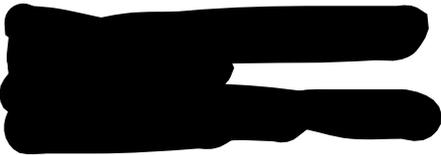


Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Lyon, le **17 JUIL. 2020**

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification



Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Le Bois d'Oingt, arrêté par délibération du conseil municipal du 14 janvier 2020 et reçu en préfecture le 10 février 2020.

La commune de Le Bois d'Oingt fait partie de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées. Elle est concernée par le SCoT du Beaujolais qui l'identifie en polarité 3. La commune ayant fusionné avec les communes de Saint-Laurent d'Oingt et d'Oingt après l'engagement de sa procédure de révision de PLU, cette dernière peut donc être menée à son terme.

La commune s'était dotée en 2014 d'un PLU, issu de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols, qui a cependant été annulé le 23 novembre 2016. Un nouveau projet d'élaboration de PLU, reprenant les éléments de celui de 2014, a été arrêté en 2019. Il a fait l'objet d'un avis défavorable de l'État motivé principalement par l'absence de justification des choix d'investissement et par une grande consommation foncière à court et à long terme

Le nouveau projet de PLU arrêté en 2020 reprend en grande majorité les éléments du précédent projet arrêté en 2019. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui fixe les orientations principales du document, est identique au PADD du projet de 2019. Il prévoit notamment la production d'un nombre de 110 logements d'ici 2030, l'investissement urbain du secteur nord-ouest du bourg ainsi que l'extension en dehors de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités économiques.

Monsieur Pascal TERRIER
Maire de Val d'Oingt
1 avenue du 8 mai 1945
Le Bourg
69620 VAL D'OINGT

Si certaines observations faites dans le précédent avis de l'État ont bien été prises en compte, notamment une meilleure protection des espaces naturels remarquables (restant toutefois à compléter), le projet n'a que peu évolué sur les thématiques ayant motivé son caractère défavorable. De manière générale, le projet reste insuffisamment justifié concernant les choix retenus, ces derniers induisant toujours une consommation foncière élevée à court et à long terme avec des incidences possibles sur la qualité paysagère de la commune déléguée du Bois d'Oingt.

Aussi, je maintiens **un avis défavorable sur votre projet**, pour lequel il était attendu des travaux de reprise plus importants, notamment en termes de réflexion sur le développement urbain au nord-ouest du bourg.

Le dossier présente par ailleurs de nombreuses faiblesses qui concourent également au maintien de cet avis défavorable. Tout d'abord, plusieurs incohérences émaillent le document, du fait notamment de l'absence de reprise du PADD depuis le précédent arrêt. De nombreux emplacements réservés sont identifiés sans être justifiés ou que le besoin ne soit explicité dans votre dossier. Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) devront être complétés dans leurs justifications et il conviendra d'apporter des compléments d'informations sur les constructions possibles. De la même manière, les changements de destination devront être davantage justifiés. Enfin, les risques et aléas mouvements de terrains étudiés à l'occasion de l'élaboration du PLU devront être intégrés dans le règlement pour encadrer les constructions.

Il ressort également de votre dossier que certains manquements, déjà indiqués dans le précédent avis de l'Etat, n'ont pas été repris. Ils concernent notamment la nécessité de :

- revoir la rédaction du règlement pour la réalisation d'annexes et d'extensions en zones agricoles et naturelles ;
- revoir la rédaction des documents comportant des fautes matérielles ;
- actualiser les données de certaines thématiques du diagnostic, celles présentées étant parfois trop anciennes.

De plus, dans le cadre des dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L. 133-1, L. 133-2 et R. 133-2 du code de l'urbanisme, il apparaît que votre dossier ne respecte pas la réglementation en vigueur (fichiers informatiques ne respectant pas le standard de numérisation CNIG).

J'attire votre attention sur le besoin de retravailler de manière approfondie les réserves et remarques soulignées dans cet avis et détaillées en annexe, au travers par exemple de réflexions sur le projet urbain à mettre en œuvre au nord-ouest du bourg. Je me permets d'indiquer que les services de l'État sont à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique, si vous faites le choix de lancer cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

Pierre CASTOLDI

Nous pourrions élargir cette question importante de vue voir Bry de note prochaine ren bntre.

Avis de l'État sur le PLU de la commune de Le Bois d'Oingt

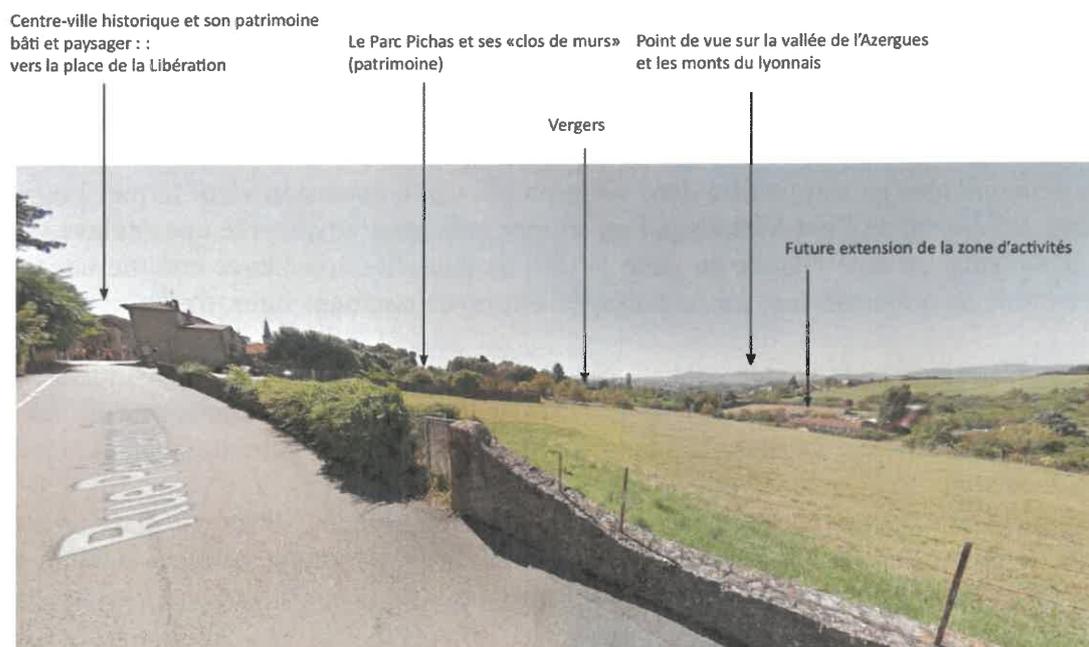
Annexe - Principaux manquements et faiblesses du PLU arrêté

1 - Les justifications des choix faits par la commune pour l'évolution et le développement de son territoire sont peu développées dans le rapport de présentation

Comme indiqué dans le précédent avis de l'État, le contenu du rapport de présentation est codifié et se doit, en application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, d'expliquer entre autres les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement : chacune des orientations retenues dans le dossier de PLU doit faire l'objet d'une justification étayée au sein du rapport de présentation.

Votre rapport de présentation, dans sa partie « justification du projet », a repris les éléments de votre premier projet sans les développer de manière plus détaillée. Ainsi, il reste très insuffisant sur les éléments justificatifs des choix de développement de votre commune. Cette partie fait toujours simplement l'énumération et le descriptif succinct des différents secteurs et sous-secteurs qui sont utilisés dans le dossier, sans indiquer les raisons qui ont conduit votre commune à faire ces choix.

Les justifications de l'investissement du nord-ouest du bourg ne sont pas étayées. Or, je souhaite attirer votre attention sur ce secteur concerné par les projets d'OAP nord-ouest, nord-est et zone d'activités. Ce coteau offre en effet une situation paysagère stratégique qu'il convient de protéger et de mettre en valeur, or votre projet laisse en présager la disparition à long terme. L'organisation « en étages » des espaces publics ouverts sur le grand paysage de la vallée de l'Azergues (chemin rivière de la Cour, rue Peigneaux-Dames, rue Jacques Cortay), la proximité immédiate des aménités du centre-ville et de ses équipements, le parc Pichat et ses clos de murs constituent pour l'avenir une véritable opportunité pour un projet de développement qualitatif mixte, avec secteurs d'habitat et espaces publics.



Le centre-ville historique, une situation paysagère remarquable:
La rue Peigneaux-Dame - espace public d'entrée du centre-ville en balcon sur le « grand paysage »

De même, les nombreux parkings et espaces de stationnement, programmés notamment par l'intermédiaire d'emplacements réservés, n'apparaissent pas comme justifiés, dans la mesure où le diagnostic du territoire ne pointe pas de difficultés particulières liées au stationnement.

Si les emplacements réservés pour la création d'un contournement routier de la commune ont bien été retirés du plan de zonage. Un schéma de ce projet perdure sur le plan de zonage, il conviendrait de le retirer, de même que dans le PADD, où il figure en intention future.

2 - Les secteurs qu'il est proposé d'investir ne sont pas adaptés et devront être retravaillés

Votre projet prévoit la consommation d'environ 4 hectares pour la production de 103 logements, dont 65 logements collectifs et groupés sur 2 secteurs en OAP, couvrant 1,2 hectare du secteur nord-ouest du bourg et 38 logements individuels répartis sur 2,8 hectares de dents creuses sur le reste du territoire communal. A cela s'ajoutent 12 logements issus de changements de destination. Il prévoit également le maintien de la surface AU_i de 2,2 hectares pour le développement des activités économiques de la commune.

Outre l'absence d'éléments justificatifs supplémentaires par rapport au projet de 2019, les choix d'aménagements semblent être faits selon une logique de desserte routière avec des investissements de part et d'autre du principe de contournement souhaité et schématisé, sans recherche de valorisation des atouts patrimoniaux et des logiques paysagères qui font l'identité du centre du village du Bois d'Oingt. Ils ne permettent pas de faire comprendre ce qui va structurer les futures qualités de continuités d'espaces publics pour les usagers entre les différents équipements (collège, parc, centre-ville, ...). Dans le cadre de l'investissement de ce secteur pour créer des logements, il serait pertinent d'aborder d'autres pistes programmatiques pour le futur cadre de vie des habitants, en prolongeant par exemple les qualités de « parc » sur les espaces publics (cadre paysager, activités agricoles, cheminements doux et promenades, belvédère...), en tirant parti de ses atouts paysagers et architecturaux (coteau ouvert sur le paysage et points de vue sur les monts du lyonnais, murets anciens, parc paysager Pichat, patrimoine historique, vignes et vergers, assainissement pluvial à ciel ouvert en fond de vallon et constitution d'une zone humide ...). Il est également pertinent de montrer les opportunités d'une future complémentarité et synergie avec le cœur du centre-ville historique (équipements, services, commerces, artisanat, agriculture et viticulture de proximité, ..).

Le dossier ne fait pas ressortir de réflexion approfondie sur l'investissement de ce secteur, alors que ce point avait fait l'objet d'une réserve lors du précédent arrêt, l'avis de l'État alors émis conseillant notamment une étude urbaine et paysagère détaillée et adaptée.

Votre projet prévoit une extension d'environ 1,5 hectares de la zone d'activités économiques via le zonage dédié AU_i, portant la zone à 2,3 hectares au total, sans que le besoin en foncier dédié aux activités économiques ne soit justifié dans votre projet. Cette extension vient fermer l'espace urbain et rattacher le hameau de Font-Molaize à l'enveloppe existante, ce qui crée une enclave non investie au sein d'une zone urbaine classée en zone N (qui ne peut être considérée comme une dent creuse compte tenu de sa dimension) et laisse présager son investissement futur, d'ailleurs évoqué dans le PADD.

La topographie marquée du terrain enclavé permet une visibilité sur des éléments identifiés comme du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Or, les éléments concernant l'urbanisation à venir de la zone AU_i n'apportent pas de garantie quant à la préservation de ce point de vue.

Le choix de l'investissement de ce secteur en extension urbaine interroge dans le contexte de limitation de la consommation foncière et de volonté de la commune, affichée dans le PADD, de préserver les espaces agricoles et à forte valeur paysagère .

En dehors de l'investissement de ce secteur nord-ouest du bourg, la réalisation de logements nouveaux se fait principalement dans les dents creuses existantes au sein du tissu constitué. Au sein de ces dents creuses, votre dossier retient le principe d'un taux de rétention de 30 %, qui, bien que réduit par rapport à celui du premier arrêt (50%), reste trop élevé compte tenu de la pression foncière existante sur votre commune déléguée. Le potentiel de production de logements, au regard de la capacité au sein des dents creuses, est donc supérieur à l'objectif de production de 110 logements. Un travail sur la maîtrise du développement de l'habitat sera donc nécessaire pour respecter cet objectif.

3 – Plusieurs incohérences subsistent entre les pièces du document

Le PADD n'ayant pas évolué, plusieurs éléments graphiques qui le composent ne sont plus cohérents avec les autres pièces du dossier qui ont été modifiées, notamment pour les emplacements réservés ou les secteurs de loisirs ainsi que les secteurs pouvant être investis pour l'habitat.

La reprise du PADD sera également l'occasion de mettre en avant certains principes énoncés dans les autres pièces, notamment l'absence de concurrence commerciale entre l'extension prévue de la zone d'activité et les commerces de proximité du centre-bourg.

Le PADD pourrait par ailleurs aller plus loin dans les objectifs de protection et d'intégration paysagère, en mentionnant la préservation des vallons composant la commune dans leur ensemble.

4 – Apporter davantage de justifications sur les STECAL et à défaut les réduire, encadrer davantage les possibilités de construction qui y sont offertes :

Dans votre projet, vous avez identifié cinq STECAL : une zone d'accueil des gens du voyage (N_{gv}), une zone d'accueil d'équipement public lié aux loisirs/sports/tourisme (N_t), une zone d'activité de garage située dans un secteur agricole (A_h), une zone d'activité de recyclage, faisant l'objet d'une ICPE, située sur une zone naturelle (N_h), et une zone présentant un intérêt paysager (A_p) autour de deux secteurs (chapelle Saint-Roch et château de Tanay) .

Pour les STECAL A_h, N_t, N_h et A_p, vous n'apportez pas d'information relative au développement de ces zones (occupation actuelle, étendue de la surface consommée dans le projet, règles relatives à la construction d'annexes et extensions souples...). Il est nécessaire dans votre dossier de développer les justifications de ces choix et de préciser les dimensions retenues dans ces secteurs ainsi que de reformuler le règlement relatif aux extensions et annexes possibles, afin d'en limiter la superficie et de localiser les constructions projetées.

S'agissant de la zone N_h, celle-ci est située en zone rouge extension du PPRN_i de l'Azergues. Comme cela est mentionné dans le rapport de présentation, votre règlement est plus permissif (45 m² d'emprise au sol pour les annexes, jusqu'à 50 % d'emprise au sol pour les extensions) que ce qui est autorisé dans l'actuel PPRN_i de l'Azergues (interdiction de toute nouvelle construction et surface des annexes et des extensions limitée à 30m² d'emprise au sol). Comme indiqué ci-dessous au point 7, il convient également de prendre en compte les résultats des études menées dans le cadre de la révision de ce PPRN et transmis par le porter à connaissance dédié. De plus, le PADD souligne l'intérêt de rechercher une solution de délocalisation de l'activité, ce qui vient contredire votre intention de développer cette activité dans la zone.

La préservation des secteurs à forts enjeux environnementaux figure dans les objectifs de votre PADD. Parmi ces secteurs figurent l'Azergues et le ruisseau de Nizy qui sont identifiés comme des ZNIEFF de type 1. Or, deux STECAL (N_t et N_h) mentionnés dans votre projet sont localisés en ZNIEFF de type 1. Le SCOT du Beaujolais impose que pour tout développement dans ce type de zone, une justification de la non dégradation des milieux doit être apportée, ce qui n'est pas le cas : votre document devra être complété dans ce sens.

5 - Les changements de destination identifiés doivent respecter les critères imposés par le SCOT du Beaujolais, à défaut, ils devront être supprimés

Dans ce nouveau projet, vous reprenez 12 bâtiments susceptibles de faire l'objet de changement de destination. S'ils sont présentés et localisés, leur intérêt patrimonial ou architectural n'est pas démontré. De plus, vous n'apportez pas d'information sur le nombre de logements induits, et vous ne fournissez pas d'éléments indiquant que les critères demandés par le SCOT du Beaujolais sont bien respectés (certains de ces bâtiments se situant à proximité de vignes), ce qui ne permet pas d'apprécier leur pertinence.

6 – Des évolutions sont à apporter au sein du règlement pour la prise en compte des risques naturels et aléas mouvements de terrains

Dans votre dossier, le plan de zonage fait apparaître la zone rouge du PPRI où s'applique le règlement du PPRI, ainsi que la nouvelle zone d'aléa issue de l'étude en cours pour la révision du PPRI (où s'appliquent les mêmes règles que pour la zone rouge du PPRI). Il ressort de la note de gestion de l'étude d'aléa liée à la révision du PPRI, que les décisions d'urbanisme doivent se prendre en tenant compte du règlement le plus restrictif entre le PPRI actuel et la note de gestion du porter à connaissance (PAC). Il sera donc nécessaire d'apporter une correction à la phrase de la première page du règlement pour la bonne intégration de ce principe.

Concernant les risques géologiques, différents niveaux d'aléas sont reportés sur le plan de zonage, sans toutefois faire l'objet de prescriptions réglementaires. Il est donc nécessaire de ne pas renvoyer à l'annexe mais d'intégrer les prescriptions dans le règlement du PLU en matière de risques géologiques. De plus, les OAP ne comportent pas de mention de la prise en compte des risques géologiques et devront évoluer pour ce faire.

Autres points nécessitant d'être retravaillés

7 – Étendre les protections pour les zones naturelles et agricoles à forte valeur écologique

Le nouvel arrêt de votre document a permis d'intégrer des outils de protection des espaces naturels remarquables, par l'intermédiaire d'un zonage dédié NCo. Celui-ci est mis en œuvre sur des secteurs adaptés identifiés comme ZNIEFF de type I et repérés au sein du SRCE : la vallée de l'Azergues jouant le rôle de réservoir de biodiversité à préserver ou restaurer ainsi que le ruisseau du Nizy identifié comme cours d'eau à remettre en bon état.

Cependant, la ZNIEFF de type I des carrières de Légny ne bénéficie pas de cette protection dans votre projet ; aussi celui-ci devra évoluer pour la préserver.

De plus, il ressort que les zones humides présentes sur votre territoire ne sont pas localisées directement sur le document graphique. Celles identifiées par l'inventaire départemental dédié font l'objet du zonage NCo tandis qu'une des zones identifiées par le contrat de bassin Azergues reçoit un zonage N simple. Leur prise en compte pourrait être renforcée au travers soit d'un zonage ou d'une trame dédiée avec des protections adaptées permettant de mettre en avant le besoin de les préserver, soit de prescriptions spécifiques aux zones humides au sein du zonage NCo.

8 - Revoir la rédaction du règlement pour la réalisation d'annexes et d'extensions en zones agricoles et naturelles.

Votre règlement prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones A et N. Il doit cependant être repris en limitant davantage les possibilités de constructions et en apportant des précisions sur certains des critères imposés par l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, notamment pour les conditions d'emprise au sol des extensions et les conditions d'emprise et de densité des annexes, ainsi que le nombre d'annexes possible et les piscines en fonction du risque géologique.

9 - Revoir la rédaction des documents comportant des fautes matérielles

Il ressort des différentes pièces du dossier des erreurs matérielles : de nombreuses phrases ne sont pas terminées, des mots sont oubliés, certains graphiques qui illustrent le PADD n'ont pas été mis à jour, certaines références sont faites aux anciens articles du code de l'urbanisme. Il sera nécessaire de reprendre et corriger la rédaction des documents du projet.

10 - Le document nécessite d'être actualisé sur certains points

De nombreux éléments du diagnostic du territoire sont issus des éléments présentés au sein du PLU communal arrêté en 2013 et semblent avoir été peu actualisés.

Pour le volet agricole du diagnostic, les données datent de 2010. Il serait pertinent de les compléter avec des données plus récentes et des éléments sur la pérennisation des exploitations existantes, le recul qu'a subi l'activité agricole dans l'ensemble des communes du Beaujolais au cours des dernières décennies s'étant poursuivi dans les années 2010.

Par ailleurs, il conviendra d'ajouter le risque radon dans le rapport de présentation (partie sur les risques naturels).

