

**COMMUNE DU BOIS D'OINGT  
REVISION DU PLU**

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 11 FEVRIER 2009**

**Etaient présents :**

NOM DES PRESENTS	QUALITE	MAIL
<b>LES ELUS</b>		
M. TRINCAT Jean Yves	Maire	mairie-le-bois-d-ointg@wanadoo.fr
M. CHAVEROT Georges	Adjoint Bâtiment	chaverotgeo@wanadoo.fr
M. DE SAINT JEAN Henri	Adjoint	hgdesaintjean@orange.fr
Mme GARDENAL-BERTAGNA Florence	Conseillère municipale	FGBarchitecte@neuf.fr
M. PROST Pieric	Conseiller municipal	Pieric.prost@wanadoo.fr
M. VILLETTE Jean	Conseiller municipal	jean.villette@cegetel.net
<b>LES AUTRES MEMBRES DE LA COMMISSION</b>		
Mme DUMONT Gisèle	Habitante et retraitée	dumont.gisele@orange.fr 04.74.71.60.81
Mme MOIROUD Christiane	Habitante	moiroudc@wanadoo.fr
Mme ROCHARD Marie France	Présidente de l'Association « Bien Vivre au Bois d'Oingt et retraitée	marie-france.rochard@wanadoo.fr
M. BASTION Michel	Ancien conseiller	Giraudiere-secretariat@wanadoo.fr 04.74.71.79.70
M. COLIN Michel	Habitant et retraité	marcassin.cm@wanadoo.fr
M. DUBOST Rémy	Habitant et retraité	dubost.remy@libertysurf.fr
M. DURDILLY Paul	Viticulteur	earl.durdilly.paul@wanadoo.fr
M. SEVE Claude	Habitant et retraité	odile.seve@orange.fr
<b>LES INTERVENANTS</b>		
Melle PELLETAN Delphine	Atelier du Triangle	atelier.triangle@wanadoo.fr

**Etaient excusés :**

Mme THILLET Annie	Adjointe	dani.thillet@orange.fr
M. VAN DER HAM Alain	Adjoint Voirie	alain_vanderham@serrefi.fr
Mme GANLUT Joëlle	Habitante et agent des impôts	alain.ganlut@hotmail.fr
M. CHARVET Bruno	Ancien Maire	charvetbruno@aol.com

**Etaient absents :**

Mme BLANC Evelyne	Conseillère municipale	yves-blanc@orange.fr
Mme VERGELAS Jacqueline	Conseillère municipale	

**Ordre du jour : le but de la réunion est d'opérer des choix pour le PADD de la commune.**

*NOTA : Le présent compte-rendu se lit en parallèle au dossier présenté lors de la réunion. Il présente les grandes lignes présentées en réunion et reprend les discussions de la commission et les précisions apportées par celle-ci.*

**Quelle croissance du parc de logements et de la population ?**

**Les choix formulés lors de la réunion :**

- Horizon du PLU : 2023, soit un PLU à 15 ans
- Hypothèse pour les 15 ans à venir : la commune souhaite permettre un rythme de constructions de l'ordre de 11 logt/ an (rythme retenu à l'unanimité par les membres de la commission présents).

⇒ 15 ans x 11 logt/an = **165 logements à construire.**

Parc de logements en 2005	846
Nb de constructions réalisées de 2005 à 2007	101
Estimation du parc de logements début 2008	950
<b>Nb constructions envisagées</b>	<b>165</b>
Parc de logements à l'horizon 2023	1115

### La corrélation avec les estimations d'évolution de la population

- Population en 2005 : 1969
- En 2005 : 88,4 % de résidences principales (748 résidences principales)
- Sur le parc estimé en 2023, on conserve la même proportion de résidences principales (90 % de RP) = **1000 résidences principales**
- Taille des ménages en 2005 : 2,5 pers/ménage. Le SCoT prévoit une diminution de la taille des ménages : 2,3 pers/ménage en 2030. Pour le PLU à horizon 2023, on retient **2,4 pers/ménage**.

⇒ **Estimation de la population en 2023 : 2400 habitants**

**Soit une croissance de population de 1,1 % par an.**

*Un élu fait remarquer une erreur de calcul dans la traduction du SCoT dans le document présenté en réunion. Il faut lire :*

#### Le SCoT en date de décembre 2008 :

*Bois d'Oingt / Légny : pôle 3 avec une gare. Les communes de pôle 3 peuvent se répartir jusqu'à 3500 logements sur la période 1999/2030. Le pôle Bois d'Oingt/Légny pourrait absorber 7,5 à 15 % de ce parc de logements (soit 262 à 525 logements). Dans ce pôle, le Bois d'Oingt pourrait accueillir 70 à 90 % des logements soit 185 à 472 logements ce qui correspond à un rythme de **6,2 à 15,7 logements / an, soit une moyenne de 11 logements/an.***

#### Discussion :

*Le rythme de logements retenu par la commission pour le PLU correspond à la moyenne de ce que le SCoT autorise.*

*Par rapport aux objectifs de constructions du SCoT, **M. TRINCAT** fait le calcul du nombre de logements déjà construits, puisque le SCoT prévoit sur la période 2000-2030.*

*Nb logt en 1999 (insee) = 789*

*Nb logt en 2005 (insee) = 846*

*Nb logt construit sur 2005/2007 = 101*

*Soit 158 logements réalisés, à déduire de la fourchette de 185 à 472 logements.*

***M. PROST** indique que dans l'hypothèse d'une fourchette basse, la commune a déjà construit 85 % de la valeur cible basse, en 8 ans. **M. TRINCAT** rappelle que le rythme actuel est important (18-20 logt/an) avec une forte pression foncière.*

***Mme ROCHARD** ajoute que si l'on se base sur la fourchette haute (472 logements), il resterait 314 logements à construire.*

***Melle PELLETAN** rappelle que le problème n'est pas tant le nombre de logements à construire que la surface consommée pour le faire. L'enjeu de la loi SRU et des textes suivants va dans le sens de limiter la consommation de terrain agricole et naturel pour le développement urbain.*

**M. DURDILLY** indique que par rapport au contexte actuel, d'une baisse de la pression foncière depuis les derniers mois, le Bois d'Oingt devrait quand même conserver une certaine attractivité liée à ses atouts : position géographique, niveau de service, rôle de bourg-centre...

Un membre de la commission rappelle que l'autoroute va arriver et risque de modifier les flux.

**M. TRINCAT** ajoute que l'OPAC réfléchit à l'avenir du bâtiment de la maison de retraite, dans l'hypothèse où celle-ci serait déplacée à Mon Repos.

**M. DURDILLY** rappelle qu'il faudra positionner les zones de développement en fonction de la présence des réseaux.

**Mme ROCHARD** pose la question des déplacements piéton dans la commune. Comment le PLU peut-il agir. **Melle PELLETAN** explique que le PLU donne le cadre réglementaire et n'a pas de compétences opérationnelles. Cependant le PLU peut inciter à la mise en place de liaisons douces par divers moyens :

\* mise en place d'emplacements réservés sur les propriétés privées, pour création de liaison piétonne ou élargissement

\* dans les zones à urbaniser (les zones 1AU), les orientations particulières d'aménagement peuvent donner des prescriptions sur les dessertes automobiles et piétonnes.

**M. TRINCAT** explique que dans l'idéal, toutes les voies menant au centre-bourg, devraient être doublées de liaisons douces. Dans la réalité, il y a des secteurs où cela est très difficile à mettre en œuvre du fait de la faible largeur des voies et du bâti dense.

Sur la question du rythme de constructions, un membre de la commission pose la question de la maîtrise du rythme de construction. **Melle PELLETAN** explique que le rythme retenu de 11 logt/an permet uniquement de calculer des surfaces nécessaires pour recevoir l'ensemble de ces constructions à l'horizon de 15 ans. Le PLU n'a pas de possibilité de bloquer le 12<sup>ème</sup> logement si le rythme retenu est de 11 logt/an. Par contre, dans la traduction dans le zonage et le règlement, il est possible de n'ouvrir qu'une partie des surfaces à l'urbanisation (zones U et 1AU du PLU). Les autres surfaces peuvent être prévues en 2AU, avec une ouverture à l'urbanisation par une modification du PLU (procédure simple et relativement rapide, de l'ordre de 6-8 mois). Ainsi la commune peut réguler les surfaces ouvertes à l'urbanisation et maîtriser en partie son rythme d'urbanisation. En outre, cette maîtrise est d'autant plus aisée que la commune a la maîtrise foncière d'une partie des terrains. Enfin, dans son règlement, la commune peut donner des conditions pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

**Rappel** : extrait de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, qui décrit les orientations d'aménagement :

*En effet, le PLU peut en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des secteurs ou des quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

### Maintenir la diversité du parc de logements

Nb logements à construire à l'horizon 2023	165
dont 10 % de logements en démolition / reconstruction	16,5
dont 15 % de logements sociaux	25

**Hypothèse proposée : Tendre vers l'équilibre les formes d'habitats dans l'offre à créer.**

**= ralentir le rythme de constructions de maisons individuelles et maintenir l'offre en matière de logements collectifs. Créer une offre en matière de pavillonnaires groupés.**

**Le SCoT demande :***10 % de logements en démolition / reconstruction**15 % de logements sociaux parmi les logements à créer**Respecter l'équilibre entre collectif / groupé et individuel***La diversité en 2005 :**

74% maisons / 26 % appartement

66% propriétaires / 28% locataires

64 logements sociaux en 2008 ≈ 7% du parc de logements + 83 places en maisons de retraite

Nb logements à construire à l'horizon 2023 = 225 dont 22,5 en reconstruction	Maisons ind	Pav. Groupés	Collectifs
Répartition envisagée	40 %	30 %	30 %
Nb de logements prévus (chiffre arrondi)	66	50	50
Taille moyenne des parcelles (m2)	1250 (surface observée au Bois d'Oingt)	500	Opération de 15 à 20 logts
Besoins en surfaces (ha)	8 ha	2,5 ha	3 à 5 opérations

Avec le rythme de construction envisagée, il faudrait dégager environ 10 ha pour la construction sur l'ensemble de la commune.

**Discussion :**

**Mme ROCHARD** indique qu'il y a beaucoup de demande pour des maisons individuelles et qu'il y a eu de nombreuses constructions de logements collectifs sur les dernières années.

**M. PROST** a un doute quant à l'attractivité des pavillonnaires groupés, mais estime que l'équilibre proposé est raisonnable. **Melle PELLETAN** rappelle que le pavillonnaire groupé permettra peut-être de faire venir au Bois d'Oingt des jeunes couples ou des familles qui n'auraient pas les moyens d'une maison individuelle sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> (car le foncier reste cher au Bois d'Oingt). Cette offre propose une alternative au logement collectif.

**M. TRINCAT** est d'accord sur la répartition entre les différentes formes de logements.

Lors de la prochaine réunion, seront discutés :

- l'organisation spatiale du développement urbain,
- les maillages viaires,
- les équipements nécessaires,
- le développement des activités économiques et leur localisation

**Réunion suivante :** 4 mars 2009 , 18h, en mairie

**Ordre du Jour :** point sur les choix de la commune concernant le PADD - suite

Fait à Mâcon, le 3 mars 2009

**Delphine PELLETAN**, Chargée d'étude

**Diffusion par mail :**

Le 03/03/09 : A la mairie pour validation

Le 03/03/09 : à l'ensemble des membres de la commission

