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

Qui sommes-nous ?

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

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...

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

**Urbanisme- aménagement-
constructions-**

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



association Bien vivre au Bois-d'Oingt et en Pays
Beaujolais- octobre 2013

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



association Bien vivre au Bois-d'Oingt et en Pays
Beaujolais- octobre 2013

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

Photo octobre 2013



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

Qu'est-ce qu'un Plan local d'urbanisme (PLU)

- Il détermine les règles de l'urbanisme (ex: voies de circulation, politique de croissance de la population, les commerces, services publics, terrains de sports...)
- et du droit à construire dans une commune (ex: parcelles- distances... mais aussi aspect extérieur: hauteur, couleurs, toitures...)
- Des communes voisines peuvent avoir des règles différentes

Les lois générales

- Le code de l'urbanisme
- Le code de la construction
- Le code de l'environnement...
- Le SCOT = Schéma de cohérence Territoriale. Le SCOT-Beaujolais est devenu applicable en 2009
- Il y a 11 SCOT autour de Lyon qui réfléchissent et fixent les règles du développement

Ce que dit le SCOT

- Il respecte les règles fixées par les lois diverses (ex: environnement)
- Il fixe des limites au développement et aux lieux d'implantation des populations
- Il donne pour chaque commune le nombre maximum de logements à construire de 1999 à 2030.
- Il présente des recommandations (ex: charte paysagère)

Ce que dit le SCOT pour Le Bois-d'Oingt

- Le Bois-d'Oingt est une commune de groupe 3 qui doit avoir un développement moyen. Le SXCOT conseille de suivre le rythme de construction des années précédentes
- Avec une croissance de 1% par an, en 30 ans la population aura augmenté de 30%
- Le Bois-d'Oingt peut construire 354 nouveaux logements entre 1999 et 2030. (environ 11 par an)

Le PLU du Bois-d'Oingt doit obligatoirement être compatible

- Mais Le SCOT a été adopté en 2009
- Le Bois-d'Oingt avait déjà beaucoup accéléré les constructions depuis 1999 et surtout entre 2006 et 2009
- Le POS en vigueur avait encore de vastes zones constructibles disponibles
- De nombreux projets étaient en prévision
- = en 2010, les $\frac{3}{4}$ des logements prévus en 30 ans étaient déjà réalisés.

Les différents documents d'un PLU

- Le Rapport de présentation = diagnostic de la commune
- Le Projet d'aménagement et de développement durable PADD = c'est le projet politique, ce que veut faire la commune, ses objectifs...
- Le règlement = comment utiliser les espaces dans les différentes zones (ex zone A agricole- UA centre du village...)

Autres documents du PLU

- Le zonage = délimiter sur un plan les limites des différentes zones
- Les orientations d'aménagement (OAP) sont définies en principe pour toute zone de plus de 2500 m² (SCOT) = organisent la zone
- Les espaces réservés pour le développement des espaces publics: voiries, parkings, constructions services publics, projets de zones touristiques, de places...

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 bouclé**

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... »

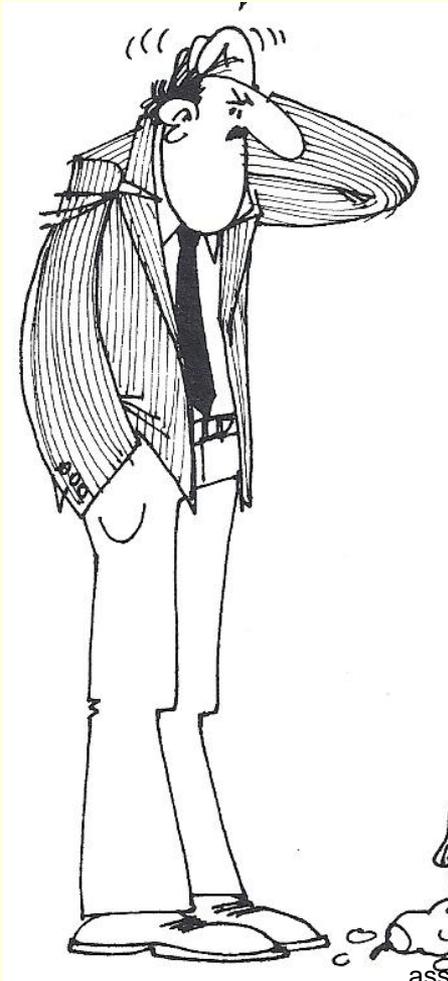
Des bases disproportionnées

- Il nous a été présenté en décembre 2008 un projet de PLU de **23,1 ha** constructibles...
- 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 par la DREAL représentant l'Etat, 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
- Il faut ralentir en urgence...

Impossible : la résistance s'organise

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



Bilan en 2013, une très grande zone demeure: toutes les autres se sont construites entre temps (Restent aussi les nombreuses parcelles individuelles)

LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Cette zone est située au cœur du village et représente pour le futur une réserve foncière intéressante pour des équipements publics



Il est important de prévoir un bon projet

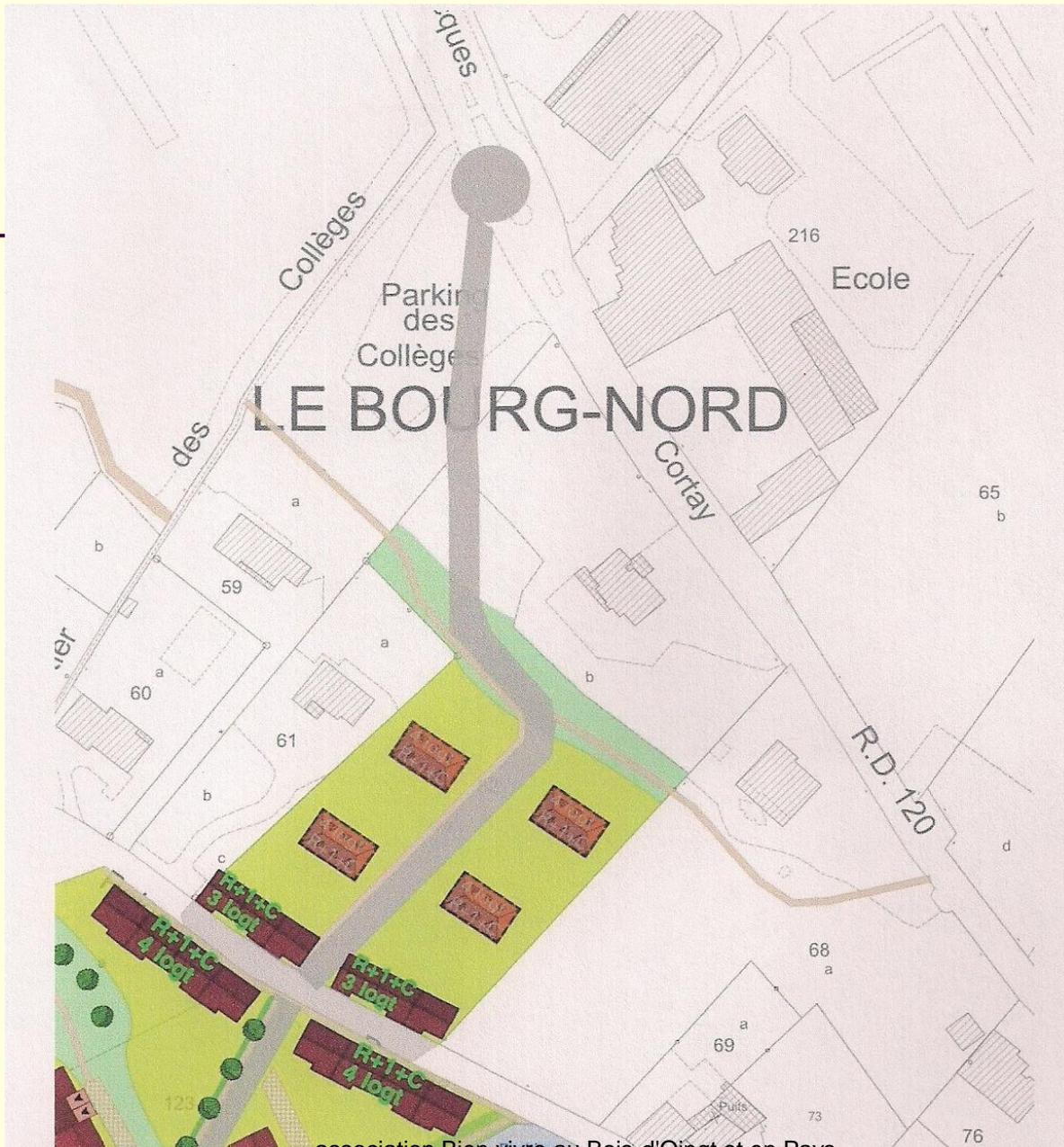
- Repositionner ce projet pour l'ensemble du village et pour le futur,
- Se dégager des contraintes des promoteurs: la commune peut elle-même financer une route, une place...
- Avoir un vrai projet d'urbanisme avec un calendrier de réalisation.

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

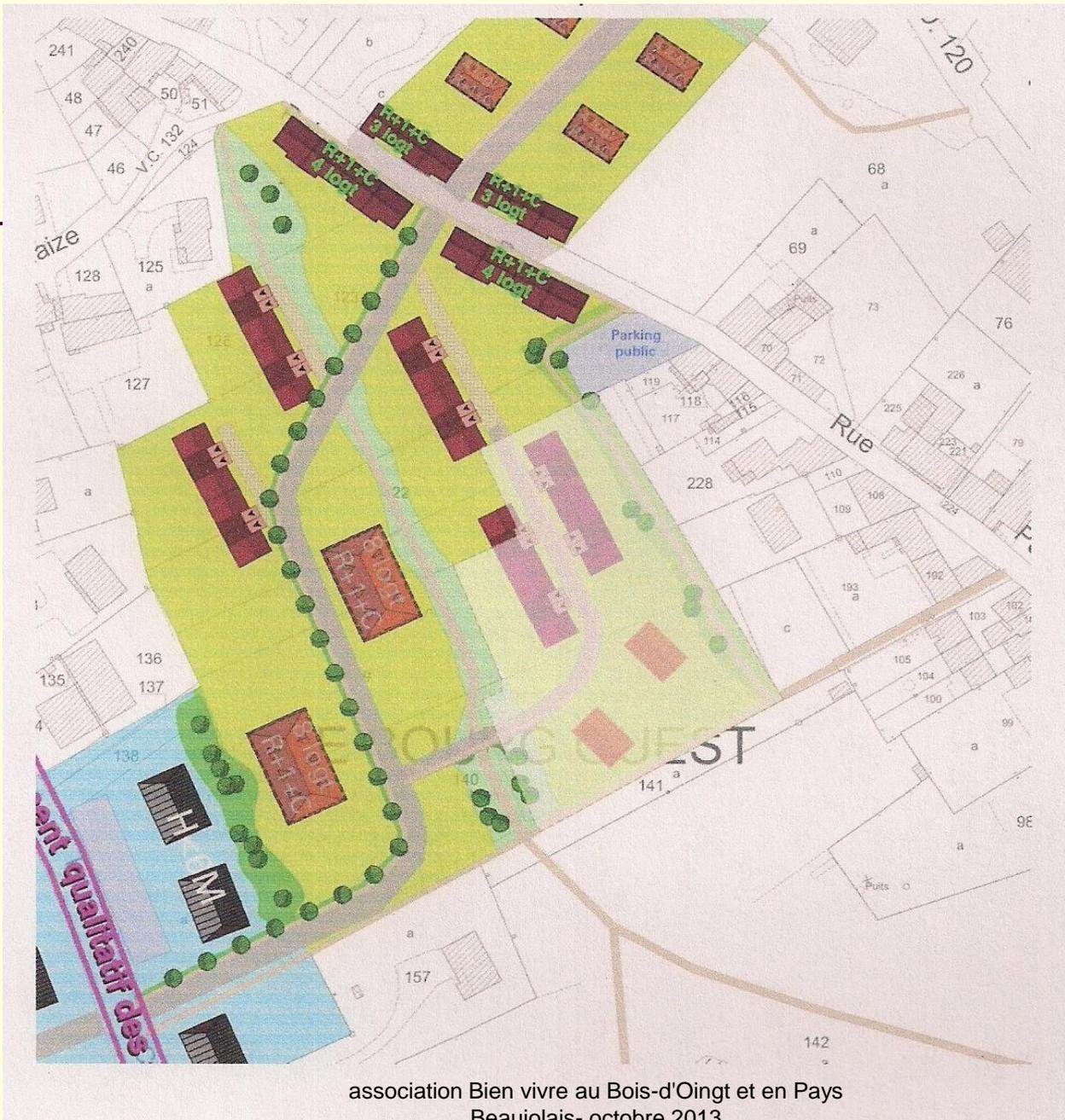
« Cette vaste zone représente un territoire très intéressant pour l'aménagement et l'organisation future du Bois-d'Oingt et une réelle chance de pouvoir organiser un vrai nouveau quartier de qualité. Tel qu'il a été présenté le 5 décembre 2012, très semblable à celui datant de 2007, **on est très loin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

Le projet tel qu'il est dans ce PLU

Avec ses quatre zones



association Bien vivre au Bois-d'Oingt et en Pays
Beaujolais- octobre 2013



association Bien vivre au Bois-d'Oingt et en Pays
Beaujolais- octobre 2013



association Bien vivre au Bois-d'Oingt et en Pays
Beaujolais- octobre 2013

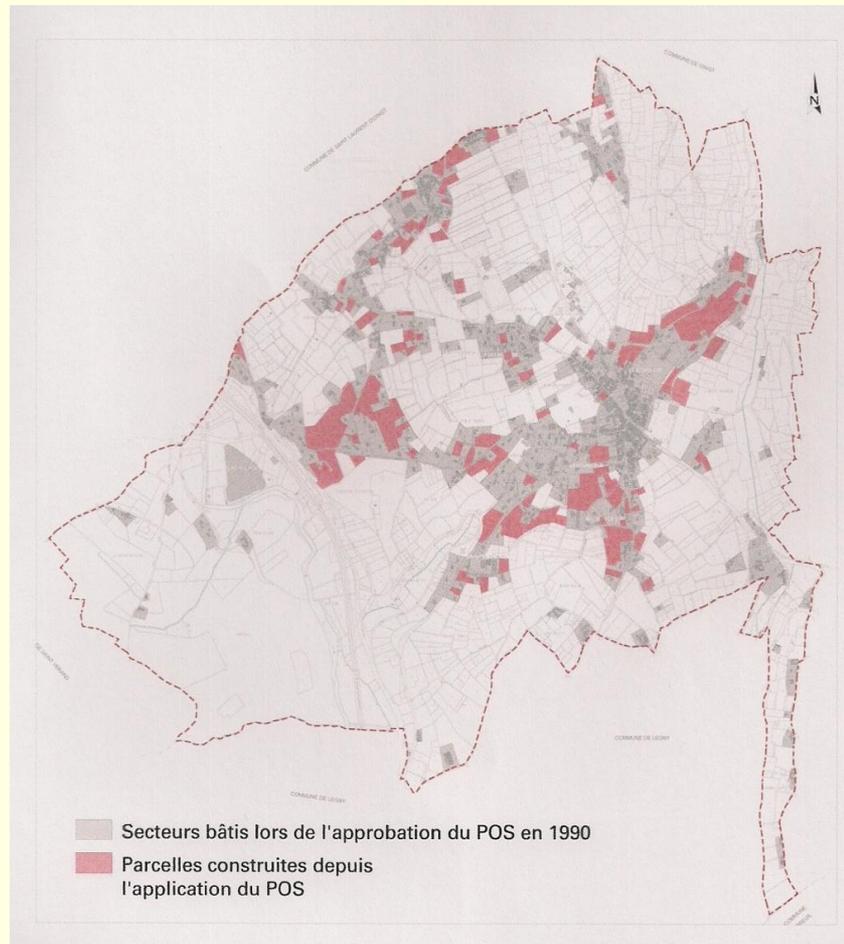
Les 2 hectares de la zone d'activité de chaque côté du Chemin Rivière de la Cour



Que penser de ce projet Ouest ?

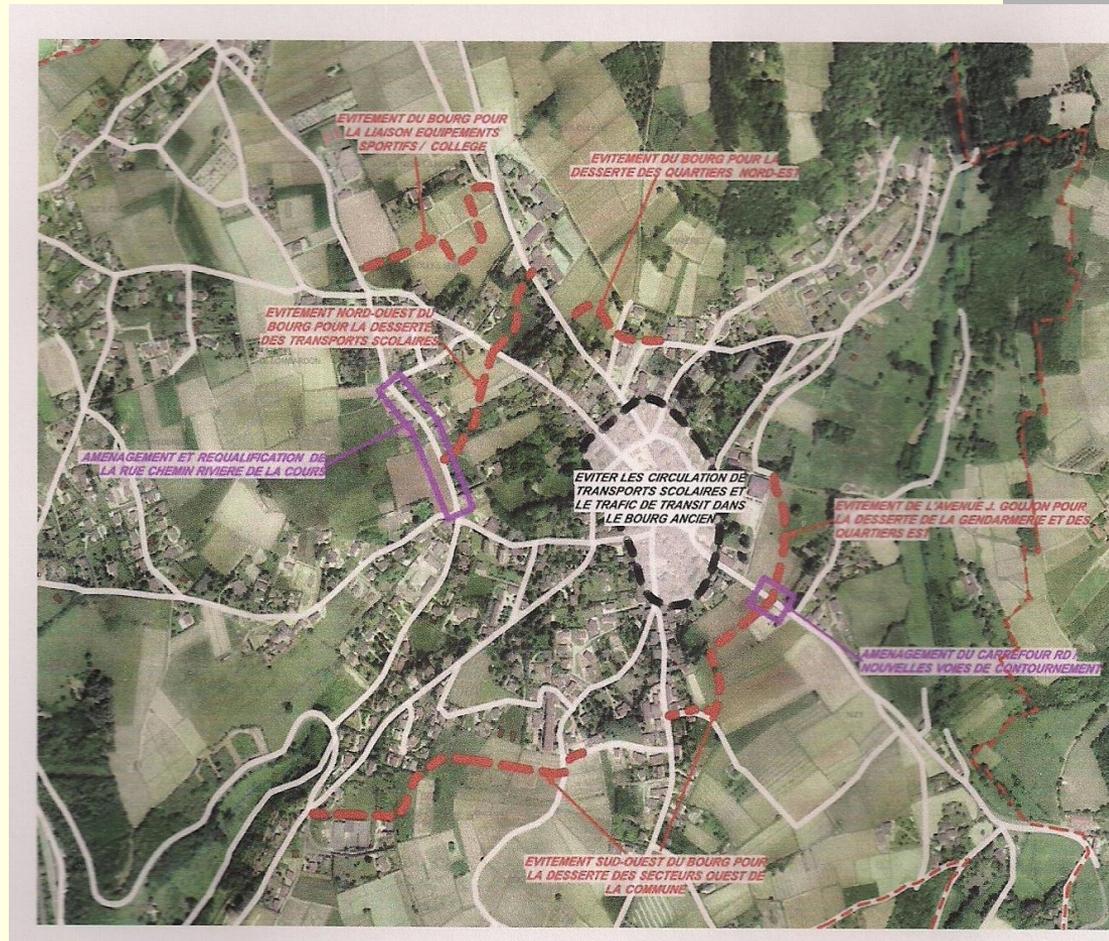
**Il est inadapté aux besoins
et dépassé dans sa conception**

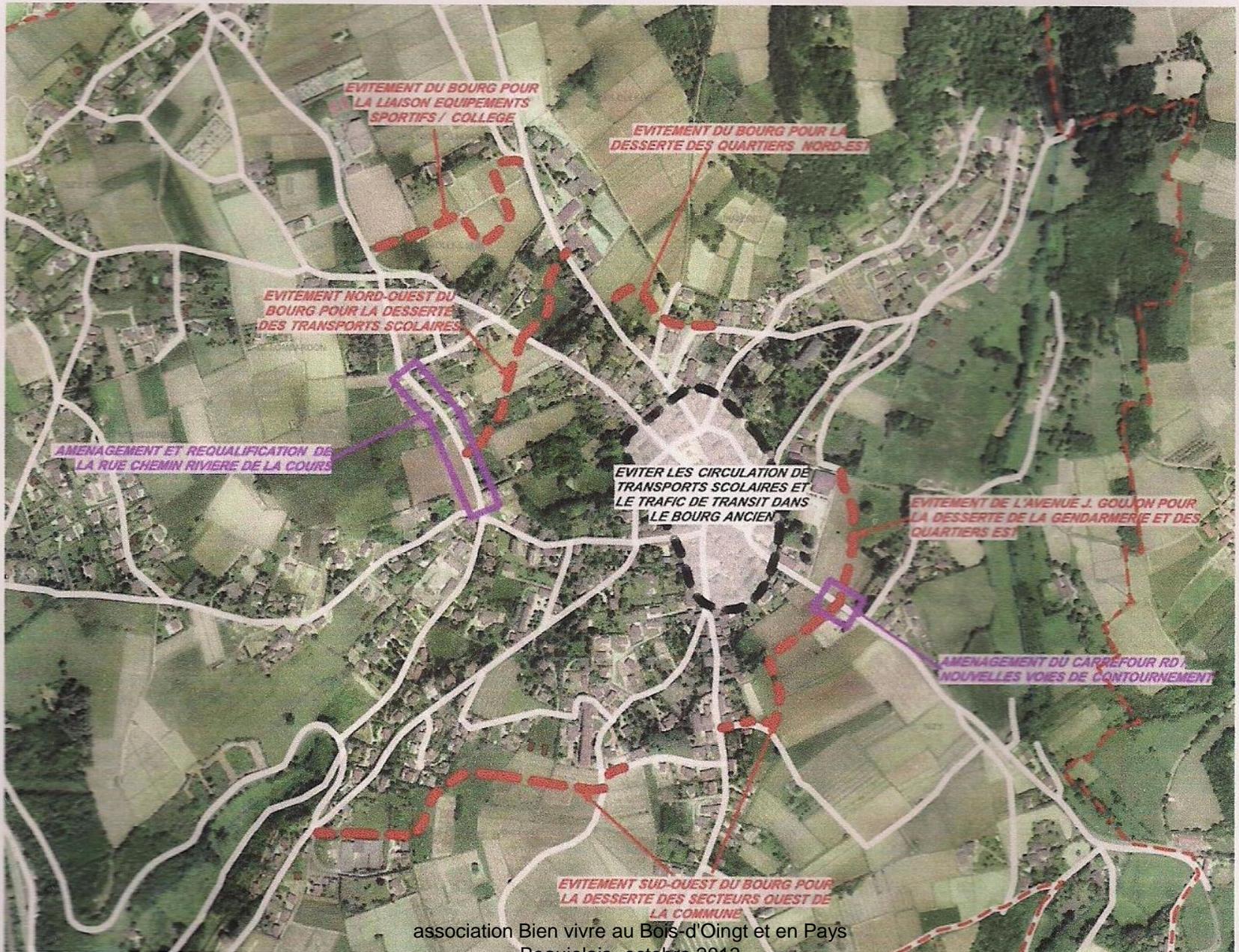
1- Resituer ces espaces sur le territoire de la commune



2- penser aux voies de circulation:

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





EVITEMENT DU BOURG POUR LA LIAISON EQUIPEMENTS SPORTIFS / COLLEGE

EVITEMENT DU BOURG POUR LA DESSERTE DES QUARTIERS NORD-EST

EVITEMENT NORD-OUEST DU BOURG POUR LA DESSERTE DES TRANSPORTS SCOLAIRES

AMENAGEMENT ET REQUALIFICATION DE LA RUE CHEMIN RIVIERE DE LA COURS

EVITER LES CIRCULATION DE TRANSPORTS SCOLAIRES ET LE TRAFIC DE TRANSIT DANS LE BOURG ANCIEN

EVITEMENT DE L'AVENUE J. GOULON POUR LA DESSERTE DE LA GENDARMERIE ET DES QUARTIERS EST

AMENAGEMENT DU CARREFOUR RD / NOUVELLES VOIES DE CONTOURNEMENT

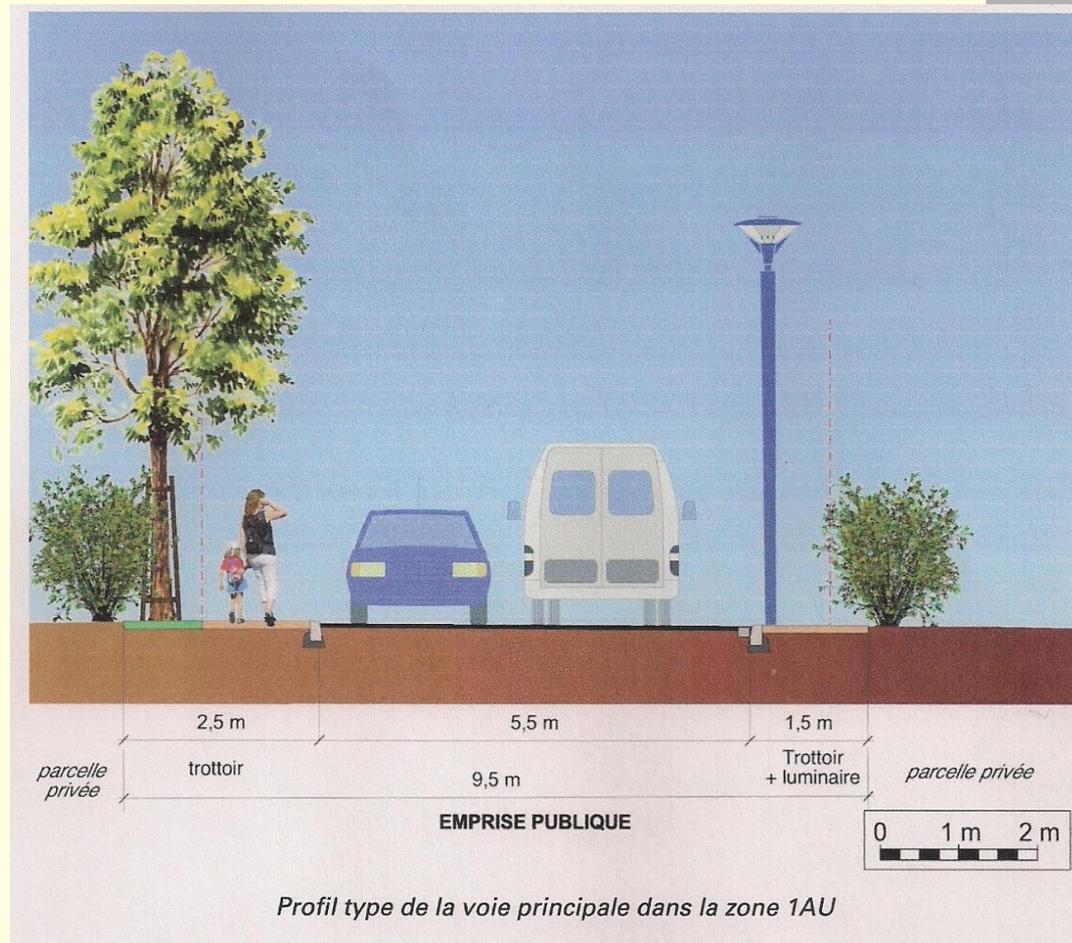
EVITEMENT SUD-OUEST DU BOURG POUR LA DESSERTE DES SECTEURS OUEST DE LA COMMUNE

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 zones d'activité se multiplient tout autour**: le Maupas, SMADEOR (à 4 km)... Inutile de disperser dans chaque village...
- Les urbanistes et sociologues préconisent de **ne plus séparer commerces et habitats**
- Voir aussi la **Charte Paysagère du SCOT**

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 le centre bourg ancien actuel au lieu de
le densifier

PLU et politique urbaine

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

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

Ex: un immeuble de 23 logements sur un terrain de 1500 m²



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



De mieux harmoniser avec la région des Pierres dorées ?



association Bien vivre au Bois-d'Oingt et en Pays
Beaujolais- octobre 2013

De conserver les propriétés bourgeoises et leurs parcs ?



association Bien vivre au Bois-d'Oingt et en Pays
Beaujolais- octobre 2013

D'accompagner le réchauffement climatique par des plantations nombreuses

- Conserver les plantations et arbres des propriétés privées: patrimoine
- 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 PLU 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

Les solutions

- Revoir le projet de développement de la commune (= réflexion) et les besoins en équipements publics,
- Positionner ces équipements et prévoir un calendrier de réalisation (= planifier,)
- Respecter les recommandations du SCOT en freinant les constructions de logements,
- Appliquer la Charte paysagère en respectant l'identité de la région des Pierres dorées.