

DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche

Le 21 juin 2024 à 8h30 se sont réunis à Alixan et en visioconférence les membres du bureau

Étaient présent(e)s : Xavier ANGELI, Jean-Louis BONNET, Lionel BRARD, Françoise CHAZAL, Jacques DUBAY, Yann EYSSAUTIER, Christian GAUTHIER, Philippe HOURDOU, Philippe LABADENS, Franck SOULIGNAC.

Étaient excusé(e)s : Michel BRUNET, Sylvie GAUCHER, Dominique GENTIAL, Fabrice LARUE, Michel MIZZI, Jean-Paul VALETTE (pouvoir à BONNET), Jean-Louis VASSY.

Date de convocation : 12 juin 2024 - Nombre de membres en exercice : 17 - Nombre de membres présents : 10 - Nombre de pouvoirs : 1

Objet : Avis du syndicat mixte sur le projet de révision du PLU d'Upie

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°22-02 du 1^{er} février 2022 du comité syndical déléguant au Bureau l'émission des avis sur les documents d'urbanisme devant être compatibles avec le SCoT,

Vu le projet de révision du PLU de la commune d'Upie transmis le 05 avril 2024,

Vu les remarques de la commission sur les documents d'urbanisme réunie le 12 juin 2024,

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

LE BUREAU SYNDICAL,

après délibération et à l'unanimité des membres votants soit 11 voix pour,

DÉCIDE :

De donner un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune d'Upie, assorti de quatre réserves :

- L'échéancier prévoit l'ouverture de la zone 1AU d'habitat en 2026 mais en ne la conditionnant pas directement à la réalisation des travaux. Le PLU doit garantir un développement urbain adapté aux capacités de traitement des eaux usées. L'ouverture de la zone 1AU doit être conditionnée à la mise à niveau des équipements de traitement des eaux usées.
- La production prévue de 95 logements comptabilisés sur les 12 ans de la durée du PLU apparaît en l'état supérieure aux objectifs donnés par le PLH passé (84) et le PLH futur (74). Le projet doit donc phaser l'ouverture à l'urbanisation de sa zone AU1 de Charlemagne.
- Concernant le projet de zone 2AUi de Boudras : comme indiqué dans le 5.2.2 du DOO du SCoT, la création d'une zone à destination d'activités économiques est conditionnée à l'accord de l'EPCI qui a aujourd'hui une position défavorable sur ce projet. La justification des besoins doit être approfondie.
- Concernant le STECAL NH pour réalisation de 2 constructions pérennes en lieu et place des deux constructions précaires existantes pour sédentarisation de gens du voyage : le STECAL doit garantir des conditions de raccordement au réseau d'assainissement ainsi que de gestion des eaux pluviales de façon à limiter une éventuelle pollution des eaux souterraines. Il doit également limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, par des règles d'intégration paysagère renforcée (plantation de haies...).

et de plusieurs remarques :

- En matière de mixité de formes urbaines, le PLU gagnerait à préciser la proportion de logements groupés et accolés programmée, le DOO du SCoT fixant un objectif d'environ 25 à 35 % de la production neuve.
- Concernant la zone UI existante située en entrée est du bourg, celle-ci gagnerait à être encadrée par une OAP de façon à mieux guider l'intégration paysagère et architecturale du reliquat à densifier (environ 1 700 m²) de façon à valoriser l'entrée du bourg.
- Le syndicat considère que le développement touristique est un atout majeur pour le Grand Rovaltain qui commande qu'une attention particulière soit portée à l'insertion paysagère et environnementale des installations : aussi, les choix de coefficients d'emprise au sol (0,15) encore généreux considérant les surfaces foncières des sites (4,5 ha pour la zone UL' du Zoo, 2,5 ha de zone UL pour Valsoyo) et les choix assez peu exigeants de coefficients de biotope (0,15) gagneraient à être revus de façon à garantir une qualité environnementale des projets.

D'autoriser le Président à signer tout document se rapportant à la présente.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Lionel BRARD
Président

