Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Lyon, le 07 AVR. 2020

Monsieur le Maire,

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 déléguée de Le Bois d'Oingt arrêté par délibération du 14 janvier 2020.

À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 9 mars 2020.

La commune déléguée de Le 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 ou des pôles d'accueil et qui peut disposer de possibilité de rabattement vers des transports en communs.

La commune s'était dotée en 2014 d'un PLU, issu de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols. Ce PLU a cependant été annulé le 23 novembre 2016.

Un nouveau projet de révision du PLU, reprenant les éléments de celui de 2014, a été arrêté en 2019 et présenté devant la CDPENAF du 7 octobre 2019. Cette dernière avait alors rendu un avis défavorable motivé principalement par l'absence de justification des choix d'investissement et par une grande consommation foncière actuelle et future, liée notamment à l'extension de la zone d'activités économiques qui venait générer une importante dent creuse en refermant l'enveloppe urbaine.

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

Cet avis était conforme compte-tenu des importants investissements réalisés sur des secteurs d'appellation. La CDPENAF vous avait alors invité à retravailler de manière approfondie le dossier si besoin en lien avec les services de la DDT du Rhône et de reprendre notamment le projet urbain pour définir de nouvelles modalités d'investissement du nord-ouest du bourg.

Le nouveau projet, arrêté le 14 janvier 2020, s'appuie fortement sur le précédent projet puisque seuls quelques changements substantiels ont été apportés. Certains points soulevés dans le précédent avis de la CDPENAF ont été retravaillés sans remettre en question le projet. A titre d'exemple, seule une phrase mineure du PADD a évolué, ce dernier n'ayant par ailleurs pas été mis en cohérence avec les évolutions apportées aux autres pièces du dossier.

La commune déléguée du Bois d'Oingt affiche toujours le souhait d'investir le secteur nord-ouest du bourg avec la réalisation de l'extension de la zone d'activité. Or cette zone vient toujours fermer l'enveloppe urbaine et générer une dent creuse importante (adoptant désormais un zonage naturel par suppression de la zone à urbaniser prévue précédemment). Le projet de contournement ouest, bien que ne faisant plus l'objet d'emplacements réservés, est maintenu dans votre projet et son principe est inscrit sur le plan de zonage. Les justifications complémentaires apportées restent minces, notamment sur le choix des secteurs à investir.

À l'issue de son analyse, la commission a émis un avis défavorable sur le projet de PLU, les évolutions apportées n'étant pas substantielles et ne permettant pas d'obtenir un projet moins consommateur de foncier et correctement justifié. La suite du présent avis expose les motifs ayant conduit à cet avis défavorable. Celui-ci sera cependant simple compte-tenu de la réduction de l'investissement de secteurs en Appellation d'Origine Protégée (AOP).

En termes d'habitat, votre projet retient la production de 115 logements pour une consommation affichée de 4 hectares :

- 65 nouveaux logements collectifs et groupés sur 1,2 hectare en secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au nord-ouest du bourg,
- 38 nouveaux logements individuels sur 2,8 hectares au sein des dents creuses,
- 12 logements issus de changements de destination.

La réalisation des 38 logements en dents creuses repose sur le principe d'un taux de rétention de 30 %, qui, bien que réduit par rapport à celui appliqué dans le premier projet (50%), reste trop élevé compte tenu de la pression foncière existante sur la commune. Ainsi votre projet estime que seulement 2,8 ha de dents creuses seront investis mais l'intégralité des 4,2 ha de potentiel en dents creuses identifié adopte un zonage urbain, ce qui permet dans les faits l'investissement de la totalité de ce potentiel et donc une production de logement plus importante. Ce coefficient de rétention foncière doit être revu à la baisse, ce qui réduira la nécessité d'investir de nouveaux secteurs.

L'investissement de l'ouest du bourg se traduit par la réalisation de deux secteurs en OAP pour de l'habitat (contre 3 dans le projet précédent), l'extension de la zone d'activités économiques ainsi que le contournement ouest de la commune, bien que celui-ci soit inscrit comme intention (à l'aide d'un fléchage sans légende) mais ne fasse plus l'objet d'un emplacement réservé. Le nouveau projet d'arrêt n'apporte pas d'éléments justificatifs supplémentaires pour expliquer le choix des secteurs investis pour l'urbanisation de ce secteur nord-ouest du bourg. Les choix d'aménagements semblent faits selon une logique de desserte routière avec des investissements de part et d'autre du principe de contournement souhaité.

Le dossier ne fait pas ressortir de réflexion approfondie sur l'investissement de ce secteur. En l'état, le nouveau projet reprend simplement les mêmes choix que le précédent sans fournir d'éléments complémentaires d'analyse et de justification.

Comme indiqué plus haut, la zone AUi dédiée aux activités économiques est maintenue, comme dans le précédent projet (zone de 2,1 ha dont 1,5 ha en extension de l'existant). Cette zone est prévue par le SCOT du Beaujolais ainsi que le schéma de développement économique de la CCBPD. Cependant sa justification reste peu développée dans le dossier notamment en termes de besoins locaux et du choix de l'emplacement retenu, venant fermer l'enveloppe urbaine et enclaver une zone adoptant un zonage naturel mais induisant son investissement à plus long terme, d'autant qu'elle est traversée par le principe de projet de contournement ouest de la commune. Cette zone AUi empiète sur du terrain agricole et vient impacter de manière très forte le paysage en supprimant la coupure d'urbanisation existante Est/Ouest au sud de l'actuel supermarché. Cette composante paysagère n'est que peu prise en comte puisque seules quelques plantations figurent désormais en frange extérieure de l'OAP correspondante. La présence de risque de ruissellement a cependant été prise en compte dans le nouveau projet avec notamment la création d'un bassin de rétention

La réflexion et les choix en termes de projets de voiries sont insuffisamment explicités dans le dossier. La surface des emplacements réservés correspondant a été revue à la baisse (0,32 hectare contre 1,55 hectare précédemment), bien que les itinéraires de contournement par l'ouest et par l'est apparaissent toujours pleinement au sein du PADD. Outre ceux liés aux voiries, de nombreux emplacements réservés sont mis en place pour créer de nouveaux espaces de stationnement sans que le projet n'apporte d'élément justificatif sur le besoin correspondant ni de précision sur le nombre de places créées. Les surfaces de certains emplacements de stationnements proches des équipements sportifs ont été revues à la baisse.

Concernant les activités agricoles, les données présentées dans le rapport de présentation datent de 2010 et témoignent d'une activité principalement orientée vers la viticulture ainsi que l'élevage de manière plus marginale. Comme l'ensemble des communes du Beaujolais, l'activité agricole a connu un fort recul au cours des dernières décennies. Il serait pertinent de disposer de données actualisées sur cette thématique comme cela avait été demandé lors du précédent arrêt. La cave viticole, dont l'activité a cessé, fait l'objet d'un zonage dédié UCx qui désormais permet réglementairement toute activité autre que le logement.

Concernant les changements de destination, votre commune se situe au sein du secteur des coteaux viticoles identifiés par le SCoT du Beaujolais aussi les changements de destination ne sont pas décomptés du potentiel de logement. Votre projet prévoit désormais 12 changements de destination contre 9 dans le précédent arrêt. La présentation de ces bâtiments est très laconique et n'apporte aucune information sur le nombre de logement induit, ni sur la qualité patrimoniale des bâtiments repérés, ni sur les raccordements aux réseaux, ni sur les impacts éventuels sur les secteurs agricoles et paysagers, certains changements de destination prenant place à proximité immédiate de vignes.

Les espaces naturels remarquables, présent en nombre sur votre territoire (ZNIEFF de type I, zones humides, corridors écologiques d'intérêt régional ou local), font désormais l'objet d'un zonage dédié Nco les rendant inconstructibles et assurant ainsi leur préservation. Il est cependant nécessaire d'étendre ce zonage à la ZNIEFF de type I des carrières de Légny qui n'adopte en l'état qu'un zonage naturel simple.

Votre projet prévoit cinq STECAL différents : 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), une zone d'activité de recyclage, faisant l'objet d'une ICPE, située sur une zone naturelle (Nh), et une zone présentant un intérêt paysager (Ap) autour deux secteurs (chapelle Saint-Roch et château de Tanay). Des évolutions sont attendues pour 3 d'entre eux :

- le STECAL Nh permet en l'état des extensions des bâtiments jusqu'à 50 % de leur emprise au sol ainsi que la création d'annexes jusqu'à 45 m² ; ce sous-secteur est cependant situé en zone rouge extension du PPRNi de l'Azergues qui interdit toute extension et limite à 30 m² les extensions possibles ; prenant place de plus dans une ZNIEFF de type I, il convient d'apporter des éléments sur la non dégradation des milieux comme demandé par le SCOT du Beaujolais ;
- le STECAL Nt, a été réduit en prenant désormais en compte les aléas de ruissellement forts. Mais le PLU n'apporte toujours pas de précision sur le projet d'aménagement souhaité. Ce sous-secteur prenant place dans une ZNIEFF de type I, il convient également d'apporter des éléments sur la non dégradation des milieux comme demandé par le SCOT du Beaujolais. A noter cependant que le développement de ce STECAL va à l'encontre du choix affiché de protéger les espaces environnementaux à enjeux dans le PADD ;
- le STECAL Ah laisse la possibilité d'étendre le bâti existant jusqu'à 50 % de son emprise au sol et de réaliser des annexes jusqu'à 45 m² sans limiter le nombre total d'annexes. Ce point est à faire évoluer.

Concernant les possibilités d'annexes et d'extensions en zones agricoles et naturelles, le règlement de votre projet de PLU ne prévoit pas un encadrement suffisamment strict. Il doit ainsi être complété sur certains des critères imposés par l'article L151-12 du code de l'urbanisme tels les conditions d'emprise au sol des extensions et les conditions d'emprise et de densité des annexes, la surface de plancher initiale et le nombre total d'annexe (trop élevé en l'état).

En synthèse, la commission vous invite à retravailler votre dossier sur les points suivants en parallèle d'une réflexion approfondie sur votre projet urbain pour le développement sur secteur ouest du bourg :

- la justification des choix retenus pour l'évolution de votre commune,
- le développement envisagé des secteurs à investir,
- la justification des besoins relatifs aux emplacements réservés (stationnement et contournement),
- la justification des changements de destination,
- la reprise des STECAL Nh, Nt et Ah,
- la rédaction du règlement pour la réalisation d'annexes et d'extensions en zone agricole et naturelle.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

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

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

Clément VIVÈS