

Mes réactions au CR de la réunion PLU du 3 novembre 2010

Ce texte ne reprend pas les objections déjà faites pour le CR du 13 octobre

ou pour les CR précédents qui restent bien évidemment valables.

*Nous n'avons pas assisté à cette réunion qui s'est tenue en commission restreinte. Les textes surlignés en jaune sont des remarques ou réponses que j'ai ajoutées.*

*Discussion : La commission souhaite modifier la hiérarchisation des zones AU :*

*° la zone du bourg ouest passe de 2AU à 1AU. Les élus précisent qu'il y a 5 propriétaires dont la commune*

*° la zone entre le collège et Agri Sud-Est passe de 1AU à 2AU car les élus considèrent qu'il y a plus d'enjeux à développer le bourg Ouest que ce secteur.*

*M. Prost demande pourquoi la zone UI est prévue de part et d'autre du chemin Rivière de la Cour, y a-t'il des demandes ? M. Trincat répond que deux artisans souhaiteraient s'installer sur la commune, mais les terrains en UI n'appartiennent malheureusement pas à la commune.*

- Les deux artisans en question ont besoin de 500 m<sup>2</sup> de terrain chacun et les bâtiments artisanaux pourraient très bien être jumelés pour gagner de la place.

*Leur demande ne justifie pas une création si importante de zone.*

*M. Prost pense qu'une hauteur de 10-11 mètres est trop importante pour une zone artisanale au Bois d'Oingt.*

- Quelle suite est donnée à ces remarques ?
- J'y ajoute que cette zone est très mal située dans le village, sur un coteau, et sans bonne desserte de voirie. Elle va amener dans une zone de villas une circulation de poids-lourds.

#### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU BOURG OUEST

*Discussion : Messieurs Trincat et Chaverot considèrent qu'il vaudrait mieux intégrer les fonds de jardins à l'aménagement d'ensemble de la zone 1AU du Bourg Ouest.*

- Opposition déjà exprimée. Mesure inutilement contraignante. Pourquoi ne pas mettre toutes les parcelles de Font-Molaize dans cette zone AU ?

*N'est-il pas étonnant que ce zonage soit repris tel quel que dans le projet de M. Charvet ? en 2007 ? Trois ans déjà de perdus !*

*En effet, le zonage UA ? admet une possibilité de constructions, éventuellement dense, à l'arrière des constructions existantes, sans condition d'aménagement d'ensemble mais aussi des annexes et des piscines.*

- Je ne comprends pas cette phrase. ...En zone d'aménagement général, les propriétaires actuels qui ne veulent pas vendre leur jardin, ne peuvent rien construire ni une terrasse ou un balcon, ni une piscine, garage, ou abri de jardin...
- Voir p.6 des orientations d'aménagement : « les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble découpant éventuellement l'urbanisation en plusieurs tranches. Le secteur des fonds de jardin pourra être urbanisé dans une tranche décalée dans le temps ».
- Nous sommes donc bien condamnés à ne rien pouvoir faire dans nos jardins.
- Rappel : demande de considérer l'aspect patrimonial de cet ensemble, des murs en pierres dorées à conserver.

*Melle Pelletan propose de prévoir un secteur sur ces fonds de jardins de manière à différer leur aménagement dans le temps par rapport au reste de la zone 1AU.*

- C'est ce que prévoyait l'OPAC et que nous refusons.

*Il ne faudrait pas que l'intégration de ces quelques parcelles bloque l'urbanisation de toute la zone.*

- **Bien vu.**

*Ainsi, Melle Pelletan suggère la mise en place d'un secteur 1AUa qui permettra la réalisation d'une nouvelle (et ultime) tranche d'urbanisation de ce secteur qui devra être cohérente avec le reste de la zone 1AU.*

- **Refusé solution inutile**

*M. Durdilly ajoute que cette nouvelle voie va desservir le collège et que souvent les gens se garent dans la rue ; ainsi il considère que l'hypothèse 1 est plus adaptée car elle permet d'avoir des petites dessertes propres à chaque groupe de constructions.*

- **Exact : les façades des logements ne donneront pas sur la voie de circulation**

*Par rapport au passage des cars pour le collège, M. Trincat se demande s'il est nécessaire que les cars puissent se croiser. On pourrait conserver un sens de circulation comme il existe aujourd'hui. Mme Thillet indique que pour le passage des cars, il faudrait prévoir l'aménagement de la sortie sur le Chemin Rivière de la Cour.*

- **Ou bien c'est une vraie voie de circulation et la chaussée de 5,50 mètres est beaucoup trop étroite (= largeur de la chaussée de la rue Peignaux-Dames)**
- **Ou bien c'est une future rue tranquille de quartier et 6 mètres de chaussée seraient juste suffisants.**
- **A noter que l'OPAC prévoyait une emprise de 10 mètres de large avec plantation d'une allée d'arbres sur un côté.**
- **Ce versant est plein ouest avec une forte chaleur l'été et ce ne sont pas les parcelles individuelles de 300 m<sup>2</sup> qui permettent de planter des arbres.**
- **A noter aussi que les haies et plantations figurant sur le schéma se trouvent sur les parcelles privées. La commune fait preuve d'un manque de générosité évident pour les habitants de ce futur quartier.**
- **Où sont les espaces publics de vie collective ?**

*La commission est d'accord pour :*

° *la mixité des formes de logements dans ce secteur*

- **ATTENTION : dans les COS et nombre de logements à l'hectare, il faut déduire de la surface du terrain les m<sup>2</sup> utilisés pour la voirie de circulation de la commune.**
- 

° *le maintien d'une coulée verte traversante Est / Ouest*

- **Oui pour la coulée verte depuis le chemin de Font-Molaize jusqu'au Parc Pichat.**
- **Haies et arbres de haute tige**

° *respect de l'alignement des constructions existantes sur la rue Peignaux-Dames.*

**Non : il faut un retrait car la rue Peignaux-Dame est trop étroite et un trottoir ou une contre-allée**

**Il faut aussi conserver le mur en pierres sur la partie où il est en bon état.**

**Le petit parking existant devra être multiplié par 3 permettant d'accueillir pour le village, une trentaine de véhicules. La commune est déjà propriétaire de ce terrain.**

*Melle Pelletan présente une coupe de voirie. La commission pense que du fait de la fonction « transit » de la voie, il ne vaut mieux pas prévoir de stationnement le long de cette voie, par contre, il sera important de prévoir des trottoirs.*

SECTEUR ENTRE LA RUE PEIGNAUX-DAMES ET LA RUE JACQUES CORTAY

*Discussion : M. Durdilly propose de prolonger la voie qui traverse le Bourg Ouest*

*jusqu'au giratoire existant vers le collège en faisant une contre-allée dans la zone Aa. Cette option permet d'éviter de créer une nouvelle sortie face au collège. Cela permettrait de sécuriser les déplacements.*

- Difficilement réalisable, mais proposition qui marque bien le fait qu'il y a un vrai problème de conception du projet de voirie à cet emplacement.

*M. Chaverot indique qu'il est nécessaire de prévoir un emplacement réservé sur partie des parcelles 62 a et 62b. Cet ER permettra le réaménagement du parking et l'aménagement de la voirie.*

- Il faudrait donc que la commune achète ces terrains puis les aménage.
- Des dépenses importantes et non judicieuses. Il vaudrait mieux acheter du terrain de la parcelle des Niolles et indemniser correctement l'exploitant.

*M. Trincat demande s'il est possible de faire une voirie en zone Aa.*

- Bien sûr qu'il est possible de créer une voirie en zone agricole. Ce serait même recommandé dans l'intérêt des contribuables.
- On peut même y faire passer une autoroute !
- Mais seule dans cette situation une partie de la parcelle des Niolles serait intéressante en indemnisant propriétaires et exploitants.

*Melle Pelletan indique que cela ne devrait pas poser de problèmes.*

*La partie la plus proche de la rue Peignaux Dames de ce secteur passe en 2AU, avec l'obligation d'un aménagement cohérent et en continuité avec la zone 1AU du Bourg Ouest.*

#### ÉVOLUTION DU COLLÈGE

*Discussion :*

*Mme Blanc fait remarquer que le plan ne prévoit aucune marge de manœuvre par rapport au collège et à son évolution. La commission fait remarquer que le parking du collège est en zone A (parcelle 1805) ; il pourrait être judicieux d'intégrer le parking à la zone du collège. Cela donne un peu de marge de manœuvre au collège pour d'éventuelles extensions.*

- Bonne remarque mais réponse insuffisante.
- La population se développant les besoins devraient augmenter.
- Les enfants de certaines communes environnantes sont maintenant orientés vers Châtillon faute de place au Bois-d'Oingt.

*Pour la liaison collège / terrain de sport, la commission demande de revoir le dessin de l'emplacement réservé. Il faut le tracer sur le chemin longeant les vignes.*

#### ZONAGE DES HAMEAUX

*Discussion : Melle Pelletan rappelle que l'Etat et le SCoT avaient demandé de limiter au maximum les potentiels dans les hameaux.*

*La commission fait le point sur les surfaces constructibles ajoutées entre le POS et le PLU, les surfaces retirées entre le POS et le PLU et les surfaces maintenues.*

- ???

#### STATIONNEMENT POUR LE CLOS PICHAT

*Discussion : M. Chaverot pose la question du parking pour le Clos Pichat. M. Prost demande si l'aménagement et le renforcement des activités dans le Clos Pichat vont forcément induire un besoin supplémentaire de stationnement.*

*M. Trincat pensait rechercher un secteur pour une trentaine de nouvelles places. Il pourrait y avoir besoin d'une dizaine de places pour les personnes qui travaillent ou interviennent pour les activités dans le Clos.*

- exact

*M. Chaverot rappelle que le POS prévoit un emplacement réservé à côté du parking de l'église pour un nouveau parking.*

- Quelle parcelle ?
- Cette parcelle a-t-elle des chances d'être mise en vente ? Sinon c'est un leurre.

*Il indique que ce parking pourrait servir pour les personnes qui vont au Clos Pichat ; de plus sa situation en centre-bourg permet aussi de l'utiliser pour d'autres fonctions dans le bourg. La commission souhaite conserver cet emplacement réservé au PLU et demande quel potentiel de place cela présente.*

*Après vérification sur le plan informatique, il pourrait y avoir 14-15 places de stationnement.*

#### SECTEUR DES TOURRIÈRES

*Discussion : La commission valide que cette zone passera en zone 2AU. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir une orientation d'aménagement.*

#### SECTEUR DES VERCHÈRES

*Discussion : La commission indique que la voirie du lotissement existant n'a pas le gabarit pour être une voie de « contournement » du Bois d'Oingt.*

- Même objection faite à la réunion du 13 octobre : le passage sera trop étroit entre la gendarmerie et la salle des fêtes.

#### SECTEUR DE LA MAIRIE

*Discussion :*

*Entre rue Jean Goujon et la rue de la petite Gare : M. Trincat indique qu'il y a un projet de regroupement de notaire sur la parcelle notée avec des pavillonnaires groupés.*

- Quelle hauteur ? quel retrait par rapport aux platanes et à l'aménagement de l'avenue Jean Goujon ? Quels parkings ?

*Rue Jean Goujon : M. Trincat explique qu'il y a un permis de construire en cours de validité. Ce PC est au tribunal administratif depuis 1 an. Il s'agit d'un permis pour logements collectifs en R+2 (= 14 logements)*

- En réalité le projet est en deux parties : R+ 4 et R+3 avec des activités en rez-de-chaussée.

*Face à la Mairie, avenue du 8 mai 1945 : M. Trincat précise qu'il y a eu un 1<sup>er</sup> PC qui est allé au tribunal administratif, le 2<sup>nd</sup> PC a été refusé et le 3<sup>ème</sup> PC est accepté pour un immeuble en R+1 et R+2. Aujourd'hui le promoteur ne trouve pas d'acquéreur.*

- En réalité le projet est de R+2 (pas de R+1)
- La moitié des appartements avaient leurs fenêtres donnant sur les murs des voisins.
- On comprend que les acheteurs ne se bousculent pas.
- Si on décidait d'être plus exigeants vis-à-vis des promoteurs et de la qualité de leurs projets, il y aurait place au Bois-d'Oingt pour de petits immeubles agréables à habiter, avec de la vue, du soleil et des espaces verts.

*Mme Gardenal pense qu'il est important de limiter les hauteurs car il y a un gros talus. Il ne faudrait pas avoir un bâtiment plus haut que R+1+C si le PC tombait. En effet, il s'agit de l'entrée de la commune et il y a une sensibilité paysagère.*

#### SECTEUR DE CHANTEPERDIRX

*Discussion : M. Trincat indique que le PC de 22 logements est au tribunal administratif.*

*A noter : je n'ai pas vérifié les densités annoncées. A revoir à la fin.*

*Je n'ai pas vérifié non plus la cohérence avec le nombre de logements de chaque type annoncé dans le PADD.*