

Marie-France Rochard
169, rue Peignaux-Dame
69620- Le Bois-d'Oingt 04 74 71 66 68

Le Bois-d'Oingt, le 14 avril 2012

Membres
de la commission PLU du Bois-d'Oingt

Objet : nouveau permis de construire, chemin de Chantepedrix pour 22 logements

PC 6902411F0039 Ses conséquences sur la commune et le projet de PLU

Madame, Monsieur,

Certains d'entre vous connaissent le nouveau permis de construire signé le 22 mars 2012 sur les parcelles AE 250-251-252, chemin de Chantepedrix (maître d'ouvrage M. Christophe Gutty).

Après quatre ans de travaux de la commission PLU, un projet de règlement à imposer pour ce terrain avait été prévu, limitant à 12 logements les possibilités de construire.

Plusieurs demandes de permis ont été déposées par le promoteur, permis refusés, puis accordés, puis annulé par le Tribunal administratif en septembre 2011 et la commune condamnée. La nouvelle version 2012 est assez peu différente de la version initiale.

Voilà donc 22 nouveaux logements dont les travaux commencent.

Ces logements ne sont pas des logements sociaux et seront vendus. A rappeler que dans ce type de projet, plus le nombre de logements augmente, **plus le propriétaire du terrain et le constructeur font de bénéfice**.

1. Des constatations :

La densité

Densité de 43 logements à l'hectare, autorisée dans une partie de la commune pourtant réservée à de « l'habitat pavillonnaire peu dense » et interdite à l'habitat collectif.

A noter que cette densité de 40 logements à l'hectare est celle que la commune souhaite appliquer partout dans le projet de PLU (textes commission restreinte)

Les espaces verts Sur le terrain de plus de 5000 m², pas d'espace vert collectif prévu (un petit triangle d'environ 67 m² situé en surplomb de la rue du 11 novembre 1918 est doté sur les plans de 3 petits arbres...). Pas de place pour des haies plantées comme le réclame le POS.

Les logements n'ont pas de balcon, ni de terrasse, mais disposent sur les plans d'un morceau de terrain appelé jardin, de 52 à 100 m², plus petit que la surface du logement et parfois en pente, donc difficilement utilisable.

Les logements

Ces logements sont assez grands (118m² pour les appartements semi-enterrés du rez-de-chaussée...mais y compris 19 m² de cave et cellier) et 140 m² pour les duplex situés au-dessus). Ils sont donc susceptibles d'accueillir des familles avec des enfants.

Se gareront autour de ces immeubles, 49 voitures en plein air et visibles de très loin alentour, aucun garage n'ayant été prévu.

Pas de garage à vélo prévu, ni dans la copropriété, ni dans les logements.

L'urbanisme

Si l'emplacement du terrain est favorable, les autres conditions de bonne intégration dans une politique d'urbanisme d'ensemble sont toutes négatives.

2. Se posent donc les questions suivantes :

Intégration dans le paysage.

- Quel avis a donné l'architecte du CAUE ?
- A-t-il été consulté ?
- Le bureau d'étude chargé de l'élaboration du PLU a-t-il été consulté et quel avis a-t-il donné ? Nous notons que dans les erreurs relevées dans l'état des lieux, en 2008, il y avait la situation dominante de la Maison de retraite. Une façon étonnante de résoudre la question est d'environner cette maison de retraite de petits immeubles à trois niveaux.
- Comment la charte paysagère du SCOT est-elle appliquée ? Apparemment ignorée.

Sécurité

- Sécurité du croisement avec la rue du 11 novembre non assurée dans un secteur où les difficultés de circulation liées en particulier aux sorties des écoles, sont déjà importantes.

Dépenses pour la commune :

- Obligation pour la commune d'acheter pour 36 000 euros, une bande de terrain pour élargir un peu le Chemin de Chanteperrix et avoir la place de faire un trottoir.
- Obligation pour la commune de réaliser et de financer les travaux de voirie indispensables.
- Contrainte pour la commune, dans le futur, de gérer les conséquences sur les problèmes de circulation de la rue du 11 novembre
- Conséquences pour la capacité des écoles.

Nombre de logements

Ces 22 logements viennent en déduction des 50 logements qu'il reste à construire d'ici 2023 : en contradiction avec les recommandations du SCOT.

Ils diminuent les autres possibilités de construire pour d'autres terrains.

3. Ce permis pouvait-il être refusé ?

Oui, à condition de le vouloir.

Il a été refusé plusieurs fois par le maire depuis 2009 et représenté par le promoteur avec de très légères modifications. Mais on ne peut que constater que **globalement, la commune y était favorable.**

- Le sursis à statuer pouvait être appliqué dès le premier projet... ce qui laissait un délai de 2 ans. Mais une fois un premier projet autorisé, il est difficile de se déjuger.
- La commune aurait pu ne pas avoir immédiatement les moyens financiers de payer l'achat du terrain et les travaux de voirie (à programmer plus tard).
- La commune pouvait s'appuyer sur les jugements du tribunal des référés et celui du Tribunal administratif.
- La commune pouvait invoquer le SCOT et ses restrictions en nombre de logements.

Nous tenions à informer les membres de la commission plénière des évolutions d'urbanisme de la commune et joignons quelques plans du projet.

Avec l'assurance de mes sentiments les meilleurs

M-F Rochard

synthèse - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT





IMAGE DE SYNTHESE - Insertion dans le site
VUE NORD



IMAGE DE SYNTHESE - Vue SUD

08/11
Les présents plans sont à la demande de permis de des plans d'exécution et à cas être directement utilisés

Elzeta HODZI
Ordn
55 chemin Lafor
09
atelier@ar

