

# Bien vivre au Bois-d'Oingt et en Pays Beaujolais

## Qui sommes-nous ?

*NB : les dessins du diaporama datent des années 70.*

*Ils ne sont là que pour illustrer et apporter une note d'humour*

# BVABO ?

---

- Association créée en 2006

**Agréée au titre de l'environnement** pour le département du Rhône en 2011

- Centres d'intérêt : urbanisme, paysages, patrimoine, environnement...
- *Avec des adhérents dans plusieurs communes de la CCPBO*
- Membre fondateur de la **Coordination des associations du Beaujolais (CAB)**

# Nos actions : Le Bois-d'Oingt : urbanisme

---

- Examen de plusieurs demandes de permis de construire. Questions ou recours gracieux...
- Recours contentieux au Tribunal administratif
  - *permis Mercier rue Peignaux-Dame (2008)*
  - *le projet de pylône au Bois-du- Sud (2012)*
- Suivi des demandes de permis
- S'informer et s'intéresser dans le public lors de réunions du Conseil Municipal

# Nos actions: urbanisme et aménagement

---

- Rédaction collective d'une Charte pour le développement du village: 2007-2008
- En 2008, interrogation des candidats aux élections municipales et présentation de cette Charte
- Décembre 2008 : présentation d'un diaporama sur l'habitat et les paysages au Bois-d'Oingt

# Participation à la Commission PLU

---

- Depuis 2008, trois de nos adhérents ont participé à la commission mise en place par la commune pour la préparation du PLU  
(Marie-France Rochard, Rémy Dubost, Michel Colin)
- Nous avons participé à plus de 20 réunions, posé des questions, fait des évaluations...
- Nous avons transmis de nombreuses propositions...
- Depuis 2010, nous ne sommes convoqués qu'une fois par an pour présentation...

# Parc Clos Pichat : Rendez-vous aux jardins en 2010

Pour la 1<sup>ère</sup> fois,  
organisation des  
**Rendez-vous aux  
jardins** dans le parc  
Pichat – 1<sup>er</sup> WE de juin:  
mise en place d'une  
« **boîte à idées** » sur le  
devenir de ce parc.

= **Toutes les  
réponses ont été  
transmises à la mairie**



# Rencontres en Beaujolais des Pierres dorées

---

Organisation d'une  
journée de réflexion  
sur le devenir de  
cette région des  
Pierres dorées, à  
Theizé

**11 septembre 2011**

avec d'autres  
associations



# Patrimoine

- En 2012, participation aux **Journées Patrimoine de Pays-** exposition « La cuisine de nos grands-parents » et circuits –

- En 2013 : Organisation et ouverture au public de l'exposition

## « Ah! La Belle Epoque »

La vie en 1900...  
dans la maison Pichat,  
Visites guidées,  
Accueil des scolaires,  
concerts



# Autoroute et LGV...

---

- Nous avons exprimé notre opposition en 2011 au projet d'**autoroute** entre Les Olmes et Arnas qui aurait traversé notre région
- Participation au Débat public sur le projet de **LGV Paris-Lyon (POCL)** qui traverserait notre région: oct.2011- janvier 2012
- Participation aux ateliers à Paris , réunions et études sur ce projet en 2012 et 2013

# Communication

---

- Démarches auprès des élus et administrations pour la défense et la valorisation de la région des Pierres dorées
- Mise en place d'un site Web en 2012  
<http://associations-beaujolais-pierres-dorees.fr> ou  
<http://bvabo.fr>
- Diffusion d'une « **Lettre d'information** » auprès des communes ( tous les mois)

# **Du POS au PLU :** **2007- 2013**

**Urbanisme- aménagement-  
constructions-  
Le Bois-d'Oingt**

# Du POS au PLU

---

## ***Ce que nous reprochions au POS en 2008:***

- Le POS prévoyait de vastes zones à construire
- Il était trop permissif: peu de règles contraignantes= idéal pour les promoteurs qui cherchent une rentabilité financière maximale
- Pas de COS pour encadrer la densité

# Projet d'immeuble av du 8 mai

(permis signé mais le promoteur a abandonné)



# Le POS: quel projet d'urbanisme ?

---

- Il n'y avait pas de vrai projet d'urbanisme (voiries insuffisantes, manque d'espaces publics...). Les placettes sont couvertes de voitures
- Un centre de village très dense et dont la population augmente par division des maisons en appartements.
- Peu de réalisation des voies nouvelles de contournement (pompiers, gendarmeries...)

# Règles du POS non appliquées

*ex: Lotissement Coteaux du Nizy*



*Et son espace vert...où est l'arbre (unique !)  
prévu dans le permis d'aménager ?*

Photo octobre 2013



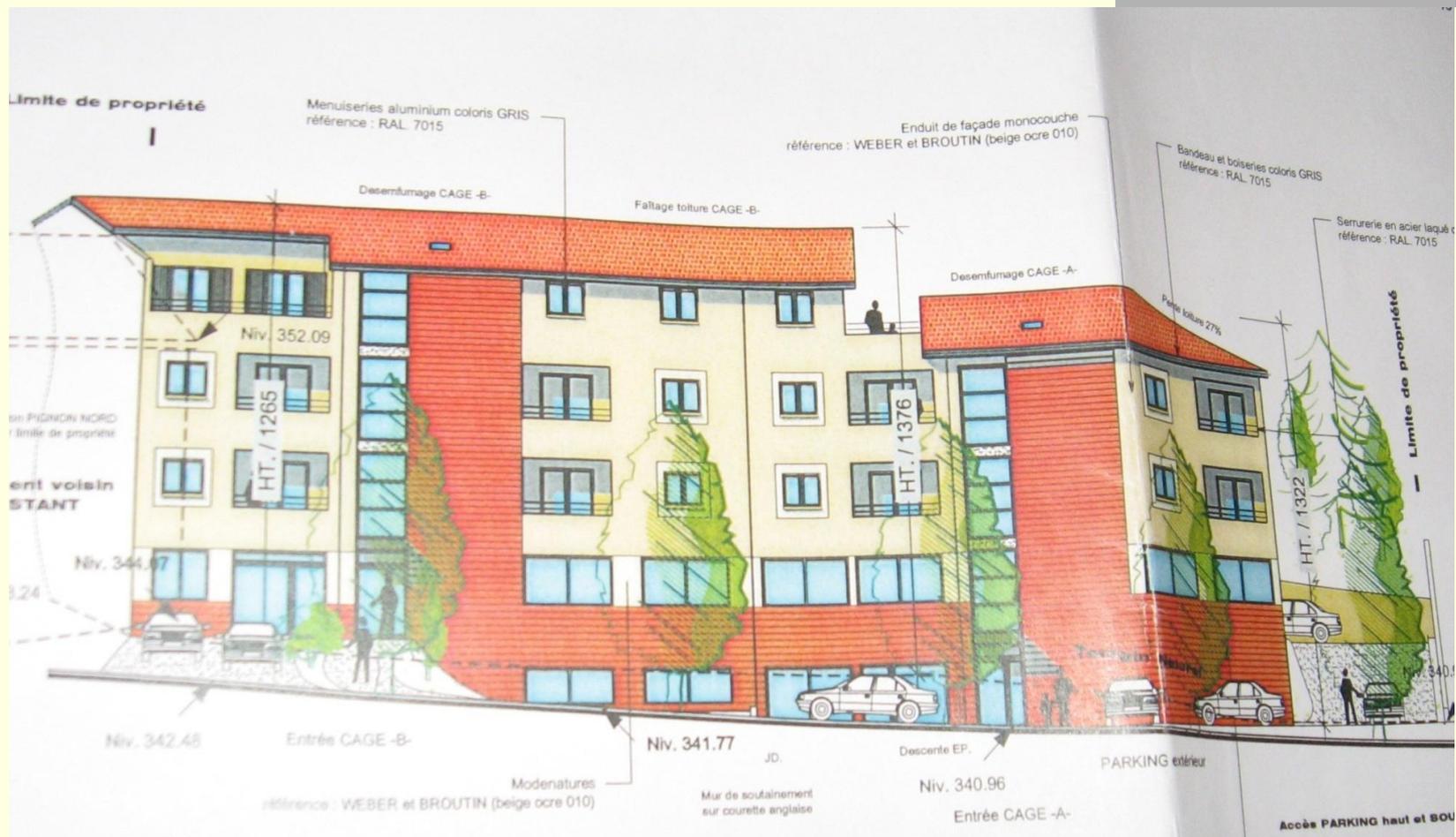
Bien vivre au Bois-d'Oingt- le PLU- octobre 2013

# Le POS = développer la commune

---

- Il y avait une **volonté d'attirer une population très nombreuse** au Bois-d'Oingt. D'où interprétation très permissive des règles d'un POS déjà trop libéral.
- Pas de commission d'urbanisme
- Pas de construction (ni même de projets) de nouveaux équipements publics
- **Un urbanisme de parcelles**

# Projet avenue Jean Goujon



# La démarche du PLU : 2007

---

- le maire, M. Charvet prévoit avec l'OPAC un projet de 100 logements à l'ouest entre rue Peignaux-Dame et Chemin Rivière de la Cour
- Pour cela, il faut modifier le POS qui interdit les immeubles dans cette zone Ub
- 2007 décision de modifier le POS
- Février-mars 2008 choix du bureau d'études par M. Charvet

# **Le travail de la Commission PLU**

**Commission de 21 membres  
(dont la moitié d'élus)**

**Le bureau d'étude: Atelier du Triangle**

# Ce qu'il aurait fallu faire :

---

La démarche normale pour élaborer un PLU:

- Faire l'état des lieux (diagnostic)
- Réfléchir à un projet de développement (le PADD): quels projets ? quelle population ?
- Voir quels moyens seraient nécessaires pour accompagner ce projet ? ( voirie-équipements publics...)
- Enfin en dernier, définir un zonage

# C'est l'inverse qui a été fait.

## Les débuts

---

**2008** premières séances de travail de la commission:

- 2 juillet 2008 – présentation du travail à réaliser et diagnostic
- 3 septembre 2008- ce que dit le SCOT
- 22 octobre 2008- questions du PADD
- **17 décembre 2008- le projet de zonage est présenté (16,1 ha + 7 ha centre= 23,1 ha)**

# Très performant ce Bureau d'étude qui venait juste de découvrir le contexte de la commune !



- **Le 17 décembre 2008**, après 2 réunions de travail de la commission et alors que les questions posées sur le contenu stratégique du projet de PADD avaient à peine été présentées, **le projet de zonage était déjà prêt avec 2 options...**

# Méthode de travail: nous ne sommes pas satisfaits

---

- « Nous n'avons jamais les documents sur lesquels nous travaillons en séance. Si vous ne pouvez **pas les envoyer à l'avance avec un ordre du jour**, au moins les distribuer en version imprimée en début de séance.
- Cela nous oblige de suivre à l'écran pendant votre exposé, et nous rend difficile de réagir au bon moment... »
- Nous n'avons pas (ou très rarement) de réponse à nos courriers

# A partir de surfaces disproportionnées

---

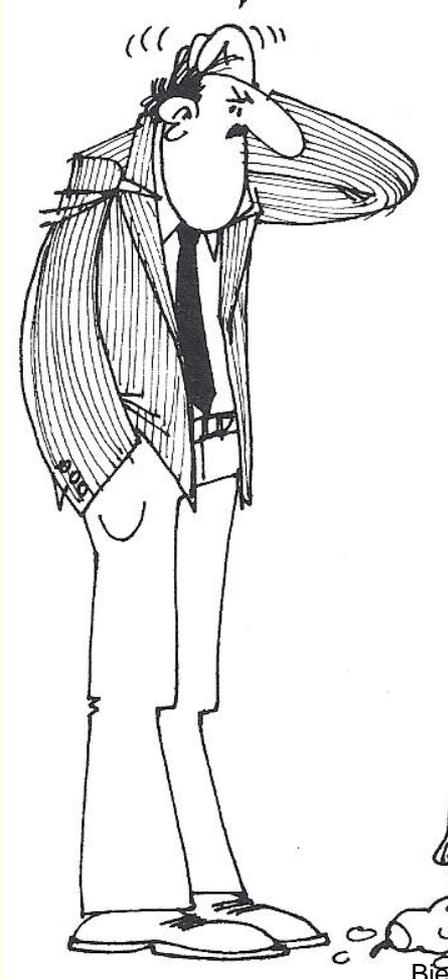
- Il nous a été présenté en décembre 2008 un projet de PLU de **23,1 ha** constructibles... (avec 2 options)
- Pour passer à la réunion publique du 18 mai 2010 à **12,6 ha (après approbation du SCOT)**
- Puis à **8,9 ha en septembre 2011 ... (un peu plus de 7 ha en 2013 ?)**
- A chaque fois ces surfaces ont été refusées à la DREAL, et les permis ont continué à se signer.

# Que de contrariétés ! Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) s'en mêle en 2009

---

- En juin 2009, le SCOT est approuvé et rentre en application. Il est opposable à tous les documents d'urbanisme. Le PLU du Bois-d'Oingt doit être conforme.
- Le **SCOT fixe des limites au nombre** de logements à construire. Il veut ralentir le rythme de l'urbanisation en se référant pour chaque commune rurale, au nombre de constructions des années précédentes.

# Freiner les constructions ?



- Le Bois-d'Oingt est dans le groupe 3
- Associé à Légny, il ne peut construire « que » 354 logements entre 1999 et 2030
- En 2009, les 3 quarts sont déjà réalisés ou prévus
- **Il faut ralentir en urgence...**

# La résistance s'organise

- La commune n'accepte pas ces limites et cherche des arguments
- Le bureau d'études diminue les surfaces par petites étapes, ce qui allonge les délais du travail
- Les permis continuent à se déposer et à se signer



**Bilan en 2013, toutes les zones prévues en 2008 sont construites ou abandonnées. Il ne reste qu'une grande zone à l'Ouest (celle du projet 2007)  
(Restent aussi les nombreuses parcelles individuelles)**

**LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT**





# Important de prévoir un bon projet

---

- Repositionner ce projet de la zone Ouest pour l'ensemble du village et pour le futur
- Se dégager des contraintes des promoteurs: la commune peut elle-même financer des études, une route, une place...
- Avoir un vrai projet d'urbanisme

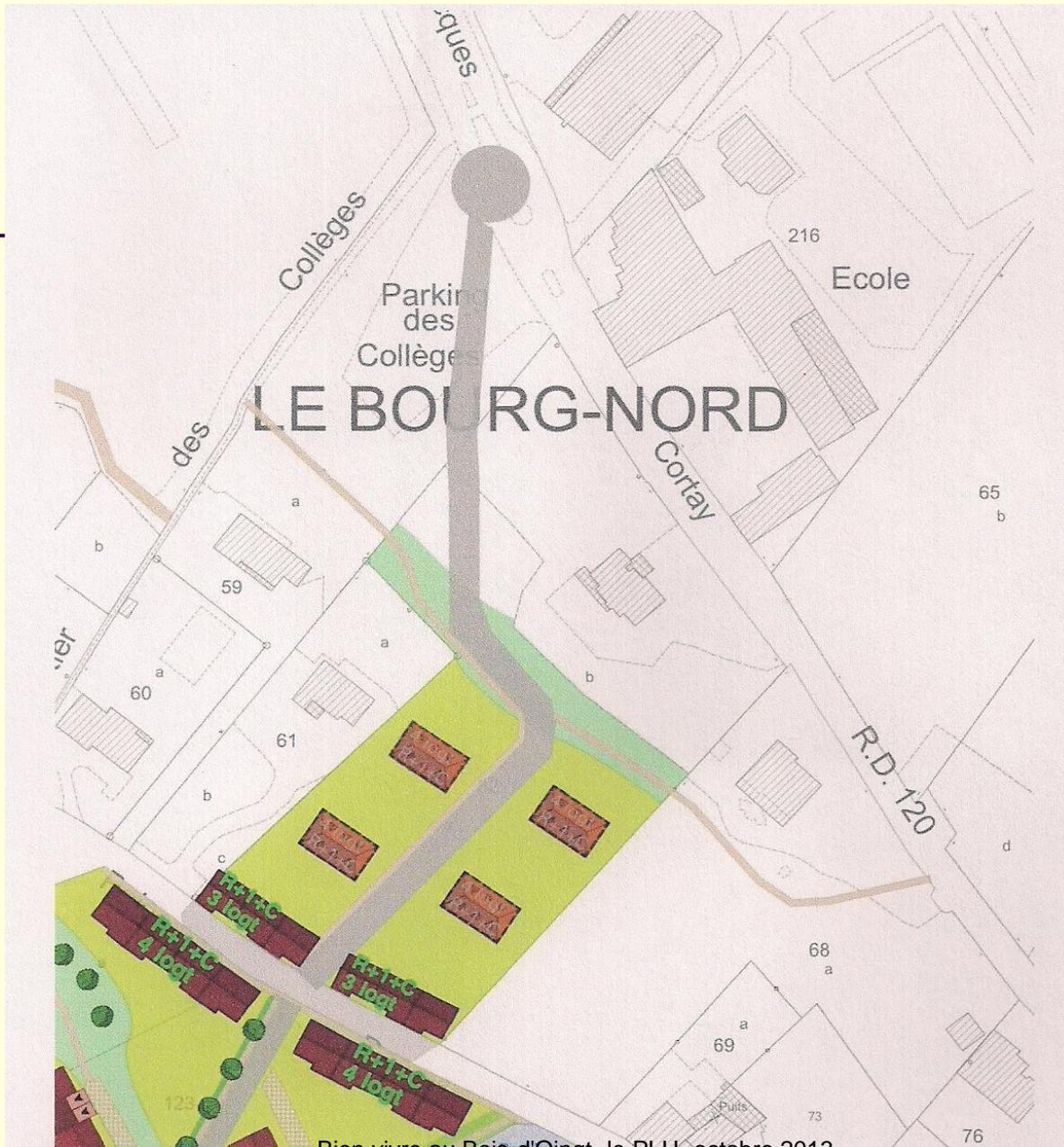
# Ce quartier Ouest mérite un aménagement et une réflexion d'ensemble

---

« Cette vaste zone représente un territoire très intéressant pour l'aménagement et l'organisation future du Bois-d'Oingt et une réelle chance de pouvoir organiser un vrai nouveau quartier de qualité. Tel qu'il a été présenté le 5 décembre 2012, très semblable à celui datant de 2007, **on est très loin d'avoir les éléments indispensables à sa réussite** . » *MFRochard*

# **Le projet tel qu'il est dans ce PLU** (octobre 2013)

**Avec ses trois zones**





Bien vivre au Bois-d'Oingt- le PLU- octobre 2013

Vue partielle. Les fonds de jardin des maisons de la rue Peignaux-Dame entourés de murs en pierre à conserver. Ils font partie de la zone à aménager.

---





# Quelle densité de constructions ?

---

- Les documents sont contradictoires:
- « au minimum 20 logements à l'hectare »  
(quel maximum ?)
- Avec un COS qui serait fixé à 0,4 pour toute la zone UB
- Un nombre de logements estimé à 35 pour 1,73 ha (route comprise) et 20 pour 0,5 ha (route comprise)

---

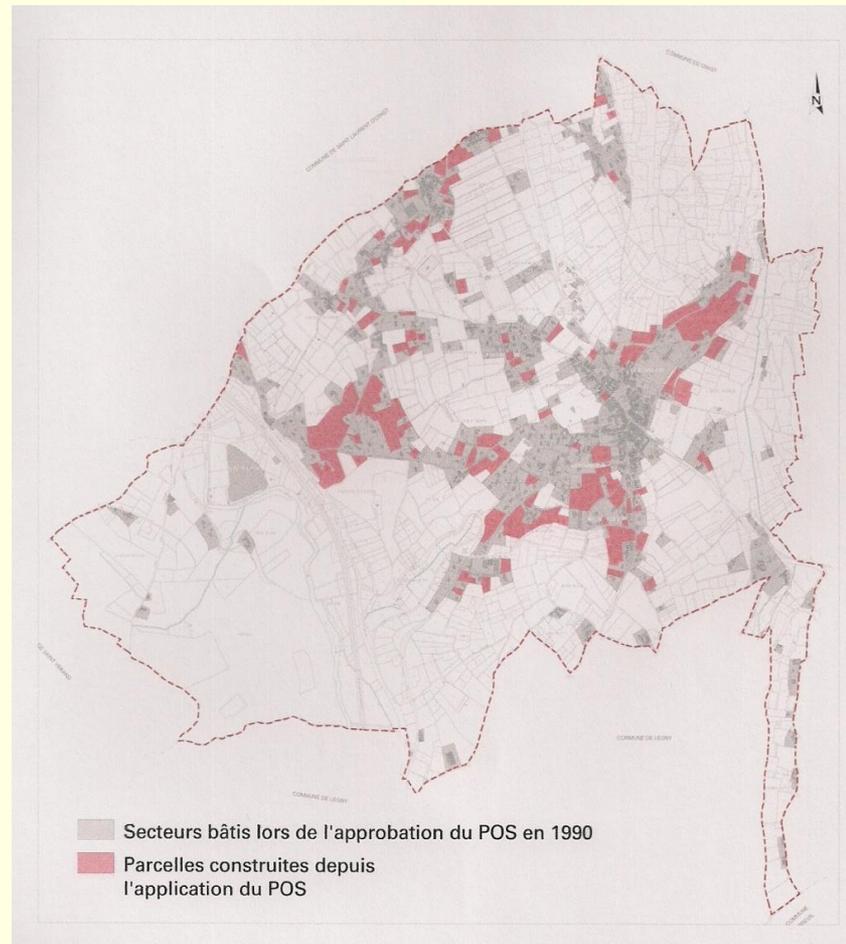
Que penser de ce projet Ouest ?

**Il est inadapté aux besoins  
et dépassé dans sa  
conception**

- 
- **Il n'y a pas urgence à construire l'ensemble de la zone avant que la voirie de contournement soit réalisée**
  - **Il n'y a pas besoin de zone de logements supplémentaire**  
*(limitations du SCOT)*
  - **La zone UI est inutile** *(on peut installer de l'artisanat et du commerce partout)*

## **POURQUOI ?**

# 1- Reprendre la réflexion et resituer ces espaces sur le territoire de la commune



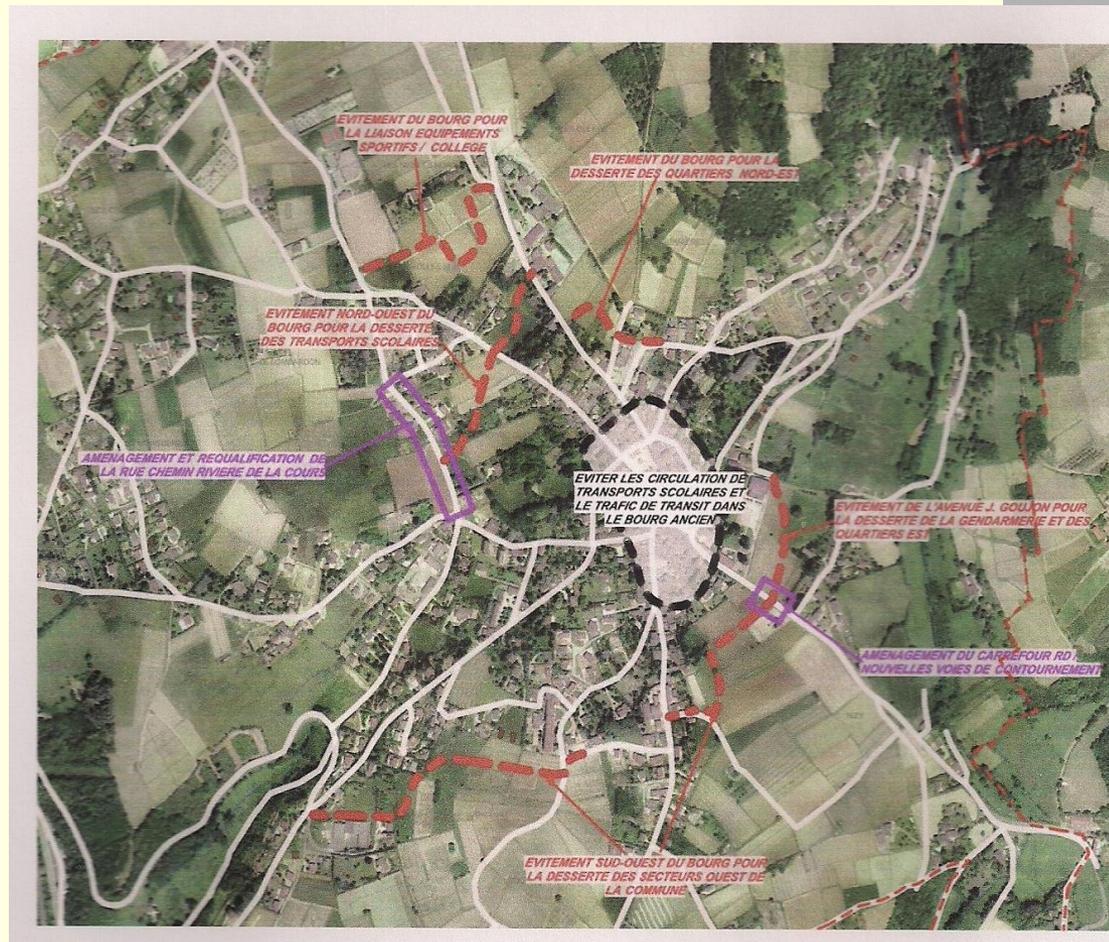
# Sa situation *(la petite zone blanche)*

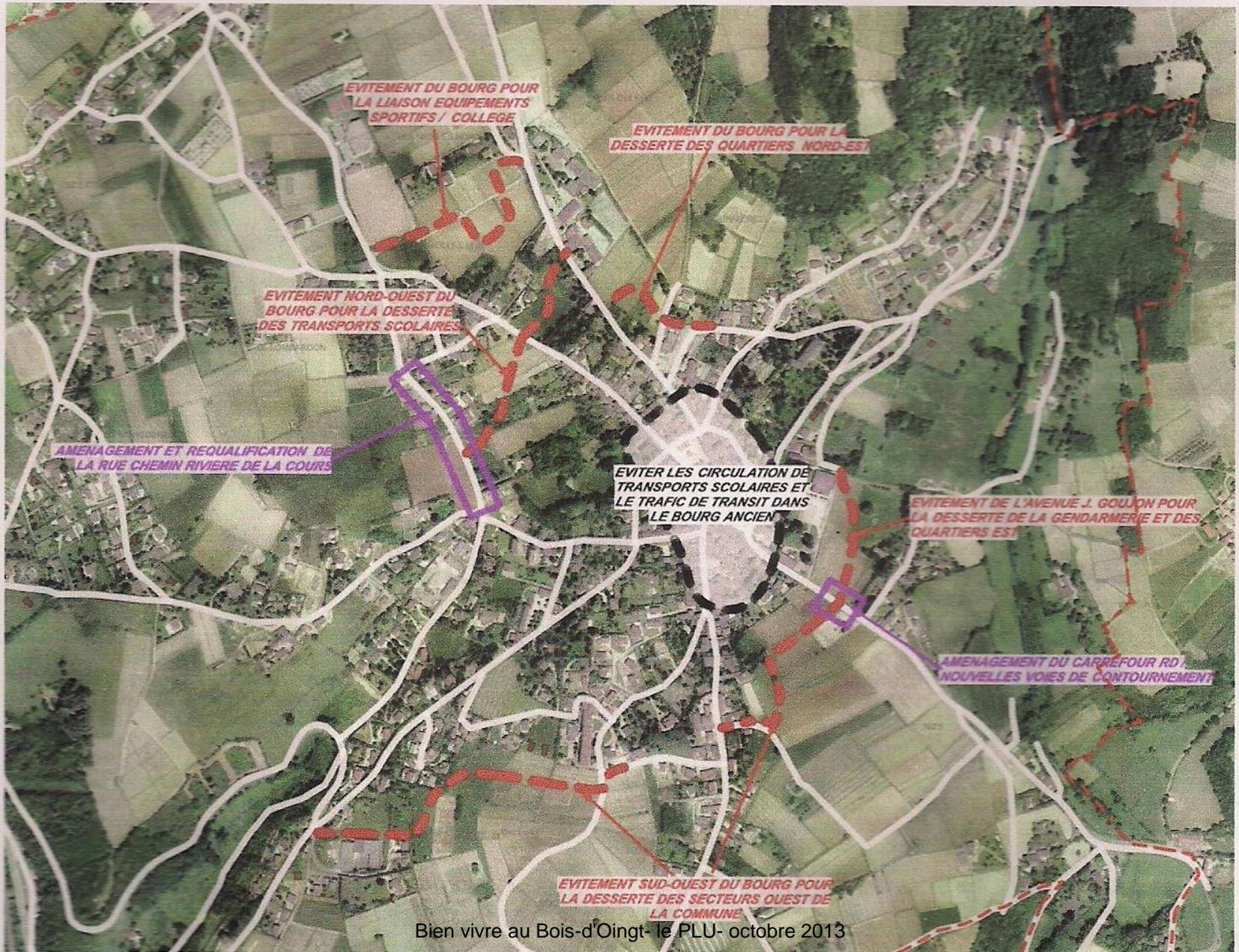
---

- Il est au cœur du centre bâti du village
- Il est dans la continuité des équipements publics existants
- Mais il est mal desservi par des voies de circulation étroites

## 2- penser aux voies de circulation:

on retrouve dans ce projet le schéma des années 90 avec aussi peu de chance qu'elles se réalisent





# La circulation et les voiries: un problème d'ensemble

---

- L'urbanisation de ces dernières années s'est faite sans créer de voies nouvelles
- Il y a un vrai problème de traversée du village en direction de l'Ouest (*vers les cimetières et la cave coopérative*)
- Problème à régler avant d'ajouter de nouveaux habitants et leurs voitures
- Quelles seraient les voies les plus urgentes à réaliser ?

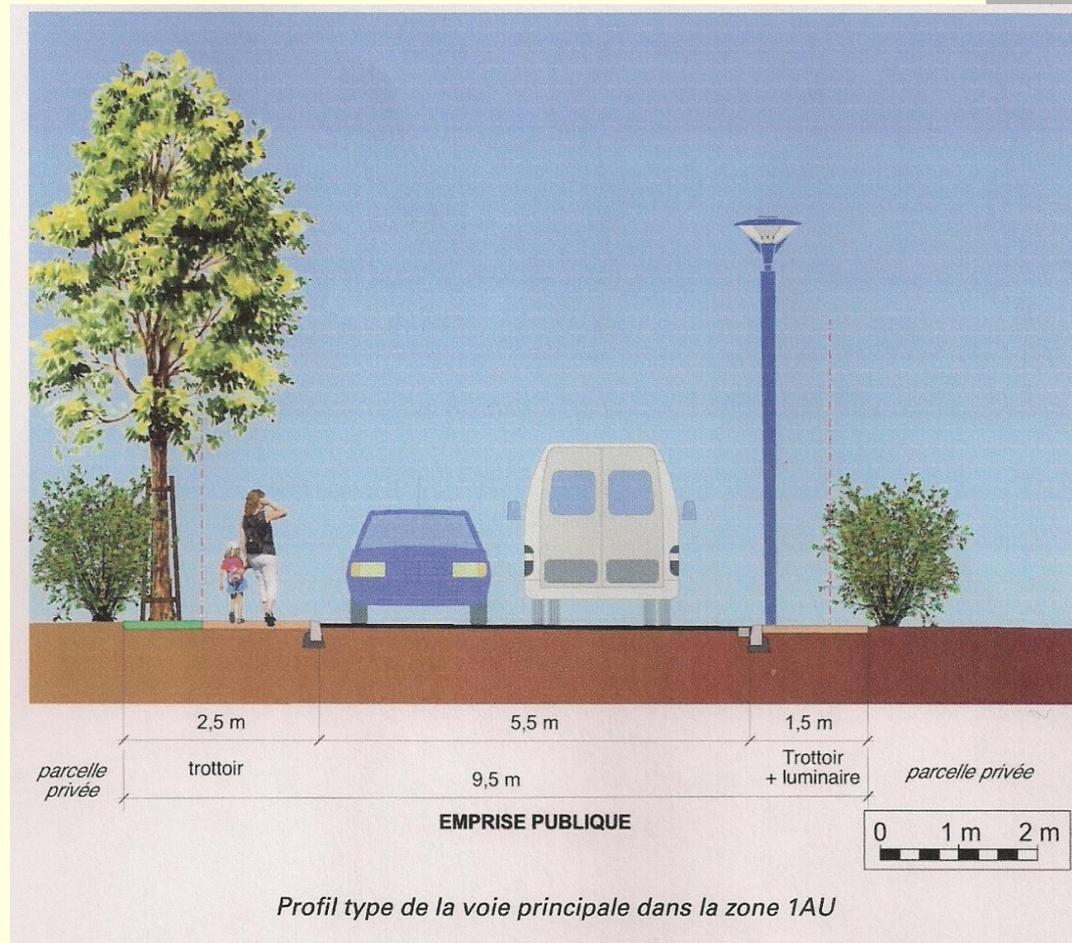
# 3- Penser aux futurs habitants et à leur environnement

---

On leur promet :

- Une vue sur les bâtiments en tôle d'une zone d'activité
- Une voie de circulation traversante pour les cars avec le bruit et les risques
- Aucun espace public de convivialité

# Une voie étroite au ras de la circulation



# 4- Le contexte a changé

---

- **La loi a changé** : on ne distingue plus les zones d'habitat des zones d'activité. On peut faire de l'activité partout.
- **Les projets de zones d'activité se multiplient tout autour**: le Maupas (*Theizé*), SMADEOR (à 4 km) (*Légnny*)... Inutile de disperser dans chaque village...
- Les urbanistes et sociologues préconisent de **ne plus séparer commerces et habitats**

# Economiser le terrain

## Les habitats au-dessus des commerces

Arnas



Arnas



# Un vrai nouveau quartier avec des lieux de convivialité

Toujours Arnas...



En Auvergne en 2013



# Un type de construction qui ressemble aux villages

---

Bien réfléchir aux évolutions possibles

- Pour le futur (3 000...5 000 habitants...?) permettre un « pendant » à l'unique place actuelle
- Quels services publics y intégrer ?
- Aérer un peu le petit centre bourg ancien actuel au lieu de le densifier

# PLU et politique urbaine

**Éviter les excès et garder une  
harmonie en modernisant**

# Le nouveau PLU proposé permettra-t-il d'éviter les erreurs ?

Ex: un immeuble de 23 logements sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup>

---



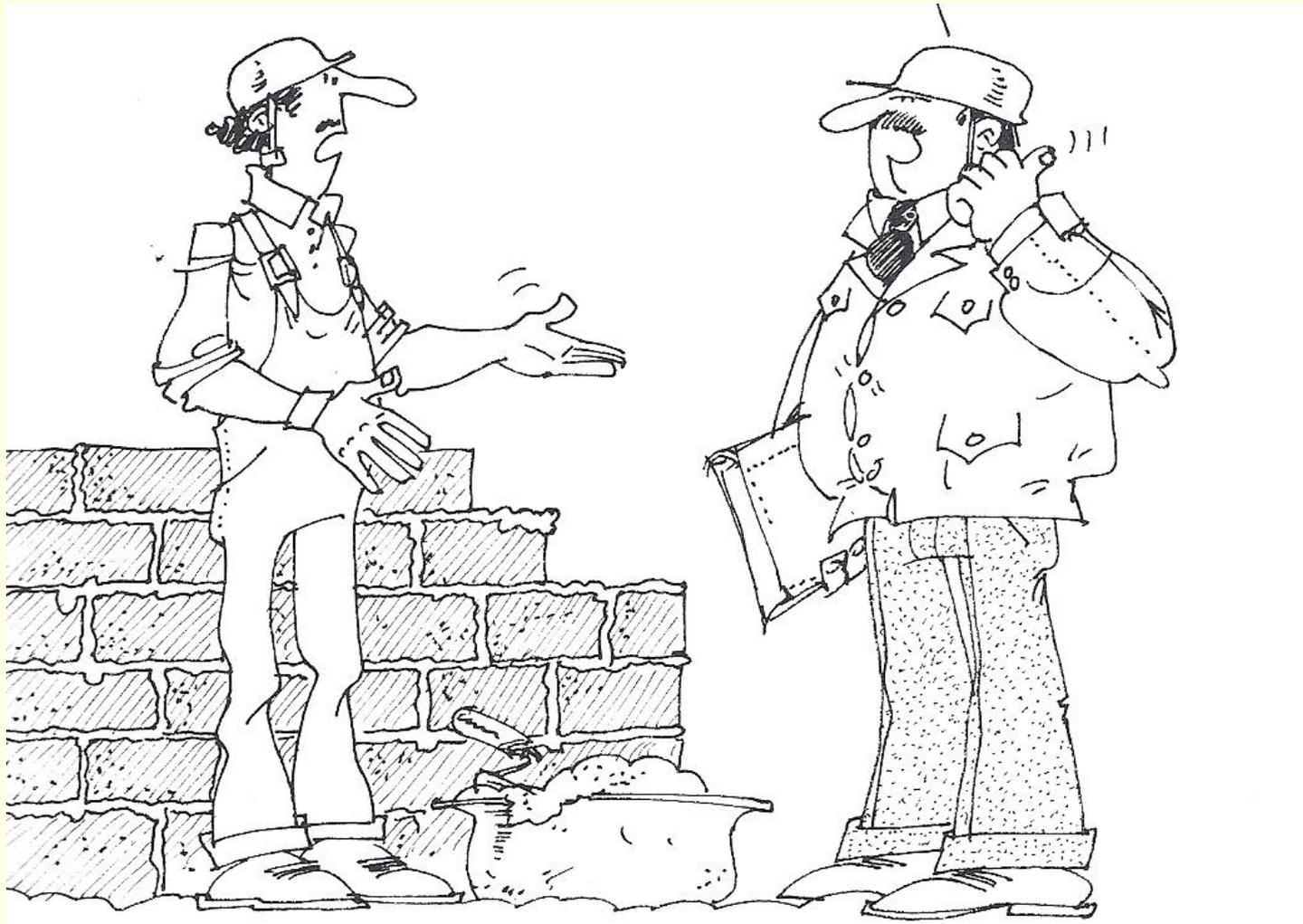
# D'être plus exigeant avec les promoteurs et les aménageurs ?

---



# D'avoir des règles claires et contraignantes ?

---



# De mieux harmoniser avec la région des Pierres dorées ?

---



# De conserver les propriétés bourgeoises et leurs parcs ? *(photo : oct.2013)*

*La maison principale de Mon Repos s'aménage en appartements-*



# D'accompagner le réchauffement climatique par des plantations nombreuses

---

- Conserver les plantations et arbres des propriétés privées: patrimoine. Elles ont mis très longtemps à pousser.
- Nos pays de vignes n'ont plus de haies et pas d'arbres. Préparer l'avenir par des plantations. Plantations publiques et sur parcelles privées

# Nos réponses à ces questions:

---

- Le projet de PLU actuel n'est pas plus contraignant que le POS (au contraire) et n'évitera aucun des excès constatés à ce jour
- Le projet d'aménagement de la zone Ouest est insatisfaisant et à revoir entièrement
- Le nombre de logements va continuer à s'accroître, d'où problèmes sur les équipements ( écoles, cantine, parkings...)

# Y a-t-il des possibilités d'améliorer ce projet ?

Avant l'enquête publique de ces  
prochaines semaines.

*Photos Marie-France Rochard*