

## AVIS DU SEPAL SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE SIMANDRES

La commune de Simandres sollicite l'avis du Sepal sur le projet de modification n°3 du PLU. Cette modification fait notamment suite à une étude urbaine conduite par la commune et porte sur :

**1°) Des modifications de règlement** sur les zones « U » mixtes à dominante d'habitat, afin d'instaurer deux outils : le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) et le CPT (Coefficient de Pleine Terre).

Outils	UM	UM2	UA	Uh
CES	0,45	0,35	0,30	0,20
CPT	20 %	30 %	35 %	45 %

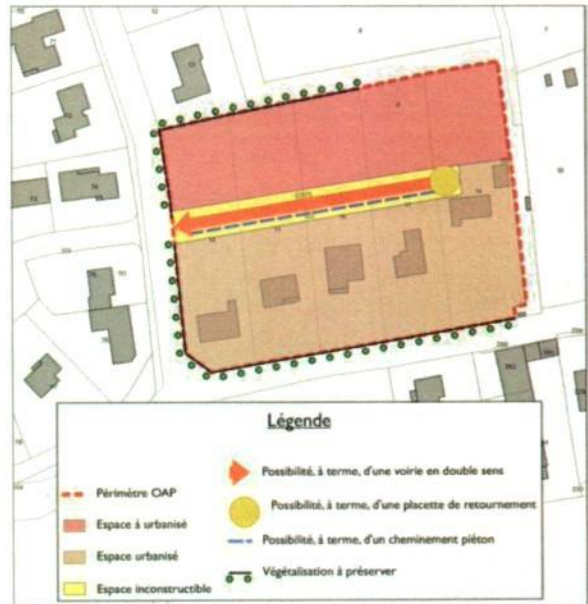
→ Sur ce point, le Sepal interroge certains CES, qui paraissent particulièrement faibles en zone centrale UM, au risque de compromettre la réalisation de l'OAP sur le secteur centre.

### 2°) La création d'OAP sur 3 secteurs à enjeu

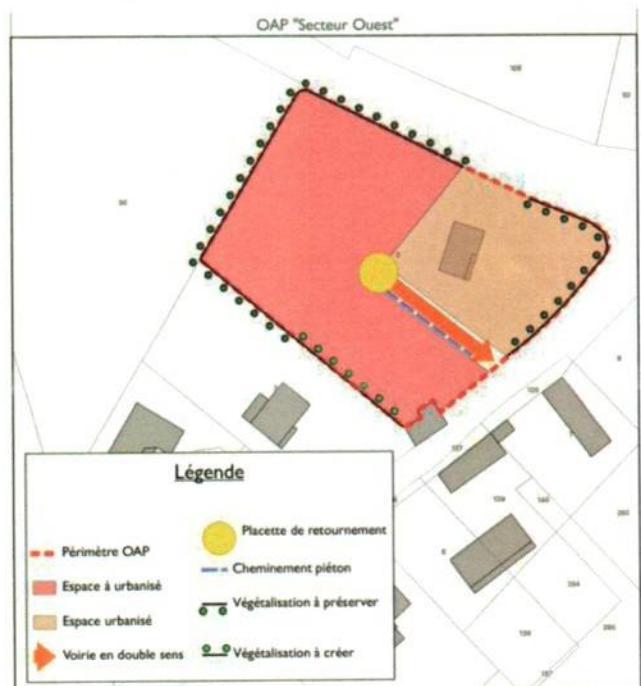
L'objectif est de maîtriser les conditions de développement de trois secteurs localisés dans le centre-urbain ou à proximité.



**Secteur Est :** l'OAP porte sur 5 fonds de parcelles déjà urbanisées, d'environ 2 000 m<sup>2</sup> chacune. Il s'agit d'orienter le développement de ces fonds de parcelles vers la création de logements intermédiaires et de permettre la réalisation à terme d'une voirie centrale évitant une multiplication accès. Densité cible : 25 logements/ha



**Secteur Ouest :** secteur de 0,45 ha situé en zone pavillonnaire, dont une partie (1 500 m<sup>2</sup> environ) accueille déjà une maison. L'enjeu de l'OAP est de permettre une urbanisation du secteur sans multiplier les voiries. Les aménagements peuvent s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation de la voie nouvelle. Densité cible : 7 logements, soit environ 23 logements/ha.



→ Le PLU respecte les densités-cibles du Scot en vigueur. Toutefois, les OAP et le règlement du PLU mériteraient d'être adaptés en imposant la réalisation d'une opération d'ensemble sur ces deux secteurs, afin de garantir le respect de la programmation prévue dans l'OAP et la cohérence d'ensemble des projets de construction. Cette cohérence serait beaucoup plus aléatoire dans le cadre d'une urbanisation au coup par coup.

**Secteur Centre :** il s'agit d'un site stratégique présentant un potentiel en matière de renouvellement urbain et de densification. L'OAP porte sur un secteur d'environ 6 000 m<sup>2</sup> au Sud de l'allée du Château, mais s'inscrit dans un périmètre de réflexion plus large.

Il s'agit de conforter le rôle de la centralité par un projet urbain mixte comprenant une offre de logements, commerces, services, équipements..., de préserver les composantes paysagères, d'assurer un maillage hiérarchisé de la trame viaire et de renforcer les cheminements pour les modes actifs.

L'objectif de densité prévu est de 100 à 130 logements/hectare, soit environ 80 logements collectifs ou intermédiaires, dont 30% de logements sociaux.



→ Sur ces points, les dispositions sont cohérentes avec le Scot en vigueur et le Scot en cours de révision.

### Mise en œuvre de secteurs dits de « mixité sociale »

Les 3 secteurs d'OAP sont concernés par la mise en place de périmètres dans lesquels en cas de « réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. » (Cf. article L151-15 du Code de l'urbanisme).

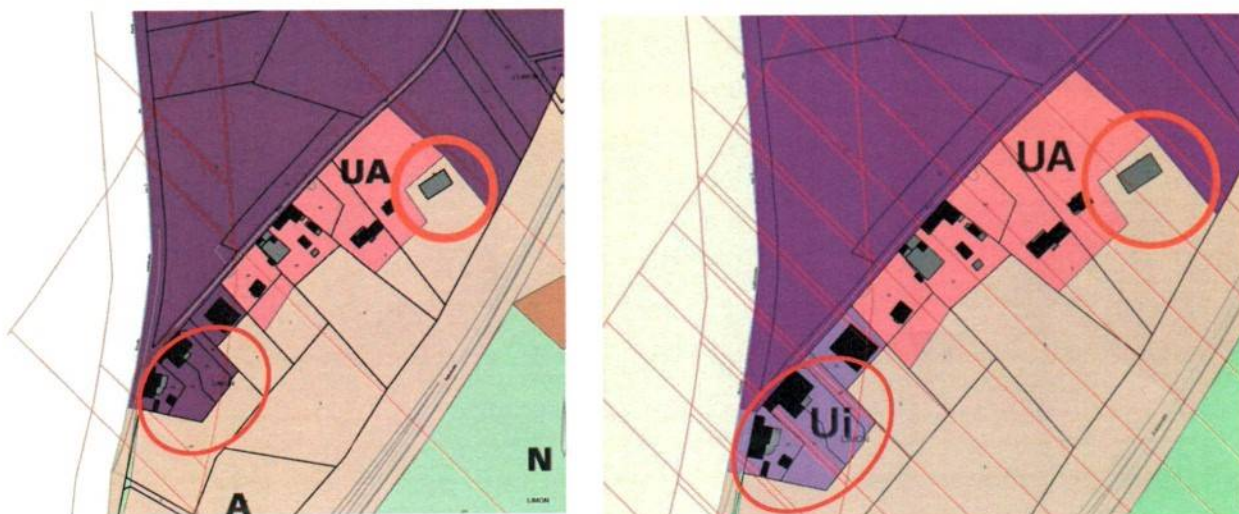
Toutefois, le PLU ne fixe pas d'objectif de production de logements locatifs sociaux sur ces secteurs, ni dans le règlement, ni dans les OAP.

→ Ce point mériterait, donc, d'être clarifié, en lien avec la remarque précédente sur l'enjeu d'une offre minimale de logements sociaux sur le secteur centre.

**Des évolutions de zonage et de règlement sont prévues pour prendre en compte des dysfonctionnements apparus depuis l'approbation du PLU :**

- Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU<sub>i</sub> (Les Trenassets), correspondant à un petit secteur déjà urbanisé, entraînant la création d'une nouvelle zone U<sub>i</sub>.

Zonage actuel (zone 2AU<sub>i</sub> en violet foncé) :



→ Il s'agit d'une régularisation pour tenir compte de constructions existantes. Néanmoins, le règlement de la zone U<sub>i</sub>, qui autorise les commerces, n'est pas compatible avec les orientations commerciales du Scot qui tendent à privilégier ce type d'offre en centralité. Le Sepal incite donc à adapter le règlement du PLU, afin de permettre uniquement la gestion des commerces existants (modernisation voire extension du magasin de producteur), ce pour éviter de nouveaux développements commerciaux non souhaités en ZA, aux abords d'un axe à fort trafic.

- Suppression des secteurs Ah et Nh repérant les bâtiments dispersés dans les espaces agricoles et naturels, et qui ne sont plus en cohérence avec le code de l'urbanisme en vigueur.
- Repérage d'anciens bâtiments à usage agricole et pour lesquels le PLU autorise le changement de destination
- Ajustement de différents points du règlement concernant les hauteurs, le nuancier, les règles de stationnement, création ou modification d'emplacements réservés, etc.

→ Ces dernières évolutions n'appellent pas de remarque particulière