



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Affaire suivie par : Véronique Audebrand

veronique.audebrand@rhone.gouv.fr

Tél : 04 78 62 53 28

Fax : 04 78 62 54 94

Lyon, le 17 OCT. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Val d'Oingt

1 avenue du 8 mai 1945

Le Bourg

69620 VAL D'OINGT

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Le Bois d'Oingt

Réf. : L-9300S/EL/VA

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Bois d'Oingt arrêté par délibération du 9 juillet 2019.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 7 octobre 2019.

La commune déléguée du Bois d'Oingt est identifiée par le SCoT du Beaujolais comme commune de polarité 3, c'est-à-dire un pôle de proximité situé dans l'aire d'influence des pôles structurants.

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.

Votre projet prévoit comme objectif principal « d'infléchir le développement futur pour conserver une dynamique qui doit d'abord servir à conforter le rôle historique de pôle de service du cœur urbain du Bois d'Oingt au sein d'un espace agricole, naturel et paysager de qualité », et doit se traduire par une protection des espaces naturels agricoles et forestiers et du cadre paysager ainsi que par la maîtrise de la consommation de l'espace, la diversification de l'offre de logement et le développement de l'activité économique et commerciale.

En préambule, il convient de noter que le présent avis est **un avis conforme**. La surface en Appellation d'Origine Protégée (AOP) de votre commune est de 378,34 hectares et votre projet fait

apparaître une consommation de 7,9 hectares d'espaces identifiés en AOP, ce qui dépasse le seuil significatif d'atteinte substantielle de la surface en AOP de 2 % (7,57 hectares).

En tout premier lieu, votre dossier n'apporte que peu de justifications sur les enjeux et les choix de développement retenus et déroge en ce sens aux exigences du code de l'urbanisme (article L. 151-4 indiquant que tout choix du PLU doit être justifié).

Ainsi, votre projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de secteurs non encore investis aujourd'hui sans en expliquer le choix, des emplacements réservés pour de nombreux stationnements et deux déviations sans apporter la preuve du besoin, plusieurs STECAL en zone agricole et naturelle sans les justifier ni en présenter les impacts sur les activités agricoles et naturelles. De manière générale, la deuxième partie du rapport de présentation dédiée aux justifications 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.

Le projet prévoit la production de 110 nouveaux logements. Ce nombre total de logements dépasse le potentiel de constructibilité de la commune au titre des objectifs du SCoT sur la période 1999-2030 aujourd'hui quasiment atteint ; cependant, s'agissant de la reprise du projet de 2014, les services de l'État et du SCoT du Beaujolais ont donné leur accord pour reprendre dans ce nouveau projet de PLU initié en 2016, le chiffre retenu dans le projet précédent. La production de ces 110 logements consomme 4,2 hectares :

- 84 logements sur 2,1 hectares en secteur 1AU faisant l'objet d'OAP,
- 26 logements individuels sur 2,1 ha en dents creuses.

La réalisation de 26 logements sur une surface de 2,1 ha est assez faible ; elle repose sur le principe d'un taux de rétention de 50 %, qui apparaît élevé compte tenu de la pression foncière existante sur la commune. Le potentiel en dents creuses devrait être revu à la hausse en réduisant ce coefficient de rétention.

Les secteurs 1AU, sur lesquels est prévue la construction de 84 logements, ne peuvent pas être identifiés comme des dents creuses, du fait de leur superficie : il s'agit plutôt de secteurs en extension urbaine qui, en jouxtant la zone d'activité voisine (AUi), viennent relier le hameau de Font-Molaize au bourg. En refermant ainsi l'espace du bourg, votre projet vient enclaver des parcelles entre le tissu urbain existant, les investissements futurs et le parc communal. Votre dossier n'apporte pas d'éléments pour expliquer ce choix qui a un impact fort pour l'agriculture et pour le paysage dans le contexte de limitation de la consommation foncière et de la volonté de la commune, affichée dans le PADD, de préserver les espaces à forte valeur paysagère.

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, pouvant induire une consommation foncière élevée. De plus, ces parcelles sont en partie plantées et situées dans l'aire de l'AOP Beaujolais, aucune étude concernant l'impact de ces secteurs sur l'activité agricole n'est présente dans votre dossier.

Le projet prévoit également une zone d'activité (AUi, qui fait également l'objet d'une OAP) d'une superficie de 2,3 hectares dont 1,5 hectares en extension. Cette extension est effectivement prévue par le SCoT du Beaujolais ainsi que le schéma de développement économique de la

Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées ; cependant sa dimension s'avère importante et les besoins en surfaces supplémentaires dédiées aux activités économiques ne font l'objet d'aucune justification dans le dossier. De plus, cette zone vient fermer le paysage et il n'y a aucune étude d'impact de l'investissement de ces zones sur les secteurs agricole et naturel.

Dans votre dossier, se pose également le problème de la cave coopérative : en cessation d'activité et éloignée du centre-bourg, sa réhabilitation en logements n'est pas envisageable. Aussi, un zonage UCx a été mis en place pour interdire le logement. Or ce dernier n'est pas repris dans le règlement de la zone UC, ce qui entraîne la possibilité d'y créer des logements. Il est donc nécessaire de revoir le règlement sur ce point.

De nombreux emplacements réservés sont mis en place pour permettre principalement des espaces de stationnements ainsi que deux itinéraires de contournement du bourg sans que leur nécessité soit justifiée. Les espaces de stationnements mis en place à proximité des équipements sportifs sont importants (plus de 0,6 ha) sans être justifiés, d'autant que le diagnostic du territoire ne pointe pas de difficulté particulière liée au stationnement. Quant aux itinéraires de contournement du bourg (de manière intégrale à l'est et pour quelques tronçons à l'ouest), l'explication du choix, du besoin concomitant de deux itinéraires et de la localisation n'est pas développée dans le rapport de présentation.

Votre PADD a également identifié des secteurs à forts enjeux environnementaux à prendre en compte et à protéger : 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 reportées sur le plan graphique de la commune à l'aide d'outils réglementaires pour en assurer une protection suffisante.

Dans votre projet, vous avez identifié quatre 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 au nombre d'extensions et d'annexes possibles et 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 forts.

Vous mentionnez dans votre PADD (page 8) la préservation des secteurs à fort 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 au sein de votre document.

Le projet prévoit également 9 changements de destination : ils sont évoqués dans un court paragraphe de votre rapport de présentation (partie justificatif, page 11). Aucune justification n'est fournie sur le nombre de logements induits, ni sur les éventuels impacts sur les secteurs agricoles et la qualité paysagère du site, ni sur leur accès aux réseaux.

Par ailleurs, le règlement de votre projet de PLU prévoit des extensions et des annexes d'habitation en zones A et N, mais qui ne respectent pas certains des critères imposés par l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme : les conditions d'emprise au sol des extensions et les conditions d'emprise et de densité des annexes devront ainsi être définies.

Au regard des éléments présentés, et du fait de l'absence de justification et d'explications des enjeux dégagés dans votre projet, la commission a émis **un avis défavorable sur le projet**, et vous invite à retravailler les points suivants :

- La justification des choix retenus pour l'évolution de votre commune.
- Les choix de développement envisagés autour du bourg.
- Les projets de contournement et d'emplacement réservés pour le stationnement.
- Le règlement pour traiter du devenir de la cave coopérative (UCx).
- Les outils réglementaires pour préserver les zones naturelles et agricoles à forte valeur écologique (ZNIEFF de type I, corridors écologiques d'intérêt régional ou local, zones humides).
- La justification des changements de destination.
- Les STECAL pour limiter les possibilités de construction qui y sont offertes et apporter des compléments de limitation de leur impact pour ceux situés en ZNIEFF de type 1.
- La rédaction du règlement pour la réalisation d'annexes et d'extensions en zone agricole et naturelle.
- La prise en compte et l'intégration des risques et aléas dans le règlement pour les constructions.

Il sera nécessaire de procéder à une reprise en profondeur de votre document, qui visera notamment à vous interroger sur les développements envisagés du bourg dans une recherche de développement équilibré visant une limitation de la consommation foncière de votre territoire.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique si vous faites le choix de lancer cette étape.

Pour le Préfet,
Le secrétaire général adjoint de la
préfecture
Président de la CDPENAF,



Clément VIVÈS