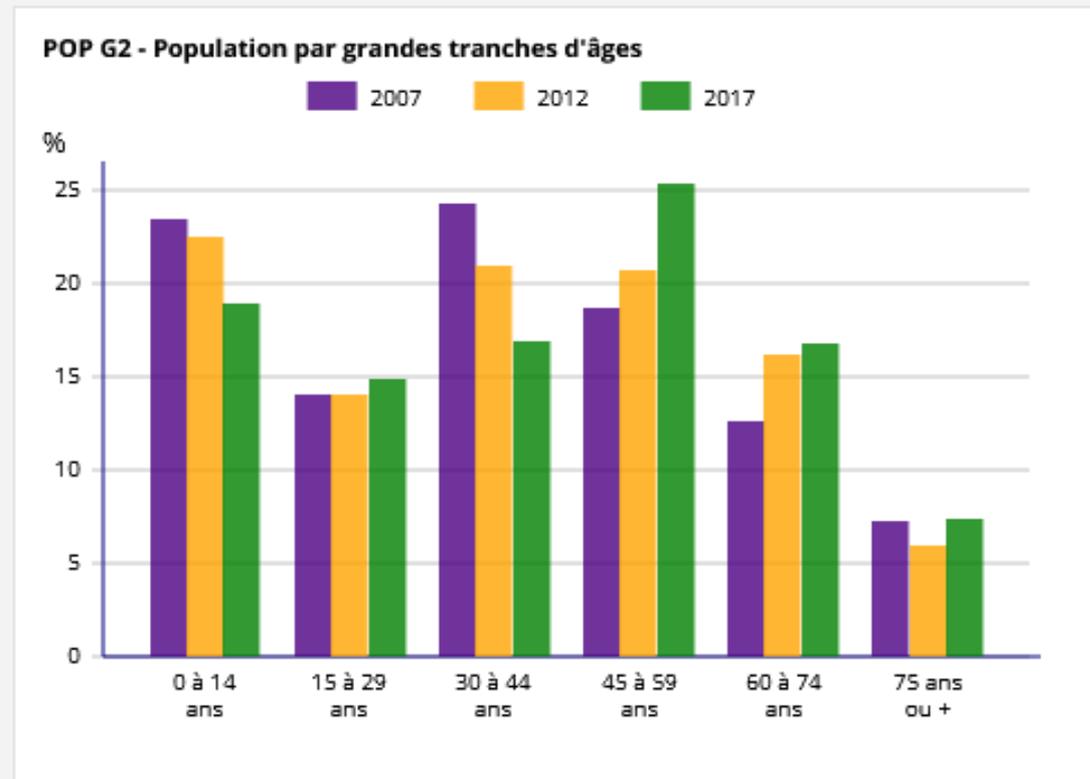
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

MALGRÉ UNE POPULATION JEUNE, ON CONSTATE UN PHÉNOMÈNE DE VIEILLISSEMENT DES FAMILLES QUI PRÉFIGURE UNE DYNAMIQUE DE VIEILLISSEMENT PLUS GÉNÉRAL DE LA POPULATION.

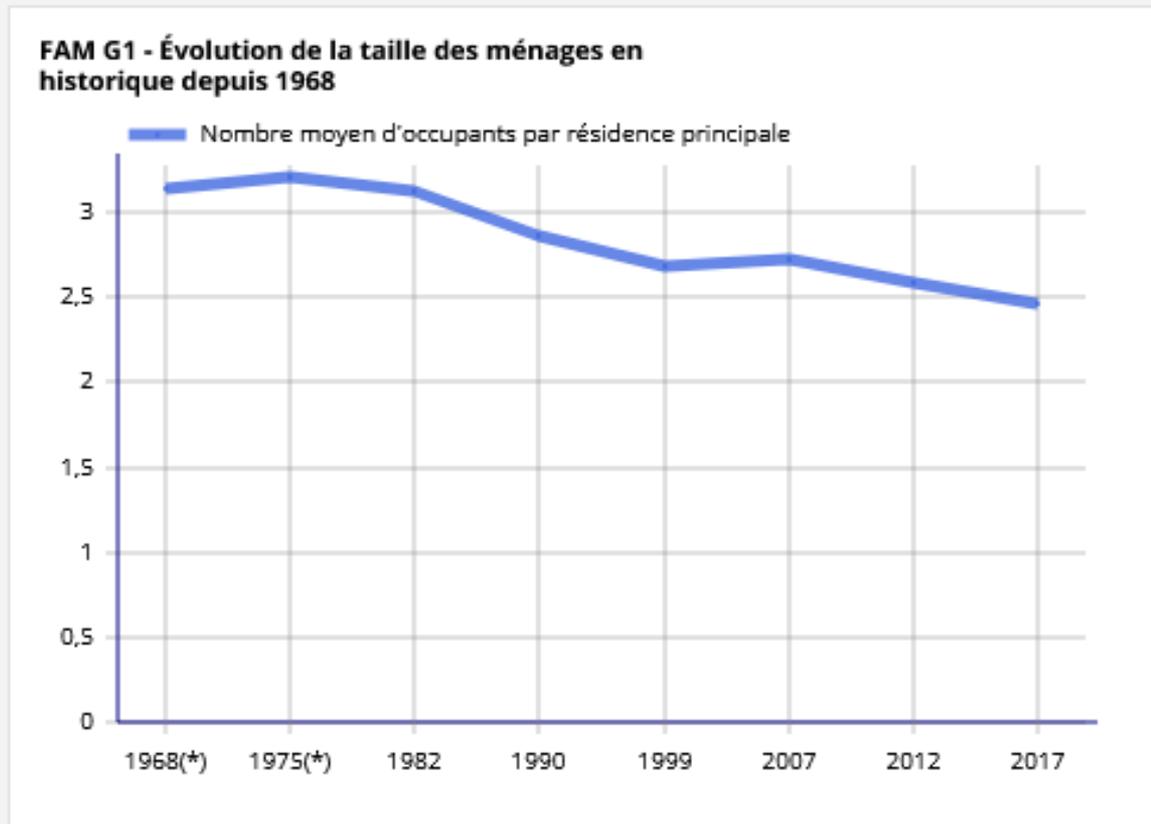
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES LÉGÈREMENT AU-DESSUS DES MOYENNES LOCALES MAIS QUI SUIT UN PHÉNOMÈNE DE RÉDUCTION CONFORME AUX DYNAMIQUES NATIONALES.
2,46 PERSONNES EN MOYENNE PAR MÉNAGE EN 2017

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



UNE POPULATION PRÉSENTANT UNE MOYENNE DE REVENUS SUPÉRIEURE À LA MOYENNE NATIONALE.

REV T1 - Ménages fiscaux de l'année 2018

	2018
Nombre de ménages fiscaux	577
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 475
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	24 460
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2020.

TRÈS PEU D'HABITANTS TRAVAILLENT SUR LA COMMUNE. DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EFFECTUÉS POUR LA QUASI-TOTALITÉ EN VOITURE.

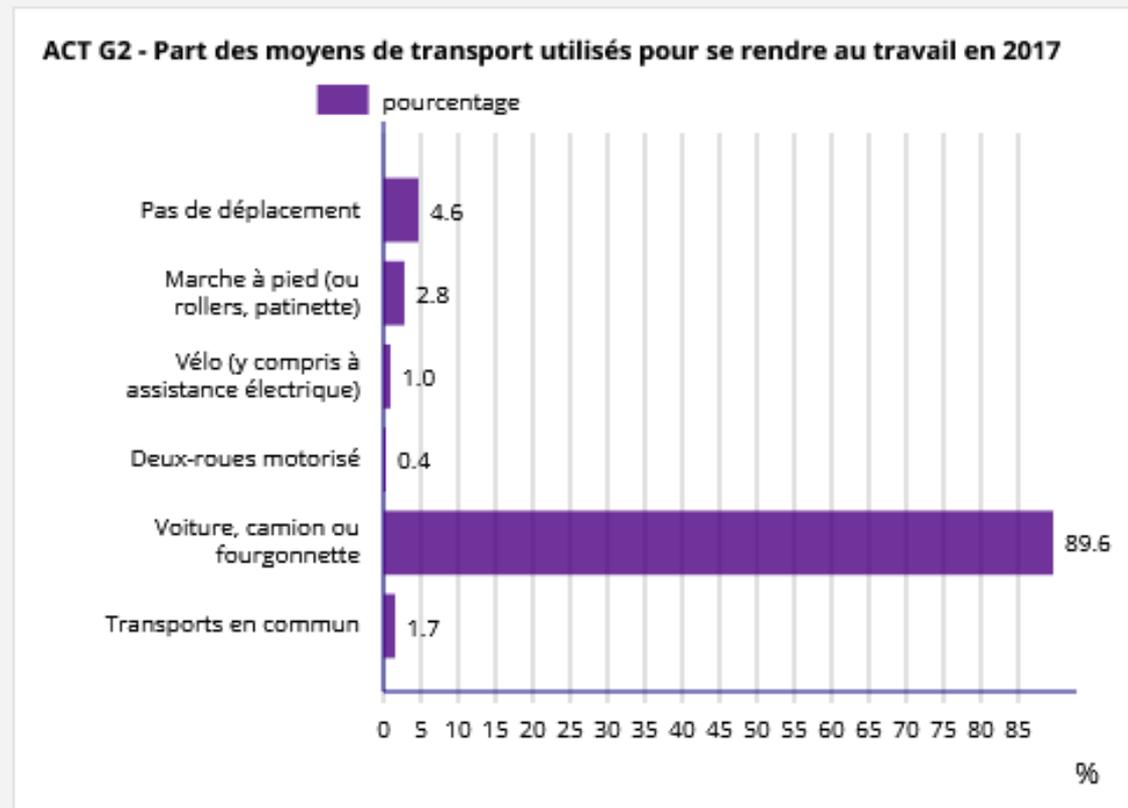
ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	589	100	667	100	722	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	115	19,5	112	16,9	111	15,4
dans une commune autre que la commune de résidence	474	80,5	554	83,1	611	84,6

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

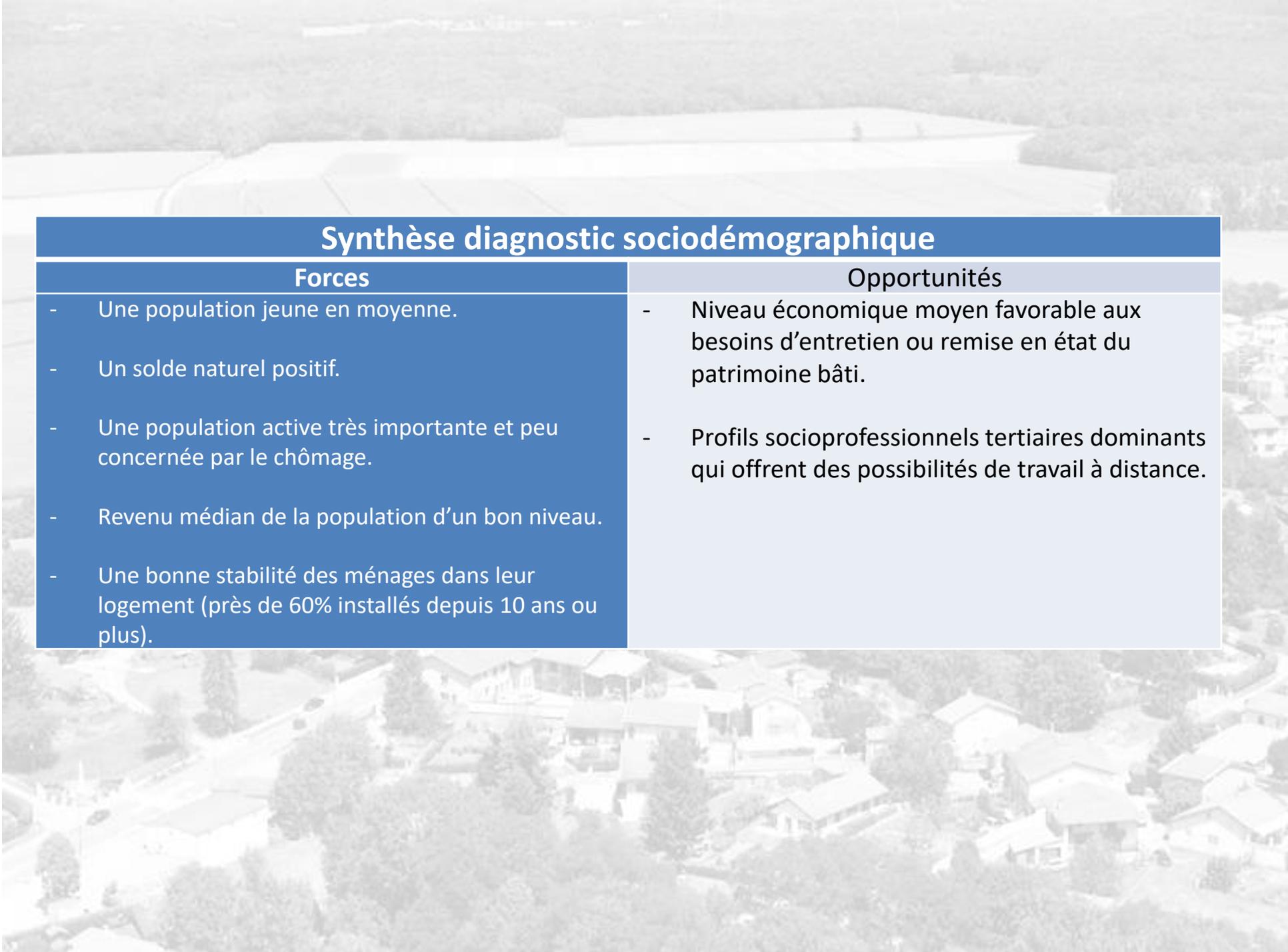
TRÈS PEU D'HABITANTS TRAVAILLENT SUR LA COMMUNE. DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EFFECTUÉS POUR LA QUASI-TOTALITÉ EN VOITURE.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.



Synthèse diagnostic sociodémographique

Forces

- Une population jeune en moyenne.
- Un solde naturel positif.
- Une population active très importante et peu concernée par le chômage.
- Revenu médian de la population d'un bon niveau.
- Une bonne stabilité des ménages dans leur logement (près de 60% installés depuis 10 ans ou plus).

Opportunités

- Niveau économique moyen favorable aux besoins d'entretien ou remise en état du patrimoine bâti.
- Profils socioprofessionnels tertiaires dominants qui offrent des possibilités de travail à distance.

Faiblesses

- Peu de très jeunes ménages.
- Un développement démographique par à-coup alternant période de croissance haute et des creux correspondant à des phases plus calmes. Pas de développement stable mais par vagues.
- Très peu d'habitants travaillent sur la commune : déplacements domiciles/travail impliquant un recours à la voiture individuelle massif (coûts de transport élevé, production de gaz à effet de serre, place de la voiture dans les espaces publics et consommation foncière).
- Sous-représentation des ménages récemment installés (depuis moins de 4 ans).
- Les étudiants ne restent pas sur la commune.
- Le chômage touche plus fortement les femmes et les 15 à 24 ans. Les femmes sont également beaucoup plus concernées par le travail à temps partiel que les hommes.
- Seul 1,7% des habitants utilisent les transports en commun dans les déplacements domicile-travail (chiffre très bas) malgré l'existence du réseau de la CA).

Menaces

- Baisse inédite de la population entre 2012 et 2017 due à une balance négative des entrées-sorties.
- Un phénomène de vieillissement des familles en cours qui préfigure un vieillissement de la population à plus long terme.
- Réduction de la taille moyenne des ménages impliquant des nouveaux besoins en type de logement et/ou écart entre capacités des logements et besoins.
- Pas de capacités d'accueil spécifiques pour les personnes âgées, dépendantes ou non.

ENJEUX DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Enjeux retenus issus du diagnostic technique démographie :

- ▶ **Retrouver une dynamique démographique positive** en nombre d'habitants et en profils familiaux. Prendre part au développement démographique anticipé et planifié par le SCoT sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.
- ▶ **Nécessité de lisser les développements démographiques dans le temps** et éviter les à-coups qui affectent notamment le fonctionnement des services publics (effectifs scolaires notamment).
- ▶ **Face au recul démographique et le départ de population, diversifier l'offre de logements afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels (réponse qualitative)** : petits logements pour répondre aux phénomènes de décohabitation, logements adaptés pour anticiper à plus long terme le vieillissement de la population, petits et moyens logements pour répondre aux besoins des petits et jeunes ménages, développer l'offre abordable pour les ménages ayant des difficultés d'accès au logement....
- ▶ **Anticiper le phénomène massif de vieillissement de la population** en prévoyant des réponses aux futurs besoins en services et commerces (types d'équipements et localisation) et en logements (services spécifiques, localisation, adéquation entre la taille et les caractéristiques des logements et les usages réels).
- ▶ **Faciliter l'installation des jeunes ménages en matière de typologie de l'offre de logements (petits et grands logements) et en matière d'offre accessible économiquement.**
- ▶ **Prendre part à la production d'une offre de logements abordables (enjeu national et local)** et tirer parti du niveau économique médian existant pour favoriser une logique de mixité sociale.
- ▶ **Offrir des solutions inovantes sur la commune aux habitants travaillant dans le secteur tertiaire et les indépendants : espaces de coworking, télécommunications...etc.**
- ▶ **Augmenter la part des transports en commun et des mobilités actives dans les déplacements domicile-travail.**

Enjeux retenus issus du diagnostic technique habitat :

Assurer une production de logements qui permette d'accueillir de nouveaux habitants **mais aussi** de maintenir les personnes déjà présentes dont les besoins en logements évolueront avec des offres adaptées à ces deux situations.

Faciliter les parcours résidentiels au sein de la commune en développant des typologies d'habitat qui répondent à l'évolution des besoins en logements des habitants déjà présents : favoriser une offre de logements qui réponde au phénomène de décohabitation et de vieillissement des familles (production de petits et moyens logements notamment T2 et surtout T3).

Favoriser l'accueil de nouvelles familles en ne se focalisant pas que sur la **production de grands logements** mais en **favorisant également la libération des grands logements** existants lorsque cela est possible et adapté (faciliter les parcours résidentiels).

Répondre en particulier au phénomène de vieillissement de la population, appelé à être massif dans plusieurs années, par la production d'une offre de logements adaptées aux personnes âgées dépendantes ou non.

Maintenir un contexte et des dynamiques favorables à la requalification du bâti ancien, voire très ancien.

Renforcer la mixité des formes résidentielles et augmenter notamment la part des logements denses, en particulier des logements collectifs, afin de compléter l'éventail des réponses aux besoins au logement de la population, favoriser un urbanisme moins consommateur de foncier tout en limitant les logiques d'étalement urbain dysfonctionnelles.

Favoriser dans les formes de logement très **denses la présence d'espaces extérieurs et végétalisés privés, collectifs ou publics en cohérence avec la qualité de vie villageoise de la commune.**

Enjeux retenus issus du diagnostic technique habitat :

Poursuivre l'effort de production de logement social afin d'augmenter la part de ces logements dans le parc des résidences principales et permettre aux familles le nécessitant d'accéder sur la commune à une offre de logement abordable.

Préserver la dynamique de rotation déjà existante dans le parc de logement social (parcours résidentiels).

Augmenter la part de grands logements sociaux et, surtout, la part de petits logements sociaux (T2) qui connaissent un fort écart entre offre et demande.

Diversifier les types de conventionnement des logements sociaux (locatifs et accession).

Assurer l'adéquation entre les besoins et les possibilités de stationnement tout en allant dans une logique d'économie foncière des surfaces dédiées à ces usages (réduire le recours à la voiture > faciliter la mutualisation des espaces dédiés au stationnement > prévoir des espaces dédiés là où ils ne peuvent être réduits).

Améliorer les performances énergétiques du parc de logement sans remettre en causes les qualités patrimoniales remarquables existantes.

An aerial photograph of a suburban residential neighborhood. The houses are mostly two-story with gabled roofs, surrounded by trees and green lawns. In the background, there are large, flat, open fields. The left half of the image is covered with a semi-transparent blue overlay, which serves as a background for the text.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

LA COMMUNE COMPTE UN TOTAL DE 185 EMPLOIS EN 2017 SELON L'INSEE.

L'INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI TRADUIT LA PLACE MINORITAIRE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PAR RAPPORT AUX FONCTIONS RÉSIDENTIELLES

EMP T5 - Emploi et activité

	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	196	229	185
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	589	668	722
Indicateur de concentration d'emploi	33,3	34,3	25,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	61,5	62,0	61,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

Postes salariés des établissements actifs fin décembre 2017

	Nombre	%
Agriculture	1	0,7%
Industrie	0	0,0%
Construction	25	18,7%
Commerce, transport et services divers	50	37,3%
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	58	43,3%
<i>Total</i>	134	100%

©Insee Source(s) : Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (FLORES)

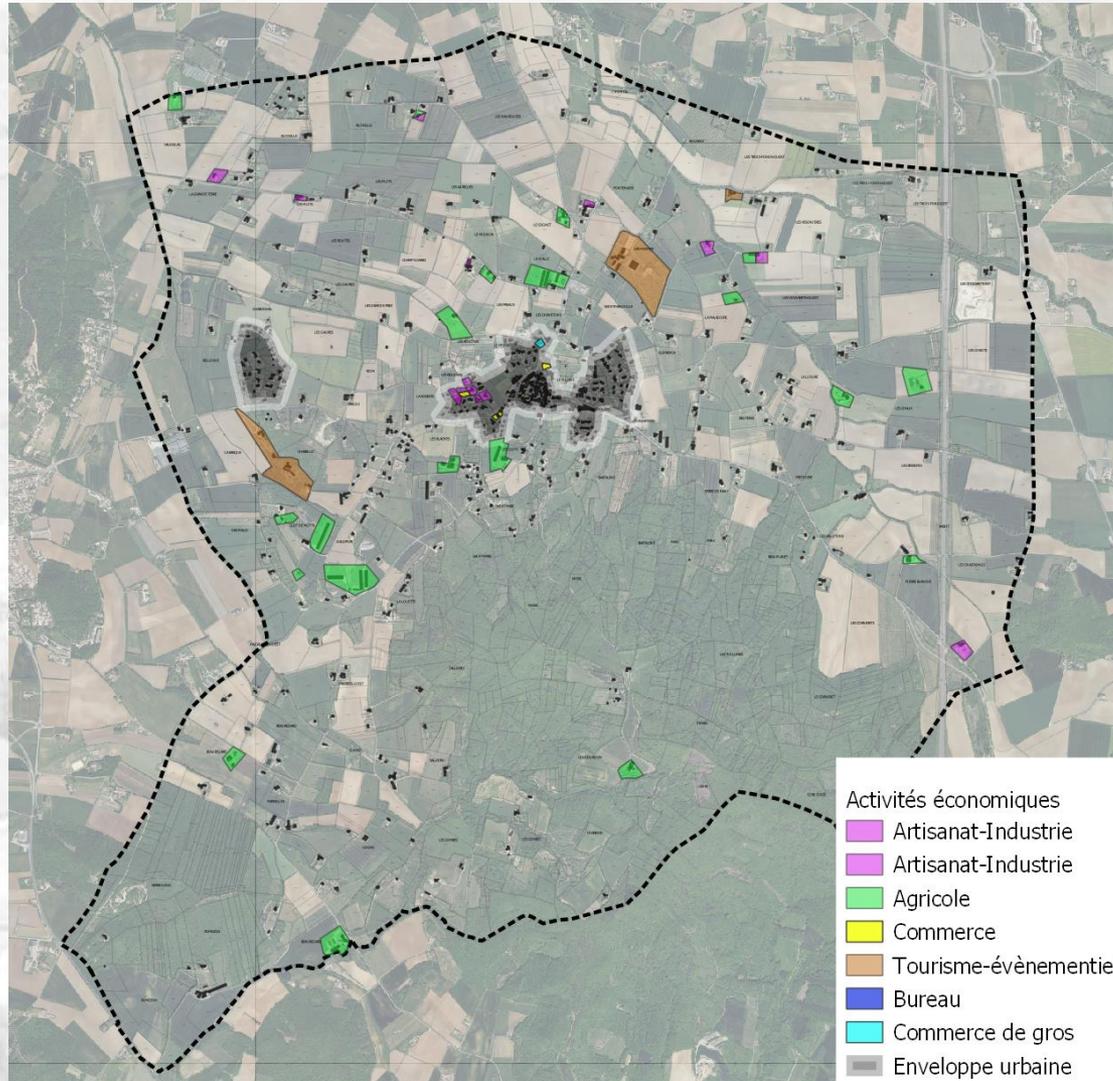
CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2015

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	151	100,0	166	100,0
Sphère productive	59	39,1	51	30,7
<i>dont domaine public</i>	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	92	60,9	115	69,3
<i>dont domaine public</i>	3	2,0	20	12,0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019.

UNE PART NOTABLE D'ACTIVITÉS HORS ENVELOPPE URBAINE



LA COMMUNE NE COMPTE AUCUNE ACTIVITÉ OU SITE INDUSTRIEL SUR SON TERRITOIRE. EN REVANCHE, ELLE COMPTE DE NOMBREUX ÉTABLISSEMENTS D'ARTISANAT INDUSTRIEL LOCALISÉS SOIT DANS LA ZONE D'ACTIVITÉS DES BOUDRAS, SOIT DISSÉMINÉS DANS LES SECTEURS AGRICOLES DE LA COMMUNE

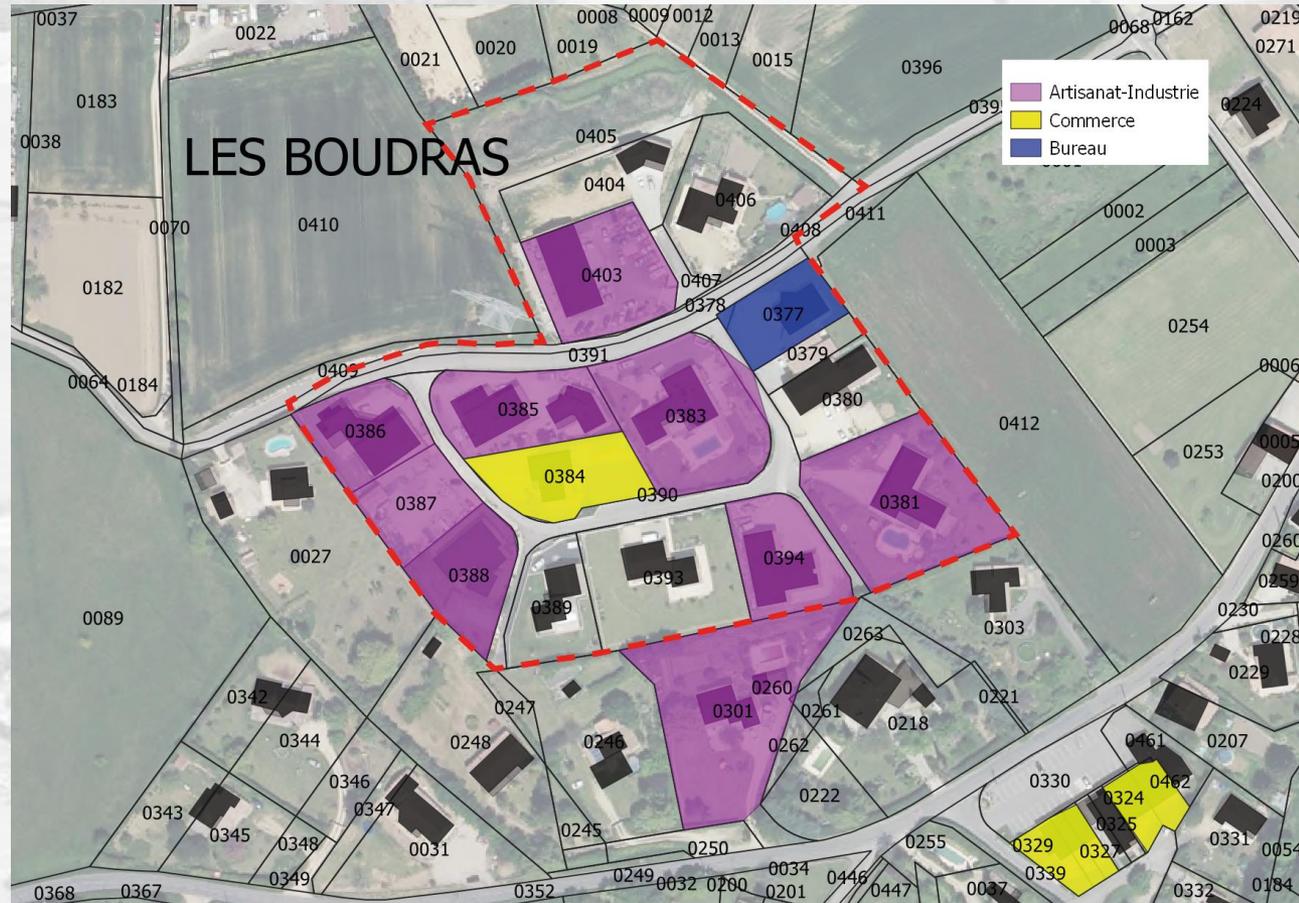


LA COMMUNE COMPTE ENVIRON 28 SIÈGES D'ENTREPRISE D'ARTISANA).

Terrassement	3 sièges
Plombier/piscine	2 sièges
Electricien	5 sièges
Bucheron	1 siège
Maître d'œuvre	1 siège
Maçon	5 sièges
Peintre	1 siège
Bois de chauffage	1 siège
Fabrication de pizzas	1 siège
Charpentier/couvreur	2 sièges
Entretien espaces verts	2 sièges
Froid et climatisation	2 sièges
Travaux forestier	2 sièges
TOTAL SIEGES	28 sièges

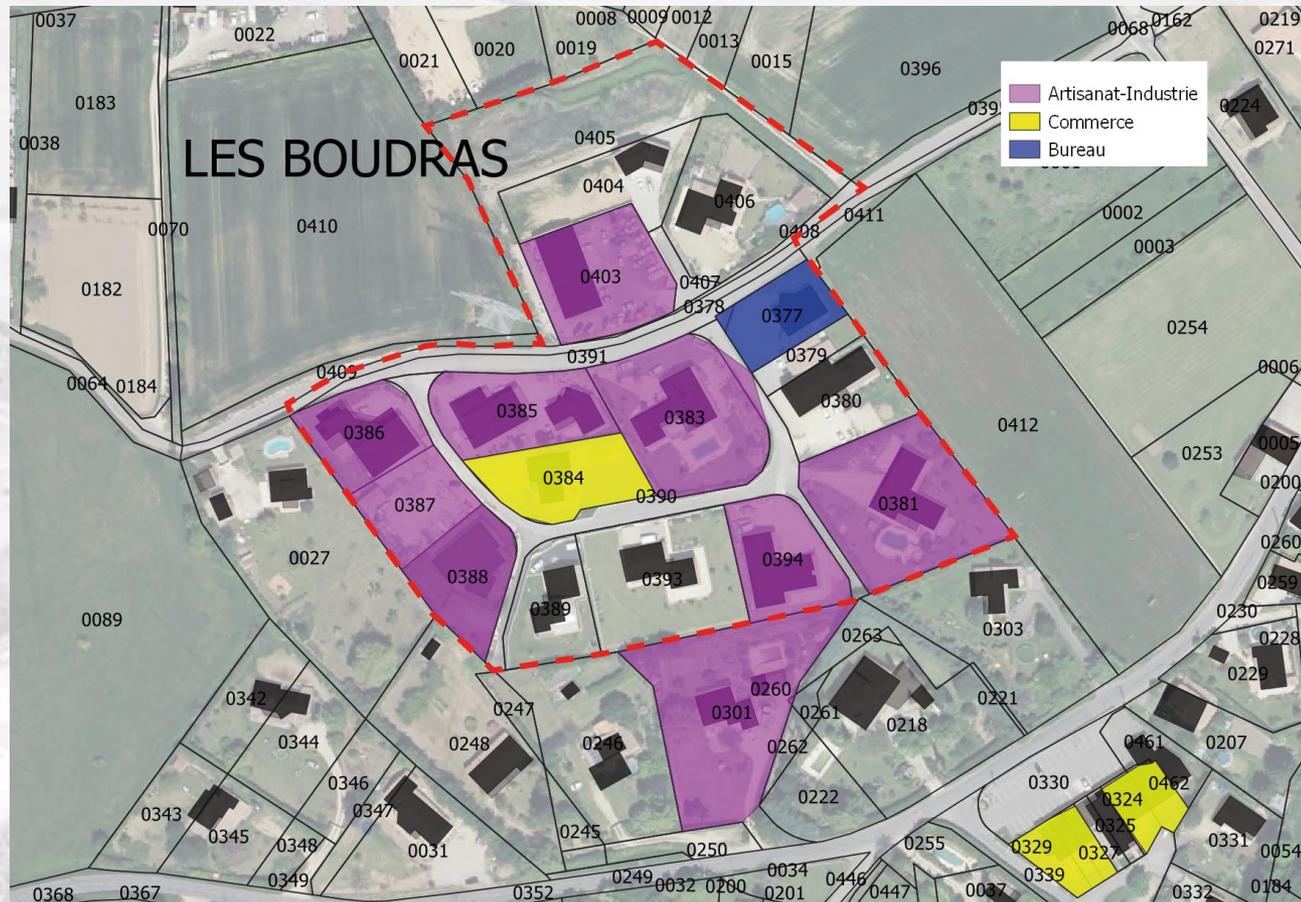
PEU D'ACTIVITÉ TERTIAIRE EN DEHORS DES COMMERCES, DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET DE L'AUTO-ENTREPRENARIAT.

LA COMMUNE COMPTE UNE ZONE ARTISANALE COMMUNALE (N'A PAS LE STATUT DE ZAE) D'UNE QUINZAINE DE LOTS.



A CE JOUR, LES CAPACITÉS FONCIÈRES DU SITE SONT ÉPUISEES ET LA COMMUNE NE DISPOSE PLUS DE RÉSERVE POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES EN DEHORS D'UN TURN-OVER AVEC LES ENTREPRISES DÉJÀ PRÉSENTES

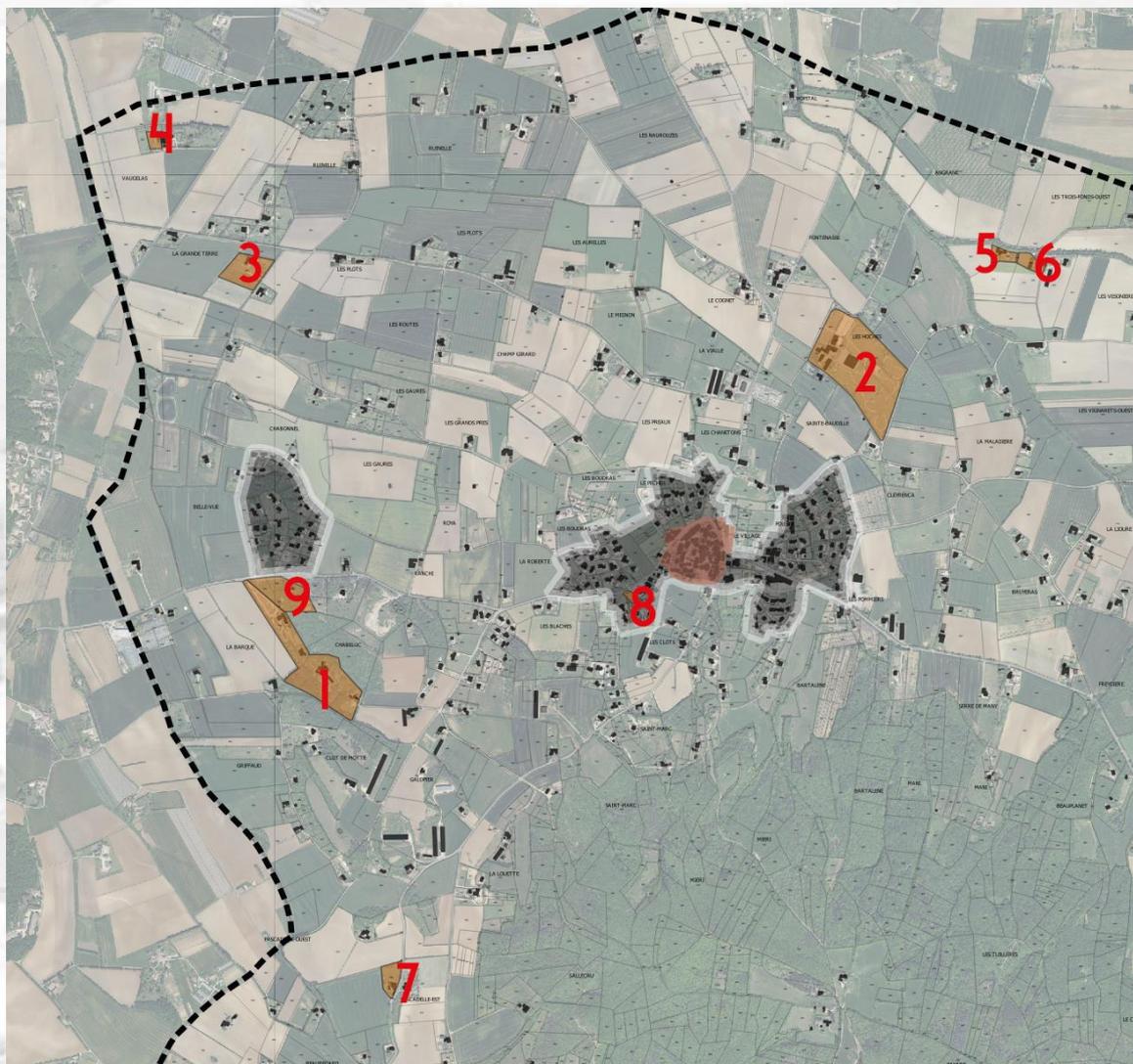
PAR AILLEURS, CE SECTEUR EST SITUÉ À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE ZONES RÉSIDENTIELLES, CE QUI PEUT GÉNÉRER DES CONFLITS D'USAGES. SURTOUT, LE SECTEUR EST EN PARTIE INVESTI PAR DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES, SOIT PAR LES LOGEMENTS DES EXPLOITANTS QUI OCCUPENT DES SURFACES NON NÉGLIGEABLES DES TÈNEMENTS, SOIT PAR LA CONSTRUCTION OU LA TRANSFORMATION DE LOTS EN LOGEMENTS PURS.



COMPTE-TENU DE SA CO-VISIBILITÉ AVEC LA VIEILLE VILLE, LE SECTEUR PRÉSENTE DES ENJEUX IMPORTANTS EN MATIÈRE D'INSERTION PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE.



LE TOURISME : UN SECTEUR INTÉRESSANT POUR LA COMMUNE



1. ZOO D'UPIE

**2. CENTRE ÉVÉNEMENTIEL
ET HÉBERGEMENT VAL-
SOYO**

3. GÎTE - HEBERGEMENTS

4. GÎTE - HEBERGEMENTS

5. BED & BREAKFAST

6. GÎTE - HEBERGEMENTS

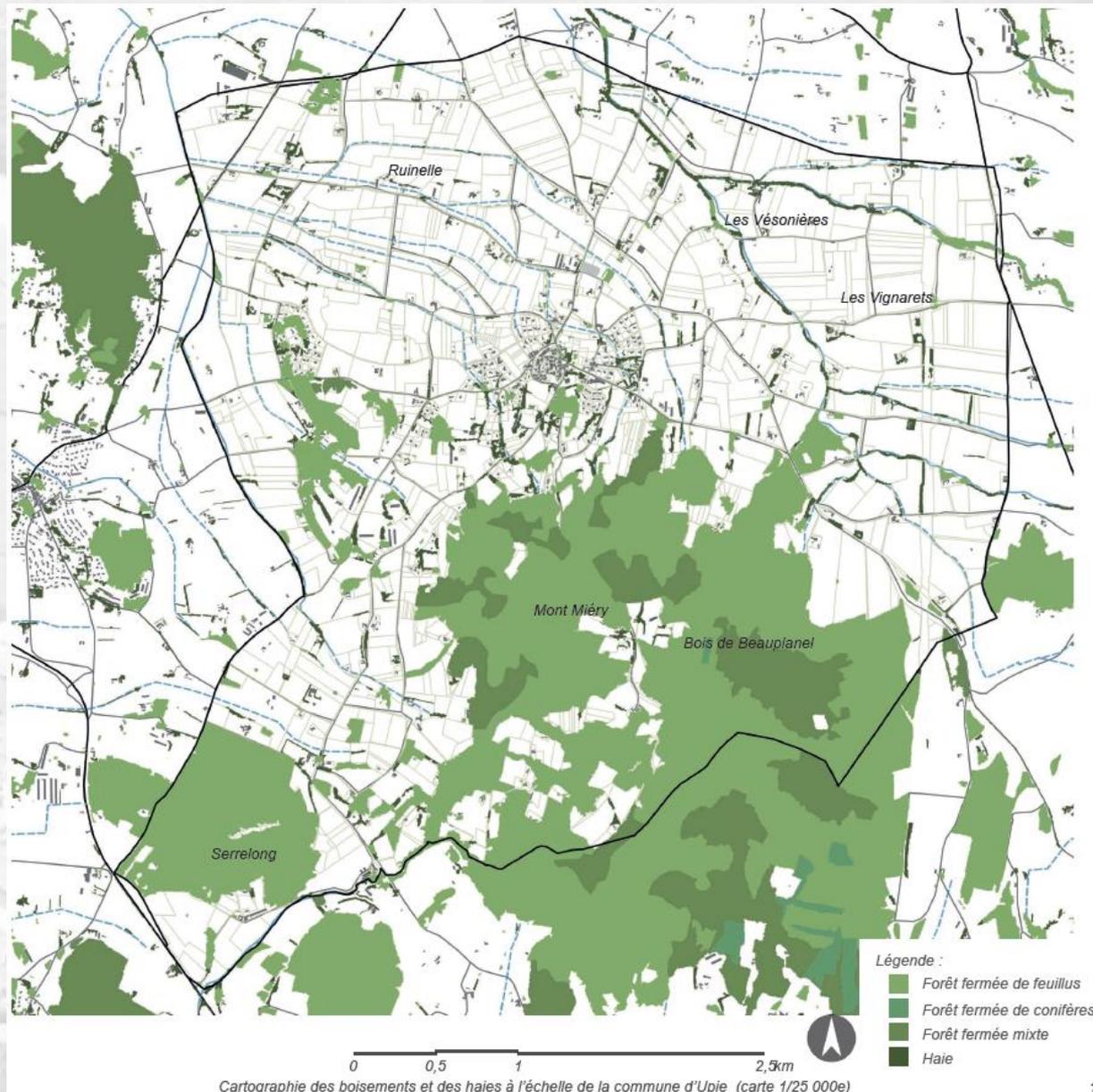
7. GÎTE - HEBERGEMENTS

8. GÎTE - HEBERGEMENTS

**9. ZONE PRÉVUE POUR
HÉBERGEMENT**

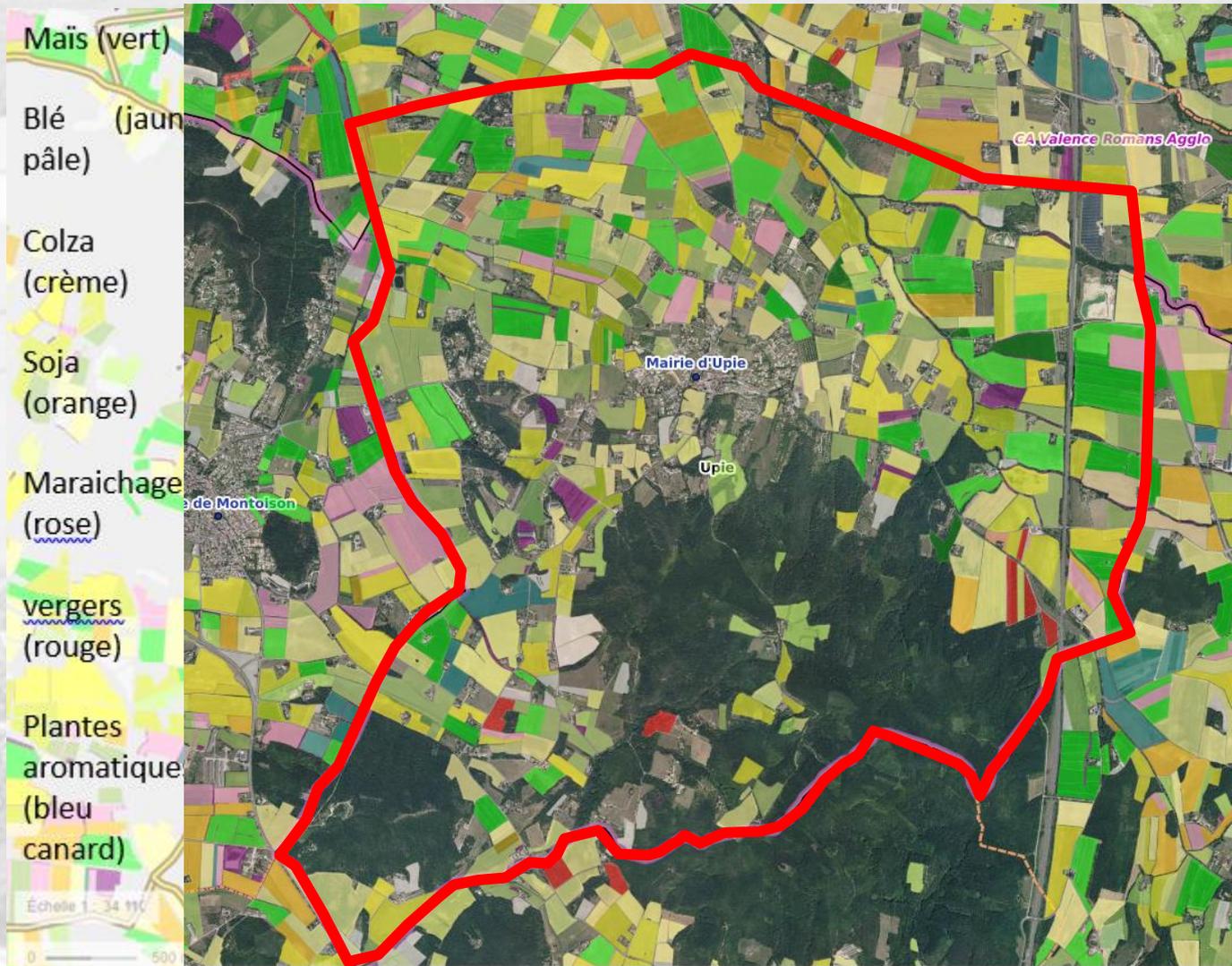
ENJEUX FORESTIERS

L'EXPLOITATION FORESTIÈRE EST DE PLUS EN PLUS PRIÉE DANS UNE LOGIQUE DE RECOURS DE PLUS EN PLUS FRÉQUENT AUX MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS DANS LA CONSTRUCTION, DE LA DEMANDE DE BOIS DE CHAUFFAGE ET PLUS GÉNÉRALEMENT D'UNE DEMANDE INTERNATIONALE TRÈS FORTE.



TOUTEFOIS SUR UPIE, COMPTE-TENU DE LA TOPOGRAPHIE ET DU CARACTÈRE PATRIMONIAL DE LA COMMUNE, LES BOISEMENTS PRINCIPALEMENT CONCENTRÉS SUR LES RELIEFS, PRÉSENTENT DES ENJEUX PAYSAGERS TRÈS FORTS.

AGRICULTURE



LA COMMUNE EST CONCERNÉE PRINCIPALEMENT PAR DES ACTIVÉTÉS AGRICOLES TYPIQUES DE L'AGRICULTURE INTENSIVE, À SAVOIR MAÏS, BLÉ, COLZA, SOJA. IL S'AGIT D'ACTIVÉTÉS BÉNÉFICIAINT D'UN HAUT NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ET DE MACHINERIE.

L'HYDROGRAPHIE DU TERRITOIRE A FACILITÉ CES EXPLOITATIONS AVEC HISTORIQUEMENT DE NOMBREUX COURS D'EAU ET DES NAPPES HAUTES QUI ONT FACILITÉ LE DÉVELOPPEMENT D'UN RÉSEAU D'IRRIGATION QUI SE DÉPLOIE SUR TOUS LES SECTEURS EXPLOITÉS.

AGRICULTURE

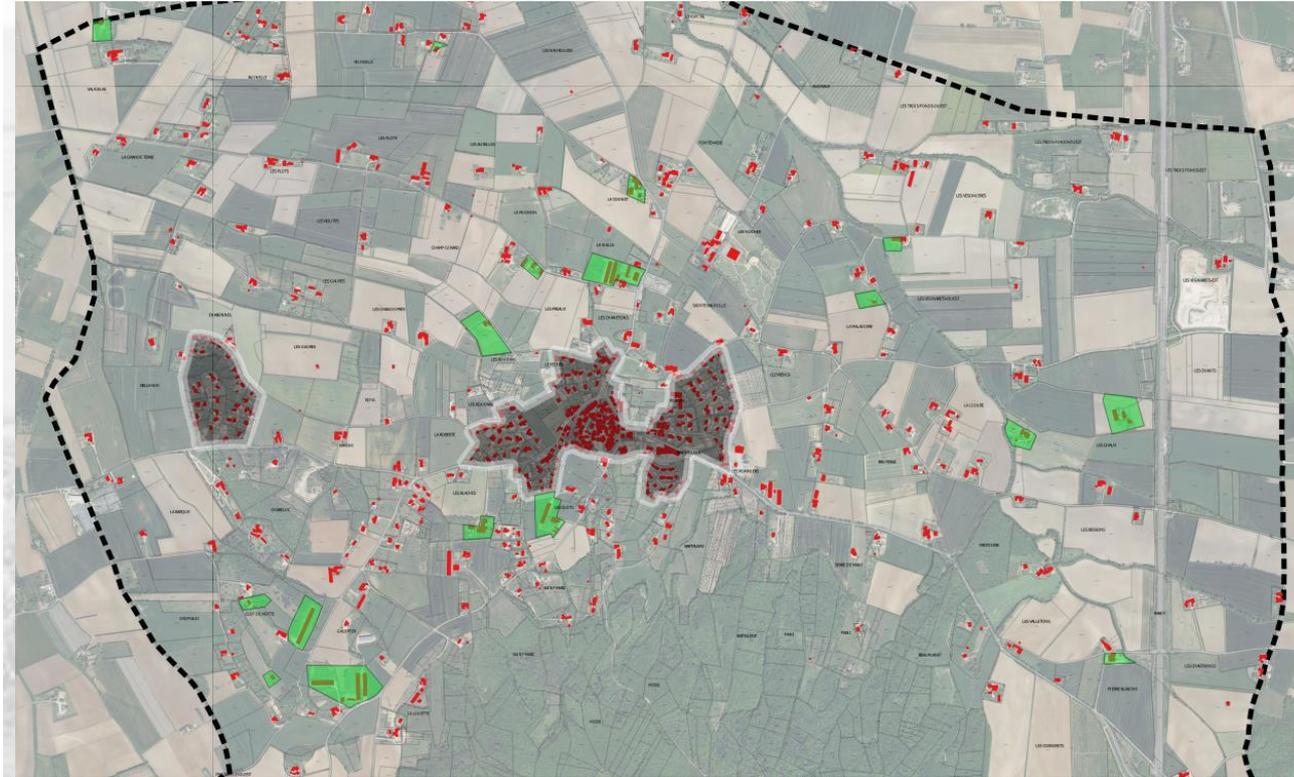
Evolution du parcellaire



LES REMEMBREMENTS PARCELLAIRES EFFECTUÉS AVEC LE PASSAGE À UN SYSTÈME D'EXPLOITATION INTENSIF A CEPENDANT IMPACTÉ LES RÉSEAUX DE FOSSÉS QUI PARTICIPAIENT À CANALISER LES EAUX PLUVIALES ET LES REMONTÉES DE NAPPES.

DES PROBLÉMATIQUES DE GESTION DES EAUX EXISTENT DONC DANS CERTAINS SECTEURS

AGRICULTURE



LA COMMUNE COMPTE UN NOMBRE TRÈS IMPORTANT D'ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES DISPERSÉS DANS LES ZONES D'EXPLOITATION MAIS AYANT ACQUIS UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE.

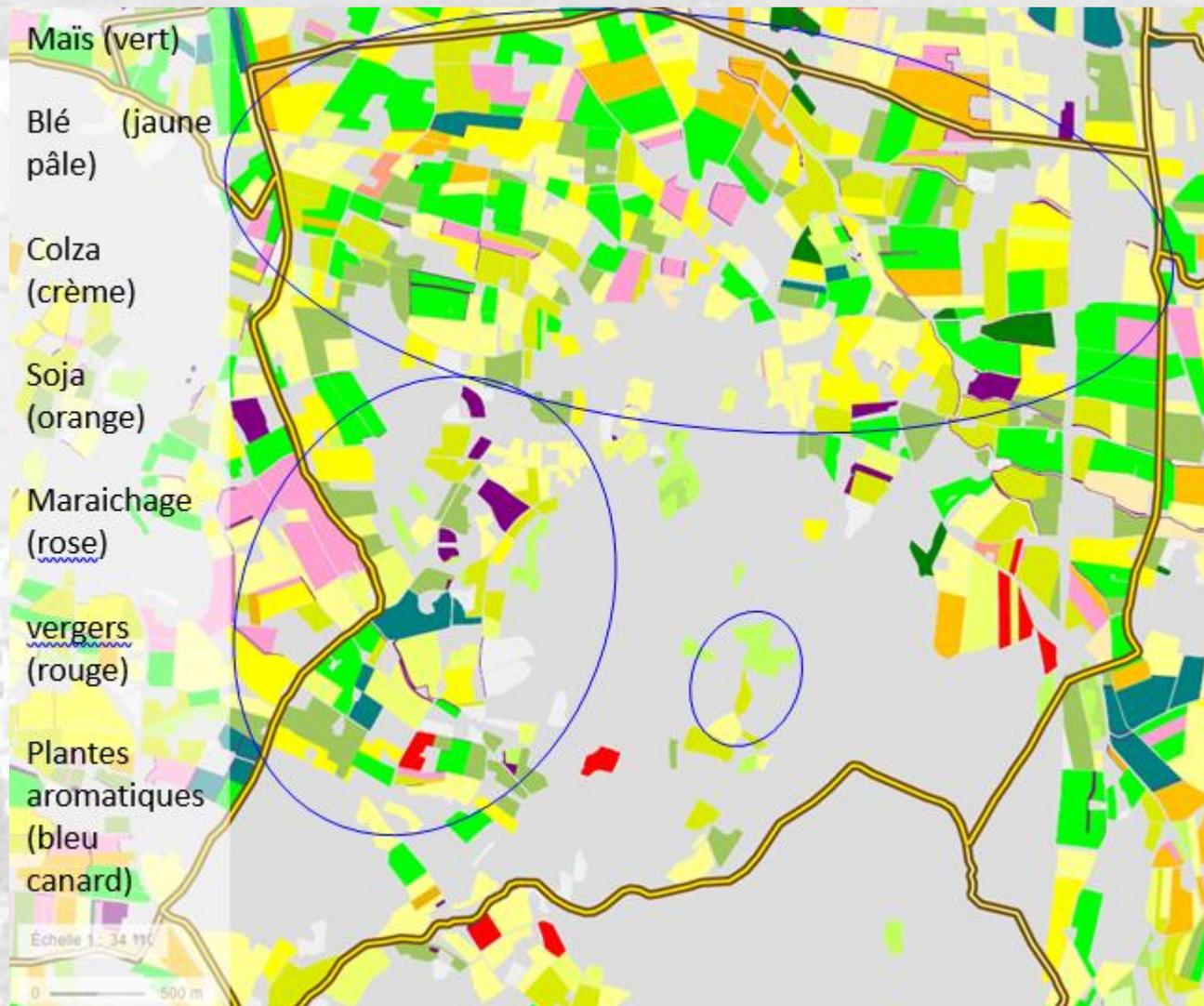
CETTE DYNAMIQUE QUI A PERMIS DE TIRER AVANTAGE D'UN PATRIMOINE BÂTI EXISTANT A CEPENDANT POUR EFFET UN MITAGE FONCTIONNEL DES SECTEURS AGRICOLES. LES SECTEURS AGRICOLES DE LA COMMUNE PRÉSENTE UN PROFIL DE CAMPAGNE RÉSIDENTIALISÉE.

AGRICULTURE

ON DISTINGUE 2 PRINCIPAUX SECTEURS :

- LA GRANDE PLAINE AGRICOLE DU NORD SITUÉ DANS LE GRAND CONTINUUM AGRICOLE DE LA PLAINE DE VALENCE, BÉNÉFICANT D'UNE TOPOGRAPHIE PLANE ET D'UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE NATUREL TRÈS BIEN RÉPARTI ET PERFORMANT.

- LE DEUXIÈME SECTEUR EST CELUI AU SUD-OUEST DE LA COMMUNE, SUR LES COTEAUX DOUX DU MONT MIÉRY OU ENCERCLÉ PAR CES RELIEFS ET CEUX DE SERRELONG. LE PARCELLAIRE Y EST PLUS RÉDUIT.



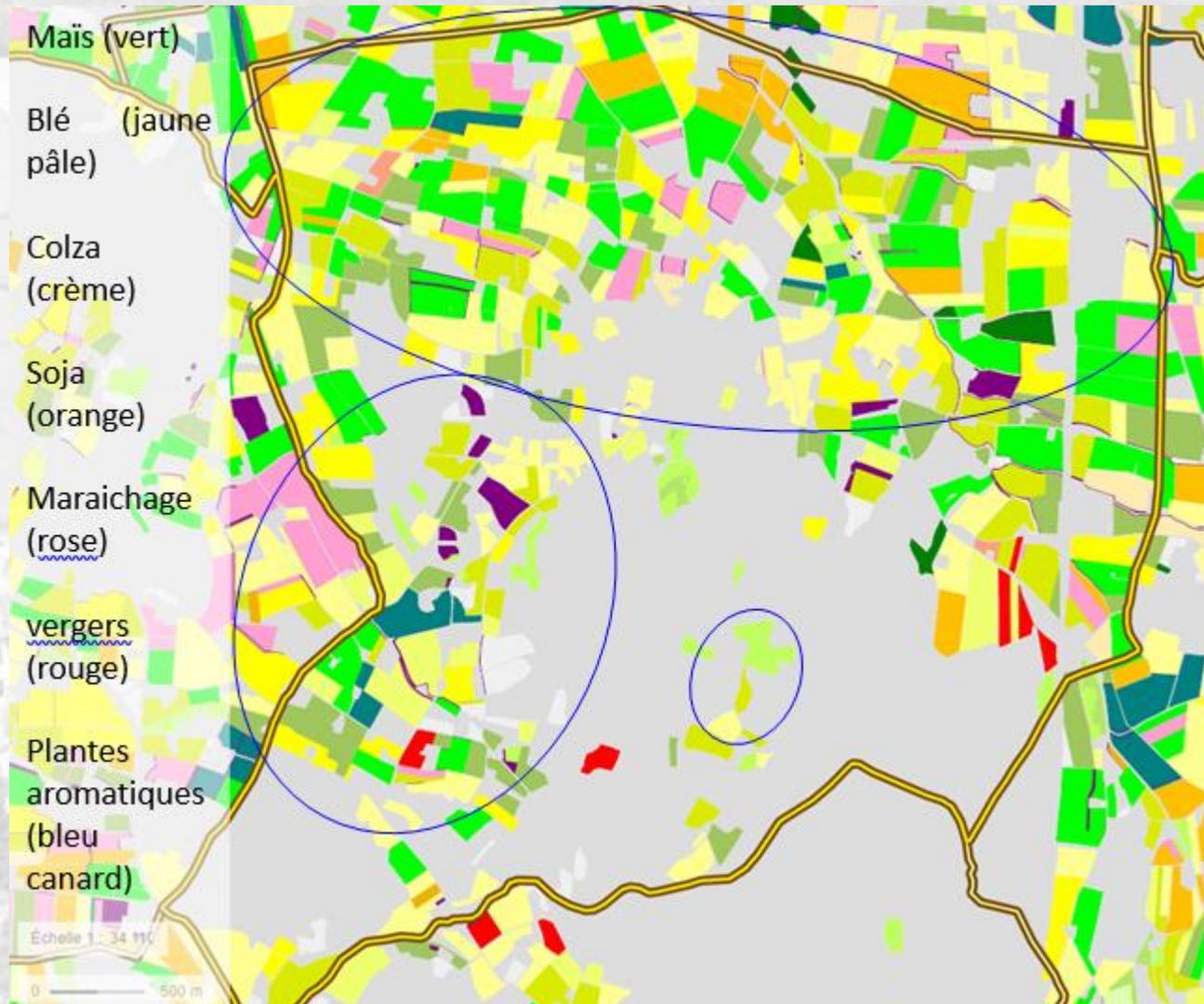
ON RETROUVE ÉGALEMENT UNE EXPLOITATION AGRICOLE ASSEZ ISOLÉE SUR UNE SECTION EN PLATEAU DE BEAUPLANEL.

AGRICULTURE

PROFIL PRINCIPAL DES EXPLOITANTS :

CÉRÉALIER + UNE OU PLUSIEURS AUTRES ACTIVITÉS, DONT ÉLEVAGE.

ON COMPTE UN NOMBRE IMPORTANT DE POULAILLER EN FRICHE SUR LA COMMUNE.



CARRIÈRE

CHEVAL GRANULATS (6 HA)



EXPLOITATION DE CARRIÈRES DE SABLE ET DE GRAVIERS (250 000 TONNES) JUSQU'EN 2023.

BROYAGE CONCASSAGE



BENJAMIN TERRASSE TP (2 HA)



EXPLOITATION DE CARRIÈRES DE SABLE ET DE GRAVIERS (10 000 TONNES) JUSQU'EN 2025.

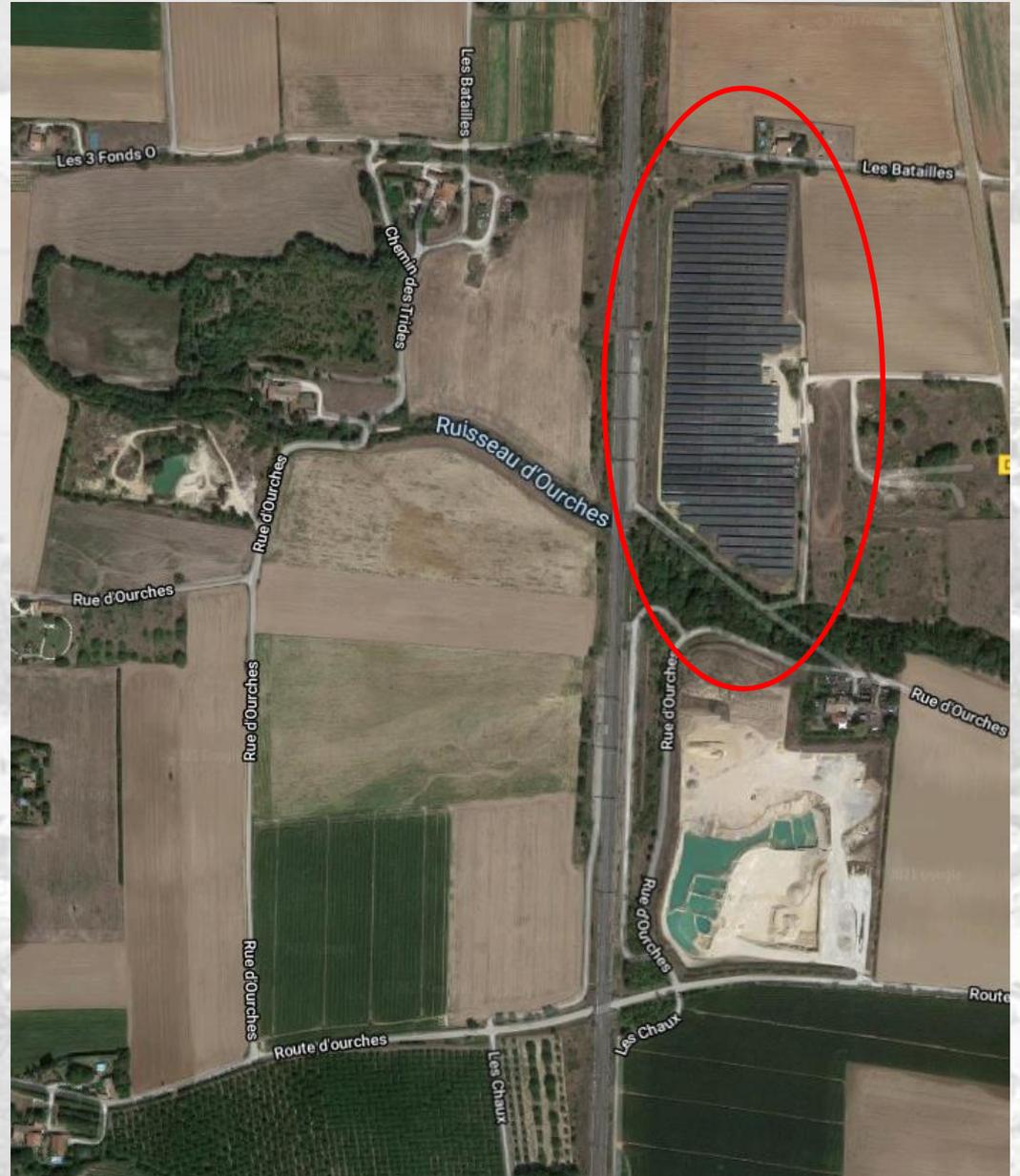


CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

CENTRALE AIREFSOL (5.2 HA)

SUR ANCIENNE BASE DE
TRAVAUX RFF.

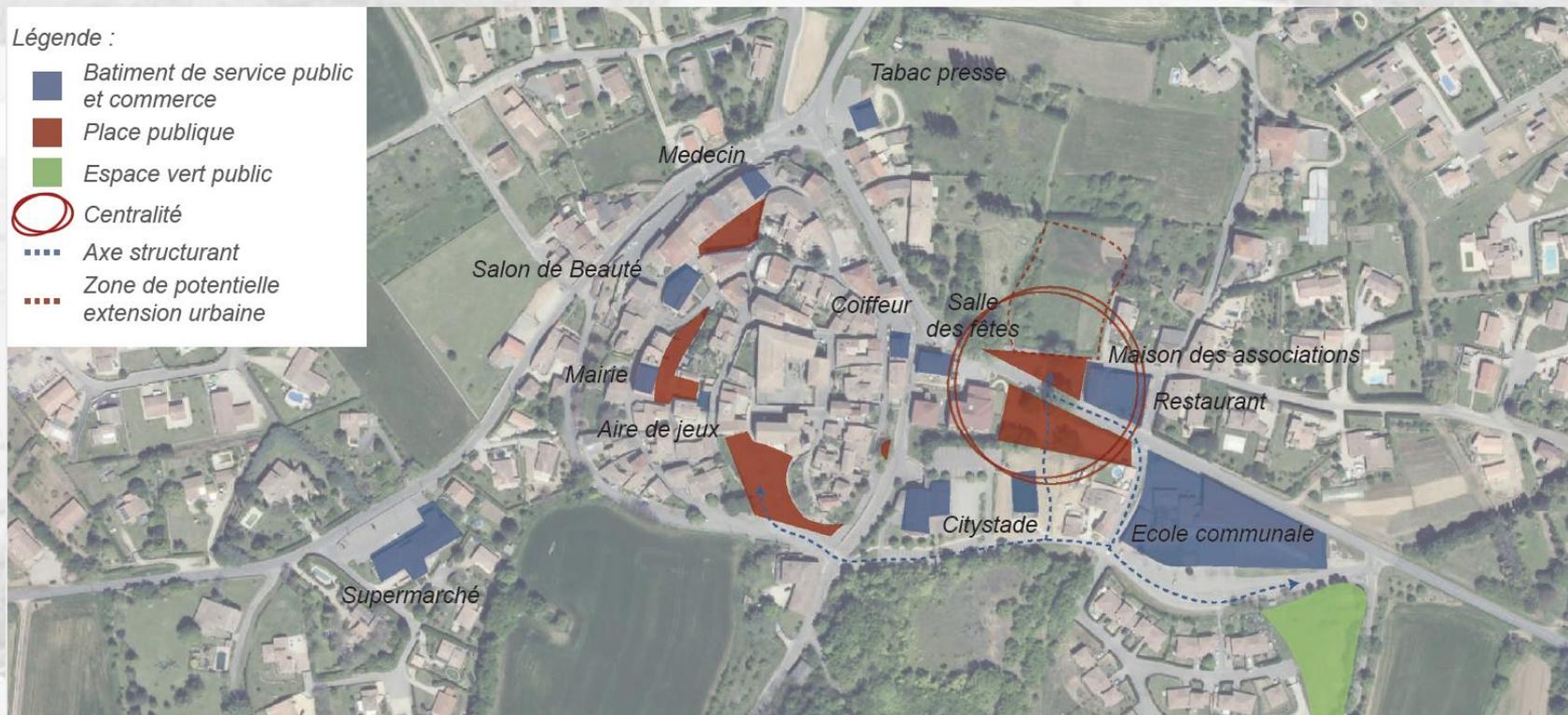
PRODUCTION DE 3810 MWh/AN
ÉQUIVALENT À LA
CONSOMMATION DE 3044
HABITANTS.



COMMERCES ET SERVICES PUBLICS

Légende :

- Batiment de service public et commerce
- Place publique
- Espace vert public
- Centralité
- - - Axe structurant
- - - Zone de potentielle extension urbaine



LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT HABITUELLEMENT AUX FONCTIONS DE CENTRALITÉ DES VILLAGES (COMMERCES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS, ESPACES PUBLICS) SONT RELATIVEMENT DISPERSÉS SUR UPIE. CETTE DISPERSION AFFECTE LA NOTION DE CENTRALITÉ SUR LA COMMUNE QUI EST PEU VOIRE PAS AFFIRMÉE.

TRANSPORTS EN COMMUN

LA COMMUNE EST DESSERVIE PAR DEUX LIGNES DE TC

- LA LIGNE 23 : UPIE - VALENCE PÔLE BUS DU RÉSEAU CITÉA (VALENCE ROMANS DÉPLACEMENTS)

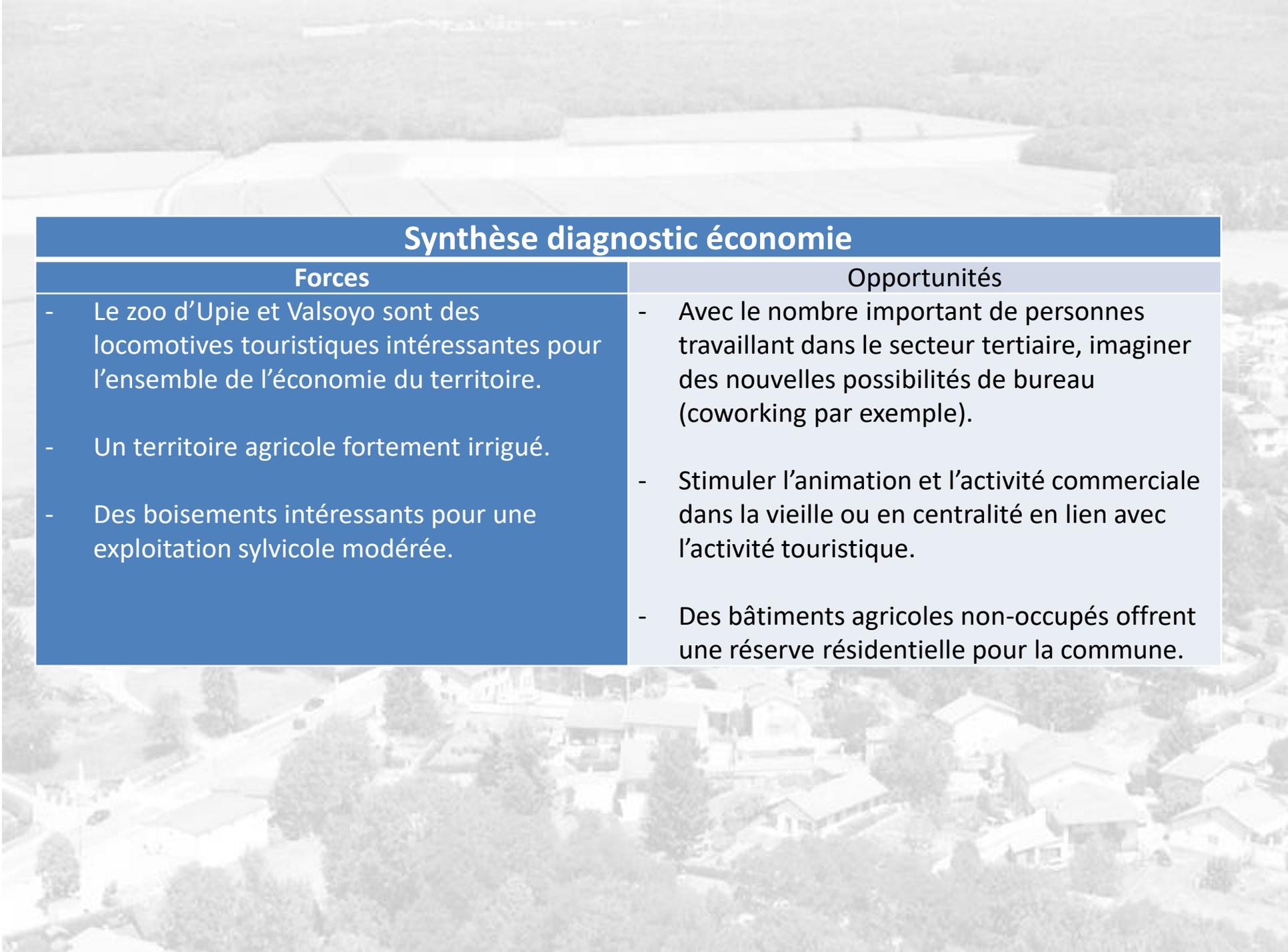
ENVIRON 12 ALLERS-RETOURS PAR JOUR - 1 ARRÊT VOYAGEUR SUR LA COMMUNE

- LA LIGNE 25 DE LA RÉGION : PLAN DE BAIX - VALENCE

3 ARRÊTS VOYAGEURS SUR LA COMMUNE

7 ALLERS-RETOURS PAR JOUR DONT 5 À 6 ASSURANT LE SERVICE POUR LA LIGNE 23.

AU TOTAL 12 À 13 ALLERS-RETOURS DE TC PAR JOUR DE SEMAINE.



Synthèse diagnostic économie

Forces

- Le zoo d'Upie et Valsoyo sont des locomotives touristiques intéressantes pour l'ensemble de l'économie du territoire.
- Un territoire agricole fortement irrigué.
- Des boisements intéressants pour une exploitation sylvicole modérée.

Opportunités

- Avec le nombre important de personnes travaillant dans le secteur tertiaire, imaginer des nouvelles possibilités de bureau (coworking par exemple).
- Stimuler l'animation et l'activité commerciale dans la vieille ou en centralité en lien avec l'activité touristique.
- Des bâtiments agricoles non-occupés offrent une réserve résidentielle pour la commune.

Faiblesses

- Absences de nouvelles capacités foncières pour les activités notamment artisanales en zone urbaine
- Une offre commerciale de proximité peu développée malgré une concurrence commerciale alentour limitée.
- Un phénomène de centralité peu clair et moins propice aux interdépendances commerciales.
- Pas d'activité ago-industrielle notable malgré l'importance de l'agriculture sur la commune.

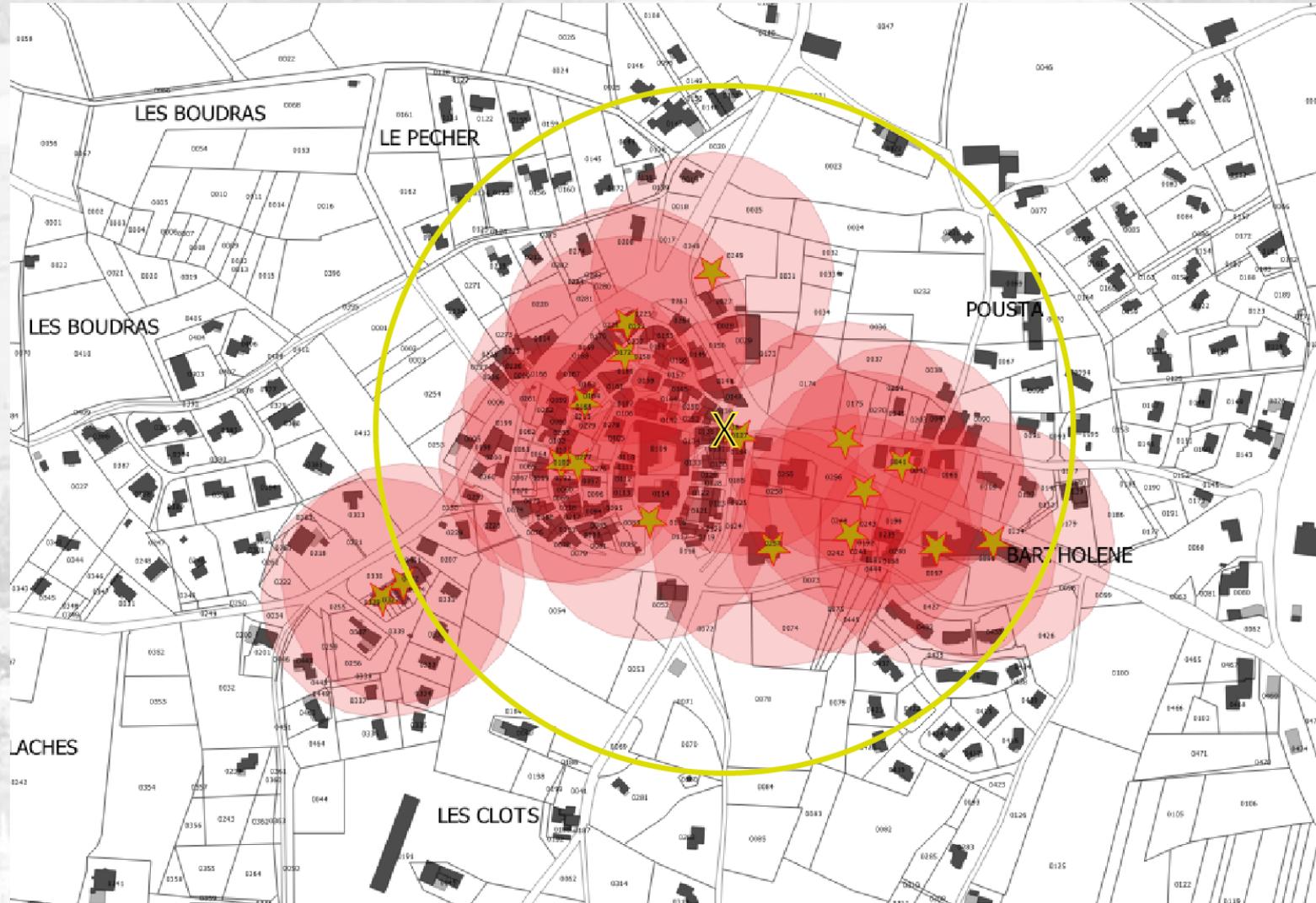
Menaces

- Quel devenir pour les activités artisanales disséminées dans les zones A et N ?
- La co-visibilité entre le secteur d'activités des Boudras et la vieille ville limite les possibilités d'installation eu égard aux enjeux paysagers.
- Plusieurs exploitations agricoles classées en zone N.
- Risques de conflits d'usage sur site et sur chemin entre fonctions résidentielles/artisanat et activités agricoles.
- On compte un nombre important de poulaillers en friche.
- Enjeux paysagers très forts des boisements sur la commune pouvant affecter de manière substantielle l'unité patrimoniale des lieux.

An aerial photograph of a residential neighborhood, split vertically. The left half is overlaid with a semi-transparent blue filter, while the right half is in natural color. The houses are arranged in a grid-like pattern with winding streets. In the background, there are large, flat, light-colored fields, possibly agricultural or undeveloped land, under a clear sky.

CENTRALITÉ ET PAYSAGE

UNE CENTRALITÉ À DÉFINIR



- PAS DE CENTRALITÉ À PROPREMENT PARLÉ.
- UN CENTRE DE GRAVITÉ PLUTÔT À L'EST DE LA VIEILLE VILLE, MAIS DES SERVICES STRUCTURANTS À L'OUEST (SUPÉRETTE).

UNITÉS PAYSAGÈRES

- **Plaine agricole** () : nord du territoire communal / plaine de Valence
- **Coteau urbanisé** () : centre du territoire communal / au pied du bois de Beaupanel / village perché
- **Colline boisée** () : sud du territoire communal / bois de Beaupanel et butte de Serrelong



Plaine agricole

Coteau urbanisé

Colline boisée

Ruisseau de Loye

Fermes isolés

Plaine agricole

Cimetière et chapelle

Quartier Bellevue

Coteau boisé

Bois de Beaupanel

Ruisseau de Jalatte

Colline boisée

Mont Miéry

Ligne TGV

Serrelong

Ruisseau de Riaille



Données : IGN

0 0,5 1 2,5km
Unités paysagères à l'échelle de la commune d'Upie (carte 1/25 000e)

UNITÉS PAYSAGÈRES



Ferme isolée au nord-ouest du territoire



Vue sur les différentes collines présentes autour de la plaine agricole



Fossé d'irrigation structurant le paysage de la plaine



Haie arbustive



Haie arborée



Forêt fermée mixte



Ancienne gare d'Upie



Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul



Chapelle Sainte Baudille



Habitat pavillonnaire de la route d'Ourches



Vue de l'habitat pavillonnaire depuis la rue de Bartholene



Vue de l'habitat pavillonnaire depuis la rue de la porte

POINTS DE VUE ET PERSPECTIVES

LES ENTRÉES



Entrée Ouest commune d'Upie



Entrée Nord commune d'Upie



Entrée Sud commune d'Upie



Entrée Est commune d'Upie

LES VUES



Vue de la place de l'Eglise



Vue du calvaire



Vue de la rue du puits



Vue de la rue des 4 vents



Vue de la plaine depuis un espace vert de transition

LES JARDINS



Jardin privé rue du puits



Jardin privé à proximité de la place de l'église



Végétalisation de pied de porte

POINTS DE VUE ET PERSPECTIVES

VI.3 Une diversité de bâti



BÂTI HISTORIQUE

- un bâti aligné et contigu
- une dominance de la pierre
- les vestiges de l'enceinte, surmontés d'une zone de végétation, participent au caractère rural de la commune



Monument aux morts, place de l'église



Couvent de la Providence



Mairie

TRATEMENT DES FACADES

- une majorité de façades en pierre apparentes
- des encadrements de portes et fenêtres variés: pvc noir ou blanc, bois
- une diversité de textures et matériaux



Façade en crépis



Alliance bois, crépis, pierre et brique



Diversité de matériaux et de textures

TRAITEMENT DES EXTERIEURS

- une diversité dans le traitement des espaces extérieurs du centre historique
- des plantations de façades privées localisées agrémentent le paysage urbain
- des places publiques avec peu d'ombre



Palissade en plastique blanc



Cloture masquant le bâti en entrée de ville



Bardage en bois



Mur en pierre surmonté d'un matériau opaque

PLEINS ET VIDES DE LA VIEILLE VILLE



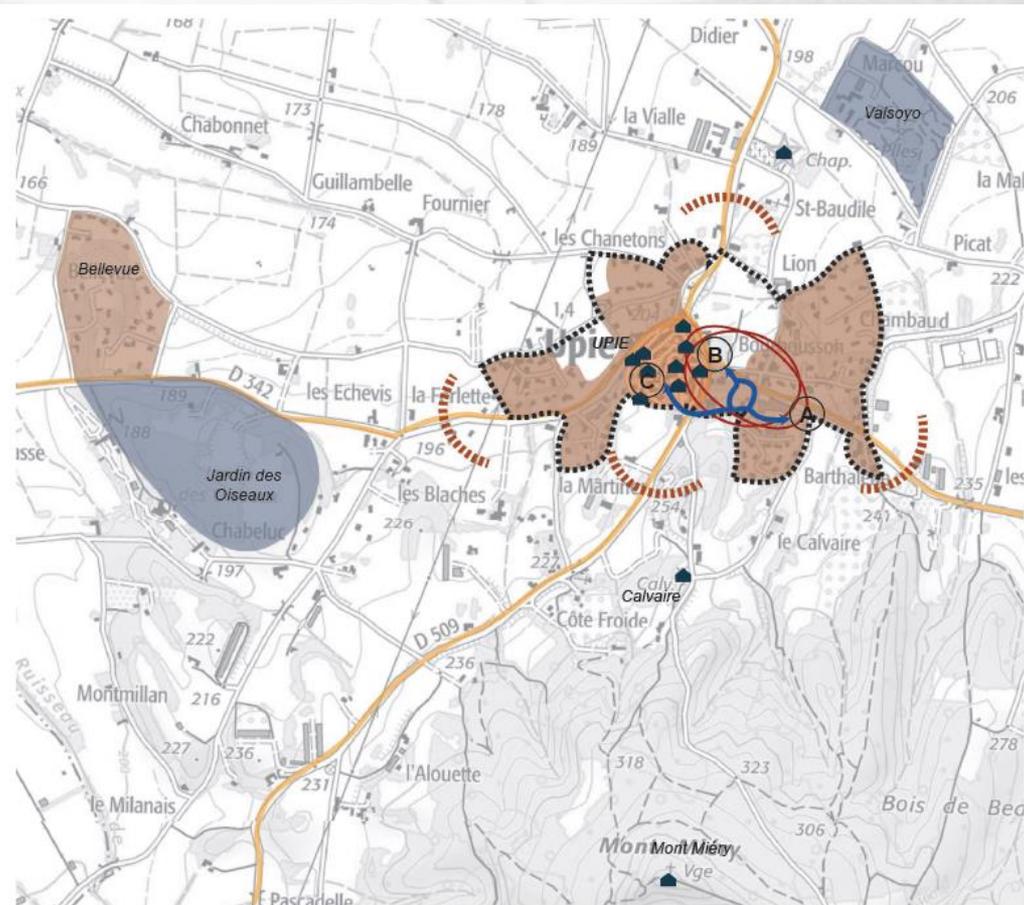
Cartographie des points de vues, perspectives visuelles et jardins de la commune d'Upie

0 100 200 500 m



ENJEUX PAYSAGERS URBAINS

-  Protéger et harmoniser le centre historique du bourg
-  Préserver, sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti et végétal remarquable
-  Etendre et affirmer la centralité
-  Renforcer et aménager l'axe structurant école-nouvelle place
-  Limiter la dispersion des lotissements pavillonnaires
-  Gérer l'extension urbaine
-  Aménager les entrées de ville
-  Intégrer les zones d'activités et de loisirs



Légende :



Ecole communale



Ancienne école communale et nouvelle place centrale



Place de l'église et centre historique

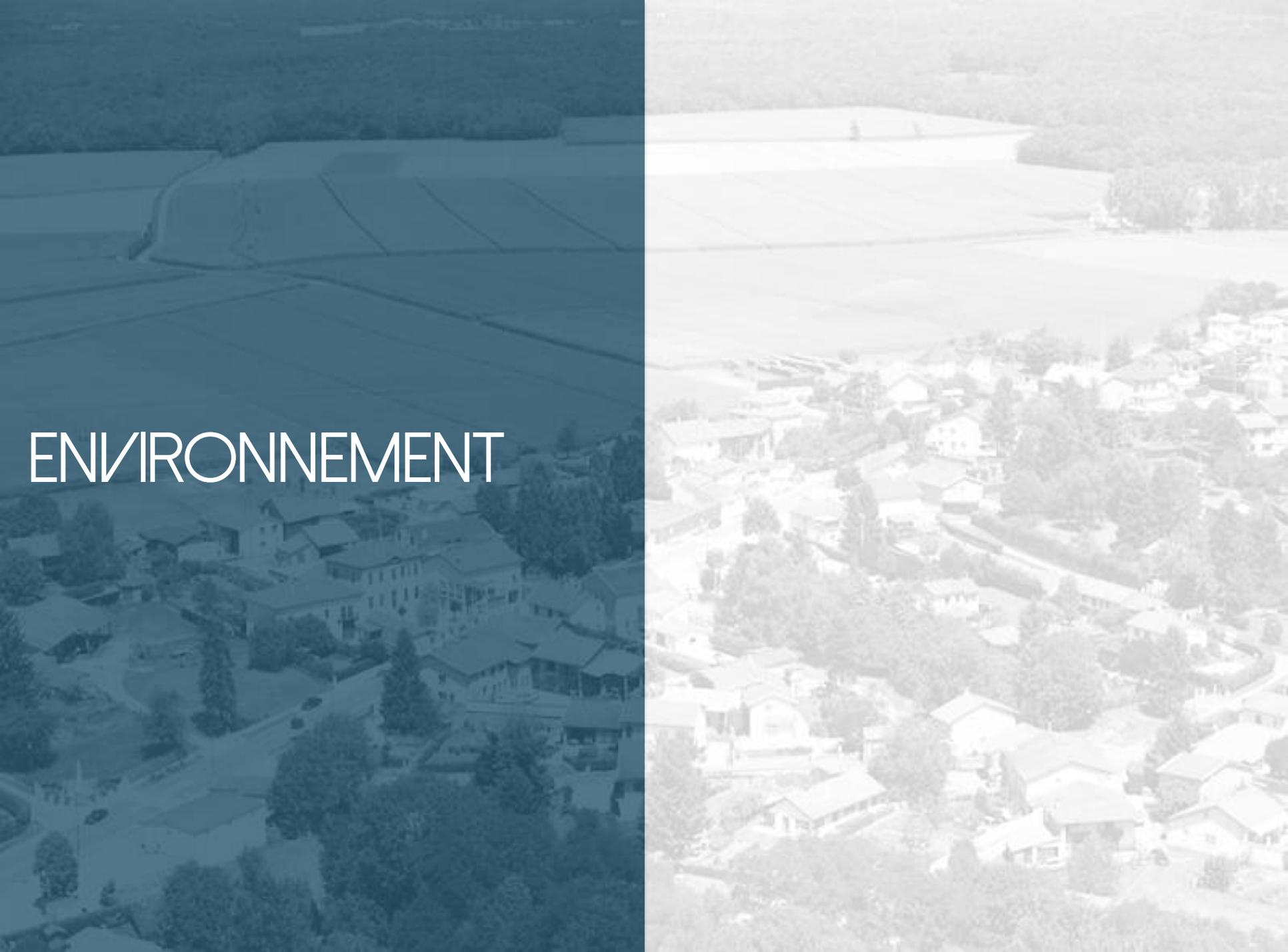


Axe routier dominant

0 100 200 500 m



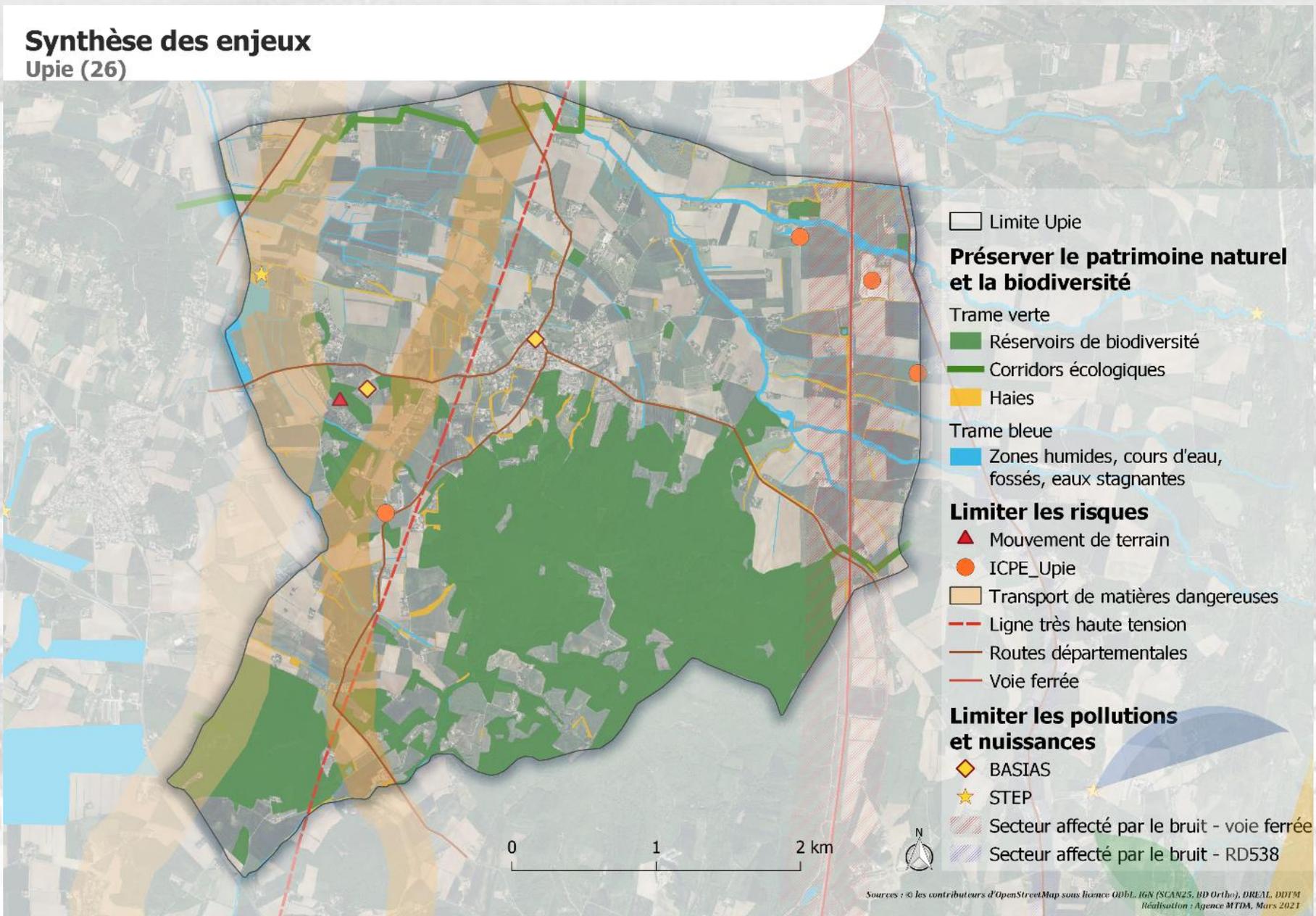
Enjeux paysagers urbains à l'échelle de la commune d'Upié (carte 1/10 000e)

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing numerous houses with gabled roofs and surrounding greenery. The left half of the image is overlaid with a semi-transparent blue filter, while the right half remains in natural color. The word "ENVIRONNEMENT" is written in white, uppercase letters across the blue overlay.

ENVIRONNEMENT

Synthèse des enjeux

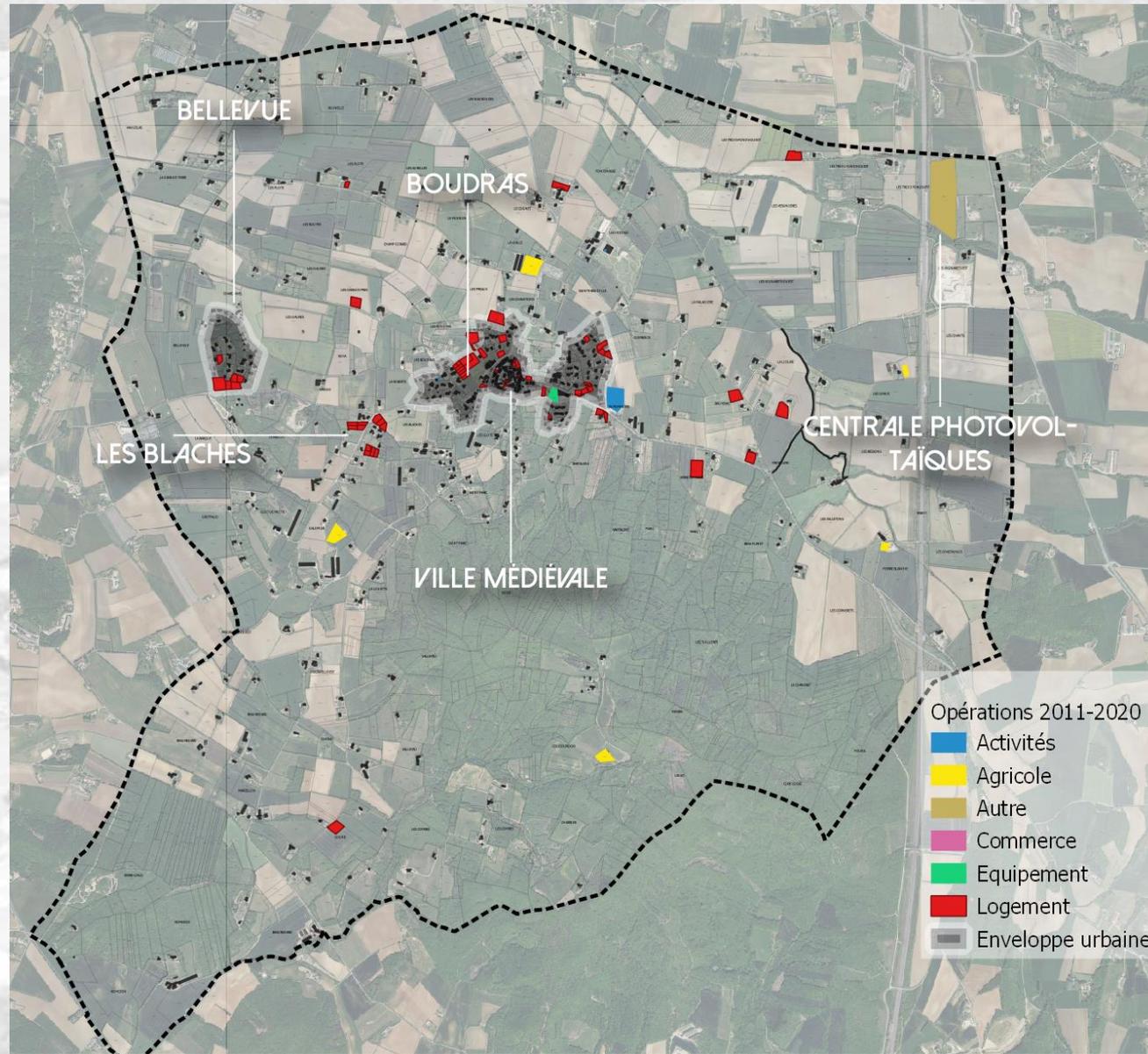
Upie (26)





FONCIER

MOBILISATIONS ET CONSOMMATIONS FONCIÈRES 2011-2020

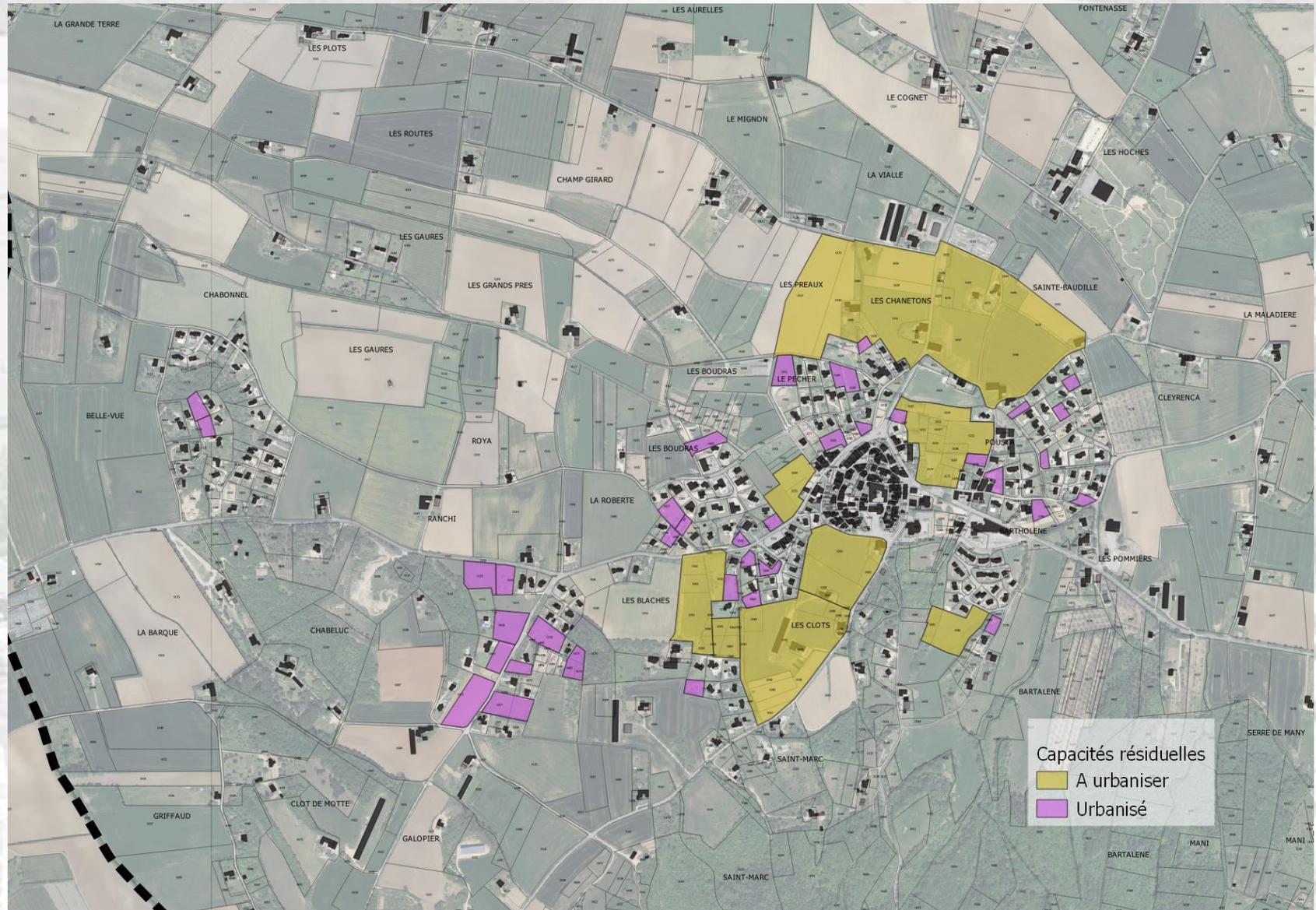


MOBILISATIONS ET CONSOMMATIONS FONCIÈRES 2011-2020

Mobilisation et consommation foncière 2011-2020 (en ha)

	<i>Surfaces mobilisées</i>	<i>Foncier consommé</i>	<i>dont naturel/agricole</i>
Extension	2,5	2,5	2,5
Densification	4,3	4,3	1,3
Réhabilitation-transformation	5,4	0	0
Autre : centrale photovoltaïque	5,3	0	0
Total	17,5	6,8	3,8

CAPACITÉS RÉSIDUELLES DU PLU EN VIGUEUR



DE TROP NOMBREUSES SURFACES CONSTRUCTIBLES OU À URBANISER

Surface de terrains consommables résiduels - PLU en vigueur (2021) hors

Type	Somme des superficies en ha	Dont terres agricoles/naturelles
Urbanisé	7,42	2,36
A urbaniser	30,73	30,73
Total général	38,15	33,09

DES CAPACITÉS À DESTINATION RÉSIDENTIELLES SURDIMENSIONNÉES

Capacités résidentielles - PLU en vigueur (2021) hors réhabilitation

Type	Somme des superficies en ha	Logements estimés (arrondi)
Boudras et Charlemagne (20lgts/ha)	3,71	74
Zones à urbaniser (10 lgts/ha)	27,02	270
Zones urbaines (8 lgts/ha)	7,42	57
Total général	38,15	401

Synthèse consommation et capacités foncières

Forces

- Une part importante de logements produits par transformation ou réhabilitation de bâtiments existants.
- Un nombre significatif de réhabilitation dans la vieille ville.
- Un phénomène important de densification des tissus pavillonnaires constitués.
- Plusieurs projets agricoles récents qui montrent un dynamisme dans ce secteur.
- Une part limitée de terrains naturels ou agricoles consommés.

Opportunités

- Des tènements fonciers importants dans l'enveloppe urbaine > Boudras – place Charlemagne.
- De nombreuses capacités résiduelles résidentielles ou mixtes en densification des tissus urbains existants.

Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Une densité moyenne de production de logements légèrement faible (17 logements/ha consommé).- Pas assez de mixité des typologies d'habitat dans les logements produits durant les 10 dernières années.- Peu de développements économiques et pas de développement commercial, notamment de proximité, sur les 10 dernières années.- De trop nombreuses surfaces constructibles ou à urbaniser dans le PLU en vigueur.- Des zones à urbaniser surdimensionnées et dans une logique très prononcée d'étalement urbain.- Des capacités résiduelles résidentielles surdimensionnées.- Pas de capacités foncières en matière d'activité, notamment pour les activités générant des nuisances ou des besoins spécifiques.	<ul style="list-style-type: none">- Pas de capacités foncières en matière d'activité, notamment pour les activités générant des nuisances ou des besoins spécifiques.- Les transformations ou changements de destination du patrimoine bâti agricole peut induire des conflits d'usage et situe les logements loin des équipements et services.- Les capacités diffuses restantes dans les tissus urbains déjà constitués n'offrent pas tous les leviers pour un urbanisme de projet.- La densification ne doit pas affecter le bon fonctionnement des tissus urbains ni dégrader la qualité de vie locale.- Le secteur des Blâches disposant de plusieurs capacités foncières est situé en discontinuité de la tâche urbaine principale et est traversé par des canalisations d'hydrocarbures.

Enjeux retenus issus du diagnostic technique :

- Réduire drastiquement les capacités foncières dans une logique de réduction maximale de l'étalement urbain.
- Tirer parti des capacités de densification existantes dans les tissus urbains.
- Encadrer et rationaliser les possibilités de densification afin de préserver le bon fonctionnement des tissus urbains et des quartiers et préserver la qualité du cadre de vie local.
- Prévoir des capacités foncières (nouveaux investissements ou réhabilitations sur des gisements fonciers de taille suffisante et de localisation adaptée) qui permettent la mise en place d'un urbanisme de projet : composition urbaine, densité organisée, mixité sociale, espaces publics, accroche urbaine et réorganisation ou renforcement fonctionnel des secteurs urbains...etc.
- Tirer parti des deux grands tènements fonciers situés dans l'enveloppe urbaine principale ou à proximité immédiate : partie restante de Boudras et le Nord de la place Charlemagne.
- Augmenter la part de logements denses. Les insérer dans une démarche de composition urbaine qualitative et adaptée.
- Permettre la transformation et la réhabilitation du patrimoine bâti existant en zone agricole en évitant les conflits d'usages avec le monde agricole et en privilégiant les secteurs les plus proches du centre urbain.
- Prévoir des capacités d'accueil et de développement pour les activités économiques. Notamment pour le commerce de proximité en centralité et pour les activités pouvant générer des nuisances peu compatibles avec les tissus mixtes-résidentiels.
- Contenir les développements dans les enveloppes urbaines secondaires (Les Blâches, Bellevue).

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses, trees, and streets. The left side of the image is covered by a dark blue semi-transparent overlay. The text 'DISPOSITIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPÉRIEUR' is written in white, uppercase letters on this overlay.

DISPOSITIONS DES
DOCUMENTS
D'URBANISME
SUPÉRIEUR

I, LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE AVEC :

Objectifs généraux du code de l'urbanisme (L.101-1 à 3)



● ● ▶ Rapport de compatibilité

● ● ▶ Prise en compte

2. SCOT : OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le SCoT pourquoi?

Code de l'urbanisme

Les grands objectifs du SCoT sont d'assurer :

- L'équilibre entre renouvellement urbain – utilisation économe de l'espace – développement économique – sauvegarde du patrimoine

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale ainsi que la satisfaction des besoins en habitat, économie, équipements...

- La déclinaison des exigences environnementales nationales et régionales
- La préservation et la mise en valeur des ressources naturelles du territoire

- ➔ Arrêter des **objectifs chiffrés de consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain
 - Un nombre d'hectares maximum consommés
 - Des objectifs de densité de logements / ha
- ➔ Préciser le **nombre de logements à réaliser** pour chaque EPCI au moins, et éventuellement par commune ou secteur géographique (PLH)
- ➔ Préciser les **objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc existant.**

2. SCOT : OBJECTIFS GÉNÉRAUX

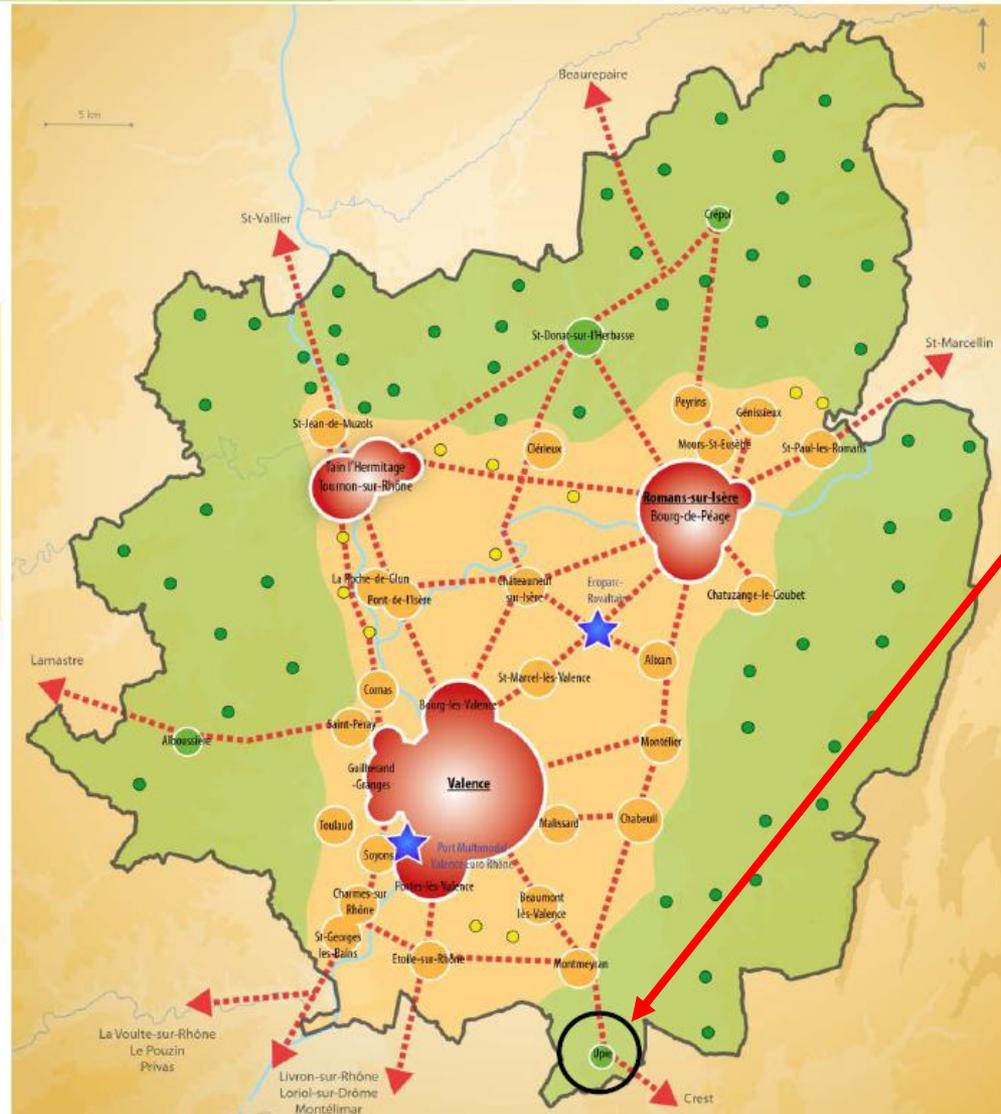
L'armature territoriale

Organiser le triangle métropolitain, alliance des villes et des campagnes

- La campagne, comme espace de services et d'emplois de proximité
- L'espace périurbain comme espace de renouvellement
- L'espace urbain comme moteur du Grand Rovaltain

Organiser des centralités plus affirmées et complémentaires

- Villages de l'espace rural
 - Villages de l'espace périurbain
 - Bourgs-centres
 - Pôles périurbains
 - Pôles urbains
 - Villes centres des pôles urbains**
- ★ Pôles économiques ouverts à l'international
..... Réseau des pôles et bourgs



2. SCOT : OBJECTIFS GÉNÉRAUX

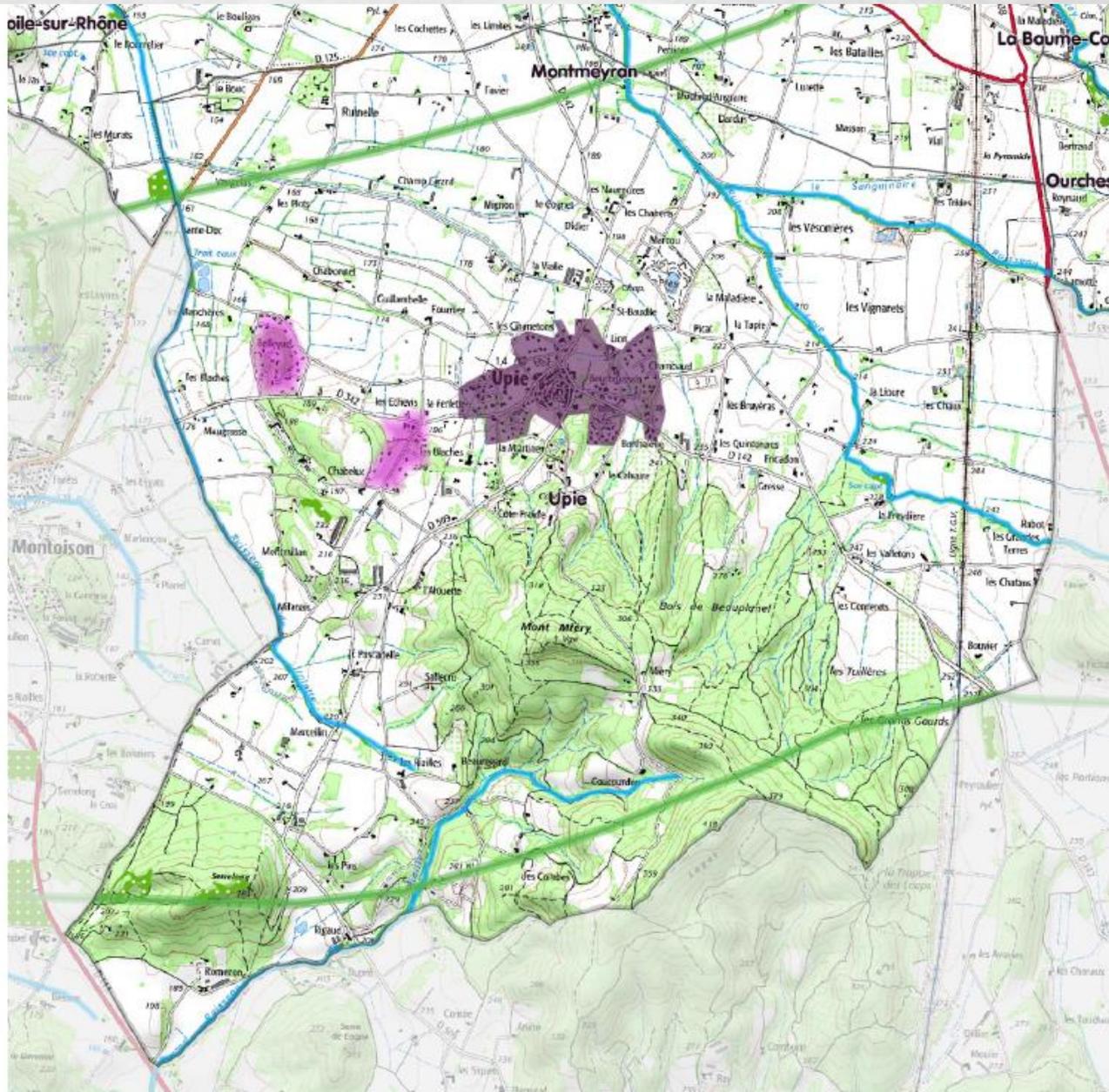
LES PLU NE DOIVENT PAS ENTRAVER LA MOBILISATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES COMMUNES.

LES COMMUNES DEVONT PRIORISER LE POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE DANS L'ENVELOPPE URBAINE.

OBJECTIF DU SCOT DE DIVISER PAR 2 LE RYTHME DE CONSOMMATION FONCIÈRE (DE TOUS TYPES) PAR AN.

SI LES CAPACITÉS DE CONSTRUCTION DANS LES ENVELOPPES URBAINES DÉPASSENT LES BESOINS, IL NE SERA PAS POSSIBLE DE RÉALISER D'EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE.

3. SCOT : OBJECTIFS UPIE



Upie

- Pelouses sèches et zones humides
- Espaces naturels remarquables
- Trame verte
- Trame bleue
- Front urbain

Enveloppe urbaine

- Principale
- Secondaire



3. SCOT ET PLH : OBJECTIFS UPIE

- ★ 133 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2016-2025 POUR LES COMMUNES D'UPIE ET CRÉPOL (53 DÉJÀ RÉALISÉS OU AUTORISÉS)
192 POUR LA PÉRIODE 2025-2040 POUR CRÉPOL ET UPIE.
SOIT UN TOTAL DE 325 LOGEMENTS POUR LES 2 COMMUNES (EN MOYENNE 7/AN PAR COMMUNE).
- ★ PLH FIXE UN OBJECTIF À NE PAS DÉPASSER DE 7 LOGEMENTS PAR AN (2018-2023). À TITRE INDICATIF, SUR LA PÉRIODE 2016 - 2040, UN TEL RYTHME CORRESPONDRAIT À ENVIRON 170 LOGEMENTS.
- ★ RÉDUIRE LE TAUX DE LOGEMENT VACANTS À 6% DU PARC DE LOGEMENTS (CES LOGEMENTS NE SONT PAS DÉCOMPTÉS DU POTENTIEL ALLOUÉ À CHAQUE TERRITOIRE).
- ★ 50% DES LOGEMENTS CRÉÉS DANS LE BÂTI AGRICOLE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION SONT DÉCOMPTÉS DU POTENTIEL ALLOUÉ.
- ★ 15% DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE DONT PAS PLUS DE LA MOITIÉ EN ACCESSION.

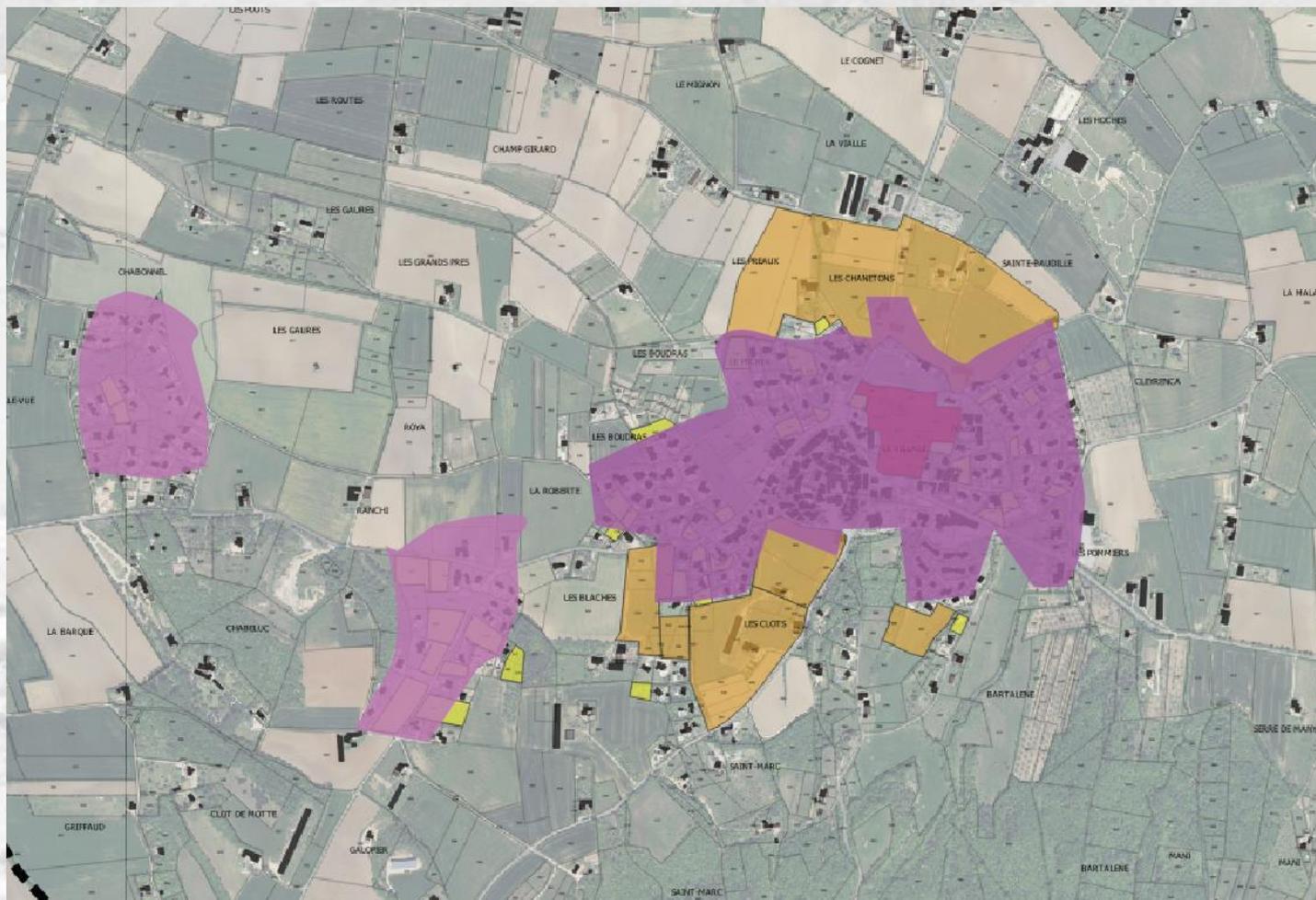
3. SCOT : OBJECTIFS UPIE

- ★ ATTEINDRE UNE PART DE 25 À 35% DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET 25 À 35% DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES/GROUPÉS.
- ★ DÉFINIR UN OBJECTIF DE RÉHABILITATION (CAPACITÉS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS EXISTANTS).

3. SCOT : OBJECTIFS UPIE

- ★ DANS LES ZONES À URBANISER ET SUR LES TÈNEMENT À PARTIR DE 3000 M², ATTEINDRE UNE DENSITÉ MOYENNE DANS LE PLU DE :
 - 20 LOGEMENTS À L'HECTARE SUR LA PÉRIODE 2016-2025
 - 25 LOGEMENTS À L'HECTARE SUR LA PÉRIODE 2026-2040
- ★ DANS LES OPÉRATIONS DE PLUS 5000 M² FIXER UNE DIVERSITÉ DES FORMES D'HABITAT.
- ★ PERMETTRE À MINIMA LA RÉALISATION DE 0,5M² DE SURFACE DE PLANCHER POUR 1M² DE TERRAIN.

4, COMPARAISON OBJECTIFS / CAPACITÉS



PAS D'EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES SECONDAIRES

PAS D'EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE PRINCIPALE SI LES CAPACITÉS SONT SUFFISANTES EN DENSIFICATION DE CETTE ENVELOPPE.

4. COMPARAISON OBJECTIFS / CAPACITÉS

- ★ 442 LOGEMENTS EN CAPACITÉS OU RÉALISÉS (389 + 53) SUR LA PÉRIODE 2016 - 2030 SELON LES CAPACITÉS DU PLU EN VIGUEUR
- ★ CE QUI EST LARGEMENT SUPÉRIEUR AUX 170 ENVIRON ESTIMÉS AU REGARD DES ENVELOPPES SCOT ET PLH
(ON ATTEINT MÊME 758 LOGEMENTS AVEC LE RESPECT DES DENSITÉS SCOT DANS LES ZONES À URBANISER ET TÈNEMENT DE + DE 3000 M2).
- ★ AU REGARD DES ENVELOPPES ALLOUÉES, LE PLU NE POURRAIT PERMETTRE QU'ENVIRON 70 LOGEMENTS SUR 10 ANS ENVIRON, 105 SUR 15 ANS.
- ★ OR, LE PLU OFFRE DÉJÀ UNE CAPACITÉ DE 63 LOGEMENTS EN ZONE URBAINE ET 55 ENVIRON VERS LA PLACE CHARLEMAGNE.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION