

Journal de bord de ma participation

à la Commission PLU du Bois-d'Oingt- Année 2009

Ce résumé est construit à partir d'extraits de messages envoyés ou de documents préparés et diffusés. Les documents de la commune se trouvent sur son site Web pour les documents du bureau d'études présentés en réunion. Pour les CR des réunions, ils ne sont pas en ligne (sauf 1). Ils doivent être consultables à la mairie ?

Rappel des épisodes précédents.

Le 7 juin 2007, le Conseil municipal a pris la décision de lancer une révision du POS de la commune du Bois-d'Oingt. En mars 2008, juste avant les élections, le maire précédent M. Charvet, a choisi le bureau d'étude. Après les élections, le nouveau maire M. Trincat, a constitué une commission composée de 11 conseillers municipaux et de 9 habitants, dont l'ancien maire. Cette commission a été convoquée pour la première fois le 2 juillet 2008. Les premières séances (3 septembre et 22 octobre) ont permis de faire un état des lieux de la commune et d'expliquer le contenu du PADD. La réunion du 17 décembre 2008 présente déjà un premier projet de plan de zonage avec 2 scénarios.

Ce « journal de bord » raconte les débuts de l'élaboration de ce projet.

5 février 2009

Message envoyé aux membres de la commission-

Augmentation de population et prévisions de réalisation de logements pour Le Bois-d'Oingt.

Le SCOT nouveau est disponible en ligne.

www.paysbeaujolais.com

Les prévisions ont un peu évolué et les détails (ou plutôt fourchettes proposées pour chaque commune), sont maintenant disponibles.

Les prévisions pour Le Bois-d'Oingt sont plus cohérentes avec les chiffres d'ensemble du SCOT.

J'ai repris les calculs pour servir aux bases de la commission PLU. Je ne pense pas avoir fait d'erreur.

Les conclusions:

- Le Bois-d'Oingt a trop construit entre 1999 et 2007 (et 2008).
 - Il faut une pause pendant la préparation du PLU, ce qui permettra de compenser un peu ces dépassements précédents
 - il n'y a pas d'urgence dans la réalisation de constructions supplémentaires
 - il n'y a pas beaucoup de marge, et il faut donc que chaque construction soit " efficace " à 100%, c'est-à-dire que chaque logement soit agréable à habiter, bien situé dans un environnement général de la commune organisé et corresponde à une demande locale.
-

7 février 2009

J'ai assisté avec intérêt à la séance du Conseil municipal... et bien sûr je n'ai pas pu poser de question. Je vous ai entendu, jeudi, mais aussi à d'autres occasions, citer le fait qu'il y avait des listes d'attentes à la mairie pour des demandes de logements T2.

Je me suis demandé s'il s'agit de logements sociaux? Et donc de demandes de location. Ou bien s'agit-il de personnes voulant acheter?

Auquel cas il reste des appartements dans l'immeuble vers la boulangerie et l'immeuble Bauduret va sans doute en commercialiser.

Mais ces personnes ont aussi le droit de trouver ces appartements, qui sont encore à vendre depuis deux ans, sombres ou mal situés ou bruyants...

C'est pourquoi il est de l'intérêt de tous, au moment des permis de construire, de vérifier que tous les appartements, y compris ceux du rez-de-chaussée, seront clairs, ensoleillés, avec une vue agréable ...et de le dire d'une façon ou d'une autre dans le PLU.

Pour les promoteurs, il leur suffit que les appartements des étages élevés qui sont les plus chers se vendent bien et ils négligent la qualité des logements des étages inférieurs (en particulier les vis-à-vis et le manque de lumière).

On ne peut pas se permettre de multiplier dans un village des immeubles dont seulement la moitié des logements répondront aux critères de qualité recherchés par les demandeurs.

Dans les critères de qualité des immeubles, des espaces verts où les enfants puissent jouer en sécurité sont indispensables. (Y compris pour les logements sociaux, évidemment...)
J'espère que nous pourrions discuter vraiment du PADD à la prochaine réunion du PLU. Il n'y a pas eu jusqu'à présent de discussion, ni de tour de table, au cours des réunions précédentes.

La réunion du 11 février 2009 a permis une discussion autour d'une table. C'est la seule fois où le bureau d'étude n'est pas arrivé avec un document tout prêt à projeter. La discussion a été intéressante. C'est la seule fois où il a été demandé aux membres de se prononcer. Le choix de limiter les constructions à 11 logements par an a été pris à l'unanimité des présents. Ensuite ce choix a été ignoré (désavoué ?). Le CR de cette réunion ne figure même pas dans les CR mis en ligne sur le site de la commune... ni celui de la réunion du 4 mars qui a corrigé des points adoptés. Le 4 mars 2009, la commune a décidé la mise en place d'une commission restreinte composée uniquement d'élus. C'est elle qui a continué le travail.

14 février 2009

Ce qui sera plus difficile à expliquer, ce sont les critères de qualité qu'il faut imposer aux promoteurs pour le " bien vivre" des habitants actuels et futurs (en particulier, distances, largeurs des chaussées, cheminements piétons, espaces verts publics...) et pour la protection des paysages (hauteur limitée des immeubles, protection des arbres remarquables, configuration de village...)
Je trouverais intéressant d'aller voir dans d'autres communes des réalisations bien faites de nouveaux quartiers.

28 février 2009

La dernière réunion de la commission (11 février 2009) s'est plutôt bien passée.
Nous avons enfin pris une décision concernant le nombre de logements à construire et abouti (après un vote à l'unanimité des présents) à

11 logements par an.

C'est beaucoup moins que le rythme des 3 années précédentes,
et c'est moins que le rythme de 25 par an qui était présenté au début par le bureau d'étude.
Maintenant, il faut trouver des critères pour limiter la densité et prévoir des limites de qualité (voirie, arbres, espaces publiques...)

2 mars 2009

Quel projet de voirie dans le PLU ?

Voici une réflexion sur la voirie ou comment essayer d'avoir un projet pour 15 ans...
Je vais envoyer ce document aux membres de la Commission PLU.
Il me semble que le travail peut être préparé en amont de la commission plénière du PLU

J'ai essayé de mieux présenter les idées que notre association avait évoquées, en ce qui concerne la circulation et la voirie. Vous les trouverez dans le document joint. A modifier et compléter...

Lire le texte

Cela concerne non seulement les nouvelles zones d'habitation, mais aussi les lieux d'implantation de ces zones... ceci en liaison avec la situation de voirie existante mais aussi des possibilités ou non d'amélioration.

Pour cela il faut regarder plus loin que les frontières de notre commune.

23 septembre 2009

PADD : propositions à ajouter au PADD actuel

- ménager de nouveaux espaces publics dans le centre (moins de 5 minutes) = aérer le centre pour le maintenir attractif au bénéfice des habitants et des commerces
- inventorier et protéger les arbres des propriétés du centre du village
- les voiries et parkings
- développer les plantations d'arbres pour accompagner toutes les voiries
- prévoir une politique d'élargissement des voiries et un plan

-laisser en zone non constructible le terrain en-dessous du parc de la mairie (futurs besoins publics ?)
-prévoir des zones non construites, susceptibles de servir de parkings de délestage dans le futur, en entrée de village

les nouveaux quartiers

- Aménager (ou prévoir d'aménager), un véritable nouveau quartier, lieu de vie, une nouvelle place, dans le secteur Nord- ouest : mixer zone d'habitations et de commerces disposant de parkings .
-aménager (ou prévoir) une zone d'aménagement touristique vers l'ancien lavoir (départ des sentiers pédestres), avec de l'espace non construit pour aérer ce quartier des Tourrières où se fait actuellement de l'habitat individuel ou intermédiaire, très dense.
-En accompagnement de la Maison de retraite et de Mon Repos, aménager des espaces verts publics sur l'avenue Jean Goujon et le prolongement de la rue de Mirwart.

30 septembre 2009

Je vous transmets copie en document attaché, d'un courrier adressé à l'Atelier du Triangle, **sur les méthodes de travail de la commission.**

Lire le courrier

Il est bien connu que la lecture à l'écran d'un texte (surtout avec des cartes et des chiffres) ne permet de retenir que 10% du contenu. Cela ne nous simplifie pas la compréhension. Il faut avoir une version imprimée sous les yeux pour suivre.

Il a été aussi envoyé par fax à la mairie. J'espère avoir une réponse.

Je suis ressortie très pessimiste et découragée de la dernière réunion. Et pourtant j'avais déjà relevé les incohérences du projet et les quantités abusives de logements prévus, tel qu'il était fin avril et j'en avais informé dans les délais, le bureau d'étude et la mairie.

Mais le processus continue comme si de rien n'était...

8 octobre 2009

Message adressé aux membres de la commission PLU

Voici la traduction pour le PLU du Bois-d'Oingt, des nouvelles consignes du SCOT.

A noter : pour réaliser **105 logements avec une densité de 15 logements à l'hectare (minimum conseillé en moyenne générale, tous types de logements confondus)**, il faut un peu moins de 7 hectares ouverts à la construction et avec un pourcentage de rétention de 1,5, **11 hectares ouverts à la construction et non 22.**

Mais si on compte la densité trop forte que Mlle Pelletan utilise actuellement dans le PADD : 22 logements à l'hectare, il ne faudrait plus que 5 hectares constructibles et avec le pourcentage de rétention de 1,5 : **7,5 hectares**

et non 22 hectares comme actuellement.

Nous sommes donc bien loin des chiffres figurant à l'heure actuelle dans le PADD.

Depuis le 11 février, date à laquelle la commission avait décidé d'une croissance maîtrisée de 11 logements par an, il aurait fallu adapter les surfaces ouvertes à la construction à ces quantités... ce qui n'a pas été fait par le bureau d'étude.

Les quantités annoncées actuellement ne sont même pas en cohérence avec les 11 logements par an annoncés en février.

Pour réaliser 165 logements avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, tous types de logements confondus, 10 hectares auraient été suffisants et avec un pourcentage de rétention de 1,5 : 15 hectares et non 22.

Mais avec la densité plus forte de 22 logements à l'hectare du document actuel, 11 à 12 hectares suffiraient, % de rétention compris.

Il ne sert à rien de continuer des travaux sur les bases des zones, hectares et densités actuelles.

Depuis 6 mois n'avons-nous pas perdu notre temps à ne pas vouloir en tenir compte ?

Du travail à reprendre en urgence par la commission...

Réduire les surfaces et densités relèverait de la commission plénière car il y a aussi des questions de politique d'urbanisme pour les priorités à choisir.

4 novembre 2009

Courrier adressé à M. le Maire- extrait

Objet : Informations et demandes concernant le sursis à statuer- Comment maîtriser les constructions pendant la période de préparation du PLU ?

J'ai fait une recherche concernant les possibilités que vous donne la loi, pour l'utilisation du permis à statuer. En effet à la dernière réunion de la commission PLU, le 23 septembre 2009, il m'avait été répondu qu'il n'était pas possible de ralentir les constructions pendant la période de préparation du PLU et que les communes n'utilisaient pas le sursis à statuer. C'était la 3^e fois que je posais cette question en commission. Je remets copie du mail envoyé au printemps, et mettant en garde contre les risques de dépassement du nombre de logements.

Je vous joins les résultats de cette recherche. La condition essentielle est que le PADD soit plus précis et détermine les densités voulues par la commune.

C'est donc un point très important à mettre à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission, le 18 novembre 2009.

28 novembre 2009

A l'atelier du Triangle : Ouvertures de chantier 2008 et 2009

Je suis allée noter les ouvertures de chantier 2008 et 2009. Après pointage, je ne retrouve pas les 28 maisons individuelles que vous annonciez. **Je n'en trouve que 19.** Le reste des permis concerne des agrandissements ou modifications de maisons existantes.

Sinon, il y a deux ensembles de maisons groupées qui peuvent provoquer la différence :

-**Le permis des 9 logements groupés SEP**, chemin de Mirwart, de 2007 (deux dates de début de chantier, le promoteur ayant changé entre les deux : une en 2007 et une en 2008)

- **le permis des 5 maisons groupées de Vincent**, en-dessous de la cave Coopérative, qui est bien un ensemble de maisons groupées sur un terrain total, y compris voies d'accès, de 1500 m² (250 m² par maison !). Un seul promoteur a déposé un permis en 2008 et construit toutes les maisons en 2009 avant de les mettre en vente une à une. Elles sont habitées.

A suivre... *Marie-France Rochard*