

Modification du Plan Local d'Urbanisme : Lancement d'une enquête publique et invitation à une réunion publique

Comme annoncé précédemment, la commune de Simandres engage une modification de son PLU afin de mieux encadrer le développement urbain face à la pression immobilière croissante. Cette troisième modification du PLU vise à ajuster les règles d'urbanisme, à préserver les espaces naturels et agricoles, et à mieux gérer les futures constructions sur la commune.

Un PLU sans contrainte depuis 2014

L'abandon des COS en 2014 a laissé les PLU sans contrainte formelle en matière de densité, ouvrant la voie à une urbanisation plus dense. À Simandres, cela a rendu le PLU plus flexible, permettant une densification urbaine accrue, qui a attiré l'attention des promoteurs immobiliers et suscité une pression foncière croissante. Face à cette situation, la municipalité a pris des mesures pour mieux encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie des habitants.

Actions engagées par la municipalité

Pour contrer la pression des promoteurs et assurer un développement urbain harmonieux, la municipalité a mis en place plusieurs initiatives clés :

1. **Faire tampon avec les promoteurs** : La municipalité s'est efforcée de contrôler l'urbanisation en essayant de refuser certains projets immobiliers jugés trop denses ou inadaptés au cadre de vie de Simandres. Ceci a présenté néanmoins ses limites, un projet respectant les conditions du PLU ne pouvant être refusé.
2. **Mise en place d'un Périmètre d'Études avec Sursis à Statuer** : Cette mesure a permis de geler temporairement les demandes de permis de construire dans certaines zones, le temps d'élaborer de nouvelles règles d'urbanisme adaptées et d'ajuster le PLU afin d'intégrer des dispositions qui cadrent mieux avec les objectifs de la municipalité.
3. **Analyse démographique et sociale** : Une étude détaillée, basée sur les données de l'INSEE, a été réalisée pour mieux comprendre l'évolution de la population de Simandres et ses besoins. Cette analyse est un outil précieux pour ajuster les choix d'aménagement et les politiques urbaines de manière à répondre aux attentes des habitants tout en anticipant les futurs enjeux démographiques.

Lancement de la modification du PLU : les principales évolutions

En réponse aux défis posés par la densification urbaine et la pression foncière, la municipalité a décidé de lancer une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Cette troisième modification du PLU comporte plusieurs points essentiels :

Évolutions du règlement : Le nouveau règlement du PLU prévoit une révision des normes d'urbanisme afin de mieux adapter les futurs projets de construction, en tenant compte de la volonté de préserver l'identité de Simandres.

- Laisser plus de souplesse sur l'orientation du faitage
 - Modifier la règle concernant la hauteur autorisée des déblais/remblais
 - Actualiser le référencement du nuancier et l'illustrer dans le règlement
 - Faire évoluer les règles relatives au stationnement
 - Evoquer la mutualisation des accès
 - Clarifier la règle sur « l'effet de rue »
1. **Nouveaux coefficients (Emprise au Sol et Pleine Terre)** : Des coefficients spécifiques concernant l'emprise au sol des constructions et les surfaces de pleine terre ont été introduits pour limiter la densification excessive des parcelles. Ces coefficients visent à garantir la présence de zones vertes et à éviter une artificialisation massive des sols.
 2. **Nouveaux Espaces Réservés** : Certaines parcelles seront désormais classées en tant qu'espaces réservés, destinées à des équipements publics ou à des espaces naturels protégés, afin de maintenir un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces verts.
 3. **Changements de destinations** : Certains secteurs de la commune verront leur destination modifiée pour mieux répondre aux besoins d'habitations.

4. Évolution des zones Ah et Nh en zones A et N : Les zones agricoles et naturelles (A et N) seront mieux protégées en renforçant leur rôle dans la préservation du paysage et de la biodiversité.
5. Création d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : Des OAP seront créées pour certains secteurs stratégiques de la commune, définissant des orientations précises en matière d'aménagement et d'urbanisme, notamment sur la création de nouveaux logements, l'organisation de la mobilité ou encore la gestion des espaces publics.
6. Évolution d'un secteur 2AUi en Ui : La modification du PLU prévoit de faire évoluer la zone et d'ouvrir à l'urbanisation cette toute petite partie de la zone 2AUi (0,53 ha) afin de permettre aux activités existantes de se développer, voire de permettre l'accueil de nouvelles activités

Enquête publique et réunion publique : votre avis compte

Conformément à la législation, une enquête publique sera ouverte à partir du mardi 9 Octobre 2024 jusqu'au 8 Novembre 2024 inclus. Pendant cette période, l'ensemble des citoyens de Simandres est invité à consulter les documents relatifs à la modification du PLU et à donner leur avis.

L'enquête publique est une étape essentielle permettant aux habitants de s'informer de prendre connaissance des modifications proposées et à exprimer ses observations, ses préoccupations ou ses suggestions.

Les documents seront disponibles à la consultation :

- À la mairie de Simandres, aux horaires habituels d'ouverture,
Horaires d'ouverture de la mairie de Simandres :
Le lundi : de 14h00 à 17h00
Le mardi : de 8h00 à 10h00
Le mercredi : de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h15
Le vendredi : de 13h30 à 17h00
- Sur le site internet de la commune, où ils pourront être téléchargés.

Un registre sera mis à disposition à la mairie pour permettre à chacun d'inscrire ses observations, ou bien elles pourront être envoyées par courrier électronique à l'adresse dédiée : enquete-plu@simandres.fr

Le commissaire enquêteur, nommé par le tribunal administratif, tiendra des permanences en mairie pour rencontrer les citoyens et recueillir leurs observations de manière plus détaillée :

- Mercredi 9 Octobre 2024 de 14h à 16h
- Mardi 29 Octobre 2024 de 15h à 18h
- Vendredi 8 Novembre 2024 de 14h à 17h

Parallèlement à l'enquête publique, la municipalité organise une réunion publique le 4 octobre 2024 à 18h à la salle des fêtes des Pachottes. Cette réunion sera l'occasion pour les habitants de rencontrer les élus municipaux pour échanger sur les grandes orientations du PLU et de poser toutes les questions relatives à la modification du règlement d'urbanisme.

Tous les simandrins sont invités à prendre part à l'enquête publique et à participer à la réunion publique pour s'informer et contribuer à la réflexion autour de la modification du PLU. Ce processus de concertation garantit que les décisions prises reflètent les aspirations et les préoccupations des habitants, tout en répondant aux besoins futurs de la commune.