

## Plan Local d'Urbanisme

## Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



Pièce n°	Projet arrêté	Approbation
02	16/03/2021	31/01/2023

## Sommaire

Pourquoi un PADD ? .....	3
Le contexte de la révision, de nombreux documents cadres.....	4
Orientation n°1 : relative au développement urbain et à la dynamique démographique.....	5
Objectif 1.1 : Une population maximum de 2950 habitants en 2030 .....	5
Orientation n°2 : relative au développement urbain et à sa structuration .....	7
Objectif 2.1 : Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels .....	7
Objectif 2.2 : Viser une densification du village mêlant économie d'espace et qualité urbaine.....	8
Objectif 2.3 : Limiter les possibilités de développement de l'urbanisation des hameaux du plateau .	8
Orientation n°3 : relative au développement urbain et à l'intensité urbaine.....	9
Objectif 3.1 : Maitriser le développement des secteurs stratégiques .....	9
Objectif 3.2 : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.....	10
Objectif 3.3 : Valoriser et requalifier les espaces publics et collectifs .....	10
Objectif 3.4 : Gérer les déplacements et développer les modes doux .....	10
Objectif 3.5 : Maintenir et développer les commerces de centre ville.....	11
Objectif 3.6 : Compléter la gamme des équipements et anticiper les besoins à long terme.....	11
Orientation n°4 : relative au développement économique et à l'emploi .....	13
Objectif 4.1 : Préserver les commerces et les services de proximité du centre bourg .....	13
Objectif 4.2 : Pérenniser et améliorer le fonctionnement des zones d'activités.....	14
Objectif 4.3 : Réorienter la vocation des zones où l'habitat peut être en conflit avec l'activité.....	14
Objectif 4.4 : Développer l'activité touristique et de loisirs .....	14
Orientation n°5 : relative au maintien de l'activité agricole.....	17
Objectif 5.1 : Affirmer la vocation agricole du territoire.....	17
Objectif 5.2 : Favoriser le développement des activités agricoles .....	17
Orientation n°6 : relative à la préservation des patrimoines .....	19
Objectif 6.1 : Respecter les lignes de force du paysage .....	19
Objectif 6.2 : Préserver les séquences paysagères remarquables.....	20
Objectif 6.3 : Préserver l'identité locale traduite dans les hameaux anciens et le patrimoine bâti....	20
Orientation n°7 : relative à l'environnement et à la biodiversité .....	23
Objectif 7.1 : Préserver la ressource en eau .....	23
Objectif 7.2 : Vivre avec les risques .....	23
Objectif 7.3 : S'engager dans la transition énergétique .....	24
Objectif 7.4 : Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire.....	24

## Pourquoi un PADD ?

Le Projet de d'Aménagement et de développement Durables (PADD), pièce obligatoire du dossier de PLU, est la clé de voute du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Ainsi, il doit exposer le projet de ville adapté aux contraintes de celle-ci, et répondant aux besoins et enjeux non seulement du territoire communal, mais aussi de celui plus large dans lequel il s'inscrit.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'ensemble des dispositions applicables pour l'occupation et pour l'utilisation des sols définies par le PLU, à savoir :

- Les orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs particuliers qui sont opposables en termes de compatibilité ;
- La règle d'urbanisme transcrite dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) qui sont opposables en termes de conformité. En effet la règle d'urbanisme du PLU doit être élaborée en cohérence avec les orientations du PADD.

## Le contexte de la révision, de nombreux documents cadres

### *La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise*

La commune de Loire-sur-Rhône fait partie du périmètre de DTA de l'aire métropolitaine Lyonnaise approuvée le 9 janvier 2007 et modifiée sur l'espace interdépartemental Saint-Exupéry le 27 mars 2015.

Elle est située dans les Territoires périurbains à dominante rurale. La partie Sud-Est du territoire communal correspond au « Plateau de Longes-Echalas ». Il s'agit d'une zone de contact et d'échanges entre les grands sites naturels (Parc du Pilat) et les espaces urbanisés.

Le territoire se situe également dans un secteur en perte d'attractivité identifié par la DTA.

### *L'appartenance du Parc Naturel Régional du Pilat*

Loire-sur-Rhône fait partie du périmètre du PNR du Pilat qui comporte 47 communes. Elle s'est engagée, via la signature de la charte « objectif 2025 », à :

- Protéger et gérer les espaces naturels remarquables
- Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysage
- Protéger à long terme les espaces agricoles et forestiers
- S'assurer d'un urbanisme durable
- Promouvoir l'écomobilité

### *Le SCoT des Rives du Rhône*

Le territoire communal est compris dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale des rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012 et révisé le 28 novembre 2019. Située entre deux polarités structurantes Vienne et Givors, Loire-sur-Rhône est identifiée dans l'armature urbaine du SCoT comme étant une commune liée à une polarité d'agglomération (Viennoise). A ce titre, elle doit répondre à un certain nombre d'objectifs :

- Produire un maximum de 6 logements/an/1000 hab d'après la population estimée à l'arrêt du PLU, soit 15,9 logements par an pour une population estimée de 2 652 habitants en 2020.
- Respecter une densité moyenne de 35 logt/ha sur les secteurs stratégiques
- Parvenir à 20% de logements produits sans foncier (environ 32 logements).

### *Le Schéma de secteur de la côte rhodanienne intégré au SCOT révisé*

Située dans le périmètre du Schéma de Secteur de la côte rhodanienne, la commune de Loire-sur-Rhône devra prévoir son urbanisation de façon privilégiée dans le bourg et en continuité de celui-ci. En cas d'impossibilité dûment justifiée (relief accidenté, séquence paysagère, secteur agricole stratégique...), les besoins en constructions pourront être reportés en continuité des hameaux, sous forme d'opérations d'ensemble, afin d'éviter le phénomène de mitage.

Ces dispositions ont pour but de :

- Valoriser les paysages de la côte
- Préserver les espaces agricoles et leur fonctionnalité
- Protéger les ressources environnementales
- Adapter le développement urbain aux capacités d'accueil du territoire
- Encadrer et requalifier l'offre en foncier d'activités
- Améliorer les conditions de déplacements

### *Le Programme Local de l'Habitat*

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu qui couvre la période 2013-2018 a été prorogé dans l'attente d'un nouveau document à l'échelle de Vienne Condrieu Agglomération. .

Les objectifs de ce document sont de :

- Calibrer la production de logements pour un rééquilibrage territorial
- Répondre aux besoins des jeunes et des ménages les plus modestes
- Optimiser et requalifier le parc existant
- Promouvoir la qualité urbaine et le développement durable

Pour répondre au PLH, la commune de Loire-sur-Rhône doit produire 86 logements sur cette période (soit 14 logements par an), dont 17 logements sociaux (3 en PLS et 3 en PLAi).

## Orientation n°1 : relative au développement urbain et à la dynamique démographique



Selon le répertoire des Déclarations d'Ouvertures de Chantier SIT@DEL2 (en date de prise en compte), **55 logements ont été commencés sur la commune** entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et août 2017, soit 11 logements par an, mais l'on constate un fort ralentissement depuis début 2014, avec la production de seulement 6 logements/an.

Par application du SCoT des rives du Rhône et du PLH prorogé, la commune peut accueillir un maximum de 163 nouveaux logements pour les 10 prochaines années (dont 32 logements sociaux).

L'évolution du tissu bâti (découpages parcellaires, démolitions/reconstructions, réhabilitations) dans l'enveloppe urbaine devrait permettre de mobiliser une cinquantaine de logements. La vacance s'élève à 5% et devrait rester assez stable.

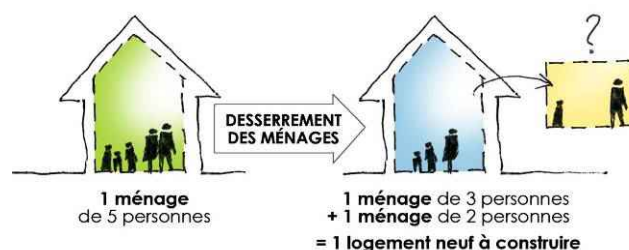
### Objectif 1.1 : Une population maximum de 2 950 habitants en 2030

Les élus se fixent comme objectif de ne pas dépasser une population de 2 950 habitants en 2030 ce qui nécessite de mobiliser un maximum de 220 logements. Parmi ces logements, 50 répondront au desserrement\* des ménages (dont la taille est estimée à 2,33 personnes en 2030) et permettront de maintenir la population constante, 170 favoriseront l'accueil de nouveaux habitants.

Les différents projets étudiés dans le cadre du présent PLU développent une consommation foncière de l'ordre de 8,3 hectares au total.

Les choix de développement démographique retenus par les élus s'accompagnent d'une consommation foncière divisée par 1,5 par rapport à la consommation foncière pour l'habitat enregistrée sur la période courant du 1<sup>er</sup> Janvier 2008 au novembre 2017 (13,43 hectares).

Le taux de modération de la consommation foncière s'élève à 38,2%  $((13,43 - 8,3 / 13,43) \times 100)$ .



\*Le desserrement des ménages





## **S'APPUYER SUR LES CONTRAINTES ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE POUR ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHÉRENT**

La commune de Loire sur Rhône, comme l'ensemble des communes du couloir Rhodanien bénéficie d'une position attractive dans le Rhône à proximité des départements de la Loire et de l'Isère. Elle se trouve à la confluence des aires d'influences de Lyon et de Vienne et bénéficie d'une identité propre tournée vers des vocations très différentes :

- Le couloir Rhodanien aux abords de la RD 386, avec une urbanisation linéaire mêlant habitats et activités économiques répartis, le long des axes de communication
- Le plateau et les combes à l'identité rurale et naturelle encore affirmée qui bénéficient d'un cadre de vie attractif lié à l'appartenance au massif du Pilat.

### **Objectif 2.1 : Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels**

Jusque dans les années 1960, Loire-sur-Rhône s'organise autour de l'occupation agricole avec une vie associative et culturelle tournée vers les berges du Rhône. Les îles et les lônes offraient alors des espaces de loisirs.

L'arrivée de la centrale EDF a entraîné une deuxième étape dans le développement urbain de la commune à partir des années 1960 avec la construction de nombreux logements collectifs essentiellement au nord et au centre de la commune. Loire s'éloigne alors de ses berges.

A partir des années 1990, l'augmentation de la demande bâtie entraîne l'implantation de lotissements pavillonnaires sur les hauteurs du bourg et dans certains hameaux.

En périphérie du centre bourg, la densification des constructions neuves constatée ne laisse plus beaucoup d'espaces fonciers disponibles alors que dans le centre du village, l'habitat existant peine à se rénover.

Dans ce contexte, les élus s'engagent à :

#### **▪ Affirmer « l'enveloppe urbaine » existante**

Il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones sur les espaces naturels et agricoles et d'optimiser le foncier encore disponible au sein du village.

#### **▪ Acter les limites d'urbanisation à ne pas franchir à long terme**

Cet objectif passe par un travail sur les lisières entre les espaces bâtis et non bâtis. Il s'agit de maîtriser l'urbanisation des coteaux afin de préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune. Sur ces espaces, seuls les projets contribuant à l'achèvement d'une enveloppe cohérente seront autorisés.



### **Objectif 2.2 : Viser une densification du village mêlant économie d'espace et qualité urbaine**

Pour produire des logements répondant aux besoins dans le cadre d'une enveloppe exclusive et resserrée, une réflexion sur la densité et l'accroissement du nombre de logements au sein d'un même espace urbain doit être menée. La commune a ainsi souhaité fixer un objectif de densité minimale tout en affirmant la nécessité d'inscrire les nouvelles constructions dans leur tissu environnant et de tenir compte de l'existant. Un travail sur la forme urbaine s'avère d'autant plus nécessaire que le diagnostic a mis en avant des oppositions fortes entre les différents tissus urbains et notamment entre le centre ancien dense et un tissu environnant mixte et plus lâche. Il est important de poursuivre le processus de diversification des formes de logements pour redonner de la cohérence aux tissus urbains et viser une densité favorable au cadre de vie et à aux qualités paysagères de la commune.

### **Objectif 2.3 : Limiter les possibilités de développement de l'urbanisation des hameaux du plateau**

La commune opte pour le développement prioritaire et exclusif de l'urbanisation dans le village. Les hameaux physiquement coupés de l'enveloppe urbaine et localisés sur le plateau ont été le lieu privilégié de l'extension de l'urbanisation de ces vingt dernières années. Cependant, pour la plupart, ils ont conservé leur caractère rural et accueillent des constructions à usage agricole. Leur développement risquerait d'accroître les déplacements motorisés vers le village et nécessiterait la réalisation d'infrastructures incompatibles avec la préservation des qualités écologiques et agronomiques du territoire. Ainsi dans ces secteurs, l'évolution des constructions sera limitée aux seules mutations et adaptations du bâti existant.





## CONSOLIDER « L'URBANITÉ »

L'urbanité est synonyme de richesse et de qualité de la vie urbaine. Un territoire à forte urbanité est un territoire qui aura tendance à favoriser l'épanouissement des individus qui l'habitent via le contact avec autrui, via les relations sociales et les activités dans l'espace public. Loire-sur-Rhône bénéficie d'un patrimoine urbain de qualité. Il s'agit s'appuyant sur ses forces de mettre en œuvre la ville des « courtes distances », une ville des proximités à travers une densification du tissu urbain et une mixité des fonctions de manière à créer un cadre de vie attractif.



Le Clos Bollet, vue depuis la rue du Freyssinet



Le Clos Bollet depuis la rue du 8 Mai 1945

## Objectif 3.1 : Maîtriser le développement des secteurs stratégiques

L'enjeu pour la commune est de combler les dents creuses incluses dans l'enveloppe urbaine et de prévoir le développement de son urbanisation autour de secteurs stratégiques pour préserver et étendre le pôle de vie du centre bourg. En effet, « l'hyper centre » de Loire-sur-Rhône correspond à la rue du Centre, la rue Edmond Cinquin et la route de Beaucaire. Il constitue le lieu de vie privilégié mais son périmètre reste restreint et un des enjeux consiste à intégrer les secteurs nord et sud dans une dynamique de centralité afin de favoriser « une ville des courtes distances ».

Dans ce contexte, la commune met en place dans le cadre de son PLU une stratégie de développement urbain globale à l'horizon de 10 ans (2020-2030) autour de 3 sites qui constituent des priorités pour les dix prochaines années :

- Le secteur « **Centre Eglise** » est localisé à proximité de la mairie, entre les rues Etienne Flachy, du Haut, Pierre Satre et du 11 Novembre. Situé au pied de l'ancienne église patrimoniale, ce tènement devra permettre d'accueillir la diversification du parc de logements en greffe de bourg tout en offrant aux futurs habitants une mixité des fonctions : équipement, espace public de qualité...
- L'aménagement du tènement « **Le Perrin** » en lien avec la route de Beaucaire (RD 386) permettra d'assurer une continuité de l'urbanisation et de mettre en valeur l'entrée sud de ville.
- Le tènement du « **Clos Bollet** » est l'un des derniers sites naturels qui s'inscrit au cœur du tissu urbain. Localisé à la jonction entre le centre ancien multifonctionnel et le tissu urbain Nord composé de logements collectifs et de maisons individuelles, il est longé et traversé par les ruisseaux du Rolland et Morin et peut être soumis à un risque d'inondation. Il est également concerné par un corridor écologique.

### **Objectif 3.2 : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle**



Après une période de croissance démographique timide, entre 1975 et 1999, Loire-sur-Rhône connaît un léger rebond depuis le début des années 2000 (taux de variation entre 0,8 et 1%) pour atteindre au dernier recensement INSEE de 2014 une population de 2 538 habitants. Marquée par une amorce du phénomène de vieillissement de sa population à l'instar de la tendance nationale, et un fort desserrement depuis les années 1990 (la composition des ménages passe de 2,9 à 2,5 personnes), les besoins en logements doivent être réévalués. Il s'agit en effet de soutenir la croissance démographique tout en maintenant une population jeune. Le parc de logements de la commune est relativement diversifié. En 2014, bien qu'essentiellement composé de maisons individuelles (75%), la part des logements collectifs est plutôt élevée (25%) et en augmentation depuis 2007. L'offre locative globale représente environ 30% du parc de logement et 10,4 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux. Même si la commune n'est pas soumise à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), le SCoT des rives du Rhône prescrit une part de 20% de logements locatifs sociaux à réaliser sur sa production nouvelle.

Dans ce contexte, les élus souhaitent :

- **Réaffirmer leur volonté de permettre un parcours résidentiel complet**

en diversifiant l'offre de logements (typologie et morphologie) pour influencer sur le statut d'occupation mais aussi pour poursuivre l'ambition de développer une offre attractive. Il est important pour Loire-sur-Rhône de poursuivre le développement d'une offre locative afin de répondre à une demande liée principalement aux jeunes ménages et aux jeunes actifs mais aussi en faveur des personnes âgées avec une offre adaptée.

- **Freiner le développement de la maison individuelle**

en développant des typologies de logements collectifs ou intermédiaires (cf Orientations d'aménagement et de programmation) et principalement dans les secteurs stratégiques identifiés précédemment.

### **Objectif 3.3 : Valoriser et requalifier les espaces publics et collectifs**

La commune de Loire-sur-Rhône dispose de nombreux espaces publics dans le centre village, mais force est de constater que peu d'entre eux proposent des aménagements qualitatifs et ils sont essentiellement occupés par la voiture. Dans son PLU, elle souhaite créer les conditions favorables à la mise en œuvre d'un espace public de qualité, véritable lieu de rencontre sur le secteur stratégique du Clos Bollet. Contraint par un risque de débordement des ruisseaux du Rolland et du Morin, ce site bénéficie d'une qualité indéniable à la confluence de ces deux cours d'eau que la commune souhaite valoriser et ouvrir aux Loirards en leur offrant un parc attractif. S'appuyant sur les qualités environnementales du secteur, l'aménagement de cet espace s'inscrit dans un équilibre entre préservation des espaces naturels et développement urbain. Par ailleurs, elle souhaite imposer dans le cadre de chaque aménagement urbain ou construction une part d'espaces verts d'un seul tenant qui permette à la fois d'apporter des espaces qui contribuent à la qualité du cadre de vie et des espaces qui favorisent la circulation d'air et le rafraîchissement des bâtiments.

### **Objectif 3.4 : Gérer les déplacements et développer les modes doux**

La commune compte de nombreux points de fragilité concernant les déplacements et la mobilité :

- le manque de liaisons piétonnes aménagées afin de relier les différents équipements, espaces publics et commerces aux différents quartiers d'habitat
- une circulation difficile dans les rues étroites du centre bourg (rue du Centre)
- la limite forte marquée par la route de Beaucaire
- des axes de déplacement ou carrefours parfois problématiques (rue du Haut/rue Etienne Flachy...)

La commune est desservie par une ligne départementale de transports en commun (la ligne 134 reliant Condrieu à Givors). Les cinq arrêts se trouvent sur la route de Beaucaire.



Pour faire face à ces « points noirs » la commune décide de :

- **développer les liaisons douces dans et vers le centre bourg**

Le maillage des liaisons piétonnes sera renforcé avec la création de nouvelles liaisons notamment sur les sites stratégiques à la jonction entre les quartiers périphériques et le vieux centre.

- **requalifier la route de Beaucaire**

autour de la Place de la Libération pour valoriser le centre bourg et offrir un aménagement plus à l'échelle piétonne (ralentissement de la vitesse).

### **Objectif 3.5 : Maintenir et développer les commerces de centre ville**

La nécessaire reconquête du bâti existant doit être combinée avec le maintien en centre ville d'une offre commerciale alternative, le commerce de proximité constituant une animation essentielle de la vie de Loire-sur-Rhône, les alignements commerciaux localisés à des emplacements stratégiques doivent être maintenus.

### **Objectif 3.6 : Compléter la gamme des équipements et anticiper les besoins à long terme**

La commune dispose d'un très bon niveau d'équipements répartis sur l'ensemble du centre village : équipements scolaires et périscolaires (école, bibliothèque) équipements liés à la culture et aux loisirs (salle polyvalente, piscine intercommunale, terrains de sports..). Afin de renforcer son offre en services liés à la santé, elle vient de créer une maison médicale qu'elle a rapprochée de la salle polyvalente afin de permettre une mutualisation des places de stationnement. Par ailleurs une liaison directe entre cette nouvelle polarité et le centre va bientôt être aménagée.

L'évaluation des besoins à long terme constitue un enjeu du PLU. En effet, face au développement de l'habitat et donc à l'apport d'une nouvelle population, la commune souhaite assurer une mise à niveau de son offre d'équipements.

Les objectifs des élus sont donc de:

- **Prévoir l'emplacement d'un gymnase**
- **Valoriser le patrimoine de la commune par la construction d'une « maison des patrimoines »**

# LOIRE-SUR-RHÔNE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## DEVELOPPEMENT URBAIN



Enveloppe urbaine



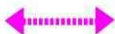
Secteurs stratégiques (phase 1)



Secteurs stratégiques (phase 2)



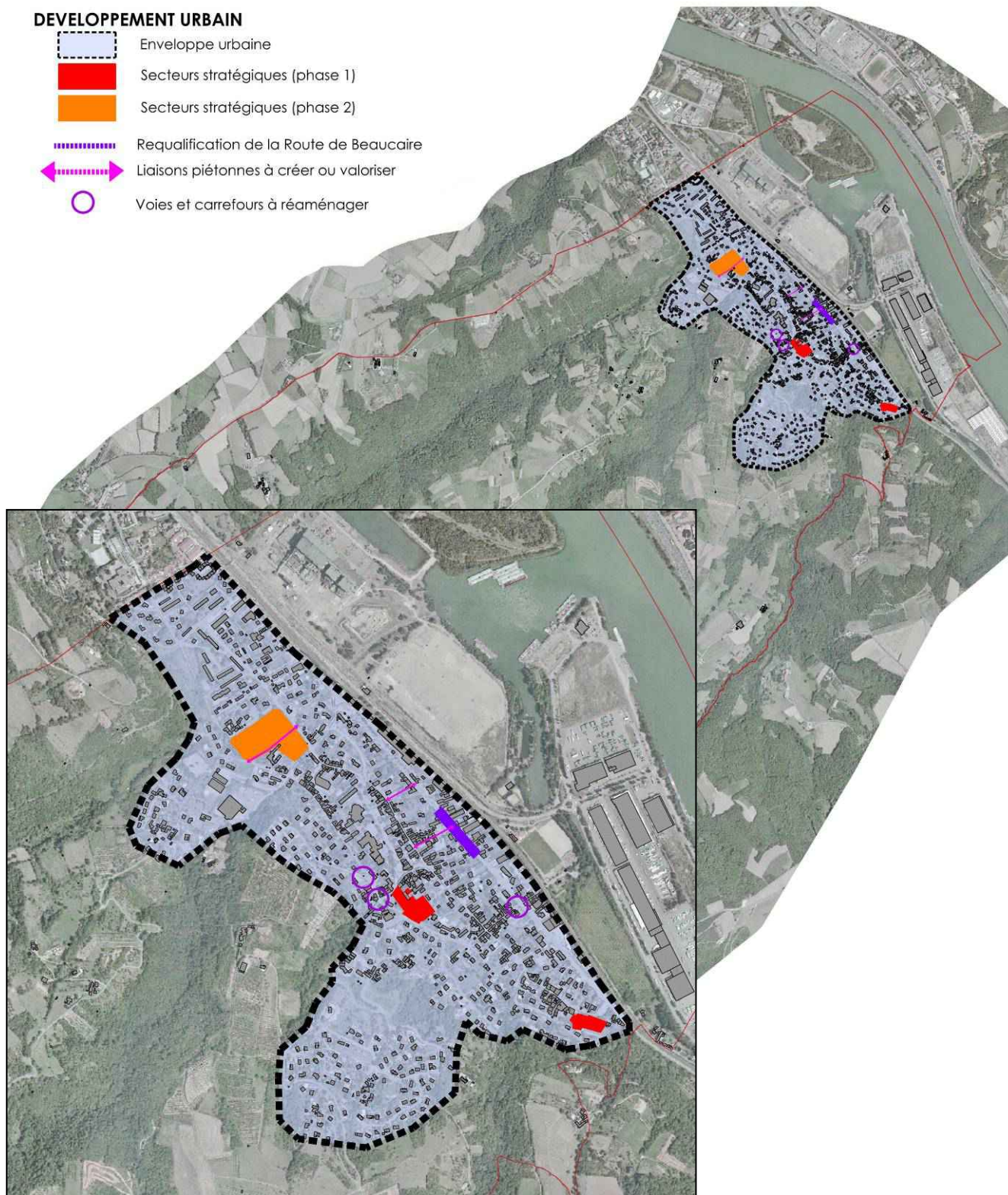
Requalification de la Route de Beaucaire



Liaisons piétonnes à créer ou valoriser



Voies et carrefours à réaménager





## **L'ECONOMIE, UN PIVOT DU DEVELOPPEMENT**

### **LOCAL**

Loire-sur-Rhône dispose d'une économie diversifiée et bénéficie de nombreux atouts sur un plan économique s'appuyant sur 3 secteurs d'activités spécifiques :

- **L'activité industrielle et portuaire**, répartie entre Saint-Romain-en-Gal et Loire-sur-Rhône, ainsi que le long de la route de Beaucaire,
- **L'activité artisanale**, dans la zone de La Planche et le long de la route de Beaucaire,
- **L'activité commerciale** portée par les commerces de proximité situés dans le centre bourg et le long de la route de Beaucaire.

Loire-sur-Rhône accueille un nombre important d'établissements sur son territoire (179 en 2014). La majorité appartient aux secteurs des services (46%) du commerce (25%) et de la construction (17%). Le secteur industriel représente encore 12%. L'indicateur de concentration d'emplois moyen de 55 (c'est à dire 55 emplois pour 100 actifs) s'explique par la fermeture de la centrale thermique d'EDF qui a entraîné la disparition de nombreux emplois sur la commune. Toutefois cette fermeture permet à la commune de disposer d'un fort potentiel de foncier à vocation économique grâce à la reconversion du site de l'ancienne centrale (50 ha). Ce secteur stratégique permettra de renforcer le pôle portuaire et industriel.

Les élus souhaitent promouvoir une économie non délocalisable, basée sur la valorisation des ressources naturelles, dans un contexte **de fragilité du tissu économique et de forte « évasion territoriale »** (nombreux actifs travaillant en dehors du territoire). Les objectifs sont donc les suivants :

### **Objectif 4.1 : Préserver les commerces et les services de proximité du centre bourg**

L'offre commerciale du centre bourg reste limitée et dédiée à répondre aux besoins alimentaires et de services de première nécessité.

La route de Beaucaire accueille, quant à elle, des établissements qui fonctionnent majoritairement avec le passage. Toutefois la localisation le long des deux voies limite la visibilité globale de l'offre. L'absence de moyenne surface dans le cœur de ville, de réelle « locomotive », fragilise l'activité.

Ainsi les élus ont choisi de :

- **protéger le commerce de proximité** en préservant des rez-de-chaussée commerciaux en centre bourg **et développer le commerce de passage en bordure des axes de circulation** (notamment le long de la route de Beaucaire),
- **requalifier la route du Beaucaire** dans sa partie centrale pour favoriser une meilleure circulation piétonne et ainsi un meilleur accès aux commerces et services que l'avenue offre dans cette partie centrale.

## Objectif 4.2 : Pérenniser et améliorer le fonctionnement des zones d'activités

La zone d'activité industrielle et portuaire couvre aujourd'hui un territoire d'environ 32 hectares et accueille une dizaine d'entreprises. Ce site d'interface portuaire Givors/Loire fait partie de l'un des trois secteurs (dans le SCoT) reconnu d'intérêt métropolitain sur le territoire des Rives du Rhône. Vienne Condrieu Agglomération souhaite étendre la zone par la reconversion de l'ancien site de la centrale EDF, aujourd'hui démantelée. Ce site porte un potentiel important de renforcement de la zone (50 ha).

Face à ces constats les élus souhaitent :

- **pérenniser le développement économique en requalifiant les zones d'activités artisanales, industrielles et portuaires** tout en assurant le maintien des qualités environnementales requises. Les activités tirant au mieux partie de la voie d'eau et du chemin de fer seront encouragées (impact environnemental moindre que le routier),
- **s'inscrire dans la stratégie de développement du site industrialo-portuaire de Givors/Loire-sur-Rhône** validée par l'ensemble des acteurs signataires de la charte élaborée en 2009 avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone,
- **inscrire comme pré-requis la multimodalité fleuve-fer** pour les entreprises s'installant dans le site industrialo-portuaire,
- **mettre en œuvre des projets qualitatifs** tant sur un plan paysager que sur un plan architectural.

## Objectif 4.3 : Réorienter la vocation des zones où l'habitat peut être en conflit avec l'activité

Dans la partie nord de la commune, le long de la RD386, les activités artisanales et industrielles et l'habitat sont progressivement mélangés, créant un tissu urbain mixte. Cette proximité engendre des nuisances et des conflits d'usage.

Afin de préserver le cadre de vie et d'éviter les conflits les élus s'engagent à :

- **interdire les activités les plus nuisantes dans les secteurs de mixité fonctionnelle,**

## Objectif 4.4 : Développer l'activité touristique et de loisirs

La commune de Loire-sur-Rhône dispose d'attraits touristiques indéniables. Le plateau de la commune de Loire-sur-Rhône fait partie intégrante du Parc Naturel Régional du Pilat et propose un cadre naturel remarquable. Il comprend trois sentiers de randonnées pédestres, sous forme de boucles, complétés par les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

La commune, de par sa position en bordure du Rhône, accueille un tronçon de la ViaRhôna.

Les hameaux du plateau témoignent de l'histoire de la commune.

Afin de favoriser l'activité touristique, les élus font le choix :

- **d'affirmer les liaisons entre le plateau, le centre bourg et le Rhône**, pour connecter la ville aux secteurs les plus attractifs,
- **de créer une maison du patrimoine**, afin de faire connaître ses attraits et d'organiser des manifestations,
- **de développer des projets touristiques** (cabanes de vignes) en collaboration avec la Vienne Condrieu Agglomération, pour mettre en valeur le patrimoine communal.

# LOIRE-SUR-RHÔNE

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



Préserver commerces et services du centre bourg

Pérenniser et améliorer l'activité des zones d'activité



Zone industrialo-portuaire



Site de l'ancienne centrale EDF et de l'île de Pavie à reclasser



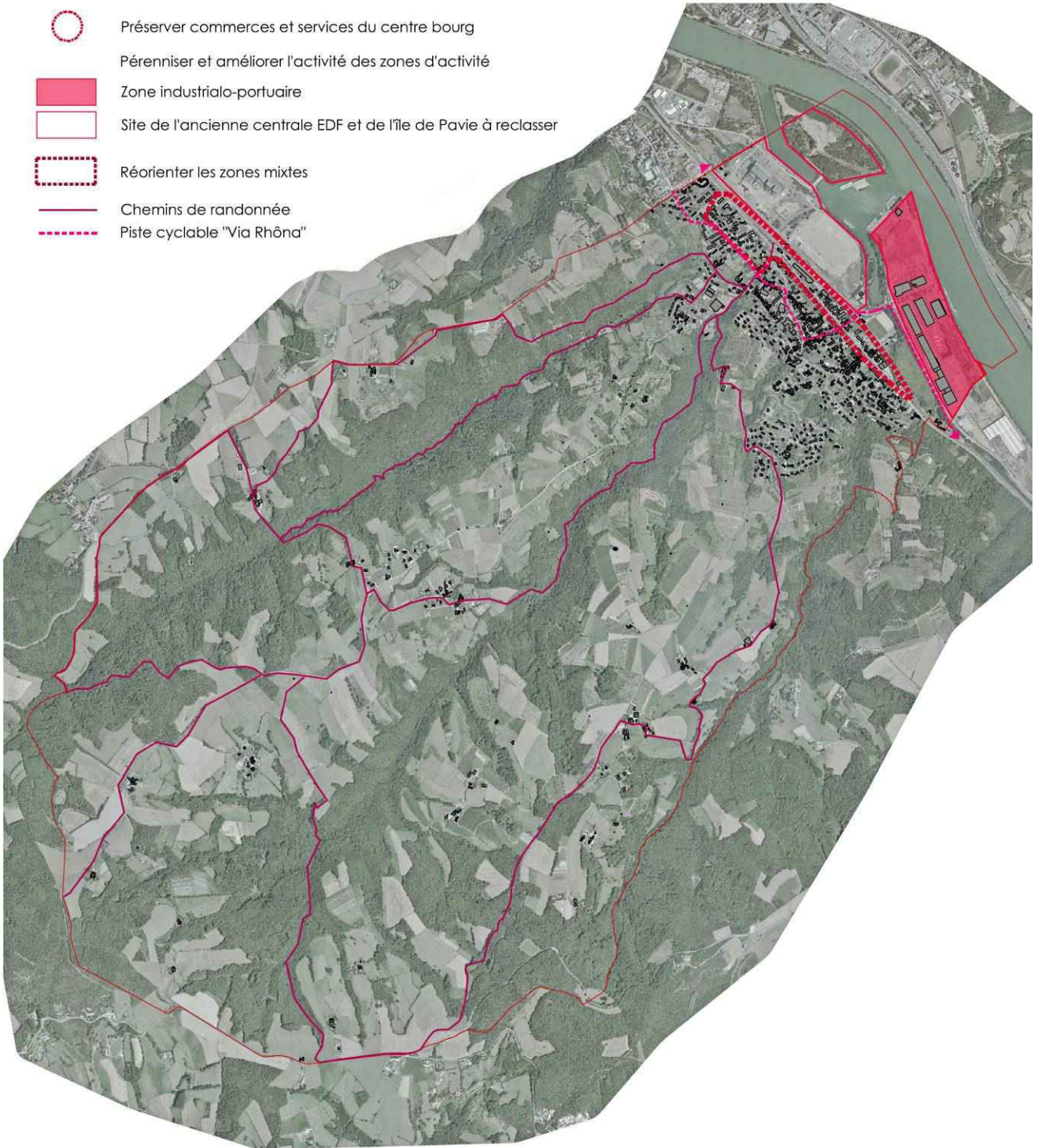
Réorienter les zones mixtes



Chemins de randonnée



Piste cyclable "Via Rhôna"







## **Orientation n°5 : relative au maintien de l'activité agricole**

Depuis 1988, l'agriculture a connu une forte déprise, à l'instar de nombreux territoires agricoles en France. Entre 1988 et 2010, date du dernier recensement général agricole, la commune a perdu les deux tiers de ses exploitations et la moitié des travailleurs (équivalent temps plein). Il ne restait en 2010 que 24 exploitations. La profession connaît un fort vieillissement des chefs d'exploitations (58% de plus de 50 ans en 2010) et surtout de grandes difficultés quant à la reprise des exploitations : 80% de exploitants concernés par la question de la reprise de leur activités n'avaient pas de repreneur en 2010. Toutefois cette tendance s'est inversée récemment et en 2016 la majorité des exploitations avaient trouvé un repreneur.

L'agriculture continue d'employer environ une trentaine de personnes sur la commune, et d'entretenir une grande partie du territoire (40%). L'activité a toutefois su s'adapter et se maintenir, en se diversifiant et développant la vente en circuit court et la mise en valeur des produits locaux. Une partie des terrains agricoles sont à présent irrigués grâce à des retenues collinaires (50 000 m<sup>3</sup> utilisables).

## **Objectif 5.1 : Affirmer la vocation agricole du territoire**

Les surfaces agricoles utilisées se sont maintenues malgré une pression foncière exercée par l'urbanisation, notamment dans les secteurs d'urbanisation diffuse autour des hameaux (anciennes zones NB) sur le plateau.

Afin de donner une lisibilité aux agriculteurs et limiter les atteintes au terroir agricole, les élus s'engagent à :

- **contenir l'enveloppe urbaine**, en préservant le plateau,
- **préserver le foncier agricole.**

## **Objectif 5.2 : Favoriser le développement des activités agricoles**

L'activité agricole représente à la fois une activité économique non négligeable pour la commune mais elle assure aussi le maintien des paysages et participe à la biodiversité.

Par ailleurs, l'identité de la commune est fortement marquée par l'activité agricole, que ce soit par le patrimoine bâti que par l'entretien des paysages. Ainsi les élus s'attachent à :

- **garantir des possibilités d'évolution** aux exploitations,
- **protéger le terroir agricole productif et les conditions d'exercice de l'activité.**

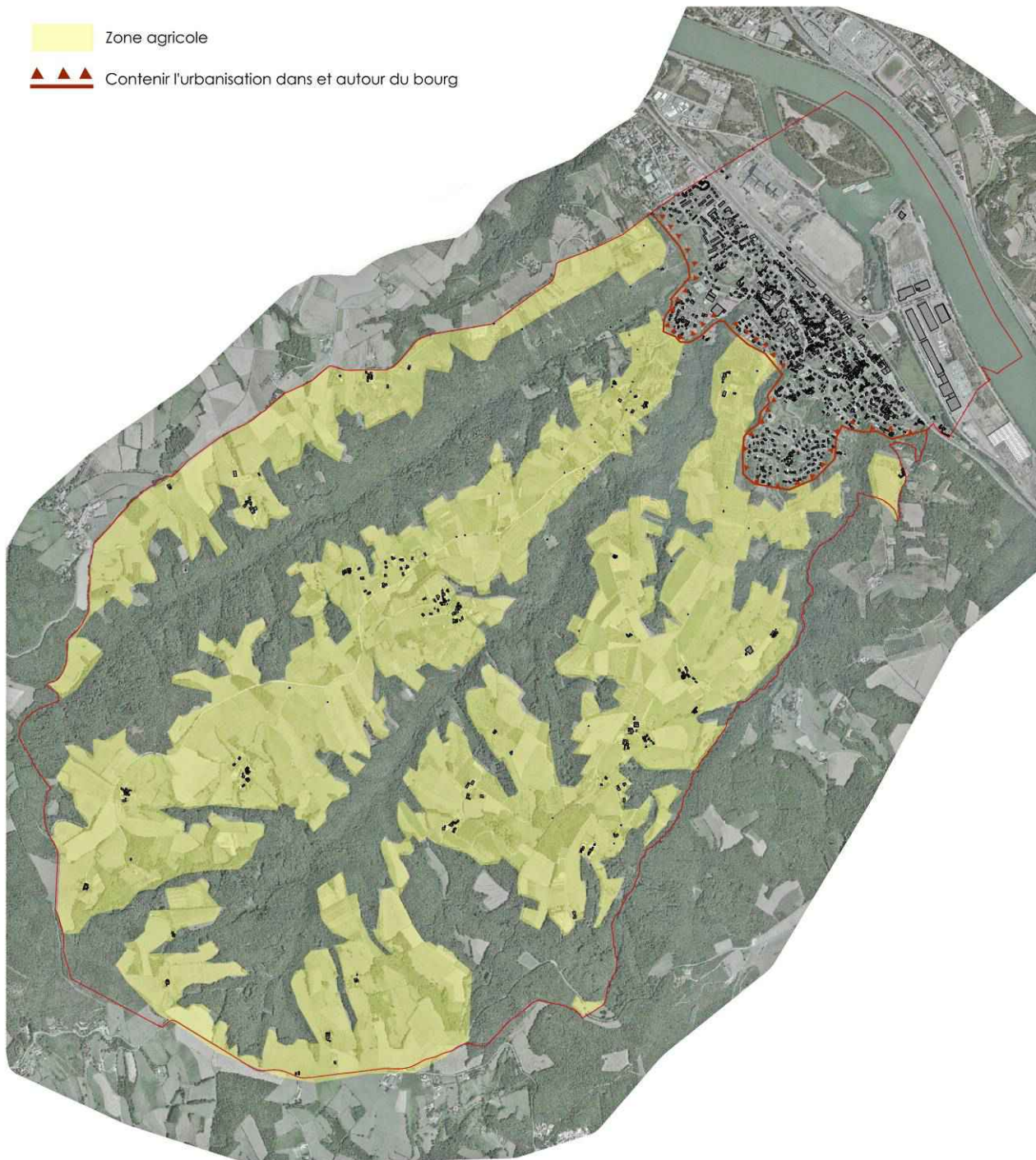
# LOIRE-SUR-RHÔNE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## MAINTIEN DE L'AGRICULTURE

 Zone agricole

 Contenir l'urbanisation dans et autour du bourg





## Orientation n°6 : relative à la préservation des patrimoines

### S'APPUYER SUR LES PATRIMOINES POUR VALORISER ET RENDRE ATTRACTIVE LA VILLE DE DEMAIN

Le diagnostic du PLU a mis en lumière les atouts du patrimoine bâti de la commune qui repose principalement sur la valorisation du bâti ancien (dans le centre et dans les hameaux) et de son patrimoine paysager naturel et agricole. Des orientations fortes visent ainsi à protéger les secteurs historiques du centre bourg de la commune ainsi que les hameaux les plus remarquables. La valorisation se fera également par la préservation des constructions isolées et des séquences paysagères les plus emblématiques.

Les patrimoines urbain et naturel de Loire-sur-Rhône constituent ainsi des impératifs complémentaires du projet de territoire qui devra intégrer, protéger et valoriser ces ensembles fragiles.

#### Objectif 6.1 : Respecter les lignes de force du paysage

Loire-sur-Rhône représente un territoire significatif du paysage du Pilat composé de plateaux agricoles séparés par des vallons boisés qui débouchent sur la vallée du Rhône. A ces éléments viennent s'ajouter les espaces naturels de bords de fleuve.

Ces entités ont un impact fort sur le paysage et sont, par conséquent, à préserver. Les élus souhaitent ainsi :

- **Préserver les perspectives remarquables**


La topographie du territoire couplée à la diversité des entités paysagères, se distinguant par leur topographie et leur occupation des sols, offre des séries de points de vue remarquables sur le bourg et le lointain. Pour le protéger, le développement urbain sera encadré sur les secteurs situés au-delà des limites topographiques définies par le schéma de secteur du Scot des Rives du Rhône (Secteur Le Rousset).

- **Valoriser et mettre en réseau les espaces emblématiques de la commune**

Une mise en réseau des grands espaces verts, espaces naturels et agricoles de la « trame verte et bleue », servirait la protection du patrimoine environnemental tout en connectant différents ensembles du territoire.

Les vallons des cours d'eau constituent les éléments principaux de la trame verte de Loire-sur-Rhône. Il est nécessaire de connecter ces grandes entités aux ensembles végétaux situés dans l'enveloppe urbaine. Malgré un tissu urbain dense, on trouve une grande variété d'espaces paysagers. Des parcs, jardins, alignements d'arbres et arbres remarquables confèrent un équilibre à un centre bourg dense et dessinent un parcours d'espaces verts sur l'axe nord-ouest / sud-est du bourg. Fruits des différentes périodes d'urbanisation, ils apportent des usages et des ambiances variés qu'il faut valoriser.

En réaffirmant le rapport de ces espaces à la nature, il leur sera permis une meilleure intégration et articulation avec les lignes fortes du paysage.

- **Préserver le patrimoine remarquable** afin de le transmettre aux  générations futures

## **Objectif 6.2 : Préserver les séquences paysagères remarquables**

En complément des grands ensembles paysagers, les richesses du paysage apparaissent, au cœur même de l'urbanisation, sous la forme de séquences remarquables. Celles-ci sont constituées de groupements de bâtiments accompagnés par un écran végétal (parc, jardin), parfois ceinturés d'un clos en pierre ou par des espaces arborés de qualité. Le diagnostic a mis en lumière 7 séquences :

- Le Clos Bollet,
- Le groupement de maisons rue du Centre / rue Edmond Cinquin et leurs jardins,
- Le restaurant Mouton / Benoît,
- L'Impasse du Pitrat,
- Le Moriat,
- La maison Flachy et l'ancienne école des sœurs,
- Le Blanchire.

Dans ce contexte les élus choisissent de :

- **Mettre en place des mesures de protection pour les séquences paysagères remarquables**

L'évolution des constructions sera encadrée et les espaces végétaux verront leur caractère préservé.

## **Objectif 6.3 : Préserver l'identité locale traduite dans les hameaux anciens et le patrimoine bâti**

La commune de Loire-sur-Rhône compte un certain nombre de bâtiments et de hameaux remarquables sur le plan patrimonial, pour leur représentativité de l'architecture vernaculaire (fermes ou maisons de village modestes). Ces constructions sont le reflet de l'histoire de la commune et participent à son identité. Toutefois, ces traces du passé sont de moins en moins nombreuses, notamment du fait de rénovations qui n'ont pas su conserver les caractéristiques originelles du bâti ancien.

Fort de ce constat, les élus ont fixé l'objectif de :

L'évolution de ces constructions sera encadrée pour garantir la préservation de leurs caractéristiques originelles.

Deux hameaux ont conservé leurs caractéristiques originelles, tant du point de vue de l'organisation urbaine que du caractère architectural des constructions. Ainsi les hameaux du Polaine et du Colombier seront préservés.

A ces deux hameaux, s'ajoutent une dizaine de constructions isolées ou d'ensembles bâtis qui sont représentatif de l'histoire et de l'identité de la commune :

- Le Perrin : un groupement bâti dont l'entrée est marquée par un porche souligné par un encadrement de briques et organisé autour d'une cour à proximité de laquelle se trouve un four à pain suspendu
- carrefour 11 novembre / Pierre Satre : Ensemble bâti avec cour intérieure avec croix en façade et niche pour Madone
- rue du Charnoud : groupement bâti marqué notamment par un encadrement de porte en pierre
- Le Pacalon : unité bâtie en « U » en pierre
- Le Vieux Colombier : unité bâtie en pierre
- Les Haies (La Platière) ancien bâtiment agricole en pierres le long de la RD502
- Le Crêt du Loup : groupe bâti organisé autour d'une cour
- L'ancien Moulin du Ranch avec sa cheminée
- La tour de l'école St Joseph

- **Préserver les éléments patrimoniaux dits ponctuels**

Divers éléments architecturaux ou urbains ont été répertoriés :





- Ponts, puits, piles,
- cabanes de vignes

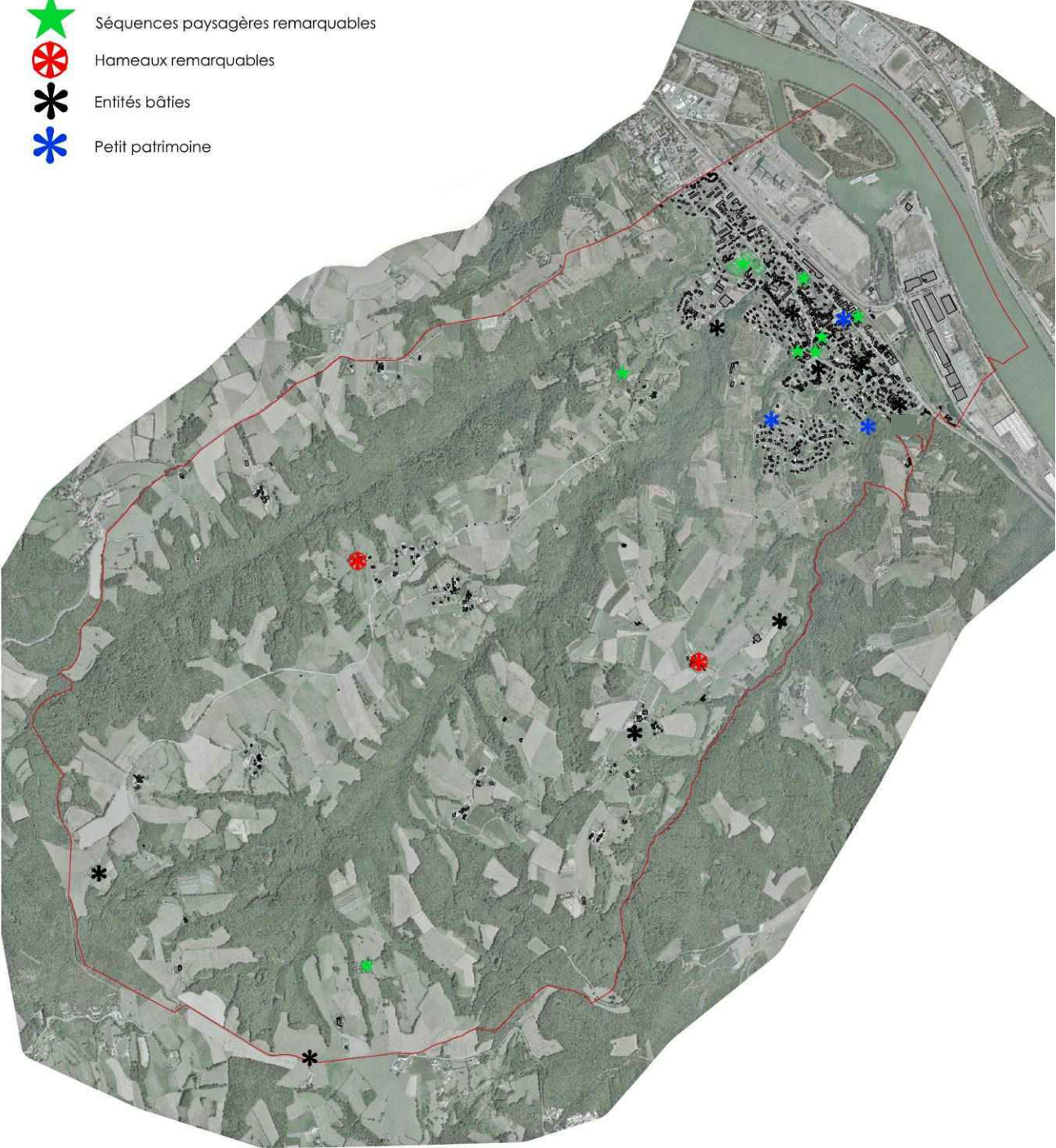
Ces éléments identifiés seront conservés et valorisés.

# LOIRE-SUR-RHÔNE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### PRÉSERVATION DES PATRIMOINES

-  Séquences paysagères remarquables
-  Hameaux remarquables
-  Entités bâties
-  Petit patrimoine







## Orientation n°7 : relative à l'environnement et à la biodiversité

### ASSURER UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES, S'ADAPTER AUX RISQUES, INTÉGRER LES FONCTIONNALITÉS NATURELLES

A cheval entre la vallée du Rhône et le Pilat, Loire-sur-Rhône jouit d'une situation privilégiée, la nature lui dispense de nombreuses ressources et offre un cadre attractif à son développement démographique et économique.

Les élus sont conscients de leur responsabilité vis-à-vis de ce patrimoine dont ils ont hérité et sont attentifs à le gérer et le valoriser au mieux, pour pouvoir le transmettre avec des potentialités intactes.

La première des ressources naturelles, non renouvelables à l'échelle des générations humaines, est le sol. Loire-sur-Rhône bénéficie de sols fertiles sur le plateau, facilement cultivables, le PADD les prend en compte au premier chef, notamment à travers la préservation du terroir agricole productif.

Mais d'autres ressources naturelles sont impactées par l'aménagement du territoire, et méritent une attention particulière dans le PADD. L'eau en particulier est une ressource vitale pour l'homme et pour l'agriculture, dont le territoire de Loire-sur-Rhône est très richement doté. Elle est aussi ici le principal facteur de risque, pour la population et pour les équipements, tant le long du Rhône que sur les coteaux récemment construits.

Enfin plus généralement, la commune se doit de contribuer à son échelle aux grands équilibres écologiques, de lutte contre le changement climatique et de limitation des émissions de gaz à effet de serre, ou de préservation de la biodiversité.

#### Objectif 7.1 : Préserver la ressource en eau

L'eau est une ressource vitale. Le réseau hydrographique de Loire-sur-Rhône est étendu, tant en eaux de surface (cours d'eau) qu'en eaux de nappe (Rhône).

La nappe d'accompagnement du Rhône constitue une ressource très importante en quantité et enjeux, bien que relativement exposée aux pollutions. Bien que la commune ne soit pas concernée par des puits de captages, elle a une responsabilité vis-à-vis de la conservation de la qualité de cette ressource.

Ainsi les objectifs sont les suivants :

- **Dimensionner l'urbanisation au regard de la capacité des réseaux**

Afin de préserver la qualité des eaux de surface, les zones urbaines ouvertes à la construction seront reliées au réseau d'assainissement collectif, leur capacité d'accueil de nouvelles populations ou activités sera adaptée à la capacité de traitement de la station d'épuration de Givors.

Les capacités de traitement sont a priori à même d'absorber l'augmentation des capacités d'accueil excédentaires des zones urbaines.

Le recours à l'assainissement autonome sera limité aux habitations excentrées, non raccordables.

#### Objectif 7.2 : Vivre avec les risques

Le risque d'inondation lié au fleuve impacte une zone limitée du territoire mais concerne toutefois une partie du centre bourg. Il est encadré par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Rhône aval-Secteur centre approuvé par arrêté préfectoral n°69-2017-03-27-004 en date du 27 Mars 2017.

Beaucoup moins largement présent sur le territoire communal que le risque d'inondation par submersion du Rhône, le risque d'inondation par ruissellement, glissements de terrain, chutes de blocs et coulées de boues est cependant présent, sur les vallons les plus encaissés, dont certains se prolongent dans la zone urbanisée.

### Objectif 7.3 : S'engager dans la transition énergétique

L'adaptation au changement climatique, la limitation des émissions de gaz à effet de serre, l'économie d'énergies et le recours privilégié aux énergies renouvelables sont les buts poursuivis, directement ou indirectement, par les nouvelles orientations de l'urbanisme actuel, promues par les lois SRU et ALUR à la suite du Grenelle de l'environnement...

En cohérence avec le SCoT, la commune de Loire-sur-Rhône souhaite participer à cet effort collectif :

- **En privilégiant le renouvellement urbain dans son enveloppe urbanisée**

Il s'agit d'orienter l'urbanisation vers des formes d'**habitat collectif, groupé ou mitoyen**, la « **re densification** », le rapprochement des secteurs résidentiels et des services à la population voire la **mixité fonctionnelle**, en travaillant sur **la qualité et le maillage des espaces publics**. La commune souhaite limiter les consommations d'énergie liées au chauffage et à la climatisation des logements, ainsi qu'au transport, en favorisant le recours aux modes doux (marche, vélo...) et aux transports en commun.

- **En favorisant les énergies renouvelables**

Il s'agit en effet d'autoriser dans les règlements futurs des différents zonages, **les équipements individuels** de récupération ou de production d'énergie renouvelable (solaire thermique ou photovoltaïque). Par ailleurs, dans la conception, cela passe par la prise en compte de la topographie, de l'orientation, des vents dominants et va influencer sur le choix des matériaux, la forme des couvertures, le volume des constructions.

### Objectif 7.4 : Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

Bien qu'il ait conservé un caractère majoritairement rural, le territoire communal est profondément et intensément anthropisé : il est traversé dans sa frange est par plusieurs grandes infrastructures (voie ferrée, RD386) et la tache urbaine forme aujourd'hui un continuum du nord au sud en pied de coteau. Bien que l'agriculture soit très présente, les espaces naturels

occupent encore la majorité du territoire (44%), notamment dans les vallons.

Ces espaces accueillent un environnement naturel riche qui a fait l'objet d'inventaires ou de classements particuliers de la part de l'Etat, du Département ou du PNR du Pilat :

- ZNIEFF de type 1 de la Combe Morin,
- ZNIEFF de type 2 de l'ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales et ensemble des vallons du Pilat Rhodanien,
- Espaces Naturels Sensibles du Pêt du Loup et des vallons du Pilat,
- Site d'intérêt patrimonial de Ravin du Morin
- Site écologique prioritaire des Ravins Rhodaniens.

Ces secteurs correspondent essentiellement aux vallons des ruisseaux du Morin, du Rolland et du Sifflet et représentent une richesse importante en termes de biodiversité.

La biodiversité est également présente, sous forme de nature « ordinaire », par des espèces communes, discrètes ou commensales de l'homme, dans les zones agricoles et jusqu'au cœur de la ville.

Il s'agit bien sûr de :

- **Préserver de l'urbanisation et des équipements les espaces naturels remarquables et les patrimoines naturels reconnus (ZNIEFF, ENS, SIP, SEP), par un zonage naturel strict,**
- **Protéger la trame verte et bleue :**

Le territoire communal ne compte pas de **corridors écologiques** d'importance régionale. Au niveau local, le vallon du Morin représente un axe de déplacement important à maintenir. Les autres vallons représentent également des axes de déplacement privilégiés. On s'attachera à protéger des espaces naturels le long du réseau hydrographique. Cette protection sera prolongée si possible le long des cours d'eau dans leur traversée des zones urbanisées et notamment au niveau du secteur du Clos Bollet.





La commune souhaite participer à la protection de la biodiversité, en s'attachant à **favoriser la « nature ordinaire »** sur l'ensemble de son territoire. Cela passe d'abord par la préservation globale d'une **trame verte végétale**, en ville comme en zone agricole (attachée aux parcs, jardins, espaces verts de toutes dimensions, coulées vertes et bleues et cours d'eau, alignements paysagers le long des voies, haies bocagères de plein champ, ou simples bordures et accotements enherbés), dont les éléments les plus significatifs pourront être protégés par un statut particulier. La **gestion de cette trame** est également importante, la commune souhaite en donner l'exemple : zéro pesticide, taille raisonnée hivernale, fauche tardive.... Enfin le bâti lui-même peut être aménagé ou restauré pour accueillir la faune commensale (nichoirs, gîtes... intégrés aux murs et aux toitures) et des précautions peuvent être prises pour éviter sa destruction lors de travaux de ravalement ou d'isolation.

La commune souhaite également préserver sur le territoire, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, pelouses sèches, friches et landes à busards).

# LOIRE-SUR-RHÔNE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

-  Espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS, SIP, SEP)
-  Espaces perméables
-  Corridors d'intérêt local
-  Corridors d'intérêt régional
-  Trame bleue

