

COMMUNE DE LUPE

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Arrêt du projet

Vu pour rester annexé à la délibération du

Monsieur le Maire

Le



MAIRIE DE LUPE
La Chapelle
42 510 Lupé
Tel : 04 74 87 30 50

Mail : mairie.lupe@wanadoo.fr

PREAMBULE

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** définit le projet communal à horizon 2030 (environ 12 ans). Il présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal.

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les objectifs définis par la commune et les orientations des documents supra-communaux avec lesquelles le PLU doit être compatible. Il conditionne le contenu des autres pièces constitutives du PLU : règlement écrit, règlement graphique et orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD constitue le **cadre de référence** permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes et de faire prévaloir les principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

L'enjeu du projet de développement de la commune de Lupé pour les années à venir est d'assurer un développement communal qualitatif et équilibré, correspondant à son niveau d'équipement, respectant et valorisant les singularités environnementales, paysagères et patrimoniales de ce territoire situé au cœur du parc naturel régional du Pilat.

Le projet communal a été élaboré dans le cadre d'une démarche groupée menée avec les communes voisines de Bessey, Roisey et Véranne. Une politique d'aménagement partagée et cohérente pour répondre à des enjeux transversaux, a été définie. Les quatre communes se sont appuyées sur leurs richesses environnementales, paysagères et agricoles pour définir leur projet urbain. Cette politique a été traduite dans les orientations des PADD communaux.

Le développement futur souhaité par la commune de Lupé repose sur quatre orientations :

ORIENTATION N°1 : « *Préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire* »

ORIENTATION N°2 : « *Maintenir un cadre de vie exceptionnel en préservant les paysages ruraux* »

ORIENTATION N°3 : « *Dynamiser le village et favoriser le lien social* »

ORIENTATION N°4 : « *Soutenir l'économie et l'emploi local* »

ORIENTATION N°1

*« Préserver les richesses et
les fonctionnalités écologiques du territoire »*

Orientation 1 : Préserver les richesses et fonctionnalités écologiques du territoire

Située au cœur du parc naturel régional du Pilat, la commune de Lupé bénéficie d'un cadre de vie reconnu, lié à la qualité de ses paysages et de ses espaces naturels. Son territoire, au relief prononcé, constitué d'un plateau agricole bordé de ravins boisés, offre une diversité de milieux naturels qui participent à la diffusion des richesses écologiques sur l'ensemble du Pilat.

Le fonctionnement écologique du territoire est ponctuellement menacé par les pressions liées à l'urbanisation. La commune, bénéficiant d'un cadre de vie de qualité à proximité de la vallée du Rhône, est en effet attractive et les dynamiques d'urbanisation nécessitent d'être encadrées.

La commune souhaite préserver durablement la qualité de ses ressources naturelles et maintenir son rôle dans le fonctionnement écologique du massif du Pilat.

→ PRESERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

- **Protéger durablement les sites naturels remarquables des « ravins et combes du Pilat Rhodanien »** (site Natura 2000) qui constituent des réservoirs de biodiversité en encadrant fortement l'urbanisation dans ses secteurs
- **Contenir l'urbanisation au plus proche des limites urbaines actuelles** pour préserver les milieux naturels environnants
- **Préserver les zones humides** (mares, ripisylves, prairies humides) par une réglementation spécifique encadrant l'utilisation du sol

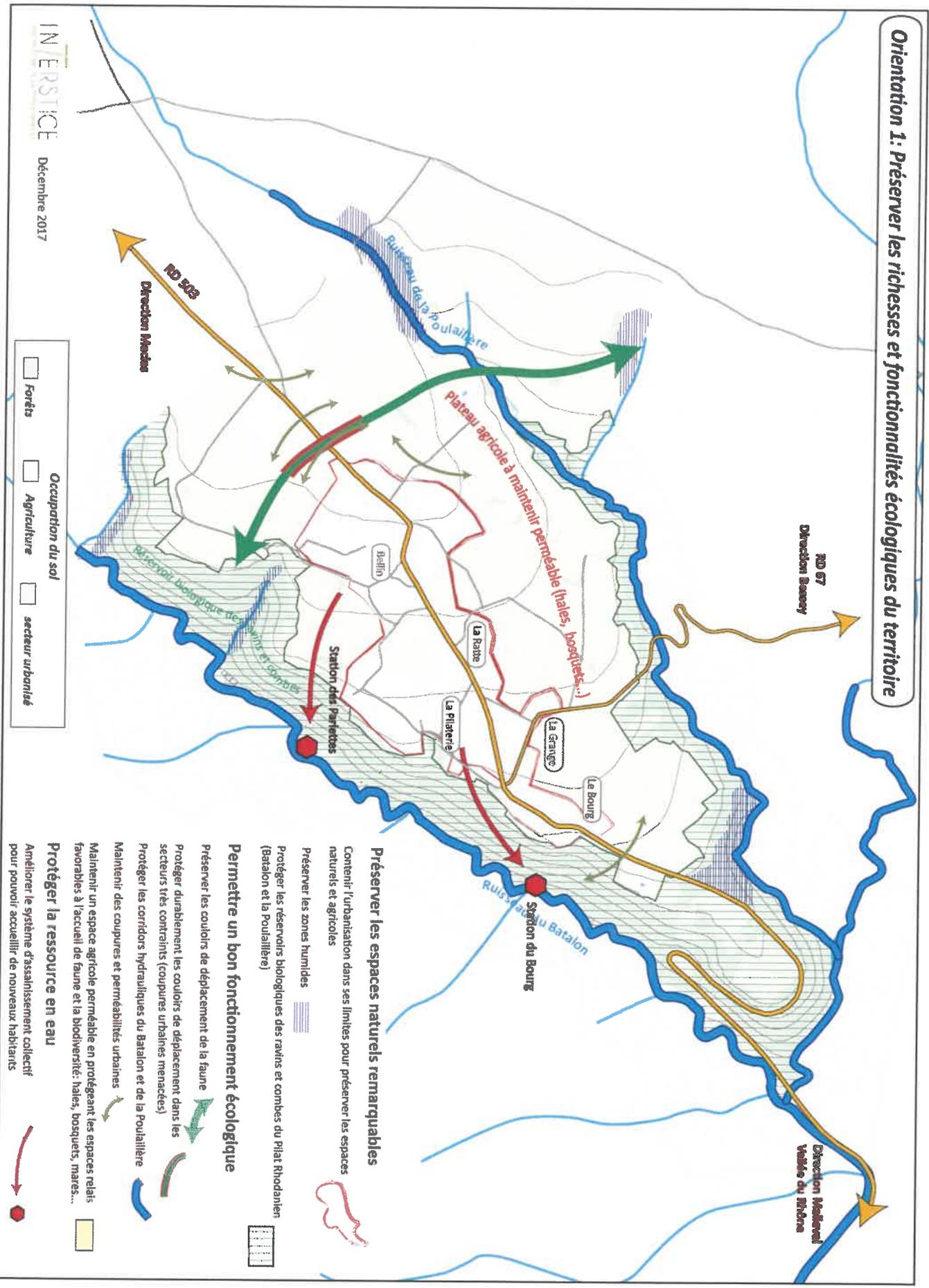
→ PERMETTRE UN BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

- **Protéger les ruisseaux** (corridors hydrauliques) et **les espaces naturels relais** tels que les bosquets, les haies, les zones humides (corridors terrestres), favorisant le déplacement de la faune notamment entre **les ravins de la Poulalière et du Batalon**
- **Maintenir les coupures urbaines** restantes sur la RD 503 entre Maclas et Lupé et **favoriser la biodiversité dans les espaces habités** : maintien d'espaces libres entre unités urbaines, clôtures et lisières urbaines composées d'essences locales mélangées...
- **Améliorer la gestion des eaux pluviales** pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux : aménagement d'ouvrages paysagers, gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations...

→ PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU

- **Mettre aux normes le système d'assainissement collectif des eaux usées** afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le village
- **Dimensionner le projet de développement communal** pour respecter la capacité du système d'assainissement futur

Orientation 1: Préserver les richesses et fonctionnalités écologiques du territoire



INERSTICE
 Décembre 2017

- Occupation du sol**
- Forêts
 - Agriculture
 - secteur urbanisé

- Préserver les espaces naturels remarquables**
 Contenir l'urbanisation dans ses limites pour préserver les espaces naturels et agricoles
 Préserver les zones humides
 Protéger les réservoirs biologiques des ravins et combes du Piat Rhodanien (Batalon et la Poulailière)
- Permettre un bon fonctionnement écologique**
 Préserver les couloirs de déplacement de la faune
 Protéger durablement les couloirs de déplacement dans les secteurs très contraints (coupures urbaines menacées)
 Protéger les corridors hydrauliques du Batalon et de la Poulailière
 Maintenir des coupures et perméabilités urbaines
- Protéger la ressource en eau**
 Maintenir un espace agricole perméable en protégeant les espaces relatifs favorables à l'accueil de faune et la biodiversité: haies, bosquets, mares...
 Améliorer le système d'assainissement collectif pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants

ORIENTATION N°2

*« MAINTENIR UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL
EN PRESERVANT LES PAYSAGES RURAUX »*

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

Lupé est une commune aux paysages exceptionnels façonnés par une activité agricole diversifiée et un patrimoine architectural caractéristique du Pilat.

Ses paysages offrent aux habitants une qualité de vie reconnue et sont source de richesses économiques. Ils contribuent à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. Lupé se singularise notamment par son château et ses abords, visibles de loin et marquant l'entrée du territoire.

Les paysages sont fragilisés par une urbanisation récente trop souvent standardisée et en rupture avec le contexte rural local.

La commune souhaite maintenir son attractivité et rompre avec un mode de développement de type péri-urbain afin de préserver durablement son identité de village rural.

→ **MAINTENIR DES PAYSAGES LISIBLES**

Les points de vues majeurs et plus intimes de la commune doivent être préservés. Il s'agit notamment des vues sur :

- les crêts du Pilat à l'Ouest et les massifs alpins à l'Est
- les silhouettes villageoises anciennes et leur patrimoine « repère » (le château de Lupé, le moulinage, l'église, les grosses bâtisses...)
- les entrées patrimoniales du village en provenance de Malleval, Maclas et Bessey
- le plateau arboricole autour du château
- les ravins rhodaniens boisés



Les abords du château de Lupé à préserver



Entrée patrimoniale de Lupé depuis Bessey : vue sur l'église et verger clos

La commune a défini plusieurs objectifs pour préserver la lisibilité de ses paysages :

- **Protéger les espaces à forts enjeux paysagers** (le plateau agricole et les versants boisés autour du vieux Bourg et du château) par un encadrement strict de l'urbanisation
- **Maintenir les coupures d'urbanisation** entre les espaces bâtis et stopper **l'urbanisation linéaire le long de la RD 503**
- **Soutenir les activités agricoles** qui participent à l'entretien des paysages, par la protection des terres et par le maintien d'espaces préférentiels pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles
- **Préserver les éléments structurant le paysage qui permettent des transitions douces entre espaces urbains et agricoles** : protéger les haies, les bosquets et les arbres remarquables, favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales mélangées...

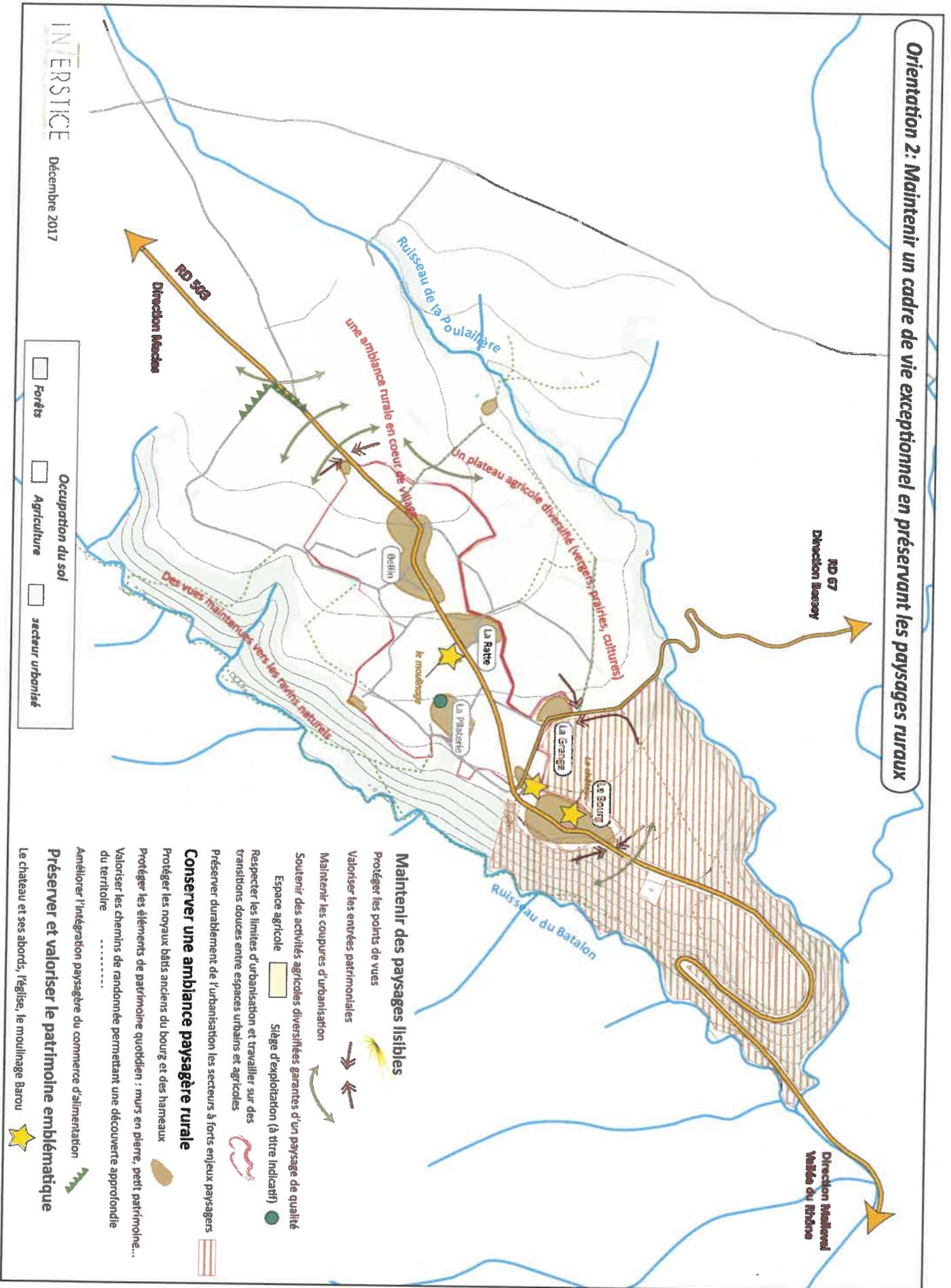
→ **PRESERVER L'AMBIANCE PAYSAGERE RURALE**

Le patrimoine bâti remarquable mais aussi le patrimoine quotidien (patrimoine vernaculaire, « petit patrimoine ») façonne l'identité rurale du territoire. Il peut être valorisé par :

- **La protection du château** et ses abords, inscrit aux Monuments historiques
- **La protection des corps de fermes remarquables** et du **moulinage** ponctuant le tissu urbain le long de la RD 503
- **La protection du réseau de murs en pierre** structurant l'espace urbain et animant les paysages agro-naturels
- **La mise en valeur du « petit patrimoine » rural** : patrimoine religieux (niches, calvaires, statuettes, croix), puits,...
- **Des règles de construction respectant la morphologie du bourg et des hameaux patrimoniaux** (La Ratte, La Pilaterie, Bellin, La Grange) : implantation et volumétrie, réhabilitation du bâti à valeur patrimoniale
- **Une architecture et un traitement de l'espace dans les secteurs de développement, s'inspirant du vocabulaire rural du territoire** : formes urbaines simples, traitement des limites favorisant une végétation locale, aménagement des espaces publics mettant en valeur le cadre patrimonial et rural du village...

Les chemins pédestres permettant la découverte de ces paysages sont maintenus et valorisés et notamment les liaisons piétonnes entre les zones habitées et les chemins de randonnée environnants.

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



ORIENTATION N°3

« *DYNAMISER LE VILLAGE ET FAVORISER LE LIEN SOCIAL* »

Orientation 3 : Dynamiser le village et favoriser le lien social

La commune de Lupé souhaite conserver sa dimension de village en accueillant de nouveaux habitants à un rythme adapté et cohérent avec son niveau d'équipement.

Le développement de l'habitat est privilégié autour du noyau La Ratte - Bellin, de façon à créer une véritable centralité au village et rompre avec son développement linéaire créant une conurbation jusqu'à Maclas.

Les projets urbains favorisent une diversité de logements pour répondre aux besoins d'un public varié et prévoient la création d'espaces publics, propices à la rencontre entre habitants. Une plus grande densité de logements optimise les réseaux et le foncier disponible pour préserver les espaces agro-naturels environnants.

La commune s'inscrit dans la charte du PNR du Pilat en encourageant des projets urbains plus durables, économes en énergie et respectant les qualités environnementales et paysagères du territoire.

→ AFFIRMER LA CENTRALITE DU VILLAGE

- **Construire de l'ordre de 25 logements neufs supplémentaires, à échéance 2030**, permettant d'accueillir une soixantaine d'habitants, en cohérence avec les prescriptions du SCOT des Rives du Rhône pour les communes identifiées comme « village ».
- **Renforcer le noyau urbain autour de la Ratte et Bellin en centre village :**
 - **Deux sites sont réservés pour produire l'essentiel des besoins en nouveaux logements** dans le centre village avec une vingtaine de logements attendus : « Le Féro d'en haut » et « Montagnon ». Leur développement est encadré par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** garantissant la cohérence des aménagements, une insertion dans leur environnement, une diversité du parc de logement et une connexion avec les équipements et les espaces publics.
 - L'urbanisation de quelques tènements libres dans le tissu urbain et la reconquête de logements vacants notamment dans le bourg, viennent compléter ces deux projets structurants.
 - En dehors de ces secteurs, les limites des zones urbaines sont définies au plus près du bâti existant.
- **Encourager la mixité sociale dans le village** : deux logements communaux doivent être réhabilités afin de répondre aux besoins de logements locatifs abordables à produire par la commune.

→ LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

- **L'artificialisation des terres est fortement limitée** par une localisation des zones de développement futur à proximité du centre village et par une utilisation des terrains disponibles dans le tissu urbain.
- Dans un souci de rationalisation et de maîtrise des coûts, **les secteurs de développement sont localisés à proximité des réseaux existants ou programmés** : eau, assainissement, réseau d'énergie.
- **Les dynamiques de réinvestissement du patrimoine bâti existant sont encouragées** : réhabilitation du bâti vacant dans le bourg ancien notamment.
- **Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont définis** : le PLU prévoit une production de 27 logements neufs à échéance 12 ans en utilisant au maximum 1,9 ha d'espaces non artificialisés. Par comparaison entre 2009 et 2015, 8 logements neufs ont été construits sur environ 1 ha d'espaces non artificialisés. Ainsi, par le choix d'une urbanisation plus compacte, le PLU permet :
 - **de maintenir un rythme modéré de consommation d'espace** de 0,15 ha en moyenne par an (comparable au rythme moyen observé entre 2009 et 2015),
 - **d'augmenter la densité moyenne des constructions** de 9 logements par hectare (entre 2009 et 2015) à 15 logements par hectare sur les 12 prochaines années,
 - **et donc de réduire d'environ 10 % la surface urbanisée moyenne par habitant** soit 897 m² par habitant en 2015 à 804 m² par habitant en 2030.

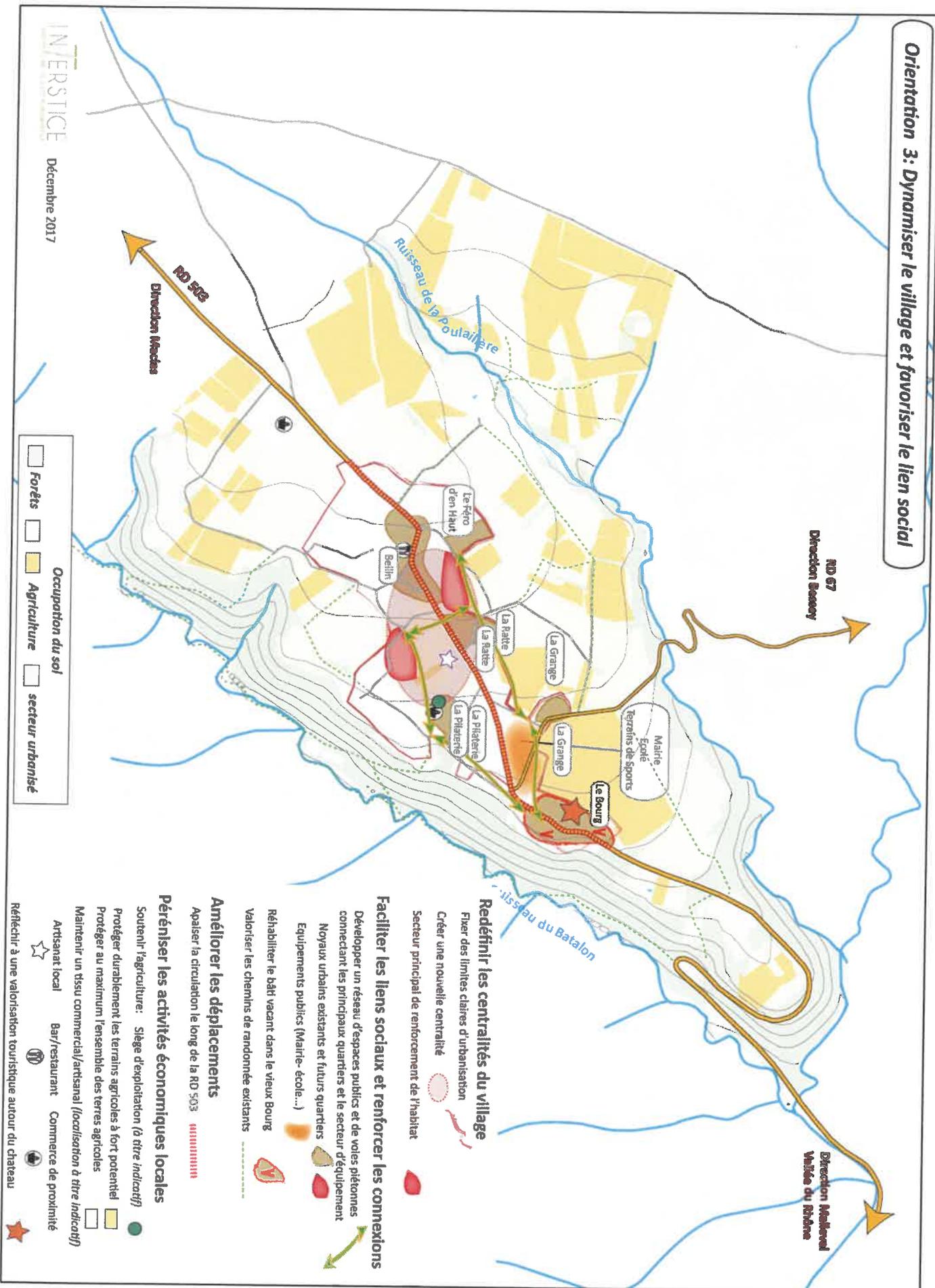
→ AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- La commune poursuit son effort pour **sécuriser les déplacements et limiter la vitesse le long de la RD 503** : aménagement d'une traversée piétonne entre la route de Montagnon et le nouveau quartier du Féro d'en Haut....
- Les **sentiers piétons sont maintenus, entretenus et développés**, de nouvelles liaisons piétonnes doivent améliorer les connexions entre les quartiers du village.
- Une liaison piétonne est notamment envisagée à long terme pour **relier le quartier du Féro d'en Haut au secteur de l'école et de la mairie** en dehors de l'axe RD 503.
- La commune souhaite également améliorer **ses équipements et espaces publics** : terrains de sport et espaces publics autour de l'église, nouveaux espaces publics dans les secteurs résidentiels...
- La commune participe aux réflexions à l'échelle intercommunale sur l'amélioration **de la desserte du territoire par les transports collectifs** (arrêts de bus, co-voiturage, transport à la demande).
- La commune veille à maintenir **un bon niveau de desserte en communications numériques**, en s'inscrivant dans les différents projets supra-communaux de développement de l'offre.

→ ENCOURAGER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS

- La commune de Lupé est engagée dans la **transition énergétique**. Elle s'inscrit dans les objectifs de la charte du Pilat et de la démarche « Territoires à énergie positive » (TEPOS) qui visent à réduire la consommation énergétique, augmenter la part des énergies renouvelables...
- Le projet encourage la **rénovation thermique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables**, afin de lutter contre la précarité énergétique des ménages, répondre aux enjeux de changement climatique et de transition énergétique, et assurer une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre.

Orientation 3: Dynamiser le village et favoriser le lien social



ORIENTATION N°4

« SOUTENIR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI LOCAL »

Orientation n°4 : Soutenir l'économie et l'emploi local

L'économie du territoire repose sur plusieurs activités que la commune souhaite pérenniser et développer.

L'agriculture très diversifiée constitue un poids économique important à l'échelle du Pilat, contribuant à la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Les productions agricoles sont reconnues et leur valorisation locale se développe (circuits courts). Cette activité peine cependant à se renouveler. La surface agricole est concurrencée par les pressions liées à l'urbanisation. Le projet communal s'inscrit pleinement dans les objectifs de la charte du PNR du Pilat en encourageant la pérennisation et la transmission des exploitations agricoles.

Le tissu de petites ou moyennes entreprises, d'artisans et de quelques commerces ou restaurants constitue un pan de l'économie locale à pérenniser, tout comme, le potentiel touristique qui reste à exploiter davantage.

Le projet de PLU a donc pour ambition de soutenir l'économie locale sous toutes ses formes pour développer et maintenir les emplois locaux et éviter de devenir une commune uniquement résidentielle.

→ CONFORTER UNE AGRICULTURE DURABLE

- **Les terres agricoles sont protégées** par la définition d'un zonage adapté et le resserrement des zones urbaines.
- Le projet porte une attention particulière sur **les terrains à forte valeur économique et/ou agronomique** : les ilots agricoles à haute valeur ajoutée sont dédiés à l'exploitation des terres (pas de nouveaux bâtiments), les vignes et vergers insérés dans le tissu urbain sont protégés.
- Des espaces préférentiels pour la construction de nouveaux bâtiments agricoles sont réservés afin de permettre le développement des exploitations existantes ou de nouvelles installations.
- La commune soutient **les points de vente directe** valorisant localement les produits de l'agriculture du Pilat.
- **Les possibilités d'évolution du bâti** sans lien avec les activités agricoles sont encadrées dans les zones agricoles et naturelles afin de garantir de bonnes conditions de travail aux agriculteurs.

→ PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EN PRESERVANT L'IMAGE DU TERRITOIRE

- **Le projet soutient la pérennisation des commerces existants** : le règlement prévoit la possibilité d'une évolution encadrée du commerce d'alimentation existant afin de pérenniser cette activité tout en améliorant son intégration paysagère.
- **Une mixité des fonctions dans les zones urbaines est recherchée** par le maintien et l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat : petit commerce, activité de services, artisans...
- La commune s'intègre à la **démarche intercommunale d'accueil des entreprises** non compatibles avec l'habitat **dans des zones d'activités adaptées** (notamment la Zone d'activité de l'Aucize située à Bessey).

→ S'APPUYER SUR LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

La commune souhaite également poursuivre ses efforts pour développer les activités touristiques par :

- **Une réflexion** pour valoriser le site historique du château de Lupé
- **La pérennisation des structures touristiques existantes** : gîtes, petit artisanat, moulinage, restaurant, vente directe...

