

**COMMUNE DE LUPE**  
**DEPARTEMENT DE LA LOIRE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N°1 :**  
**RAPPORT DE PRESENTATION**

TOME 2 - JUSTIFICATION DU PROJET

*Arrêt du projet*

Vu pour rester annexé à la délibération du  
Monsieur Le Maire  
Le



Mairie de Lupé

La Chapelle  
42 520 Lupé

Tél. : 04 74 87 30 50  
mairie.lupe@orange.fr



# SOMMAIRE

---

<b>CHAPITRE 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>5</b>
<b>1 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD .....</b>	<b>7</b>
1.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT INTERCOMMUNAL : UN DOCUMENT DE REFERENCE POUR CONSTRUIRE LE PADD.....	8
1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU .....	12
1.3 LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE .....	12
<b>2 LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>	<b>19</b>
2.1 LE SECTEUR « LE FERRO D'EN HAUT » .....	19
2.2 LE SECTEUR « MONTAGNON » .....	20
<b>3 LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES .....</b>	<b>22</b>
3.1 LES ZONES URBAINES.....	22
3.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE .....	23
3.3 LES ZONES AGRICOLES .....	25
3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	26
<b>4 LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE.....</b>	<b>28</b>
4.1 DISPOSITIONS GENERALES .....	28
4.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	28
4.3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	34
4.4 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	40
<b>5 LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>42</b>
<b>6 LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU.....</b>	<b>43</b>
6.1 LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS DANS LE PROJET DE PLU .....	43
6.2 LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENT .....	44
<b>CHAPITRE 2. COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES .....</b>	<b>47</b>
<b>1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE.....</b>	<b>49</b>
1.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE .....	49
1.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ACTIVITES / EMPLOIS / COMMERCES.....	53
1.3 LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	53
<b>2 LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) .....</b>	<b>54</b>
2.1 TENIR COMPTE D'UNE PRESSION RESIDENTIELLE IMPORTANTE, A ACCOMPAGNER DE MANIERE QUALITATIVE.....	54
2.2 PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS .....	55
2.3 AMELIORER ET VALORISER L'HABITAT EXISTANT .....	55
<b>CHAPITRE 3. LES INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE 4. TABLEAUX DE SURFACE DU PLU .....</b>	<b>65</b>



# CHAPITRE 1.

---

## JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



# 1 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

---

Depuis l'élaboration du POS de Lupé, approuvé en 1984, le cadre législatif et supra-communal a fortement évolué. Plusieurs lois et documents cadres ont été mis en place en matière de politique d'urbanisme, d'habitat, d'environnement,... notamment :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré la transition entre POS et PLU en prônant l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles, la lutte contre l'étalement urbain et la mixité sociale. Elle est le socle d'une démarche d'urbanisme durable.
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 : elle vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au renforcement de la dimension projet dans les PLU,...
- Le Schéma de Cohérence Territoriale des rives du Rhône, approuvé en mars 2012 : ce document d'urbanisme détermine les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à long terme (20 à 30 ans). Il encadre et oriente les politiques d'aménagement locales en matière de développement urbain et économique, de protection des paysages et des milieux naturels, de déplacements,...
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires. Elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme un objectif de densification des espaces bâtis. **La loi ALUR supprime les POS non transformés en PLU au plus tard le 31 mars 2017.** Elle encourage les PLU intercommunaux.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône Alpes, adopté en juin 2014, s'inscrit dans les prérogatives du Grenelle en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques sur le territoire. Son objectif est de concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier d'une commission départementale spécifiquement dédiée.
- La modernisation du contenu du PLU, entrée en vigueur le 01 janvier 2016, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques.

Ce nouveau cadre législatif poursuit un objectif commun de réduction de l'étalement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle, et de protection des espaces agro-naturels. C'est dans ce contexte rénové qu'ont été définies les orientations de l'élaboration du PLU de la commune de Lupé.

## **1.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT INTERCOMMUNAL : UN DOCUMENT DE REFERENCE POUR CONSTRUIRE LE PADD**

Le 14 novembre 2014, le Conseil Municipal de la commune de Lupé a prescrit l'élaboration du PLU. La commune s'est associée aux communes voisines de Bessey, Roisey, et Véranne pour mener cette démarche conjointement avec la révision des documents d'urbanisme des trois autres communes.

Pour conduire une stratégie commune de développement urbain qui s'inscrit dans la trame agricole, environnementale et paysagère du territoire dans son ensemble, un schéma intercommunal a été défini.

La qualité du cadre de vie sur ces quatre communes proches de la vallée du Rhône est une source d'attractivité, intimement liée aux richesses naturelles du territoire et à ses paysages qui constituent de surcroît un formidable moteur économique, sources d'emplois locaux (agriculture, tourisme, artisanat...).

Cette forte attractivité fragilise cependant la pérennité de ces richesses agro-naturelles et paysagères. En effet, un développement urbain mal maîtrisé entraîne des déséquilibres fonciers, une perte d'identité sans pour autant renforcer les dynamismes villageois.

Les 4 communes souhaitent être moteur de leur développement en respectant leur environnement afin de garantir aux habitants actuels et futurs, un cadre de vie de qualité valorisant et préservant les ressources territoriales que constituent les paysages et les espaces agro-naturels.

Trois axes de développement sont définis dans le schéma intercommunal :

- **Axe 1 : Renforcer le cadre de vie exceptionnel du territoire en valorisant les espaces naturels et respectant les paysages ruraux**

Une trame agro-naturelle et paysagère est identifiée et des orientations sont définies pour la protéger et la valoriser.

- **Axe 2 : Favoriser la vitalité des villages par des centralités fortes**

Le développement urbain est recentré dans les bourgs près des équipements et des espaces structurants.

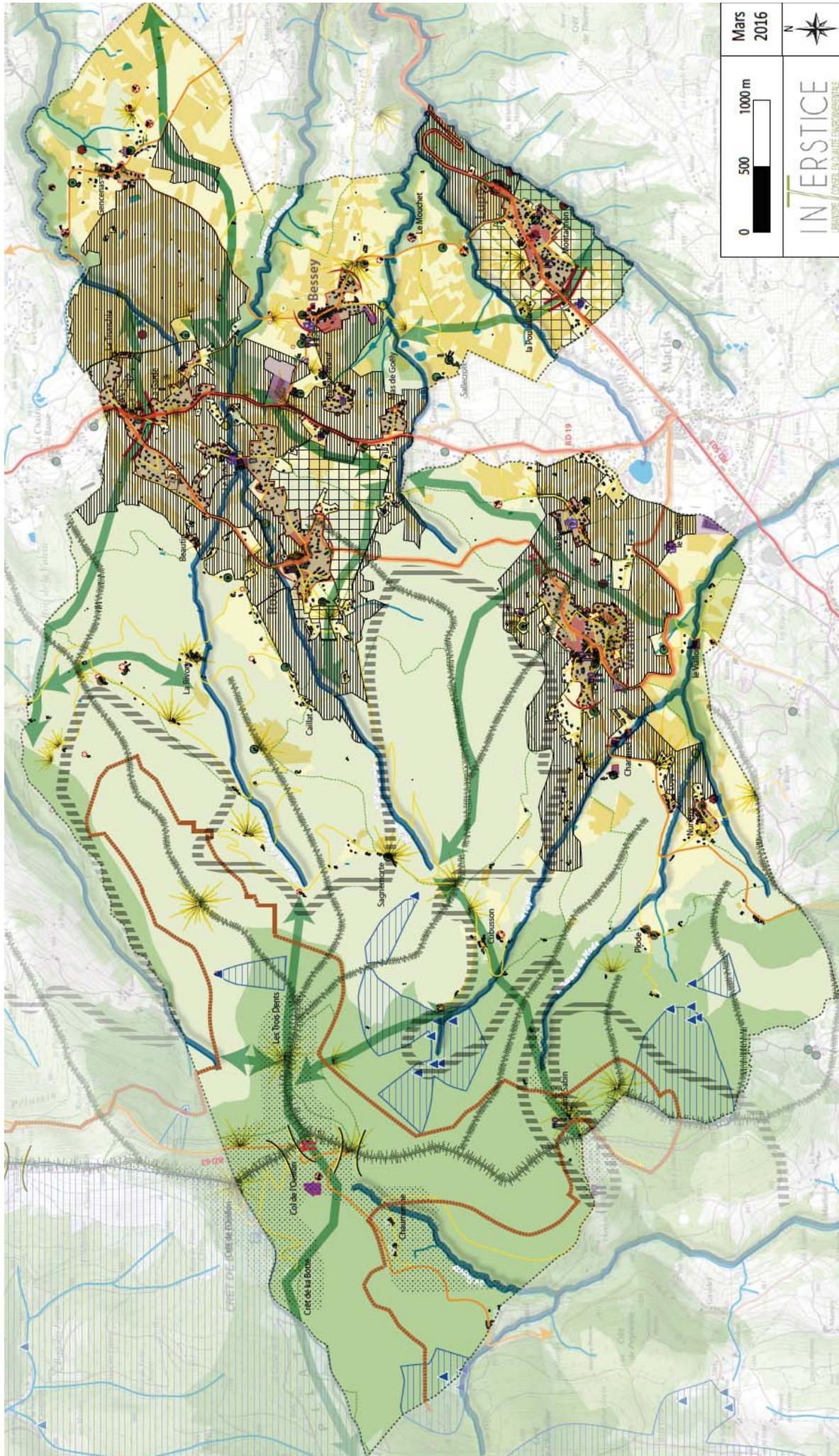
- **Axe 3 : Renforcer la compétitivité locale et favoriser l'économie présentielle**

Les activités économiques locales, adaptées au territoire, génératrices d'emplois et facteur d'un dynamisme local sont favorisées : agriculture, tourisme, artisanat, tissu commercial et d'entreprises...

Le schéma d'aménagement intercommunal est représenté sous forme d'une carte à l'échelle des quatre communes. Les choix de développement partagés sont détaillés et décrits dans la légende. Ce document co-construit est un outil de réflexion qui a permis de définir une démarche commune. Ces principales orientations ont été reprises et affinées dans les PADD communaux pour tenir compte des spécificités de chaque commune.

Ce document a été établi en début de procédure et n'a pas de valeur réglementaire. La localisation des données descriptives a pu évoluer dans le temps. Les choix de développement ont aussi évolué jusqu'à l'arrêt des projets de PLU.

Les 3 axes de développement du schéma sont détaillés dans la légende présentée ci-après.



## 1. Renforcer le cadre de vie exceptionnel par une valorisation des espaces agro-naturels et la lecture de tous les paysages :

### Protéger la Trame Verte et bleue

- Protection stricte des milieux naturels à haute valeur écologique
- Gestion encadrée du bâti existant dans autres milieux naturels
- Sauvegarder les corridors biologiques hydrauliques ou terrestres, par une inconstructibilité stricte dans les espaces contraints, encadrée dans les espaces perméables
- Protéger la ressource en eau en respectant la réglementation :
  - sur les captages et leurs périmètres de protection
- Améliorer la qualité des cours d'eau
  - en stoppant le développement des secteurs urbanisés raccordés à une STEP en surcharge
  - en veillant à ne pas dépasser le potentiel des STEP toujours aux normes

### Respecter les paysages ruraux

- Préserver et/ ou améliorer les entrées de village à enjeux paysagers (maintien de parcelles non bâties, qualité de la limite parcellaire et de fin du bâti, évitement d'effet de pincement...).
- Conserver et valoriser les points de vue (limite de construction, belvédère, traitement des limites...)
- Définir des limites claires d'urbanisation et les respecter
- Définir des secteurs d'inconstructibilité :



strictes pour protéger les socles paysagers et les limites d'urbanisation



strictes déjà définis par les PLU en vigueur



Souple autorisant l'extension et la construction de bâtiments agricoles, économiques ou intercommunaux selon des préconisations paysagères.

- Axe vitrine à valoriser, vitrine de l'identité économique et patrimoniale du territoire : route en balcon (D34) / de plateau (D503) / de piémont (D19 et route de Macias)

- Maintenir la limite forestière entre les pentes et le plateau agricole et autour des clairières agricoles de montagne

### LIGNES DE CRETE structurant la lecture de la charpente paysagère



Primaires



Secondaires



Hameaux patrimoniaux



Petit patrimoine



Arbres isolés

### SITE CLASSE A RESPECTER



limite site classé des crêts du Pilat



zones des crêts à maintenir ouvertes



cois stratégiques à maintenir ouverts

## 2 - Renforcer la vitalité des villages par des centralités fortes :

- Recentrer l'urbanisation sur les bourgs
- Stopper l'étalement urbain par :
  - des coupures d'urbanisation (respirations à objectif paysager, agricole et/ou écologique)
  - la définition de limites d'urbanisation claires
- Réinvestir le tissu urbain (« utilisation des dents creuses »)
- Prévoir des extensions urbaines adaptées aux besoins (capacité, fonctionnement urbain)
- Favoriser les projets structurants et de nouvelles formes urbaines (OAP, Opérations d'ensemble)...
- Adapter le niveau d'équipements publics aux besoins actuels et futurs (mutualisation ?)



hameau en zone agricole

## 3 - Renforcer la compétitivité économique du territoire en maîtrisant les équilibres fonciers et en favorisant l'économie présente

### Protéger durablement le potentiel agricole du territoire

- Permettre le maintien et le développement des exploitations en place (siège, bâtiment agricole)
- Anticiper le devenir des exploitations en risque de déprise (soutien à l'installation...)
- S'interroger sur le devenir des bâtiments non fonctionnels pour l'agriculture
- Préserver de l'urbanisation les terrains agricoles au potentiel de production fort et/ou la valeur économique élevée
- Favoriser les circuits courts et les produits locaux



### Répondre aux besoins de développement économique du territoire :

- Affirmer l'outil intercommunal de la ZAE de l'Aucize permettant de répondre durablement aux besoins économiques du territoire
- Affirmer le rôle intercommunal de la zone et permettre le développement d'activités grâce à une extension « mesurée »
- Affirmer son rôle de vitrine et d'outil territorial par une spécialisation « agricole fruitière? » de la ZAE
- Assurer l'insertion paysagère des aménagements par une extension réfléchie et des constructions futures adéquates
- Prendre en compte les besoins d'extension des activités économiques installées
- Etre attentif à l'évolution d'activités au devenir incertain (10 ans):



### S'appuyer sur le potentiel de développement touristique du territoire :

- Réhabiliter et réinstaller un équipement touristique stratégique d'accueil au col de l'Oeilion (site touristique emblématique)
- Maintenir les points de restauration locaux, favorisant des centres bourgs vivants et valorisant les sites patrimoniaux
- Développer et promouvoir la randonnée
- Maintenir des équipements permettant l'accueil de groupes et les événements culturels
- s'interroger sur le potentiel de valorisation des friches industrielles ayant une valeur patrimoniale (moulinages, ateliers de tissage...)

### Equipements touristiques stratégiques



camping  
hébergement de grande capacité  
bar/restaurant Auberge  
hôtel de l'Oeilion

Equipements touristiques stratégiques à transmettre  
bar/restaurant du col de l'Oeilion

## **1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UNE PIECE ESSENTIELLE DU PLU**

Le PADD traduit le projet de développement du territoire communal pour une période d'une douzaine d'années (horizon 2030).

Il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il constitue le document de référence du PLU pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

Le code de l'urbanisme précise (*article L151-5*) : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.(...) »

## **1.3 LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

Le diagnostic transversal établi à l'échelle des quatre communes et l'état initial de l'environnement exposés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU, ont mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire.

Les constats principaux sont les suivants :

- **UN TERRITOIRE A HAUTE VALEUR ECOLOGIQUE, ESPACE CHARNIERE ENTRE LES CRETS DU PILAT ET LA VALLEE DU RHONE, FRAGILISE PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**

La commune de Lupé abrite des espaces naturels remarquables, associés aux ravins du Batalon et de la Poulalière. Elle abrite également des zones humides de grande valeur écologique associées au réseau hydrographique. Le territoire occupe une place stratégique dans le réseau écologique supra-communal grâce à ses ravins boisés. Les espaces agro-naturels sont globalement perméables au développement et au déplacement de la faune sauvage, notamment par la présence de prairies, de haies et de boisements.

Les continuités terrestres sont ponctuellement fragilisées par l'étalement urbain. Le développement de l'urbanisation le long de la RD 503 quasiment ininterrompue entre Lupé et Maclas menace par exemple le corridor de déplacement de faune reliant les ravins du Batalon et de la Poulalière.

Les continuités hydrauliques sont aussi fragiles car sensibles aux pollutions de l'eau. Le développement résidentiel génère des besoins réguliers d'amélioration de l'assainissement collectif pour adapter les équipements au niveau de population.

La commune souhaite préserver cette richesse écologique, contribuant à la qualité du cadre de vie de ses habitants, en veillant, par ses choix d'urbanisation, à ne pas porter atteinte aux milieux naturels et au fonctionnement écologique du territoire.

Le projet communal en matière écologique est précisé dans l'orientation 1 du PADD : « Préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire »

Trois objectifs découlent de cette orientation :

1. La préservation des espaces naturels remarquables : ravins du Batalon et de la Poulalière, zones humides...
2. Le maintien d'un bon fonctionnement écologique par une maîtrise de l'urbanisation notamment linéaire et par la protection des milieux contribuant à la perméabilité des espaces agricoles et faiblement urbanisés : bosquets, boisements ponctuels, réseau de haies, arbres isolés...
3. La protection de la ressource en eau par une localisation et un dimensionnement du potentiel d'urbanisation respectant la capacité des systèmes d'assainissement à venir (remplacement programmé).

**→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 1 du PADD**

Le projet communal conforte la présence des milieux naturels remarquables sur le territoire, par sa volonté affirmée de préservation des réservoirs de biodiversité et de protection des continuités écologiques :

- **Les réservoirs de biodiversité** (site Natura 2000 des ravins et combes du Pilat Rhodanien) sont classés en zone Ap (agricole protégée) pour les espaces ouverts ou Np (naturelle protégée) pour les milieux boisés. Ces classements ne permettent qu'une évolution limitée du bâti existant (extensions, annexes).
- **Les milieux contribuant aux continuités écologiques** (boisements ou bosquets structurants, haies, zones humides et ripisylves) sont préservés au PLU tant sur le plan de zonage (trame spécifique) que dans le règlement écrit (dispositions interdisant la destruction des zones humides, dispositions permettant la préservation des espaces boisés et imposant des mesures compensatoires en cas de réduction...). De façon générale, la flore locale est privilégiée lors de la création de haies ou de clôtures végétales.
- **L'urbanisation linéaire le long de la RD 503 entre Maclas et Lupé est stoppée** par un classement en zone agricole des coupures urbaines restantes et des espaces bâtis peu denses. Le couloir de déplacement de la faune reliant le ravin du Balalon au ravin de la Poulalière est ainsi préservé.
- **La ressource en eau est également protégée, en qualité et quantité** : Les secteurs de développement, optimisant le foncier grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont situés dans l'enveloppe du village ou en extension immédiate avec l'obligation d'être raccordés à la station d'épuration. La capacité de la station (sans doute à reconstruire) sera dimensionnée pour répondre aux objectifs de développement urbain de la commune. L'urbanisation des zones AU sera conditionnée à la mise au norme préalable de l'équipement de traitement des eaux usées. Le règlement encourage par ailleurs à une gestion vertueuse des eaux pluviales dans les nouveaux aménagements (infiltration, ouvrages de rétention non étanches, dispositifs de récupération des eaux de pluie, matériaux perméables...).

▪ **UN TERRITOIRE DONT L'IDENTITE RURALE EST AFFIRMEE PAR SES PAYSAGES DE QUALITE ET SON PATRIMOINE BATI**

Lupé est une commune rurale, aux paysages vivants et diversifiés offrant un cadre de vie de qualité à ses habitants. Ses paysages sont aussi source de richesse économique (tourisme). La localisation de la commune entre ravins et plateau du Pilat, a été propice à une diversité d'activités agricoles (vigne, arboriculture, céréale, élevage) qui a façonné ce paysage. Le territoire offre de nombreux points de

vue vers les crêts du Pilat et les ravins et sur des silhouettes bâties remarquables (le Bourg et son château...). Il est en outre, desservi par plusieurs routes fréquentées. La RD 503 traversant le village et la RD 67 constituent de véritables « axes vitrines » permettant la découverte de cette variété paysagère. Le patrimoine bâti est particulièrement riche : château de Lupé inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, habitat pélussinois typique, réseau de murs en pierre, petit patrimoine religieux, bâti spécifique lié au passé industriel de la commune (moulinage et tissage de la soie)...

Depuis les années 80, le développement urbain soutenu de la commune a profondément modifié l'organisation urbaine et la perception du territoire. Les noyaux bâtis anciens du village (bourg et hameaux) ont progressivement été intégrés au développement pavillonnaire. Aujourd'hui, Lupé forme un « gros village ». Le développement pavillonnaire s'est fait de manière linéaire le long de la RD 503 et a généré une forte consommation d'espace. Ressentie au niveau national, la dynamique d'urbanisation massive a trop souvent entraîné une banalisation du paysage et une destruction des milieux agro-naturels (consommation d'espace agro-naturel, architecture et organisation urbaine standardisée déconnectées du contexte local...).

Le projet communal affirme, par l'orientation 2 du PADD, sa volonté de préserver l'identité rurale du territoire et ses spécificités liées à son appartenance au Pilat en préservant son patrimoine paysager et bâti, source de la qualité du cadre de vie.

L'orientation 2 du PADD précise le projet communal en terme de valorisation des paysages : « Maintenir un cadre de vie exceptionnel en valorisant les paysages ruraux ».

Cette orientation est déclinée en 2 objectifs:

1. **Maintenir des paysages lisibles:** protéger les points de vues, en particulier depuis les axes vitrines, préserver les silhouettes villageoises, les entrées patrimoniales, maintenir les coupures d'urbanisation, préserver les activités agricoles et les éléments naturels structurant le paysage, protéger durablement les espaces à plus forts enjeux paysagers, stopper l'urbanisation linéaire...
2. **Conserver une ambiance paysagère rurale :** protection du château et ses abords, valorisation du patrimoine bâti, des noyaux anciens du Bourg et des hameaux, des chemins pédestres...

#### **→ Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 2 du PADD**

L'attractivité du territoire repose sur un cadre de vie rural. Pour assurer la pérennité et la transmission de ce patrimoine aux générations futures, le projet communal définit les conditions de sa protection et de sa mise en valeur :

- **Le projet protège durablement les espaces à plus fort enjeu paysager** par un zonage en Ap (zone agricole protégée), Np (zone naturelle et forestière protégée) ou Uaj (zone urbaine de jardin). Dans ces espaces, la constructibilité est fortement encadrée pour maintenir les vues. Le zonage en Ap et Np protège de vastes espaces agricoles ou forestiers. Ces jardins visent à préserver les espaces de jardins accompagnant le tissu bâti ancien du village qui contribuent à mettre en valeur les silhouettes bâties en permettant des transitions douces avec les espaces agricoles environnants.
- Le projet détermine les conditions nécessaires à la **préservation et à la valorisation du patrimoine bâti** (corps de ferme traditionnels, moulinage, architecture pilatoise, petit patrimoine rural, patrimoine religieux). Ce patrimoine bâti est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Le règlement écrit, à travers l'article sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, émet des dispositions visant à **assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage** : simplicité des volumes, limitation des mouvements de terrain, finition des éléments de façade et de toiture, composition des clôtures,... L'architecture contemporaine est aussi

encouragée. Ces dispositions ont été définies à l'échelle de l'ensemble des communes du Parc Naturel Régional du Pilat de façon à affirmer une identité bâtie cohérente respectant l'histoire de ce territoire.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à **encourager une qualité urbaine dans les secteurs de projet** par une organisation bâtie et une densité s'inspirant des tissus traditionnels environnants. Elles intègrent au sein des projets l'aménagement d'espaces collectifs ou publics valorisant le cadre de vie des habitants (espaces végétalisés...).
- Les **limites de zones constructibles sont redéfinies** pour souligner les ensembles bâtis et individualiser les sites, en rupture avec une urbanisation de mitage et de forte consommation foncière. Des coupures d'urbanisation sont inscrites pour améliorer la lisibilité des entrées du village, en zone agricole ou naturelle, et des cônes de vue sont préservés. Les boisements et les grands bosquets sont classés en zone naturelle.
- **Les éléments végétaux soulignant le paysage rural ou urbain** font l'objet de dispositions réglementaires permettant leur préservation : arbres isolés, haies et bosquets structurants.

#### ▪ **UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI NECESSITE D'ETRE ENCADRE POUR FAVORISER LE DYNAMISME VILLAGEOIS ET MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE**

La commune de Lupé est un territoire attractif, grâce à son cadre de vie préservé et une desserte routière correcte facilitant l'accès à la vallée du Rhône.

A l'image du contexte généralisé de périurbanisation, la croissance démographique de Lupé a été soutenue à partir des années 1980. La commune de Lupé a pratiquement doublé sa population entre 1982 et 2015 (de 168 à 312 habitants). Cette croissance s'est traduite par un développement de l'habitat essentiellement pavillonnaire le long des axes de circulation s'étalant entre les unités urbaines anciennes du Bourg et des hameaux de Montagnon, La Pilaterie, Bellin, le Calvaire, la Ratte et la Grange.

Ce tissu urbain lâche et l'accessibilité du foncier ont favorisé une forte consommation foncière. La surface urbanisée de la commune a été multipliée par 6 depuis 1976, atteignant 28 ha en 2015.

Ce développement résidentiel diffus, difficilement maîtrisable, nécessite une mise à niveau continue des équipements et des réseaux nécessaires à l'accueil des nouvelles constructions et ne facilite pas la maîtrise des dépenses communales (voirie, assainissement, eau potable, gestion des eaux pluviales...).

La commune souhaite poursuivre son développement démographique nécessaire à son dynamisme villageois en renforçant la polarité se dessinant autour des noyaux de la Pilaterie et de la Ratte, en complément de la polarité existant autour de la mairie et l'école.

Le Bourg ancien développé autour du château ne constitue plus la polarité principale du village. Installé en bordure du ravin du Batalon, le Bourg offre peu de potentiel de développement. Le tissu urbain d'origine médiévale est composé d'un bâti très dense autour de ruelles étroites et peu accessibles. Le Bourg a une valeur patrimoniale importante et marque l'entrée du village, mais aussi l'entrée du plateau agricole en venant de la vallée du Rhône. Un développement urbain au Nord et à l'Est du Bourg (où sont localisés les terrains plats) n'est pas souhaitable pour préserver cette entrée patrimoniale.

Progressivement, le village s'est déplacée vers l'Est en direction de Maclas. Le tissu urbain s'est linéarisé le long de la RD 503. La commune souhaite rompre avec ce développement linéaire en « épaisissant » le tissu bâti sur un axe Nord-Sud entre les hameaux de la Ratte, Bellin et Montagnon. Ce secteur en voie de densification regroupe la majorité de la population villageoise.

Pour renforcer ce noyau urbain, le projet de PLU définit deux sites de part et d'autre de la RD 503 pour produire l'essentiel des besoins en nouveaux logements. Le projet vise aussi à renforcer l'offre en espaces collectifs ou publics et à améliorer les connections piétonnes pour favoriser la cohésion villageoise. Les secteurs de développement sont situés :

- au Nord de la RD 503, entre le hameau de la Ratte et le secteur du Féro d'en Haut
- au Sud de la RD 503, entre le hameau de Bellin et de Montagnon.

Les objectifs du développement démographique définis dans le PLU sont estimés pour une durée d'environ 12 ans (horizon 2030). Cela correspond pour Lupé à environ 25 logements neufs à produire, soit 2 logements/an en moyenne. Ce rythme de production de logements est comparable à celui observé ces dernières décennies permettant de maintenir le niveau de croissance démographique souhaité.

L'enveloppe urbaine doit être redimensionnée pour correspondre à la temporalité du PLU (environ 12 ans) sans faire de « réserves foncières » à plus long terme. 1,9 ha d'espaces non artificialisés sont utilisables pour la production de nouveaux logements. Ce foncier est situé dans le tissu urbain existant ou en extension immédiate (entre le Féro d'en Haut et la Ratte). Ce dimensionnement permet une maîtrise des projets urbains, de leur financement et de leur répercussion sur les réseaux et les équipements publics.

La maîtrise de la consommation foncière vise à préserver un équilibre entre les espaces dédiés au développement de l'urbanisation et les espaces agro-naturels pour respecter le caractère rural du territoire, en compatibilité avec les prescriptions des documents supra-communaux (SCoT des Rives du Rhône et charte du PNR du Pilat notamment).

L'absence de réserve foncière à long terme, ainsi que les objectifs de densité imposés dans les secteurs de projet, permet une optimisation du foncier et un réinvestissement du tissu urbain existant. La consommation d'espace est maîtrisée par le choix d'une urbanisation plus compacte et par des formes plus durables (augmentation de la densité moyenne de construction d'environ 65% par rapport à 2009).

Le projet communal affiche des objectifs de renforcement des polarités et de modération de la consommation foncière à travers **l'orientation 3 du PADD : « Dynamiser le village et favoriser le lien social »**.

#### **→ Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 3 du PADD**

- Les possibilités de développement urbain sont adaptées au caractère rural de la commune en cohérence avec les prescriptions supra-communales. L'enveloppe constructible est dimensionnée pour accueillir au maximum 27 nouveaux logements (hors division parcellaire, changement de destination,...). Elle garantit une forte modération de la consommation d'espace, en rupture avec les dynamiques à l'œuvre ces dernières décennies.
- La polarité de la commune se dessinant entre les hameaux de la Ratte et de Bellin est renforcée. Deux secteurs de projet (le Féro d'en Haut et Montagnon) font l'objet d'une OAP et permettront, à terme, d'accueillir de l'ordre de 20 nouveaux logements. Ces projets incluent la création d'espaces collectifs ou publics facteur de lien social entre habitants. Des liaisons piétonnes sont prévues pour relier ces polarités au secteur d'équipement du village (école, mairie/salle des fêtes et terrain de sport).
- En dehors des secteurs de développement définis, le potentiel constructible est limité aux « dents creuses » situées dans le tissu villageois. Un frein net du développement diffus ou linéaire le long des voies est affiché et des coupures d'urbanisation sont maintenues (classement en zone agricole ou naturelle) pour marquer les entrées du village. Plusieurs secteurs classés en zone urbaine où à urbaniser dans le POS caduque sont désormais classés en zone naturelle ou agricole.

- L'aménagement urbain dans les principales zones de développement, est encadré par des OAP qui garantissent une optimisation du foncier et des réseaux, une cohérence des aménagements et un programme adapté aux besoins, ...
- Les OAP imposent des formes d'habitat groupées dans ces secteurs stratégiques. Les modes de construction innovants sont encouragés en vue d'une production de logements de qualité : forme compacte, performance énergétique, ...
- Le règlement conforte les noyaux urbains : La hauteur du bâti peut être plus élevée en zone Ua correspondant au bâti ancien du bourg et des hameaux (jusqu'à 12 m au faitage, soit R+2). Le bâti doit être implanté à l'alignement et sur au moins une limite séparative (en rappel à l'organisation du bâti ancien en ordre continu ou semi-continu). Aucun CES n'est défini pour la zone Ua.

#### ■ **DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS LIES A LA RESIDENTIALISATION DU TERRITOIRE**

La commune de Lupé est un territoire à dominante résidentielle avec un niveau d'équipement limité et une forte dispersion de l'habitat le long des axes. L'éloignement des lieux de travail induit un taux de motorisation des ménages élevés. Les flux routiers entraînent des dysfonctionnements et n'encouragent pas aux déplacements piétons : carrefours et sorties privées nombreuses dans le village le long de la RD 503 très fréquentée.

Comme toute commune rurale connaissant cette dynamique démographique, la commune doit améliorer continuellement ses équipements pour maintenir des conditions d'accueil satisfaisantes et un cadre de vie agréable. Les ouvrages de traitement des eaux usées sont aujourd'hui insuffisants et nécessitent d'être remplacés pour accueillir les constructions attendues dans les secteurs de projet.

Pour renforcer la cohésion sociale et faciliter les déplacements, la commune prévoit d'améliorer les circulations piétonnes dans le village.

Des phénomènes ponctuels de ruissellement des eaux peuvent affecter certains quartiers d'habitation. Un programme de travaux a été programmé dans le cadre d'un nouveau zonage d'assainissement des eaux pluviales.

**L'orientation 3 du PADD : « Dynamiser le village et favoriser le lien social »** précise les objectifs de la commune en terme d'amélioration du fonctionnement urbain et des équipements.

##### → Dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD

Pour améliorer le fonctionnement urbain dans le village :

- Les connexions piétonnes et l'offre en espace collectif ou public d'agrément sont améliorées. Les OAP prévoient notamment une minimisation des emprises routières sur les projets, la création ou le maintien des liaisons piétonnes reliant les secteurs de projets aux espaces centraux, la création d'espaces verts collectifs dans les secteurs de projet.
- Des emplacements réservés sont inscrits pour créer de nouvelles connexions piétonnes :
  - ER 1 : création d'une liaison piétonne reliant la RD 503 au projet du Féro d'en Haut et permettant aux habitants de rejoindre l'espace vert collectif aménagé au Sud du nouveau quartier
  - ER 2 : aménagement d'un cheminement piéton au Nord du hameau de la Ratte qui permettra aux habitants du secteur du Féro d'en Haut et de la Ratte de rejoindre l'école et les équipements publics en dehors de l'axe de la RD 503 très fréquenté.

#### ■ **UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE, DONT LE DYNAMISME ET LA MIXITE DOIVENT ETRE PERENNISES**

Le territoire est aujourd'hui à dominante résidentielle (faible taux d'emplois par rapport au nombre d'actifs) mais cette tendance se stabilise. Le tissu économique de Lupé est varié et de plus en plus tourné vers la population qui y réside (économie présenteielle).

L'activité agricole est dynamique et diversifiée (viticulture, arboriculture, élevage, céréales) avec quelques points de vente directe. Une seule exploitation a son siège sur Lupé mais de nombreux exploitants des communes limitrophes exploitent des terrains de la commune.

La commune est dotée d'un tissu d'artisans et de petites entreprises dans les zones habitées.

La commune dispose d'un commerce d'alimentation situé à l'entrée Ouest du village en bordure de la RD 503. Ce commerce, proposant aussi produits locaux, bénéficie directement aux habitants de Lupé et Maclas et aux nombreux passants, circulant sur la RD 503. Ce commerce dispose d'un grand parking facilitant l'arrêt des automobilistes de passage.

Le territoire, par la qualité de ses sites naturels et paysagers, est propice au développement touristique. Lupé offre quelques hébergements (gîtes). La commune dispose d'un Monument Historique (le château) et d'un moulinage encore en activité (fabrication de foulards en soie).

Il n'y a pas de zone d'activités sur la commune, mais Lupé bénéficie de la proximité directe de la zone d'activité de l'Aucize située sur la commune de Bessey. Elle s'inscrit dans la politique intercommunale d'accueil des entreprises qui définit et hiérarchise les zones d'activités économiques sur le territoire de la communauté de communes.

Le projet communal met en place plusieurs conditions favorisant le maintien et le développement des activités économiques existantes. La volonté communale en matière économique est traduite dans l'orientation 4 du PADD : « Soutenir l'économie et l'emploi local ».

#### → Dispositions règlementaires pour la mise en œuvre de l'orientation 4 du PADD

Le projet communal a pour objectif de maintenir les emplois générés par les activités sur le territoire. D'une manière générale, la mixité des fonctions est mise en avant dans les zones urbaines résidentielles pour les activités non nuisantes. Pour l'agriculture, des dispositions sont prises pour contribuer à leur pérennité sans générer de conflits d'usage :

- Le PLU assure la mixité des fonctions en autorisant les activités économiques non nuisantes dans les secteurs d'habitat : les entrepôts et industries non nuisantes sont autorisées dans les zones Uc dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La sous-destination « industrie », a priori incompatible avec une vocation résidentielle, a été autorisée car cette sous-destination définie par le code de l'urbanisme (précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016) intègre les constructions artisanales du secteur de la construction, de la production ou de la réparation (ateliers automobile, maçonnerie, menuiserie, peinture,...). C'est pour cette raison que les industries dans la limite de 200m<sup>2</sup> ont été autorisées.
- Les commerces, activités de services, restaurants et hébergements hôteliers sont autorisés dans les zones urbaines. Les commerces sont limités à une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup> pour favoriser le « petit commerce ».
- Une zone Ux est instaurée couvrant l'emprise du commerce d'alimentation, l'espace de stationnement et l'habitation voisine pour permettre la pérennisation de cette activité. La zone Ux a une emprise limitée pour maintenir la coupure urbaine de l'entrée Ouest de Lupé et préserver le couloir de déplacement de faune. Le règlement permet l'extension du commerce existant et de l'habitation située sur la zone sans permettre la construction de nouveaux logements et commerces qui doivent être implantés dans le village.
- Le projet garantit la pérennisation de l'activité agricole : une définition claire et pérenne des limites des terres agricoles a été établie pour sécuriser le devenir des exploitations agricoles. Le PLU affirme la vocation agricole du territoire par un classement en zone agricole de près de 84 ha de terres. Un frein net est porté au mitage sur le plateau.

## 2 LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) sont établies dans le respect des objectifs du PADD : elles constituent un pivot entre les orientations du projet de la commune et sa mise en œuvre opérationnelle.

Selon les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
- 3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols. Cette opposabilité s'entend dans une **relation de compatibilité**, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à les réaliser.

Le PLU de la commune de Lupé définit deux secteurs de développement futur : « le Féro d'en Haut » et « Montagnon ».

Ils participent au renforcement du village en permettant un apport de population, la création de nouveaux espaces collectifs ou publics et un renforcement des connexions piétonnes. Ils permettent de rompre avec le développement linéaire du village.

Des OAP ont été définies sur ces sites afin d'encadrer leur développement (organisation de la desserte, formes urbaines, création d'espaces verts, liaisons piétonnes, gestion des eaux pluviales, protection du patrimoine bâti et naturel...) et d'éviter la surconsommation foncière. A l'échelle du village, ces deux secteurs permettront la production d'une vingtaine de logements représentant un potentiel d'environ 50 habitants supplémentaires.

### 2.1 LE SECTEUR « LE FERÓ D'EN HAUT » - CLASSE EN ZONE AUA1 ET AUA2

L'OAP « Le Féro d'en Haut » porte sur un terrain de 0,6 ha, situé au Nord de la RD 503 à l'arrière du tissu bâti implanté en bord de route. Le terrain relie le hameau de la Ratte au lotissement du Féro d'en Haut. Le terrain est accessible par le chemin du Féro d'en Haut et le chemin de la Ratte. Il ne dispose pas d'accès direct sur la RD 503. Il est situé à moins de 500 m de l'école et de la mairie.

Ce terrain offre une vue sur la silhouette du hameau de la Ratte le long du chemin du Féro d'en Haut. Il est actuellement cultivé en céréale.

Le projet vise à renforcer le centre-village en épaississant le village sur un axe Nord Sud et en proposant de nouveaux espaces collectifs, valorisant le cadre de vie villageois.

Le tènement sera desservi par une voie partagée (piéton et véhicule) reliant le chemin de la Ratte au chemin du Féro d'en Haut qui empruntera l'amorce du chemin agricole existant.

Au total, une dizaine de logements devront être produits au minimum. Le site est partagé en 2 unités (zone AUa1 et zone AUa2) pour faciliter la réalisation du projet (phasage). Ces 2 unités pourront être urbanisées successivement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble globale ou pour chaque zone AU. L'OAP prévoit une mixité des formes urbaines. Elle impose une densité plus forte pour la zone AUa1 proche du tissu urbain dense sur laquelle 6 logements sont attendus. Ils devront être en R+1 au minimum et seuls 2 logements individuels peuvent être construits. Une densité plus faible est possible pour la zone AUa2 (4 logements attendus).

L'OAP prévoit la création d'un espace vert et de gestion des eaux pluviales sur la partie Sud Est du terrain bordant la RD 503. Dans cet espace sera créé un cheminement piéton relié à la RD 503. Un emplacement réservé (ER1) est prévu pour cela.

L'OAP encadre le projet pour préserver le cadre champêtre et l'identité rurale du village : les murs en pierre patrimoniaux sont préservés, le cône de vue sur la Ratte est maintenu, une transition douce avec l'espace agricole doit être favorisée par la plantation d'une haie champêtre arborée. La voie doit être aménagée comme une petite route de campagne (sans trottoir, d'une largeur limitée, accompagnée d'un fossé enherbé). Le bâti doit s'inspirer des formes et des coloris traditionnels du bâti ancien (volume simple, teinte sombre de ton pierre ou terre...).

## **2.2 LE SECTEUR « MONTAGNON » - CLASSE EN ZONES AUb ET Uc**

L'OAP « Montagnon » porte sur un site de 0,6 ha composé de deux secteurs séparés par la route de Montagnon. Le site se trouve au Sud du moulinage entre Bellin et Montagnon. Il est directement desservi par la route de Montagnon et situé à moins de 500 m des principaux équipements du village (mairie, école...). Il est longé en limite Nord par un chemin piétonnier arboré reliant Bellin à la Pilaterie. Le site est cultivé en pré de fauche sur sa plus grande partie.

Ce projet, complémentaire avec celui du Féro d'en Haut, vise à densifier le village sur un axe Nord Sud pour rompre avec le développement linéaire et renforcer la polarité émergente dans ce secteur. Il améliore aussi l'offre en espace collectif ou public contribuant à la cohésion villageoise.

Au total, 10 logements au minimum devront être construits sur le site couvert par l'OAP.

L'aménagement prévoit une diversification des formes urbaines. Il est organisé en 3 secteurs :

- le secteur 1 (centre) est couvert par la zone AUb et doit être urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il couvre environ 0,35 ha. Dans ce secteur sont attendus 6 logements minimum dont au moins la moitié de logements accolés ou groupés. Il sera desservi par un nouveau piquage sur la route de Montagnon prolongé par une liaison piétonne rejoignant le chemin existant au Nord du site. Dans ce secteur est prévue la création d'un espace collectif et de gestion des eaux pluviales et la préservation du puits.
- le secteur 2, desservi directement par la route de Montagnon pourra accueillir un ou deux logements individuels, respectant une densité urbaine plus faible à l'image du tissu pavillonnaire environnant. Classé en zone Uc, il pourra être urbanisé directement.
- le secteur 3, situé à l'Ouest de la route de Montagnon est destiné à la construction de 3 logements individuels. Ce terrain appartenant à la commune est classé en zone Uc et pourra être urbanisé au fur et à mesure de la commercialisation des lots.

L'OAP vise à préserver le cadre champêtre du site. Les arbres existants en bordure Nord et Sud sont protégés, le chemin piétonnier reliant Bellin à la Pilaterie est valorisé par la création d'un accès depuis le site de l'OAP. Les murs en pierre bordant le secteur 3, ainsi que le puits doivent être préservés.

→ **Ces deux OAP mettent en œuvre plusieurs orientations du PADD :**

- **Orientation 1** : Préserver les richesses et fonctionnalités écologiques du territoire

L'OAP du Féro d'en Haut prévoit la création d'une haie champêtre en bordure de l'espace agricole. L'OAP de Montagnon préserve les haies présentes en bordure du site. Ces dispositions favorisent la perméabilité écologique et la biodiversité dans le tissu bâti.

Les 2 projets n'augmentent pas les risques de pollution dans les milieux naturels. Les nouveaux logements devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif. L'urbanisation des zones AU (AUa1, AUa2 et AUb) est conditionnée au remplacement du système communal d'assainissement des eaux usées. La nouvelle station d'épuration sera dimensionnée pour répondre aux objectifs de construction du projet de PLU.

Les 2 OAP organisent une gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations.

- **Orientation 2** : Maintenir un cadre de vie exceptionnel en préservant les paysages ruraux

Ces opérations mixent des formes urbaines s'inspirant du tissu bâti traditionnel du village.

Les OAP protègent et mettent en valeur le patrimoine bâti (murs en pierre, petit patrimoine) et paysager (haies)... ainsi que les vues sur les paysages agro-naturels et silhouettes bâties (la Ratte, le moulinage). Elles permettent l'aménagement de nouveaux espaces collectifs. Les 2 OAP préconisent l'emploi d'essences végétales locales pour les clôtures.

- **Orientation 3** : Dynamiser le village et favoriser le lien social

Ces 2 projets renforceront la centralité du village par un apport démographique conséquent à l'échelle de la polarité (20 logements représentant une cinquantaine d'habitants potentiels).

Les OAP permettent une forte modération de la consommation d'espace, la densité moyenne des constructions atteignant 20 logements / ha.

Elles contribuent à améliorer le fonctionnement urbain par le développement des circulations piétonnes et une nouvelle offre en espaces collectifs ou publics.

- **Orientation 4** : Soutenir l'économie et l'emploi local

Par leur forme urbaine et leur localisation, ces OAP contribuent indirectement à protéger l'activité agricole, pilier de l'économie locale. Elles ponctionnent peu d'espace agricole (environ 1 ha au total). Les terrains utilisés sont localisés en bordure ou insérés dans le village.

### 3 LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

---

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des grandes orientations décrites dans le PADD et dans les OAP. Il apporte plusieurs changements en terme de zonage par rapport au document antérieur approuvé en 2008 pour prendre en compte les évolutions de la législation (lois du Grenelle de l'Environnement, loi ALUR,...) et permettre la réalisation du projet communal (le PADD).

D'une manière générale, les périmètres des zones ont pu évoluer à l'échelle de chaque tènement pour prendre en compte la réalité des terrains utilisés : sauf en cas parcelle de taille particulièrement importante, les limites de zones correspondent aux limites du terrain utilisé et non à la parcelle (haies, clôtures,...).

#### 3.1 LES ZONES URBAINES

*« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme*

##### ▪ LA ZONE UA

La zone Ua correspond au bâti ancien aggloméré du bourg et des hameaux de la Grange, la Pilaterie, la Ratte, Bellin et le calvaire. Ces unités bâties sont aujourd'hui reliées par le tissu pavillonnaire. La zone Ua s'étend sur 6,3 ha (hors Uaj).

Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes.

La vocation de la zone est mixte : habitations, commerces et services de proximité, équipements publics et d'intérêt collectif,...

Le long des voies, le bâti est majoritairement implanté à l'alignement en ordre continu ou semi continu.

La zone Ua comprend 5 sous secteurs Uaj (1,3 ha) correspondant à des jardins associés au bâti ancien. Ces secteurs sont maintenus inconstructibles car il s'agit de jardins qui mettent en valeur les silhouettes patrimoniales des hameaux, du château et des entrées du village. Ils sont à préserver durablement dans leur vocation de jardin.

##### → Principales évolutions vis-à-vis du POS caduque :

**Le périmètre de la zone Ua correspond globalement à celui de la zone UB du POS caduque. Il a été étendu pour intégrer le hameau de la Ratte et de la Grange (classés auparavant en zone agricole NC) et pour intégrer certains bâtiments anciens implantés le long de la RD 503 (corps de fermes, moulinage, classés auparavant en zone UC) dont la morphologie correspond à ce tissu ancien implanté en ordre semi-continu.**

**Les secteurs Uaj ont été ajoutés, ils étaient auparavant inclus dans diverses zones et ne faisaient pas l'objet d'une protection particulière.**

##### ▪ LA ZONE UC

La zone Uc (13 ha, hors Ucj) correspond aux secteurs d'urbanisation de type principalement pavillonnaire développés entre les noyaux anciens et en extension.

Cette zone à dominante d'habitat présente une densité moyenne à faible et dispose de quelques disponibilités foncières. Une densification par division parcellaire est aussi observée ces dernières années. La capacité des équipements de la zone est suffisante pour pouvoir accueillir de nouvelles constructions. La zone Uc est entièrement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La zone Uc comprend un secteur Ucj (0,4 ha) correspondant à un grand jardin privé situé en bordure du tissu urbain, le long de la route de la poulalière. Ce terrain a peu d'intérêt paysager et n'a pas non plus de valeur agricole. Son classement en zone Ucj permet de maîtriser le développement résidentiel en y interdisant la construction de logements neufs. En effet, ce terrain pourrait concurrencer les secteurs d'OAP définis pour le renforcement de la centralité villageoise. La construction d'annexes, piscine et l'extension des habitations reste possible dans la zone Ucj.

→ **Principales évolutions vis-à-vis du POS caduque:**

**La zone Uc correspond à la zone UC du POS caduque. La zone Uc a intégré des secteurs désormais construits qui étaient auparavant situés dans des zones NB. Les zones NB étaient des zones naturelles où pouvait être implanté un habitat diffus. Ce type de zonage a fortement contribué à l'étalement urbain des communes rurales.**

**Des secteurs auparavant classés en zone NB, urbanisés partiellement le long de la RD 503 en limite avec Maclas sont désormais classés en zone agricole pour maintenir la coupure urbaine avec Maclas.**

**L'enveloppe de la zone UC est resserrée au plus près des limites bâties actuelles afin de stopper l'étalement urbain et conserver les coupures urbaines restantes. Seule une petite extension de la zone UC qui contribue à l'épaississement du tissu urbain sur un axe Nord-Sud est prévue dans le secteur de l'OAP de Montagnon .**

▪ **LA ZONE Ux**

La zone Ux (1 ha) correspond au secteur du commerce d'alimentation et de la maison d'habitation associée. Cette zone est déconnectée du tissu urbain. L'objectif de ce zonage est de permettre la pérennisation du commerce existant mais en encadrant les possibilités de densification de la zone. Seules les extensions à l'habitation et au commerce et les annexes à l'habitation sont possibles. L'implantation de nouveaux commerces type « petit commerce » est privilégié dans le village (zones Ua, Uc ou AU).

→ **Principales évolutions vis-à-vis du POS:**

**La zone Ux a été instaurée par le nouveau PLU. Elle était intégrée à la zone agricole (NC) dans le POS.**

### **3.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE**

*« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme*

Deux zones d'urbanisation future ont été définies au PLU : elles correspondent aux secteurs de projet « le Féro d'en Haut » (zone AUa1 – 0,38 ha et zone AUa2 – 0,23 ha) et « Montagnon » (zone AUb – 0,38 ha). Les périmètres retenus couvrent les secteurs qui nécessitent une opération d'aménagement d'ensemble dans les périmètres des OAP. Les équipements situés à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour permettre la réalisation des opérations. Ces zones AU sont ouvertes.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune de ces zones est cependant conditionnée au remplacement préalable de l'unité de traitement des eaux usées du village et à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur chaque zone AU.

**→ Principales évolutions vis-à-vis du POS caduque :**

Trois grands secteurs d'urbanisation future étaient définis dans le POS (zones NA et NAa), à l'entrée Est du Bourg (zone NA), au Sud du village vers la Solarde (zone NA) et au Nord du village le long de la route de Montagnon (zone NAa). Ces trois secteurs couvraient des surfaces très importantes. La zone NAa a déjà été urbanisée dans sa partie la plus proche du village. Le lotissement du Féro d'en haut a été aménagé dans cette zone, quelques bâtiments artisanaux et maisons individuelles ont aussi été implantés.

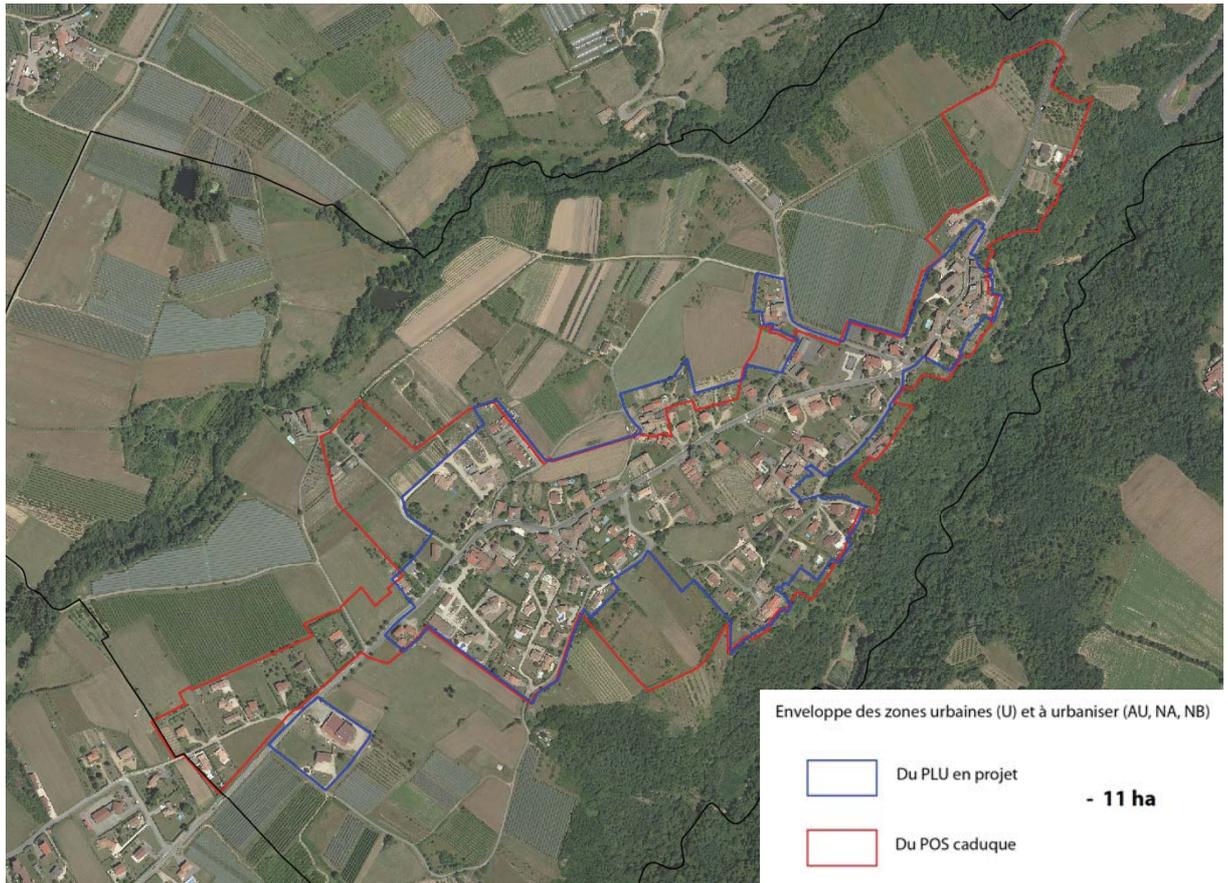
Ces secteurs d'urbanisation future ont été retirés du projet de PLU pour stopper le développement linéaire de l'urbanisation, préserver la qualité paysagère de l'entrée Est de la commune autour du château et du Bourg et plus généralement pour préserver le foncier agricole. Seuls les secteurs bâtis de la zone NAa dans le secteur du Féro d'en Haut ont été intégrés à la zone Uc et Ucj.

Les zones AUa1 et AUa2 (secteur du Féro d'en Haut) définies dans le projet de PLU étaient classées en zone NB dans le POS. Elles pouvaient être urbanisées au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux.

La zone AUb (secteur de Montagnon) était incluse en grande majorité dans la zone UC. Elle pouvait donc être urbanisée directement sans encadrement. Les terrains inclus dans l'OAP situés à l'Ouest de la route de Montagnon étaient classés en zone NA (secteur d'urbanisation future dans le POS).

**→ Evolution de l'enveloppe urbaine (zones U et AU) vis-à-vis POS :**

Au total les zones U et les zones AU couvrent une surface de 23 ha. Auparavant les zones urbaines (UB, UC), les zones d'habitat diffus (NB) et les zones d'urbanisation future (NA) représentaient 34 ha. 11 ha de terrains agricoles, naturels ou faiblement bâtis retrouvent donc une vocation agro-naturelle.



Evolution de l'enveloppe des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du projet de PLU par rapport au POS caduque.

### 3.3 LES ZONES AGRICOLES

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à pérenniser le devenir des terres agricoles. Situé entre plateau et ravins, Lupé comprend de nombreuses terres à haute valeur économique et/ou agronomique (viticulture et arboriculture notamment).

Le PLU a redéfini la zone agricole : tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à l'activité agricole ont été classés en zone A ou Ap. La zone agricole (A et Ap) représente 84 ha au total.

Dans la zone agricole ordinaire (zone A – 59 ha) sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Conformément aux dispositions des articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, les exploitations forestières ne sont pas admises en zone agricole. Les constructions isolées ou groupements d'habitations situées dans secteurs agricoles pourront évoluer de manière mesurée (extension possibles et construction d'annexes).

La zone agricole comprend un secteur protégé (zone Ap - 25 ha) correspondant aux espaces à enjeux écologique et/ou paysager. Dans ces secteurs l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles n'est pas possible.

- **Espaces agricoles à enjeux paysagers** : Il s'agit du plateau agricole situé à l'entrée Nord-Est de Lupé, constituant le socle paysager du village. Ce vaste espace agricole ouvert constitué de vergers, terres céréalières et vignes valorise le point de vue emblématique sur le bourg et son

château en provenance de Mallevall (RD 503) et de Bessey (ERD 67). Il constitue, avec le Bourg de Lupé et son château, la « porte d'entrée » du plateau agricole du Pilat rhodanien. En effet, cet espace marque la transition entre le ravin encaissé du Batalon que la RD 503 longe depuis St Pierre de Bœuf et le plateau agricole au paysage très ouvert composé d'une mosaïque de cultures (vergers, vignes, terres céréalières, prairies).

- **Espaces agricoles à enjeux écologiques** : il s'agit, d'une part, des espaces agricoles à l'entrée Nord Est de Lupé (socle paysager) qui relie les ravins du Batalon et de la Poulalière. Ils sont situés dans le site Natura 2000 des « combes et vallons du Pilat rhodaniens ». Il s'agit ensuite des espaces agricoles formant des coupures dans le tissu urbain linéaire développé le long de la RD 503 reliant quasiment Maclas à Lupé. Ces espaces agricoles se réduisent et la coupure urbaine est menacée compromettant les déplacements de faune entre le ravin de la Poulalière et du Batalon. Ces deux espaces agricoles ouverts sont stratégiques pour le fonctionnement de la trame verte et bleue à l'échelle du Pilat.

→ **Principales évolutions vis-à-vis du POS caduque :**

**La majorité des terres présentant un intérêt agricole a été classée en zone A ou Ap.**

**Par rapport au POS caduque, de grandes surfaces classées auparavant en zone NA qui avaient vocation à être urbanisées dans le futur sont désormais classées en zone agricole (entrée Est du Bourg de Lupé, secteur au Sud du village vers la Solarde).**

**Le zonage a aussi été affiné, certains secteurs boisés le long du ruisseau de la Poulalière ont été classés en zone naturelle. A contrario, des terrains agricoles situés à l'extrémité Est de la commune (dans le virage de la RD 503) qui faisaient partie de la zone naturelle sont désormais classés en zone agricole.**

**Le PLU a instauré la zone Ap qui n'existait pas dans le POS caduque.**

**L'objectif de ce zonage est de favoriser la transmission et l'évolution des exploitations existantes tout en préservant les espaces à forts enjeux paysagers ou écologiques.**

### **3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

*« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme*

Les milieux naturels particuliers présentant un intérêt écologique ou paysager bénéficient d'une réglementation spécifique se superposant au zonage. Il peut s'agir de bosquets, de haies, d'arbres isolés ou de zones humides. Ces milieux naturels peuvent être classés en zone naturelle ou agricole, voire en zone urbaine selon la vocation du secteur. Les zones humides peuvent aussi être situées en zone agricole, ce zonage étant justifié par l'usage agricole de ces sites nécessaire à leur entretien et au maintien des milieux ouverts.

Le projet communal vise à préserver les continuums forestiers et aquatiques et préserver les milieux sensibles : boisements sur les versants abrupts des ravins, cours d'eau, zones humides.

La préservation de ces milieux est assurée par la création d'une zone naturelle et forestière (44 ha).

Un secteur « Np » (Naturel protégé – 38 ha) couvre les espaces à fort enjeu écologique où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Ce secteur concerne les espaces boisés et naturels appartenant au site Natura 2000 des ravins et combes du Pilat rhodanien.

Dans la zone naturelle « ordinaire » (zone N - 5,2 ha), les dispositions du règlement permettent d'accueillir, conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière (tri des bois, façonnage de bois de feu,...) au plus près des massifs forestiers. L'étendue de la zone naturelle « ordinaire » est limitée sur Lupé. La commune présente peu de potentialité en terme d'exploitation des massifs. Les boisements essentiellement feuillus situés dans les ravins n'ont pas une forte valeur économique, ils ont par contre une grande valeur écologique d'où leur classement en zone Np. Lupé n'est pas une commune stratégique pour l'accueil d'exploitations forestières.

**→ Principales évolutions vis-à-vis du POS caduque :**

**La zone N couvre l'ensemble des espaces naturels de la commune, principalement liés aux ravins du Batalon et de la Poulalière.**

**La zone N a augmenté de 4 ha par rapport à la zone N du POS.**

**Certains boisements à l'interface du plateau et des ravins étaient inclus dans la zone d'urbanisation future (NA) à l'entrée du Bourg ou dans les zones UC et NB sur les franges du village. Ces secteurs boisés sont à présent classés en zone Np. Une zone N a aussi été instaurée au Nord de la Poulalière le long du ruisseau regroupant des parcelles boisés et de grandes zones humides.**

**A contrario les terrains cultivés situés à l'entrée Est de la commune dans le virage de la RD 503 auparavant inclus dans la zone naturelle, sont classés en zone agricole protégée (Ap).**

## 4 LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

---

L'écriture du règlement du PLU repose sur plusieurs objectifs :

- **Mettre en œuvre un « urbanisme de projet »**
- **Mettre en place des dispositions simples applicables au territoire, pour accompagner le développement de la commune tout en respectant et préservant les spécificités de chaque secteur**
- **Harmoniser le règlement à l'échelle des communes de Bessey, Lupé, Roisey et Véranne ayant mené leur démarche de révision conjointe et qui partagent des enjeux similaires**
- **S'inscrire dans la continuité des dispositions du POS caduque tout en favorisant l'économie d'espace, la prise en compte des enjeux écologiques et paysagers,...**

L'architecture du règlement a été profondément remaniée par rapport au POS caduque afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. En lieu et place des 14 articles que comportait le règlement du POS, le règlement du PLU comporte désormais trois grands chapitres :

- **Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
- **Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Chapitre 3 : équipements et réseaux**

### 4.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement qui s'imposent sur tout le territoire communal et plus particulièrement :

- les dispositions communes relatives aux équipements et réseaux (chapitre 1),
- les prescriptions qui s'appliquent aux abords des routes départementales (chapitre 2),
- la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable (chapitre 3)
- les dispositions communes relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (chapitre 4)
- les prescriptions liées à la protection du patrimoine bâti (chapitre 5)
- les prescriptions liées à la protection du patrimoine naturel (chapitre 6)

### 4.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 4.2.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS URAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Réglementation capitale pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ces paragraphes définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

Depuis le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, 5 destinations de constructions peuvent être réglementées. Ces destinations comprennent 20 sous-destinations, dont la définition a été précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016. La liste des destinations et sous-destination ainsi que leur définition, est indiquée dans le règlement écrit du PLU.

Les installations peuvent également être réglementées en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et des risques qu'elles engendrent : dépôts, affouillements et exhaussements, établissements classés, carrières et décharges, caravanes, terrains de camping et de caravaning, habitations légères de loisirs,...

La formulation des règles relève des choix suivants :

#### ▪ **MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT D'UNE MIXITE FONCTIONNELLE DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER**

Les activités économiques et les équipements compatibles avec l'habitat environnant sont autorisés.

- Les restaurants, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (Ua et Uc). Ils sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface plancher par local, en réponse aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône qui privilégie l'installation de commerces et services de proximité avec un rayonnement local dans les « villages ».
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisées aussi dans toutes les zones urbaines
- Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés dans la zone Ua pour favoriser le réinvestissement du tissu ancien pour ce type d'activité. Les gîtes, qui font partie de la destination « habitation » sont de fait autorisés dans toutes les zones urbaines.
- Les industries non nuisantes et les entrepôts sont autorisés dans la zone Uc . Ils sont limités à une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>, gabarit comparable aux maisons d'habitations de ces zones pavillonnaires. Cette mesure a pour objectif de permettre l'implantation et la pérennisation de petites activités artisanales existantes compatibles avec un tissu résidentiel (métiers du bâtiment ou réparation automobiles notamment).
- Si des activités non autorisées sont déjà implantées dans certaines zones urbaines (exploitation agricole, petite industrie...), le règlement permet leur extension mesurée. Cela concerne à Lupé une exploitation agricole située à la Pilaterie (viticulteur).
- La zone Ux prend en compte une activité commerciale existante entre Lupé et Maclas. Le règlement permet l'extension du commerce existant et l'évolution mesurée de l'habitation. L'objectif est de pérenniser ce commerce. Pour l'installation de nouveaux commerces, le projet communal privilégie le village (zones Ua et Uc).
- Dans les zones Uaj, sont autorisées uniquement, les annexes à l'habitation de type cabanes ou abris de jardins limités à 10 m<sup>2</sup>. L'objectif est de conserver ces espaces libres non construits pour préserver les vues sur les silhouettes bâties. Cela concerne les espaces jardinés autour du hameau de la Grange et au Nord de la Ratte, des jardins clos accompagnant les corps de ferme implantés le long de la RD 503, des jardins vers la Pilaterie et le parc du château.
- Dans la zone Ucj, sont autorisées les annexes et les extensions aux habitations existantes. La zone Ucj n'est pas un site présentant un enjeu paysager important. L'objectif de ce zonage est de permettre l'évolution des habitations existantes sans création de nouveau logement.

#### ▪ **PRESERVATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole (comprenant éventuellement le logement des agriculteurs) sont autorisées dans les zones A. Elles ne sont pas autorisées dans les zones Ap pour des raisons paysagère ou écologique.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés en zone A et N, s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et s'ils ne sont pas destinés à l'accueil de personnes ni à des installations photovoltaïques au sol.
- Une évolution mesurée du bâti existant à usage d'habitation est possible (voir point suivant)

## ■ LA GESTION DU BATI EXISTANT NON AGRICOLE EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

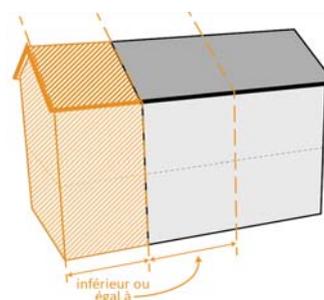
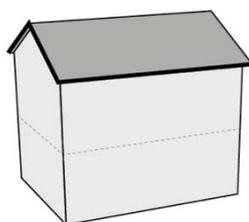
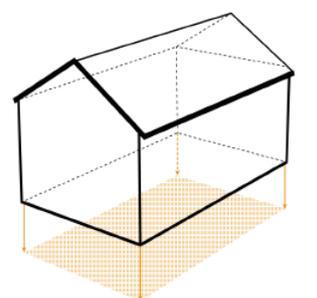
Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation.

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles tout en permettant la préservation du patrimoine local, le PLU prévoit différentes dispositions concernant le bâti situé dans la zone qui n'a pas ou plus de lien avec une exploitation :

- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation** est admise. Elle est autorisée pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :

- à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol initiale doit être au minimum de  $40\text{ m}^2$ ; cette surface minimale exigée permet d'éviter que toutes les petites constructions ne puissent s'étendre et se transformer
- L'extension est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol initiale, dans la limite de  $250\text{ m}^2$  de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).



Construction de moins de  $250\text{ m}^2$  à la date d'approbation du PLU

Extension jusqu'à  $250\text{ m}^2$  de surface de plancher après travaux

L'objectif est de permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect des espaces agro-naturels : pas de création de nouveaux logements en zone agricole, prise en compte des réseaux parfois insuffisants et non dimensionnés pour admettre des constructions supplémentaires (extension limitée), surface artificialisée raisonnable ( $250\text{ m}^2$  de surface de plancher totale après travaux).

- **La construction d'annexes (non accolées) aux habitations existantes** est admise, sous réserve que les annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, qu'elles soient édifiées sur un seul niveau et dans la limite de  $40\text{ m}^2$  d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants (création d'annexes), tout en limitant la consommation d'espace agro-naturel (espace déjà artificialisé, emprise limitée)

et en évitant toute gêne aux activités des professionnels agricoles (distance raisonnable par rapport au bâtiment principal).

- En zone A et N, **le changement de destination vers de l'habitation** de bâtiments repérés sur le plan de zonage est admis. Cette mesure favorise la sauvegarde du patrimoine de la commune en évitant de laisser le bâti existant en désuétude. 1 bâtiment pouvant prétendre à un changement de destination est repéré sur Lupé au hameau de la Poulalière.

Les critères de sélection utilisés pour identifier ce bâtiment sont les suivants :

- le bâtiment n'a plus de potentiel agricole et sa transformation ne compromet pas les possibilités de développement agricole du territoire. En outre, le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole par la présence de tiers à proximité.
- le bâtiment présente une qualité architecturale (pas de hangars, de bâtiments à ossature légère, ou de type industriels...)
- les réseaux publics sont suffisants pour la création de logements (adduction en eau potable, voirie,...)
- le bâtiment peut être aménagé dans la totalité de l'enveloppe existante sans extension (bâtiment présentant déjà un volume important)

Le changement de destination du bâtiment est soumis, en zone agricole, à un avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ([CDPENAF](#)), et à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

Les deux tableaux ci-après présentent une synthèse des destinations / sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

	Ua	Uc	Ux
<b>1. Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement</li> <li>- Hébergement</li> </ul>	Autorisé	Autorisé	Sont autorisés uniquement les annexes et extension aux habitations existantes sous condition
<b>2. Commerces et activité de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail</li> <li>- Restauration</li> <li>- Commerce de gros</li> <li>- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Cinéma</li> </ul>	Autorisé  sauf : - l'artisanat et commerce de détail d'une surface de plancher > 300 m <sup>2</sup> - le commerce de gros	Autorisé  sauf : - l'artisanat et commerce de détail d'une surface de plancher > 300 m <sup>2</sup> - le commerce de gros - Les hébergements hôteliers	Seule l'extension des bâtiments existants est autorisés
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
<b>4. Exploitations agricoles et forestières:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation agricole</li> <li>- Exploitation forestière</li> </ul>	Interdit  Sauf l'extension mesurée des exploitations déjà existantes	Interdit	Interdit
<b>5. Autre activité des secteurs II et III</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> <li>- Bureau</li> <li>- Centre de Congrès et d'exposition</li> </ul>	Interdit  Sauf les bureaux	Interdit : Sauf - les industries et les entrepôts non nuisants compatibles avec l'habitat d'une emprise au sol < 200 m <sup>2</sup> - les bureaux	Interdit : - Sauf les bureaux

<b>ZONE</b>				
<b>Destination des constructions</b>	<b>A</b>	<b>Ap</b>	<b>N</b>	<b>Np</b>
<b>1. Habitation</b> Logement / Hébergement	<b>Autorisé sous condition :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions aux habitations existantes</li> <li>- Les annexes aux habitations</li> <li>- Les changements de destination en logement d'anciens bâtiments agricoles</li> </ul>	<b>Autorisé sous condition :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions aux habitations existantes sous condition</li> <li>- Les annexes aux habitations sous condition</li> <li>- Les changements de destination en logement d'anciens bâtiments agricoles</li> </ul>		
	Les logements des agriculteurs sont autorisés à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et d'être situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation			
<b>2. Commerce et activité de service</b> Artisanat et commerce de détail / restauration / Commerce de gros / Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Hébergement hôtelier et touristique /Cinéma	<b>Interdit</b>			
<b>3. Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	<b>Autorisé</b> à condition de ne pas être destinés à l'accueil de public, et ne pas nuire au maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Interdiction des installations photovoltaïques au sol.			
<b>4. Exploitation agricole et forestière</b> Exploitation agricole/ Exploitation forestière	<b>Autorisé :</b> exploitation agricole <b>Interdit :</b> exploitation forestière	<b>Interdit</b>	<b>Autorisé :</b> exploitation forestière <b>Interdit :</b> exploitation agricole	<b>Interdit</b>
<b>5. Autre activité des secteurs II et III</b> Industrie / Entrepôt / Bureau / Centre de Congrès et d'exposition	<b>Interdit</b>			

## 4.3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.3.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions définies dans le règlement pour ce chapitre obéissent à plusieurs principes en cohérence avec les dispositions du PADD.

- **Dans les tissus anciens du bourg et des hameaux (zone Ua)**, les règles définies visent à respecter leur morphologie et leur densité, et valoriser l'identité rurale du territoire et la qualité patrimoniale du bâti.
- **Dans les secteurs pavillonnaires (zone Uc)**, le règlement vise à permettre une densification modérée pour préserver les espaces agro-naturels environnant. Les règles visent aussi à valoriser le cadre de vie rural, améliorer le fonctionnement urbain et favoriser la cohésion entre habitants en évitant les conflits d'usage.
- **Dans les zones agricoles et naturelles**, le règlement vise à permettre l'exercice des activités agricoles et forestière et à respecter les typologies bâties environnantes.

#### ▪ **EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions détermine la surface maximale constructible au sol sur un terrain. Les COS ont été supprimés par la loi ALUR.

- **Dans une logique de modération de la consommation d'espace, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone Ua** pour respecter la morphologie compacte des tissus anciens et permettre l'utilisation du foncier disponible restreint dans ces secteurs.
- **Dans les secteurs pavillonnaires (zone Uc), un CES est appliqué pour limiter l'imperméabilisation des sols et respecter la densité du tissu bâti environnant.** Le CES est limité à 0,3 pour permettre une optimisation du foncier tout en respectant le tissu urbain environnant.

#### ▪ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La réglementation des hauteurs permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines.

- **Dans les tissus anciens (zone Ua), le principe est l'harmonie avec les fronts bâtis dans lesquels s'insèrent les constructions.** La hauteur des nouveaux bâtiments doit être comprise entre celle des bâtiments voisins les plus hauts et les plus bas.
- **En zone Ua**, la hauteur au faitage des constructions est limitée à 12 m ce qui correspond à un bâti en R+2, hauteur fréquente dans les noyaux anciens. Les constructions doivent aussi atteindre une hauteur R+1 au minimum sur 2/3 de l'emprise au sol du bâtiment pour respecter les gabarits des constructions denses et hautes et éviter les ruptures d'échelle. La possibilité de construire en rez-de-chaussée sur une partie de l'emprise des bâtiments apporte un peu de souplesse pour permettre les extensions et une adaptation du bâti à la pente.
- **Dans toutes les autres zones**, y compris agro-naturelles, la hauteur des habitations est limitée à 9 m au faitage, correspondant au bâti en R+1, hauteur traditionnelle des habitations situées dans les écarts.
- **Dans les zones AU**, les hauteurs doivent respecter les prescriptions de l'OAP et du règlement écrit. Les hauteurs sont limitées à 9 m correspondant à un bâti en R+1, hauteur permettant une bonne intégration des constructions situées en frange des quartiers déjà construits.
- Dans les zones agricoles et naturelles, la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole (en zone A) ou forestier (en zone N) est limitée à 12 m au faitage ou 10 m à l'acrotère, correspondant une volumétrie adaptée à l'exercice de l'activité. Une hauteur plus importante est possible en cas de spécificités techniques particulières.

## ■ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le PLU a décidé de maintenir des règles d'implantation (depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, les articles relatifs à l'implantation des constructions ne sont plus obligatoires), pour conserver une harmonie des constructions nouvelles par rapport au tissu existant. Ces règles ont été définies en cohérence avec les dispositions du POS caduque et en cohérence avec les communes limitrophes qui ont mené la démarche de révision de leur PLU en commun.

- **Dans le bourg et les hameaux anciens (zone Ua)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et sur une limite séparative au minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire si la parcelle est bordée par un mur en pierre patrimonial. Dans ce cas, pour permettre la protection du mur, la construction doit être édifiée en retrait de 3 m. L'objectif est de respecter la morphologie urbaine des centres anciens, marquée par des fronts de rue structurants et un rythme bâti en ordre continu ou semi-continu. L'alignement bâti peut être assuré par les bâtiments eux mêmes ou par des murs.
- **Dans la zone Uc**, un recul de 3 m doit être respecté par rapport aux voies et aux limites séparatives. Une implantation en limite séparative est possible dans le cas de maisons accolées pour favoriser la diversification des formes bâties et une densification modérée. Les annexes et extensions peuvent aussi être implantées en limite séparative en respectant une hauteur maximale sur limite de 4 m et une longueur maximale sur la limite de 6 m afin de ne pas masquer les vues des habitations voisines.
- **Dans les zones à urbaniser**, les principes d'implantation définis dans les OAP doivent être respectés. Le règlement écrit n'impose pas de règle supplémentaire.
- **Dans les zones A et N**, un retrait de 5 m par rapport aux voies est imposé, à l'exception des abords des routes départementales où des reculs différents sont prescrits par le conseil départemental pour des raisons de lisibilité, visibilité, dangerosité. Il n'est pas imposé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'occupation des sols s'affranchit en effet de ces limites en zone agricole et naturelle (îlots agricoles regroupant plusieurs parcelles).
- Dans toutes les zones où elles sont autorisées, **les piscines** peuvent être implantées suivant un recul minimum de 1 m des voies (hors routes départementales) pour permettre d'optimiser le foncier et de s'adapter à la configuration des parcelles.

### 4.3.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ■ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour assurer une cohérence et un respect de l'architecture locale valorisant les paysages du parc du Pilat et justifiant son classement, cet article est travaillé à l'échelle du PNR. Les communes du parc s'inscrivent dans cette démarche et des adaptations sont proposées localement pour correspondre aux entités paysagères et spécificités de chaque secteur.

Cet article contient des prescriptions liées à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords des constructions : formes architecturales, aspect des façades, dimensions des ouvertures, modes de clôture,...

Les règles sont communes à toutes les zones. Des dispositions particulières sont définies pour certains bâtiments : bâtiments de grande capacité (agricoles par exemple), bâtiments économiques, bâtiments existants d'architecture très spécifique (toitures en shed par exemple), petits bâtiments techniques, vérandas....

Des prescriptions supplémentaires sont aussi définies pour les bâtiments et les ensembles bâtis à valeur patrimoniale ainsi que pour les murs en pierre.

Des recommandations « non obligatoires » sont intégrées et proposent des exemples afin d'encourager l'architecture contemporaine, les économies d'énergies, l'utilisation de matériaux écologiques, la plantation de haies diversifiées aux fonctions multiples...

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti : réduction des mouvements de sol, adaptation du bâti à la pente...
- L'utilisation de formes architecturales, de couleurs et de finitions qui respectent l'identité du Pilat, sans fermer la porte à l'innovation architecturale : volumétrie simple, toitures adaptées, rythme des façades, finitions extérieures des bâtiments, prescriptions spécifiques pour les bâtiments patrimoniaux
- Le traitement des limites, en soignant les finitions des façades et des clôtures pour respecter le cadre rural de la commune

#### ■ **PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'analyse paysagère et patrimoniale du territoire a permis d'identifier les éléments naturels bâtis qu'il apparaît important de protéger ou de mettre en valeur afin de les faire connaître et pérenniser l'identité du territoire.

Les éléments patrimoniaux sont protégés dans le cadre du PLU par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

La liste des éléments bâtis protégés figure dans un chapitre spécifique des dispositions générales du règlement.

En application du code de l'urbanisme :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R.421-23h).
- La démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir (art. R.421-28)

En cas de travaux, les prescriptions particulières figurant dans le titre « Qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère » doivent être respectées.

Trois typologies d'éléments patrimoniaux ont été identifiées.

#### - **Des ensembles et bâtiments patrimoniaux**

6 ensembles bâtis et 9 bâtiments ont été repérés. Le POS ne comportait pas de disposition pour la protection du patrimoine bâti hormis le rappel de la Servitude d'Utilité Publique concernant les abords du château inscrit aux Monuments Historiques.

Ils font l'objet de prescriptions renforcées pour maintenir leur qualité architecturale : forme des extensions, maintien des jambages et linteaux en pierre ou en bois de forte section, cohérence des façades à respecter pour les percements d'ouverture, intégration des caissons de volets roulants, isolation par l'extérieur interdite si elle modifie l'aspect du bâtiment, rejointoiement à la chaux, hauteur limitée des murs de clôture ....

Les abords des ensembles et bâtiments patrimoniaux identifiés sont également protégés : l'architecture doit être en « harmonie » avec le bâtiment dans un périmètre de 50 m et les tunnels agricoles sont interdits dans un périmètre de 100 m.

Sur Lupé, le PLU identifie :

- 2 ensembles bâti au Bourg de part et d'autre de la RD 503, regroupant le château et ses bâtiments annexes, l'église, les maisons alignées sur la rue, le tissu compact du bourg aggloméré et ses murailles encore visibles
- les anciens hameaux agricoles de la Grange, la Ratte, la Pilaterie, Bellin regroupant des corps de fermes aux multiples volumes, des maisons avec une architecture péluissinoise caractéristique (maisons à aîtres..)
- le moulinage et la maison bourgeoise accolée, bâtiment marquant le centre de Lupé avec sa toiture en shed et des petits ateliers de tissage au calvaire et à la Pilaterie
- 7 corps de ferme organisés en L ou en U implantés le long de la RD 503. Le corps de ferme en U, situé en face du moulinage, constitué d'une grande maison en R+2 et de deux granges accolées, est particulièrement remarquable.

Pour préserver les vues sur le bâtiment du moulinage et le corps de ferme situé en face, le PLU a instauré des cônes de vue inconstructibles au titre de l'article L.151-19 localisés sur le règlement graphique.

#### - **Des murs en pierre à caractère patrimonial**

Les murs en pierre présentant un enjeu patrimonial ont été repérés et sont protégés au PLU. Il peut s'agir de murs soutenant des terrasses ou de murs de clôture formant des clos bâtis ou jardinés. Les éléments sélectionnés sont en état de conservation correct. Nombreux à Lupé, ils participent à la morphologie des noyaux anciens et apportent une plus-value paysagère certaine à tout le village.

Sont protégés à Lupé :

- l'ensemble du réseau de murs de clôture situés dans le village : murs longeant la RD 503, murs des clos jardinés et des corps de ferme, murs d'enceinte du château, ...
- des murs situés en zone agro-naturelle : mur autour du verger qualifiant l'entrée Nord du village, murs de soutènement du chemin de la Ratte, murs le long du chemin de l'Hermitage



*Réseau de murs protégés à Lupé*



Exemples : murs le long de la RD 67 à l'entrée Nord de Lupé (à gauche) et le long de la RD 503 (à droite)

#### - Du « petit patrimoine » rural

Les éléments de patrimoine témoignant des activités agricoles, industrielles ou religieuses de la commune sont protégés.

La commune de Lupé dispose notamment d'un important patrimoine religieux. Un ancien chemin de croix se terminant au calvaire a laissé de nombreuses traces sur la communes (niches religieuses, croix, statuette...). Les traces d'une ancienne chapelle sont aussi visibles à côté du château.

Une vingtaine d'éléments de petit patrimoine sont protégés par le PLU.



« Petit patrimoine » à Lupé : statuette à la Grange (à gauche), serve dans un mur de soutènement à la Ratte (au centre), vestiges de l'ancienne église (à droite)

#### ▪ PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU protège différents éléments naturels qui présentent un intérêt écologique car ils participent à la trame verte et bleue du territoire et contribuent à la structuration et à la qualité des paysages.

Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Les éléments et espaces naturels identifiés doivent être préservés ainsi que leurs abords. Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel identifié, sont soumis à **déclaration préalable** en application de l'article R421-23h du code de l'urbanisme. Les prescriptions associées à leur protection font l'objet d'un chapitre spécifique figurant dans les dispositions générales du règlement écrit.

Plusieurs types d'éléments naturels sont identifiés sur la commune de Lupé.

- **Des zones humides, ripisylves et cours d'eau** : il s'agit des ruisseaux du Batalon et de la Poulalière et des zones humides associées ainsi que quelques mares situées dans la zone agricole. Ces secteurs sont inconstructibles et ne peuvent être ni asséchés, ni imperméabilisés...
- **Des espaces boisés, haies et arbres isolés.** Sont identifiés et protégés les espaces boisés et haies qui participent à la trame verte du territoire dans le sens où ils constituent des espaces relais entre les corridors hydrauliques et les réservoirs biologiques des versants du Pilat.

Il s'agit des boisements situés dans les ravins de la Poulalière et du Batalon participant à la qualité écologique du site Natura 2000. Un petit bouquet d'arbres est aussi protégé dans le village dans le secteur du calvaire car il offre une respiration verte dans le tissu urbain.

Les haies recensées sont situées dans des espaces agricoles ouverts ou bordent des secteurs urbains. Elles jouent un rôle à la fois écologique et paysager.

Quelques arbres isolés sont aussi repérés et protégés. Ils animent le paysage urbain et participe à la qualité du cadre de vie dans le village : arbres remarquables dans les jardins bordant la RD 503, alignements arborés en entrée Ouest du village et chemin arboré reliant Bellin à la Pilaterie.

**L'objectif de ces protections est d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés. L'ambiance végétale initiale doit également être préservée. Des dispositions sont applicables en cas d'abattage d'arbre ou en cas de travaux à proximité d'un arbre isolé. Les grands boisements des versants du Pilat, classés en zone N ou Np restent protégés par le Code Forestier (protection qui s'applique à tous boisements de plus de 4 ha) et peuvent faire l'objet d'une exploitation forestière, dans le respect de la réglementation spécifique en vigueur.**

#### **4.3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Le PLU met en place des dispositions relatives au traitement des espaces aux abords des constructions pour respecter les paysages ruraux, favoriser la perméabilité écologique, améliorer la gestion des eaux pluviales et maintenir un cadre champêtre dans les espaces habités.

##### **■ SURFACES NON IMPERMEABILISES**

Le règlement a instauré des dispositions pour la zone pavillonnaire Uc, afin de combiner optimisation du foncier et maintien d'une perméabilité des sols favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, en zone Uc, la moitié de la superficie des unités foncières doit être aménagée en revêtement perméable dont au minimum 50 % d'espaces de pleine terre ou végétalisés.

##### **■ ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Cette disposition du règlement vise à garantir la qualité des espaces libres.

Le règlement impose l'utilisation d'essences locales en mélange pour les clôtures dans l'ensemble des zones afin d'assurer une transition douce entre les espaces (urbain et agricole notamment) et permettre une transparence visuelle. Les dispositions générales du règlement précisent dans le chapitre 4 quelles sont les essences végétales préconisées selon l'orientation et la fonction recherchée de la haie. Cette mesure permet de favoriser la biodiversité aux abords des habitations

et limite les effets « béton vert » liés aux haies mono-spécifiques persistantes souvent utilisées en clôture urbaine.

Pour les zones A et N, des plantations peuvent être imposées en cas de construction de bâtiments avec un volume important pour favoriser leur insertion paysagère.

#### ▪ **CONTINUITES ECOLOGIQUES**

En plus de la protection des éléments naturels, le PLU a introduit une réglementation spécifique pour les clôtures dans les espaces naturels et agricoles afin de favoriser un bon fonctionnement écologique du territoire :

- En zone A et N, l'édification de nouveaux murs de clôture est interdite.
- De plus, dans ces mêmes secteurs, les clôtures (hormis celles à usage agricole) doivent favoriser le passage de la faune : hauteur limitée, maille des grillages de taille suffisante, espace libre en pied de clôture.

#### **4.3.4 STATIONNEMENT**

Les dispositions de cet article visent à prévoir un nombre suffisant de places de stationnement pour éviter les dysfonctionnements dans les espaces bâtis.

- D'une manière générale, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les zones urbaines où les problématiques de stationnement se posent, il est imposé 1 place de stationnement en zone Ua (secteur de bâti ancien dense) et 2 places de stationnement en zone pavillonnaire (Uc) en réponse à la forte motorisation des ménages. Pour les opérations de plus de 4 logements en zone Ua, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues en plus. Enfin, en cas de réhabilitation d'un logement existant, aucune place de stationnement supplémentaire n'est imposée mais les stationnements existants doivent être maintenus à hauteur de 1 place par logement. L'ensemble de ces dispositions vise à limiter l'encombrement des voies publiques par le stationnement résidentiel tout en ne bloquant pas les possibilités de réhabilitation du bâti vacant.
- En dehors de l'habitat, les places nécessaires pour les autres activités ne sont pas quantifiées dans la mesure où la diversité des activités peut justifier un nombre de places de stationnement très différent. Le règlement indique donc que pour les autres constructions, des places suffisantes doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules du personnel et de service, des visiteurs,...
- En matière de stationnement des 2 roues, le règlement rappelle l'existence d'obligations minimales pour les constructions accueillant du public ou des emplois ainsi que pour les opérations de logements collectifs. Ces obligations sont fixées par le code de la construction et de l'habitation.

#### **4.4 ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Les prescriptions concernant les équipements et les réseaux sont communes à toutes les zones et figurent dans les dispositions générales du règlement. Le règlement de chaque zone peut ajouter des dispositions supplémentaires au besoin.

Figure aussi dans les dispositions générales, un chapitre dédié aux prescriptions liées aux abords des routes départementales : limitation des accès, recul des constructions, prise en compte des eaux pluviales...

#### **4.4.1 DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il s'agit de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains.

Cet article vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès.

Les mesures visent aussi à limiter l'emprise et l'impact visuel des voies. Les débouchés sur les voies publiques par exemple doivent présenter une pente faible.

Le règlement du PLU inscrit une règle pour la zone Uc ayant pour objectif la mutualisation des accès sur voie en cas de division de propriété pour éviter les dysfonctionnements générés par la multiplication des accès suite aux divisions parcellaires : forte consommation d'espace, importante imperméabilisation des sols, multiplication des espaces de services (boîtes aux lettres, poubelles,...). La parcelle nouvellement construite doit donc être obligatoirement desservie par un accès commun à la parcelle initiale, que celui-ci soit maintenu à son emplacement ou déplacé pour des raisons techniques ou urbanistiques.

#### **4.4.2 DESSERTER PAR LES RESEAUX**

Les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions sont mentionnées : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales,... La réforme du Code de l'Urbanisme intègre également un paragraphe sur les infrastructures et réseaux de communication électronique (disposition introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement).

Les dispositions suivantes sont prévues dans le règlement du PLU :

- **Eau potable** : les constructions doivent être raccordées au réseau.
- **Eaux usées** : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis. Dans les secteurs non raccordés, un système d'assainissement non collectif peut être admis en respectant la réglementation en vigueur. Le zonage précisant les secteurs raccordés ou non est annexé au PLU.
- **Eaux pluviales** : le règlement reprend les dispositions s'imposant aux pétitionnaires définies par le schéma d'assainissement des eaux pluviales. Elles imposent une infiltration des eaux à la parcelle et précisent les dispositifs d'infiltration à mettre en œuvre selon la taille des projets. Des recommandations sont aussi émises pour améliorer la gestion des eaux pluviales : ouvrages de rétention, récupération des eaux de pluie, traitement, réduction de l'imperméabilisation... Le schéma d'assainissement est annexé au PLU.
- Les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit) doivent être enfouis.
- Le PLU n'impose pas de prescriptions particulières en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

## 5 LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

---

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,...) ou des futurs programmes de logements à vocation sociale. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'un programme de logement social ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils sont définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (...)

4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...).

2 emplacements réservés pour voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont inscrits au projet de PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

- **ER 1 : création d'un accès piéton vers le secteur du Féro d'en Haut.** Cet emplacement réservé a pour objectif de relier le secteur à urbaniser du Féro d'en Haut à la RD 503 et au centre village. Le cheminement à créer sera situé au niveau d'une ancienne réserve d'eau communale. L'ER couvre aussi l'emprise d'un petit hangar ouvert faisant partie du corps de ferme voisin. Le rachat de ce bâtiment pourrait permettre de réaliser un aménagement public (par exemple, un nouvel abri-bus par réhabilitation de ce petit abri agricole). Grâce à cet accès piéton, le nouvel espace vert aménagé au sein de l'opération du Féro d'en Haut sera facilement accessible aux habitants des quartiers environnants.
- **ER 2 : création d'une liaison piétonne entre le chemin du Féro d'en Haut et le quartier de l'école.** L'objectif est de proposer aux habitants des quartiers Ouest du village (le Calvaire, le Féro d'en Haut, la Ratte) un nouveau cheminement piéton en dehors de l'axe fréquenté de la RD 503 pour rejoindre l'école. Ce cheminement longe le bâti du hameau de la Ratte et débouche sur le parking de l'école.

Ces deux emplacements réservés ont pour objectif de renforcer le maillage piéton dans le village pour favoriser les déplacements doux.

## 6 LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

.....

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.**

**Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.** Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. » Article L151 - 4 du code de l'urbanisme

### 6.1 LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS DANS LE PROJET DE PLU

La capacité de production de logements neufs offerte dans le projet de PLU est liée aux terrains constructibles disponibles dans le tissu urbain ou en extension. 3 typologies peuvent être distinguées :

- les « dents creuses » : il s'agit de terrains libres de toute construction, de taille limitée, situées au sein du tissu urbain dans des zones urbaines constructibles. Ces terrains sont en général à usage de jardin ou en friche. Elles représentent au total environ 0,9 ha sur la commune.
- les divisions parcellaires : il s'agit de terrains déjà construits partiellement mais suffisamment grands pour recevoir une ou plusieurs constructions supplémentaires. Ces terrains sont en général à usage de jardin. Elles représentent environ 0,9 ha sur la commune.
- les secteurs de développement classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) : il s'agit soit de secteurs en extension du tissu urbain, soit de grandes parcelles situées dans le tissu urbain, destinés à être urbanisés en respectant des conditions d'urbanisation définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces terrains peuvent être à usage agricole, en friche ou sommairement entretenus par leur propriétaire. Ils représentent environ 1 ha sur la commune.

Le projet de PLU est dimensionné pour répondre aux stricts besoins d'accroissement de la population à horizon 2030 en préservant au maximum les espaces agro-naturels.

2,9 ha de milieux non artificialisés peuvent être mobilisés pour le développement de l'urbanisation. Dans le POS caduque, ces disponibilités foncières représentaient une surface d'environ 12 ha.

En ha	Ua	Uc	AU	TOTAL
« Dents creuses »		0,9 ha		<b>0,9 ha</b>
« Division parcellaire »	0,09 ha	0,85 ha		<b>0,94 ha</b>
« Secteurs de développement »		0,14 ha	0,89 ha	<b>1,03 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,09 ha</b>	<b>1,9 ha</b>	<b>0,89 ha</b>	<b>2,9 ha</b>

## 6.2 LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENT

Le potentiel de production de logements est lié à la fois aux disponibilités foncières offertes dans le projet de PLU qui permettent les constructions neuves mais aussi à la possibilité de réinvestir le tissu urbain existant. Il peut alors s'agir de la réhabilitation de logements vacants ou de changements de destination vers de l'habitat de bâtiments qui avaient une autre utilisation (bâtiments agricoles principalement).

### ▪ LE POTENTIEL DE DENSIFICATION :

- Les objectifs de construction (en nombre de logement) dans les secteurs de projet sont définis par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le potentiel de construction lié aux « dents creuses » et au potentiel de division parcellaire est regardé au cas par cas, en tenant compte des contraintes parcellaires et de la densité des tissus environnants.

Le potentiel maximal de construction lié aux disponibilités foncières peut être évalué à 37 logements. Il s'agit d'une fourchette haute ne tenant pas compte de la rétention foncière (absence de volonté de vente par les propriétaires). Pourtant, cette rétention est importante dans un marché moyennement tendu et particulièrement sur les divisions parcellaires.

Par comparaison, les disponibilités foncières du POS caduque représentaient un potentiel d'environ 187 logements en construction neuve.

### ▪ LE POTENTIEL DE MUTATION :

1 bâtiment agricole a été repéré comme pouvant changer de destination vers de l'habitat représentant 1 logement potentiel supplémentaire. Cependant un changement de destination du bâtiment en question n'engendrera pas forcément de logement supplémentaire, le bâtiment peut en effet être utilisé pour étendre l'habitation accolée sans création de logement supplémentaire.

Le nombre de logements vacants est difficile à évaluer. L'INSEE indique 6 logements vacants sur Lupé en 2014. Ce nombre comprend la vacance de courte durée nécessaire à la fluidité du marché. La vacance « lourde » ou de « longue durée » concerne plus souvent des habitations dégradées au potentiel d'habitabilité limité (logements sur plusieurs étages, faible luminosité, absence d'espaces extérieurs, difficultés d'accès et de stationnement...). A Lupé, ces habitations sont concentrées dans le bourg ancien (5 bâtiments vacants recensés en 2016 lors du diagnostic du projet de PLU). Ce chiffre est plus représentatif de la vacance réelle sur la commune. Il sera donc utilisé pour évaluer le nombre de logements pouvant être produit par réhabilitation des logements vacants.

La commune de Lupé ne présente pas de potentiel de renouvellement urbain permettant la production de logements par opération de démolition/reconstruction. En effet, aucune friche urbaine ou industrielle n'a pu être observé sur le territoire communal.

En nombre de logements	Ua	Uc	AU	A/N	TOTAL
« Dents creuses »		8			8
« Division parcellaire »	1	9			10
« Secteurs de développement »		3	16		19
Réhabilitation de logements vacants	5				5
Changement de destination				1	1
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>43</b>





## CHAPITRE 2.

---

# COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES



# 1 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Selon l'article L131-5 : « Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 (...) »

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône a été approuvé en mars 2012 ; il est actuellement en cours de révision. C'est un document d'urbanisme cadre avec lequel le PLU doit être compatible.

Le PLU de Lupé respecte les recommandations et les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône, notamment sur les points suivants :

## 1.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE

### ▪ EN TERME DE QUANTITE DE LOGEMENTS A PRODUIRE

La commune de Lupé est identifiée comme « village » dans l'armature urbaine du SCoT. Le PLU doit être dimensionné pour une production de logements maximale équivalente à un ratio de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants (hors logements « bonnes pratiques »). La possibilité de production de logements compatibles avec le SCoT est évaluée au regard du nombre d'habitants du dernier recensement disponible soit le RGP 2015 pour Lupé.

La population municipale de Lupé est de 312 habitants en 2015 (INSEE).

Selon les prescriptions du SCoT, à cette population correspond un objectif maximal de construction de 1,7 logements par an, arrondi à 2.

La capacité de production de logements neufs servant de base au dimensionnement de l'enveloppe constructible du PLU, est calculée sur une période allant de 10 à 15 ans.

Pour Lupé, cela correspond à un objectif de production maximale de 24 logements (hors bonus « bonnes pratiques ») à l'horizon 2030 (soit 12 années).

### → PRESCRIPTIONS

L'objectif maximal de construction (hors « bonnes pratiques ») pour les bourgs centres et les villages est fixé à 5,5 logements / an / 1 000 habitants pour respecter ces ambitions.

La compatibilité avec les orientations du Scot, des objectifs de développement des PLU et des besoins fonciers induits pour la commune (cf. partie 5 chapitre 1 du Dog), s'évalue sur la base des capacités inscrites dans le projet de PLU au moment de son arrêt.

**Les capacités de production de logements qui découlent des règles précédemment citées sont déclinées sur 6 ans dans les PLH (objectifs à 6 ans) et sur 10 à 15 ans dans les PLU.**

Les prescriptions quantitatives du SCoT n'incluent pas :

- les logements comptabilisés comme « bonnes pratiques » (logements pour personnes âgées, logements locatifs abordables dépassant les objectifs du SCoT, logements anciens remis sur le marché, logements innovants ou créés par la démolition/reconstruction/réhabilitation de friches industrielles ou agricoles).
- les logements issus de la division parcellaire de terrains déjà urbanisés. La plupart du temps, ce mode d'urbanisation est issu d'initiatives privées, non prévisibles, dans le temps comme en « volume ».

**Extrait SCOT des Rives du Rhône DOG approuvé (2012)**

### → PRESCRIPTIONS

Les logements locatifs abordables<sup>(4)</sup> produits sur les communes dans une « logique de rattrapage », au-delà des objectifs de base assignés par le Scot, ne sont pas comptabilisés.

### → PRESCRIPTIONS

Les opérations de logements visant à la solidarité envers les plus âgés : foyer-logement, maison de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées, ne sont pas comptabilisées parmi les objectifs de construction de logements assignés par le Scot, sous réserve qu'elles respectent aussi les objectifs qualitatifs du Dog en matière de construction.

### → PRESCRIPTIONS

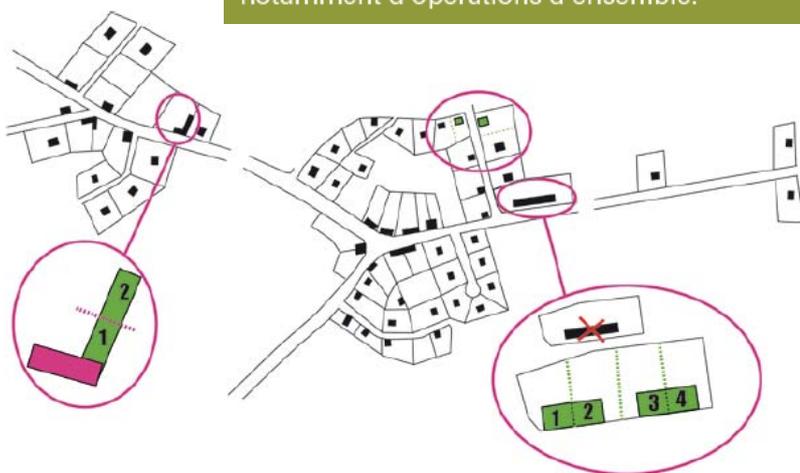
Afin d'encourager des politiques volontaristes de renouvellement urbain<sup>(5)</sup>, ne sont pas pris en compte dans les objectifs de construction du Scot :

- les logements anciens ou vétustes remis sur le marché de l'accession ou de la location, suite à une opération de réhabilitation publique ou privée

- les nouveaux logements créés par la réhabilitation ou la démolition/reconstruction de friches industrielles ou agricoles<sup>(6)</sup> situées dans le tissu urbanisé des communes, voire en dehors, quand des raisons de préservation patrimoniale le justifient

Les nouveaux logements constructibles dans les dents creuses existantes dans le tissu urbain sont déduits des capacités de construction globale attribuées à la commune par le Scot et/ou le PLH. Par ailleurs, les objectifs de densité du Scot s'appliquent uniquement aux tènements d'une superficie et d'une configuration permettant le respect de ces objectifs, par le biais notamment d'opérations d'ensemble.

- Les dynamiques de croissance urbaine par renouvellement/densification ne sont pas prises en compte, puisque la plupart du temps d'initiative privée et non prévisibles, dans le temps comme en « volume »



#### Extraits du SCOT des Rives du Rhône DOG approuvé (2012)

Parmi le potentiel maximal de logements pouvant être produits sur la commune (43 logements au total voir chapitre I - 6), seuls 27 logements sont donc pris en compte pour mesurer la compatibilité avec le SCOT. En effet, les divisions parcellaires, les changements de destination et la reconquête de la vacance ne sont pas comptabilisés par le SCOT en vigueur.

Le dimensionnement du PLU en terme d'objectif maximal de construction (27 logements) se situe donc dans un rapport de compatibilité avec les prescriptions du SCOT des Rives du Rhône (24 logements).

Capacité d'accueil (dents creuses et secteurs de projet) et adéquation avec le SCOT :

En nombre de logements	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Total
« Dents creuses »	8		8
Secteurs de projet	3	16	19
<b>TOTAL</b>	11	16	<b>27</b>

▪ **EN TERME DE MAITRISE DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

Le dimensionnement de l'enveloppe constructible du PLU de Lupé a tenu compte des prescriptions/ recommandations du SCOT (*DOG, partie 5*), à savoir :

- **Un renforcement du cœur de village** avec une priorisation de l'urbanisation dans le centre-village : Les deux secteurs de projet de Lupé sont situés dans l'enveloppe du village ou en continuité immédiate à moins de 500 m des équipements structurants (école, mairie/salle des fêtes). Le PLU prévoit par ailleurs une amélioration de la qualification et de l'offre en espaces collectifs ou publics ainsi qu'un renforcement du maillage piéton reliant les différents quartiers au centre « animé » du village.

→ **PRESCRIPTIONS**

Les politiques menées en matière d'habitat doivent permettre, au niveau de chaque commune, de :

→ **renforcer les centres urbains (cœurs de village, centre-bourgs, etc.), par une logique de développement en greffes de bourgs et par une optimisation du tissu urbain existant**

- **Un réinvestissement du tissu urbain existant** par une reconquête des logements vacants et la densification du cœur de village.

Cette densification est favorisée par la mise en place d'OAP sur tous les tènements urbanisables de taille suffisante au centre village encadrant leur urbanisation afin d'optimiser le foncier, permettre une offre habitat diversifiée et améliorer le fonctionnement urbain en lien avec le tissu environnant.

Le projet communal favorise de plus la reconquête des logements vacants ou l'utilisation d'anciens bâtiments agricoles.

→ **PRESCRIPTIONS**

Réinvestir le tissu urbain existant suppose de :

→ **réhabiliter le bâti ancien ou vétuste**

→ **densifier les centres urbains et cœurs de villages par de nouvelles constructions dans le tissu urbain aggloméré (valorisation des dents creuses et des friches, divisions parcellaires, etc.)**

- **une limitation de la consommation foncière** : Le SCOT prescrit le respect d'une densité moyenne de 20 logements/ha.

Cette densité s'applique aux zones à urbaniser et aux tènements suffisamment grands, disponibles en zone U et encadrés par des OAP.

→ **PRESCRIPTIONS**

Afin de satisfaire les besoins actuels et futurs en matière de logements et de permettre une utilisation économe de l'espace, les documents d'urbanisme locaux assurent à l'échelle de l'ensemble des zones urbanisables une densité minimale de :

Cette densité peut être modulée pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques ou environnementales.

→ 20 logements par hectare dans les villages

L'objectif de densité s'applique de manière globale sur la commune sur :

→ les zones à urbaniser

→ les tènements disponibles en zone U, d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification et de diversification du Scot, par le biais notamment d'opérations d'ensemble

Ces objectifs de densification peuvent être modulés pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques, environnementales ou technologiques.

Les densités attendues dans les secteurs de projet sont les suivantes :

	Logements minimum prévus dans les OAP	Surface (hors espaces collectifs ou publics, ouvrages de gestion des EP, ...)	Densité en nombre de logement/ha
<b>Le Féro d'en Haut</b>	10	0,46 ha	22 logts / ha
<b>Montagnon</b>	9	0,50 ha	18 logts / ha
<b>TOTAL</b>	19	0,96 ha	20 logts / ha

La densité attendue sur les secteurs de projet se situe autour de 20 logements/ ha. Cette densité assez élevée permet d'optimiser le foncier pour renforcer la polarité centre-village.

La densité globale des secteurs de projet à l'échelle de la commune atteint donc 20 logement/ha, ce qui est compatible avec les prescriptions du SCoT (densité moyenne attendue de 20 logts/ha).

#### ▪ EN TERME DE MIXITE SOCIALE

Le SCOT impose pour les communes de type « village » un objectif à atteindre de 10 % de logements abordables parmi les logements produits (hors logements « bonnes pratiques »), soit à 2 à 3 logements le temps du PLU. Ces logements doivent être situés au plus proche des équipements de la commune. La commune prévoit de réhabiliter deux logements vacants dans le secteur de la mairie/école dans l'objectif de produire 2 logements locatifs abordables « communaux ». Ce projet est inscrit dans le PADD.

Le PLU permettra la production de 2 logements abordables ; Il se situe donc dans un rapport de compatibilité avec les prescriptions du SCoT en terme de mixité sociale.

**De plus, le projet communal prévoit une mixité des formes urbaines qui sera favorable à la mixité sociale.** Le SCOT préconise pour favoriser l'optimisation du foncier et augmenter la mixité sociale de travailler sur une diversification des formes urbaines dans les secteurs de projet : logements collectifs, intermédiaires, groupés, individuels...

Dans la zone AUa1 du secteur du Féro d'en Haut, 2 logements individuels au maximum sont admis et le reste des 4 logements sera donc de typologie groupée ou accolée (soit 4 logements minimum). Sur l'OAP de Montagnon, la zone Aub doit comporter au minimum une moitié de logements groupés ou accolés, ce qui représente 3 logements au minimum.

Ainsi, sur les 20 logements attendus dans les secteurs d'OAP, au minimum 7 seront accolés ou groupés.

## **1.2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ACTIVITES / EMPLOIS / COMMERCE**

Le SCOT identifie la commune comme « **pôle de proximité** » pouvant accueillir des commerces de type « locomotive alimentaire de type supérette/alimentation avec un rayonnement de niveau communal ou de quartier ».

La commune de Lupé dispose d'un commerce de moyenne surface sur son territoire situé à l'extérieur du village. Elle dispose aussi de quelques points d'animation au centre village contribuant à son attractivité (restaurant, moulinage, vente de céramique, viticulteur). En terme de développement de l'activité économique, le PLU autorise l'implantation de commerces et d'activités de services dans les zones urbaines en limitant leur surface à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le respect de la typologie « petit commerce » visée par le SCoT pour les villages. La localisation des projets stratégiques dans le centre village contribue aussi à la pérennité et au développement de ces activités.

L'installation d'hébergements hôteliers ou touristiques (hors gîte) est possible uniquement dans la zone Ua afin de favoriser l'animation et la valorisation des noyaux bâtis anciens.

Le PLU permet aussi l'implantation dans les secteurs pavillonnaires (zone Uc) d'activités artisanales d'une emprise au sol limitée. Cette mesure a pour objectif de pérenniser les activités économiques existantes et de favoriser l'accueil de petites entreprises (type artisans) dans les secteurs habités lorsqu'elles ne sont pas nuisantes. Le but est de favoriser l'emploi sur place et ainsi de limiter les déplacements pendulaires.

Conformément aux prescriptions du SCOT, le PLU respecte le principe d'une stratégie économique définie à l'échelle de l'intercommunalité prévoyant notamment les nouvelles zones d'activités. Ainsi, les entreprises incompatibles avec l'habitat doivent s'implanter dans des zones d'activités dédiées. Le PLU ne définit pas de zone d'activité sur Lupé. La ZAE de l'Aucize sur Bessey et les ZAE de Saint Pierre de Bœuf et de Maclas sont les plus proches de Lupé.

## **1.3 LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

(voir évaluation environnementale – pièce 1 tome 3)

## 2 LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Selon l'article L131-5 : « Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (...) ». Les données suivantes sont issues de l'étude récente du PLH de la CCPiR (Etudes actions – dec. 2017).

Le nouveau projet de PLH de la CCPiR a été arrêté le 18 décembre 2017. Il est défini pour une période de 6 ans à partir de son approbation (2018-2024).

Le nouveau PLH s'articule autour de **4 orientations stratégiques** déclinées dans un programme d'actions :

- **Tenir compte d'une pression résidentielle importante depuis la rive gauche du Rhône, à accompagner de manière qualitative**
- **Permettre les parcours résidentiels**
- **Améliorer et valoriser l'habitat existant**
- **Mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat**

Le PLU de Lupé participe à la mise en œuvre des orientations du PLH sur plusieurs points.

### 2.1 TENIR COMPTE D'UNE PRESSION RESIDENTIELLE IMPORTANTE DEPUIS LA RIVE GAUCHE DU RHONE, A ACCOMPAGNER DE MANIERE QUALITATIVE

- **VENTILER EN INTERNE LES OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION CADRES PAR LE SCOT AU PLUS PRES DES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT**

Les objectifs de production de logements sont répartis entre les communes pour une période de 6 ans. Cette répartition tient compte des dynamiques de constructions réelles des communes sur la période récente de mise en œuvre du SCOT.

Les objectifs chiffrés du PLH sont définis dans le tableau suivant :

**PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA DUREE DU PLH2**

	Plafond global de production du PLH2 (y compris logements abordables)	Objectif production logements abordables PLH2	Pourcentage de logements abordables
PELUSSIN (VILLE)	161	32	20%
BOURGS-CENTRE	220	33	15%
CHAVANAY	88	13	15%
MACLAS	67	10	15%
SAINT PIERRE DE BŒUF	65	10	15%
VILLAGES	247	25	10%
BESSEY	20	2	10%
CHUYER	49	5	10%
LA CHAPELLE VILLARS	19	2	11%
LUPE	13	2	15%
MALLEVAL	24	2	8%
ROISEY	23	2	9%
SAINT APPOLINARD	24	2	8%
SAINT MICHEL SUR RHONE	25	3	12%
VERANNE	27	3	11%
VERIN	23	2	9%
CCPR	628	90	14%

Pour Lupé, les objectifs de production de l'habitat, définis par le PLH sont légèrement supérieurs aux prescriptions du SCOT.

En effet, ramenés à une période de 6 ans, les prescriptions du SCOT imposent un nombre de constructions neuves maximal (hors « bonnes parties ») de 12 logements.

Le PLH a défini des objectifs plus élevés pour Lupé pour « rattraper » un certain ralentissement de la dynamique de construction ces dernières années. Ainsi les logements à produire sur 6 ans sont définis à 13 pour Lupé.

**Le projet de PLU définit un objectif de 27 logements à horizon 2030 pour Lupé, il se situe dans un rapport de compatibilité avec les prescriptions du PLH.**

#### ▪ **EVOLUER D'UN URBANISME REGLEMENTAIRE A UN URBANISME DE PROJET**

Le PLH prévoit que « les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU doivent être moins figées dans leur expression graphique pour laisser plus de souplesse aux aménageurs » afin que les projets puissent être réalisés sans nécessiter de modification des documents en vigueur.

Les OAP sur Lupé, fixent des objectifs en terme de programmation et de forme urbaine, d'équipements ou d'espaces collectifs à prévoir. Elles encadrent les conditions d'aménagement pour respecter les sites et favoriser l'intégration paysagère des projets. Elles n'imposent pas de règles trop précises telles que l'implantation des bâtiments. Celle-ci est parfois indiquée à titre d'exemple dans les OAP afin d'illustrer le parti d'aménagement. Les prescriptions du PLH dans ce sens sont donc respectées.

## **2.2 PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS**

#### ▪ **POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MODERE ET CIBLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Le PLH fixe un objectif de 2 logements « abordables » à produire sur les 6 ans pour Lupé. Le projet de PLU est donc compatible avec les prescriptions du PLH en prévoyant la production 2 logements « abordables » à court terme par réhabilitation de logements vacants communaux.

#### ▪ **SOUTENIR L'ACCES A LA PROPRIETE DES MENAGES A RESSOURCES MODEREES ET CONCOURIR A L'ADAPTATION DE L'HABITAT AUX BESOINS DES PERSONNES AGEES**

Le projet de PLU localise les secteurs de projet les plus denses au centre village près des équipements. Il améliore l'offre et la qualité des espaces collectifs ou publics facteurs de cohésion sociale ainsi que le maillage piéton. Ce projet est donc favorable à l'accueil de personne âgées souhaitant s'installer au plus près des lieux d'animation.

Le PLU favorise des formes urbaines diversifiées et plus denses améliorant les possibilités d'accès à la propriété de ménages aux ressources modérées (prix de vente plus accessibles).

## **2.3 AMELIORER ET VALORISER L'HABITAT EXISTANT**

Le PLU en dimensionnant à la baisse l'enveloppe constructible de la commune favorise la reconquête du bâti existant (moins d'offre concurrentielle).

La possibilité de transformer en habitation d'anciens bâtiments agricoles permet aussi de valoriser et d'investir le bâti existant

Le règlement autorise l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et ne limite pas les possibilités d'isolation par l'extérieur des bâtiments existants (sauf en cas de bâtiment patrimonial). Ces dispositions facilitent les économies d'énergie et contribuent à lutter contre la précarité énergétique.



# CHAPITRE 3.

---

## LES INDICATEURS DE SUIVI



# 1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS

---

Depuis le décret du 14 février 2013 et conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »*

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée, au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs retenus pour Lupé sont les suivants :

- **Population/ménages**
- **Habitat**
- **Foncier**
- **Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

## 2. LA POPULATION / LES MENAGES

---

Evolution de la démographie entre l'année N (données INSEE disponibles l'année d'approbation du PLU) et l'année N+9 :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N +9	
Population municipale	INSEE	316 habitants en 2014		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+ 0,3 % entre 2009 et 2014		
% de personnes de 75 ans et +	INSEE	9,2 % en 2014		
% de personnes de 0 à 14 ans	INSEE	18,7 % en 2014		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,4 en 2014		

### 3. L'HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N + 9	
<b>Evolution du nombre de logements</b>				
Nombre total de logements	INSEE	150 en 2014		
Nombre de résidences principales	INSEE	129 en 2014		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	15 en 2014		
Nombre de logements vacants	INSEE	6 en 2014		
<b>Statuts d'occupation des logements</b>				
% de propriétaires occupants (RP*)	INSEE	79,8 % en 2014		
% de locataires (RP*)	INSEE	18,6 % en 2014		
dont % de locataires d'un logement HLM loué vide	INSEE	3,1 % en 2014		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	7 logements sociaux (logements HLM)		
<b>Taille des logements</b>				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP	INSEE	11,6 % en 2014		
% de T4 / T5 et + dans les RP	INSEE	88,4 % en 2014		
<b>Types de logements</b>				
Maisons	INSEE	146 en 2014		
Appartements	INSEE	4 en 2014		
<b>Dynamique de construction</b>				
Nombre de PC* délivrés (logements autorisés) en moyenne par an	SITADEL	1,3 log/an entre 2005 et 2014 (soit un total de 13 logements, pour une surface de 1 909 m <sup>2</sup> )		
Nombre de PC* délivrés pour des logements individuels purs	SITADEL	13 entre 2005 et 2014 (soit une surface de 1 909 m <sup>2</sup> )		
Nombre de PC* délivrés pour des logements individuels groupés	SITADEL	0		
Nombre de PC* délivrés pour des logements collectifs	SITADEL	0		

\*RP : Résidence principale

\*PC : Permis de construire

#### 4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année N	Objectif atteint pour N+9 Oui ou Non	Programm e réalisé	Observatio n
<b>Nombre de logements</b>					
« Le Féro d'en Haut »	Mairie	10 logements prévus au minimum			
« Montagnon »	Mairie	10 logements prévus au minimum			
<b>Densité sur le secteur (hors espaces publics et collectifs)</b>					
« Le Féro d'en Haut »	Mairie	22 logements à l'ha au minimum			
« Montagnon »	Mairie	18 logements à l'ha au minimum (zone AUb et Uc en extension)			
<b>Nombre de logements sociaux</b>					
« Le Féro d'en Haut »	Mairie	Pas d'obligation			
« Montagnon »	Mairie	Pas d'obligation			
<b>Formes urbaines</b>					
« Le Féro d'en Haut »	Mairie	Logements individuels et accolés ou groupés  Au maximum 2 logements individuels sur la zone AUa1			
« Montagnon »	Mairie	Au minimum une moitié de logements accolés ou groupés sur la zone AUa, et logements individuels			

## 5. LE FONCIER

---

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
<b>Suivi de la consommation foncière</b>				
Surface urbanisée	données occupation du sol (OCS) - SCoT	1 ha urbanisé entre 2009 et 2015 soit 0,15 ha/an		
Nombre de logements construits (logements commencés)	SITADEL	8 logements construits entre 2009 et 2015, soit 1,3 logements/an		
Surface urbanisée par habitant en 2015	OCS SCoT et INSEE	897 m <sup>2</sup> par habitant		

## 6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

---

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
<b>Suivi des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</b>				
Nombre de logements vacants	INSEE	6 en 2014		
« Dents creuses »	Mairie	8 logements en zone Uc		
« division parcellaire »	Mairie	10 logements : – 1 en zone Ua – 9 en zone Uc		
Secteurs de projets (zones AU et terrains stratégiques en zone U)	Mairie	«OAP Le Féro d'en Haut » et « Montagnon »: 19 logements		
Changement de destination potentiel	Mairie	1 changement de destination possible		

# CHAPITRE 4.

---

## TABLEAUX DE SURFACE DU PLU



## 1. LE TABLEAU DE SURFACES DU POS CADUQUE

Ce tableau donne les surfaces des différentes zones définies dans le POS. Les surfaces indiquées ci-dessous sont issues d'une estimation cartographique.

### ▪ LES ZONES URBAINES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	UB (zone urbaine d'habitat dense)	4,4 ha
	UC (zone d'habitat individuel avec égout)	11,9 ha
<b>Total zones urbaines</b>		<b>16 ha</b>

### ▪ LES ZONES « NATURELLES »

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones naturelles à vocation future d'habitat	NB (zone d'habitat diffus desservie partiellement par les équipements)	7,7 ha
	NA (zone d'urbanisation future)	5,8 ha
	NAa (zone d'urbanisation future sous conditions)	4,3 ha
<b>Sous total zones naturelles à vocation future d'habitat</b>		<b>17,8 ha</b>
	NC (zone agricole)	77,3 ha
	ND (zone naturelle à protéger)	39,8 ha
<b>Sous-total zones naturelles et agricoles</b>		<b>117 ha</b>
<b>Total zones naturelles</b>		<b>135 ha</b>



## 2. LE TABLEAU DE SURFACES DU NOUVEAU PLU

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées d'après le plan de zonage. Les limites de zone passant sur la voirie, certaines superficies de zones peuvent être légèrement supérieures à la réalité (car elles intègrent une partie des voies à l'extérieur de la zone).

### ▪ LES ZONES URBAINES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	Ua (zone urbaine ancienne)	6,3 ha
	Uaj (zone urbaine de jardin associée au tissu bâti ancien)	1,3 ha
	Uc (zone urbaine pavillonnaire)	13 ha
	Ucj (zone urbaine de jardin associée au tissu pavillonnaire)	0,4 ha
<b>Sous-total zones urbaines à vocation d'habitat</b>		<b>21 ha</b>
Zone urbaine à vocation économique	Ux (zone urbaine commerciale)	1 ha
<b>Total zones urbaines</b>		<b>22 ha</b>

### ▪ LES ZONES A URBANISER

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones à urbaniser à vocation future d'habitat	AUa1 (secteur le Féro d'en Haut)	0,38 ha
	AUa2 (secteur le Féro d'en Haut)	0,23 ha
	AUb (secteur Montagnon)	0,38 ha
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>1 ha</b>

▪ **LES ZONES AGRICOLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones agricoles	A (zone agricole ordinaire)	58,5 ha
	Ap (zone agricole protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	25,4 ha
		<b>84 ha</b>

▪ **LES ZONES NATURELLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones naturelles et forestières	N (zone naturelle ordinaire)	5,2 ha
	Np (zone naturelle protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	38,4 ha
<b>Total zones naturelles</b>		<b>44 ha</b>

**TOTAL COMMUNE: 151 ha**

▪ **Evolution du classement des zones entre le PLU ancien et nouveau**

	Zone urbaine	Zone à urbaniser ou zone naturelle à vocation d'habitat (POS)	Zone agricole	Zone naturelle
<b>POS caduque</b>	16 ha	18 ha	77 ha	40 ha
<b>projet de PLU</b>	22 ha	1 ha	84 ha	44 ha
<b>Evolution en ha</b>	+ 6 ha	- 17 ha	+ 7 ha	+ 4 ha
<b>Evolution en %</b>	+ 38 %	- 94 %	+ 9 %	+ 10 %

Enveloppe urbaine (U et AU)  
- 11 ha (- 32 %)