

Commission PLU du Bois-d'Oingt

Réunion du 8 septembre 2010

Mes premières remarques : contexte général

Ces remarques se rapportent au projet tel qu'il était en 2010. Depuis cette date le contexte a changé. Mais les remarques générales restent valables.

1 - **Diffusion des documents** : je confirme que les membres de la commission, y compris les élus, dont les adjoints, **n'avaient pas, ce 8 septembre 2010, le texte du PADD** présenté lors de la réunion publique du 18 mai 2010. Ce texte n'était pas (?) dans le dossier disponible pour le public à la mairie ni sur le net.

Ils ne disposaient d'ailleurs d'aucune version récente, depuis le texte présenté en conseil municipal du 8 juin 2009. (cf. mes remarques précédentes de 2009 réclamant ce texte...Jamais reçu...). Il nous était donc difficile de suivre l'exposé de Mlle Pelletant à l'écran, sur les orientations d'aménagement. Depuis ce texte a été mis en ligne sur le site de la commune.

2- **Les chiffres** : Après avoir confronté sur une version que j'ai imprimée, quelques chiffres donnés dans cette séance du 8 septembre 2010 et ceux figurant dans la version du 18 mai du PADD, je confirme ma remarque sur le nombre d'hectares mentionnés par Mlle Pelletant.

Il y a sous évaluation des potentiels de construction des zones UB et UH . Or ce sont ces zones qui continuent, actuellement, à voir se déposer les demandes de permis de construire dans les lotissements en cours, ou lors de divisions de parcelles.

3 - les logements sociaux :

Rappel du bilan du PADD : le SCOT prévoit pour Le Bois-d'Oingt 53 logements sociaux à construire entre 1999 et 2030. Mais 27 logements sociaux ont déjà été construits entre 1999 et 2009 (soit 51 % des logements réalisés sur 33% de la période) .

Remarque : là aussi, la commune a pris de l'avance. Elle peut donc attendre ou non les dernières années du PLU pour réaliser la suite.

Il n'en reste plus que 26 à faire d'ici 2030, soit **seulement 14 à prévoir dans le PADD** jusqu'en 2023. Il en restera 12 à réaliser entre 2023 et 2030.

4 - **Les schémas d'aménagement** doivent concerner tous les projets **de plus de 2500 m2** de foncier (donc de terrain) . Il en manque.

5 - La zone ouest (2AU)

Le schéma préparé par l'OPAC en 2007 prévoyait bien 2 hypothèses. L'une de ces hypothèses prévoyait 62 logements individuels ou groupés avec une densité de 24 logements à l'hectare..

Mais la commune a transféré plus de 4000 m² en zone artisanale, à déduire des m² disponibles pour l'habitat (équivalent de 9 logements en moins).

La proposition d'aménagement de cette zone ainsi réduite, qui nous a été faite le 8 septembre 2010, est de 55 logements avec une densité de 26,6 logements à l'hectare. Elle est la copie conforme du projet de l'OPAC (hypothèse 1.).

Elle est donc beaucoup trop dense et sans aucun rapport avec les 14 logements sociaux nécessaires.

Si la commune maintient cette zone, il lui faudra interdire à la construction tous les terrains qu'elle ne maîtrise pas en zone UB et UH.

6 - Protection des murs en pierres dorées. L'habitat situé sur le long de la rue Peignaux-Dames est typique des constructions de village du début du XIX^e siècle avec les façades sur rue et à l'arrière un terrain clos de murs. Obligation de conserver ces murs.

7 - La circulation

Ajouter 55 + 8 logements et agrandir la zone commerciale et artisanale dans cette zone en repoussant de 20 ans la voie nécessaire pour contourner le centre, constitueraient une erreur majeure.

La liaison piétonne entre la rue Peignaux-Dame et le collège, rue Jacques Cortay existe, il n'y a pas nécessité d'en créer une nouvelle.

La liaison routière de proximité entre le Chemin « Rivière de la Cour » et la rue Peignaux-Dame existe. On peut l'améliorer.

Il faut faire le nécessaire pour pouvoir en urgence et priorité réaliser la nouvelle route de liaison entre le rond-point du collège et le carrefour de Font-Molaize.

Si on ne le fait pas, il faut repousser dans le temps, au prochain PLU, le développement de l'habitat de cette zone et de la zone artisanale.

8 – protection du paysage : zone artisanale

La zone artisanale située Chemin Rivière de la Cour est disposée sur les plans sur 2 niveaux de construction, le 2^e niveau étant plus haut sur le terrain en pente et donc très visible de partout. De plus ces constructions pourront atteindre 10 à 11 mètres de haut. Il avait pourtant été entendu que cette zone resterait discrète pour ne pas trop gêner dans le paysage. En compensation l'extension sur l'autre côté du Chemin Rivière de la cour avait été prévue.

Mais si on cumule les deux handicaps il n'y a plus aucune logique.

A faire figurer aussi les consignes d'aménagement du Chemin Rivière de la cour (plantations d'arbres, trottoirs, aménagements autour de la source et du petit lavoir...) prévues elles aussi.

8- Protection du patrimoine : demeure ancienne.

La propriété située avenue du 8 mai 1945, en face de la mairie date du XVII^e ou début XVIII^e siècle.

Les consignes de constructibilité doivent protéger les arbres, mais aussi les points de vue depuis la route sur ce bâtiment. Prendre conseil de l'architecte du CAUE pour éviter les erreurs faites précédemment (la Maison du Département qui cache la Mairie, l'immeuble vers la boulangerie qui dissimule entièrement la maison Pichat.)

Depuis cette date, le terrain a été vendu, les arbres supprimés en grande partie et deux maisons construites.

9 . La Maison de retraite

IL faudrait profiter de la disponibilité des terrains situés en-dessous de la Maison de retraite et que le propriétaire veut vendre, pour aménager des espaces verts.

L'intérêt collectif doit primer sur l'intérêt individuel et financier du propriétaire des terrains.

Depuis cette date, le terrain a été vendu, des maisons sont en cours de construction ou achevées et aucun terrain n' été acheté par la commune pour agrandir les espaces verts de la Maison de retraite.

9 – Terrain Guty du Chemin de Chanteperdrix

Dans les orientations d'aménagement, la densité proposée est de 24 logt/ha, plus importante que pour des immeubles. Pour des maisons groupées, la commission a prévu 14 logements / ha.

Depuis cette date le chantier a débuté avec 42 logements à l'hectare).

Prévoir un rond-point pour le croisement avec la rue du 11 Novembre 1918.

10 – Parkings

Insuffisance de parkings publics prévus vers les nouvelles constructions.

Prévoir des emplacements pour des parkings en entrée de village et dans le centre pour libérer les placettes.

Ex : parcelle vers GTE pour desservir le quartier proche et le Clos Pichat

Depuis cette date, l'autorisation d'aménagement a été signée par le maire pour deux maisons et une maison a été construite en août 2013, au ras du mur de clôture du parc..

Ex : Av. Jean Goujon : prévoir un parking public pour les problèmes de stationnement de la mairie, de l'Ecole de musique, du quartier ancien. Prime sur les avantages de l'alignement. Le petit immeuble peut être implanté en retrait. Respecter les platanes.

Depuis cette date le permis de construire pour un immeuble de 15 logements en bordure de l'avenue a été signé. Le promoteur semble avoir des difficultés pour la réalisation et la vente.

Marie-France Rochard 13 septembre 2010