

**SCHEMA DIRECTEUR**  
**pour l'URBANISATION**  
de parcelles à vocation de  
construction d'immeubles collectifs



# Préambule :

Les perspectives actuelles de développement de la commune sont les suivantes :

- Les demandes de projets de construction représentent environ 160 logements et 411 habitants supplémentaires, ce qui impliquerait une croissance de la population déraisonnable de l'ordre de 22%.
- Tous ces projets consistent en la construction d'immeubles à usage collectif sur des terrains auparavant occupés par des maisons individuelles

Les habitants de Simandres bénéficient aujourd'hui d'une qualité de vie qu'ils souhaitent conserver. Nous avons été mandatés pour le défendre et orientons l'ensemble de nos actions en ce sens : maintenir le Bien Vivre à Simandres.

Ainsi, pour aller au-delà du PLU qui regroupe les règles applicables à toute nouvelle construction, la commune de Simandres a souhaité mettre à disposition ce schéma directeur pour l'urbanisation des parcelles à vocation de construction d'immeubles collectifs.

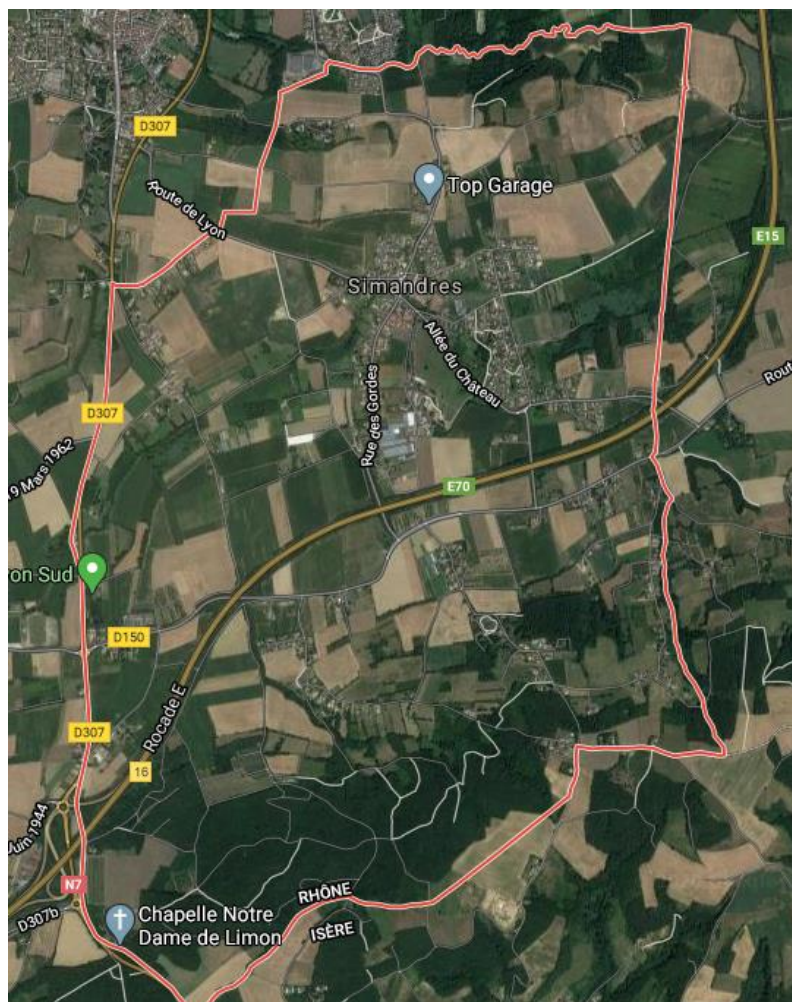
Il vise à présenter les orientations souhaitées au-delà du PLU afin de garantir le maintien du « Bien Vivre Ensemble à Simandres »

Ce schéma directeur reprend :

- Le contexte général de la commune de Simandres
- Les caractéristiques démographiques, de logement et de transport de la commune
- La présentation des grandes orientations validées pour la commune
- La traduction de ces orientations en attendus pour les futures constructions collectives

# 1 – Contexte général de Simandres

Au sein de la communauté de communes du Pays de l'Ozon, Simandres bénéficie d'une position privilégiée avec un caractère rural préservé tout en étant proche des agglomérations de Lyon (20aine de km) et de Vienne (14 km).



## Simandres en chiffres :

**Population :** environ 1870

**Nombre d'adresses :** environ 780

**Nombre d'enfants scolarisés :** environ 190

**Superficie de la commune :**

1045 hectares

**Zones Naturelles (N) :**

environ 26 % du territoire

**Zones Agricoles (A) :**

environ 51% du territoire

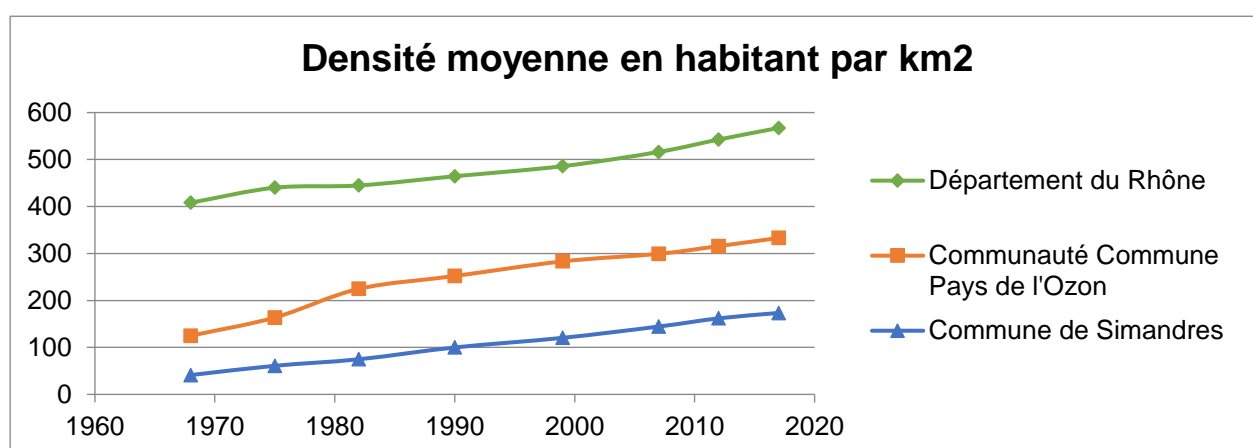
Soit au total N+A = 77% du territoire

## 2 - Données démographiques, de logement et de transport

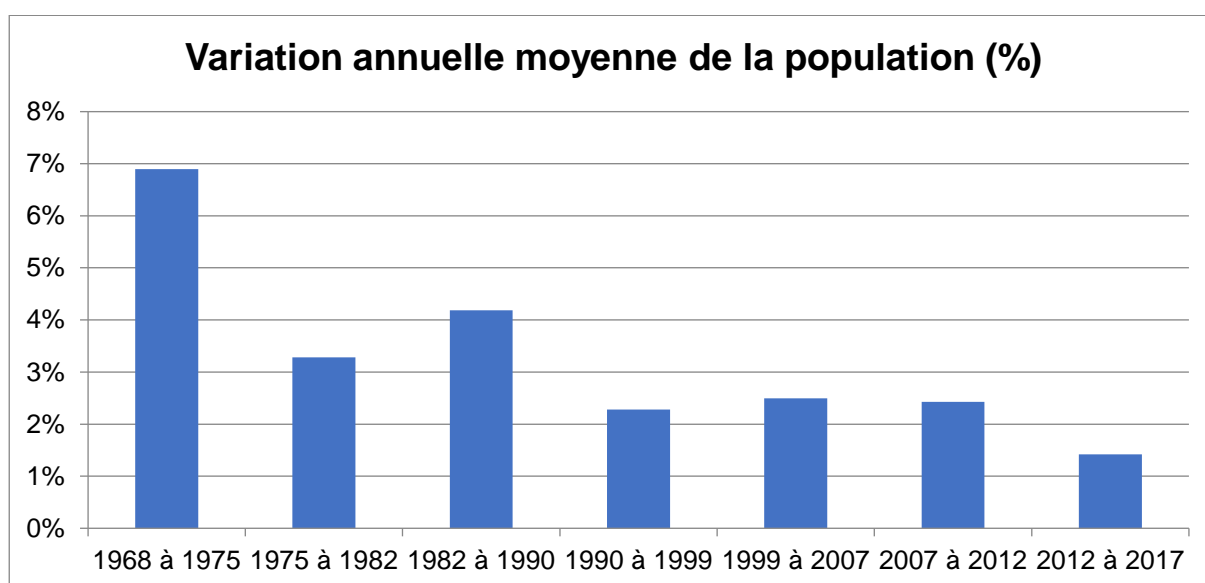
La commune de Simandres est caractérisée par les données démographiques, de logements et de transport suivantes :

### 2.1 - Densité et croissance de population :

- ✓ Une densité moyenne en nombre d'habitant au km<sup>2</sup> bien plus faible à Simandres que son environnement (Communauté de Commune du Pays de l'Ozon et département du Rhône).



- ✓ Après une densification importante de 1968 à 2012, la croissance de population a été ramenée volontairement à des niveaux raisonnables depuis 2012 autour de 1,4% par an.



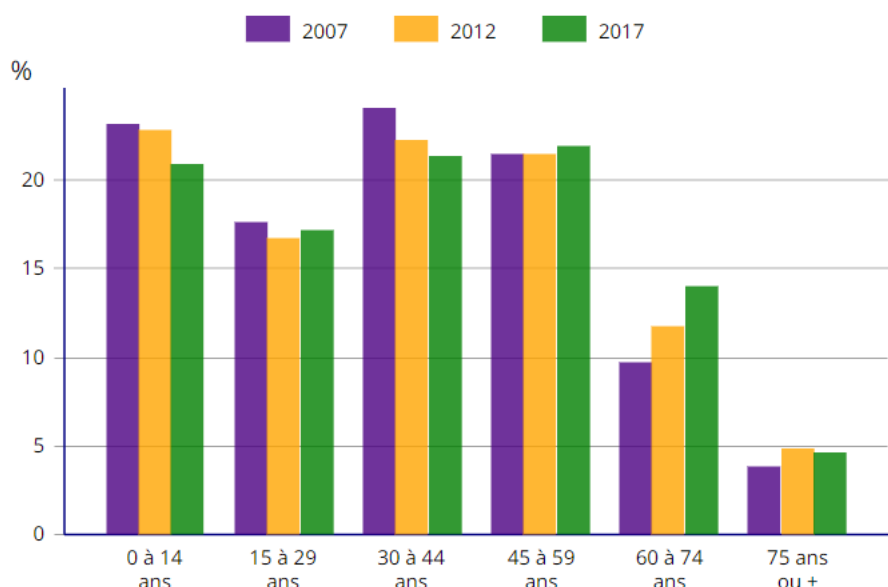
		1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Département du Rhône	Population	1 326 383	1 429 647	1 445 208	1 508 966	1 578 869	1 677 073	1 762 866	1 843 319
	Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	408,2	440	444,8	464,4	485,9	516,2	542,6	567,3
	Variation annuelle moyenne de la population en %		1,1%	0,2%	0,6%	0,5%	0,8%	1,0%	0,9%
Communauté Commune Pays de l'Ozon	Population	9 704	12 725	17 456	19 589	22 010	23 256	24 540	25 883
	Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	124,9	163,7	224,6	252	283,2	299,2	315,7	333
	Variation annuelle moyenne de la population en %		4,4%	5,3%	1,5%	1,4%	0,7%	1,1%	1,1%
Commune de Simandres	Population	429	636	782	1 044	1 258	1 509	1 692	1 812
	Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	41,1	60,9	74,8	99,9	120,4	144,4	161,9	173,4
	Variation annuelle moyenne de la population en %		6,9%	3,3%	4,2%	2,3%	2,5%	2,4%	1,4%

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

## 2.2 - Répartition de la population par tranche d'âge

- ✓ Une évolution de la pyramide des âges de la commune caractérisée par la baisse de la tranche 0 à 14 ans et l'augmentation des 60 ans et plus depuis 2007

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

## 2.3 - Population active :

- ✓ Une part importante de la population est active mais travaille loin de la commune et les déplacements se font principalement avec une voiture personnelle du fait d'un réseau de transport en commun insuffisant.

Simandres est caractérisé par un taux d'activité élevé des plus de 15 ans, de l'ordre de 66%. En revanche, l'indicateur de concentration d'emploi est très faible et en

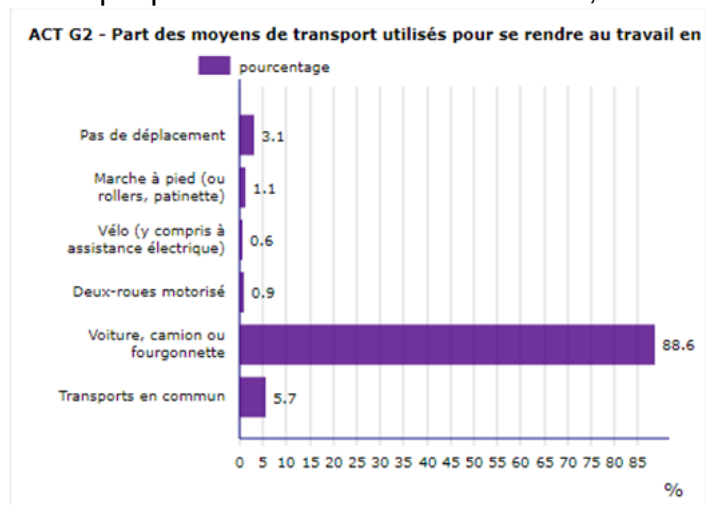
baisse représentant le fait que les activités sont éloignées du lieu de résidence : plus de 80% des habitants exercent un emploi en dehors de la commune.

		2007	2012	2017
Département du Rhône	Indicateur de concentration d'emploi	111,5	112,2	112,2
	Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,8	60	59,5
Communauté Commune Pays de l'Ozon	Indicateur de concentration d'emploi	73,8	75,9	78,2
	Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	61,7	61,6	61
Commune de Simandres	Nombre d'emplois dans la zone	176	176	169
	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	750	840	877
	Indicateur de concentration d'emploi	23,4	21	19,3
	Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	67,9	69,1	66,1

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

Moins de 6% de la population active se rend au travail en transport en commun alors que près de 89% utilise une voiture, camion ou fourgonnette.



Ceci s'explique notamment par le fait que seule une ligne de bus régulière (113 Givors- Vénissieux) passe par Simandres avec en période scolaire 5 passages le matin, 1 à midi et 6 le soir mais avec une fréquence beaucoup moindre en WE et hors période scolaire.

Pour emprunter une ligne ferroviaire, la gare la plus proche (Sérezin du Rhône) est à 5 km.

Selon source INSEE, **2/3 des ménages disposent ainsi de 2 voitures ou plus.**

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	531	100,0	629	100,0	695	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	466	87,8	570	90,6	611	87,9
Au moins une voiture	518	82,4	613	97,5	672	96,7
1 voiture	181	34,1	221	35,1	233	33,5
2 voitures ou plus	337	63,5	392	62,3	439	63,2

## **2.4 - Caractéristiques des logements :**

- ✓ 95% des logements sont des résidences principales répartis : 74% maison et 24% d'appartements

### **LOG T2 - Catégories et types de logements**

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	555	100,0	648	100,0	732	100,0
Résidences principales	531	95,7	629	97,1	695	94,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	0,4	2	0,3	3	0,4
Logements vacants	22	4,0	17	2,6	34	4,6
<i>Maisons</i>	478	86,1	521	80,4	558	76,2
<i>Appartements</i>	75	13,5	126	19,4	173	23,6

80% des logements sont constitués d'ensemble 4 pièces, 5 pièces ou plus.

### **LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces**

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	531	100,0	629	100,0	695	100,0
1 pièce	4	0,8	7	1,1	7	1,0
2 pièces	22	4,1	38	6,0	55	7,9
3 pièces	60	11,3	86	13,7	91	13,1
4 pièces	135	25,4	163	25,9	185	26,6
5 pièces ou plus	310	58,4	335	53,3	357	51,4

Les résidents sont propriétaires de leur logement à 80%. Le parc locatif est ainsi très limité.

### Synthèse des données :

- La population de Simandres est majoritairement composée de familles d'actifs propriétaires de logements spacieux, en très grande partie de maisons individuelles.
- L'habitat collectif est peu présent aujourd'hui sur le territoire communal. Si on ajoute à cela la grande superficie de la commune et la proportion importante de terres agricoles, le caractère rural de Simandres apparaît clairement. Le caractère rural de la commune fait que la population de Simandres utilise pour ces loisirs et balades des vélos, poussettes et autres.
- La moyenne d'âge augmente. Cette augmentation de la moyenne d'âge de la population est corrélée avec la baisse constatée du nombre d'enfants scolarisés à l'école du village.
- La situation géographique de Simandres ainsi que la faiblesse du réseau de transports en commun dans le secteur imposent naturellement l'usage de la voiture individuelle pour la population.



# 3 – Les grandes orientations

Afin d'atteindre l'objectif principal de maintenir **une bonne qualité de vie** aux Simandrins et de leur garantir un bon niveau de service public en préservant le caractère rural du village, nous devons :







# 4 – Conclusions :

## Nos attentes pour les projets futurs





Afin de concilier l'ensemble des orientations définies précédemment pour un Bien Vivre Ensemble à Simandres, et au-delà du respect des termes du Plan Local d'Urbanisme ou de la réglementation générale, tout projet de construction d'immeubles collectifs devrait intégrer les points suivants :



### ✓ **Caractéristiques générales des projets :**

  Eviter une surdensification des parcelles.  
  *Exemple : 2 maisons aujourd'hui occupées par 10 habitants → 100 habitants max*



Privilégier la surface des appartements plutôt que leur nombre.



 Des accès sécurisés sur la voirie et particulièrement sur les voies départementales ou à circulation difficile : bonne visibilité, cône d'entrée / sortie, accessibilité piétons et trottoirs pour sortir de la propriété



 Minimisation des impacts sur les infrastructures de la commune : alimentation en eau, électricité et gaz, gestion des eaux pluviales et eaux usées, accès voirie...

  Prise en compte des services publics et autres (facteurs, ramassages ordures ménagères, passage de bus, passages d'engins agricoles) pour une fluidité de circulation.



### ✓ **Caractéristiques des bâtiments**



  Des hauteurs de constructions compatibles avec le voisinage des maisons individuelles existantes

  Des surfaces de plancher acceptables (60% du Tènement Ux). Les zones A, N ne sont pas à prendre en compte.







  Une attention toute particulière aux conditions le long de la rivière et aux risques de crue ou débordement de fossé. Sous-sol interdit. Prise en compte dans l'implantation des risques de ruissellements, boue, ...

  La gestion des eaux pluviales dans la parcelle Ux et pas ailleurs.













  Des bâtiments respectueux de notre environnement : ECS Solaire, VMC double flux, climatisation sur panneaux photovoltaïques, récupérateur EP pour WC et autres utilisations, éclairages solaires pour allées et éclairages nocturnes, ...

-   Utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage et orientation des bâtiments pour une moindre consommation énergétique.

### ✓ **Caractéristiques des appartements**

-   Des appartements s'inscrivant dans le parcours résidentiel : part locative et accès à la propriété pour jeunes couples.
-   Des appartements T3 avec 2 grandes chambres et T4 avec 2 grandes chambres et une petite à privilégier afin d'accueillir de jeunes couples et familles avec jeunes enfants.
-   Des rez de jardin et des balcons de taille suffisante.

### ✓ **Caractéristiques des parties collectives**

-   Des places de parkings en nombre suffisant pour les habitants des lieux et leurs visiteurs : 2 places non alignées par logement (social ou non) + 1 place visiteur pour 5 logements
-   Pas de box pour garer les véhicules. Des espaces cloisonnés pour stocker du rangement (cave, grenier,...).  
  
Places PMR en nombre suffisant dans la propriété au niveau de la route.
-  Des bornes de recharge pour véhicules électriques.
-   Des garages à vélo : 1 place pour 3 logements avec borne de recharge pour VAE (Vélo à Assistance Electrique)
-  Local à poussettes
-  Local Tri sélectif
-   De vrais espaces verts avec la possibilité de jeux d'enfants, de bancs, ..., de jardins partagés/collectifs.
-  Des allées piétonnes pour circuler aisément (poussettes, petite enfance, PMR)