



Mars 2024

# Modification n°3 du PLU

3 - Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**Simandres**



Dossier pour notification



**MOSAÏQUE  
ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

**Rédaction** : Richard BENOIT

**Photo de couverture** : Mosaïque Environnement©



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - [www.mosaique-environnement.com](http://www.mosaique-environnement.com)

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON



## SOMMAIRE

<b><u>1.</u></b>	<b><u>LEXIQUE .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1.	LOGEMENT INDIVIDUEL .....	1
1.2.	LOGEMENT INTERMEDIAIRE .....	1
1.3.	LOGEMENT COLLECTIF .....	1
<b><u>2.</u></b>	<b><u>VUE D'ENSEMBLE DES SECTEURS D'OAP .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>3.</u></b>	<b><u>OAP « SECTEUR EST » .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>4.</u></b>	<b><u>OAP « SECTEUR OUEST » .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>5.</u></b>	<b><u>OAP « SECTEUR CENTRE » .....</u></b>	<b><u>5</u></b>



## I. LEXIQUE

### I.1. Logement individuel

---

On entend par logement individuel un logement situé dans un bâti ne comprenant qu'un seul logement et isolé dans une parcelle.

### I.2. Logement intermédiaire

---

On entend par logement intermédiaire un logement situé dans un bâti comprenant plusieurs logements mais qui sont desservis chacun de manière indépendante.

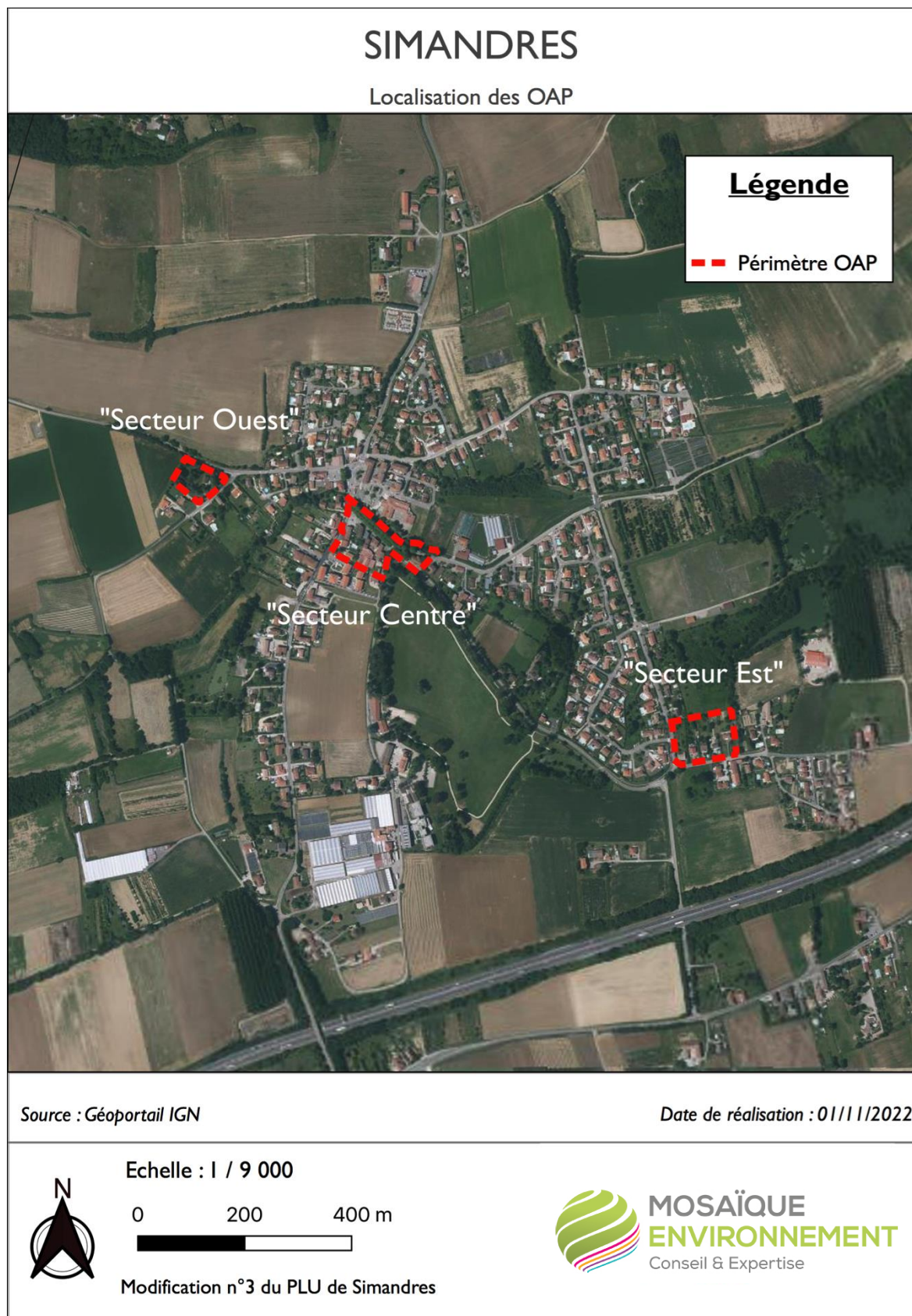
### I.3. Logement collectif

---

On entend par logement collectif un logement situé dans un bâti ne comprenant plusieurs logements qui sont desservis par des parties communes.



## 2. VUE D'ENSEMBLE DES SECTEURS D'OAP



### 3. OAP « SECTEUR EST »

#### OAP - SIMANDRES SECTEUR « EST »

##### Données clés

- Surface : 0,35 ha de surface à urbaniser
- Densité cible : 25 logts/ha, soit environ 10 logements

##### Éléments du secteur

- Jardins d'habitation
- Bâtiments d'habitation de type maison individuelle
- Abris de jardins
- Arbres isolés
- Haies

##### Réseaux

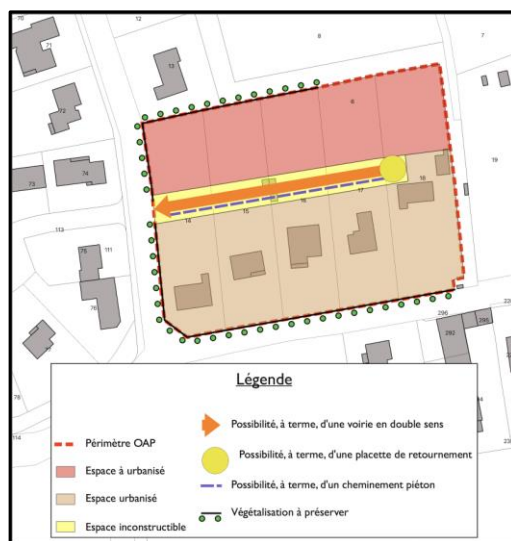
- Assainissement OK
- Eaux pluviales OK
- Eau potable OK
- Électricité OK

##### Grands objectifs et orientations

- Il ne s'agira pas d'une opération d'ensemble. L'aménagement pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements
- Assurer la continuité avec la zone pavillonnaire des « Sources »

##### Grands principes d'aménagement

- La typologie de logements demandée dans le cadre de ce secteur délimité au titre de l'Article L151-I5 du CU, correspondra à de l'habitat intermédiaire
- Dans les arrières de parcelles un espace « non aedificandi » sera obligatoirement préservé au Sud de façon qu'à terme il soit possible de créer une voie de desserte pour l'ensemble des fonds de parcelles.
- Cet espace « non aedificandi » sera positionné de sorte que la desserte des parcelles devra obligatoirement s'effectuer en face de l'Allée des Sources
- A terme, il sera possible d'effectuer une voirie unique en double sens avec placette de retournement
- Préservation de la végétation en bordure de tènement
- Préservation au maximum des haies séparatives végétalisées



## 4. OAP « SECTEUR OUEST »

### OAP - SIMANDRES SECTEUR « OUEST »

#### Données clés

- Surface : 0,3 ha de surface à urbaniser
- Densité cible : 25 logts/ha, soit environ 7 logements

#### Éléments du secteur

- Alignement d'arbres
- Adjacent à une extension pavillonnaire
- Bâtiments d'habitation
- Talus important Route de Lyon
- Petit patrimoine à proximité (calvaire)

#### Réseaux

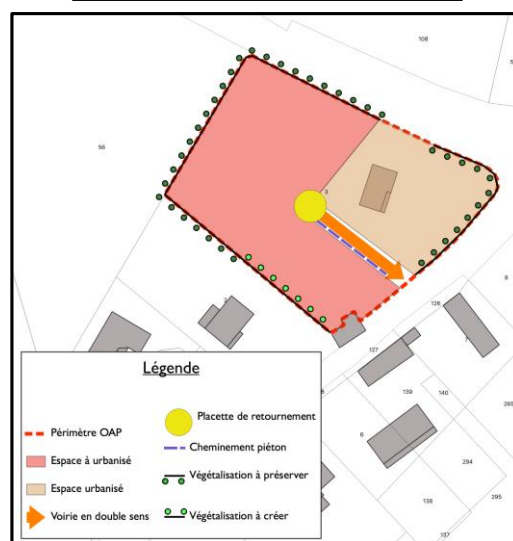
- Assainissement OK
- Eaux pluviales OK
- Eau potable OK
- Électricité OK

#### Grands objectifs et orientations

- Il ne s'agira pas d'une opération d'ensemble. L'aménagement pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements

#### Grands principes d'aménagement

- La typologie de logements demandée dans le cadre de ce secteur délimité au titre de l'Article L151-15 du CU, correspondra à de l'habitat intermédiaire
- Création d'une desserte unique pour l'ensemble du tènement avec placette de retournement
- Interdiction d'effectuer une sortie sur le Route de Lyon
- Végétation à préserver sur les bordures du tènement
- Végétalisation à réaliser sur la façade Sud (voir schéma)





## 5. OAP « SECTEUR CENTRE »

### Données clés

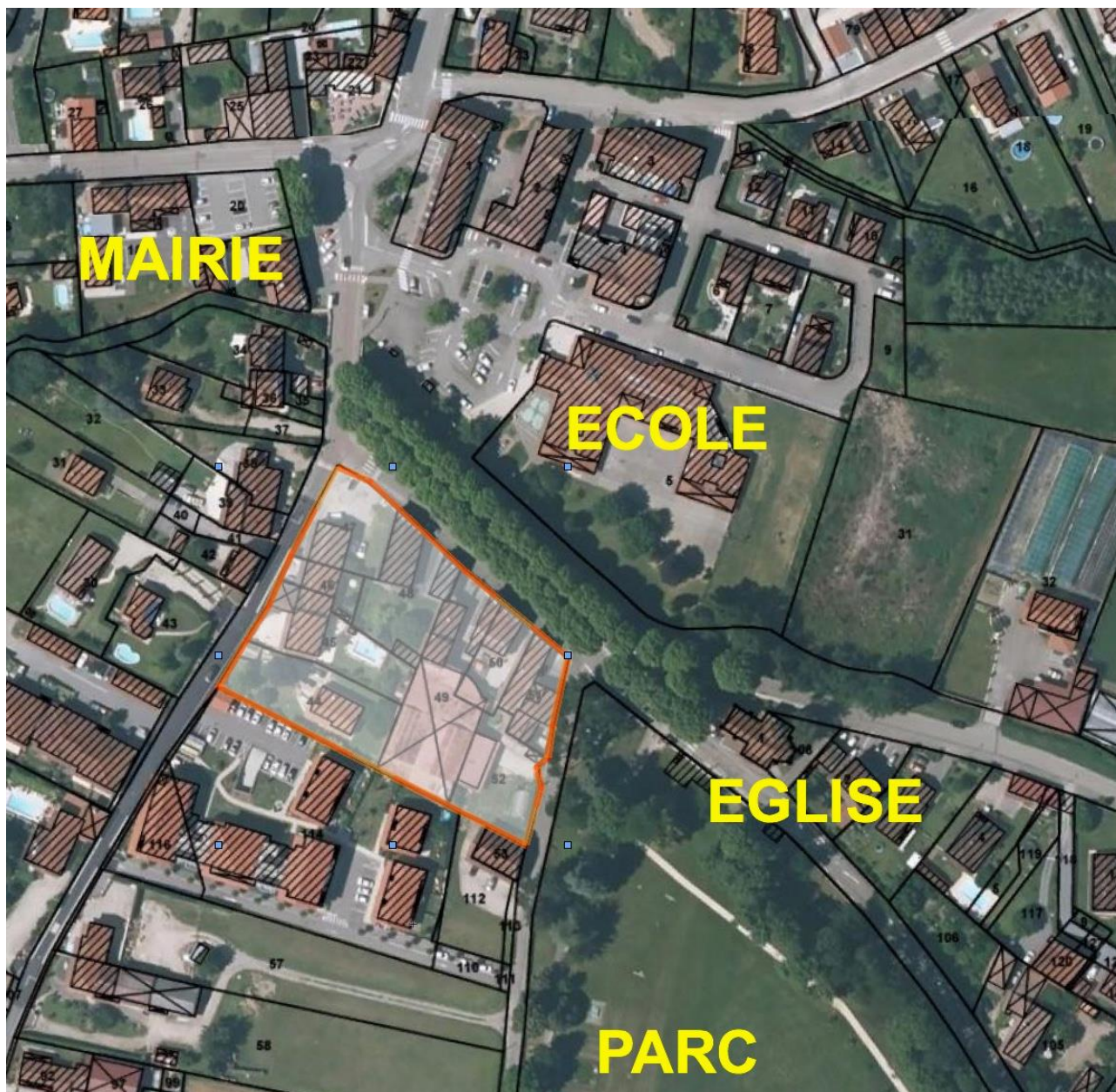
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur un secteur situé au centre du bourg, à proximité des équipements et du parc public des Pachottes.

La façade Nord du secteur d'OAP est marquée par la présence de la rivière de l'autre côté de la rue, ainsi que par le double alignement d'arbre menant jusqu'à l'entrée de l'église. Elle constitue d'une certaine manière la quatrième « façade » du grand espace public de centre bourg où se trouvent aussi la Mairie et l'école.

L'îlot est longé sur trois côtés par des rues. A l'intérieur il est constitué de bâtiments anciens de logements ou à usage d'activité. Dans le coin Sud-Ouest on notera la présence d'une maison individuelle relativement récente.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux.

La surface du secteur d'OAP est d'environ 6100 m<sup>2</sup>.



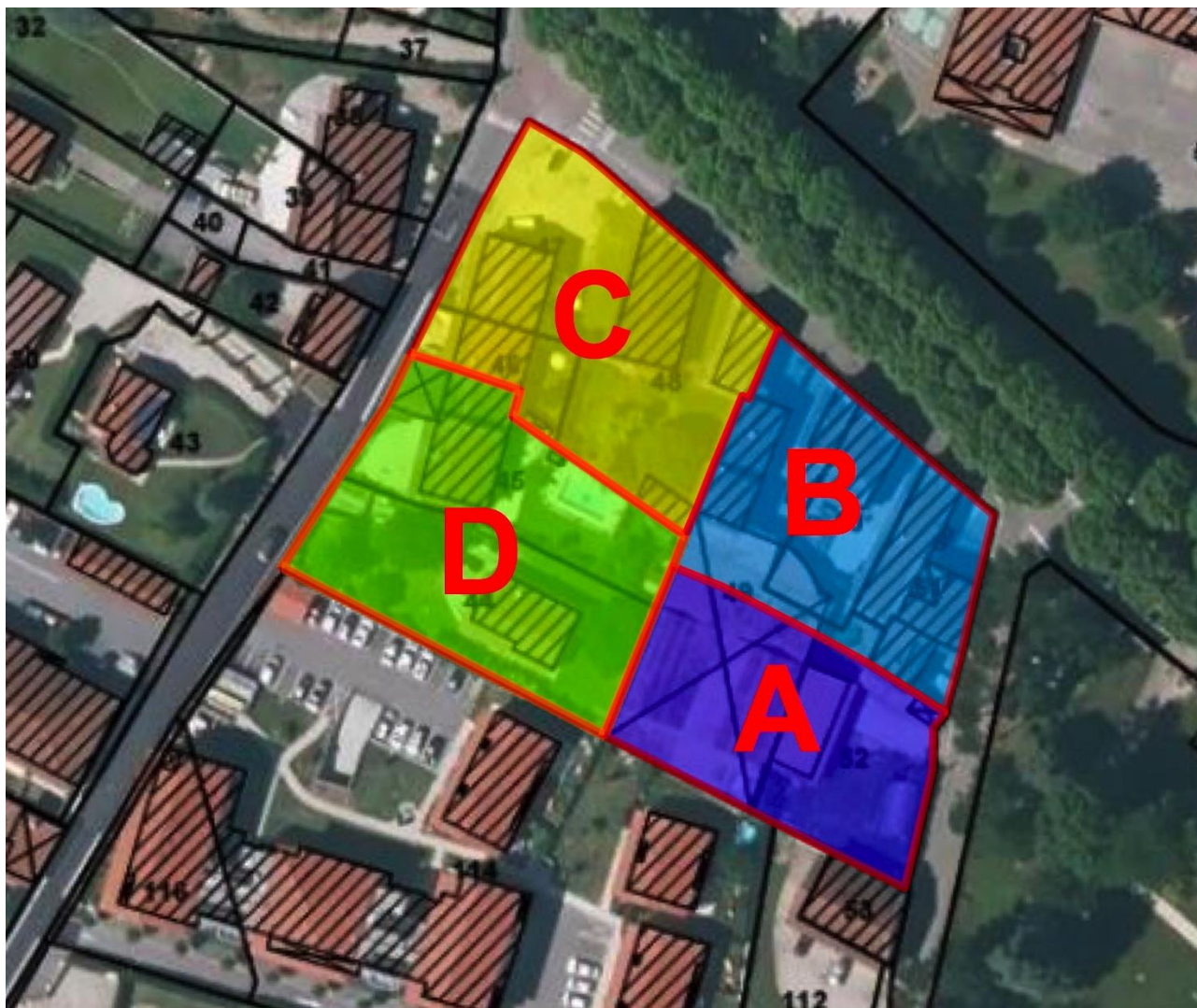


## **Grands principes d'aménagements**

### **Sectorisation**

Etant donné la complexité du foncier et de l'immobilier, l'ensemble du secteur est divisé en quatre secteurs qui peuvent faire chacun séparément l'objet d'une opération d'aménagement. Une opération peut aussi concerner l'ensemble constitué par deux secteurs ou concerner l'ensemble de l'OAP.

Les quatre secteurs sont les suivants :



Le secteur **A** présente une surface d'environ 1260 m<sup>2</sup>

Le secteur **B** présente une surface d'environ 1400 m<sup>2</sup>

Le secteur **C** présente une surface d'environ 1670 m<sup>2</sup>

Le secteur **D** présente une surface d'environ 1740 m<sup>2</sup>

### **Densité**

La densité attendue sur l'ensemble de l'OAP doit se situer entre 100 et 130 logements/ha. Elle s'applique sur chacun des quatre secteurs.

Pour le secteur **A** : entre 13 et 16 logements

Pour le secteur **B** : entre 14 et 18 logements

Pour le secteur **C** : entre 17 et 22 logements

Pour le secteur **D** : entre 17 et 23 logements

Du fait de la densité demandée, le CES maximum sera de 0,45.

### Typologie de logements

Du fait de la densité recherchée, la typologie sera de type collectif ou intermédiaire, avec une hauteur maximum de R+2.

### Logements sociaux

Les opérations d'aménagement comprendront au moins 30% de logements locatifs sociaux.

### Locaux commerciaux et de services

Dans les secteurs **B** et **C**, il conviendra, pour chaque secteur, de prévoir en rez de chaussée des bâtiments, à minima, une surface de plancher d'environ 100 m<sup>2</sup> qui sera réservée pour des services, commerces ou équipements.

### Implantation

- Le long de l'allée du château, les bâtiments s'implanteront avec un recul de 4 mètres par rapport au bord de chaussée. L'espace entre la façade du bâtiment et le bord de chaussée ne pourra pas être clos.  
Un front bâti sera établi le long de l'allée du château. Si un bâtiment participant de ce front bâti présente une longueur de plus de 20 mètres, une rupture architecturale devra être prévue. Le « front bâti » appartenant à deux secteurs (**B** et **C**) susceptible de ne pas s'aménager au même moment, les formes et les aspects architecturaux de la seconde opération devront être conçus en harmonies avec ceux du ou des premiers bâtiments construits.
- Le long de la rue des Pachottes, les bâtiments devront s'implanter en respectant un recul minimum de 7 m dans le cas de la création de stationnement.

### Végétalisation

Du fait de la densité demandée qui suppose la réalisation d'importante surface de stationnement en sous-sol, le Coefficient de Pleine Terre ne sera pas directement appliqué. En revanche, il est demandé que 20% minimum du secteur soit végétalisé, avec 10% en pleine terre.

### Traversée piétonne

Dans le secteur **B**, il conviendra de prévoir une liaison piétonne ouverte permettant de relier l'allée du château à la rue des Pachottes. Cette liaison doit s'articuler avec celle du secteur **C** si celle-ci est déjà existante.

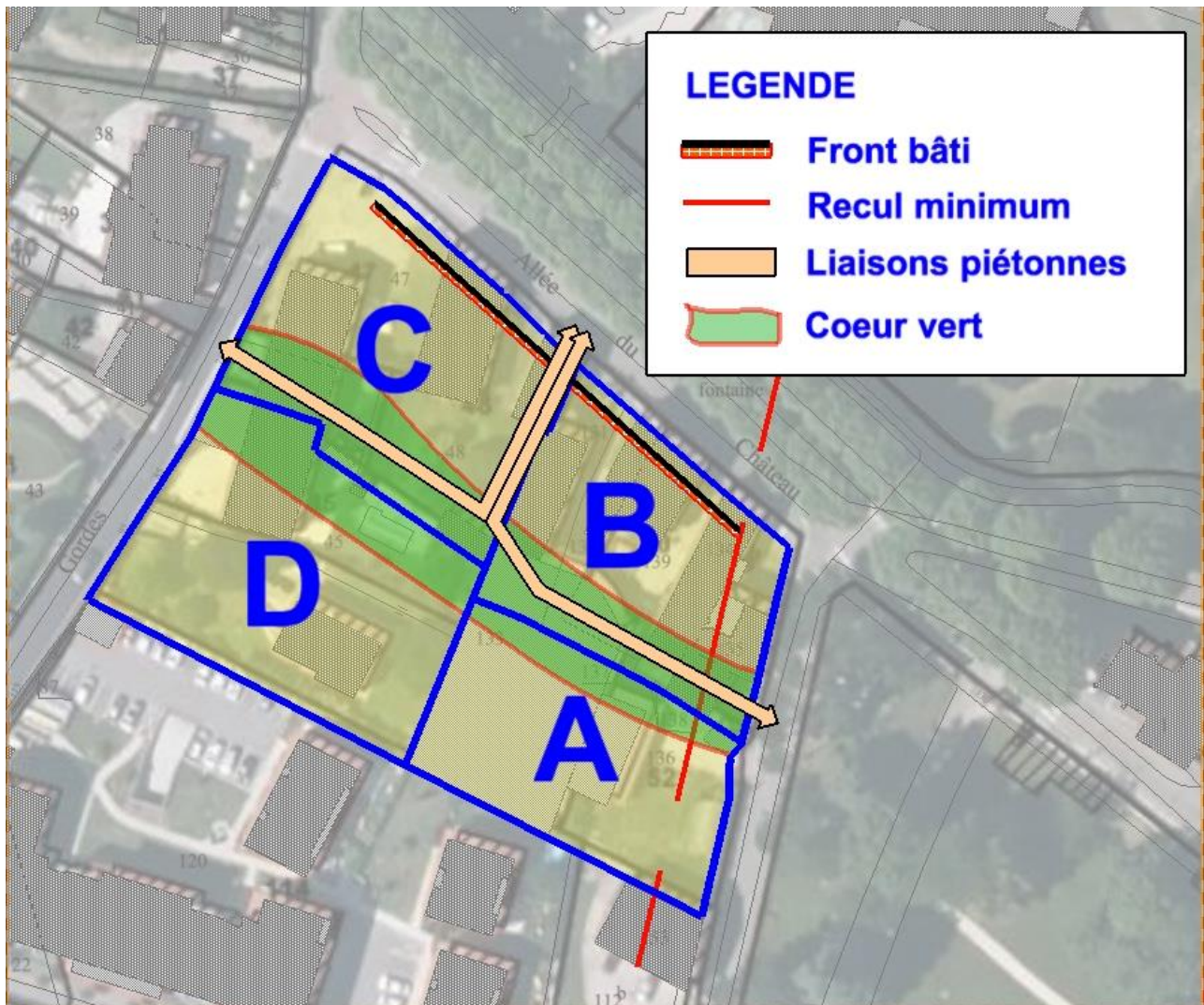
Dans le secteur **C**, il conviendra de prévoir une liaison piétonne ouverte qui permettra de relier la rue des Gordes avec l'allée du château. Cette liaison doit s'articuler avec celle du secteur **B** si celle-ci est déjà existante.



### Stationnement

Le cœur d'îlot ne sera pas accessible aux voitures (sauf véhicules de secours si nécessaire). Des stationnements à l'air libre, s'ils sont nécessaires, seront donc principalement prévus le long de la rue des Gordes et de la rue des Pachottes. La plus grande partie du stationnement devra être trouvée en sous-sol.

### Le schéma de l'OAP est le suivant :



## Exemple d'aménagement possible pour le secteur de l'OAP « Centre »

