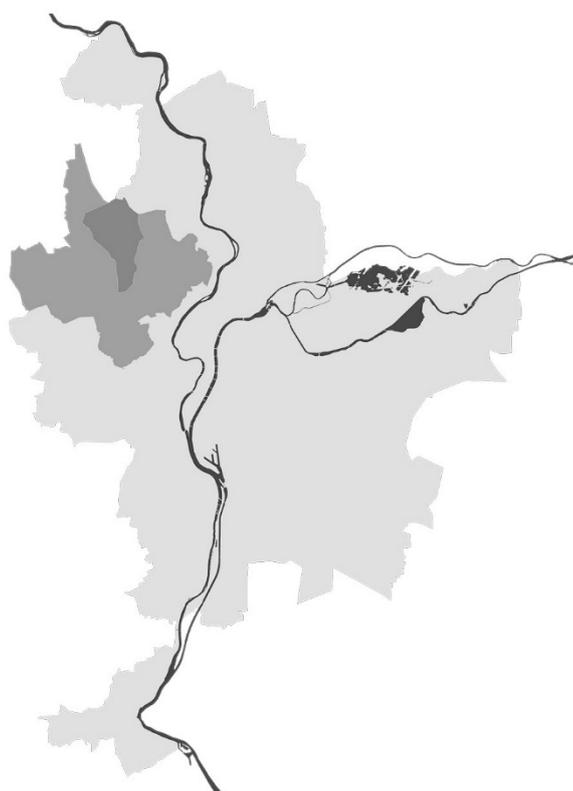


LIMONEST



PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022

LIMONEST

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

*(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre**

O Point 352

Objectif : Prendre en compte la réalisation des acquisitions foncières et de l'aménagement de l'infrastructure autoroutière reliant l'A89 et l'A6.

Conséquence : Suppression de l'emplacement réservé (ER) n°31 inscrit au bénéfice de l'Etat sur le tracé de la liaison autoroutière A89/A6.

Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville

O Point 223

Objectif : Assurer la pérennité du corridor écologique en maintenant la liaison avec les zones boisées situées de part et d'autre de la voie Métropolitaine M6.

Conséquence : Modification du zonage A2 en zone naturelle N1 sur les parcelles cadastrées E 954, E 955, E 865, E 353, E 356, E 357, E 358 et E 16 situées sur le secteur de Bois Renard.

O Point 327

Objectif : Mettre en cohérence le périmètre de la zone d'urbanisation différée AU3 des Longes avec les prévisions d'aménagement d'espaces d'activité économique sur l'ouest lyonnais qui excluent à court et moyen terme la partie nord du site.

Conséquence : Modification de la zone à urbaniser AU3 en zone agricole A2 sur les parcelles cadastrées E 305, E 306, E 304, E 307, E 308, E 873 pour partie, E 492, E 386, E 389, E 310 et E 603 situées sur le secteur des Longes.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements**O Point 44**

Objectif : Renforcer les objectifs de qualités attendus sur le secteur de Bellevue situé en interface entre urbain et espaces naturels, en précisant les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 "Bellevue", afin de mieux intégrer les problématiques de topographie et d'accès caractérisant ce site.

Conséquence : Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 "Bellevue".
Inscription d'une marge de recul d'une largeur de 8 mètres sur les parcelles cadastrées A 571, A 563, A 562, A 557 et A 686 situées route de Bellevue.

O Point 45

Objectif : Préciser les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 Gentil'Hordière en cohérence avec la réalité du contexte patrimonial et typologique du site.

Conséquence : Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 "Gentil'hordière" située sur l'avenue du Général de Gaulle.

O Point 354

Objectif : Mettre à jour les fiches des Éléments Bâti Patrimoniaux identifiés sur le territoire de la commune en complétant les illustrations photographiques.

Conséquence : Modification des fiches identifiant les éléments bâtis patrimoniaux (EBP) pour ajouter des illustrations.

Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**O Point 347**

Objectif : Favoriser la production de logements locatifs sociaux pérennes dans le temps.

Conséquence : Modification du contenu du secteur de mixité sociale (SMS) par suppression du conventionnement ANAH social et très social des catégories de logements aidés, pour les constructions existantes à destination d'habitat créant plus de 5 logements.

LIMONEST

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

*(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie****O Point 210**

Objectif : Actualiser les principales données socio-démographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur et intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'Etat pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).

Conséquence : Actualisation du rapport de présentation / indicateurs de suivi du volet Habitat et du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat.

Poursuivre le développement harmonieux du centre-bourg et permettre un développement respectueux des hameaux

- Permettre le confortement du centre-bourg au sud, et une extension au nord



- > Définir les contours du centre-bourg, support de développement urbain, entre la porte d'entrée urbaine au sud (carrefour routes de la Garde et du Puy d'Or) et la porte d'entrée à dimension paysagère au nord (au niveau de la rue du Bois d'Ars secteur Bellevue)
- > Permettre le développement par renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques architecturales urbaines (alternance pleins/vides) et paysagères
- > Travailler les transitions entre le tissu ancien et les futures nouvelles opérations dans le respect de l'organisation existante, notamment aux entrées nord et sud du centre-bourg, notamment dans le cadre du projet de l'ilot de la Plancha
- > Maintenir l'effort qualitatif des opérations récentes (architecture et espaces publics)

PIP
A1

- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour décrire les qualités bâties et paysagères et garantir le renouvellement dans leur respect.
- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les constructions d'intérêt.
- Des zonages UCe4a, UCe4b et UCe3a sont inscrits sur l'ensemble du centre-bourg historique. Les hauteurs de leur bande principale de constructibilité varient de 9m à 13m.

OAP
1

- Un zonage AUCe4a avec une hauteur à 10m est inscrit afin de favoriser une réflexion globale sur le secteur de Gentil'Hordière.

OAP
2

- Deux orientations d'aménagement encadrent les secteurs de renouvellement urbain de qualité sur les secteurs de Bellevue n°1 et de la Gentil'Hordière n°2.
- Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

Poursuivre le développement harmonieux du centre-bourg et permettre un développement respectueux des hameaux

- Permettre le confortement du centre-bourg au sud, et une extension au nord



- > Définir les contours du centre-bourg, support de développement urbain, entre la porte d'entrée urbaine au sud (carrefour routes de la Garde et du Puy d'Or) et la porte d'entrée à dimension paysagère au nord (au niveau de la rue du Bois d'Ars secteur Bellevue)
- > Permettre le développement par renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques architecturales urbaines (alternance pleins/vides) et paysagères
- > Travailler les transitions entre le tissu ancien et les futures nouvelles opérations dans le respect de l'organisation existante, notamment aux entrées nord et sud du centre-bourg, notamment dans le cadre du projet de l'ilot de la Plancha
- > Maintenir l'effort qualitatif des opérations récentes (architecture et espaces publics)

PIP
A1

- Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour décrire les qualités bâties et paysagères et garantir le renouvellement dans leur respect.
- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les constructions d'intérêt.
- Des zonages UCe4a, UCe4b et UCe3a sont inscrits sur l'ensemble du centre-bourg historique. Les hauteurs de leur bande principale de constructibilité varient de 9m à 13m.

OAP
1

- Un zonage AUce4a avec une hauteur à 10m est inscrit afin de favoriser une réflexion globale sur le secteur de Gentil'Hordière.

OAP
2

- Deux orientations d'aménagement encadrent les secteurs de renouvellement urbain de qualité sur les secteurs de Bellevue n°1 et de la Gentil'Hordière n°2.
- Une marge de recul permet de préserver la structure paysagère de la route de Bellevue.
- Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

Point n°44



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

- un objectif de production de 14 logements /an, soit 130 logements en 9 ans entre 2018 et 2026, pour répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 1 logement par an, la commune pourrait perdre des habitants) et permettre l'accueil de nouveaux ménages. Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014 le rythme de construction était de 44 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de la Plancha et l'entrée Nord de la commune,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- ~~conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 7 logements locatifs sociaux sur 2 ans, entre 2018 et 2019. Sur la durée du PLUH, les objectifs de production des logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2020-2022 et 2023-2025...~~
- ~~Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).~~
- la révision des règles et extension des périmètres des secteurs de mixité sociale existants,
- le conventionnement des logements municipaux,



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

- un objectif de production de 14 logements /an, soit 130 logements en 9 ans entre 2018 et 2026, pour répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 1 logement par an, la commune pourrait perdre des habitants) et permettre l'accueil de nouveaux ménages. Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014 le rythme de construction était de 44 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur les secteurs de la Plancha et l'entrée Nord de la commune,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

À l'échelle de la commune cela se traduit par :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit.
- Pour la 3^{ème} période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 17 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.
- Pour la 4^{ème} période triennale, sur la période 2023-2025, l'objectif correspondra à la résorption de 100% du déficit observé sur la commune.

Point n°210

- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Limonest,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations.
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre prioritairement la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...).
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, il définit les modalités d'accès et de maintien des ménages dans leur logement.

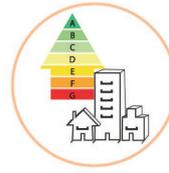
A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.
- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :
 - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
 - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc.

3. Programme d'orientations et d'actions pour l'Habitat (POAH)

- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

- la révision des règles et extension des périmètres des secteurs de mixité sociale existants,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Limonest,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations.
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre prioritairement la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...).
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc privé et public pour maintenir une offre de logements locatifs sociaux de qualité à bas prix.



Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, il définit les modalités d'accès et de maintien des ménages dans leur logement.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,

Point n°210

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**OAP
1**

Bellevue

Objectifs

Poursuivre le développement harmonieux du centre-village en encadrant les mutations du secteur pour préserver sa dimension paysagère

Constat

Le secteur de Bellevue constitue la première poche bâtie au nord du centre-bourg de la commune.

Principes d'aménagement



4.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP
1

Bellevue

Objectifs

Poursuivre le développement harmonieux du centre-village en encadrant les mutations du secteur pour préserver sa dimension paysagère

Constat

Le secteur de Bellevue constitue la première poche bâtie au nord du centre-bourg de la commune.

Principes d'aménagement



Point n°44

Principes d'aménagement

	Secteur d'habitat à développer
	Tissu ancien à réinterpréter
	Front bâti discontinu à respecter
	Organisation du bâti à respecter
	Ouverture visuelle à préserver
	Points de vue sur le grand paysage à préserver
	Arrières de parcelles à paysager
	Alignements d'arbres à préserver
	Alignements d'arbres à créer en accroche avec l'existant
	Continuité paysagère à préserver
	Périmètre OAP

- > Profiter de la bande la moins escarpée pour permettre un développement modéré dans le respect des caractéristiques du tissu ancien, en privilégiant des arrières de parcelles paysagers en début de pente. Le front bâti sur la route de Bellevue devra être discontinu de manière à ménager des ouvertures visuelles sur les pentes boisées en arrière-plan.

- > Encadrer la mutabilité du garage pour un développement modéré qui prenne en compte les caractéristiques de la partie ouest de la séquence Bellevue, notamment pour retrouver une ouverture du profil de la rue et sur le grand paysage.
- > Préserver la perspective sur la courbe de la route de Bellevue et le grand paysage.
- > Préserver les points de vue panoramiques sur l'ouest lyonnais qui ponctuent la route de Bellevue.
- > Préserver l'alignement d'arbres et poursuivre celui-ci avec l'aménagement du tènement du garage Citroën.
- > Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

Principes d'aménagement

- > Profiter de la bande la moins escarpée pour permettre un développement modéré dans le respect des caractéristiques du tissu ancien, en privilégiant des arrières de parcelles paysagers en début de pente. Le front bâti sur la route de Bellevue devra être discontinu de manière à ménager des ouvertures visuelles sur les pentes boisées en arrière-plan.
- > Encadrer la mutabilité du garage pour un développement modéré qui prenne en compte les caractéristiques de la partie ouest de la séquence Bellevue, notamment pour retrouver une ouverture du profil de la rue et sur le grand paysage.
- > Modérer les hauteurs bâties sur les parties de terrain en contact des zones URi2, afin d'assurer les transitions paysagères entre la route de Bellevue et les zones pavillonnaires limitrophes
- > Préserver la perspective sur la courbe de la route de Bellevue et le grand paysage.
- > Préserver les points de vue panoramiques sur l'ouest lyonnais qui ponctuent la route de Bellevue.
- > Préserver l'alignement d'arbres et poursuivre celui-ci avec l'aménagement du tènement du garage **automobile**.
- > Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques), qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

	Secteur d'habitat à développer
	Tissu ancien à réinterpréter
	Front bâti discontinu à respecter
	Organisation du bâti à respecter
	Ouverture visuelle à préserver
	Point de vue sur le grand paysage à préserver
	Transition végétale à conforter
	Alignement d'arbres à préserver
	Alignement d'arbres à créer en accroche avec l'existant
	Continuité paysagère à préserver
	Périmètre OAP

OAP
2

Gentil'hordière

Constat

Le tènement Gentil'hordière se situe sur la rue principale de la commune, l'avenue Charles de Gaulle, axe historique autour duquel le bourg, empreint d'un fort caractère patrimonial, s'est développé en plusieurs séquences aux caractéristiques distinctes (Cf. PIP ~~A3~~ pour plus de détails).

Ce tènement fait partie de la séquence d'entrée nord du bourg, marquée par un front bâti structuré de part et d'autre de la voie. Les bâtis de la séquence présentent un intérêt patrimonial soit remarquable soit d'accompagnement. Le secteur de

l'OAP compte trois bâtiments remarquables, dont un hôtel et, au sud, une propriété qui, avec son mur d'enceinte et son allée arborée, structure l'espace public. Globalement, ce tènement bénéficie d'une végétalisation généreuse et voit sa pente (est-ouest) s'adoucir vers le sud (terrasse de la propriété).

À l'ouest du tènement, les discontinuités bâties offrent des vues lointaines sur le grand paysage permettant une aération et respiration du tissu semi-continu.

Objectifs

Poursuivre le développement harmonieux du centre-bourg en respectant le patrimoine bâti et paysager.

Accompagner la restructuration d'un secteur situé en coeur de village en privilégiant un aménagement cohérent d'ensemble.

Règlement

Seuil de déclenchement d'une opération

~~Un seuil minimal d'urbanisation est défini : surface de terrain 1300 m² et surface de plancher 1500 m².~~

Principes d'aménagement

> **En partie nord de l'avenue Charles de Gaulle**, l'organisation du bâti sur rue devra se faire selon un front urbain continu, caractéristique du tissu existant. ~~Les nouveaux projets pourront s'appuyer sur une bâtisse existante, en termes d'implantation et de gabarit.~~

> **Le long de la partie sud de l'avenue Charles de Gaulle**, l'alignement d'arbres en surplomb de la voie est à conserver, tout comme le mur d'enceinte existant. Les nouvelles constructions devront s'implanter en recul par rapport au mur et à l'alignement d'arbres au niveau de l'avenue Charles de Gaulle, de manière à valoriser cette respiration paysagée. Ces constructions devront être organisées de manière discontinue, en recherchant une

exposition préférentielle sud. Les deux accès existants devront, de préférence, être réutilisés.

> **Le long de la route du Mont-Verdun**, le mur d'enceinte devra aussi être préservé au maximum. Une nouvelle opération pourrait néanmoins venir s'implanter sur rue avec un pignon en accroche de ce mur. Ce type d'implantation devra permettre la réinterprétation du système de cour non bâtie présente sur le secteur. ~~Le pignon du bâtiment à préserver pourrait servir de point d'appui à une nouvelle construction.~~

> **Le long de la rue du Cunier**, les nouvelles constructions devront s'implanter dans la logique du bâtiment à préserver, en front de rue et ~~respecter le~~

OAP
2

Gentil'hordière

Constat

Le tènement Gentil'hordière se situe sur la rue principale de la commune, l'avenue Charles de Gaulle, axe historique autour duquel le bourg, empreint d'un fort caractère patrimonial, s'est développé en plusieurs séquences aux caractéristiques distinctes (Cf. PIP A1 pour plus de détails).

Ce tènement fait partie de la séquence d'entrée nord du bourg, marquée par un front bâti structuré de part et d'autre de la voie. Les bâtis de la séquence présentent un intérêt patrimonial soit remarquable soit d'accompagnement. Le secteur de

l'OAP compte trois bâtiments remarquables, dont un hôtel et, au sud, une propriété qui, avec son mur d'enceinte et son allée arborée, structure l'espace public. Globalement, ce tènement bénéficie d'une végétalisation généreuse et voit sa pente (est-ouest) s'adoucir vers le sud (terrasse de la propriété).

À l'ouest du tènement, les discontinuités bâties offrent des vues lointaines sur le grand paysage permettant une aération et respiration du tissu semi-continu.

Objectifs

Poursuivre le développement harmonieux du centre-bourg en respectant le patrimoine bâti et paysager.

Accompagner la restructuration d'un secteur situé en coeur de village en privilégiant un aménagement cohérent d'ensemble.

Règlement

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone (conditions de seuils de l'opération) :

Toute opération de construction ou d'aménagement doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 300 m² et développer une surface de plancher minimale de 1 500 m².

Principes d'aménagement

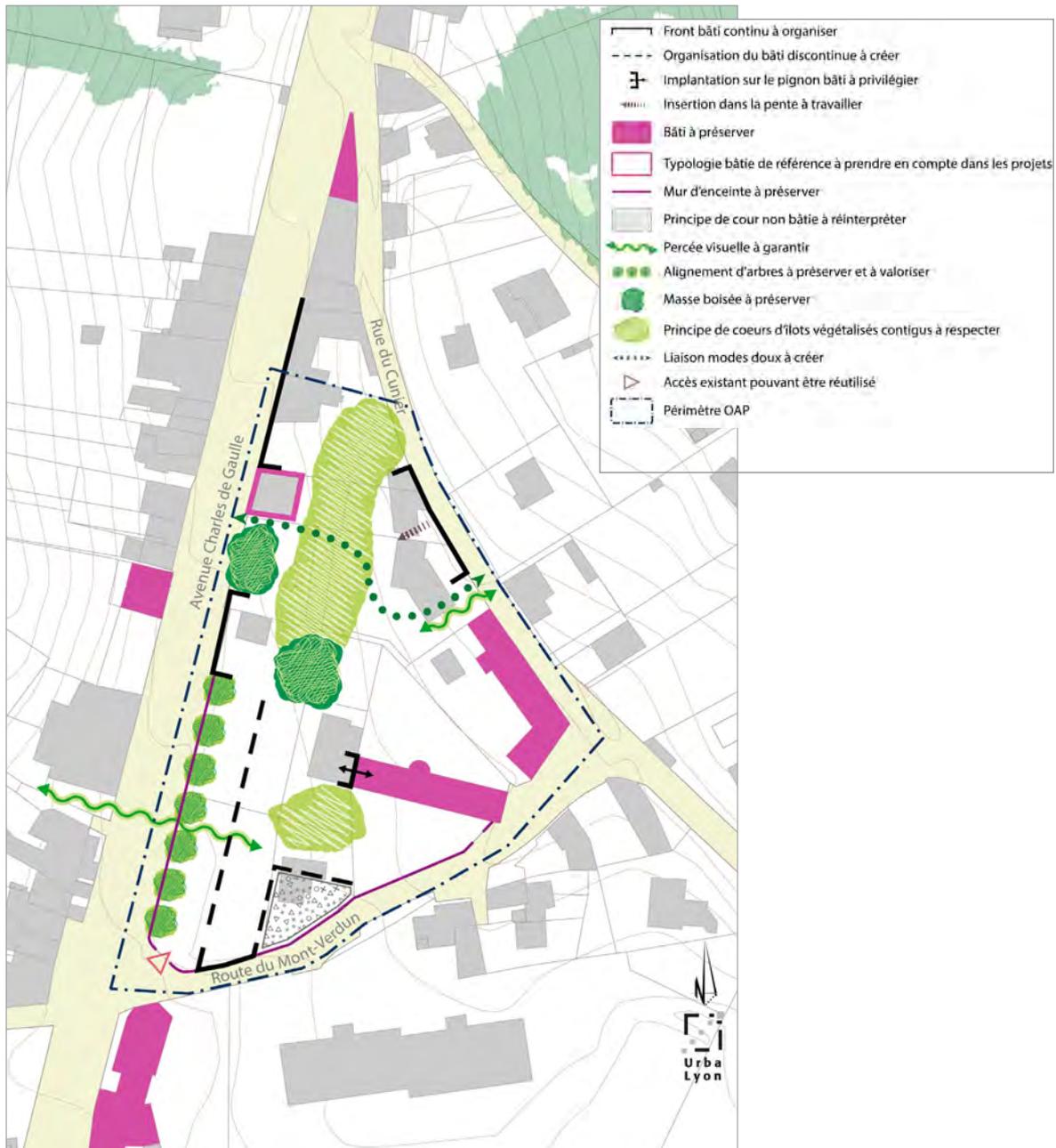
- > **En partie nord de l'avenue Charles de Gaulle**, l'organisation du bâti sur rue devra se faire selon un front urbain continu, caractéristique du tissu existant.
- > **Le long de la partie sud de l'avenue Charles de Gaulle**, l'alignement d'arbres en surplomb de la voie est à conserver, tout comme le mur d'enceinte existant. Les nouvelles constructions devront s'implanter en recul par rapport au mur et à l'alignement d'arbres au niveau de l'avenue Charles de Gaulle, de manière à valoriser cette respiration paysagée. Ces constructions devront être organisées de manière discontinue, en recherchant une exposition préférentielle sud. Les deux accès existants devront, de préférence, être réutilisés.
- > **Le long de la route du Mont-Verdun**, le mur d'enceinte devra aussi être préservé au maximum. Une nouvelle opération pourrait néanmoins venir s'implanter sur rue avec un pignon en accroche de ce mur. Ce type d'implantation devra permettre la réinterprétation du système de cour non bâtie présente sur le secteur.
- > **Le long de la rue du Cunier**, les nouvelles constructions devront s'implanter dans la logique du bâtiment à préserver, en front de rue. Une césure sera à garantir pour **mettre en valeur le bâti patrimonial**, offrir une percée visuelle sur les masses boisées et le grand paysage, permettre le débouché d'un cheminement piéton, créer une transversale au cœur de ce grand îlot. Les nouvelles

Point n°45

Principes d'aménagement

~~projet d'extension de l'hôtel.~~ Une césure sera à garantir ~~entre ces deux constructions,~~ pour offrir ~~à la fois~~ une percée visuelle sur les masses boisées et le grand paysage, permettre le débouché d'un cheminement piéton, créer une transversale au cœur de ce grand îlot. Les nouvelles constructions devront s'insérer dans la pente de manière à proposer un gabarit raisonnable de type R+1 sur la rue du Cunier, qui s'étoffera au fil de la pente vers le cœur d'îlot.

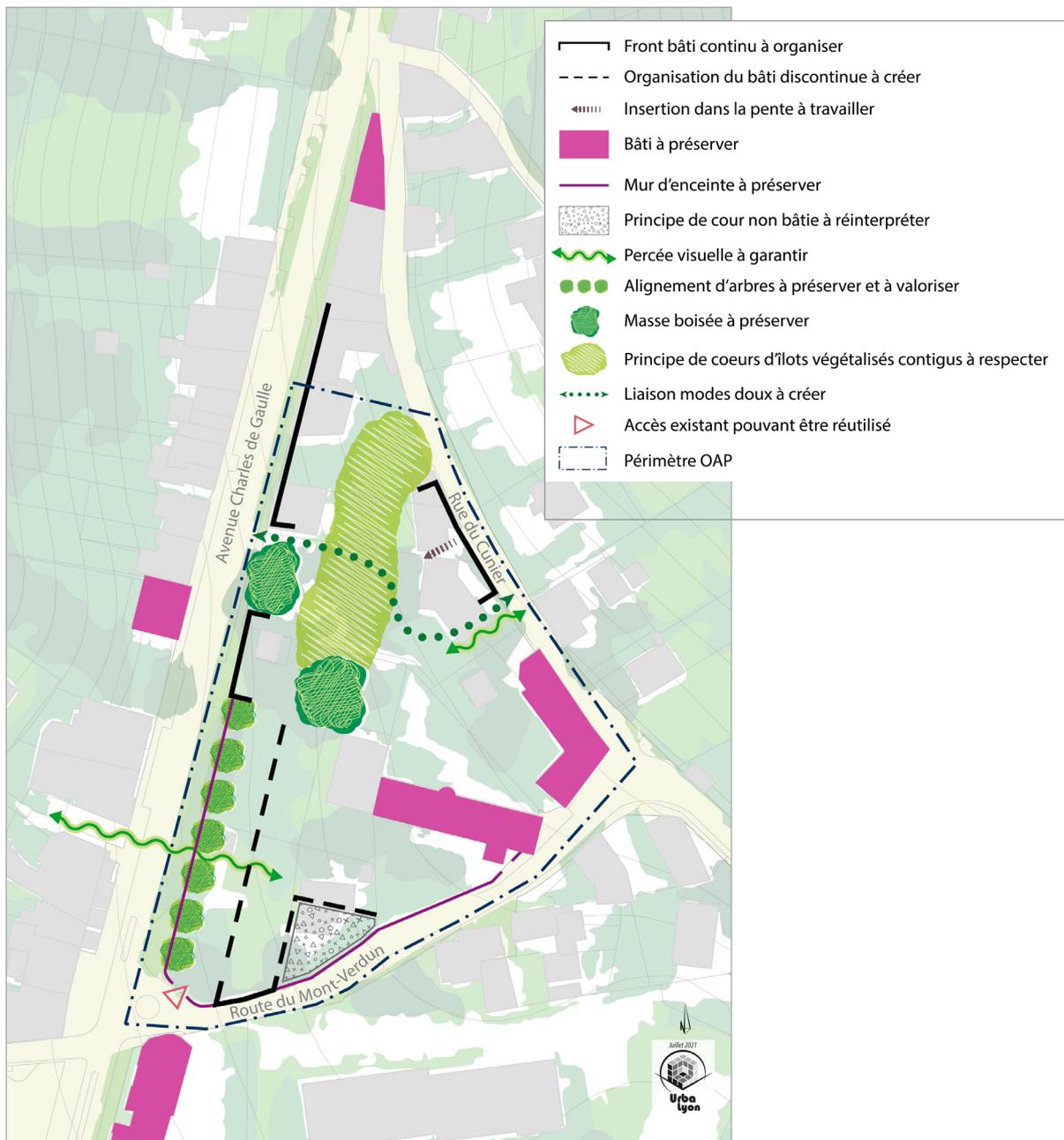
> Le centre de cet îlot est aujourd'hui peu bâti et apporte ainsi une vraie respiration. Cette végétalisation du cœur devra être respectée par les nouvelles opérations de manière à proposer une continuité végétale prenant appui sur les masses boisées existantes importantes.



Principes d'aménagement

constructions devront s'insérer dans la pente de manière à proposer un gabarit raisonnable de type R+1 sur la rue du Cunier, qui s'étoffera au fil de la pente vers le cœur d'îlot.

> **Le centre de cet îlot** est aujourd'hui peu bâti et apporte ainsi une vraie respiration. Cette végétalisation du cœur devra être respectée par les nouvelles opérations de manière à proposer une continuité végétale prenant appui sur les masses boisées existantes importantes.



Point n°45

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

LIMONEST

Surface communale..... 910,33 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M3*	Ap.M3*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3	1,18	1,18
UCe4	11,84	11,84
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	6,96	6,96
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2	4,55	4,55
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	13,57	13,57
URi2	103,67	103,67
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	85,36	85,36
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc	18,36	18,36
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	12,30	12,30
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	5,16	5,16
UL		
TOTAL	262,95	262,95

Zones à urbaniser	Av.M3	Ap.M3
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4	1,10	1,10
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2		
AU3	4,70	2,39
TOTAL	5,80	3,49

Zones naturelles et agricoles	Av.M3	Ap.M3
Zones naturelles		
N1	269,25	273,06
N2	81,92	81,92
Zones agricoles		
A1	102,36	102,36
A2	188,07	186,55
TOTAL	641,60	643,89

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M3	Ap.M3
Espaces Boisés Classés	239,69	239,69
Espaces Végétalisés à Valoriser	42,17	42,17
Plantations sur domaine public	1,66	1,66
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	283,52	283,52

* Av.M3 : avant modification n° 3 - Ap.M3 : après modification n° 3

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2015
Nombre d'habitants	3 418	3 583
Nombre de ménages	1 270	1 417
Taille des ménages	2,5	2,4
Nombre de résidences principales	1 270	1 417
Part des ménages propriétaires	64,5%	60,4%
Part des ménages locataires du parc privé	21,3%	24,6%
Part des ménages locataires du parc HLM	9,7%	12,1%
Taux de logements vacants	6,2%	6,5%
Nombre d'emplois	7 286	7 956
Revenu fiscal médian	29 138 €	29 776 €

Source données : Insee RP 2012 et RP 2015 exploitations principales

Précisions

Les données issues du millésime 2015 du recensement de la population sont les plus récentes en date d'approbation du PLU-H.

Par souci de fiabilité statistique, l'Insee n'autorise les comparaisons de données qu'entre deux millésimes espacés de 5 années. Les données 2012 sont uniquement comparables avec les données 2008 et les données 2015 sont uniquement comparables avec les données 2010.

Toute comparaison de données entre les années 2012 et 2015 seraient statistiquement fausses.

6.

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	3 418	3 664	49	7,2%	1 385 927
Nombre de ménages	1 270	1 471	40	15,8%	631 553
Taille des ménages	2,5	2,4	0,0	-0,06	2,1
Nombre de résidences principales	1 270	1 471	40	15,8%	631 553
Part des ménages propriétaires	64,5%	60,2%	-0,9%	-4,3%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	21,3%	24,8%	0,7%	3,6%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	9,7%	12,1%	0,5%	2,5%	125 583
Taux de logements vacants	6,2%	7,0%	0,2%	0,8%	7,4%
Nombre d'emplois	7 286	8 826	308	21,1%	704 742
Revenu fiscal médian	29 138 €	29 990 €	170	2,9%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic	
	2008	2017
Taux SRU	13,93%	20,37%



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	96
Pression de la demande de logement locatif social	8,0
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	33%
Taux de rotation dans le parc locatif social	13,7%
Taux de vacance dans le parc locatif social	3,0%

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	13,93%	20,37%	19,90%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	96	120
Pression de la demande de logement locatif social	8,0	8,0
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	33%	33%
Taux de rotation dans le parc locatif social	13,7%	4,0%
Taux de vacance dans le parc locatif social	3,0%	1,3%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	205,5	205,2	208,5
Nombre de logements	1 590	1 644	1 656
Densité	7,7	8,0	7,9

Source : Fichiers fonciers

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

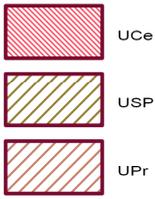
LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

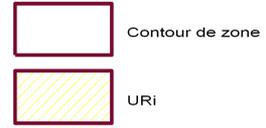
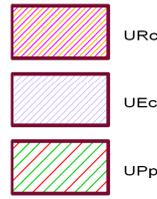
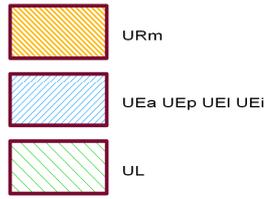
1/5000^e

LES ZONES

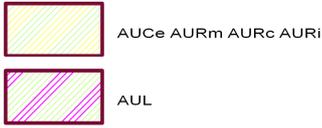
Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



A urbaniser



Agricoles

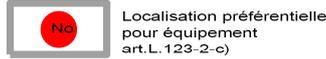
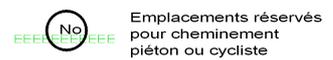


Naturelles

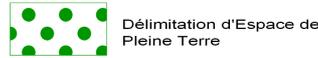
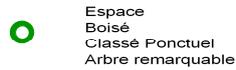


AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

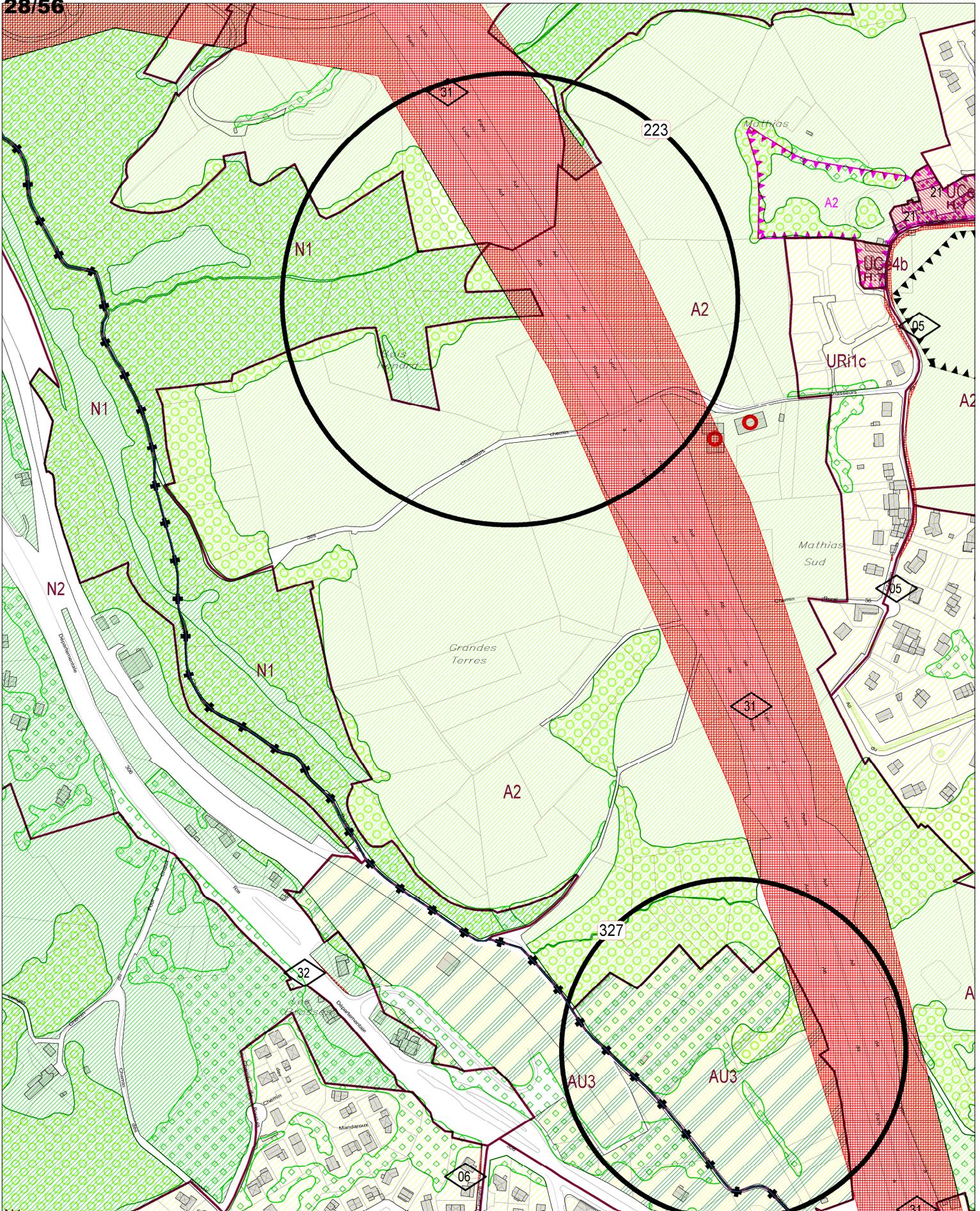


Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Prescriptions relatives aux déplacements





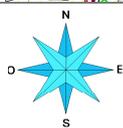
PLU-H OPPOSABLE

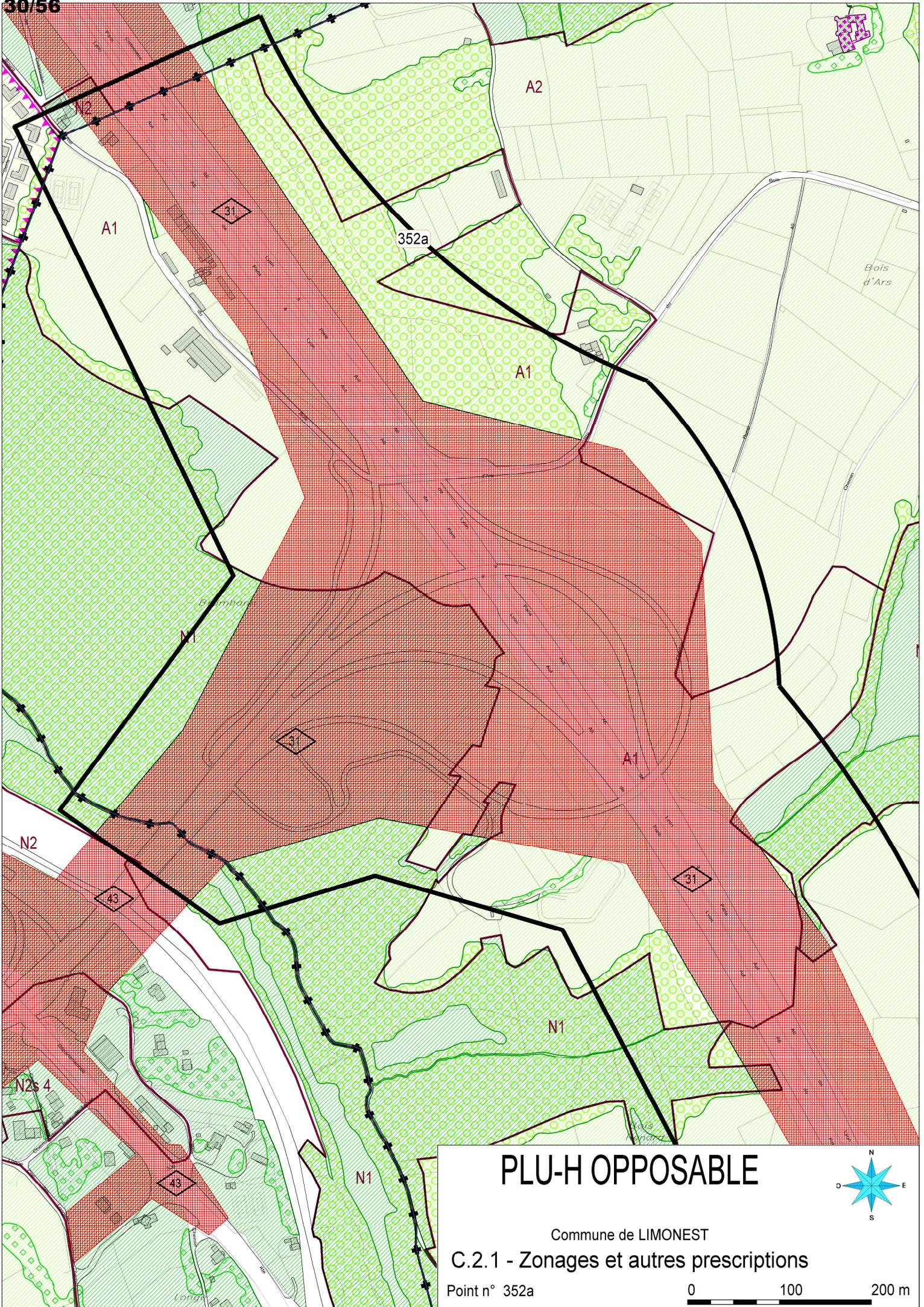
Commune de LIMONEST

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 223 327

0 100 200 m





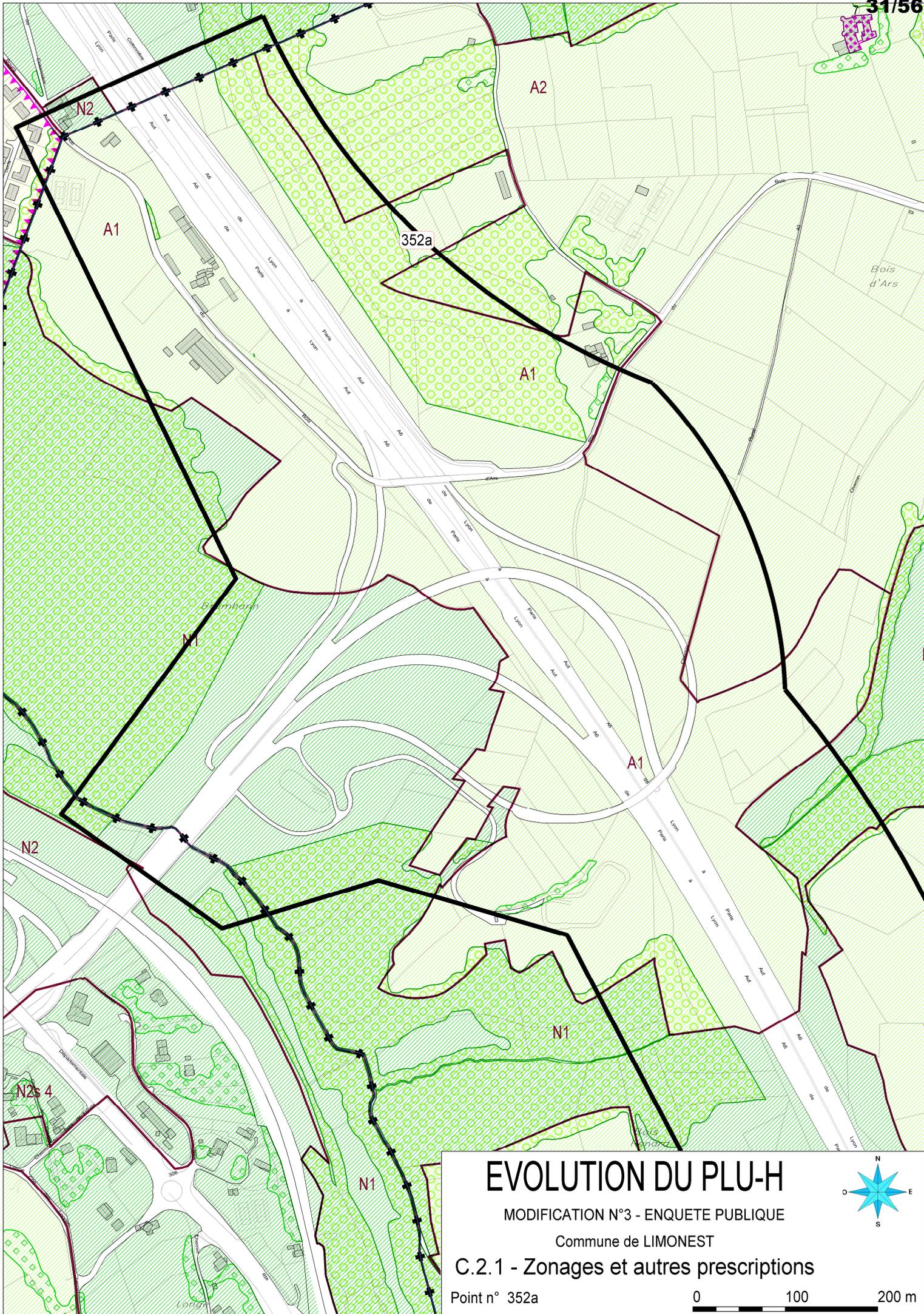
PLU-H OPPOSABLE

Commune de LIMONEST

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 352a

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

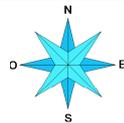
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

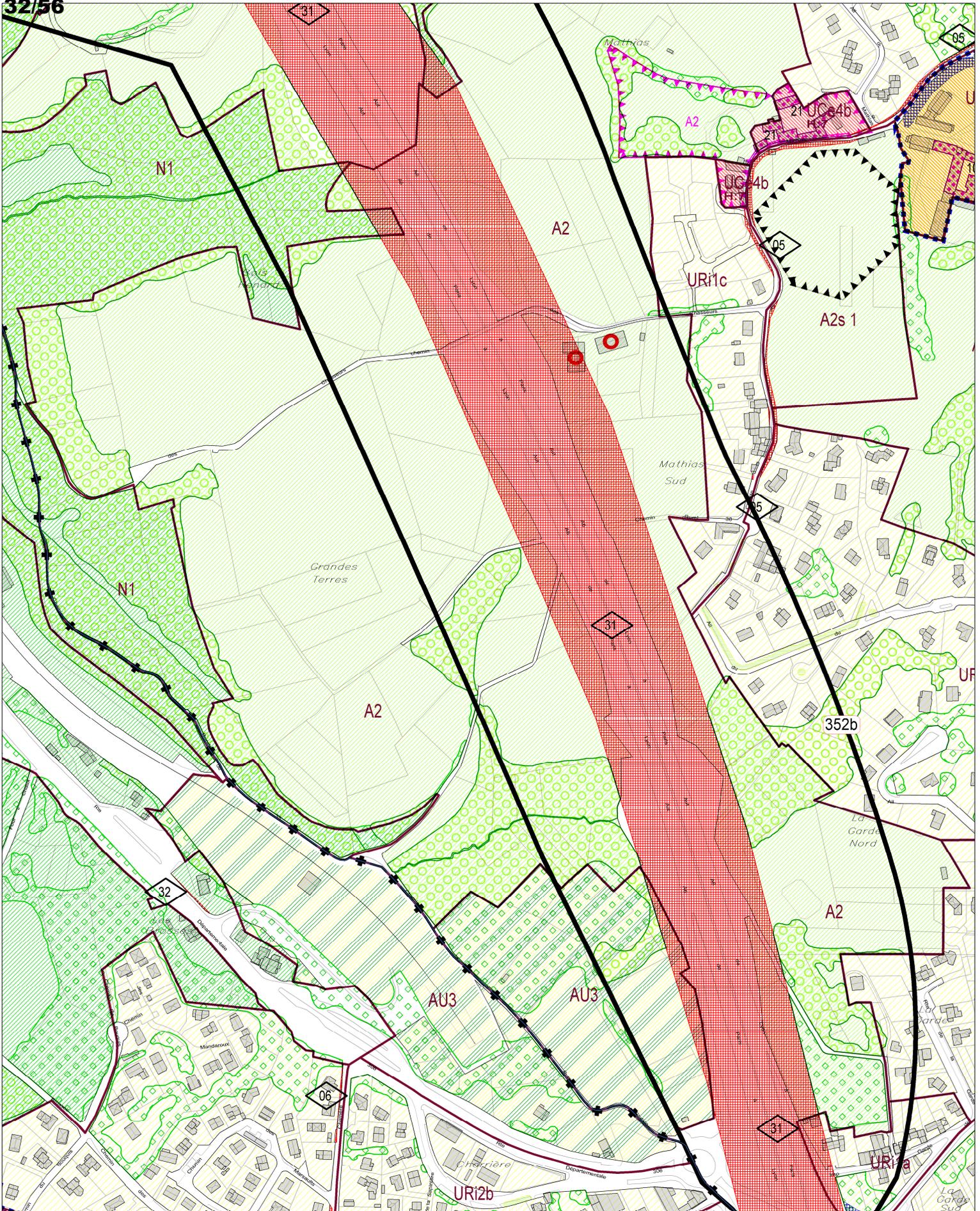
Commune de LIMONEST

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 352a

0 100 200 m





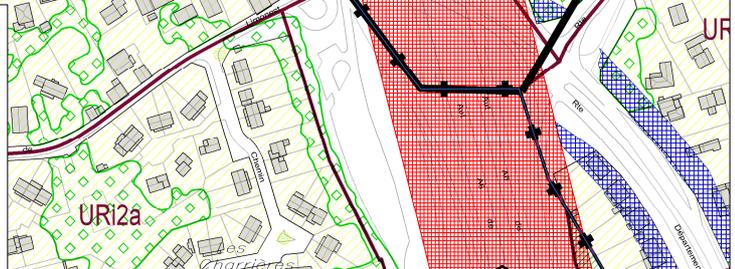
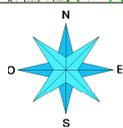
PLU-H OPPOSABLE

Commune de LIMONEST

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 352b

0 100 200 m



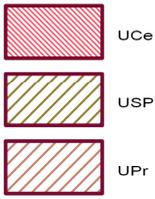
LEGENDE DES PLANS

C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

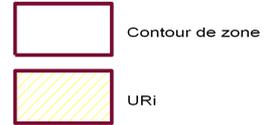
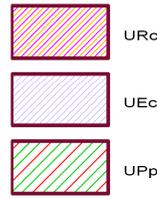
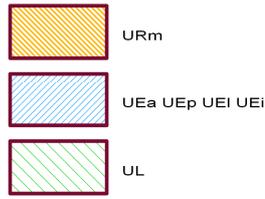
1/2000^e

LES ZONES

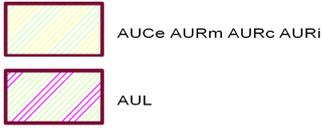
Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



A urbaniser



Agricoles

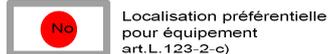
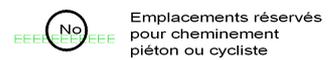
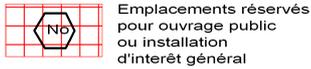


Naturelles

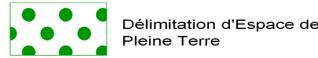


AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

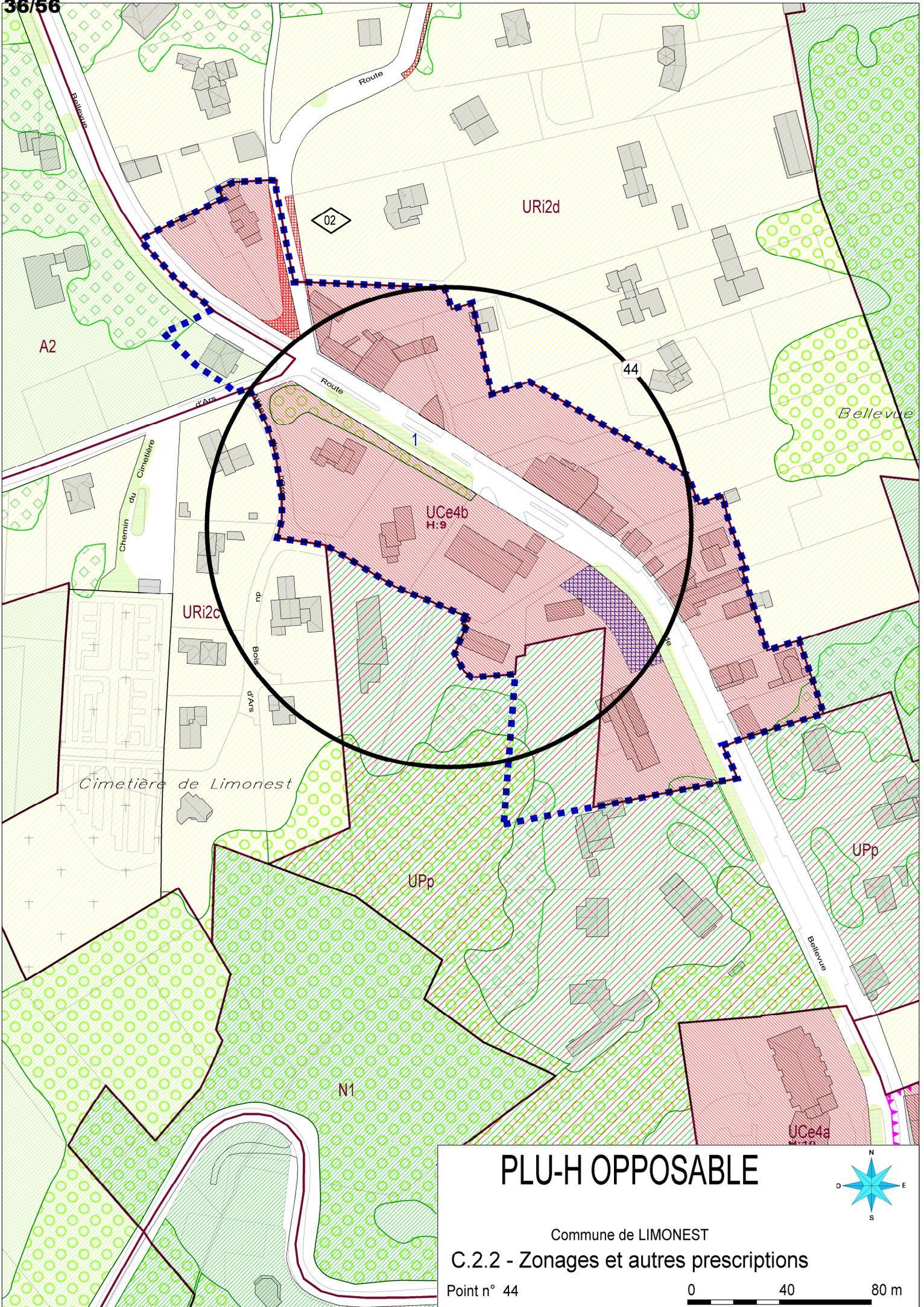


Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Prescriptions relatives aux déplacements





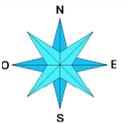
PLU-H OPPOSABLE

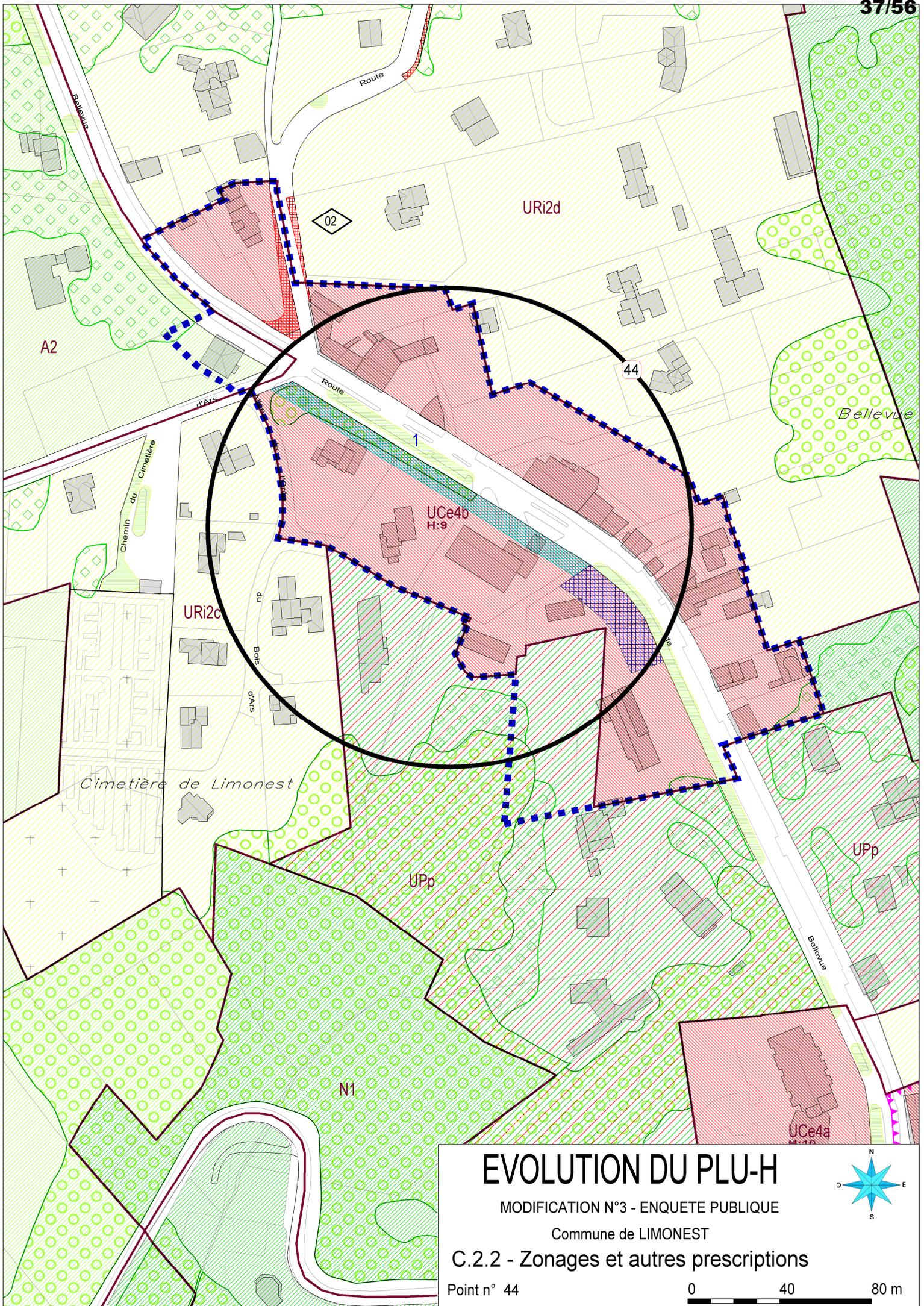
Commune de LIMONEST

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 44

0 40 80 m





EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LIMONEST

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 44

0 40 80 m

EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE
Limonest

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
2	Route de la Glante de : Route de Bellevue à : Limite communale de Poleymieux au Mont d'Or	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
4	Chemin du Petit Paris de : Route de la Garde à : Route du Puy d'Or	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
5	Chemin du Mathias de : Chemin du Bois d'Ars à : Allée du Vallon du Ruisseau	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Chemin du Bois d'Ars de : Chemin du Mathias à : Avenue Général de Gaulle	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
8	Chemin de la Torchetière de : Chemin de Saint André à : Au Hameau	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Chemin des Beluzes de : Route du Puy d'Or à : Chemin de Saint André	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
10	Chemin de la Châtaignière de : Route de la Châtaignière à : Plate-forme de retournement	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
12	Voie Nouvelle de : Ex-RD306 à : Chemin de Saint André	Création de voie	METROPOLE DE LYON
30	Ex-RD306 de : La Garde à : Limite communale de Champagne au Mont d'Or	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
31	Liaison autoroutière A89/A6 de : la limite communale de Dardilly à : la limite communale de Lissieu	Création de voie	ETAT

EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE
Limonest

N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire
2	Route de la Glante de : Route de Bellevue à : Limite communale de Poleymieux au Mont d'Or	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
4	Chemin du Petit Paris de : Route de la Garde à : Route du Puy d'Or	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
5	Chemin du Mathias de : Chemin du Bois d'Ars à : Allée du Vallon du Ruisseau	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
6	Chemin du Bois d'Ars de : Chemin du Mathias à : Avenue Général de Gaulle	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
8	Chemin de la Torchetière de : Chemin de Saint André à : Au Hameau	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
9	Chemin des Beluzes de : Route du Puy d'Or à : Chemin de Saint André	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
10	Chemin de la Châtaignière de : Route de la Châtaignière à : Plate-forme de retournement	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON
12	Voie Nouvelle de : Ex-RD306 à : Chemin de Saint André	Création de voie	METROPOLE DE LYON
30	Ex-RD306 de : La Garde à : Limite communale de Champagne au Mont d'Or	Elargissement de voie	METROPOLE DE LYON

Point n°352

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Limonest

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS conventionné Anah social ou très social
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 800 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 40% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 800 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI dont 20% maximum de PLS

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Limonest

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 800 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 40% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 800 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI dont 20% maximum de PLS

Point n°347

Références

Typologie: Grande propriété avec un bâti principal ayant un rapport au parc

Nom : Château d'Ars

Valeurs :

- Architecturale
- Historique
- Paysagère



Caractéristiques à retenir

- Domaine reconstruit à la fin du XVI^e siècle ;
- Bâtiments groupés en U autour d'une cour fermée par un portail dont l'arcade surbaissée est ornée d'un écusson aux armes d'Ars ;
- Manoir à l'angle nord-ouest de la cour (bâtiment rectangulaire cantonné de trois tours rondes) ; une remise ferme la cour au nord ; un escalier en vis en pierre logé dans une tourelle carrée demi hors oeuvre, formant avant-corps au milieu de la façade est ;
- Porte d'entrée couverte d'un arc surbaissé mouluré, décorée d'un gable en accolade sommé de grappes de raisin ;
- Une archère-canonnrière défend l'entrée ;
- Un logis de fermier fait face au manoir, du côté est de la cour.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble de bâtiment et portail

Point n°354



Références

Typologie: Maison des champs

Valeurs :

- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Maison des champs implantée en front de rue ;
- Elle possède une architecture sobre mais soignée, avec des façades en pierre dorée ;
- La propriété est circonscrite par un mur de clôture ;
- La maison est mise en valeur par la discontinuité bâtie et un grand terrain herbacé devant, implanté dans la pente, ménageant des perspectives sur le bâtiment.

Prescriptions

Éléments à préserver : maison de maître et mur

Point n°354



Références

Typologie: Grande propriété avec un bâti principal ayant un rapport au parc

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Maison bourgeoise implantée dans son parc ;
- Nombreux boisements ;
- Peu visible depuis espace public ;
- Bâtiment quadrangulaire avec tour carrée demi hors-oeuvre, d'un niveau plus haute.

Prescriptions

Elément à préserver : maison de maître

Point n°354



Références

Typologie: Bâtiment scolaire

Nom : Château de Sandar

Valeurs :

- Architecturale
- Historique
- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Aujourd'hui sert de lycée agricole professionnel ;
 - Origines antérieures au XVIIe siècle ;
 - Nombreuses transformations (très remanié en 1842) mais bâtiments anciens encore visibles ;
 - Le château ne semble pas avoir de vestiges très anciens (bâtiment cossu en L, avec toiture brisée couverte d'ardoises) ; cependant le bâtiment en bordure de la route conserve une allure défensive (donjon tronqué et coiffé d'une balustrade) ;
 - Plus à l'est, présence d'un ouvrage d'entrée couvert d'un pavillon, avec à son extrémité Est une tourelle d'angle en encorbellement coiffé d'un toit en poivrière/échauguettes) ; à l'ouest une chapelle néogothique a été ajoutée au XIXe siècle au premier étage d'un bâtiment ;
 - Présence d'espaces agricoles et de boisements ;
- Etang bordé d'arbres et accompagné d'un petit pavillon ;
- Cônes de vue et perspectives visuelles à maintenir ;
- Présence de dépendances chemin de la Sablière.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble bâti (hors extensions récentes)

Point n°354



Références

Typologie: Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Maison des champs implantée en front de rue ;
- Façade en pierre dorée ;
- Présence d'une dépendance à l'ouest (grange) ;
- Grand terrain agricole au sud, inscrit dans la pente, ménageant des vues (accentuées par les sillons de la route qui offrent de nombreux points de vue sur la maison) ;

Prescriptions

Éléments à préserver : maison de maître, dépendance

Point n°354



Références

Typologie: Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Valeurs :

- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Bâtiment au caractère rural prononcé ;
- Mur d'enceinte en pierre clôturant la cour ; il se prolonge à l'est du bâtiment ;
- Corps de logis parallèle à la voie ; dépendance implantée perpendiculairement à la voie (grange) ;
- Terrain pentu à l'arrière.

Prescriptions

Eléments à préserver : maison, dépendance et mur

Point n°354



Références

Typologie: Villa contemporaine

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Maison ovale inscrite dans la pente offrant depuis les pièces de vie des vues panoramiques (grandes baies filantes) sur le grand paysage ; implantée sur une parcelle triangulaire ;
- Construite en 1968 par Robert Dussud ;
- Toiture végétalisée ;
- Maison peu visible depuis l'espace public en raison du fort dénivelé.

Prescriptions

Élément à préserver : maison

Point n°354

Références

Typologie: Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Nom : La Rousselière

Valeurs :

- Architecturale
- Historique
- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Maison dont les origines remontent à la Renaissance ;
- Bâtiments groupés en U autour d'une cour orientée au sud, fermée par un portail en retrait, couvert d'un arc en plein cintre et défendu par une bretèche ;
- Le corps de logis, à l'est de la cour, présente une longue façade animée de deux tours rondes (côté parc) ;
- Le cuvage a été percée de baies à meneaux ; son ancienne porte est devenue la porte d'entrée, couverte d'un arc surbaissé mouluré reposant sur deux culots sculptés en calcaire coquillé, aux armes de la famille ;
- Dans l'angle Sud-Est de la cour, présence d'une tour polygonale abritant un escalier en vis ; escalier secondaire logé dans tourelle ronde en encorbellement ;
- Communs ferment la cour au nord et à l'ouest ;
- Tourelle ronde en encorbellement couverte d'une poivrière défend l'angle extérieur, à la croisée des routes (angle nord-ouest) ;
- Galerie en bois, protégée par toit à deux pans, au-dessus du portail : reliait l'escalier à la chapelle qui était logée dans le bâtiment ouest ;
- Parc paysager ; boisements remarquables. La parcelle est circonscrite par un mur d'enceinte en pierre.

Prescriptions

Élément à préserver : ensemble de bâtiments et le mur

Point n°354



Références

Typologie: Maison de hameau

Valeurs :

- Historique
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Maison d'origine rurale implantée en léger retrait d'alignement ;
- Bâti typique des axes historiques, lié à la vocation routière de la voie ;
- Deux corps de logis se suivent ; celui le plus au nord est d'une hauteur supérieure d'un demi-niveau ;
- Façade de facture modeste avec peu de modénature et d'éléments remarquables, hormis le porche avec arc en anse de panier ;
- Façade recouverte de végétation grimpante (vigne vierge) ;
- Caractère structurant et marqueur du paysage urbain ;
- Témoignage historique (hameau de Paris, présence des bâtiments attestée sur le cadastre napoléonien de 1825).

Prescriptions

Éléments à préserver : les deux corps de logis

Point n°354



Références

Typologie: Maison des champs

Valeurs :

- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

Ensemble d'origine rurale composée de plusieurs corps de bâtiments :

< au sud une maison des champs, façade en pierre avec arc de décharge en brique ;

< prolongée au nord, par un autre bâtiment, plus bas ; de même facture que la maison des champs (appareillage en pierre, arc de décharge en brique) ; avec un retour perpendiculaire, qui vient s'aligner sur la rue ; bâtiment fonctionnel, dépendance ;

- Parcelle close par un mur de clôture bas en pierre, avec portail en ferronnerie ouvragée ;

- Présence de quelques boisements au sud.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble de bâtiments

Point n°354



Elément Bâti Patrimonial

2054, chemin de Saint-André

Références

Typologie: Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Nom : Séminaire du Prado

Valeurs :

- Architecturale
- Historique
- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Domaine remontant aux XVIIe-XVIIIe siècles ; Les bâtiments sont situés en front de rue, en bordure du chemin de Saint-André ; ils sont organisés en F
- Domaine constitué de deux corps de logis en équerre : la maison de maître orientée au sud et un bâtiment annexe (communs) à l'ouest, parallèle à la route, qui est percé d'un passage donnant accès dans la cour. La maison de maître se développe de façon oblongue, sur trois niveaux (augmentés d'un niveau de cave à l'est, du fait du dénivelé) ; elle possède des croisées à meneaux plats dans les greniers ; et un avant-toit soutenu par des potences ;
- Le corps de logis au nord, se compose d'une chapelle (rôle structurant) et d'un bâtiment de ferme en front de rue ;
- Eléments remarquables : portail remarquable, encadré d'un double arc en plein cintre avec une large voussure concave ;
- Cour sur un mur de terrasse ; domine la vallée.

Prescriptions

Eléments à préserver : ensemble de bâtiments en F, portail et système de cour

Point n°354



Références

Typologie: Grande propriété avec bâti principal ayant un rapport à la rue

Nom : Au puy d'or

Valeurs :

- Architecturale
- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Deux corps de logis implantés en front de rue ;
- Maisons bourgeoises implantées perpendiculairement à la voie et reliées par un petit bâtiment aveugle sur rue et un mur percé d'un portail avec vantaux bois et pentures en fer forgé ; le portail est flanqué de bouateroues ;
- Inscription « au Puy d'Or » sur le mur au nord ;
- Marque le paysage urbain, anime le linéaire. La propriété est close par un mur d'enceinte, en partie enduit, qui prolonge les bâtiments. Il est percé par un portail et une porte piétonne à vantaux à grille métallique.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble de bâtiments, mur et portail entre les bâtiments

Point n°354



Références

Typologie:

Valeurs :

- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Deux bâtiments implantés en retrait d'alignement ; peu visible depuis espace public ;
- Corps de logis principal au nord-ouest ; façade en pierre ;
- Succession de dépendances à l'est, ménageant deux longues cours ;
- Propriété circonscrite par un mur d'enceinte avec portails ;
- Parcelle boisée.

Prescriptions

Éléments à préserver : ensemble de bâtiments

Point n°354



Références

Typologie: Maison bourgeoise

Nom : Château de Sans-Soucis

Valeurs :

- Architecturale
- Historique
- Paysagère
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Grande propriété lotie par un parc d'activités économiques ; permanence du château, de boisements et de l'étang ;
- Deux corps de logis groupés en L, orientés au sud et à l'ouest ;
- La façade antérieure au sud est composée de deux pavillons coiffés d'une haute toiture, couverte d'ardoises, enserrant un étroit corps de bâtiment ;
- Façade ouest dominant la vallée et secondée par une terrasse en pierre (défendue par deux tours arrondies) ;
- Des communs sont situés à l'est du château, délimitent la cour intérieure ; le bâtiment est également couvert d'ardoises ;
- Etang postérieur au château.

Prescriptions

Éléments à préserver : le château et les communs

Point n°354



Références

Typologie:

Valeurs :

- Historique
- Urbaine



Caractéristiques à retenir

- Ensemble de plusieurs bâtiments développés en entrée de hameau face au château du Sandrar ;
- Implantation de certains bâtiments en front de rue, prolongés par des murs d'enceinte percés de portails remarquables ; d'autres sont situés en retrait, dans l'axe des portails ;
- Caractère très structurant sur rue, avec une forte valeur identitaire ;
- Architecture en pierre dorée et pierre calcaire ;
- Volumes simples et géométriques ; absence de modénature hormis les appuis de fenêtres ; présence de volets à vantaux en bois ;
- D'après le cadastre napoléonien de 1825, les premiers bâtiments construits sont ceux au n°750, avec les deux corps de bâtiments en front de rue, et un autre bâtiment au fond de la cour, dans l'axe du portail formant une sorte de U autour d'une cour ; la dépendance était déjà présente au nord-est en fond de parcelle ;
- Le jardin s'est quant à lui développé à l'ouest, et présente de beaux boisements ;
- La propriété s'est ensuite développée à l'est, avec plusieurs bâtiments développés autour d'une plus grande cour.

Prescriptions

Elément à préserver : l'ensemble bâti : les corps de logis, dépendances, mur, porche et portail

Point n°354



