

Réunion publique :
Modification Plan Local d'Urbanisme N°3



Vendredi 04 Octobre 2024

SOMMAIRE

1 / Pourquoi une modification du Plan Local d'Urbanisme

RAPPEL : Modification # Révision

Le contexte général

Les actions lancées par la Municipalité

Modifier le PLU, pourquoi ?

2 / Présentation des modalités de l'enquête publique

Quand

Qui

Où

Comment

3 / Les principales modifications du Plan Local d'Urbanisme

Les évolutions du règlement

Les nouveaux coefficients (Emprise au Sol et Pleine Terre)

Les nouveaux Espaces Réservés

Les changements de destinations

Evolutions des zones Ah et Nh en A et N

La création d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Evolution d'un secteur 2AUi en Ui

RAPPEL

- Les Evolutions des PLU : Toutes évolutions (Révision – Modification) sont soumises à l’approbation des services d’état et autres.
- **Modification n’est pas Révision.**
 - La Révision permet de proposer des changements de type de zonage des parcelles
 - Mais pas la Modification.
 - En Révision : Parcelles en Zone A ou N vers Zone U → **POSSIBLE** sous réserve de l’accord des Services d’Etat et Autres
 - En Modification : Parcelles en Zone A ou N vers Zone U → **NON POSSIBLE**

LE CONTEXTE GENERAL

EN 2014, la **Loi ALLUR** a fait disparaître les Coefficients d'Occupation du Sol (COS).

→ un PLU autorisant une **densification très importante depuis 2014**.

Pression immobilière importante des grands promoteurs.

Des prix de **terrains attractifs** versus la Métropole.

Une **demande importante** de logements de familles de **Simandrins**.

Une révision du **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) en cours menée par le SEPAL

Un PLU de **plus de 10 ans**.

Les 1eres actions engagées par la Municipalité :

Faire « tampon » avec les promoteurs

➔ Repousser les ardeurs des promoteurs

Mise en place d'un Périmètre d'Etudes avec Sursis à Statuer

➔ Maitriser le développement urbain dans des secteurs à enjeux

Comprendre « Simandres »

➔ Analyse de la Commune de Simandres avec les données de l'INSEE

> Vieillesse de la population de Simandres.

> ~80 % de notre habitat est de la maison individuelle

> Une part locative faible

Pourquoi modifier notre PLU ?

Maitriser notre foncier face aux promoteurs

Mise en place de nouveaux coefficients autres que le COS (CES et CPT)

Définir des secteurs à enjeux (OAP)

Un OAP : Organiser l'Urbanisme dans des secteurs à enjeux et suivant les cas, définir les grandes lignes :

Les logements et quantités, les CES et CPT, l'Accessibilité et la voirie, Commerces, Architecture, Stationnements, ...

Intégrer les demandes des services d'état

Densification (Valeurs des CES)

Mise à jour versus code de l'Urbanisme (Ah et Nh) suite Loi MACRON de 2015

Préserver le patrimoine habitation ancien

Changement de destination

Rajeunir notre règlement

Créer un secteur à usage d'activité (Ui)

Anticiper la révision du SCOT

Densification (CES)

Environnement (CPT)

Mobilité (Espace réservé)

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cette procédure permettra notamment de faire évoluer le règlement écrit, la liste des emplacements réservés, la liste des changements de destination, la création de coefficients, la création d'OAP, la création d'une zone Ui, la suppression des secteurs Ah et Nh et la mise à jour des annexes.

Durée de l'enquête : **Du 09 octobre 2024 au 08 novembre 2024**

Siège de l'enquête : **Mairie de Simandres** (1 place de la Mairie, 69360 SIMANDRES)

Commissaire-enquêteur : **M. Robert TODESCHINI**

Le dossier d'enquête peut être consulté, en papier ou sur poste informatique, **en mairie de Simandres, aux jours et heures habituels d'ouverture**, où chacun pourra en prendre connaissance et demander les informations relatives au projet de modification du PLU.

Il est également **consultable sur la page internet** : www.simandres.fr/enquete-public-plu

Le public pourra **formuler ses observations, propositions, contre-propositions** de la manière suivante :

- Auprès du commissaire-enquêteur lors de ses permanences ;
- Sur le registre déposé à la mairie de Simandres, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- Par courrier envoyé à la mairie de Simandres, sous pli cacheté à l'attention du commissaire enquêteur ;
- Par mail à l'adresse : enquete-plu@simandres.fr

Seules les observations formulées et reçues pendant la durée de l'enquête seront prises en compte.

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public lors des permanences suivantes, en Mairie de Simandres :

- Mercredi 09 octobre 2024 de 14h à 16h,
- Mardi 29 octobre 2024 de 15h à 18h,
- Vendredi 08 novembre 2024 de 14h à 17h.

MODIFICATIONS PLAN LOCAL D'URBANISME (1)

Les évolutions du règlement :

- Souplesse sur l'orientation des faitages
- Modifier les hauteurs de remblai/déblai
- Faire évoluer les règles de stationnement
- Evoquer la mutualisation des accès
- Clarifier la règle sur les « effets de rue »
- Supprimer la référence au COS
- Illustrer le nuancier dans le règlement

Les nouveaux coefficients :

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

C'est la projection au sol du volume de la construction, débords et surplombs inclus.

Coefficient Pleine Terre (CPT)

C'est la partie de terrain qui doit rester végétalisée.

La création d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) :

Centre bourg : Orienter sur un développement urbain pour renforcer la centralité du bourg.

Rue de la Bonnefière : Orienter sur l'accessibilité d'un possible aménagement (en cours)

Rue du Stade/Rue des Fontaines : Orienter sur l'accessibilité d'un possible aménagement.

MODIFICATIONS PLAN LOCAL D'URBANISME (2)

Des nouveaux Espaces Réservés :

Route de Lyon
Rue de la Fonderie
Le long de l'Inverse
Rue des Fontaines
Rue de la Mère Tombel

Les changements de destinations :

6 anciennes fermes afin de pouvoir rénover pour de l'habitat

Evolution d'un secteur de 2AUi en Ui :

5 parcelles (env 5200 m²) vers le magasin « Mille et une fermes » pourront rénover et accueillir de l'activité

Evolution des zones Ah et Nh en A et N :

Mise en conformité avec le Code de l'Urbanisme

Merci de votre écoute.



Mairie de Simandres
1 Place de la Mairie
69360 Simandres

www.simandres.fr
mairie@simandres.fr

Tél : 04 78 02 74 95
Fax : 04 78 02 05 78