

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



2 – PADD
Décembre 2013

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	02 décembre 2009
	Révision arrêtée le :	
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	4
LE SCOT	5
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU BASSIN DE L'OZON.....	6
LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE.....	7
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	8
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	9
ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT	13
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	16
ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS.....	18
ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	22
UN SCENARIO DE PADD	24
CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE BOURG	25
CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE-BOURG	26
CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE-BOURG	27
CONSTRUIRE HORS DU CENTRE BOURG	29
POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	30
Le SCENARIO GENERAL	31

PRESENTATION GENERALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L123.13. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L123.1.3

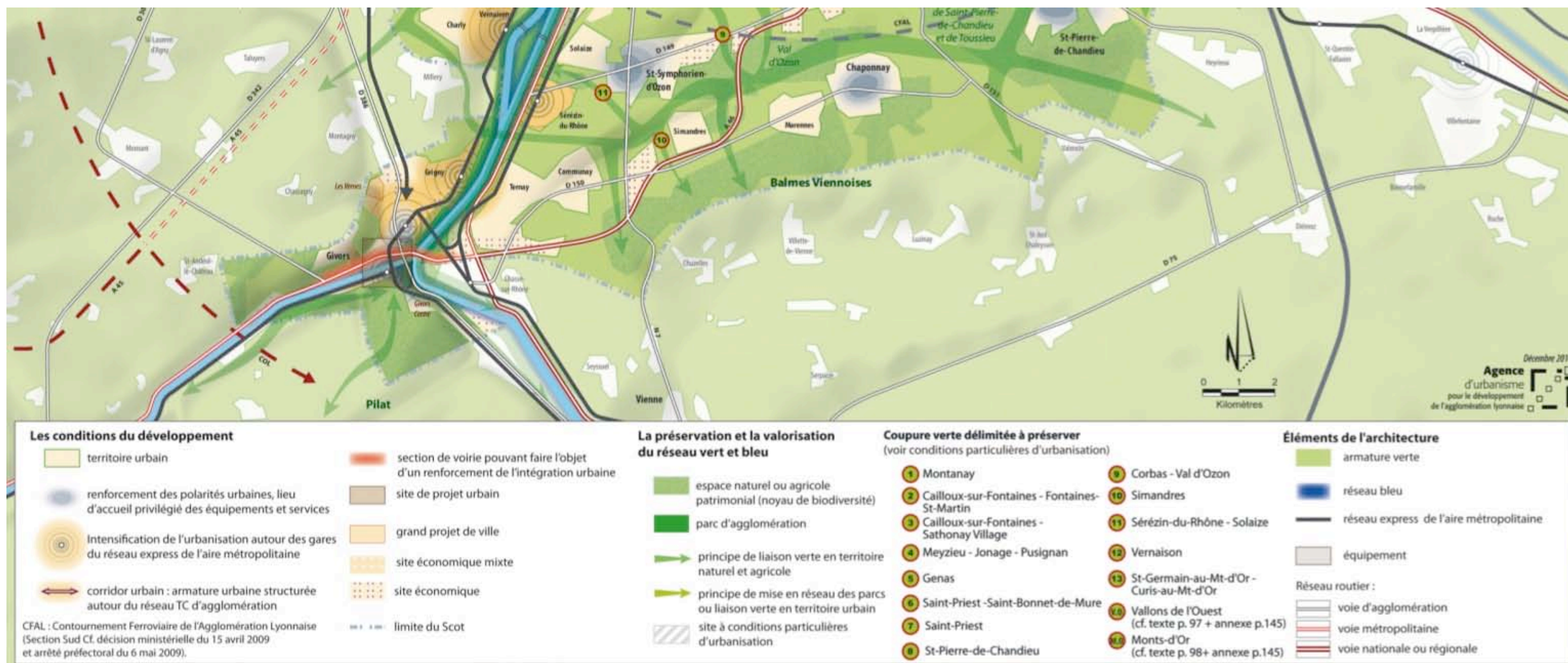
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

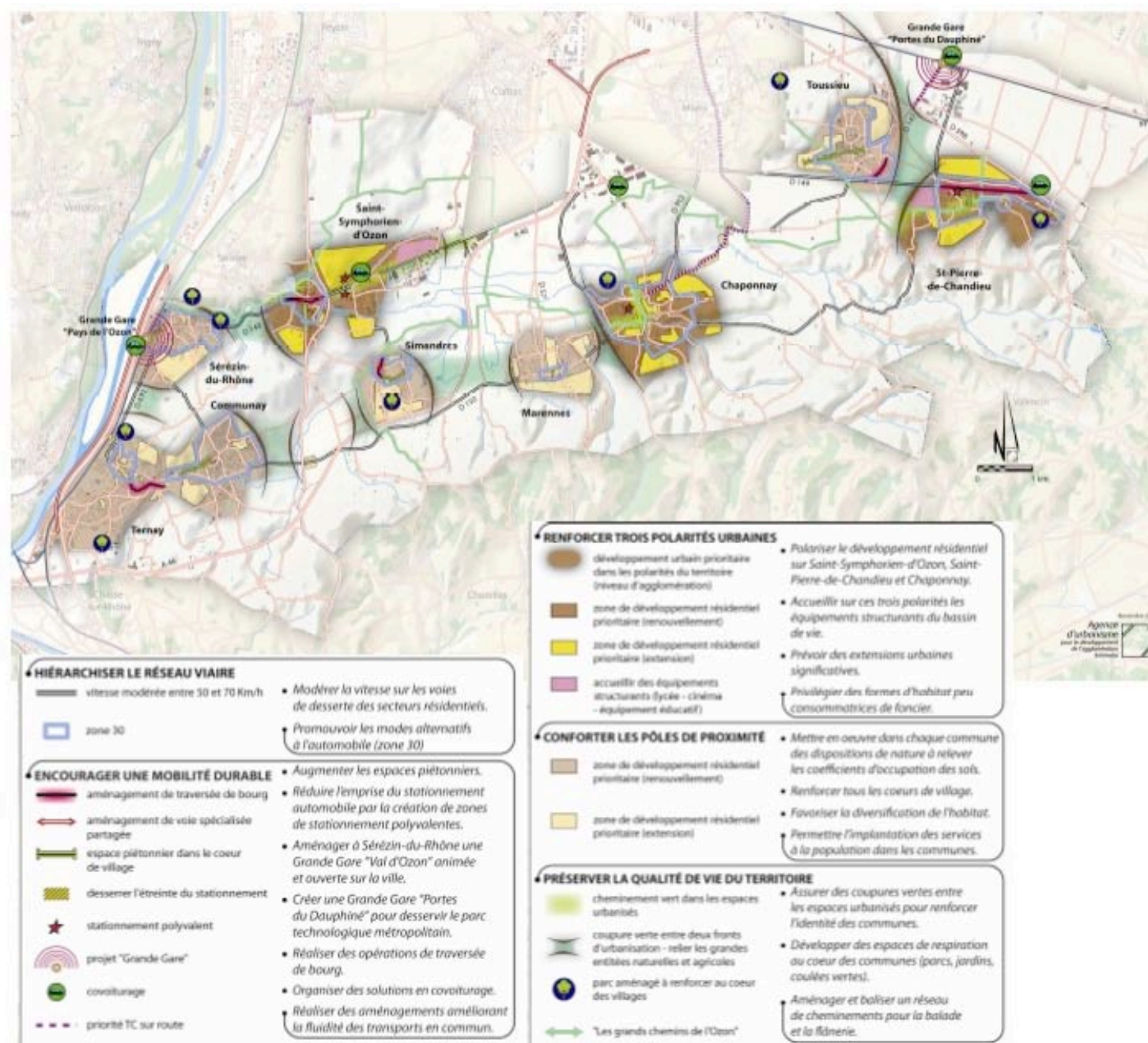
Les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme.

LE SCOT



- ⇒ **PRESERVATION D'UNE COUPURE VERTE ENTRE TACHE URBAINE ET FUTURE ZONE D'ACTIVITE**
- ⇒ **PRESERVATION D'UNE COUPURE VERTE ENTRE LES COMMUNES DE SIMANDRES ET DE ST SYMPHORIEN D'OZON**
- ⇒ **LA ZONE D'ACTIVITES DE TRENASSET EST RECONNUE COMME ETANT UN SITE A VOCATION ECONOMIQUE PAR LE SCOT**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU BASSIN DE L'OZON



- ⇒ **DEVELOPPEMENT AUTOUR DU CENTRE BOURG A L'EST ET A L'OUEST (AU NORD LA LIGNE DE CRETE EST LA LIMITE, AU SUD L'AUTOROUTE)**
- ⇒ **PARC AMENAGE A RENFORCER AU CŒUR DU VILLAGES**
- ⇒ **AMENAGEMENT DE TRAVERSEE DE BOURG**
- ⇒ **ESPACE PIETONNIER DANS LE CŒUR DE VILLAGE**

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE

ENVIRONNEMENT

-  Boisements
-  Secteurs humides
-  Continuum aquatique
-  Corridor faune
-  Liaison verte

PAYSAGE

-  Valeur paysagère
-  Point de vue

STRUCTURE URBAINE

-  Espace bâti
-  Activités et commerces
-  Équipements

DÉPLACEMENTS

-  Cercles de 10 minutes à pied à partir du groupe scolaire et de l'espace médico-santé
-  Arrêts de bus
-  Ligne de bus
-  Parkings
-  Cheminement piéton

RISQUES ET NUISANCES

-  Zone de danger liée à la canalisation de gaz
-  Zone de bruit liée à l'A 46 et la RD 307



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

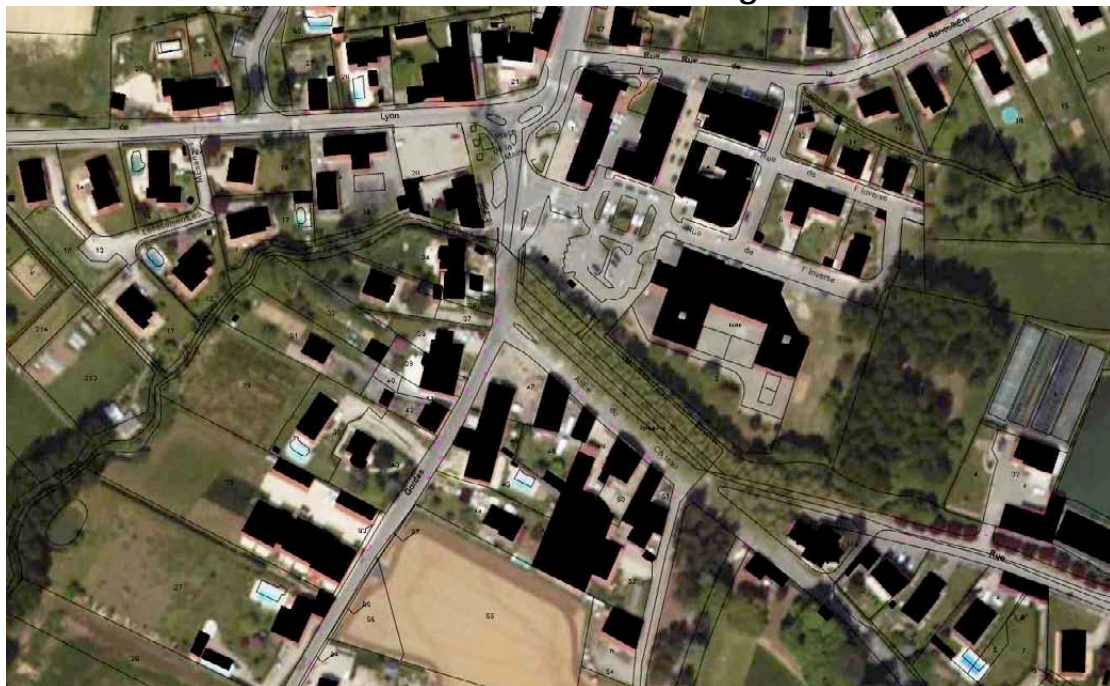
A/ Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

Les espaces naturels les plus sensibles sur la commune sont :

- d'une part les zones humides liées aux deux cours d'eau - l'Ozon au Nord et l'inverse au centre (Corridors bleus) ;
- d'autre part les grands espaces forestiers au Sud de la commune (corridors verts)

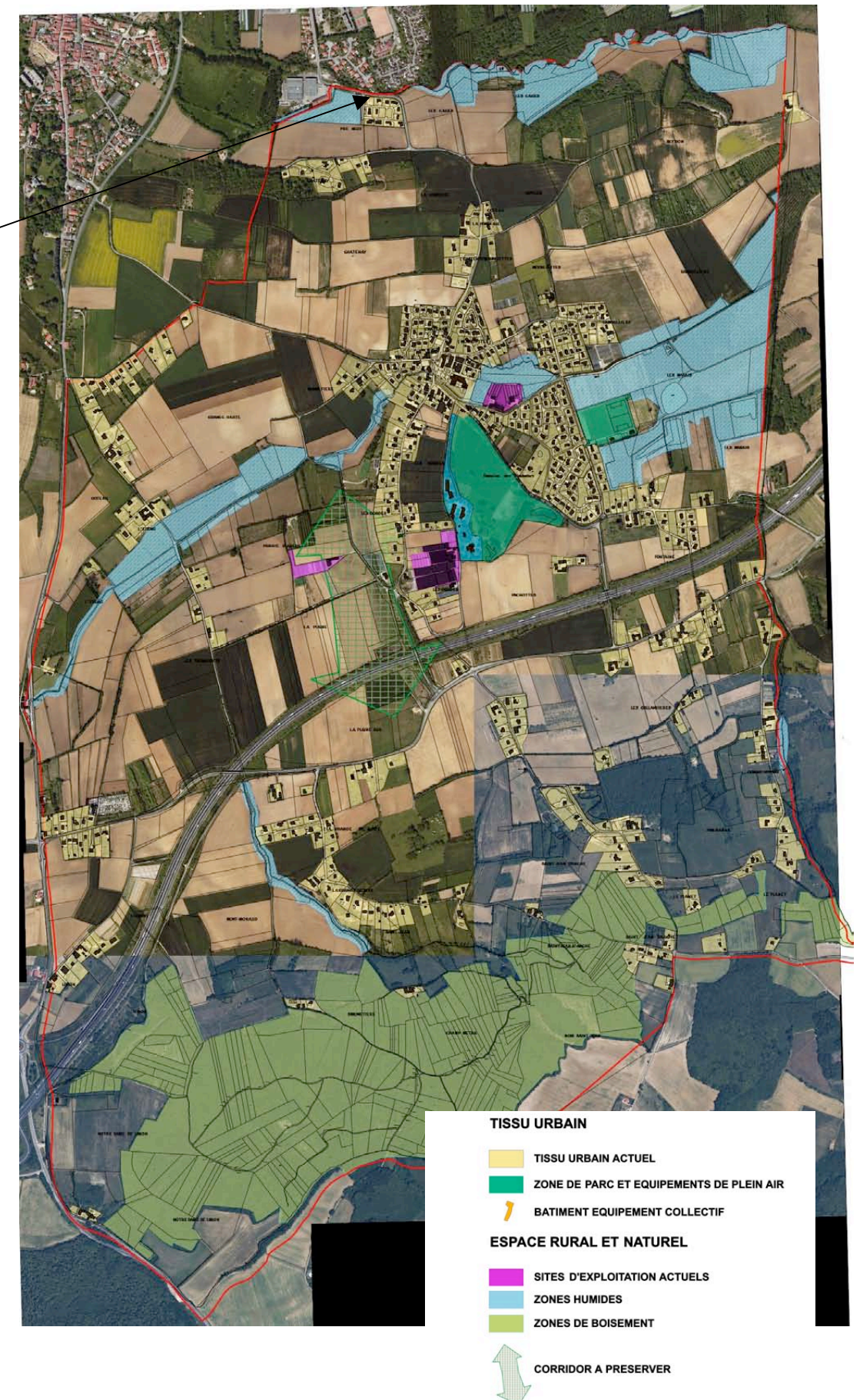
Le projet prévoit la préservation de ces espaces. Ce choix implique:

- Au Nord (rue de la fonderie) : éviter un développement vers l'Ouest
- Au centre : préserver toute la vallée de l'inverse et les grands espaces humides du Marais. Le projet prendra aussi en compte la protection des espaces végétalisés en bord de rivière à l'intérieur du tissu urbain et on s'interrogera sur la place de l'Inverse dans l'aménagement des espaces collectifs de cœur de bourg. Le PPRI de l'Ozon prévoit de toute façon l'inconstructibilité des espaces inondables le long de la rivière... On préservera aussi les passages d'eau à l'intérieur du tissu urbain et certains petits éléments boisés dans le centre bourg.



- Au Centre Ouest : faire attention à la frontière de la future zone des Trénassets avec le secteur de la rivière
- Au Sud de l'autoroute : Ne pas prévoir de développement.

Le PADD fait également le choix de préserver corridor écologique nord – sud à l'ouest du centre bourg.



B/ Protection des espaces agricoles

Une grande partie du territoire de la commune est aujourd'hui à usage agricole. Il s'agit de terre cultivée avec une petite partie de prairie (surtout au Sud) et des exploitations horticoles (notées en violet sur la carte)...

Afin de protéger les espaces agricoles, le projet de développement de la commune s'appuiera d'abord sur les « dents creuses » à l'intérieur de la tache urbaine. Par « dent creuse » on entend un espace libre de construction situé à l'intérieur de la partie urbanisée de la commune et ne constituant pas un espace extérieur en continuité d'une construction existante (jardin, cour...).

Toutefois, pour permettre un développement urbain répondant aux exigences du Scot et du PLH, il sera nécessaire de prévoir une extension de l'urbanisation. Le choix se portera d'abord sur des terrains relativement enclavés à l'intérieur du tissu urbain.

Pour les secteurs d'habitat isolé (qui sont nombreux sur la commune), le projet prévoit la préservation totale de tous les espaces actuellement agricoles, même pour ceux qui se situeraient en « dents creuses » entre deux constructions existantes.

Conformément au Scot, le développement d'une zone d'activités à l'échelle intercommunale est prévu dans le secteur des Trenassets.

L'aménagement d'une telle zone se fera sur un temps relativement long dans le cadre d'une procédure d'aménagement spécifique qui déterminera les mesures compensatoires à mettre en place en fonction des impacts du projet.

De plus, la commune est en train de mettre en place une protection de terrains agricoles de type P.E.N.A.P.

Certains bâtiments agricoles (serres) sont implantés à proximité des espaces urbains. Le projet prévoit aujourd'hui une cohabitation entre ces sites d'exploitations horticoles et l'espace d'habitat... Toutefois, la question de leur éloignement de l'espace urbain pourrait se poser à terme.



C/ Protection des grands équilibres du paysage

Implantée au creux du vallon de l'Inverse et dominée par deux lignes de crêtes au nord comme au sud, la commune présente au niveau du paysage général des valeurs panoramiques de paysage qu'il convient de préserver.

Ces valeurs supposent que l'on conserve les grands équilibres du paysage en conservant la silhouette actuelle du bourg et en évitant d'augmenter le phénomène, déjà important, de dispersion des bâtiments dans les paysages ruraux et naturels.

Il faudra aussi éviter la fermeture des points de vue par des boisements ou des constructions...



Vue sur les Balmes



Vue sur Lyon

Le PLU évitera aussi la construction sur les lignes de crêtes et on respectera des limites fortes comme le ressaut qui marque la fin de l'urbanisation à l'Ouest du centre bourg le long de la coupure verte...



D/ Protection des valeurs de paysage

Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit aussi la protection des valeurs paysagères plus ponctuelles existant dans le centre du bourg, comme :

- L'allée de platane le long de l'Inverse
- Le parc de Pachottes
- Bâtiment à l'entrée Est du bourg (rue des fontaines)



Hors du centre bourg, on prendra aussi en compte la valeur paysagère architecturale et patrimoniale spécifique de Notre Dame de Limon et Saint Jean d'Arche



ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT

A/ Quelle croissance de population dans les 15 ans à venir

Rappel des taux de croissance entre 1999 et 2008 :

SIMANDRES:	+ 2,6% par an	(1999 : 1259 habitants	2008 : 1586 habitants)
Canton de Saint Symphorien d'Ozon:	+ 0,9% par an		
Communauté de Communes du Pays d'Ozon:	+ 0,7% par an		
Aire urbaine de Lyon :	+ 0,8% par an		

Depuis 10 ans, SIMANDRES connaît une croissance de sa population beaucoup plus importante que celle de l'agglomération lyonnaise et du secteur sud de l'agglomération auquel elle appartient.

Le Scot

Le Scot identifie plusieurs territoires. La communauté de communes du Pays d'Ozon appartient au territoire Sud. Le niveau d'effort fixé par le Scot pour ce territoire est de 40 000 habitants supplémentaires de 23 000 logements supplémentaires à l'horizon 2030 et 5 à 7000 logements sociaux.

Dans ce territoire qui regroupe 16 communes, la population de Simandres représente environ **1%** de la population totale et **1%** du parc de logement

Par ailleurs, Simandres n'est pas identifiée comme une polarité urbaine mais comme faisant partie du « reste du territoire urbain ».

B/ Le projet

Simandres n'est pas considérée comme un pôle urbain (c'est Saint Symphorien d'Ozon qui joue ce rôle pour le Scot). Le projet se base donc sur l'idée que Simandres pourra au moins prendre sa part de la croissance dans le cadre d'une certaine ambition pour le territoire qui table sur une croissance un peu au dessus de **1%** par an (40 000 habitants de plus d'ici 2030 pour le territoire Sud qui comptait 154 540 habitants en 2008).

Mais Simandres ayant montré son attractivité dans la période précédente, le projet devra aussi permettre de s'adapter à une croissance plus forte, soit parce que la croissance du territoire s'avérerait plus soutenue, soit parce que certaines communes du territoire ne souhaiteraient pas prendre leur part... La commune de Simandres souhaite pouvoir accueillir jusqu'à un niveau de population de 2000 habitants qui correspondrait à une croissance annuelle de **1,8%** par an.

Il est donc proposé de retenir un objectif de croissance annuel de la population de **1%** à **1,8%** par an.

C/ Objectif de croissance et production de logements

1% à 1,8% de croissance par an à l'échelle de Simandres cela veut dire entre **215 et 415** habitants supplémentaires d'ici 2021 (soit une population totale comprise entre **1800 à 2000** habitants).

En 2008, la taille moyenne des ménages à Simandres est de 2,84. On suppose qu'en 2021, elle sera de 2,64. Pour accueillir entre 1805 et 2000 habitants en 2021 cela veut donc dire la création de **683 à 757** résidences principales.

En 2008, il y avait 558 résidences principales. Pour atteindre cette croissance de 1% à 1,8%, le parc de logements vacants étant faible, il est donc nécessaire que le nombre des résidences principales augmente de **125 à 200**, soit une production moyenne de **12 à 20 logements neufs par an**

⇒ **Pour un horizon à 10 ans, il faut que le PLU permette la production de 120 à 200 logements...**

D/ Une diversité du parc de logements

Le **PLH** préconise une répartition des types de logements, soit :

30% d'habitat individuel – 40% d'habitat groupé – 30 % de collectif... correspondant à une densité de 22 logements à l'hectare.

** L'habitat individuel :*

Il correspond à la volonté de propriétaires de vendre des parcelles actuellement desservies par l'ensemble des réseaux... Il peut aussi être lié à des aménagements de type lotissement.

⇒ en 2008 : 86,1% des résidences principales sont des maisons

Dans la période 2000/2009, il représente encore 68% des logements neufs commencés

** L'habitat collectif (petits appartements) :*

Il peut permettre de créer une offre attirant une population nouvelle, soit de jeunes, soit de personnes âgées souhaitant revenir vers les centre-bourgs pour profiter des services...

⇒ en 2007 : 13,5 % des résidences principales sont des appartements.

Dans la période 2000/2009, il représente seulement 28% des logements neufs commencés. Mais cette tendance s'est esquissée sur les dernières années...

** L'habitat individuel groupé :*

C'est une offre récente sur la commune. Il s'agit plutôt d'une offre locative. Développer ce type d'habitat pourrait permettre d'attirer une population nouvelle (jeunes couples avec enfants, primo-accédants ...).

Dans la période 2000/2009, il ne représente que 6% des logements neufs commencés

Sur les 100 résidences principales à construire, on projette que **30 seront de type maison individuelle et 40 de type intermédiaire** (pavillonnaire groupé avec une part importante de locatif) **et 30 collectifs**.

En ce qui concerne les logements aidés, un principe de pourcentage est à prévoir dans les futures opérations d'aménagements des zones 2AU.

E/ Un parc de logement attentif à l'environnement et économe en énergie

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale :

Orientation

L'orientation des futurs édifices devra tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants (confort thermique) et de sa vue sur le paysage qui lui est offert.

Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

Energie

Les bâtiments devront d'abord viser à la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation des bâtiments.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs

Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelable sera privilégiée

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées pour garantir le confort d'été (protection thermique d'été en façade Sud, végétation, mise en œuvre de puits canadiens...par exemple).

Economie d'eau dans la construction

Dans la construction, il est souhaitable d'utiliser :

- des économiseurs d'eau qui réduisent les débits d'eau,
- des dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages,
- des chasses d'eau ou des robinets de chasse à double commande qui réduisent les quantités d'eau utilisées dans les toilettes,
- des robinets-mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau puisées en fournissant aussi vite que possible une eau chaude à la température désirée,
- des machines utilisant l'eau (machines à laver le linge ou la vaisselle) dont les besoins en eau sont réduits.

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

A/ Inciter à l'utilisation de modes de déplacements doux

Pour un grand nombre de fonctions urbaines, la population de Simandres est dépendante de la voiture et, selon le recensement INSEE 2008, 97,6% des ménages disposent d'au moins une voiture.

Fonctions offertes aux habitants dans le tissu urbain Simandres

Un certain nombre de services et d'équipements sont à disposition des habitants en centre-bourg, comme les écoles maternelle et primaire, une superette, une bibliothèque, une salle des fêtes et un grand parc, des équipements sportifs...

Pour inciter à des déplacements doux vers ces sites, il faudra conforter les cheminements sécurisés pour les habitants. Pour les habitants futurs, il est proposé de rechercher un développement urbain à proximité du centre-bourg dans un rayon d'environ 500 mètres (soit entre 5 à 10 minutes à pied).



CHEMINEMENTS ET VOIES

- LIAISON PIETONNE EXISTANTE
- LIAISON PIETONNE A CREER

en rouge le cercle des 5 à 10 minutes à pied

Le PLU cherchera aussi à créer des liens vélo/piétons avec les habitations et groupes d'habitations plus éloignés du centre-bourg

Fonctions offertes aux habitants hors tissu urbain de Simandres

Il s'agit des fonctions liées à l'emploi, aux commerces, aux services mais aussi aux équipements scolaires...

On peut noter que pour certaines de ces fonctions existent des alternatives comme les transports scolaires ou la possibilité de déplacement en train (gare de Sérezin-du-Rhone). L'aménagement du parvis et du parking de la gare a été pris en charge par la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon pour un accueil des usagers.

La liaison vers Lyon se fait aussi par le bus jusqu'à la gare de Venissieux, à partir de laquelle on peut accéder soit au train, soit au métro, soit au tramway.

Toutefois, comme on le voit avec l'exemple de la gare, les actions à mener sont plutôt ici de niveau intercommunal.

La création de la zone des Trenassets peut permettre une offre d'emploi à déplacements plus courts. Cela pose la question de la mise en place de cheminements alternatifs (piéton/vélo) entre le centre-bourg et la future zone...

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS

A/ Aménager l'espace public du centre-bourg

Les équipements offerts aux habitants de Simandres sont regroupés dans un petit espace autour de la place de la mairie. On trouve là : mairie, école, bibliothèque, cantine scolaire... et dans une grande proximité le parc et les salles municipales des Pachottes...

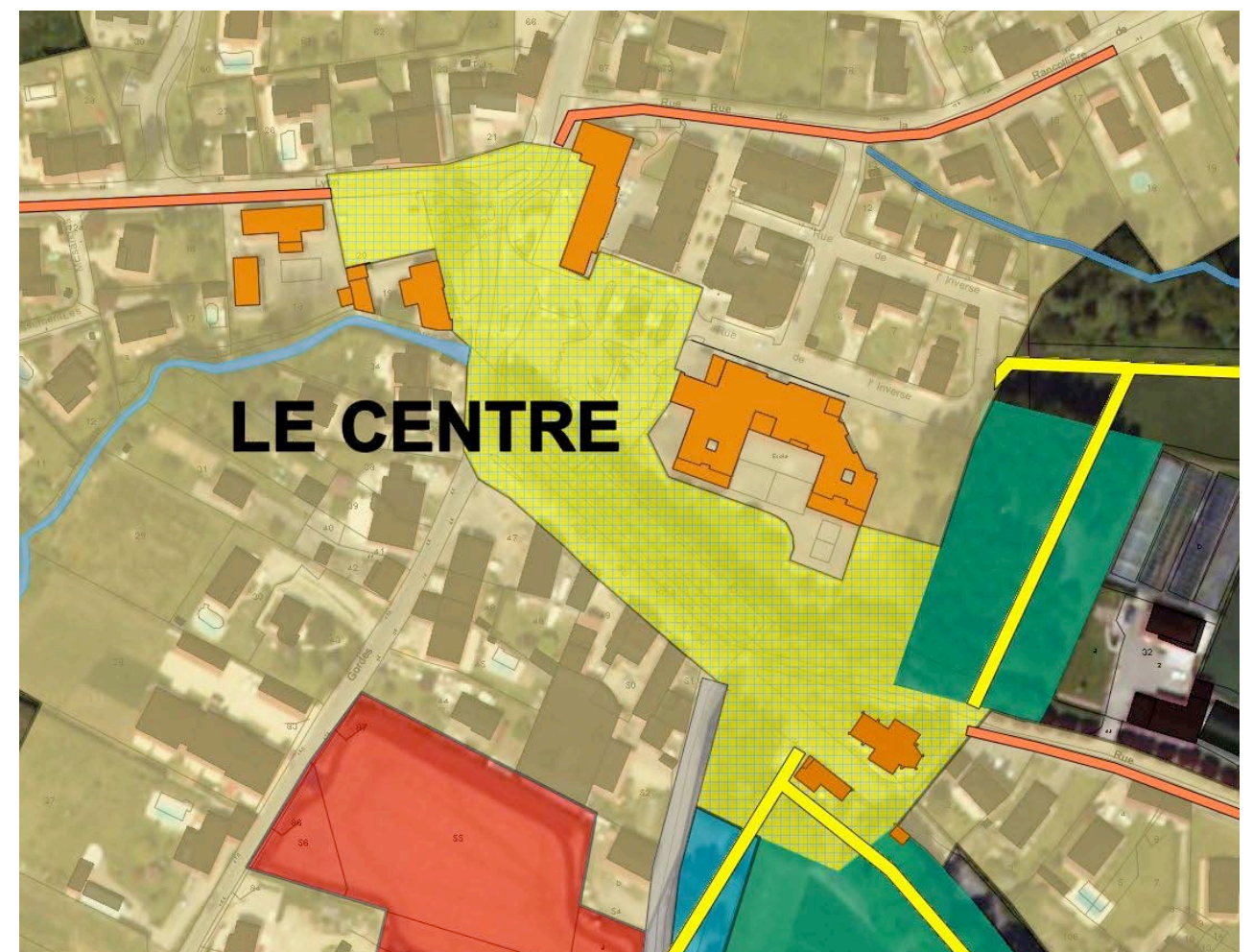
Le projet de d'aménagement et de développement durable de la commune a pour objectif de renforcer le rôle de « cœur » du village.

Un vaste espace collectif pourrait être mis valeur depuis la Mairie jusqu'à l'église et l'entrée du parc des Pachottes en articulant des espaces qui sont aujourd'hui les uns à coté des autres, mais séparés les uns des autres (le parking de l'école, l'allée de platanes, le « parvis » de l'église, l'entrée du parc, le parking de la mairie...)

Il s'agit d'ouvrir cet espace aujourd'hui très cloisonné (la haie qui sépare le stationnement de l'allée de platanes, les voiries...) et peu mis en valeur...



De plus on pourra bouleverser l'image de cet espace urbain en y intégrant l'enjeu de paysage de l'allée de platanes et le passage de la rivière, trace de l'espace naturel dans le bourg...



B/ Renforcer le rôle du parc des équipements

En termes d'équipement un autre élément fort de Simandres est le parc des Pachottes à l'intérieur duquel se trouvent des équipements de loisirs et les salles municipales...

Le projet de la commune est de préserver le parc comme un élément « vert » de loisirs offert aux habitants...

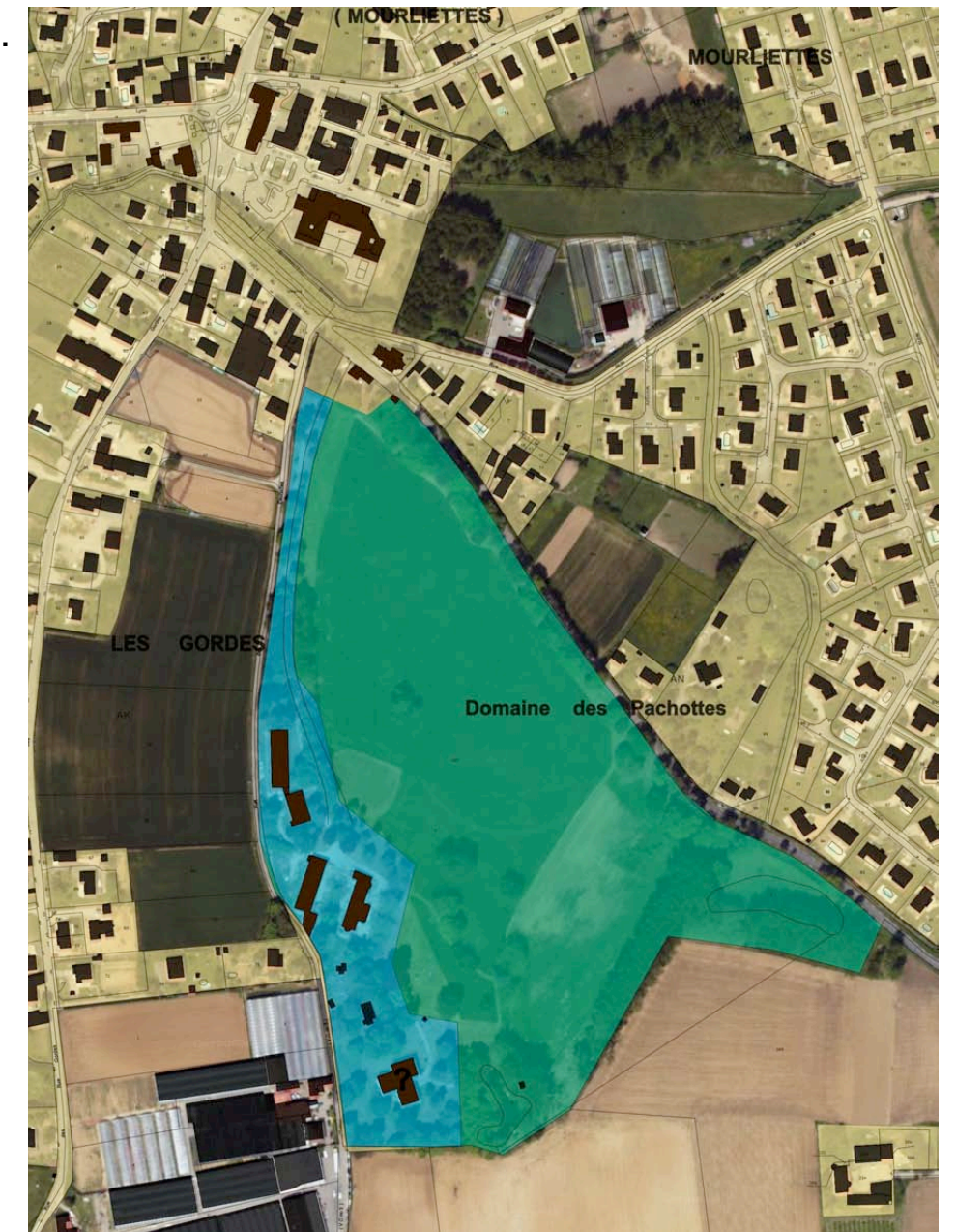
Sa fonction : aujourd'hui, en dehors de l'espace réservé aux équipements municipaux, il s'agit essentiellement d'un vaste espace de prairie.... La volonté d'augmenter la proportion des appartements dans les logements et la tendance à l'augmentation de la densité devrait amener à conforter la nécessité de ce parc qui sera un vrai « plus » pour les futurs habitants des logements collectifs...

Le projet est de conserver deux espaces différents :

Le secteur Ouest pourra encore accueillir de nouveaux équipements (soit sous forme de nouveaux bâtiments ou par réhabilitation des anciens bâtiments existant au Sud). Il y a donc là une réserve d'espace pour les besoins des futurs habitants de la commune.

Le secteur Est conservera sa vocation d'espace naturel de loisirs.

Son ouverture : C'est un clos dans le tissu urbain... L'évolution des aménagements posera la question des « portes d'entrée » du parc.



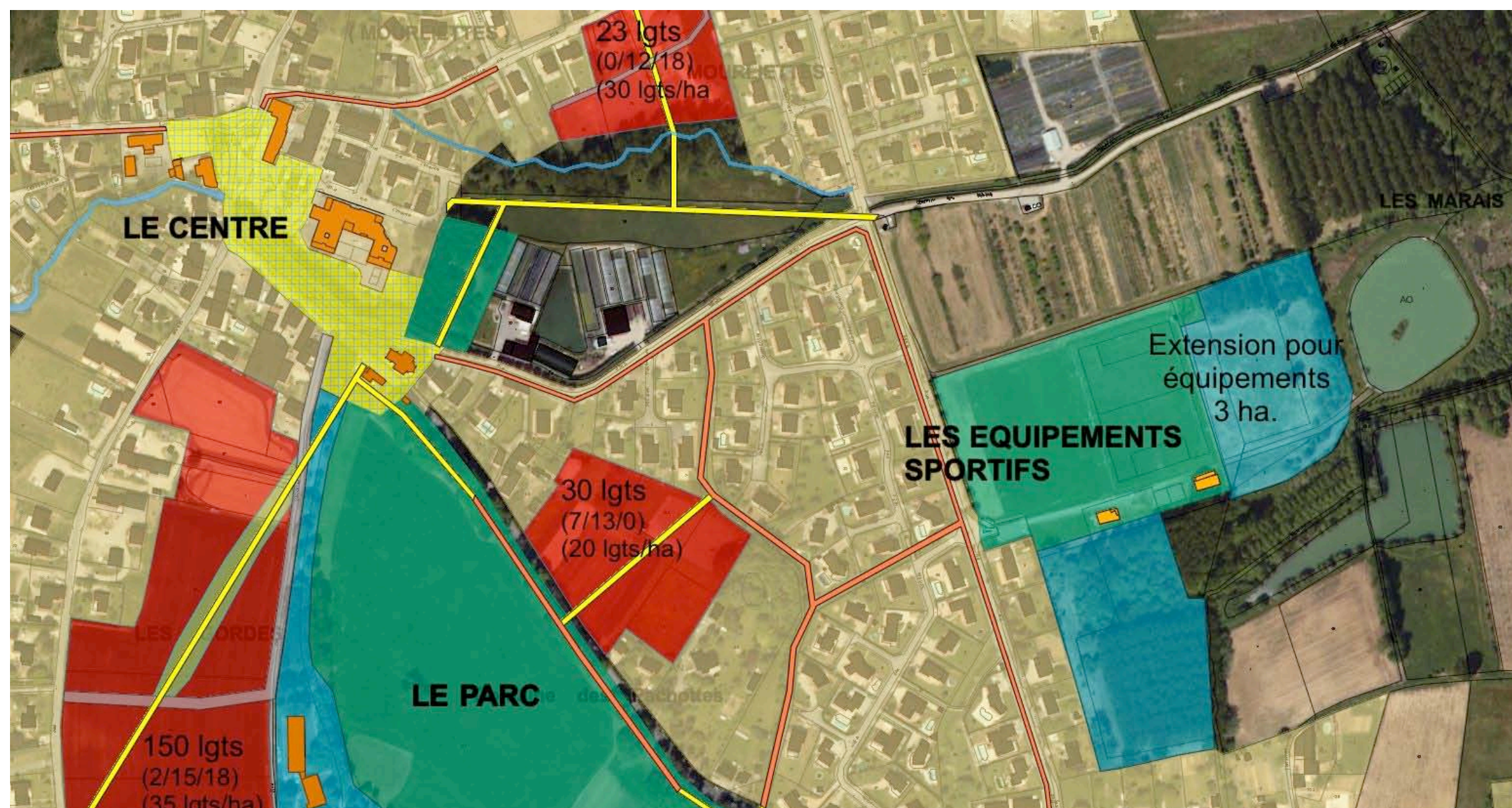
C/ Développer les équipements de sport

La commune dispose d'un terrain de football, situé à l'Est du centre-bourg dans la continuité du tissu urbain...

Toutefois quelques questions peuvent se poser autour de cet espace dédié aux sports...

Les besoins: Les deux terrains de football occupent toute la place de la zone actuellement existante. Il est proposé de prévoir une zone de développement d'équipement à l'Est et au Sud...

Les liaisons douces avec le centre-bourg: il faut continuer à développer de véritables liaisons sécurisées entre les terrains de football et le centre bourg ou les écoles... Cela sera possible en passant par le secteur de la rivière au centre de la commune...



D/ Adéquation des réseaux avec le développement urbain

Eau potable

La réserve de la ressource en eau est actuellement largement suffisante. Le développement prévu n'appelle donc pas d'aménagement particulier au niveau de l'adduction en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

Afin de limiter l'impact du développement urbain sur les milieux naturels, la plus grande part du développement urbain se fera autour du centre-bourg dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif. Les eaux usées seront alors traitées à la station d'épuration de Lyon - Saint Fons qui a fait l'objet d'une mise en conformité récente.

Il existe aujourd'hui 220 installations de type assainissement non collectif sur la commune. Elles correspondent au bâti dispersé sur l'espace naturel et agricole. Le projet prévoit une possibilité de constructions neuves dans les « dents creuses » de ces secteurs. Elles devront prévoir un assainissement non collectif conforme aux exigences du SPANC qui a en charge le contrôle de la création et du fonctionnement de ces équipements.

Assainissement des eaux pluviales :

La commune prévoit de réaliser un zonage d'assainissement pluvial qui lui permettra de maîtriser cette question à l'échelle de tout son territoire. Le projet prévoit que le rejet dans le réseau collectif n'est pas systématique et que des prescriptions en terme de rétention ou d'infiltration pourront être imposées dans le cadre de la réalisation des projets de développement de l'urbanisation.

En cela le projet suit les prescriptions du PPRI de l'Ozon qui indique que dans les bassins versants de l'Ozon et de l'Inverse l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par un aménagement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (prescription valable pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence trente ans, avec un débit de fuite maximum de 6l/ha/s).

La volonté de la commune est aussi d'inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle.

E/ Le développement des communications numériques

La commune de Simandres est couverte par le central téléphonique SSO69 de Saint-Symphorien-d'Ozon équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB) et l'ADSL2+.

On notera aussi la présence de la fibre optique permettant un accès internet haut débit.

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A/ Permettre le maintien et le développement des commerces et services existants

L'armature commerciale de Simandres est aujourd'hui constituée par une superette et un coiffeur. On signalera aussi la présence de deux restaurants, mais qui ne relèvent pas de l'offre commerciale du « quotidien ». Il faut aussi noter la présence de médecins, d'un cabinet d'infirmier, d'un kinésithérapeute, d'un podologue, d'un orthophoniste. L'enjeu de la commune est de permettre le maintien de ces commerces et services et, si l'opportunité se présente, de développer l'offre commerciale et de services du quotidien.

Cela passe par l'idée de privilégier l'installation des nouveaux habitants à proximité du centre-bourg où se trouvent ces quelques commerces et aussi de requalifier les espaces publics et collectifs du centre-bourg....

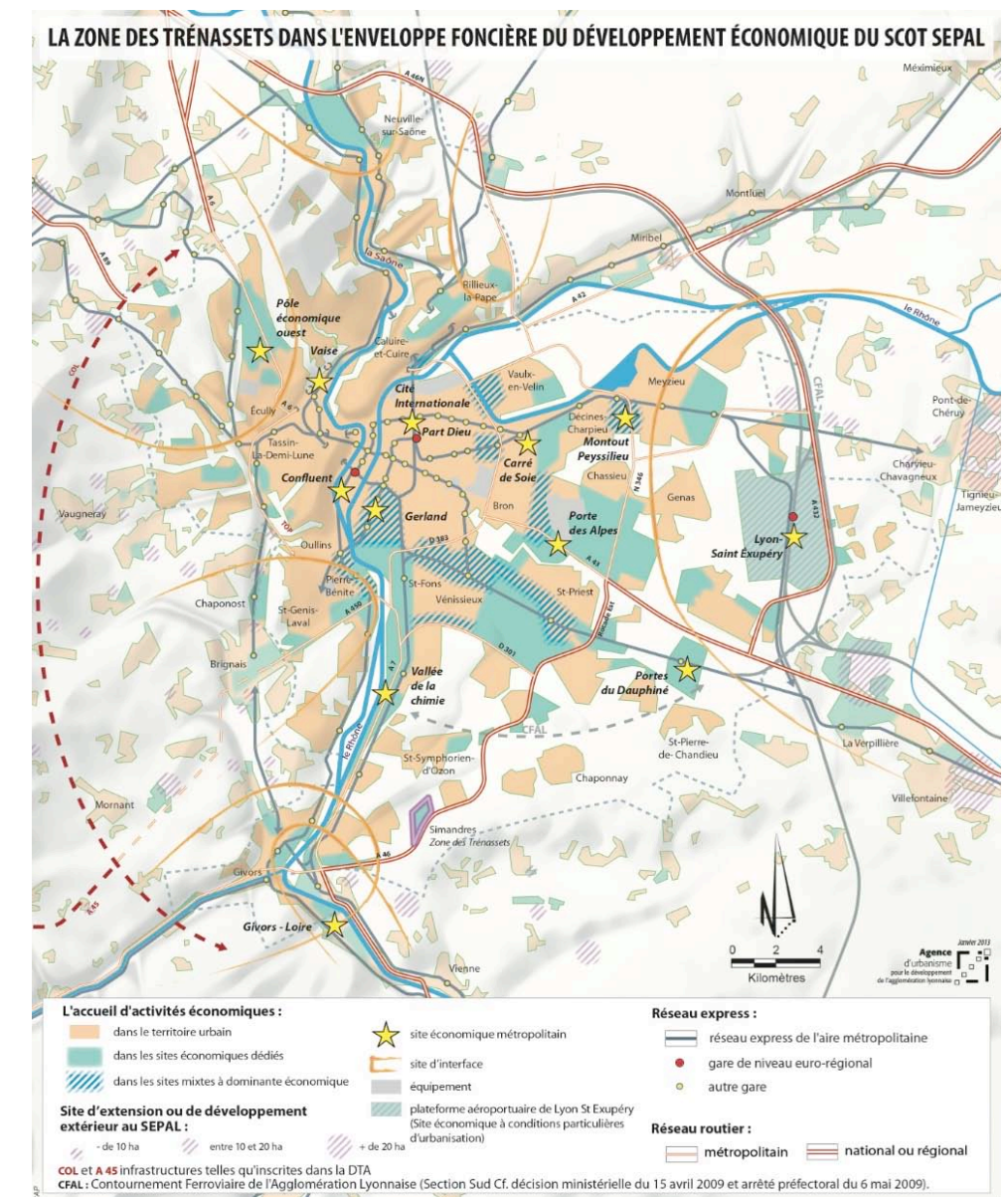
B/ Développer le projet de la zone d'activités des Trenassets

Au niveau des activités économiques, on trouve aujourd'hui sur Simandres essentiellement des activités de type artisanal très souvent liées au secteur du bâtiment... Ces activités trouvent leur place dans le tissu urbain. Le projet de la commune est de permettre le maintien, voire le développement de ce type d'activités qui peuvent cohabiter avec l'habitat et contribuer à la diversité fonctionnelle de l'espace urbain...

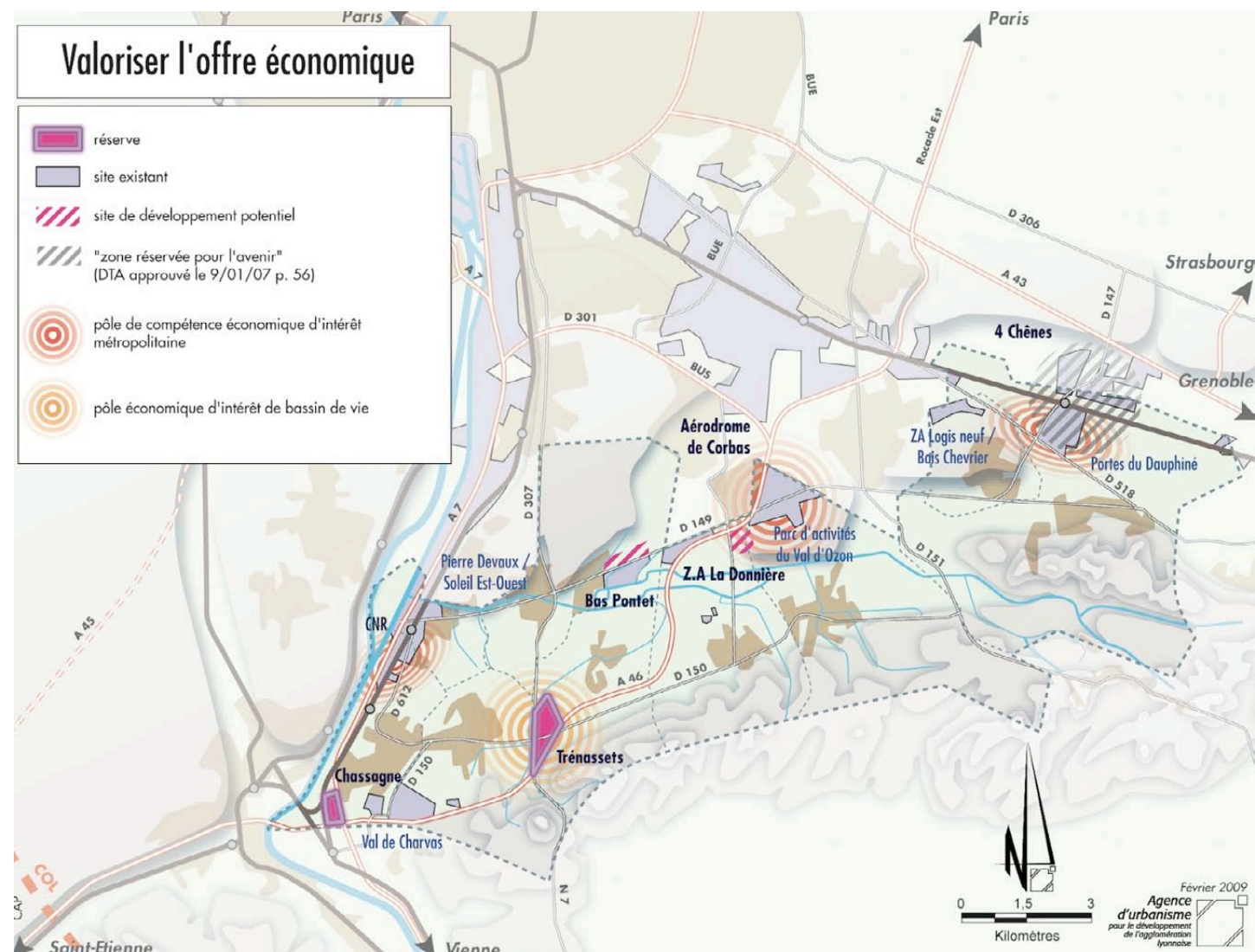
A l'échelle du Scot de l'agglomération lyonnaise, dans le cadre de la réflexion sur les territoires Sud, il est envisagé l'aménagement d'une grande zone d'activités intercommunale sur une soixantaine d'hectares au lieu-dit « Les Trenassets ».

La zone s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de l'agglomération lyonnaise afin de prévoir les futurs espaces de développements économiques dans une répartition équilibrée à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Le rayonnement de cette zone d'activités, bien située par rapport à la grande infrastructure routière de la rocade Est, dépassera donc largement l'échelle de la commune. On peut quand même imaginer que des actifs de Simandres viendront y travailler et qu'il peut être intéressant de réfléchir à des liaisons avec le centre bourg (voiture, piéton, vélo...)



A l'échelle du Sud de l'agglomération lyonnaise, elle a pour vocation de prendre le relais au niveau de l'offre foncière des parcs d'activités actuellement existant.



Cette zone s'inscrit dans un espace naturel limitrophe du territoire de la rivière l'Inverse au nord. La volonté de la commune est d'inscrire le projet d'aménagement de cette zone dans la démarche recommandée par le Scot de l'agglomération lyonnaise de « Référentiel Qualité Environnemental » pour la création des zones d'activités.



Plan masse du parc d'activités des Trénassets (Source: groupement urba-site / Agence Paysage Ménard / SEGIC Ingénierie)

UN SCENARIO DE PADD

CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE-BOURG

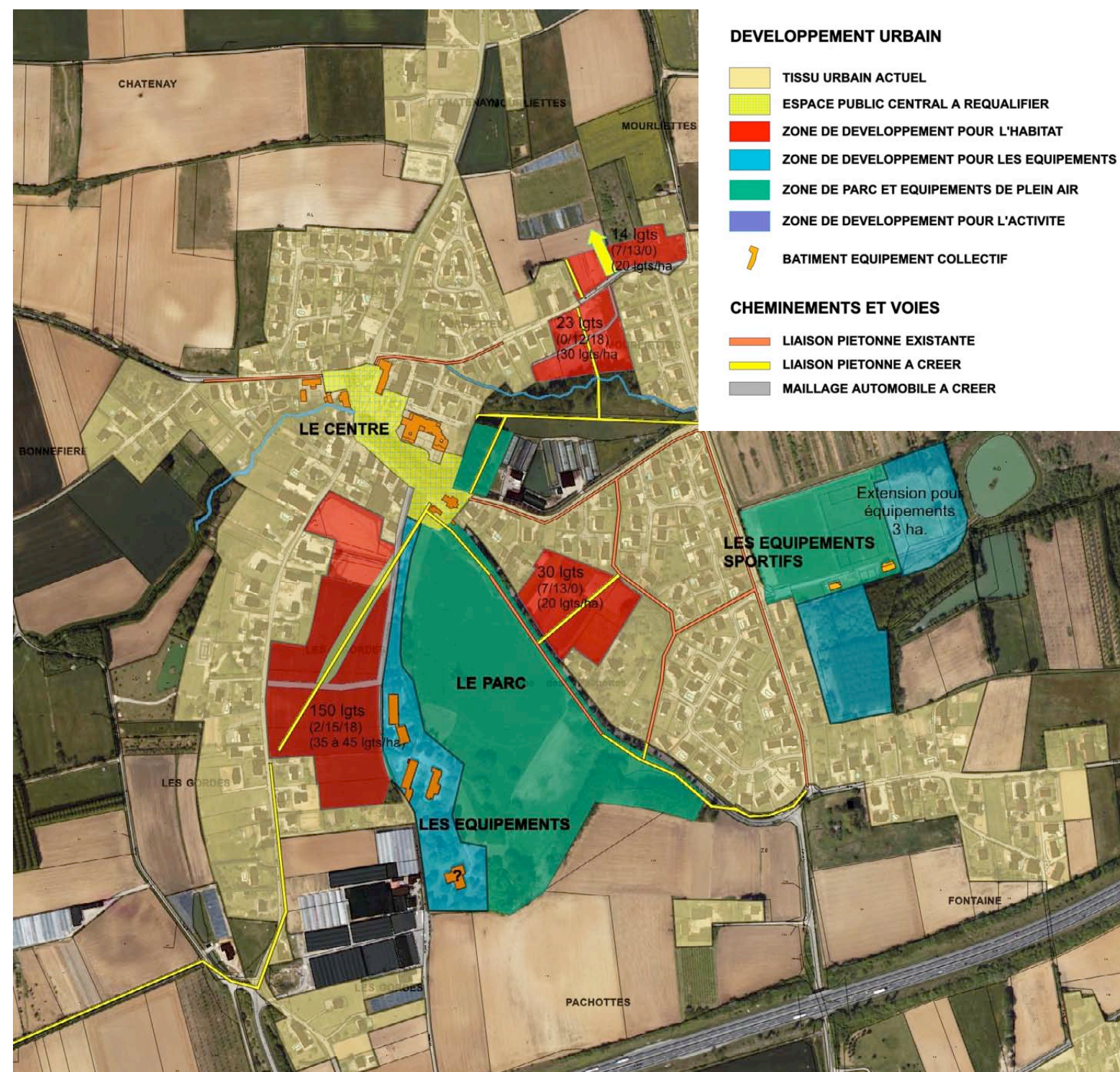
Pour lutter contre l'étalement urbain, mais aussi pour valoriser les équipements, commerces et services existants au centre bourg, le projet prévoit de construire d'abord autour du centre bourg...

Stratégie pour l'habitat

On commencera pas investir les espaces de « dents creuses » à l'intérieur du tissu urbain existant (notées en rouge) et qui représentent près de 8 hectares... soit environ 200 logements... Toutefois, ces dents creuses sont de deux types...

« Dents creuses » desservies (roses)

Pour être construites, ces parcelles n'ont pas besoin d'aménagement interne. Elles ne présentent pas d'enjeux pour le futur développement de la commune (sauf accès au Nord-Est)... Leur insertion dans un tissu pavillonnaire existant pose éventuellement la question des volumes des constructions à venir qui devraient être compatibles avec l'existant...



CONSTRUIRE AUTOUR DU CENTRE-BOURG

« Dents creuses » nécessitant des aménagements internes (rouges)
Trois grandes dents creuses ont été repérées dans le tissu urbain. Leurs situations particulières entraînent des réflexions différentes quant aux orientations d'aménagement et de programmation que l'on peut y envisager.

Secteur Nord

Sa superficie est d'environ 0,7 hectare au Nord de la voie et 0,75 hectare au Sud de la voie.

Pour le **secteur au Nord**, le scénario pose les principes suivants :

- desserte en attente pour le Nord de la zone
- un maillage piéton vers le Nord de la zone

On pourra avoir ici une densité moyenne (20 logements/hectares¹) permettant une diversité d'offre entre maisons individuelles et logements intermédiaires. Cela permettra de ne pas occuper la partie du Sud des terrains par des volumes importants...

Pour le **secteur au Sud**, le scénario pose les principes suivants :

- desserte en bouclage en sens unique évitant les systèmes d'impasse
- un maillage piéton vers le cœur vert et les quartiers Sud de Simandres.

On pourra avoir ici une densité forte (30 logements/hectare) du fait de l'orientation Sud possible vers des secteurs qui resteront naturelles du fait des enjeux d'inondabilité... Cela permettra d'offrir des logements collectifs et des logements intermédiaires...

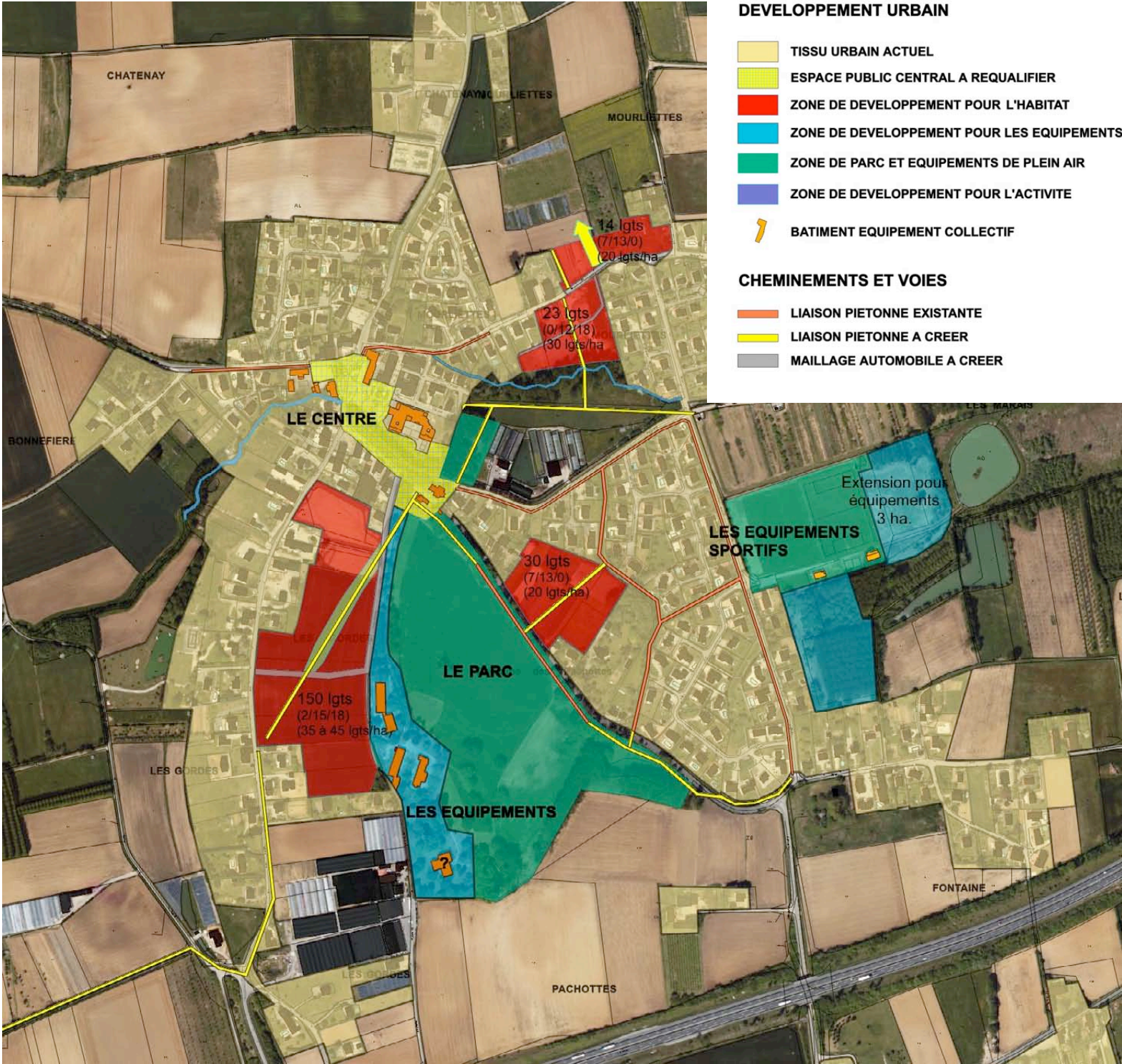
Secteur Ouest

Sa superficie est d'environ 4,2 hectares. Son positionnement dans l'espace urbain peut permettre d'établir une nouvelle articulation entre espace urbain et espace du parc, et en particulier au niveau de l'entrée du parc...

Le scénario pose les principes suivants :

Prévoir une organisation générale de l'espace pour créer :

- un maillage entre la rue des Gordes et la rue des Pachottes
- un maillage piéton interne au nouveau quartier vers le parc et l'espace central



¹ On considère 20% d'espace collectif et 600m2 par individuel, 300 m2 par intermédiaire et 150 m2 par collectif

On pourra avoir ici une densité forte (35 à 45 logements/hectare) et une proportion de collectifs un peu plus importante (50%) dans la mesure où l'on peut prévoir une implantation vers le parc. Le parc peut être l'espace de respiration des futurs collectifs, mais cela suppose de trouver de nouvelles ouvertures...

L'aménagement du secteur Ouest devrait s'articuler avec la réflexion sur la requalification de l'espace collectif central (en particulier au niveau de l'église et de l'entrée du parc...)

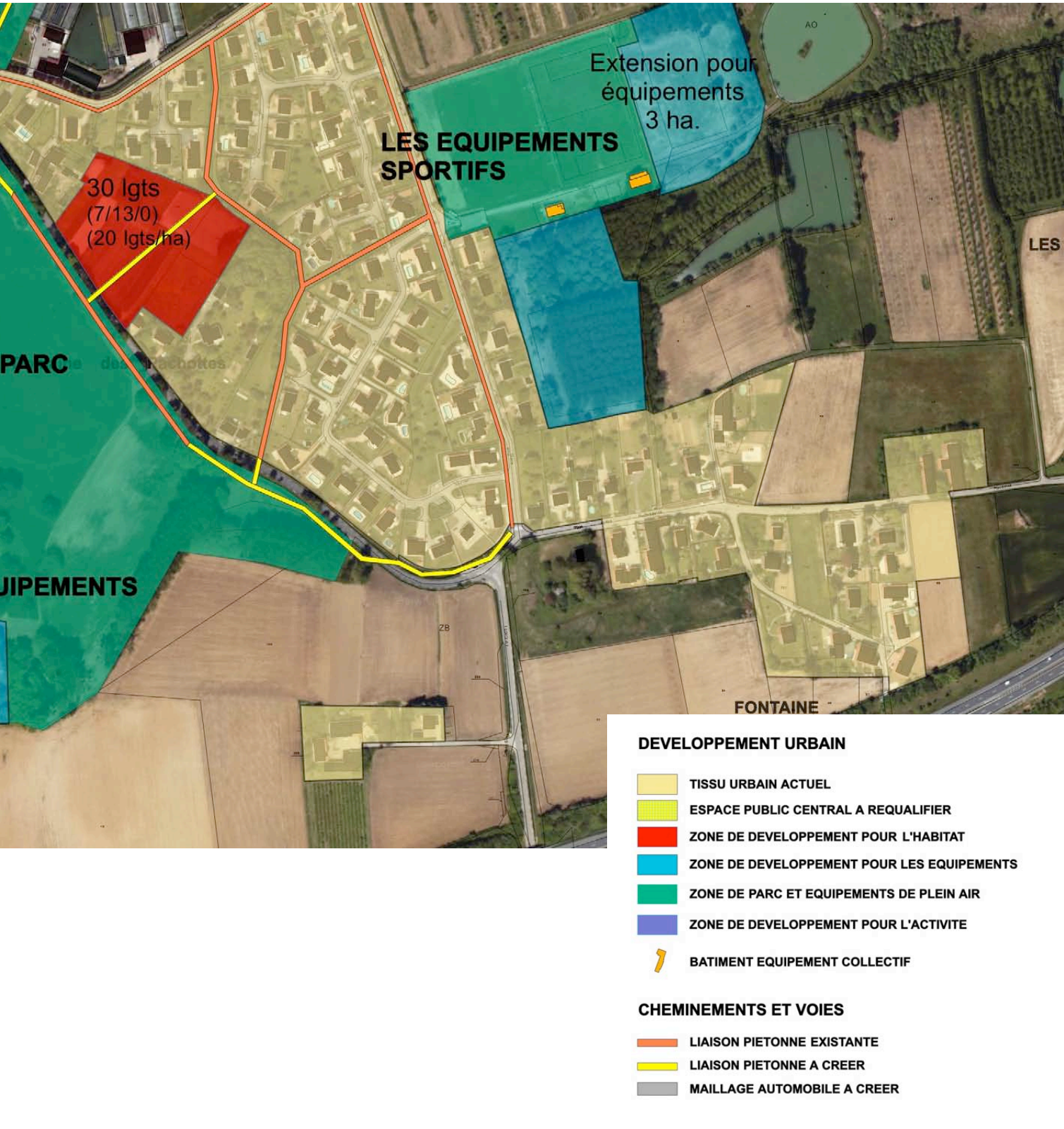
Secteur Est

Sa superficie est d'environ 1,5 hectare. Son positionnement dans le tissu urbain est plus « coincé » que le secteur Ouest... Toutefois des liaisons piétonnes sont à établir avec celles déjà existantes dans le quartier.

Le tènement se trouvant au sein d'un tissu pavillonnaire, il est proposé une densité un peu moins forte (20 logements/hectare) avec des maisons individuelles et une forte proportion de logements intermédiaires (65%).

Maîtrise de l'urbanisation et gestion économe de l'espace

L'objectif de la commune étant de maîtriser l'urbanisation future et de permettre une bonne intégration des programmes d'habitat et des futurs habitants, ces secteurs ne seront pas ouverts à court terme, mais seulement au fur et à mesure des besoins pour le développement de la commune.



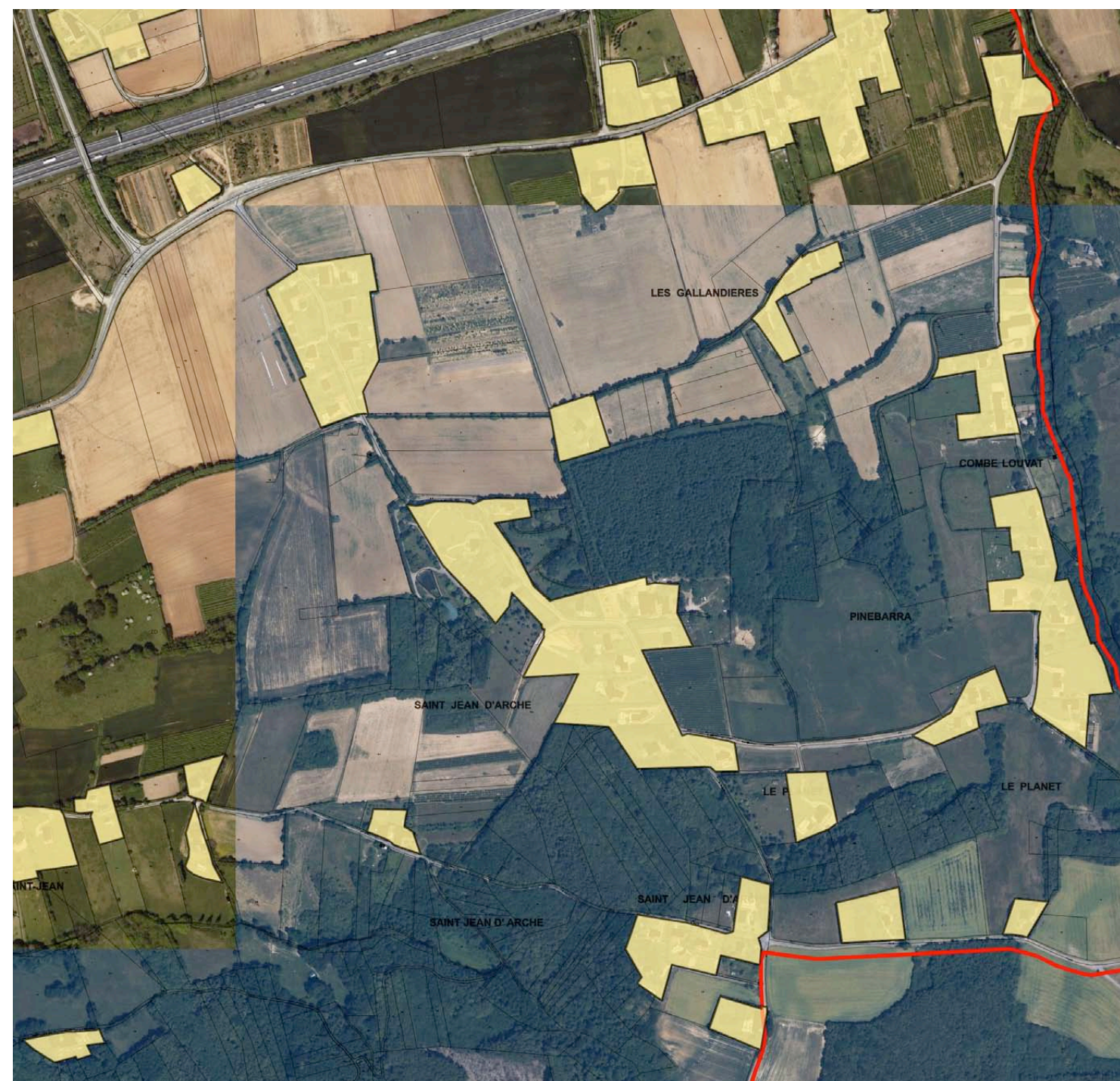
CONSTRUIRE HORS DU CENTRE BOURG

La tache urbaine de Simandres est aujourd'hui très éclatée sur l'ensemble du territoire. Le projet prévoit d'abord d'installer les futurs habitants à proximité du centre-bourg et de ses services, équipements et commerces. Toutefois, l'habitat dispersé représente aujourd'hui un tiers des résidences principales (soit environ 175 logements). C'est pourquoi le projet propose aussi de laisser quelques possibilités hors du centre-bourg à partir de la logique suivante.

Les groupes d'habitat dispersés dans l'espace rural et naturel

Pour l'habitat dispersé dans l'espace rural et naturel de la commune, on peut envisager d'autoriser la constructibilité des espaces libres à **l'intérieur** des ensembles bâtis actuels...

Cette possibilité de construction pourrait en fait ouvrir un autre potentiel de logements nouveaux dispersé dans l'espace rural (les 173 logements repérés utilisent aujourd'hui une cinquantaine d'hectares, soit une densité d'environ 3,5 logements/hectares). Cela n'affecterait pas les espaces agricoles (ces espaces sont devenus des jardins) mais augmenterait les effets de déplacements automobiles au niveau local. La constructibilité de ces espaces sera donc limitée et l'on proposera des densités très différentes de celles envisagées pour le centre bourg car il n'y a pas ici de vocation à accueillir du collectif... Cela permettra d'augmenter la palette de l'offre sur la commune...



POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

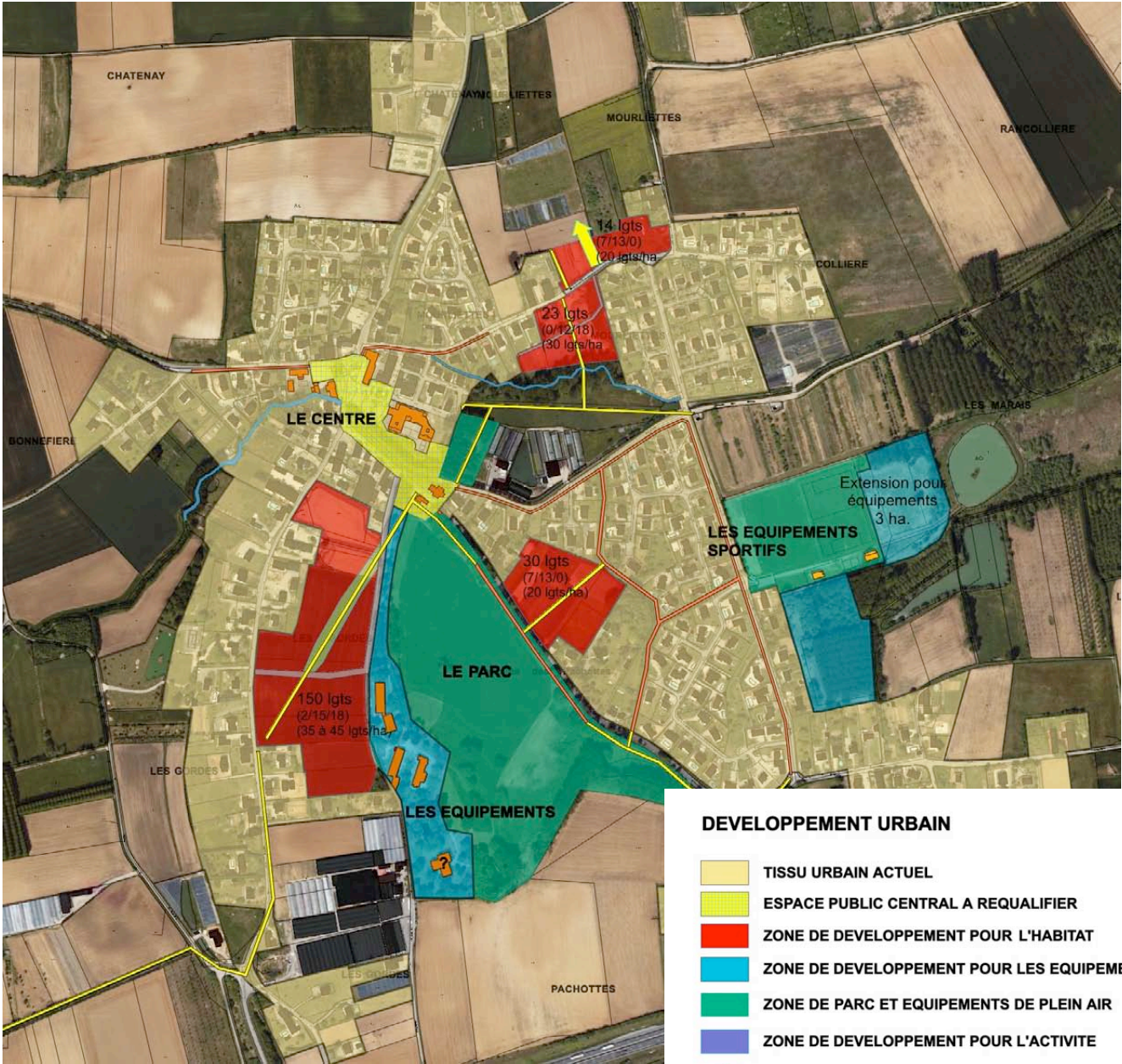
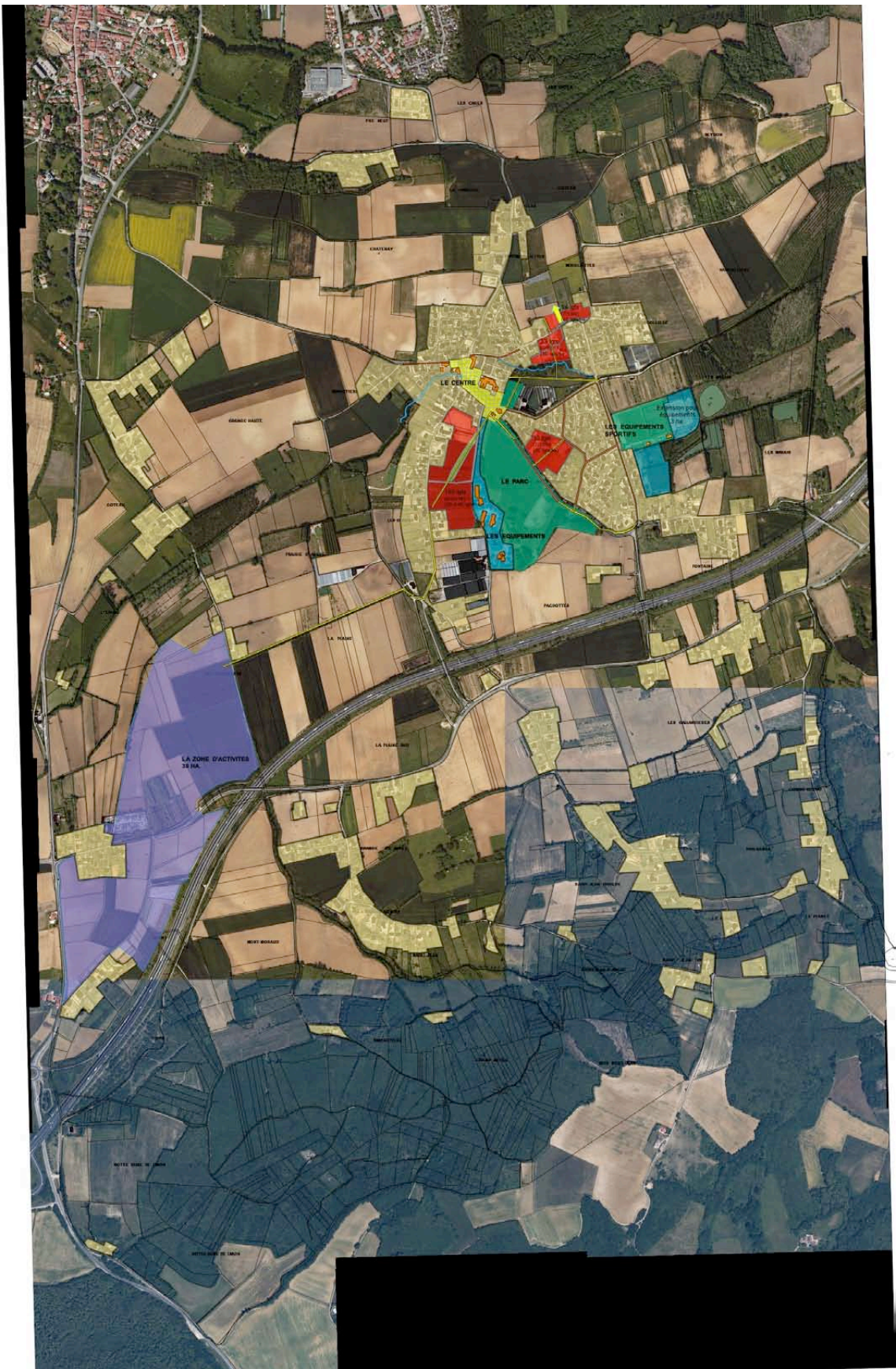
CENTRE-BOURG				
	Superficie (ha)	Lgts individuels	Lgts intermédiaires	Lgts collectifs
SECTEUR NORD (nord)	0,7	5	9	
SECTEUR NORD (Sud)	0,75		9	14
SECTEUR EST	1.5	10	20	
SECTEUR OUEST	4.2	8	67	75
Dents creuses (15 lgt/ha)	1.2	18		
TOTAL CENTRE	8,35	41	105	89
			235	

HORS CENTRE-BOURG				
	Superficie (ha)	Lgts individuels	Lgts intermédiaires	Lgts collectifs
Densification du tissu existant (8 lgt/ha)		18		
TOTAL HORS CENTRE	1,2	18	0	0
			18	

TOTAL POTENTIEL	9,55	59	105	89
			253	
Le potentiel total dégagé est donc d'environ 300 logements, ce qui en fonction du taux de croissance retenu (entre 1 et 1,8%) représente de 15 à 25 ans d'urbanisation sur la commune de Simandres...				
		23%	41%	36%
Le scénario est donc compatible avec la répartition de logement prévue par le PLH				

Enfin le scénario prévoit la consommation de **9,55 hectares** pour la réalisation d'environ **253 logements** (soit environ 27 logements créés pour un hectare consommé).

LE SCENARIO GENERAL



- DEVELOPPEMENT URBAIN**
- TISSU URBAIN ACTUEL
 - ESPACE PUBLIC CENTRAL A REQUALIFIER
 - ZONE DE DEVELOPPEMENT POUR L'HABITAT
 - ZONE DE DEVELOPPEMENT POUR LES EQUIPEMENTS
 - ZONE DE PARC ET EQUIPEMENTS DE PLEIN AIR
 - ZONE DE DEVELOPPEMENT POUR L'ACTIVITE
 - BATIMENT EQUIPEMENT COLLECTIF
- CHEMINEMENTS ET VOIES**
- LIAISON PIETONNE EXISTANTE
 - LIAISON PIETONNE A CREER
 - MAILLAGE AUTOMOBILE A CREER