



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Lyon, le 15 NOV. 2023

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 de la commune déléguée du Bois d'Oingt, arrêté par délibération du conseil municipal du 18 juillet 2023 et reçu en préfecture le 17 août 2023.

La commune déléguée du Bois d'Oingt s'était dotée d'un plan local d'urbanisme en 2014 qui a été annulé en 2016. Un nouveau projet a été engagé antérieurement à la création de la commune nouvelle du Val d'Oingt (au 1^{er} janvier 2017) et peut donc être mené à terme.

Votre commune fait partie de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées qui s'est dotée d'un plan local de l'habitat approuvé en décembre 2019 et dispose d'un plan climat-air-énergie territorial approuvé le 27 octobre 2021. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale du Beaujolais, en cours de révision, qui l'identifie en polarité 3.

Votre projet n'identifie aucune zone à urbaniser future. Il a par ailleurs reclassé des zones de hameaux en zone agricole ou naturelle et n'a identifié aucun bâtiment susceptible de changer de destination. Il propose une consommation de 4,2 hectares d'espaces naturels et agricoles qui s'inscrit dans l'objectif de diminution de 50 % de ces espaces par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « climat et résilience ».

Il prévoit la création de 178 logements qui s'articule entre un projet de renouvellement urbain sur l'ancienne cave située dans un hameau proche du centre-bourg (environ 30 logements, avec une obligation de 30 % de logements locatifs sociaux), la création d'une résidence autonomie dans le centre-bourg (une cinquantaine de logements dont 20 logements locatifs sociaux), le reste des logements se répartissant entre dents creuses et divisions parcellaires. Une trame de servitude de mixité sociale a été mise en place sur les zones U imposant à toute opération de plus de 4 logements de comporter au moins 1 logement locatif social ou au moins 25 % de la surface de plancher totale à des logements locatifs sociaux. Si la production de logement, dans son ensemble, s'avère supérieure aux objectifs actuels du schéma de cohérence territoriale du Beaujolais, il est à noter qu'elle se localise dans l'enveloppe urbaine et que le projet de résidence autonomie relève d'un équipement à vocation intercommunale.

Monsieur Pascal TERRIER
Maire du Val d'Oingt
1 avenue du 8 mai 1944
69620 LE VAL D'OINGT

Le projet inclut également des emplacements réservés notamment pour du stationnement dont l'un d'eux, situé à proximité de la maison médicale est d'une surface importante (2 315 m²), et un autre, situé à proximité du projet de renouvellement urbain de l'ancienne cave, d'une surface plus modeste (600 m²). Ce besoin en stationnement mériterait d'être davantage détaillé.

Le projet propose la création de 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dont 3 ne sont pas justifiés. En effet, l'activité maraîchère (Nm) et le centre équestre (Ae) relèvent de l'activité agricole ; le développement de ces activités peut se faire sur des terrains agricoles, sans création de STECAL. Quant aux cabanes dans les bois (Nt), il s'agit d'une nouvelle activité ; or, la création d'un STECAL ne peut être justifiée que pour conforter une activité existante.

Les milieux naturels et agricoles de la commune sont bien pris en compte et font l'objet de protections adaptées par l'inscription de zonage agricole et naturel restrictif (Ap et Np) pour des raisons paysagères, ainsi que d'une trame pour préserver les zones humides. Le zonage restrictif (Nco) est inscrit pour protéger les zones naturelles d'intérêt écologiques (ZNIEFF de type I) mais n'interdit toutefois pas les annexes et extensions des bâtiments d'habitation, ni les locaux techniques des administrations et assimilés.

Enfin, l'approche retenue dans ce plan local d'urbanisme en ce qui concerne la gestion du risque inondation n'est pas complète. Il convient de reprendre l'ensemble des aléas conformément au porter-à-connaissance complémentaire du 9 mai 2019 relatif à l'Azergue.

L'analyse de votre projet appelle donc de ma part un avis favorable assorti des réserves suivantes, détaillées dans l'annexe à cet avis :

- étayer le besoin en stationnement à proximité du centre-bourg et de la maison médicale et à proximité de l'ancienne cave,
- supprimer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées inadaptés (Nm, Ae et Nt),
- revoir la prise en compte de l'ensemble des aléas inondation (zones en aléa hydrogéomorphologique résiduel).

L'avis est également assorti de la remarque suivante :

- compléter le règlement des zones urbaine, agricole et naturelle .

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

Pour la Préfète, par délégation,
Le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône

Jean Jacques BOYER

ANNEXE A L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTE DU PLAN LOCAL D'URBANISME Du BOIS D'OINGT

Réserves

Réserve 1 : supprimer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ae, Nm, et Nt.

Votre projet identifie 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour l'agrandissement d'un garage ne pose aucun problème. En revanche, l'activité maraîchère (Nm) et le centre équestre (Ae) relèvent de l'activité agricole ; le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées n'est pas l'outil adapté. Quant aux cabanes dans les bois (Nt), il s'agit d'une création d'activité. De plus, les aménagements nécessaires pour installer l'activité et le flux de déplacement induit par cette activité viennent en contradiction avec la volonté de protéger le milieu naturel.

C'est pourquoi il conviendra de retirer ces trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Réserve 2 : justifier les besoins en stationnement sur la commune.

Parmi les emplacements réservés du projet, l'un d'eux concerne la création d'un parking rue Peignaux Dame, à proximité de la maison médicale. Cette dernière disposera de son propre espace de stationnement ce qui peut interroger sur la nécessité de créer un emplacement réservé d'une telle superficie. Un autre emplacement pour du stationnement se situe à proximité de l'ancienne cave. Or la réhabilitation de cette friche doit inclure le stationnement en lien avec les logements prévus dans le projet. Aussi, les besoins en stationnement devront être justifiés en s'appuyant sur une réflexion sur la mobilité et le stationnement, à l'échelle communale.

Réserve 3 : revoir la prise en compte de l'ensemble des aléas inondation.

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation de la vallée de l'Azergues est bien présenté dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme avec les définitions des différentes zones à prendre en compte (zone rouge, rouge extension, bleue et blanche). Les principes de gestion du risque inondation sont repris dans le règlement du plan local d'urbanisme pour le cas des zones d'aléa fort et d'aléa faible à moyen. Par contre, le cas des zones en aléa hydrogéomorphologique résiduel (aléa HGM) n'est pas traité conformément au porter-à-connaissance complémentaire du 9 mai 2019.

L'approche retenue dans ce plan local d'urbanisme en ce qui concerne la gestion du risque inondation n'est pas complète. Il convient de reprendre l'ensemble des aléas. Pour rendre plus aisée l'application de la règle la plus contraignante, le plan local d'urbanisme pourrait disposer d'une carte de zonage du plan de prévention des risques naturels d'inondation approuvé de 2008 sur laquelle serait superposée la carte des nouveaux aléas suivant les dispositions du porter-à-connaissance complémentaire de 2019. Elle permettra ainsi de mettre en évidence à la fois les prescriptions du plan de prévention des risques naturels d'inondation de 2008 approuvé et les dispositions du porter-à-connaissance sur la gestion du risque inondation avec les nouveaux aléas.

Remarques

Remarque 1 : compléter le règlement des zones urbaine, agricole et naturelle.

Votre projet de règlement prévoit pour les zones UB un retrait des constructions de 10 mètres lorsque la limite séparative jouxte la zone agricole. Cette règle devra être étendue à l'ensemble de la zone urbaine, englobant les zones UC et UA également.

Il prévoit un zonage spécifique (Nco) pour protéger les enjeux environnementaux (ZNIEFF de type I), mais il n'interdit, ni les annexes et extensions des bâtiments d'habitation, ni les locaux techniques des administrations et assimilés. Ces restrictions devront être ajoutées dans le règlement de ce zonage.

Quant au règlement des zones A et N, il ne limite pas suffisamment les conditions pour les locaux techniques qui devront être limités à la seule exploitation et/ou à la gestion des réseaux et services publics.

Observations

Observation 1 : sur le respect d'une part de 22 % de logements abordables.

Il conviendrait de vérifier que les dispositions prévues pour favoriser la réalisation de logements sociaux, dans les orientations d'aménagement et de programmation, permettent d'atteindre une part de 22 % de logements abordables soit 28 logements, avec un objectif qualitatif de 17 logements de type PLUS et 6 logements de type PLAI.

Observation 2 : sur la compatibilité avec le plan climat-air-énergie territorial.

Il n'est pas fait référence au plan climat-air-énergie territorial de la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées, ni dans les documents supra (page 13) alors que le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le plan climat-air-énergie territorial, ni dans la partie « énergie ». En particulier, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre sont-elles en accord avec le plan climat-air-énergie territorial ?

En termes d'enjeux (page 84), l'importance du développement des énergies renouvelables est soulignée mais l'enjeu est également de diminuer les consommations d'énergie, particulièrement dans le secteur résidentiel et des transports.

Observation 3 : sur la pérennité de la ressource en eau.

Le rapport de présentation présente une analyse des perspectives d'accueil de population au regard de la ressource en eau actuelle et future. Si les besoins sont couverts jusqu'en 2030, l'étude révèle toutefois qu'il risque d'atteindre sa limite, notamment en cas de situation exceptionnelle, en jour de pointe, et dans le cas où toutes les interconnexions de secours seraient sollicitées. À ce titre, le projet d'aménagement et de développement durable ne prévoit pas d'objectifs visant à assurer la pérennité de la qualité de la ressource en eau et sa disponibilité au regard de la population à accueillir.

Observation 4 : sur le règlement.

La révision du plan de prévention des risques naturels d'inondation a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 03/01/2019 et non de 2014 comme indiqué à la page 8/116.

Le règlement du plan local d'urbanisme précise que le porter à connaissance du risque inondation de l'Azergues et des nouveaux aléas date de 8 mars 2018. Or, un porter-à-connaissance complémentaire en date du 9 mai 2019 remplace celui du 8 mars 2018.

En matière de pollutions atmosphériques, pourraient être intégrées des prescriptions permettant de traiter les interfaces entre les activités non compatibles, par exemples sur le positionnement des activités industrielles polluantes de telle sorte que les vents dominants ne rabattent pas les polluants sur les secteurs résidentiels, une zone tampon entre les espaces agricoles et les espaces constructibles pour limiter l'exposition aux phytosanitaires.

En matière de qualité des sols, pourraient être intégrées des prescriptions sur la nécessité de réalisation d'études des sols et potentiellement de réalisation de mesures de dépollution ou de confinement sur les parcelles concernées par un site référencé dans la base de donnée CASIAS avant un changement de destination afin que ces dernières soient opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions sur le territoire communal.

En matière de protection contre le radon, pourraient être intégrées des prescriptions relatives à l'étanchéité et au renouvellement de l'air des bâtiments afin que ces dernières soient opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions sur le territoire communal.

