

Département du Rhône

Commune de Loire-sur-Rhône

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Avis et conclusions motivées

1^{er} mars – 1^{er} avril 2022

Maurice BONNAND
Commissaire enquêteur

Révision du PLU de Loire-sur-Rhône

Avis et conclusions

Sommaire

Concernant la phase d'élaboration du PLU	1
Remarques générales	
Concernant les documents graphiques	4
Remarques concernant le zonage	4
Les zones urbaines	4
Les zones agricoles et naturelles	6
Les zones AUa et AUb sont des zones urbaines et à urbaniser	6
Concernant le déroulement de l'enquête	7
Concernant les observations du public et les réponses en mémoire de Vienne-Condrieu-Agglomération	8
Les Avis des PPA	10
Conclusions motivées	12

Avis motivés

Concernant la phase d'élaboration du PLU

La décision de mise en révision du POS valant PLU a été prise par délibération du conseil municipal le 24 novembre 2009.

Le Conseil Municipal décide :

1) De prescrire la révision du POS valant PLU conformément aux dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme .

Les objectifs de cette révision, portés dans la délibération sont les suivants :

- Mettre en compatibilité le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal en regard des directives actuelles et notamment celles fixées par
 - la loi solidarité et renouvellement urbain
 - la loi Urbanisme et Habitat
 - Le Plan de Prévention des Risques
 - la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine Lyonnaise
 - la loi Grenelle Environnement 1
- Anticiper sur les directives à venir en matière d'aménagement et de développement du territoire et notamment sur celles :
 - de la loi Grenelle Environnement 2
 - du SCOT des Rives du Rhône
 - de la Charte du Parc Naturel du Pilat
- Trouver un équilibre entre la densification de l'habitat en centre-bourg et la pérennisation des services-existants, à créer ou à développer afin d'offrir à la population des lieux de vie de qualité, et notamment en assurant :
 - la possibilité à la commune de pérenniser et développer ses équipements publics et infrastructures sanitaires au gré de son évolution démographique.
 - un développement de l'habitat en centre bourg axé sur la rénovation du bâti existant ou la réalisation de constructions neuves tout en préservant l'identité rurale et patrimoniale du village (ex. : aménagement de zones aérées « vertes » en centre village)
 - la mise en place d'emplacements réservés permettant à la commune d'assurer la gestion des stationnements, la gestion des déchets, d'encourager l'activité associative, sociale, sportive et culturelle, de développer et protéger le commerce de proximité, de protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti ...
- Pérenniser le développement économique de la commune en requalifiant les zones d'activité artisanale, industrielle et portuaire et notamment celles liées au démantèlement de la centrale thermique (levée des zones à risques Z1, Z2, et Z3, développement de l'offre fluviale

potentiellement mise en évidence par la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise 2007...etc.) tout en assurant le maintien des qualités environnementales requises.

- Pérenniser les zones rurales et notamment l'agriculture sur la commune, tout en offrant à la population des lieux de vie de qualité en :
 - organisant l'utilisation de l'espace pour maintenir sa vocation agricole principale
 - identifiant les zones naturelles à protéger (ZNIEFF, ...etc.)
 - protégeant les bâtiments ayant un intérêt patrimonial ou architectural

Que l'État et les autres personnes publiques, qui en auront fait la demande, conformément aux articles L123-7 et 8 du code de l'urbanisme seront associées à la révision du POS valant PLU lors de réunions d'études qui auront lieu notamment :

- avant que le projet de révision du PLU ne soit arrêté par le conseil municipal
- et en tant que de besoin, lorsque le maire le jugera utile.

2) De soumettre, conformément aux articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme à la concertation de la population et des associations locales, les études préalables au projet de révision du POS valant PLU pendant toute la durée de son élaboration.

3) De retenir comme moyens d'information à utiliser pendant la durée des études nécessaires :

- L'affichage de la présente délibération au tableau d'affichage de la Mairie
- La presse locale
- Le bulletin municipal d'informations
- la rencontre avec diverses associations et groupes économiques
- une réunion publique avec la population
- un dossier du projet en cours d'étude disponible et consultable en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

4) De retenir comme moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat pendant la durée des études nécessaires :

- la tenue d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées, mis à la disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- la possibilité d'écrire au Maire
- une réunion publique avec la population.

5) De consulter plusieurs cabinets d'urbanisme afin de confier à l'un d'entre eux la réalisation de la révision et de donner à M. le maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la révision du POS valant PLU et de demander conformément à l'article L121-7 du code de l'urbanisme, que les services de la Direction Départementale de l'Équipement soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assurer l'assistance administrative, la conduite de la procédure de révision ainsi que le suivi administratif et technique des études.

6) De solliciter de l'État, conformément au décret n°83-1122 du 22 décembre 1983, pour qu'une dotation soit allouée à la commune afin de couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la révision du POS valant PLU

7) Que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du POS valant PLU seront inscrits au budget.

Conformément à l'article L123-6 du code de l'urbanisme la présente délibération sera transmise au préfet et notifiée :

- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture
- aux maires des communes limitrophes
- au président de l'EPCI dont la commune est membre
- au président du syndicat mixte en charge de la gestion du Parc Naturel Régional du Pilat
- au président du Conseil Général qui a la compétence en matière d'organisation des transports urbains.

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Par délibération du Conseil Communautaire du 16 mars 2021 le Conseil communautaire de Vienne-Condrieu-Agglomération :

- **TIRE** le bilan de la concertation
- **DECIDE** que le règlement du PLU est régi par les articles R.151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme
- **ARRETE** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **AUTORISE** Monsieur le président à effectuer les démarches et à signer tous les documents afférents à la présente délibération.
- **PRECISE** que le projet de PLU sera communiqué pour avis :
 - aux personnes publiques associées
 - à la DDT du Rhône, à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
 - à leur demande aux communes limitrophes ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Concernant les documents graphiques

Remarques générales

S'agissant des plans graphiques à la disposition du public je note qu'il y a concernant le plan de zonage, 3 plans de zonage intitulés documents graphiques :

Document graphique vue générale à l'échelle 1/6000^{ème}

Document graphique Partie Nord à l'échelle 1/4000^{ème}

Document graphique Partie Sud à l'échelle 1/4000^{ème}

et 3 documents « plan des risques »

Document graphique plan des risques vue générale au 1/6000^{ème}

Document graphique plan des risques partie Nord au 1/4000^{ème}

Document graphique plan des risques partie Sud au 1/4000^{ème}

Le document graphique c'est à dire essentiellement le plan de zonage, n'appelle pas de ma part de remarques particulières . Le plan d'ensemble de la commune au 1/4000^{ème} sous la forme de deux planches

- une planche sud
- une planche nord

est à une échelle convenable.

Il présentait cependant un inconvénient: les parcelles n'étant identifiées que par leur numéro sans aucune référence à la section cadastrale, (généralement une identification alphabétique).

Cela a été plusieurs fois problématique et source de recherches assez longues d'autant que le numéro seul peut se retrouver plusieurs fois sur le plan.

La coloration des différentes zones étant assez opérationnelle .

Remarques concernant le zonage

Les zones urbaines

Les zones U

L'ensemble des zones U (UA, UB, UC) sont des zones urbaines et à urbaniser, la zone Ui est une zone industrielle et la zone UL est une zone de loisirs

La zone UA

Elle n'est située qu'au bourg et son extension immédiate sur le coteau.

Zone de centralité urbaine correspondant au bourg de Loire-sur-Rhône rassemble la grande majorité des équipements et des commerces. Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire majoritairement serré.

La zone UB

Zone urbaine immédiatement constructible de densité moyenne avec un bâti implanté majoritairement en retrait des voies et emprises publiques et en ordre semi-continu ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

La zone UC

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation est l'habitat de plus faible densité. Cette zone reste ouverte sous conditions aux activités (bureaux et artisanat) afin de maintenir une certaine mixité des fonctions urbaines.

La zone UI

Zone urbaine équipée à vocation industrielle et artisanale située à proximité immédiate du fleuve Rhône.

La zone UL

Zone urbaine aménagée pour les activités de loisirs et de sport.

Ces zones urbaines sont complétées par 4 OAP

La commune de Loire-sur-Rhône a choisi dans le cadre de la révision de son POS (*valant PLU*) en PLU de se doter d'une organisation particulière pour son développement urbain sur quatre secteurs au moyen de 4 OAP (Orientation d'Aménagement Programmé).

La commune a fait le choix de limiter drastiquement la construction sur les plateaux et coteaux de la commune, aussi bien sur les plateaux que dans les vallons afin notamment de lutter contre l'artificialisation des sols. Ainsi la construction qui avait cours durant ces dernières décennies sera fortement limitée. La construction autour des hameaux sans raccordement à un réseau d'assainissement collectif ne sera plus possible.

Dans le même temps afin d'atteindre un objectif de croissance, la commune a décidé de porter 4 OAP qui permettent de mieux organiser et densifier raisonnablement le Bourg.

Ces 4 OAP concernent 4 secteurs urbains clairement identifiés plutôt sensibles :

- L'aménagement d'un tènement « **le Perrin** » pour assurer la continuité de l'urbanisation et mettre en valeur une entrée de ville.

- L'aménagement de l'ensemble du secteur « **Centre église** »
- L'aménagement de l'ensemble du secteur « **Le Clos Bollet** »
- La **requalification de la Route de Beaucaire** autour de la Place de la Libération.

Les zones Agricoles et Naturelles

La zone A

Zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres et de la vingtaine d'exploitations agricoles présentes sur le territoire. Les seules constructions possibles sont les constructions liées à l'exploitation agricole, qu'il s'agisse d'une maison d'habitation directement liée à une exploitation ou d'un bâtiment professionnel (stabulation, grange, hangar etc.).

Sont listés dans ce PLU les bâtiments d'habitation liés à une exploitation agricole qui peuvent faire l'objet d'un aménagement.

Globalement je constate que l'activité agricole est plutôt bien protégée par le zonage et le règlement du PLU. La construction y est strictement limitée aux bâtiments ayant un lien direct avec l'agriculture.

La zone N

Zone naturelle et forestière à protéger en raison

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue, esthétique, historique ou écologique.
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels

Plus généralement sur les zones agricole et naturelles, je suis un peu étonné que la zone N bien que l'activité agricole y soit permise ne permette pas vraiment de la protéger.

Les zones AUa et AUb sont des zones à urbaniser

En conclusion de cette partie concernant la nomenclature des différentes zones de ce PLU on ne trouve à aucun endroit une information sur la surface réciproque de chacune de ces zones ce qui permettrait de mesurer l'importance réelle de chacune de ces zones et de quantifier leurs évolutions respectives.

Concernant le déroulement de l'enquête

Sur l'information du public

Le public a été informé sur la tenue de l'enquête par voie d'affichage aux lieux et places habituels sur les 17 panneaux prévus à cet effet.

Le panneau lumineux situé à proximité de la mairie a porté l'information avant et pendant tout le temps de l'enquête

Les avis réglementaires ont été publiés conformément à l'article L121-1 du code de l'environnement dans deux journaux : « Le Progrès » et « l'Essor »

Voir en annexe

Le registre dématérialisé crée pour l'enquête proposait une information pendant toute la durée de celle-ci, il a reçu 940 visites et a été consulté 1481 fois. 11 contributions y ont été portées.

Par ailleurs le site internet de la commune a informé en continu de la tenue de l'enquête. Il a reçu 2 contributions (en doublon avec des contributions reçues sur le registre dématérialisé)

Je considère en conséquence, que l'information du public a été normalement calibrée.

Sur le déroulement de l'enquête.

L'enquête a été ouverte le mardi 1^{er} mars 2022 à 9h. et clôturée le vendredi 1^{er} avril 2022 à 12h

J'ai tenu 4 permanences aux dates suivantes :

- jeudi 1^{er} mars de 9h à 11h
- vendredi 11 mars de 14h à 16h
- mercredi 16 mars de 9h à 11h
- jeudi 24 mars de 14h à 16h

J'ai reçu au cours de mes 4 permanences 25 personnes ou couples. 18 de ces personnes ont déposé une requête ou une observation. Parmi ces 25 personnes certaines sont venues 2 ou 3 fois.

- 18 personnes (dont 1 groupe de personnes) ont laissé une observation sur le registre papier
- 11 observations ont été portées sur le registre dématérialisé (dont deux identiques)
- 3 lettres recommandées me sont parvenues en mairie
- 3 courriers simples me sont parvenus en mairie
- 2 courriers m'ont été remis en mains propres.

Les conditions dans lesquelles j'accueillais le public étaient satisfaisantes (discrétion, confort pour le public,) Je note toutefois que pour certains l'attente a été très longue.

J'ai clôturé l'enquête le vendredi 1^{er} avril à midi.
Je note que j'ai encore reçu deux courriers à midi le 1^{er} avril.

Je considère donc que le déroulement matériel de l'enquête n'appelle aucune remarque de ma part.

Sur le contenu du dossier soumis à l'enquête

Les documents présentant le projet avaient la particularité d'être de deux sources différentes compte tenu que la commune a d'abord été accompagnée par

- le bureau d'étude AUA. Il s'agit du dossier principal constitué des pièces 1 à 11 puis par

- le bureau d'étude Interstice à compter de novembre 2021

Ce n'est sans doute pas la meilleure façon de procéder.

A propos du contenu je n'ai pas de remarques particulières à formuler sauf celle que j'ai déjà signalée concernant le plan de zonage qui ne portait pas de mention de l'identité de la section cadastrale.

Concernant les observations du public et les réponses en mémoire de Vienne-Condrieu-Agglomération.

Toutes les observations portées sur les différents moyens mis à la disposition du public portent sur des changements de zonage

La grande majorité concerne des demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles alors qu'elles se trouvent dans le projet en zone A ou N ou Nco, celles-ci ne peuvent donc être satisfaites.

18 observations ont été portées sur le registre, 3 me sont parvenues par lettre recommandées, 3 par courrier simple, 2 m'ont été remis en mains propres et 11 ont été déposées sur le registre dématérialisé

Dans le PV de synthèse que j'ai transmis à Monsieur le Président de Vienne-Condrieu-Agglomération j'ai apporté mon point de vue au regard de l'analyse que j'ai faite des objectifs annoncés de la révision du PLU de Loire-sur-Rhône et de la réalité que j'ai constatée.

Toutes ont fait l'objet d'une réponse de la collectivité .

Dans 23 cas ma réponse est en accord avec la position de Vienne-Condrieu-Agglomération.

Pour les Observations **O1, O2, O4, O6, O7, O8, O9, O10, O11, O12, O13, O14, Ocr1, Ocr2, Oce2, Rd3, Rd5, Rd7, Rd9 Rd11** il s'agit de demandes de reclassement de parcelles en zone permettant une construction. [L'avis du commissaire enquêteur et celui de Vienne-Condrieu-Agglomération](#) sont les mêmes dans le refus d'accéder à leur demande.

L'observation **O3** concerne les parcelles AM 416 et 419 pour lesquelles le pétitionnaire demande la constructibilité, la collectivité dit vouloir se saisir de la question

L'observation **O5** concerne 3 parcelles pour lesquelles le pétitionnaire demande un reclassement en zone constructible. La demande est recevable pour l'une des parcelles selon le commissaire enquêteur et la collectivité.

L'observation **O15** concerne plusieurs demandes Je propose que compte tenu du changement intervenu sur le terrain, il y ait débat au sein de Vienne-Condrieu-Agglomération

L'observation **O16** concerne plusieurs demandes. Certaines concernant des parcelles en zone Nco ne peuvent être satisfaites (il s'agit des parcelles AH 172, et 177 et AM257. S'agissant des parcelles AP380, 379, et 378 dont il est demandé le classement en zone agricole (zone A) la parcelle AP380 peut être classée en zone A, mais pas la 378 et la 379 qui sont boisées.

L'observation **O17** demande que la parcelle AN229 soit reclassée en zone A au lieu de Nco. J'argumentais mon refus par le fait qu'il s'agissait d'un classement en Nco. Or Vienne-Condrieu-Agglo considère que compte tenu que la parcelle est faiblement boisée il est possible d'opérer un reclassement en zone A à l'instar de la parcelle voisine 230 qui l'est.

Les observations **Ocr3** et **Rd10** concernent :

-
- En Zone AUi (AL 11, 12, 13, 14, 322, 323, 331 337, 408, 409 et 410) demande : préciser dans le règlement que sont admis sous conditions « les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions industrielles, y compris ICPE, y compris privés, concourant à la production d'énergie sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone .

- En Zone Ui : AL332, 334 : préciser dans le règlement le terme ouvrage technique. Proposition : « les locaux techniques et industriels des administrations publiques notamment les constructions industrielles y compris ICPE, y compris privées, concourant à la production d'énergie, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone »

- Zone UL(AL 351) : classer cette parcelle car elle appartient à EDF

- Zone UB (AM 402) Pas d'observation.

- Zone Nco (AT 15) Pas d'observation

- Zone NF (AL 324) Pas d'observation

Avis de Vienne-Condrieu-Agglo : Il est proposé de conserver l'écriture suivante : « les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif notamment les constructions industrielles y compris ICPE, ~~y compris privées~~, concourant à la production d'énergie sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ».

La parcelle 351 correspond à une partie d'accès ; les jeux de boules sont situés au nord de cette parcelle. Elle sera donc classée dans la zone Ui.

Je prends acte de la position de la collectivité

L'Observation **Od2** propose par un courrier de transformer une partie de la zone Nco du vallon du Morin en zone A dans la perspective où des agriculteurs viendraient à vouloir y planter de la vigne. La réponse de Vienne-Condrieu -Agglomération dit qu'il est essentiel de préserver le ravin du Morin bien qu'il fut cultivé en vigne pendant plusieurs générations; il me semble que l'on devrait

pouvoir ne pas fermer complètement la porte à une expérience qui ne remettrait pas en cause l'existence des espaces boisés . Je demande qu'il y ait un débat à ce sujet.

L'observation **Oce1** concerne 3 parcelles situées au Savot, AH 380 et 381 et AE 377 dont les pétitionnaires demandent la constructibilité

Vienne-Condrieu-Agglomération et le commissaire enquêteur sont d'accord sur la non constructibilité des parcelles 380 et 381 Vienne-Condrieu-Agglomération estime possible un changement de destination pour la parcelle AE 377 car il répond aux critères fixés au PLU.

Il me semble souhaitable qu'il y ait un débat au sein de la collectivité.

Les observation **Rd1 et Rd2** qui concernent la même parcelle pour un passage de zone UAr en UA
Il ne semble pas y avoir d'opposition pour cette demande.

L'Observation **Rd6** est non identifiée il s'agit d'une demande de précisions sur la destination de l'emplacement réservé « R1 » sur les parcelles AK952 et 400

Je n'ai pas répondu à cette demande qui n'était pas identifiée

Vienne-Condrieu-Agglomération dit être favorable pour supprimer cet emplacement réservé. Ce point sera soumis à une consultation des PPA.

Je souscris à cette observation

L' Observation **Rd8** ne concerne pas l'enquête publique

Les Avis des PPA

Le Parc Naturel Régional du Pilat

Par un avis en date du 16 juin 2021 le PNR du Pilat a rendu un avis favorable au projet de révision du PLU de Loire-sur-Rhône dans la mesure de la prise en compte des réserves émises. Les élus et les chargés de Mission du Parc du Pilat se tiennent à disposition des élus de la commune pour faire prendre en compte les remarques émises.

Voir en Annexe l'avis du Parc Naturel Régional du Pilat

Le Préfet du Rhône

Par un courrier en date du 10 juin 2021 Monsieur le Préfet du Rhône, après avis de La CDPENAF émet deux réserves au projet de PLU de Loire-sur-Rhône

- Supprimer les changements de destination N°2 et 5
- Proposer un zonage agricole autour du bâtiment agricole situé vers Le Moriat

Voir en annexe l'avis de M. le Préfet du Rhône

Le Conseil Départemental du Rhône

Par un courrier en date du 25 mai 2021 transmet un projet d'avis

dans lequel on retrouve 4 réserves concernant le projet de révision du PLU de Loire-sur-Rhône

Voir en annexe le courrier de M. le président du Conseil départemental du Rhône

La Chambre d'Agriculture du Rhône

Par un courrier en date du 8 juin 2021 émet un avis favorable au projet de PLU assorti

- de deux remarques concernant les changements de destination et
- une remarque concernant le Plan de zonage

Voir en annexe le courrier de la Chambre d'agriculture du Rhône

Le Préfet du département de l'Isère

Par un courrier en date du 21 juin 2021 émet un avis favorable au projet du PLU de la commune de Loire-sur-Rhône de 3 réserves et 3 demandes.

Voir en annexe le courrier de M. le préfet de l'Isère

RTE (Réseau de Transport d'Electricité)

Par un courrier en date du 20 avril 2021 adressé à la DDT du Rhône, consécutivement à l'envoi par celle-ci du projet de PLU de la commune de Loire-sur-Rhône, transmet un certain nombre de remarques, recommandations et servitudes devant s'appliquer au PLU en révision de Loire-sur-Rhône.

Voir en annexes le courrier de RTE

Le service « Planification Aménagement Risques » de La Direction Départementale du territoire transmettait un dossier pour avis.

Voir en annexes le courrier du Service Planification Aménagement Risques

Le syndicat mixte des Rives du Rhône par une délibération du bureau syndical du 2 juin 2021 le bureau syndical émet un avis favorable avec 3 réserves et une recommandation.

Voir en annexe le courrier de Monsieur le Président du Syndicat mixte des Rives-du-Rhône

Je considère que ces remarques devraient faire l'objet d'un débat au sein de Vienne-Condrieu-Agglomération avant décision

Conclusions Motivées

Vus : L'article 123-10 du code de l'urbanisme

La délibération du Conseil Municipal de Loire-sur-Rhône du 24 novembre 2009 prescrivant la procédure de transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU),

La délibération de la Communauté d'Agglomération de Vienne-Condrieu-Agglomération du 16 mars 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU,

L'ordonnance N° E21000180/69 du président du Tribunal Administratif de Lyon me désignant comme commissaire enquêteur,

La décision n° 2016-ARA-DUPP-00251 du 6 février 2016 de la MRAE prise en application des articles R104-26 et suivants du code de l'urbanisme de ne pas soumettre la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Loire-sur-Rhône à évaluation environnementale,

L'affichage aux lieux et endroits habituels de la tenue de l'enquête publique,

Les avis d'enquête réglementaire parus dans la presse,

Les registres tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Loire-sur-Rhône et au siège de la Communauté d'Agglomération de Vienne-Condrieu Agglomération,

Le dossier d'enquête à la disposition du public à la Mairie de Loire-sur-Rhône et au siège de Vienne-Condrieu-Agglomération,

Le registre dématérialisé ouvert pendant toute la durée de l'enquête,

Considérant que sur la forme de cette enquête

Le public a été correctement informé de la tenue de l'enquête publique, de sa durée et des permanences du commissaire enquêteur en mairie de Loire-sur-Rhône

Les registres « papier » sont restés à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Loire-sur-Rhône et de Vienne-Condrieu-Agglomération du 1^{er} mars au 1^{er} avril 2022.

Le registre électronique a été mis à disposition du public à l'adresse suivante:
« registre dématérialisé »

L'expression du public n' a été contrarié en aucune manière

Considérant que sur le fond

Le PADD a été présenté aux personnes publiques associées le 6 décembre 2011, puis délibéré le 24 novembre 2016 et enfin présenté en réunion publique le 11 avril 2017

Le projet de PLU tel qu'il est présenté à l'enquête publique est conforme aux orientations du PADD :

- Le développement urbain a été réorienté sur le bourg et le territoire rural et agricole est massivement exclu de toute velléité d'urbanisation excluant tout risque de mitage conformément

aux objectifs du PADD dans un souci assumé de maîtriser l'enveloppe à urbaniser afin de préserver à la fois la zone agricole et les zones naturelles

- La présence des 4 OAP organise l'urbanisation future de la Commune.
- La prévention des risques naturels prévisible est assumée.

Considérant les avis de la CDPENAF (Préfet du Rhône), du Préfet de l'Isère, de la Chambre d'Agriculture du Rhône, du Département du Rhône, de RTE, du Parc Naturel Régional du Pilat, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, du Syndicat Mixte des Rives du Rhône, dont il devra être tenu compte.

Considérant les réponses de Vienne-Condrieu-Agglomération à mon PV de synthèse des observations du public et des miennes,

Prenant en compte ces considérations et observations je donne un

AVIS FAVORABLE au projet de révision du PLU de la commune de Loire-sur-Rhône sous réserve :

1) Que soient prises en compte les réserves et les remarques en date du 10 juin 2021 suite à la réunion du 2 du même mois, formulées par la **CDPENAF du département du Rhône** à savoir :

- pour les réserves
 - supprimer les changements de destination n° 2 et n°5 identifiés au règlement graphique
 - proposer un zonage A autour du bâtiment agricole vers « le Moriat »
- pour les remarques :
 - Reprendre la rédaction de l'article concernant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans le règlement des zones A et N en ajoutant un critère limitant les possibilités d'extension à 30 % de la surface de plancher de la construction existante.
 - Ajouter dans le règlement de la zone A une limitation de la surface plancher de 200 m² pour les changements de destination

2) Que soient prises en compte les réserves et les demandes émises par **Monsieur le Préfet de l'Isère** à savoir :

- Inscrire dans le PADD que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_i est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU et à l'élaboration d'une stratégie de développement claire du site à l'échelle du site industrialo-portuaire de Givors-Loire-sur-Rhône...
- Réduire le zonage AU_i à la partie aménageable de l'île Pavie et de classer en zone naturelle les sites inondables de cette île, soit la zone rouge du Plan de prévention des risques inondation de la vallée du Rhône aval. à plus long terme du secteur de l'OAP « le Clos Bollet » avec pour objectif de lancer sa réalisation en fin de durée du PLU, et de mettre en place des outils adaptés pour augmenter le nombre de logements sociaux.

Ces réserves s'accompagnent de 3 demandes :

- compléter et ajuster le dossier afin de mettre en place les outils permettant d'atteindre les objectifs de préservations des espaces naturels
- reprendre la rédaction du règlement en zone A et N pour limiter les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation en introduisant le critère de 30 % de l'existant
- Supprimer les changements de destination n° 2 et 5 identifiés au règlement graphique et ajouter dans le règlement de la zone A une limitation de la surface de plancher de 200m² pour les changements de destination.

3) Que soient prises en compte les réserves émises par **le bureau syndical du syndicat mixte des Rives du Rhône** à savoir :

- avec un objectif de développement supérieur de 35 % au plafond fixé par le SCOT des rives du Rhône ...il conviendrait d'affiner le phasage dans la durée des différents secteurs de projets. L'échéancier des OAP pourrait ainsi être précisé, pour n'autoriser l'aménagement du secteur « le Clos Bollet » qu'une fois les deux autres OAP réalisées et sur le long terme (à minima 7 à 8 ans après l'approbation du PLU). Cette précision du phasage permettrait d'assurer un étalement de la production dans le temps et à améliorer la compatibilité avec le SCOT
- Il conviendrait de développer davantage les modalités d'aménagement du tènement EDF en zone Ui du site industrialo-portuaire. Les 14 ha de potentiel foncier ne font l'objet d'aucune OAP ou de règles reflétant l'ambition attendue pour ce site d'envergure métropolitaine... Il conviendrait d'étoffer les principes d'aménagement en matière d'intégration architecturale et paysagère, de gestion des bords de fleuves en lien avec les ruisseaux du Morin et du Rolland (corridor écologique) et d'inscrire comme prérequis la multimodalité fleuve-fer pour les entreprises s'installant en bord de Rhône.
- Les OAP ne contiennent pas d'élément de cadrage en matière de conception bioclimatique et de performance énergétique alors qu'il s'agit d'une prescription du SCOT. Un tronc commun aux OAP pourrait ainsi être ajouté en tête de document. Les précisions en matière d'intégration de la biodiversité et du paysage pourraient être renforcées à travers la mise en place de coefficients de biotopes...
L'espace vert de l'OAP du « BoisBollet » ne contient pas d'élément précis sur les attentes en matière d'aménagement paysager alors qu'il est traversé par un corridor écologique.

Fait à Saint-Joseph
le 30 avril 2022

