



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le

16 OCT. 2019

Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

à

Monsieur le maire de Val d'Oingt
1 avenue du 8 Mai 1945
Le Bourg
69620 LE VAL D'OINGT

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Le Bois d'Oingt

Réf. : L-9299S/EL/VA

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 le 9 juillet 2019 et reçu en préfecture le 18 juillet 2019.

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. L'élaboration du PLU de Le Bois d'Oingt ayant été prescrite avant la fusion des communes, il est possible de mener la démarche jusqu'à son terme sur cette commune déléguée.

Le projet présenté consiste en l'élaboration du plan local d'urbanisme suite à la révision du POS débutée en 2007. La révision de ce POS avait conduit précédemment à l'approbation d'un PLU en 2014, cependant annulée en 2016. Le dossier de PLU arrêté est donc basé sur la reprise du PLU de 2014. Or, depuis 2007, date de prescription de l'élaboration du PLU, de nombreuses évolutions législatives sont intervenues, venant renforcer la prise en compte de l'environnement et la préservation du foncier.

Le projet de PLU arrêté prévoit de conforter le rôle de pôle de service du centre urbain de la commune par la construction de logements (110 au total) et l'extension d'une zone d'activité artisanale en extension de l'enveloppe urbaine.

Le document arrêté est insuffisamment justifié. De plus, les objectifs de développement induisent une consommation foncière élevée avec des incidences possibles sur la qualité paysagère de votre commune. La protection des éléments naturels et riches en biodiversité est insuffisante au regard des enjeux du territoire. Vous trouverez ci-dessous les principaux points qui conduisent à formuler **un avis défavorable sur votre projet**. L'ensemble de ces points est détaillé en annexe :

- l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme demande que le PLU explique les choix retenus, afin de présenter la réflexion et la cohérence du projet communal au regard des enjeux du territoire. Or, la justification des choix faits par la commune pour l'évolution et le développement de son territoire est peu développée, voire absente du rapport de présentation du dossier arrêté ;

- les secteurs qu'il est proposé d'investir à court terme (zone 1AU et AUi) posent des questions d'enclavement de parcelles naturelles ou agricoles, de consommation foncière, de cohérence d'aménagement et d'impacts paysagers ;
- des zones importantes de « réserves foncières » à plus long terme (zones Aa) sont identifiées, zones générant sur du long terme une consommation foncière importante pour votre commune ;
- le règlement ne traite pas du devenir de la cave coopérative, cave pour laquelle il a été convenu qu'elle n'accueillerait pas de logements dans l'objectif de ne pas renforcer les hameaux au détriment du centre ;
- le besoin des emplacements réservés pour de futures voiries notamment n'est pas justifié et doit être remis en question ;
- malgré la volonté politique de préserver les zones naturelles et agricoles à forte valeur écologique, celles-ci ne sont pas suffisamment protégées : des outils réglementaires adaptés devront être mis en place ;
- les STECAL ne sont pas suffisamment justifiés et les possibilités de construction qui y sont offertes devront être limitées ;
- les changements de destinations identifiés ne sont pas justifiés, ce qui ne permet pas d'apprécier leur pertinence ni le respect des critères énoncés par le SCOT ;
- les risques et aléas mouvements de terrains étudiés à l'occasion de l'élaboration du PLU ne sont pas intégrés dans le règlement pour encadrer les constructions.

Compte-tenu de l'ensemble des observations citées ci-dessus et justifiant cet avis défavorable, mes services n'ont pas procédé à une analyse fine du règlement et des annexes transmis. Il ressort néanmoins que certains points nécessitent d'être repris :

- certains éléments du diagnostic et du règlement n'ont pas été actualisés depuis le PLU de 2014 ;
- la rédaction du document comporte plusieurs défauts de rédaction à corriger ;
- la rédaction du règlement pour la réalisation d'annexes et d'extensions en zones agricoles et naturelles ne mentionne pas l'ensemble des critères attendus au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme ;
- le document n'intègre pas la servitude d'utilité publique liée à l'aérodrome de Villefranche-sur-Saône.

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).

Au regard de l'ensemble des manquements et faiblesses énoncés ci-dessus, il apparaît comme nécessaire de retravailler en profondeur votre projet afin d'élaborer un document cohérent qui réponde à la fois aux enjeux locaux mais aussi aux exigences réglementaires. Les services de l'État pourront 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 étape.


 Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône
 Pierre CASTOLDI

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, voire absentes du rapport de présentation

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, les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Or, votre rapport de présentation dans sa partie « justification du projet » est très insuffisant sur ce point. En effet, cette deuxième partie n'explique en rien les choix faits au sein du PADD ainsi que les enjeux et objectifs qui ressortent du diagnostic du territoire. Elle se contente de faire 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. Certains sous-secteurs sont à peine décrits, voire absents (Ngv pour l'accueil des gens du voyage, UCx pour la réhabilitation de la cave coopérative et Aa par exemple). Autre exemple : l'investissement de certains secteurs pour y développer des activités particulières n'est pas justifié. C'est le cas de l'extension de la maison de retraite ou des équipements sportifs qui sont étendus de manière très importante sans que votre rapport n'en explique le besoin. De même, de nombreux parkings et espaces de stationnement sont programmés, notamment par l'intermédiaire d'emplacements réservés sans que leur besoin ne soit justifié, le diagnostic du territoire ne pointant pas de difficultés particulières liées au stationnement.

Si le règlement graphique localise, par l'intermédiaire d'emplacements réservés, les deux itinéraires de contournements est et ouest de la commune, ces derniers ne sont pas justifiés dans le rapport de présentation qui ne fait que répéter les éléments avancés dans le PADD, sans préciser les raisons qui ont conduit à retenir ces tracés particuliers ni leurs impacts sur le paysage ou les espaces agricoles et naturels.

De manière générale, les impacts des zonages retenus seront également à développer au sein de la partie justification, en particulier pour les espaces agricoles et naturels qui seront investis : secteurs de développement de l'habitat, extension des équipements sportifs ou scolaires,...

2 - Les secteurs qu'il est proposé d'investir à court terme (zone 1AU et AUi) et à plus long terme (zones Aa) ne sont pas adaptés et devront être retravaillés

Les secteurs que vous proposez d'ouvrir à l'urbanisation (zones 1AU pour un total de 2,2 ha) sont présentés de manière très générale avec des précisions apportées simplement sur le nombre de logements nouveaux induits. Comme indiqué dans le point 1 ci-dessus, il est attendu, au sein du rapport de présentation, une justification précise des zonages mis en place, en particulier de leur localisation.

De plus, les secteurs identifiés ne semblent pas être les plus opportuns en particulier au nord du parc Pichat car, combinés à l'investissement de la zone AUi, ils viennent fermer l'espace urbain et rattacher le hameau de Font-Molaize à l'enveloppe existante. En effet, la qualité paysagère du vallon situé plus à l'ouest sera fortement impactée. Compte tenu de la dimension du secteur, il ne peut être indiqué qu'il s'agit d'une dent creuse, d'autant que le secteur zoné AUi n'est pas encore investi et apparaît également comme de dimensions importantes, sans que le besoin en foncier dédié aux activités économiques ne soit justifié dans votre document. De plus, cette zone 1AU vient enclaver et fragiliser plusieurs parcelles aujourd'hui exploitées, alors que la question des impacts de l'ouverture à l'urbanisation du secteur n'est pas mentionnée. Le choix de l'investissement de ces secteurs en extension urbaine interroge dans le contexte de limitation de

la consommation foncière et de la volonté de la commune, affichée dans le PADD, de préserver les espaces agricoles et à forte valeur paysagère ainsi que de recentrer l'urbanisation sur le bourg.

L'aspect pentu du terrain 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 n'apportent pas de garantie quant à la préservation de ce point de vue.

Vous mettez également en place un zonage « Aa » défini comme « zone agricole inconstructible » (sur le plan de zonage et en préambule de votre règlement) ; ce zonage se révèle être une réserve foncière comme l'indique votre règlement (page 79 : « secteur Aa, actuellement inconstructible, qui a vocation à recevoir prioritairement le développement de l'urbanisation à long terme »). Or, le choix de ce zonage et son emploi ne sont ni expliqués ni justifiés dans le rapport de présentation. Ces secteurs constituent ainsi de futures extensions importantes du bourg, induisant une consommation foncière importante car localisés sur des parcelles plantées en partie et situées dans l'aire de l'AOP Beaujolais. De plus, aucune étude d'impact concernant ces secteurs n'est présente dans votre dossier.

3 - Le règlement ne traite pas du devenir de la cave coopérative et devra être repris sur ce point

La cave coopérative, dont l'activité a aujourd'hui cessé, adopte un zonage spécifique UCx décrit de manière extrêmement succincte dans le rapport de présentation (il est simplement indiqué que le secteur ne peut admettre une opération de logement). Cette zone n'est pas du tout abordée dans le règlement, alors qu'il était attendu une rédaction précise pour y permettre toute activité économique et y interdire la destination de logement.

4 - Le besoin des emplacements réservés mis en place n'est pas justifié et doit être remis en question

De nombreux emplacements réservés sont mis en place induisant une forte consommation foncière pour permettre principalement des espaces de stationnements ainsi que deux itinéraires de contournement du bourg (à la fois par l'est et par l'ouest), sans que leur nécessité ne soit justifiée, notamment sur l'opportunité de réaliser conjointement les deux itinéraires.

Les espaces de stationnements mis en place à proximité des équipements sportifs sont importants (plus de 0,6 ha) sans faire l'objet d'explications, d'autant que le diagnostic du territoire ne pointe pas de difficulté particulière liée au stationnement.

5 - Les zones naturelles et agricoles à forte valeur écologique ne sont pas suffisamment préservées et devront être protégées à l'aide d'outils réglementaires adaptés

Le SRCE identifie sur le territoire un réservoir de biodiversité à préserver ou restaurer correspondant à la vallée de l'Azergues, ainsi que des espaces de bon fonctionnement de cours d'eau comme le Nizy à remettre en bon état. Ces zones sont également identifiées en tant que ZNIEFF de type I ; pourtant elles ne sont pas repérées sur le plan graphique de la commune. De plus, aucun zonage particulier (type Nco) n'est reporté sur la carte pour assurer une protection suffisante de ces espaces. De même, plusieurs zones humides identifiées notamment par l'inventaire départemental dédié ne font pas l'objet de protections particulières.

Votre PADD prévoit la protection des espaces agricoles et notamment viticole, avec en particulier la préservation des sites d'exploitation et la volonté d'éviter l'urbanisation des parcelles exploitées par le vignoble.

Or, la surface en AOP de la commune du Bois d'Oingt est de 378,34 ha, et votre projet fait apparaître une consommation de 7,9 ha d'espace identifié en Appellation d'Origine Protégée (AOP), ce qui dépasse le seuil significatif d'atteinte substantielle de la surface en AOP de 2 % (7,57 ha). Votre projet consomme de l'espace agricole de valeur et il apparaît en contradiction avec les intentions de votre PADD.

6 - Les STECAL ne sont pas suffisamment justifiés et les possibilités de construction qui y sont offertes devront être reprises

Dans votre projet, vous avez identifié 4 STECAL : une zone d'accueil des gens du voyage (Ngv), une zone d'accueil d'équipement public lié aux loisirs/sports/tourisme (Nt), une zone d'activité de garage située dans un secteur agricole (Ah), et une zone d'activité de recyclage, faisant l'objet d'une ICPE, située sur une zone naturelle (Nh).

Pour les STECAL Ah, Nt et Nh, vous n'apportez pas d'information relative à l'étendue de ces zones et celle de leurs développements (occupation actuelle, étendue de la surface consommée dans le projet, règles relatives à la construction d'annexes et extensions souples...). Il est nécessaire de préciser dans votre dossier les justifications de ces choix, 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.

En particulier, pour la zone Nh, celle-ci étant incluse dans la zone rouge extension du PPRI de l'Azergues, il y est interdit toute nouvelle construction et la surface des annexes et des extensions est limitée à 30m² d'emprise au sol. Or, votre règlement est beaucoup plus permissif (45 m² d'emprise au sol pour les annexes, jusqu'à 50 % d'emprise au sol pour les extensions). 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.

Pour la zone Nt, une partie se trouve soumise à des aléas forts liés aux crues et ruissellements : il convient de compléter le STECAL pour s'assurer de ne pas construire dans la partie soumise à ces aléas.

Vous mentionnez dans votre PADD (page 8) la préservation des secteurs à forts enjeux environnementaux, parmi lesquels figure l'Azergues et le ruisseau de Nizy qui sont identifiés comme une ZNIEFF de type 1. Or, parmi les STECAL mentionnés dans votre projet, deux (Nt et Nh) 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.

7 - Les changements de destination identifiés ne sont pas justifiés, ce qui ne permet pas d'apprécier leur pertinence et le respect des critères énoncés par le SCOT

Vous évoquez les changements de destination dans un court paragraphe de votre rapport de présentation (partie justificatif, page 11). Outre un repérage des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, c'est la seule évocation qui en est faite : vous indiquez que des bâtiments n'ayant plus une activité agricole peuvent faire l'objet de changement de destination vers du logement. Or, les changements de destination doivent remplir certains critères (ne pas compromettre la qualité paysagère du site, ni l'activité agricole, ne pas être impactés par les risques géologiques, être accessibles aux réseaux d'eau potable et d'électricité, et être couverts par un poteau incendie en état de fonctionnement). Vous n'indiquez pas si ces conditions sont remplies dans votre dossier, ce qui ne permet pas d'apprécier leur pertinence.

8 - Les risques et aléas mouvements de terrains ne sont pas pris en compte dans le règlement pour les constructions

Si l'étude des mouvements de terrains a été réalisée, elle n'est transmise que de façon partielle au sein du dossier (carte des aléas mentionnée et reportée dans le rapport de présentation mais quasi illisible en page 46, absence de carte de constructibilité). Les différents niveaux d'aléas sont reportés sur le plan de zonage, sans toutefois faire l'objet de prescriptions réglementaires, ce qui permet par exemple d'envisager des constructions en secteurs d'aléas forts.

Autres points nécessitant d'être retravaillés

9 - 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 sans avoir évolué depuis.

Pour le diagnostic du milieu humain, de nombreux chiffres s'arrêtent à la date de 2013, par exemple les données démographiques à partir de la page 63, les données sur l'emploi à partir de la page 70 ou encore les effectifs scolaires indiqués en page 78 s'arrêtant à l'année 2007. L'ensemble de ces chiffres sera à reprendre avec les dernières données.

Le volet agricole du diagnostic est extrêmement succinct et devra être complété avec les données les plus récentes, ainsi que des éléments sur la pérennisation des exploitations existantes.

Pour la deuxième partie du rapport de présentation, plusieurs références sont faites à l'ancien code de l'urbanisme (articles L. 123 et suivants au lieu de L. 151 et suivants) : il conviendra de les reprendre.

10 - Revoir la rédaction des documents comportant des fautes matérielles

Il ressort des différentes pièces du dossier des erreurs matérielles : sur le plan de zonage, un plan d'eau n'est pas mentionné ; dans le rapport de présentation, l'énumération des emplacements réservés est incomplète, il manque définition de l'ER 8... Il sera nécessaire de reprendre et corriger la rédaction des documents du projet.

11 - Reprendre 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 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.

12 - Intégrer les documents concernant la SUP T5 liée à l'aéroport de Villefranche-sur-Saône

Votre dossier présente les Servitudes d'Utilité Publiques (plan et cahier) datées d'avril 2013. Parmi elles, ne figurent pas les SUP T5 "aérodrome de Villefranche-Tarare". Ces documents avaient été transmis par courrier du 22 novembre 2018 à la mairie du Val d'Oingt.

Ces documents devront impérativement être joints au dossier et les éléments de votre projet (plan graphique, règlement) devront être actualisés avec ces données.