

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

LIMONEST

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>16</i>
 Habitat.....	17
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>25</i>
 Économie	27
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>32</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...	34
<i>SYNTHESE</i>	<i>34</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>37</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>47</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	50
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	54
5. Rapport de présentation	64
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	66
Indicateurs de suivi	

Les CHOIX et JUSTIFICATIONS comportés par le rapport de présentation (cf. *article L151-4 et article R 151-2 du code de l'urbanisme*) sont précisés à l'échelle de chaque commune, par souci de cohérence avec la précision des outils règlementaires définis à l'échelle parcellaire.

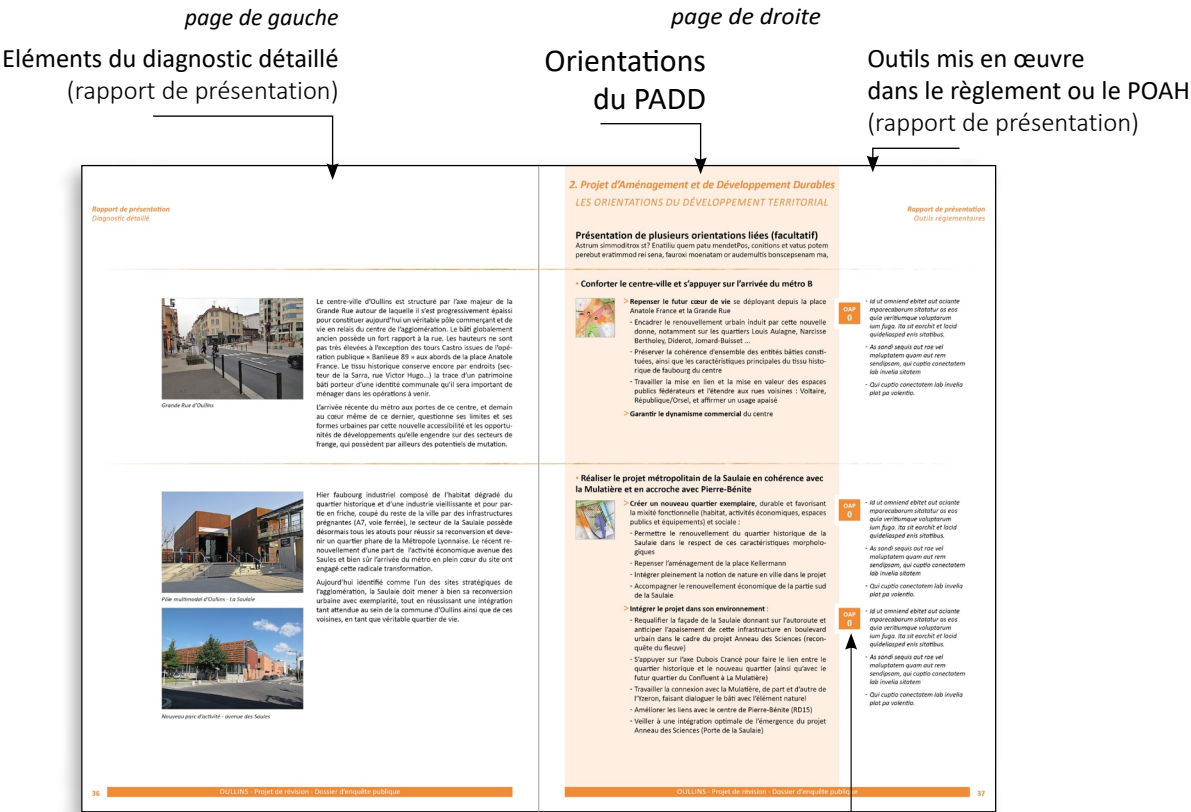
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- les choix retenus pour établir le PADD (colonne du milieu), sont justifiés par les éléments de diagnostic et les enjeux qui en ressortent (colonne de gauche).
- la délimitation des zones, les dispositions du règlement et les différences qu'elles comportent ainsi que l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation (colonne de droite), sont mises en regard des orientations du PADD qui les a motivées et les rend nécessaires. Le rapprochement de ces deux outils explicite leur complémentarité. De plus, chaque OAP, définit des « Objectifs » qui font le lien et approfondissent l'orientation du PADD qu'elle met en œuvre.

Les éléments ne pouvant être appréciés qu'aux échelles plus globales de la métropole ou des bassins de vie ne sont pas précisés à l'échelle communale.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sens de lecture



Consultez l'OAP partie 4

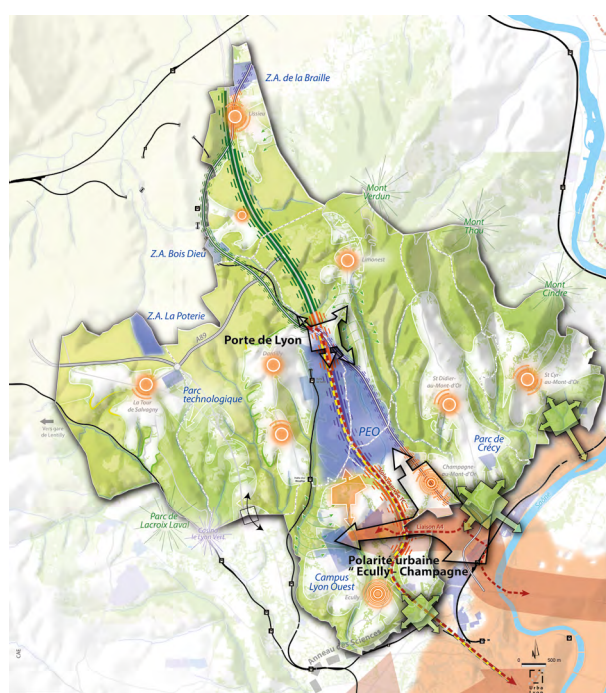


Articulation entre le bassin de vie et la commune

Synthèse des orientations du PADD à l'échelle du bassin de vie

- > Engager l'ensemble du territoire vers un développement adapté en le polarisant sur les centres par des opérations de densification et de renouvellement urbain
- > Structurer l'organisation urbaine du secteur d'acrocche à la ville centre (agrafe Vaise-Duchère-Pérollier inscrite au SCoT)
- > Révéler l'A6 comme un axe central du territoire, requalifié et structurant le développement jusqu'à la Porte de Lyon, renforcer la desserte transports en commun, améliorer les lignes ferroviaires et notamment la ligne Saint-Paul-Lozanne, les accès et stationnement aux haltes ferroviaires de fond de vallon
- > Corréler l'évolution du territoire à la valorisation de ses qualités intrinsèques, notamment paysagères. Intégrer les risques naturels.
- > Garantir l'attractivité du Pôle Economique Ouest

Cf : déclinaison bassin de vie Ouest Nord



Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

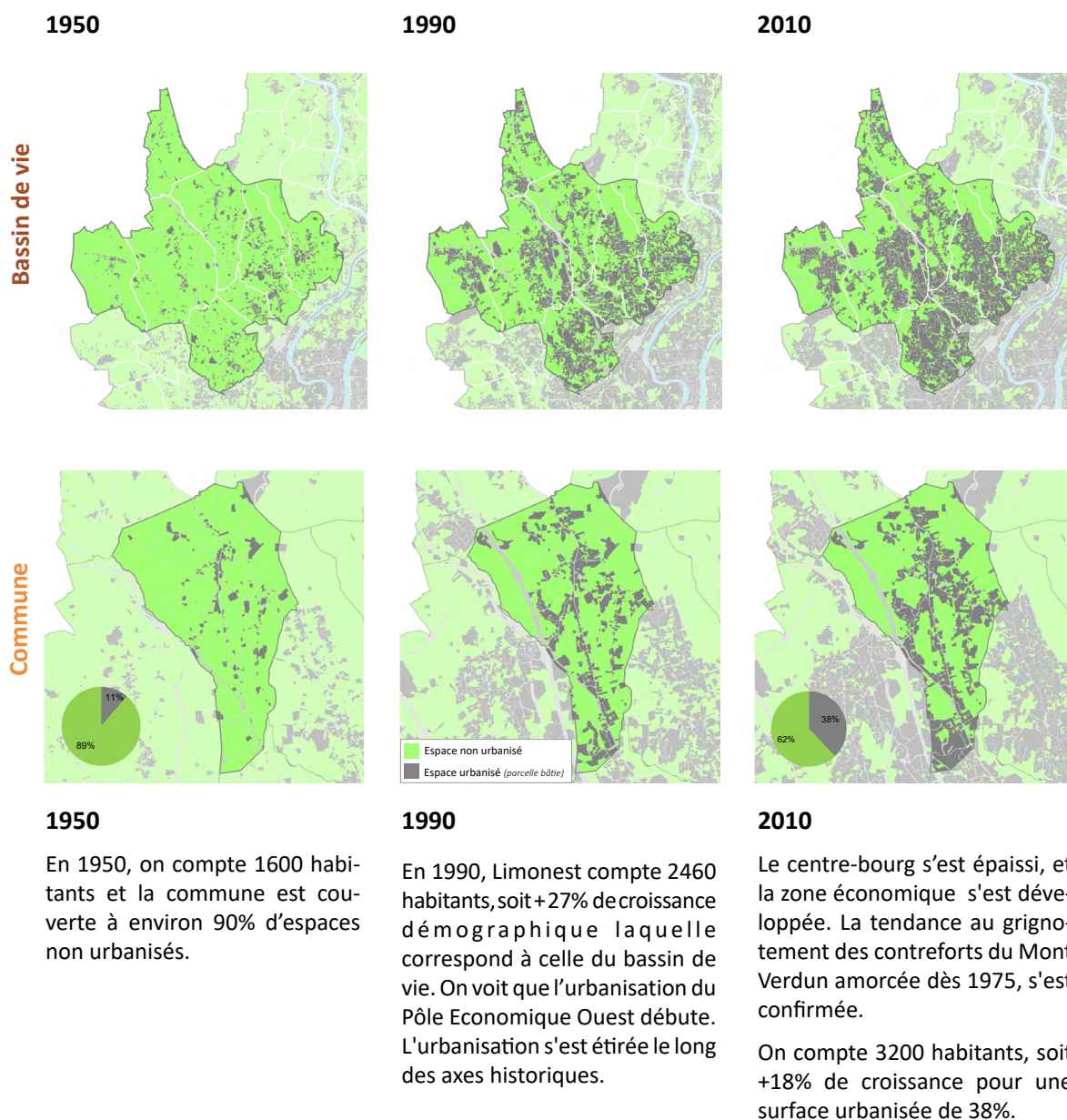
Limonest participe à la dynamique de développement du bassin de vie à long terme par :

- > L'affirmation de sa centralité en privilégiant le renouvellement urbain et l'épaississement de son bourg ;
- > Le rayonnement et le dynamisme des activités économiques du pôle économique ouest dans un cadre de qualité ;
- > Le développement à long terme d'un site d'activités économiques artisanales dans une logique de complé-

mentarité à l'échelle du bassin de vie ;

- > La préservation des vastes entités naturelles et agricoles, pièces maîtresses de l'armature verte d'agglomération du Scot ;
- > La conciliation entre développement territorial et valorisation des qualités paysagères dans une logique d'interpénétration entre milieux urbain et naturel.

Consommation de l'espace



Si on compare la situation de 1950 à celle de 2010, la population a doublé et la part urbanisée de la commune est passée de 11% à 38% en 60 ans.

Les cartes d'évolution du territoire communal montrent qu'aucun plan guide n'a accompagné l'urbanisation progressive du territoire. On peut en effet noter que le réseau de voirie est le même entre 1950 et 2010, mise à part l'autoroute A6 qui est apparue dans les années 60.

Or, depuis les années 2000, période où les limites naturelles ont été stabilisées, la Métropole et la commune portent l'ambition de poursuivre le développement urbain sous une autre forme, privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation des poches de respiration paysagères, et de respecter l'identité communale. L'urbanisation s'est poursuivie par le comblement des dents creuses et la densification (lotissement de la Sablière et logements collectifs rue Charles Machet).

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

La commune de Limonest s'étend sur le versant ouest des Monts d'Or dans un paysage de pente très verdoyant d'où se dégagent de nombreuses vues sur l'agglomération. Le caractère rural domine avec une vocation agricole à l'ouest de l'ex-RD42, et une vocation naturelle à l'est avec un relief plus marqué jusqu'au Mont Verdun, constituant de véritables belvédères sur les coteaux ouest, comme par exemple le site de Bellevue au nord de la commune. Dans ces secteurs se répartissent des poches résidentielles tant pavillonnaires qu'historiques, autour d'un réseau de sept hameaux de tissus anciens.

Le centre-bourg est à l'origine un village-rue implanté le long de l'avenue du Général De Gaulle (ex-RD42), épine dorsale de l'urbanisation sur laquelle s'ouvrent les opérations de logements collectifs ainsi que les principaux espaces publics de la commune, notamment la place Decurel où se trouvent l'église, la mairie et quelques commerces. Il concentre également les équipements sportifs, scolaires et culturels communaux.

L'accessibilité à la commune est avant tout routière par l'autoroute A6 (deux sorties vers Limonest), les anciennes routes départementales n°306 vers l'ouest et la n°42 vers le nord, axe principal nord-sud de la commune qui la traverse en son centre. Ces routes sont complétées par un réseau viaire interquartiers et de desserte locale au profil rural.

Le sud de la commune se caractérise par son pôle économique très attractif : le Pôle Économique Ouest (PEO) à cheval sur Limonest, Dardilly et Champagne-au-Mont-d'Or et second pôle d'emploi tertiaire de l'agglomération. Ce secteur est inscrit en site stratégique au Scot, et géré par un organisme dédié, Techlid, qui veille à l'attractivité et la qualité, notamment paysagère, des projets économiques. Il comprend plusieurs entités : Porte de Lyon et un pôle commercial le long de l'ex-RD306 qui concernent davantage Dardilly et sur Limonest, la zone d'activités Sans-Souci et le parc d'affaires du Puy d'Or. Ce récent parc d'activités d'environ 13 hectares est venu conforter l'offre tertiaire du PEO.

Durant ces 30 dernières années, l'évolution de la commune s'est accélérée suivant deux champs de développement : l'un économique, lié à la présence des grandes infrastructures (RN6 et A6), et l'autre résidentiel, lié à la qualité du cadre de vie limonois. Pour accompagner cette évolution, la commune a renforcé son offre en équipements publics.

Contraintes et ressources du territoire

Limonest est soumise à des risques naturels liés à sa géographie marquée. Sa topographie est escarpée sur une majeure partie de son territoire. Aussi les risques géotechniques sont importants sur cette commune.

Les risques d'inondation se concentrent dans les fonds de vallons des parties naturelles où coulent les ruisseaux le Limonest, la Bruyère et le Sémanet.

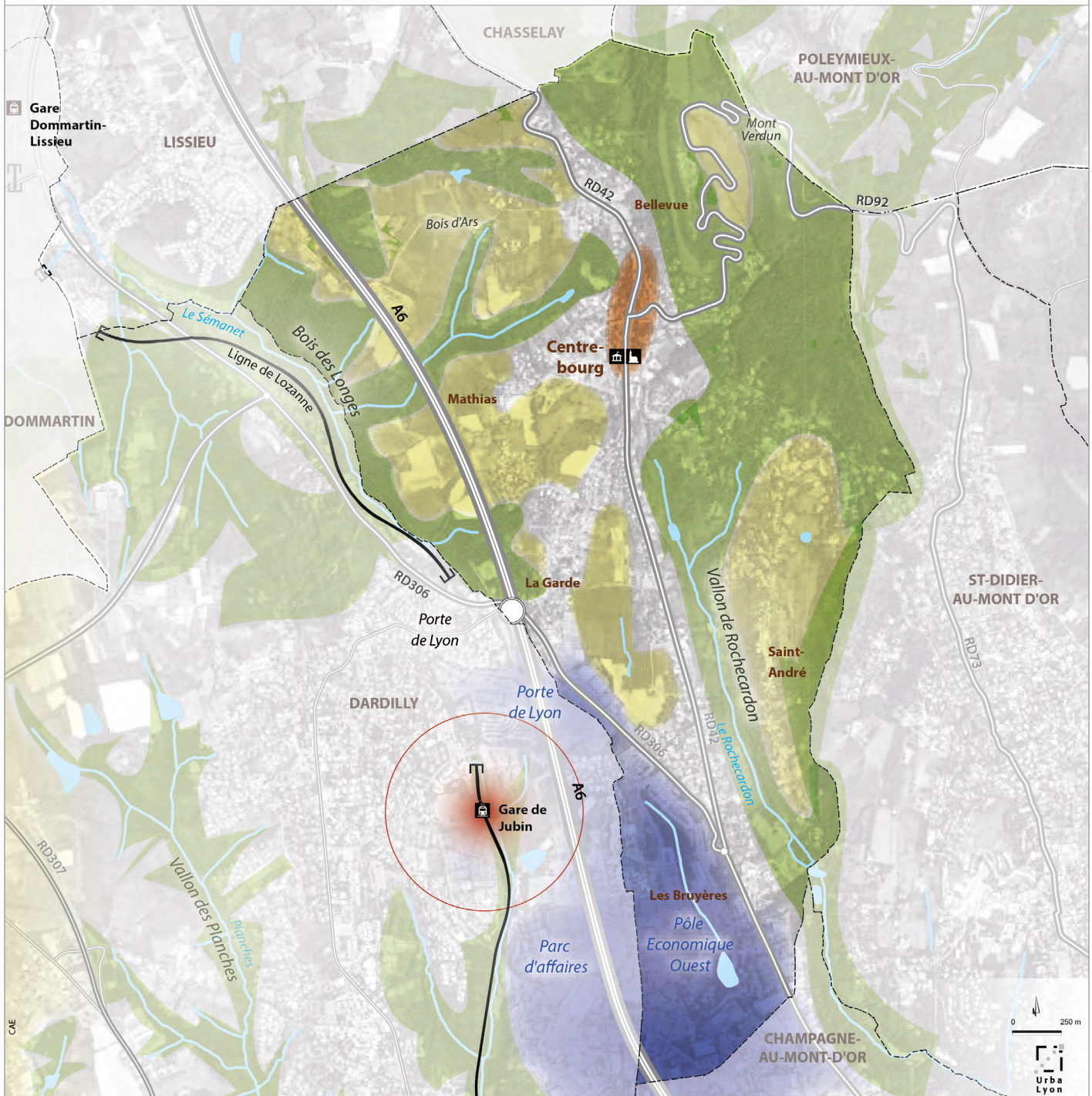
Concernant la gestion des eaux pluviales, il convient d'éviter une imperméabilisation excessive du territoire qui provoquerait le ruissellement des eaux pluviales et

des risques d'inondation accrus pour les territoires situés en aval.

Enfin, les infrastructures routières (autoroute A6, ex-RD306 et RN6 principalement) génèrent des contraintes de nuisances sonores et de pollution.

La commune compte également des ressources agricoles et naturelles remarquables qui sont préservées de l'urbanisation par un périmètre de protection des espaces naturels et agricoles péri-urbains (PENAP).

Organisation du territoire



LEGENDE

VOCATION

	Centralité		Agricole
	Economique		Naturelle
	Equipement		Emprise zone PEB de l'aéroport de Lyon-St-Exupéry

ELEMENTS STRUCTURANTS

	Aire d'influence de 500 m des transports en commun		Route secondaire
	Voie ferrée		Route importante
	Tunnel		Autoroute
			Echangeur / diffuseur
			Limite communale
			Ruisseau

ELEMENTS REPERES

	Lieu culturel		Gare
	Mairie		Pole multimodal
	Fort et site militaire		Parking Relais
	Hopitaux		Station TC
	Université		Aéroport
	Lycée/Collège		
	Equipement		

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Un tissu résidentiel majoritairement constitué d'individuel isolé

En dehors des opérations d'habitats collectifs du centre, le développement résidentiel de la commune s'est principalement réalisé sur la base d'habitations individuelles isolées. Implantées le long des chemins ruraux, elles enveloppent, et réunissent parfois, les poches de tissus anciens.

La partie est de la commune, et précisément les versants ouest du Mont d'Or, a accueilli un tissu résidentiel sous forme d'habitat individuel lâche. La route de la Garde et le chemin du Mathias disposent d'une urbanisation plus dense et comportent des maisons implantées à l'alignement.

Des hameaux et des grandes propriétés disséminés sur la commune

Un réseau de sept hameaux irrigue le territoire le long des axes historiques, qui témoigne de l'héritage rural de la commune. Leurs caractéristiques, situations et développements récents les démarquent :

- Les hameaux du Bois d'Ars, de la Torchetière et de Saint-André sont encore aujourd'hui assez isolés. Au caractère rural marqué, ils sont bien souvent accompagnés de grandes propriétés.
- Les hameaux du Petit Paris, de Bellevue, de Basse et Haute Garde et du Mathias situés le long des axes historiques tels que la rue de la Garde, l'ancienne route départementale n°42 ou le chemin de Mathias sont aujourd'hui noyés dans un développement d'habitat individuel. Leur tissu caractéristique voire patrimonial marque le paysage urbain et joue un rôle de repère dans une urbanisation dépourvue de caractère.
- Le hameau de la Bruyère, intercommunal avec Dardilly, s'est récemment étendu avec une opération de tissu groupé intermédiaire.

Un site d'activités économiques

Les secteurs économiques se distinguent par la qualité de leur composition paysagère. Ainsi, le site du Pôle Economique Ouest s'est implanté dans le domaine Sans Souci au sud en conservant une partie de son parc. De même, son extension au nord sur le parc d'activités tertiaires du Puy d'Or a poursuivi la même qualité paysagère, ainsi que la prise en compte d'exigences environnementales renforcées. En revanche, tous les secteurs d'activités commerciales le long de l'ancienne route départementale 306 et ses abords dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'une qualité paysagère renforcée.

Un paysage naturel et agricole riche

Un réseau de grandes propriétés tire profit du relief pour s'implanter en situation de promontoire et se mettre en scène. Ces grandes propriétés valorisent également le grand paysage naturel et agricole de la commune très diversifié. Leur implantation guidée par le choix des vues souligne des lignes de paysage.

Les zones agricoles sont assez vastes et relativement peu enclavées. Elles permettent de maintenir une activité dynamique qui participe au développement d'une agriculture péri-urbaine pour alimenter l'agglomération lyonnaise.

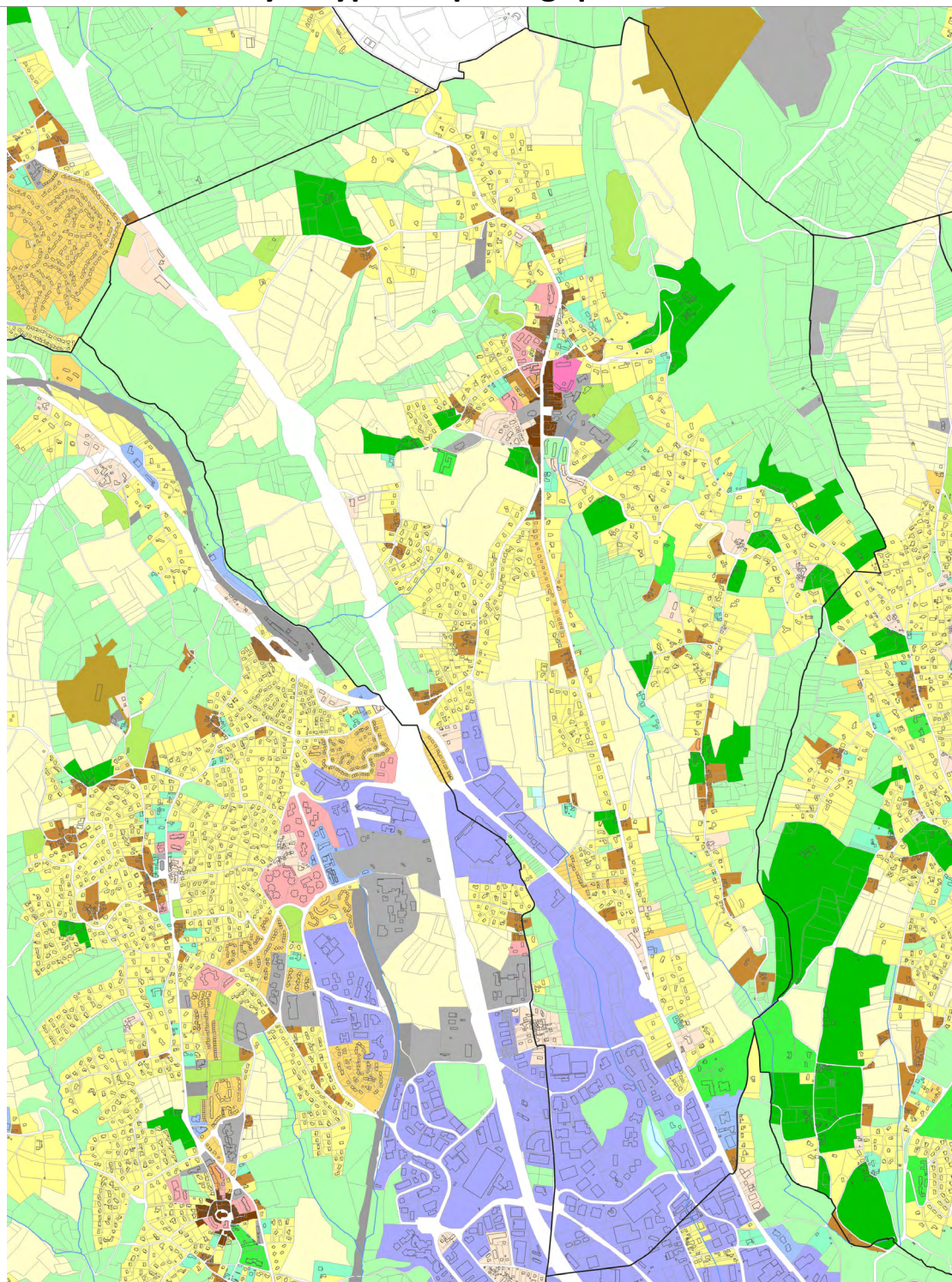
Définition de la notion de tissus :

Terme peu géographique mais renvoyant à une notion "imagée" correspondant à l'ensemble des dispositifs spatiaux et à la distribution spatiale d'un espace (R.Brunet, les mots de la géographie)

Définition de la notion de hameau :

Un petit groupe de constructions de taille modeste, isolé et distinct du bourg. L'élément fondateur est très souvent une ferme, même si la taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales, et aucune définition générale et nationale n'existe.

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

- Tissu historique imbriqué
- Tissu historique de faubourg
- Tissu développé en îlot couronne

Tissus mixtes à formes compacts à caractère résidentiel marqué

- Tissu composite
- Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissu de hameau

Tissus discontinus à dominante résidentielle

- Tissu d'habitat individuel récent
- Tissu d'habitat collectif (grand ensemble et petite unité bâtie)

Tissus issus d'un plan de composition

- Tissu d'habitat collectif issu d'un plan de composition
- Tissu d'habitat individuel issu d'un plan de composition

Tissus économiques

- Tissu de microsite d'activités
- Tissu de zone d'activités

Pièces urbaines de grandes emprises et d'intérêt collectif

- Fortification militaire
- Emprise monofonctionnelle utilitaire
- Objet discontinu de grande emprise
- Zone de projet

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

- Tissu de maisons bourgeoises
- Tissu de grandes propriétés homogènes
- Tissu de grande propriété lotie par un ensemble de bâtiments

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

■ Qualités du paysage et du bâti

Un paysage d'exception composante de l'armature verte du Schéma de cohérence territoriale (Scot)

La qualité paysagère première de Limonest provient de l'alternance entre les vallons et les plaines, les zones boisées et les zones cultivées, créant un paysage riche, offrant des vues variées et remarquables sur le grand paysage.

L'ensemble des espaces naturels limonois se caractérisent par des paysages distincts selon leur nature spécifique :

- Les bois (bois d'Ars et bois Renard) se développent au nord de la commune et sont coupés par l'autoroute A6. Ils constituent des arrières-scènes et des limites paysagères depuis les espaces agricoles.
- Le vallon du Sandar, enclave naturelle à proximité du bourg, constitue une limite sud-ouest à l'urbanisation, et offre des vues exceptionnelles. C'est un espace de respiration précieux.
- Le versant ouest du Mont d'Or, avec le Mont Verdun, écrin naturel préservé à l'est de la commune, se distingue par son relief marqué, les boisements alternant avec les espaces de plaine.
- Le vallon de Rochecardon, intercommunal avec Saint-Didier-au-Mont-d'Or et Champagne-au-Mont-d'Or, longe les ruisseaux de Limonest et de Saint-André, dans la partie sud de la commune, en un relief escarpé en contrebas du hameau Saint-André.

A noter que le vallon de Rochecardon est identifié par le Scot comme une liaison verte d'agglomération, support de fonctions paysagères, écologiques et agricoles, que le PLU-H doit préserver.

- Les enclaves agricoles sont ceinturées par des masses boisées, certaines par des zones urbanisées, ce qui les démarque spécifiquement, comme le secteur du Petit Paris ou du Mont Verdun.

La mise en scène du paysage par les grandes propriétés

Plusieurs grandes propriétés se sont installées dans des sites paysagers privilégiés, de grande qualité, jouissant ainsi de vues sur le grand paysage, en position de promontoire. Leur valeur historique, puisque beaucoup ont des origines qui remontent à la Renaissance, confère également une qualité supplémentaire à ces domaines.

Ainsi le domaine de la Barollière (château classé aux Monuments Historiques), inscrit dans le site du Mont d'Or, profite d'un cadre paysager d'exception (unique élément bâti dans ce paysage préservé). Situé en ter-

rasse, le château surplombe le vallon et constitue un repère visuel qui s'aperçoit depuis de nombreux endroits de la commune.

Le domaine de Sandar, situé à l'ouest, bénéficie également d'un cadre paysager intéressant. Le château est mis en scène par les espaces cultivés qui l'entourent. Reconverti en école agricole, il a subi des transformations de plan et façades, notamment l'adjonction de bâtiments supplémentaires.

Le domaine de Sans-Soucis, est aujourd'hui en partie loti par la zone économique. L'étang, le château, les boisements et le petit bois offrent un cadre qualitatif.

Le domaine du Bois d'Ars, situé au nord, s'est implanté au pied du Bois d'Ars. Caché au bout d'une longue allée, et légèrement encaissé, il est peu visible depuis l'espace public.

Le domaine de la Rousselière se caractérise par la maison de maître implantée en front de rue, constituant avec sa tourelle sur trompe un repère visuel sur le chemin de Saint-André. Sa tour quadrangulaire sert également de repère dans le paysage.

Le séminaire du Prado s'implante en entrée nord du hameau de Saint-André. Malgré des transformations successives, la maison de maître possède encore un caractère intéressant notamment sur cour. Le front bâti, constitué par un bâtiment annexe et le mur de clôture, structure le paysage urbain depuis le chemin de Saint-André et offre des vues sur les vallons.

Des éléments ponctuels paysagers ou bâtis, vecteurs de l'identité limonoise

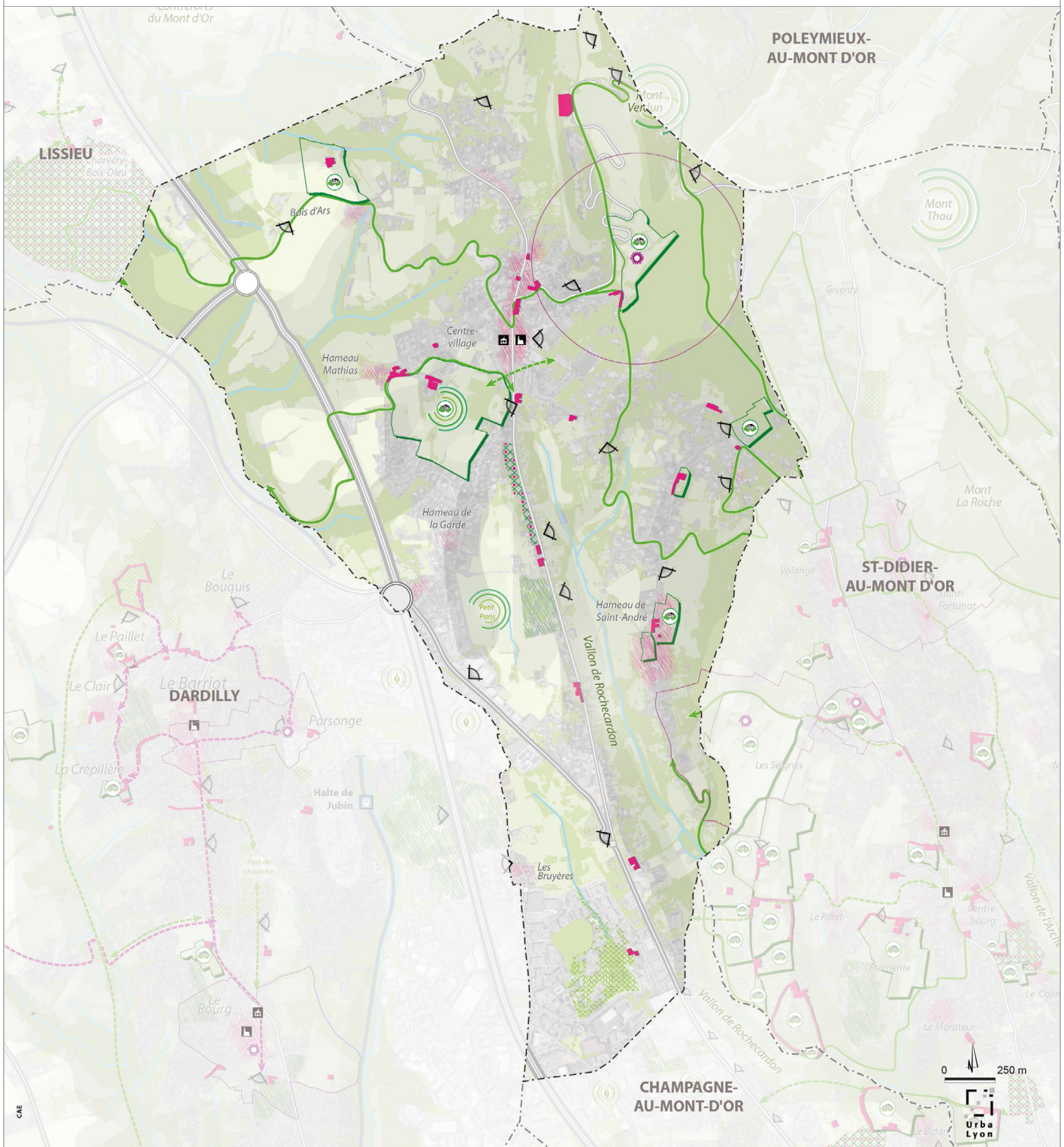
Les espaces publics soignés participent à la qualité du cadre de vie de la commune, notamment par la création de parcs :

- le parc de la mairie, avec son cheminement jusqu'au Sandar ;
- le parc des sports, avec ses aménagements extérieurs (forêt, étang...) et parcours piétons.
- le réaménagement de la place de l'église/place Decurel et de la mairie, avec son association à un cheminement vert.

La mise en place de cheminements modes doux et itinéraires de promenade permet la valorisation de la proximité des espaces naturels : sentier du Sandar, sentier de Rochecardon, itinéraires de promenades et randonnées départementaux et métropolitains (PDMIPR).

Des repères paysagers matériels : la base militaire du Mont Verdun, limitrophe (sur Poleymieux-au-Mont-d'Or) avec son radar sert de repère. La batterie des carrières

Les qualités du territoire



LEGENDE

ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ

-  Périmètres de protection Monuments Historiques
-  Périmètres de protection patrimonial
(Secteur sauvegardé, Périmètre Unesco, ZPPAUP)
-  Ensembles de qualités bâties et paysagères remarquables
-  Ensembles de qualités bâties et paysagères créant une ambiance
-  Ensembles de qualités végétales remarquables
-  Ensembles aux paysages urbains particuliers à valeur mémorielle
-  Grandes propriétés
-  Monuments Historiques
-  Eléments bâtis de qualité
-  Points de vue

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

-  Enjeux de liaison verte
-  Enjeux de parcours patrimoniaux
-  Enjeux de valorisation
-  Enjeux de qualité urbaine
-  Secteurs peu végétalisés

— QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS —

-  Espaces publics
-  Parcs
-  Structures végétales
-  Liaison verte structurante
-  Ruisseaux

(à révéler), située route du Mont Verdun constitue, avec son mur en pierre et en second plan ses arches en plein cintre, également un repère, un élément atypique dans un paysage naturel exceptionnel. Ancienne batterie militaire, restaurée par une association limonoise, elle reste toutefois confidentielle.

Enfin, d'autres éléments marquent également le paysage urbain et participent de l'identité de la commune comme :

- Des éléments d'intérêt collectif : la mairie, l'église paroissiale Saint-Martin, la chapelle de Narcelle...
- Des propriétés remarquables : rue de la Chataignière, rue du Puy d'Or, montée des Roches...
- Des éléments contemporains, notamment des maisons individuelles
- Des éléments liés au caractère rural de la commune : croix de chemin, lavoirs, fontaines...

Une organisation historique en hameaux

La topographie marquée du territoire a conditionné l'urbanisation de Limonest en plusieurs hameaux jalonnant les axes historiques.

Un centre-bourg à la croisée des chemins

Historiquement il n'y avait pas de bourg, jusqu'à ce qu'en 1840, suite à la création de la route de Bourgogne (actuelle ancienne route départementale n°42, avenue Général de Gaulle) le hameau de Limonest, soit transformé en bourg, à la croisée des chemins (avenue Général de Gaulle/Route du Mont Verdun/ chemin du Mathias). Son homogénéité est relative, le tissu ayant été en partie renouvelé, notamment à l'angle du chemin du Mathias, sans grande cohérence avec le tissu environnant (passage avec arcades, avancées de toitures...), ou encore la gendarmerie au sud du bourg.

Des hameaux répartis de part et d'autre de l'artère principale

Un ensemble de sept hameaux jalonnent les voies historiques et ponctuent les espaces naturels. Ils ont un rôle important par leur caractère structurant, leur valeur historique et paysagère. Chacun offre des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères propres.

- > Le hameau de Bellevue dans la continuité du centre-bourg au nord marque l'entrée nord de la commune ;
- > Le hameau du Mathias, situé à l'ouest de la commune, offre un paysage urbain sur rue marqué par des murs ;
- > Les hameaux de Basse et Haute Garde situés sur le chemin historique entre le centre-bourg de Limonest et le hameau du Barriot à Dardilly ;
- > Le hameau de Petit Paris se caractérise par quelques propriétés intéressantes ;
- > Le hameau de la Torchetière est une poche de tissu rural intégrée dans le paysage sur le contrefort sud du Mont Verdun ;
- > Le hameau de Saint-André est essentiellement constitué du Séminaire du Prado aux origines antérieures au milieu du XVIIIe siècle ;
- > Le hameau de la Bruyère, intercommunal avec Dardilly et situé à l'ouest de la commune autour chemin de la Bruyère, s'est développé en seconde bande.



Château de la Barollière © Agence d'urbanisme Lyon



Un cadre paysager d'exception © Agence d'urbanisme Lyon

■ Secteurs potentiels du développement

Des potentiels exclusivement en renouvellement urbain

Le potentiel en extension de l'enveloppe urbaine est faible et contraint par la richesse en terres naturelles et agricoles que protègent les documents de planification. Le développement de l'offre de logements est donc directement lié aux possibilités de renouvellement urbain et de densification du village sur lui-même. notamment à proximité du centre. Au nord, les secteurs de Gentil'Hordière -au caractère patrimonial- et de Bellevue -au caractère mutable- peuvent accueillir un certain étoffement. Au sud du centre-bourg, le projet engagé sur le site de "la Plancha" permet également une extension du village par la création d'une offre nouvelle multi-fonctions intégrant logements, commerces, pôle de santé. Ce projet s'inscrit dans un objectif de restructuration urbaine visant à mettre en relation les lieux majeurs d'échelle communale (équipements publics), à consolider le maillage urbain, notamment les déplacements doux, et à renforcer l'attrait commercial du centre-bourg.

Des évolutions modérées dans les quartiers résidentiels

Les quartiers d'habitat collectif et pavillonnaire, dans le respect de l'intégrité des espaces naturels et agricoles, des contraintes naturelles, et des qualités spécifiques du territoire communal offrent également des potentiels résiduels de densification diffus (par divisions parcellaires notamment), au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 400 à 460 logements, sur le territoire communal.

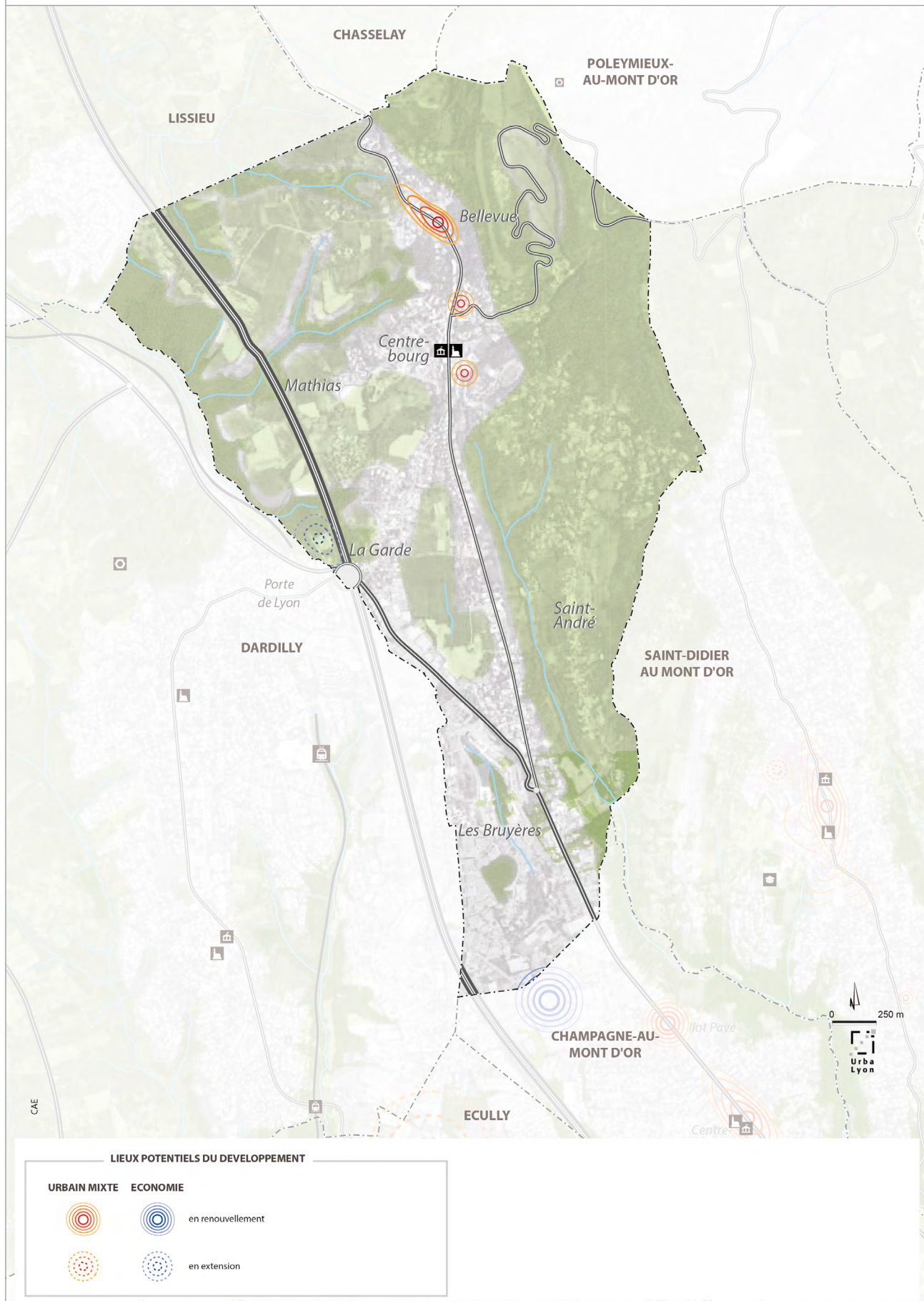
Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 de 186 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Maintenir et développer les activités économiques

Les capacités d'implantations nouvelles de bureaux et locaux d'activités offerte par l'opération du Puy d'Or ont été utilisées ces dernières années.

Une zone d'urbanisation différée à vocation économique de presque 5 hectares est prévue en extension de la zone d'urbanisation différée sur le secteur des Longes à Dardilly afin de répondre aux besoins d'implantations nouvelles. Le développement de ce nouveau site s'inscrit dans une logique de complémentarité à l'échelle du bassin de vie Ouest Nord.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > La préservation des richesses agricoles, naturelles et écologiques du territoire et la mise en valeur du paysage ainsi que la protection du vallon de Rochecardon en tant que liaison verte d'agglomération structurante identifiée par le Scot, en complémentarité avec les PENAP
- > La valorisation du patrimoine bâti et paysager d'une grande diversité sur la commune afin de veiller à préserver l'identité limonoise : tant les entités urbaines que les éléments bâtis ponctuels ou les différents points de vue contribuant à la création d'un cadre de vie
- > Le confortement du centre-bourg par un renouvellement urbain de ses franges nord (secteurs de Gentil'Hordière et Bellevue) et sud (ilôt de la Plancha)
- > Le développement d'une mobilité alternative à la voiture : modes doux, rabattement sur les gares, transports en commun urbain

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

850 habitants de plus entre 1999 et 2015

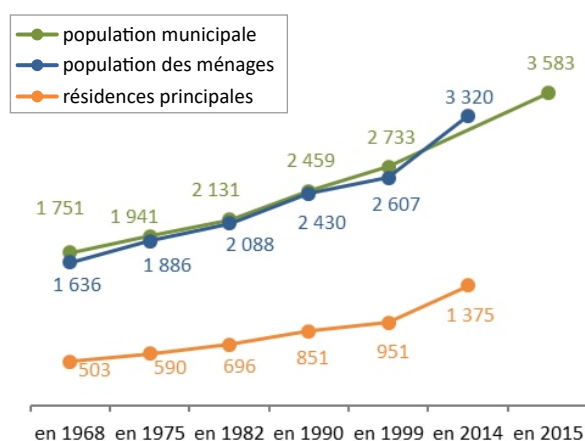
Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 1,71% sur la période 1999-2015 (gain de 53 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde migratoire positif (+1,7%), alors que le solde naturel est quasi nul.**

Ces évolutions sont conformes à celles constatées entre 1990 et 1999 où la population avait déjà augmenté, mais moins fortement.

Evolution comparée du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales de la commune de 1968 à 2015*

Source données : Insee



*L'année 2015 constitue la donnée la plus récente pour la population municipale. Les données disponibles relatives à la population des ménages et le nombre de résidences principales sont celles de l'année 2014.

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1^{er} janvier 2018

Population municipale 2015	3 583 habitants
évolution depuis 1999	+ 850 habitants

Part des Limonois sur la population du bassin de vie Ouest Nord :

En 1999 : 5,3%	En 2015 : 6,5%
Soit une hausse de 1,2 point	

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

Le volet sociodémographique du diagnostic du PLU-H s'appuie sur les données officielles issues du recensement de la population de l'Insee, exploitables et cohérentes aux différentes échelles (59 communes, 9 arrondissements, 9 bassins de vie, Métropole).

Des données actualisées étant diffusées chaque année les dispositions suivantes ont été retenues :

- faire référence à la donnée la plus récente concernant la population municipale (publication au 1^{er} janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1^{er} juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1^{er} juillet 2015 pour les analyses complémentaires et détaillées (source Insee RP 2012), les tendances observées étant représentatives sur une période longue.

Le diagnostic intègre par ailleurs des données plus récentes sur le parc de logements et son évolution, sur les marchés immobiliers et sur le parc de logements locatifs sociaux.

Une forte augmentation des cadres et des professions intermédiaires

La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures est celle qui a le plus augmenté: +5,8 points (+221 personnes). Les professions intermédiaires ont également connu une forte progression (+ 4,4 points; +171 personnes).

Entre 1999 et 2012, les retraités ont progressé mais dans une moindre mesure. Ils sont 148 de plus et leur part a augmenté de 1,2 points. Toutefois, ils représentent à eux seuls 24,5% de la population de plus 15 ans de la commune.

Les ouvriers qui regroupent 4% de la population de 15 ans et plus ont connu une baisse de leur effectif (-16 personnes), de même que les employés (-30 personnes).

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 4 de plus qu'en 1999.

Population de 15 ans et plus de la commune selon la catégorie socioprofessionnelle

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,5%	0,3%	-0,2
Artisans, Comm., Chefs entr.	8,3%	6,8%	-1,5
Cadres, Prof. intel. sup.	12,8%	18,7%	5,8
Prof. intermédiaires	10,7%	15,1%	4,4
Employés	14,5%	10,7%	-3,7
Ouvriers	6,0%	4,3%	-1,7
Retraités	23,3%	24,5%	1,2
Autres sans activité prof.	23,9%	19,7%	-4,2
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu supérieurs au bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 29 138 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour le bassin de vie (28 700 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 5,7% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

Remarque : la médiane estimée pour le bassin de vie a été calculée comme suit : revenu disponible médian multiplié par le nombre d'UC divisé par le nombre d'UC du périmètre. Une marge d'erreur de 2,3% a été appliquée pour corriger les estimations au regard de la valeur Insee calculée pour la Métropole de Lyon.

Définitions

Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté qui correspond à 60% du niveau de vie médian de l'ensemble de la population française.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

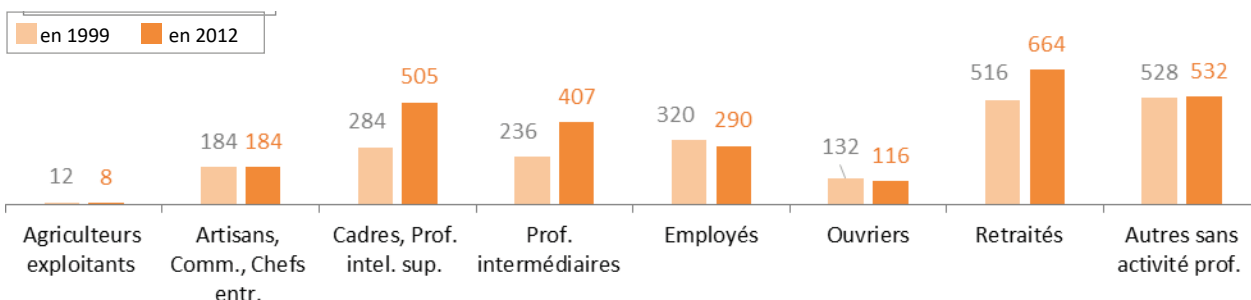
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Sont considérées comme vivant hors ménage, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marionniers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

Note relative aux évolutions entre 1999 et 2012 : l'évolution des parts est exprimée en points. Elle est calculée à partir des valeurs exactes avec toutes les décimales. De fait, certaines évolutions comportent un écart de 0,1 point lié aux arrondis des outils statistiques.

Population de 15 ans et plus de la commune selon la catégorie socioprofessionnelle

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Près de 43% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tend à diminuer au profit des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 42,8% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (39,3%) et très au-delà de celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu près de 7 points comparé à 1999.

Les personnes seules représentent 24,1% des ménages et elles sont 108 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 31,1% des ménages et ils sont 141 de plus.

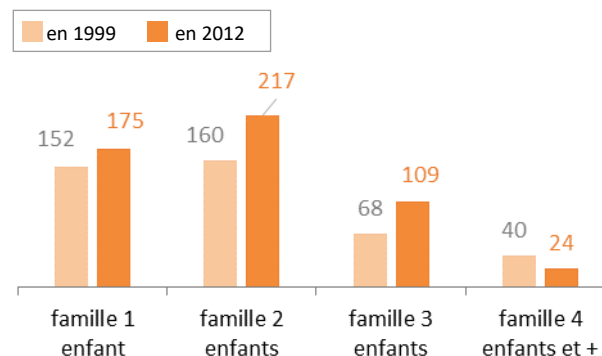
Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (33,3% ont un enfant et 41,4% sont des familles avec 2 enfants). Leur part est moins importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie pour les familles avec un enfant (37,1%). La commune se distingue donc par une représentation des familles nombreuses plus élevée que la moyenne du bassin de vie.

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,74 personnes par ménage
En 2012	2,54 personnes par ménage
Population des ménages 2012	3 230 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 270 ménages
Nombre de logements 2012	1 386 logements

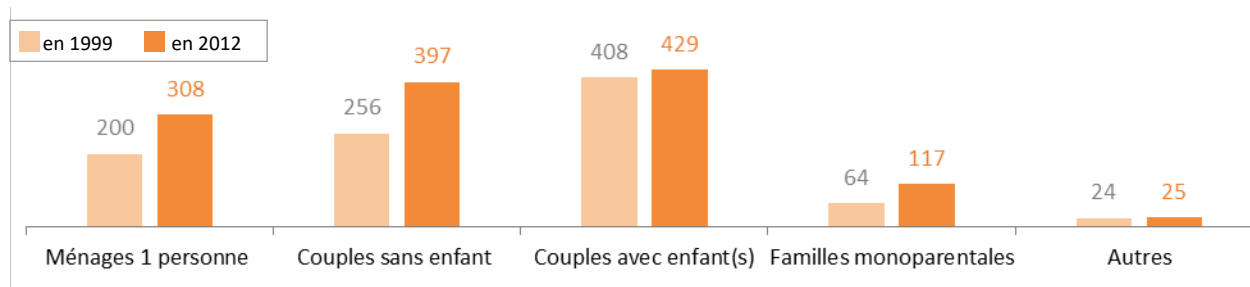
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	21,0%	24,1%	3,1
Couples sans enfant	26,9%	31,1%	4,2
Couples avec enfant(s)	42,9%	33,7%	-9,2
Familles monoparentales	6,7%	9,1%	2,4
Autres	2,5%	2,0%	-0,5
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	36,2%	33,3%	-2,9
famille 2 enfants	38,1%	41,4%	3,3
famille 3 enfants	16,2%	20,8%	4,6
famille 4 enfants et +	9,5%	4,5%	-5,0
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

1. Rapport de présentation

Diagnostic général

Dans un contexte d'augmentation de toutes les classes d'âge, la part des seniors progresse

L'indice de jeunesse est de 1,5 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,4.

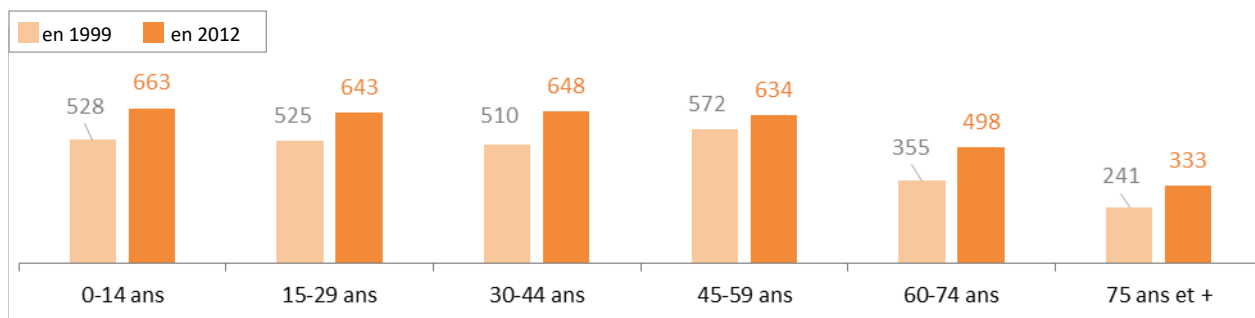
Les moins de 30 ans représentent 38,2% de la population de la commune, ils sont 253 de plus qu'en 1999, mais leur part a légèrement baissé (- 0,3 points). Les 30-44 ans sont également plus nombreux (+138 personnes). Ils représentent 18,9% en 2012 et leur part progresse faiblement (+ 0,3 points).

Les 60 ans et plus sont aussi plus nombreux : + 143 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 92 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 21,8% en 1999 à 24,3% en 2012.

Les 45-59 ans ont également connu une légère augmentation de leur effectif (+ 62 personnes). Leur part a toutefois baissé (-2,4 points).

Population de la commune par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de la commune par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	19,3%	19,4%	0,1
15-29 ans	19,2%	18,8%	-0,4
30-44 ans	18,7%	18,9%	0,3
45-59 ans	20,9%	18,6%	-2,4
60-74 ans	13,0%	14,6%	1,6
75 ans et +	8,8%	9,8%	0,9
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

Indice de jeunesse : population âgée de 0-19 ans sur la population âgée de 65 ans et plus.

■ Les ménages et leurs logements

Des propriétaires occupants majoritaires et dont la part se stabilise

64,5% des ménages sont propriétaires de leur logement, part comparable à celle du bassin de vie (64,7%) et supérieure à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a progressé de 0,5 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 211 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune est de 3,1%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 4,5%.

Des ménages locataires dont la part globale augmente légèrement

31,0% des ménages sont locataires : 21,3% sont locataires du parc privé (+1,2 points entre 1999 et 2012) et 9,7% sont locataires du parc HLM (+ 0,2 points). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+79 locataires du parc privé et +33 locataires du parc HLM de plus entre 1999 et 2012).

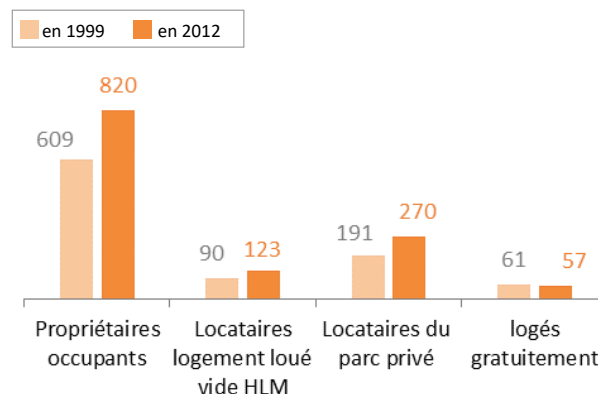
Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 11,8%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 20,4%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	64,0%	64,5%	0,5
Locataires logement loué vide HLM	9,5%	9,7%	0,2
locataires du parc privé	20,1%	21,3%	1,2
logés gratuitement	6,4%	4,5%	-1,9
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définitions et sources

Taux de pauvreté Insee : proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté.

Taux de construction neuve : nombre de logements commencés de 2005 à 2014 (Sit@del) / nombre de logements recensés en 2006 (Insee)

Logements commencés ordinaires et résidences - source : DREAL - Sit@del2

- Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.
- Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc...), ni hébergement (hôtel, motel ...)

Nombre de ménages issus du desserrement entre 1999 et 2012 = (population des ménages 1999 / nombre de personnes par ménage en 2012) - nombre de ménages en 1999

Nombre de logements ayant dû être remplacés : nombre de logements construits sur la période [1999-2011] - évolution du nombre de logements entre 1999 et 2012

■ Parc de logements et production neuve

Un parc collectif minoritaire, présentant des typologies diverses

En 2012, 33% des ménages de Limonest vivent en appartement. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (47%).

Ce parc collectif offre une diversité de typologies : 37,8% de T3 (29,5% à l'échelle du bassin de vie), 35,1% de T4 et + (46,8% à l'échelle du bassin de vie) et 27,1% de T1-T2 (23,6% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

Près de 49% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

48,6% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 680 logements dont 64,9% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve dynamique où la part du collectif augmente encore

Le dynamisme immobilier de la commune est supérieur à celui enregistré sur Ouest Nord.

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 30,8% contre 12,2% à l'échelle du bassin de vie Ouest Nord et 15,5% à celle de la Métropole de Lyon.

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de près de 17 logements par an, 54,8% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme a plus que doublé pour atteindre 37 logements entre 2010 et 2014 dont 66,7% en collectif.

Une offre nouvelle qui répond aux besoins des habitants et permet d'accueillir de nouveaux habitants

La construction de 20 logements par an couplée à la création annuelle de 7 logements dans le parc existant (par division de logements ou de locaux transformés en logements) a permis :

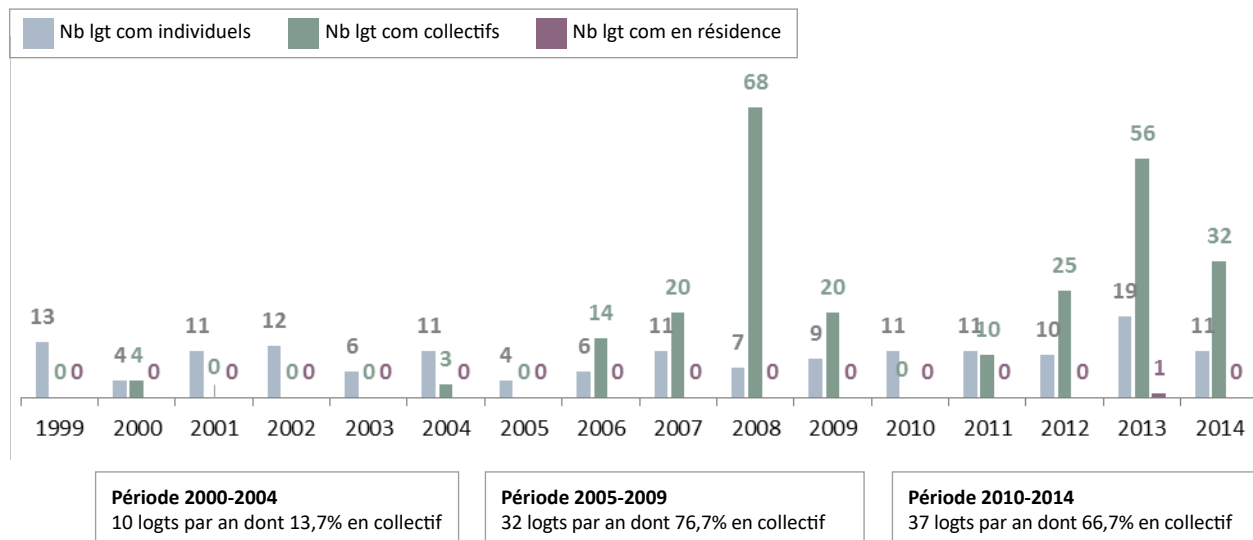
- d'absorber l'augmentation de 2 logements par an du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels,
- de répondre aux besoins en desserrement de 6 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,74 en 1999 à 2,54 en 2012),
- d'accueillir 19 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 48 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 5,1% en 1999 à 6,2% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 3,7% à 2,2%.

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014

Source données : DREAL MEDDTL Sit@del2 (en date réelle de 1999 à 2007, puis date de prise en compte)



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	19 logements
dont part du collectif	0,0%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

■ Marchés immobiliers

Une commercialisation récente de logements neufs soumise au secret statistique

Les données relatives au prix et à la taille des logements n'ont pas été indiquées en raison de l'application du secret statistique sur cette commune.

Les appartements d'occasion constituent un marché difficilement accessible malgré une forte baisse des prix

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 54 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 4,6% des ventes du bassin de vie. 57% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (563 047 €) était légèrement supérieur à celui de son bassin de vie (540 537 €) et très supérieur à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de 9,5% (-2,9% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (3 320 €/m²) était vendu à un prix moyen supérieur à celui du bassin de vie (2 819 €/m²) et à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une baisse de 20,8% (-13,4% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, 4% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m², 35% entre 2 800 et 3 600€/m² et 61% à plus de 3600 €/m².

Sources

CECIM Obs pour les données relatives aux logements neufs. Le secret statistique s'applique ici si moins de 80 ventes dans la période.

OTIF Métropole de Lyon pour les prix et volumes dans l'ancien.

■ Parc de logements locatifs sociaux

Limonest a récemment franchit la barre des 3 500 habitants (3 583 en 2015). La commune est donc soumise aux obligations de la loi SRU (25% de logements sociaux à horizon 2025). Son taux de logements locatifs sociaux en 2017 est de 20,4%.

Un parc social en augmentation

Avec 301 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif de Limonest représente 7,6% de celui du bassin de vie Ouest Nord.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 150 logements. La part du parc social a également progressé (20,4 % en 2017 contre 13,9% en 2008). Le déficit SRU est de 69 logements en 2017 pour atteindre l'objectif des 25%.

Source : DDT

Des ménages en attente d'un logement social sur la commune

Au 31 décembre 2017, 28 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 96 demandeurs souhaitent Limonest comme premier choix. 29% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 8, soit 8 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf (indice au-dessus de celui de Ouest Nord (5,4) et de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 13,7% contre 7,2% à l'échelle du bassin de vie et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

39% des logements sociaux sont des T4 ou plus

En 2017, les T4 et plus (38,9% des logements sociaux) sont sous représentés comparés au bassin de vie (42,1% de T4 et +) mais leur poids est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 28,5% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie leur poids est de 23,7%. Il est de 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

En moyenne 10 logements sociaux financés annuellement

Au total, 104 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 6% de la production du bassin de vie Ouest Nord.

10 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 57% en PLUS, 18% en PLAI et 25% en PLS. Aucun logement n'a été financé en PLUS-CD sur cette période. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS).

Il s'agit ici exclusivement de logements ordinaires neufs (hors foyers).

Par ailleurs, l'accession sociale n'a pas concerné de logements sur les 10 années.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLUS-CD : Prêt locatif à usage social - construction démolition

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en renforçant l'offre locative sociale, afin d'anticiper l'entrée dans le dispositif SRU, et l'accession abordable.
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en continuant à accueillir des familles avec enfant(s) et en prenant en compte les problématiques de vieillissement.
- > L'attractivité du parc existant en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.

Économie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	7 659
Actifs ayant un emploi	1 512
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	5,1

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune très attractive économiquement

Cinq emplois pour un actif

Selon le recensement de 2014, Limonest compte 7 659 emplois, soit 19% des emplois du bassin de vie Ouest Nord. La commune compte 5 emplois pour un actif, un ratio important qui témoigne de l'attractivité économique de la commune. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 à l'échelle de la métropole de Lyon.

Les demandeurs d'emplois entre 2009 et 2014

Fin 2014, on dénombre 146 demandeurs d'emploi à Limonest. Cela représente 5% des demandeurs d'emploi de le bassin de vie Ouest Nord. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 46%. Cette hausse est comparable à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (+45%) ou supérieur à celle de la Métropole de Lyon (+38%).

41 % des emplois sont occupés par des actifs résidant hors de la Métropole

492 actifs vivent et travaillent à Limonest, ce qui représente seulement 6% des emplois de la commune et 31% des actifs résidents. 41% des emplois sont occupés par des actifs habitant à l'extérieur de la Métropole, 53% par des actifs habitant dans la Métropole. 54% des actifs de la commune travaillent dans le reste de l'agglomération.

D'où viennent les actifs venant travailler à Limonest

De la commune	492	6%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	593	8%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	3 480	45%
De l'extérieur de la Métropole	3 132	41%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Limonest

Dans la commune	492	31%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	174	11%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	689	43%
A l'extérieur de la Métropole	236	15%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

La prédominance des fonctions métropolitaines

Plus de la moitié des emplois dans les fonctions métropolitaines

Les fonctions métropolitaines sont fortement représentées à Limonest (57%), tout particulièrement les activités de gestion qui, avec 1 541 emplois, représentent 35% des emplois métropolitains. Le commerce inter-entreprises et la conception-recherche sont également des spécificités de la commune.

Près d'un tiers des emplois dans les fonctions présentiellees

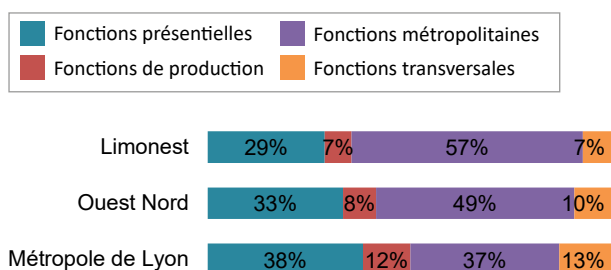
Les fonctions présentiellees concentrent 29% des emplois de la commune, une proportion légèrement inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie Ouest Nord. Il s'agit principalement d'emplois dans l'administration publique.

Les fonctions de production et transversales sous-représentées

En revanche, les fonctions de production et transversales sont sous-représentées par rapport au bassin de vie ou à la Métropole. En effet, les fonctions de production ne représentent que 7% des emplois (8% pour Ouest Nord et 12% à l'échelle de la Métropole) et les fonctions transversales 7% des emplois.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Une économie dynamique, portée par les services aux entreprises

Six emplois salariés privés sur dix dans les services aux entreprises

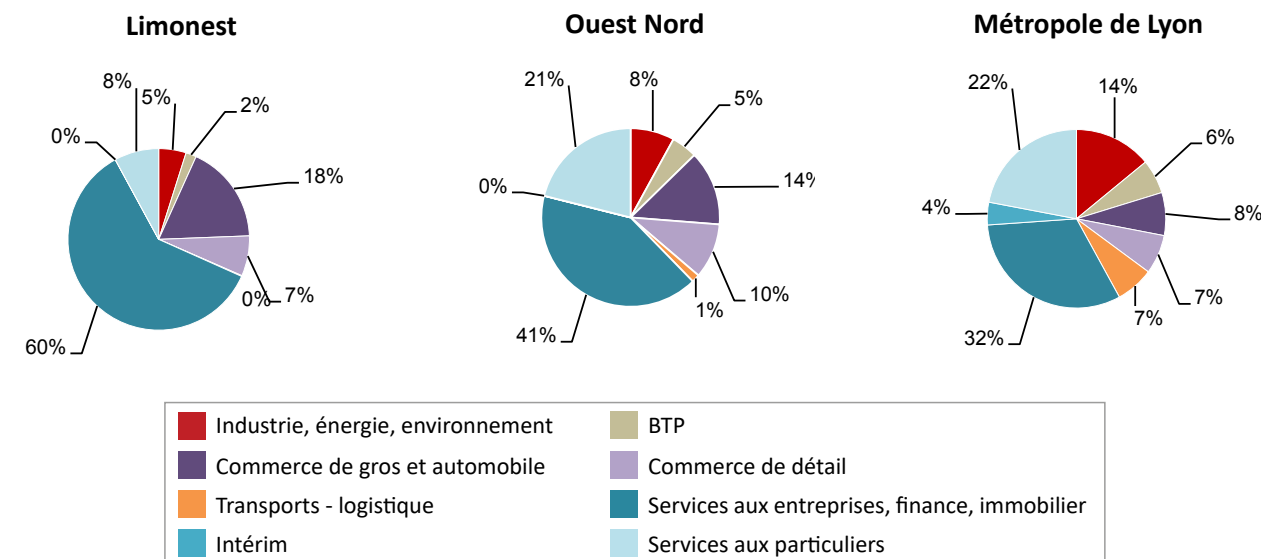
Les services aux entreprises représentent 60% des emplois salariés privés de la commune et enregistrent la plus forte progression sur la période 2009-2014 (+ 1 486 emplois, soit +43%). Il s'agit notamment d'emplois dans les services à forte valeur ajoutée comme l'informatique (un tiers des emplois tertiaires de la commune), les services intellectuels et l'audiovisuel.

Le secteur de l'informatique est une spécificité du territoire. Il s'appuie sur des entreprises de renom telles que Sopra Steria, Bull ou Keyrus. Les activités intellectuelles constituent une autre spécificité de la commune.

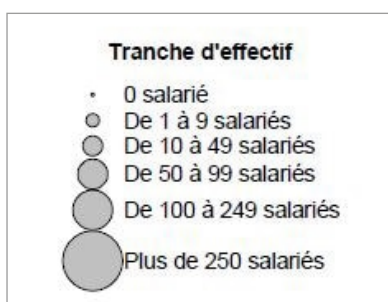
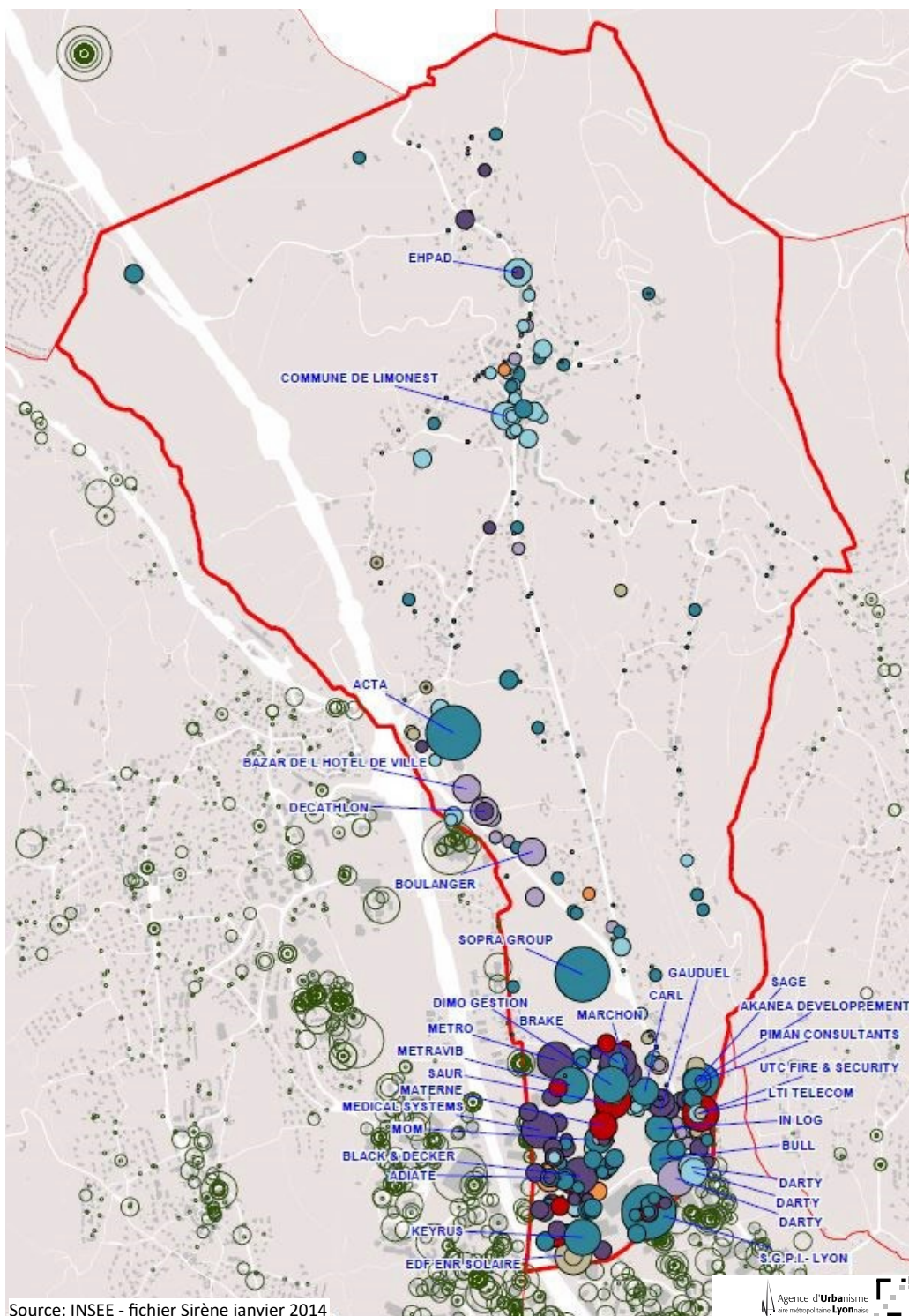
Avec 18% des emplois salariés privés, le commerce de gros est surreprésenté à Limonest. Ce secteur est représenté par des entreprises de taille importante : Ge Healthcare, Brake France, Métro Cash and Carry, Black&Decker.

Part des secteurs d'activité en 2014 (répartition des emplois salariés privés)

Source : Acoess-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



■ Artisanat et commerce

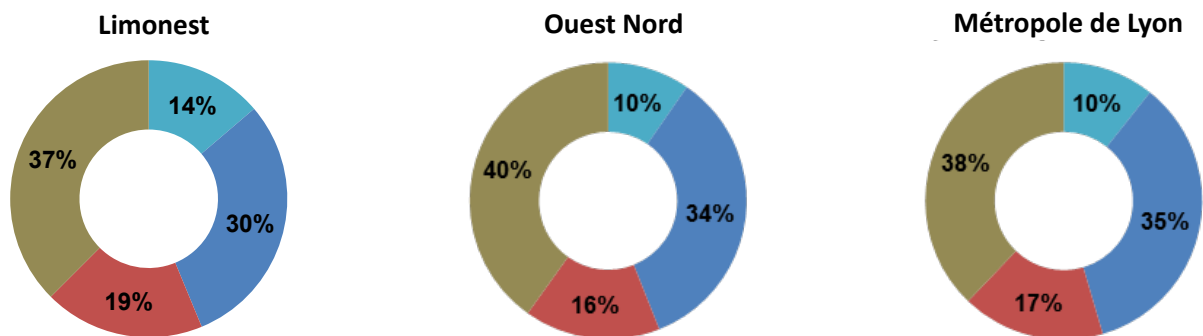
Une densité artisanale forte

Avec une densité de 240 établissements pour 10 000 habitants contre respectivement 134 établissements et 145 établissements sur le bassin de vie Ouest Nord et la Métropole de Lyon, Limonest dispose d'une forte densité artisanale.

Les entreprises artisanales de la fabrication et de l'alimentaire sont davantage représentées sur la commune que sur le bassin de vie ; tandis que celles des services et du bâtiment sont sous-représentées.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



Une offre commerciale dense, notamment dans les domaines de l'équipement de la maison et des loisirs

La densité commerciale en petites surfaces (moins de 300 m²) de la commune est équivalente à celle de le bassin de vie Ouest Nord pour l'alimentaire et les équipements à la personne. Elle est bien supérieure concernant l'équipement de la maison et la culture et les loisirs. Quel que soit le secteur, le nombre de commerces de petite surface augmente sur la commune depuis 2006.

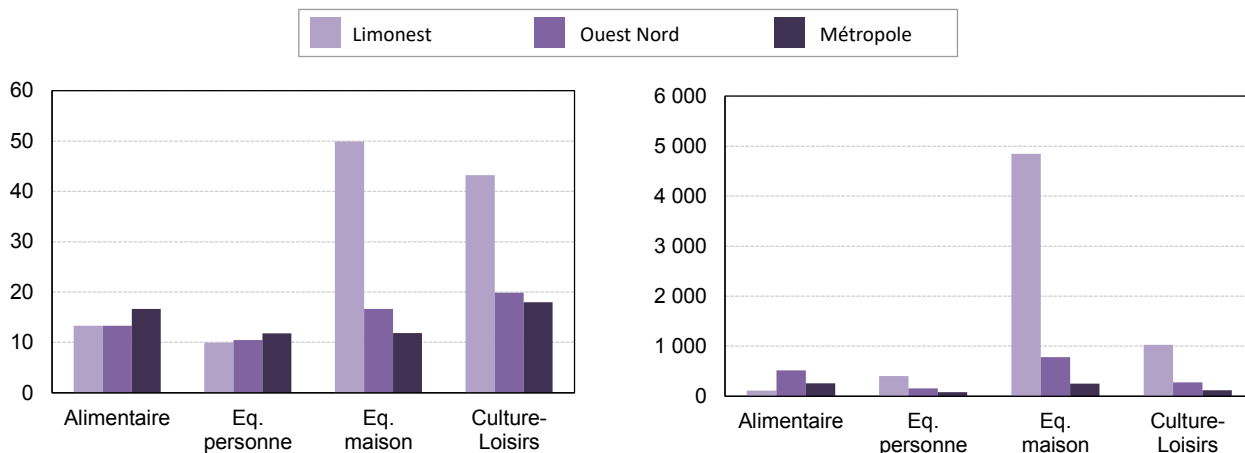
Limonest est également bien équipée en grandes surfaces (plus de 300m²), sauf dans le secteur de l'alimentaire. La commune est particulièrement bien dotée dans le domaine de l'équipement de la maison (présence de Darty, du BHV et de Saint Maclou notamment).

Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

Source : Sduc 2014

Surface de vente (en m²) de grandes surfaces* pour 1 000 habitants

Source : Sduc 2014 - * >300 m²



Sites d'activité et parc immobilier

Limonest, une des communes accueillant le Pôle économique ouest

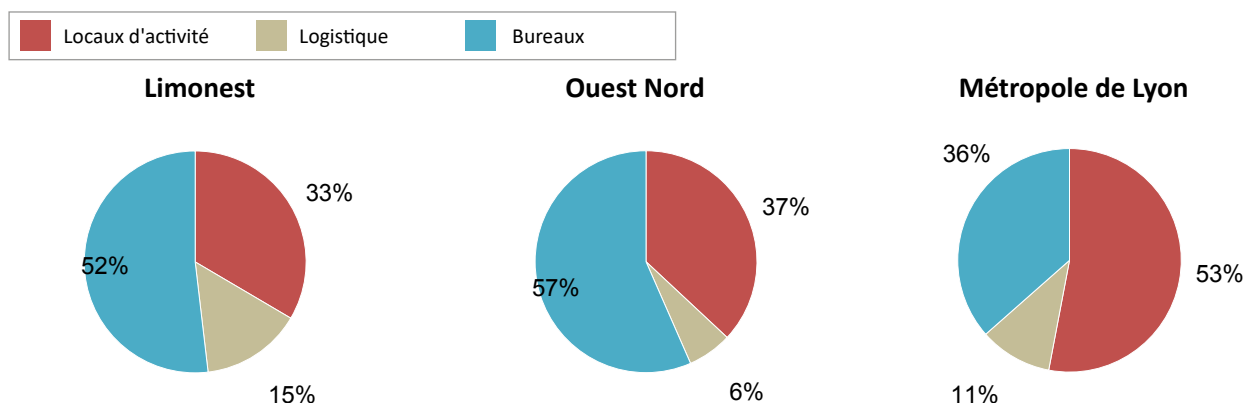
La commune abrite une partie du Pôle économique ouest, pôle économique tertiaire intercommunal de rayonnement métropolitain. La ZAC du Puy d'Or conforte l'offre du Pôle économique ouest (parc d'activités tertiaires et mixtes). Les 23 hectares sont aujourd'hui commercialisés. Le reste de la ZAC est dédié à des aménagements paysagers de qualité permettant une meilleure intégration de la zone dans son environnement paysager.

Un parc immobilier de bureaux important

Le parc immobilier d'entreprise de Limonest représente 209 067m² de surface de plancher. Les bureaux concentrent la moitié du parc et les locaux industriels le tiers.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



Marché immobilier

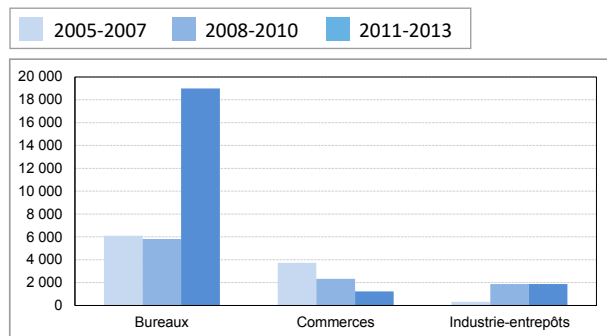
Une importante construction neuve de bureaux

73% des constructions neuves sont des constructions de bureaux. Celles-ci sont particulièrement importantes sur la période récente (2011-2013).

Limonest accueille 28% des constructions de locaux commerciaux et un quart des constructions de bureaux du bassin de vie Ouest Nord sur 2005-2013.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

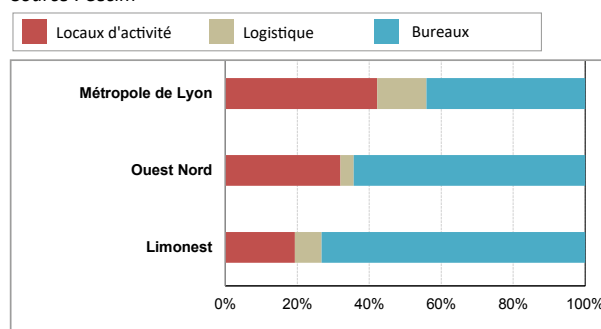


Les transactions de bureaux plus importantes

A l'image de la composition du parc immobilier et de la construction neuve, les transactions de locaux sont en majorité des transactions de bureaux

Répartition des transactions (cumulées sur la période 2006-2013)

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > L'affirmation de la vocation économique du Pôle Economique Ouest en lien avec les autres communes sur lesquelles le site est implanté et, ponctuellement, en encourageant la mutation des secteurs résidentiels situés dans les zones d'activités
- > La valorisation de la ZAC du Puy d'Or qui renforce l'offre du PEO
- > La définition du développement économique d'un site dédié à l'accueil d'activités artisanales dans la continuité du secteur des Longes à Dardilly
- > Le maintien des commerces et services de proximité du centre-bourg, notamment dans le cadre du projet de l'Ilot de la Plancha
- > Le maintien et le développement de l'agriculture péri-urbaine en lien avec la mise en place des périmètres de protection des espaces naturels et agricoles péri-urbains (PENAP)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

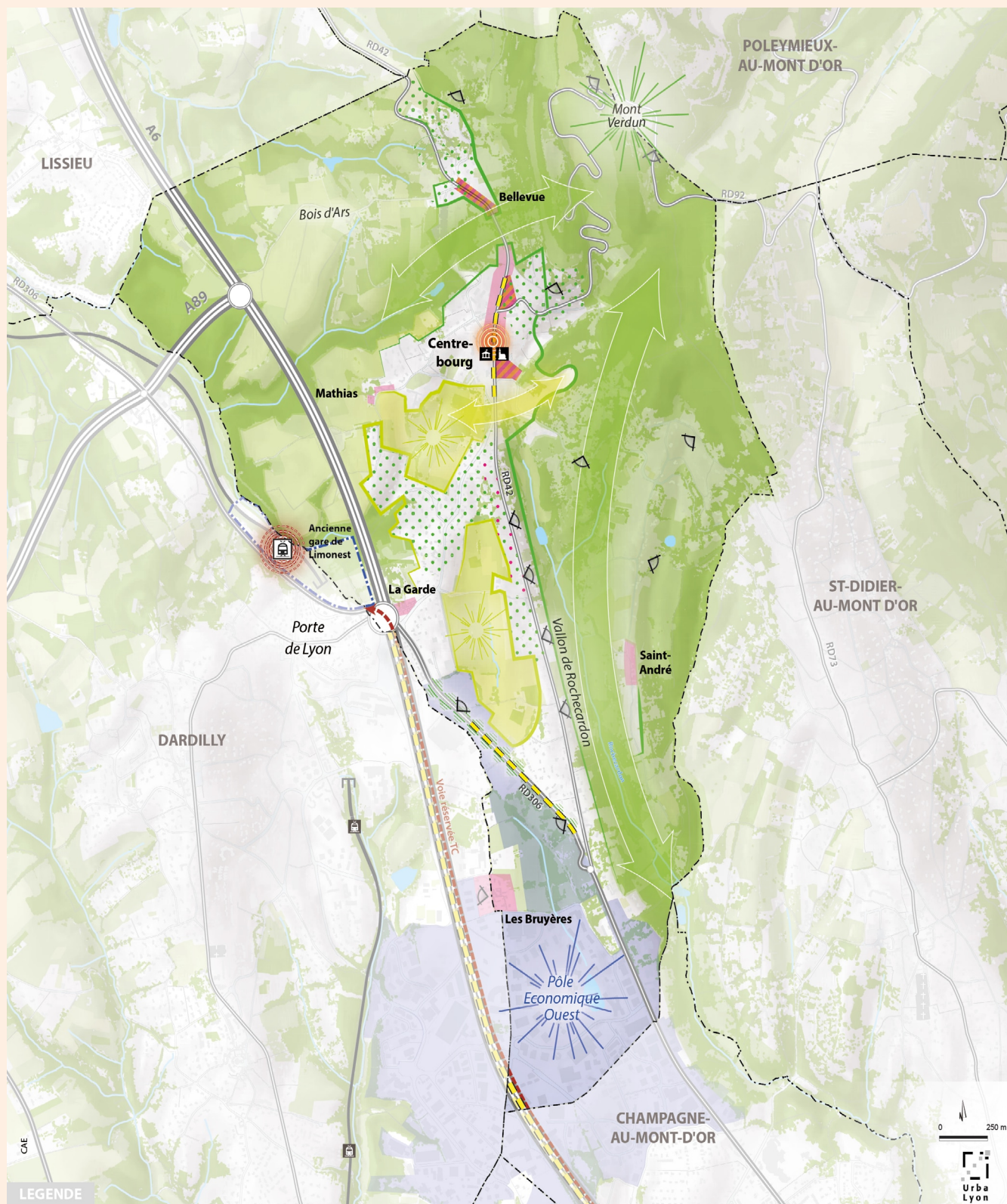
- **Renforcer la préservation du patrimoine naturel**
 - > Affirmer la vocation naturelle des grandes entités agricoles et naturelles, pièces maîtresses de l'armature verte d'agglomération (Scot) tout en permettant la gestion encadrée des constructions existantes
 - > Maîtriser le développement extensif en cohérence avec les contraintes liées aux risques naturels
 - > Pérenniser l'omniprésence du végétal sur la commune en précisant les contours de la trame verte au regard de la qualité des boisements
- **Poursuivre le développement harmonieux du centre-village et permettre le développement respectueux des hameaux**
 - > Permettre le confortement du centre-bourg au sud, et une extension au nord
 - > Conforter le secteur de la Sablière-Sandar dans une vocation de pôle d'équipement
 - > Identifier les hameaux, préserver et valoriser leur identité et organiser leur complémentarité en s'appuyant sur leur diversité
 - > Permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant dans le respect des qualités et de l'identité de chaque quartier
- **Conforter le dynamisme économique diversifié**
 - > Encourager la polarité commerciale, de services et d'équipements publics dans le centre-village
 - > Séquencer le développement économique le long de l'ex RD306
 - > Anticiper les besoins d'implantations économiques nouvelles
 - > Encourager et accompagner les activités agricoles, en complément de la démarche de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) et en bonne cohabitation avec l'habitat

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants
 - > en tenant compte des capacités de développement de la commune en termes de foncier, d'équipements, de services et de transports,
 - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.
- Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie
 - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages,
 - > en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
 - > en répondant aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique,
 - > en facilitant l'accès au logement social,
 - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation via la mixité fonctionnelle.
- Développer l'offre de logements à prix abordables
 - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
 - > en favorisant la production de logements sociaux pour respecter le taux réglementaire qui pourrait concerner la commune prochainement,
 - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- Améliorer le parc existant
 - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
 - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat
 - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
 - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE



LEGENDE

Orientations

Conforter/Valoriser

- Garantir une vocation
- Conforter un lieu
- Valoriser un site ou secteur remarquable
- Préserver un point de vue de qualité
- Préserver les caractéristiques du quartier

Renouveler/Développer

- Renouveler l'existant
- Développer un pôle
- Développer un site de projet stratégique
- Organiser un axe de développement
- Requalifier la façade
- Réintroduire une composante (urbain mixte, naturelle, économique)
- Améliorer les transitions

Créer/Relier

- Créer une zone
- Créer un pôle
- Créer une liaison
- Relier les quartiers / assurer l'intégration

Maîtriser le développement

- Contenir la consommation d'espace
- Réserver de l'espace pour l'avenir
- Prioriser dans le temps

Vocations

- Urbain mixte
- Economique
- Equipement
- Patrimoine
- Naturelle
- Agricole

Éléments structurants

- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

PADD



Espaces cultivés © Agence d'urbanisme Lyon

Secteurs naturels et agricoles

Les espaces naturels participant à l'identité communale possèdent une morphologie typique de ce versant du Mont d'Or. Ils sont composés du Mont Verdun, versant ouest des contreforts du Massif des Monts d'Or et de vallons, comme le Rochecardon et le Sandar.

Les espaces cultivés participent à l'identité communale avec leur morphologie typique de ce versant du Mont d'Or. Ils sont, par ailleurs, protégés par des périmètres de protection des espaces naturels et agricoles péri-urbains (PENAP).

Habitat diffus (Aux Roches / Route de St Didier / Chemin de Saint-André)

Ces secteurs, à dominante naturelle, ont accueilli un développement de faible densité, et se caractérisent par forte valeur paysagère. Ils supportent des difficultés d'assainissement et des risques géologiques dûs aux fortes pentes.

Un réseau de grandes propriétés

Plusieurs propriétés se sont installées dans des sites de grande qualité paysagère ou de belvédère : domaines de Sandar, de Sans-Soucis, du Bois d'Ars, de la Rousselière ou encore du Séminaire du Prado.

Une trame végétale qui pénètre les secteurs urbanisés

Elle innerve littéralement l'ensemble de l'enveloppe urbaine par des continuités végétales qui relient les grands espaces naturels et agricoles au centre-bourg.

Une topographie accidentée qui offre des vues remarquables

Ces grandes fenêtres sur le paysage tant de l'ouest lyonnais que vers Fourvière au sud se dégagent depuis la route du Puy d'Or, la route de Saint-Didier ou encore l'avenue du général De Gaulle.

Renforcer la préservation du patrimoine naturel

• Affirmer la vocation naturelle des grandes entités agricoles et naturelles, pièces maîtresses de l'armature verte d'agglomération (Scot) tout en permettant la gestion encadrée des constructions existantes

- > Préserver et valoriser la liaison structurante d'agglomération inscrite au Scot entre le vallon de Rochecardon et le Mont d'Or
- > Préserver les nombreux points de vue sur le paysage proche et le grand paysage qu'offre la topographie marquée par l'alternance de vallons et monts : vallons du Sandar, de Rochecardon, versant ouest du Mont d'Or
- > Préserver les espaces naturels et agricoles enveloppant le centre-bourg, notamment le Sandar et le versant ouest du Mont d'Or
- > Assurer la pérennité des bâtiments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou un enjeu de changement d'usage lié à leur situation

OAP
5

- Des zonages A1, A2, N1 et N2 sont inscrits.
- Une orientation d'aménagement protège les vues depuis la route de Saint-Didier-au-Mont-d'Or.
- Un repérage pour changement de destination est inscrit sur des bâtiments existants en zone agricole (Mathias sud) ou naturelle (Narvelles).

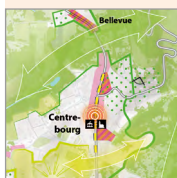
• Maîtriser le développement extensif en cohérence avec les contraintes liées aux risques naturels



- > Délimiter l'enveloppe urbaine en fixant ses limites naturelles et agricoles
- > Affirmer la vocation naturelle de secteurs mités par une urbanisation très peu dense
- > Limiter leur imperméabilisation supplémentaire pour ne pas aggraver les risques
- > Permettre une gestion des habitations existantes

- Un zonage N2 est inscrit.

• Pérenniser l'omniprésence du végétal sur la commune en précisant les contours de la trame verte au regard de la qualité des boisements



- > Préserver le rôle de mise en scène du paysage assuré par les grandes propriétés installées dans des sites paysagers privilégiés
- > Restaurer les continuités végétales structurantes traversant l'enveloppe urbaine :
 - au nord du centre-bourg : entre la route du Bois d'Ars et le secteur de Bellevue
 - au sud : entre le parc des sports et le vallon du Sandar
- > Affirmer la vocation résidentielle le long de la route du Puy d'Or par un développement modéré en préservant :
 - les séquences de vides entre les constructions qui dégagent de larges fenêtres sur le vallon de Rochecardon, le Mont Verdun et Fourvière vers le sud
- > Conforter la présence du végétal dans l'enveloppe urbaine

OAP
4

- Des espaces non aedificandi sont inscrites pour ménager des vues ou des premiers plans paysagers.
- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les constructions d'intérêt implantées en zone naturelle.
- Un zonage UPp de valorisation paysagère et de prévention des risques est inscrit sur la séquence paysagère au nord.
- Une orientation d'aménagement encadre l'urbanisation pour protéger les fenêtres sur le grand paysage, à l'est de la route du Puy d'Or
- Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour renforcer l'ambiance végétale existante.



Avenue Général de Gaulle © Agence d'urbanisme Lyon

Le centre-bourg historique

Ce village-rue au caractère rural comporte une mixité des fonctions d'habitat et de commerce.

Le centre bourg, se situe principalement sur une zone en replat et offre ainsi des échappées visuelles tout à fait remarquables. Il compte de nombreux éléments bâtis d'intérêt et est composé de plusieurs séquences urbaines et paysagères.

Au nord, entre la résidence pour personnes âgées et le linéaire bâti à l'est, une séquence paysagère le ponctue. Elle relie le bois d'Ars à l'ouest aux Roches à l'est.

Bellevue

Le secteur de Bellevue constitue la première poche bâtie au nord du centre-bourg de la commune. Le passé routier de la voie y a développé des activités d'auberges. Les deux côtés de la rue sont contrastés : à l'est des façades continues et homogènes qui définissent bien l'espace public et à l'ouest, la déclivité a impliqué des implantations très hétérogènes (en retrait sur remblais ou en contrebas...) et une ambiance paysagère prégnante.



Ilot de la Plancha © Agence d'urbanisme Lyon

Îlot de la plancha

Ce site d'intensification et de renouvellement urbains est stratégiquement situé à l'entrée sud du centre-bourg au carrefour entre l'avenue du Général De Gaulle et la route de Saint-Didier-au-Mont-d'Or et fait l'objet d'un projet d'aménagement public. Il présente une double sensibilité bâtie et paysagère : la morphologie existante s'inscrit dans la continuité du centre-bourg et la déclivité forte vers le parc de loisirs appelle un soin de l'insertion urbaine.

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'Ilôt 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.

Sablrière sud - Sandar

Ce secteur accueille de nombreux équipements communaux administratifs, scolaire et culturel (pôle culturel en cours de construction). Un centre de formation en environnement, équitation et commerce des produits alimentaires fait partie de cette offre d'équipements. Ce secteur a vocation à être conforté par l'implantation de nouveaux équipements.



Hameau de Saint-André © Agence d'urbanisme Lyon

Les hameaux isolés dans des secteurs à dominante naturelle et agricole

Il s'agit des hameaux de la Torchetière au nord et de Saint-André à l'est. Ils ont tous conservé un caractère rural marqué. Des éléments bâtis ponctuels d'intérêt patrimonial étoffent la qualité d'ensemble des deux derniers avec le château du Bois d'Ars et le séminaire du Prado.

Les « hameaux repères » dans les zones pavillonnaires

Ils ont progressivement été entourés d'un développement urbain sous forme d'habitat pavillonnaire sans caractère. Aussi, en tant que poches de constructions anciennes, les hameaux constituent un repère et sont vecteurs d'identité et de qualité. Ils se situent surtout à l'ouest de la commune : le hameau du Mathias, particulièrement patrimonial ; le hameau de la Garde, au bas de la route de la Garde vers l'autoroute et enfin le hameau de la Bruyère, intercommunal avec Dardilly et enclavé entre l'autoroute A6 et la zone économique. Au nord, il s'étend par une opération d'habitat groupé dans le cadre de l'aménagement du Puy d'Or.

• Conforter le secteur de la Sablière-Sandar dans une vocation de pôle d'équipement

- Accompagner l'évolution du lycée agricole du Sandar en permettant le développement de l'activité agricole à travers la filière équine

OAP
3

- Un zonage URm2a est inscrit sur le secteur du Sandar. Les espaces extérieurs sont classés en A2.
- Le zonage USP et un emplacement réservé pour équipement sont inscrits pour étoffer le pôle d'équipements communaux.
- Une orientation d'aménagement encadre l'évolution du site.
- Un zonage A2s1 est inscrit afin de répondre à la nécessité d'évolution du lycée agricole vers de nouvelles formations.
- Un polygone d'implantation permet de délimiter l'emprise des constructions.

• Identifier les hameaux, préserver et valoriser leur identité et organiser leur complémentarité en s'appuyant sur leur diversité

- Identifier les hameaux au sein d'entités naturelles et agricoles pour préserver leurs caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères : des hameaux Saint-André et Torchetière
- Permettre le renouvellement des hameaux "repères" dans le respect de leur caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères : hameaux du Mathias et de la Bruyère

PIP
A2

PIP
A3

- Des zonages N2sh et UCe4b - avec une hauteur de 7m- sont inscrits sur les hameaux.
- Des périmètres d'intérêt patrimonial couvrent les hameaux du Mathias et de la Torchetière pour décrire les qualités bâties et paysagères et garantir le renouvellement dans leur respect.
- Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les constructions d'intérêt.



Avenue Général de Gaulle © Agence d'urbanisme Lyon

Habitat collectif

Il s'agit de résidences de tissus intermédiaires d'habitat collectif qui participent au renforcement du centre-bourg et à la diversité de l'offre d'habitat sur la commune. Au nord-est, des résidences plus anciennes, de tailles et d'architecture plus modestes, s'intègrent davantage au tissu urbain. Elles reprennent l'identité du bourg avec des limites mieux traitées. Enfin, au sud-est, des résidences d'époques diverses sont adaptées à l'échelle du quartier.

La Sablière Nord

Ce secteur récemment urbanisé a également étoffé le centre-bourg. Il est composé d'habitat collectif en partie haute, et d'habitat individuel groupé en partie basse. Bien que les bâtis soient plutôt d'architecture contemporaine, leur volumétrie respecte les caractéristiques des Monts d'Or. L'aménagement tient compte du passé naturel du site, en préservant notamment un espace végétalisé continu depuis l'hôtel de ville jusqu'au fond du vallon, avec un bassin de rétention en partie basse du site.

Tissus pavillonnaires

Assez répandus sur la commune, ils se sont développés de part et d'autre de l'axe principal nord-sud autour des hameaux historiques à l'ouest et jusqu'aux limites naturelles du territoire communal à l'est. Les contextes de leurs implantations sont variés et plus ou moins propices à un développement résiduel. Si, à l'ouest, les secteurs sont relativement plats, à l'ouest ils sont soumis à des risques géologiques dûs au relief escarpé et des contraintes d'assainissement.

Ces tissus pavillonnaires se distinguent par la présence marquée du végétal.

- **Permettre une évolution modérée et la gestion de l'existant dans le respect des qualités et de l'identité de chaque quartier**



- > Maintenir la vocation des secteurs et la diversité de l'offre de logements
- > Permettre la gestion de l'existant
- > Préserver le cadre végétalisé de ces secteurs d'habitat

- Des zonages URc2c, URm2a, URm2b et URi1a sont inscrits qui correspondent aux tissus existants.
- Des espaces végétalisés à valoriser et des espaces boisés classés garantissent les continuités végétales.



- > Terminer l'extension ouest du bourg et inscrire ce site dans le cadre paysager du fond de vallon du Sandar

- Les zonages URm2a, URc2c et URi1a sont inscrits pour garantir une diversité des formes urbaines.

- > Permettre une évolution modérée des secteurs pavillonnaires en fonction de leurs caractéristiques urbaines
- > Limiter le développement des secteurs pavillonnaires situés sur les franges de l'enveloppe urbaine et conforter leur rôle de transition vers les zones naturelles sensibles
- > Préserver leurs ambiances végétales

- Des zonages URi1a, URi1c, URi2c respectent l'organisation actuelle de ces tissus.
- Le zonage URi2d est inscrit sur les tissus pavillonnaires des secteurs en transition vers les zones naturelles.
- Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.

Sans-Souci, Parc du Puy d'Or et Bois des Côtes

Ces espaces, s'inscrivant dans un environnement de qualité, ont une vocation à accueillir des emplois du secteur tertiaire et à conforter le pôle économique de Techlid. Les terrains sont presque tous urbanisés.

Pôles commerciaux

Ces sites en bordure de l'ex RD306 se situent en entrée de ville (Porte de Lyon et limite de Champagne-au-Mont-d'Or).

Au nord du rond-point de la maison carrée

La tête du vallon de l'autoroute A6 reçoit une occupation assez hétéroclite (décharge sauvage, stockage de granulats, vendeurs de légumes et fruits...). Dans une logique de bassin de vie et dans la continuité de Dardilly, ce site est pressenti pour accueillir une zone d'activités économiques artisanales

Conforter le dynamisme économique diversifié

• Encourager la polarité commerciale, de services et d'équipements publics dans le centre-village

- > Affirmer la polarité commerciale entre l'îlot de la Plancha et le débouché de la rue Cunier

- Des linéaires toutes activités sont inscrits sur les places du Griffon et Decurel.
- Deux polarités commerciales avec un plafond de 300 et 1000 m² de surface de plancher couvrent également le centre-bourg.

• Séquencer le développement économique le long de l'ex RD306



- > Améliorer l'intégration urbaine de la voie :
 - En structurant les implantations le long de la voie et préservant les vues sur le grand paysage,
 - En s'appuyant sur les façades arborées au sud-est du rond-point de la Porte de Lyon et sur le profil végétalisé entre le rond-point du Puy d'Or et la rue Sans Souci,
 - En profitant des mutations éventuelles pour travailler la composition paysagère des abords de voie et faciliter les traversées piétonnes liées aux activités commerciales
- > Garantir des aménagements paysagers de qualité pour les nouvelles opérations économiques et préserver le caractère paysager des sites économiques existants (exemple de la ZAC du Puy d'Or)

- Une zone non aedificandi est inscrite tout le long de l'ancienne route départementale 306.
- Des espaces boisés classés, espaces végétalisés et des arbres remarquables à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.
- Un zonage UEi2 est inscrit pour affirmer la vocation économique.
- Sur les secteurs de Sans-Souci et Bois des Côtes, des hauteurs graphiques à 14 et 18m et un coefficient d'emprise au sol de 0,4 sont précisés.

OAP
6



- > Organiser les poches d'activités commerciales sur l'ancienne RD 306 dans le cadre d'une réflexion d'ensemble

- Une orientation d'aménagement et de programmation encadre la qualité de urbaine et paysagère du parc d'affaires du Puy d'Or.
- Un zonage UEc est inscrit pour concentrer les activités commerciales au nord et au sud de l'ancienne route départementale 306

• Anticiper les besoins d'implantations économiques nouvelles



- > Étudier l'opportunité d'accueillir des activités artisanales sur un site dédié en complémentarité avec Dardilly

- Une zone d'urbanisation différée à vocation économique est inscrite.

• Encourager et accompagner les activités agricoles, en complément de la démarche de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP) et en bonne cohabitation avec l'habitat

- Des zonages A1 et A2 sont inscrits sur les principaux sites d'exploitation.
- Des zonages N1 et N2 couvrent le patrimoine naturel.

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages restent tels qu'entre 1999 et 2012, la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins d'une dizaine de logements par an.

Le développement de la commune est marqué par les programmes neufs en collectif. En 2012, 33% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 67% des logements construits l'ont été en collectif.

Alors que depuis une dizaine d'années, la production en individuel oscillait autour de 10 logements par an en moyenne, elle est passée à 15 logements en moyenne en 2013 et 2014.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Limonest est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole.

La population jeune est importante (38,2% des habitants ont moins de 30 ans), mais la population âgée de 60 ans et plus a fortement progressé (+ 235 personnes) et représente 24,3% de la population de 2012. 2% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est de 1% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles (43 % en 2012 contre 50% en 1999) a diminué au profit des personnes seules. Toutefois, l'arrivée de jeunes ménages, potentiellement des familles, pourrait ralentir cette tendance.

Besoins en logements spécifiques

L'habitat spécifique de Limonest concerne principalement les personnes âgées (90 places en EHPAD).

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La commune compte une majorité de propriétaires occupants. En 2012, 64% des ménages sont propriétaires de leur logement, 31 % sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a augmenté seulement d'un point entre 1999 et 2012.

- **Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements des habitants**

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.



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

- > Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle pour permettre la mixité sociale.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.
- > Préserver le rôle d'accueil des ménages avec enfant(s) de la commune en développant une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement et proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
- > Préserver voire développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
- > Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
- > Veiller à la diversité des produits proposés (granulométrie, prix, taille).



Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 301 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 150 logements. Le taux SRU a fortement progressé depuis 2008 : 13,9% en 2008 contre 20,4 % en 2017.

En 2017, le déficit était de 69 logements sociaux par rapport au taux de 25%.

La pression de la demande est forte avec 8 demandeurs pour une offre ce qui confirme l'attractivité de la commune. 96 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Limonest au 31 décembre 2017, 29% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (13,7 %) était plus élevé que sur le bassin de vie (7,2%) et que sur Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Limonest se situent dans la fourchette haute du bassin de vie. Les logements en collectif dont le prix moyen a baissé de 21% entre 2012 et 2014 restent toutefois encore difficilement accessibles à une clientèle d'accédant à revenus intermédiaires. Les prix de l'individuel dont le prix a baissé de 9% ciblent plutôt les classes supérieures.

A noter qu'il n'y a pas eu de logements financés en PSLA (Prêt social location-accession) sur la période 2008-2014.

Le parc existant

Environ 680 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 65 % ont été construits avant 1949.

Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques peuvent être nécessaires pour un certain nombre d'entre eux.

A noter que 3,1% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Observation et suivi du PLU-H

La mise en œuvre et le suivi du PLU-H nécessite une gouvernance locale adaptée

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- **Contribuer au développement de l'offre de logements à prix abordables**

- > Poursuivre le développement du parc locatif social et anticiper les obligations SRU.
- > Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.
- > Faciliter le conventionnement des logements privés.



- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo-accédants des classes moyennes et modestes.

- **Améliorer le parc existant**

- > Soutenir la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé (en collectif comme en individuel).
- > Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.



- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**

- > Animer le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
- > Observer et anticiper les évolutions de l'habitat.



Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

Le programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)

a été créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR. Il précise et décline de manière opérationnelle les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Pour la Métropole de Lyon, le POAH est décliné à trois échelles : celle de la Métropole de Lyon, celle des 9 bassins de vie et celle des 59 communes (et 9 arrondissements de la ville de Lyon).

Les axes d'intervention définis à l'échelle de la Métropole servent de guide à ceux présentés aux échelles des bassins de vie et des communes (et arrondissements). Leur mise en œuvre à l'échelle communale (et des arrondissements) tient compte des spécificités locales. Le contenu pourra évoluer par des procédures de modification.



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 :

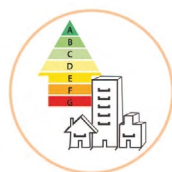
- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant 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 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

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

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 14 logements locatifs sociaux.
- 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 mobi-

lisé. 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.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

L'ensemble des acteurs de l'habitat de l'agglomération lyonnaise porte collectivement une «culture de partenariat», un atout précieux que le PLU-H doit prolonger et amplifier. Pour cela sera défini un cadre d'animation et de gouvernance qui permette d'agréger institutions, acteurs privés, publics et associatifs afin de partager les diagnostics et les objectifs, et de participer, chacun selon leur rôle, à la mise en œuvre des actions opérationnelles.

Poursuivant l'action du PLH, le PLU-H continue à soutenir le partage d'une même information sur la réalité de la demande, des besoins en logement, de l'évolution de l'offre et du fonctionnement des marchés locaux. Cette orientation s'appuie notamment sur la pérennisation et le renforcement du dispositif d'observation, de suivi et d'évaluation.

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

- un accès aux données et études de l'observatoire habitat de l'agglomération lyonnaise,
- un état des actions habitat réalisé tous les 3 ans pour tenir compte des périodes triennales d'engagement de production de logements locatifs sociaux,
- la participation aux réunions de partage organisées par la Métropole de Lyon.

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



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 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

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.



OAP
3

Le Sandar-Sablière

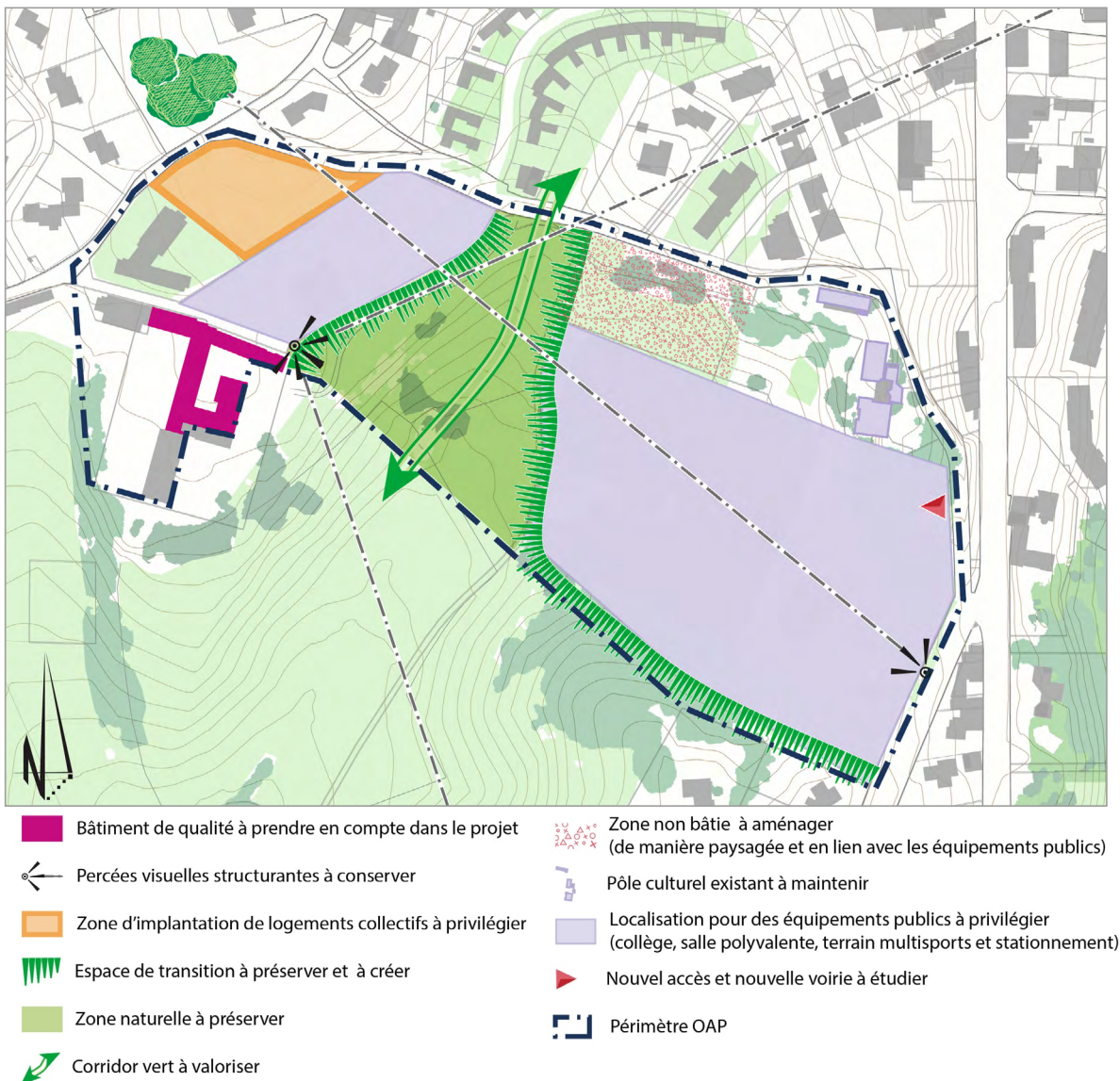
Constat

À l'interface entre des zones urbanisées et le vallon, ce secteur compte des éléments remarquables tant bâtis (bâtiments, mur) que paysagers (végétation, vues, relief) qui lui confère un caractère exceptionnel.

Objectifs

Poursuivre le développement du nouveau pôle d'équipements initié avec la construction du pôle culturel et en lien avec le lycée du Sandar, tout en tenant compte de leur insertion dans le site, ainsi que de la sensibilité paysagère et patrimoniale de ce dernier

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

D'une manière générale, rechercher une urbanisation groupée, s'inscrivant dans la topographie du lieu et le respect de l'existant (forme urbaine, matériaux, couleurs...) et plus particulièrement :

Volumétries à construire et inscription dans le site :

- Privilégier une volumétrie des bâtiments s'inscrivant en dessous de la ligne de crête des Monts du Lyonnais dans un rapport lointain (vues depuis la route principale de Limonest) ;
- Éviter les volumes monolithiques pour favoriser des volumétries recoupées et articulées entre elles à l'image du « hameau » évitant les grandes longueurs continues.

Modes d'implantation des bâtiments :

- Privilégier les toitures simples à deux pans, avec une orientation de la ligne de faîtage principale parallèle aux courbes de niveau ;
- Limiter les toitures terrasses aux liaisons entre les principaux corps de bâti. Celles-ci devront être végétalisées.

Matériaux et couleurs :

Privilégier des matériaux et couleurs en cohérence avec l'existant sur le site (toitures en tuiles rouges dominantes, traitement des façades : enduits clairs, terre, ocre, pierre de pays, béton brut...) ;

- Éviter les couleurs trop claires comme le blanc.

Percées visuelles à l'échelle du grand paysage :

Conserver celles permettant de maintenir un lien permanent entre le paysage de proximité et le paysage lointain, avec notamment :

- les vues sur l'église et le vallon depuis le bâtiment de l'institut du Sandar ;
- les vues vers les masses boisées et les Monts du Lyonnais depuis le bourg.

Masses boisées et naturelles :

Préserver le vallon naturel support d'un corridor vert et constituant la zone de recueil des eaux de pluie collectées par un axe prioritaire de ruissellement

Préserver, voire favoriser la création de « failles » vertes verticales (masses boisées) qui mettent en lien avec le grand paysage à l'arrière vers l'Ouest, et renvoient à la ligne de crête des Monts d'Or.

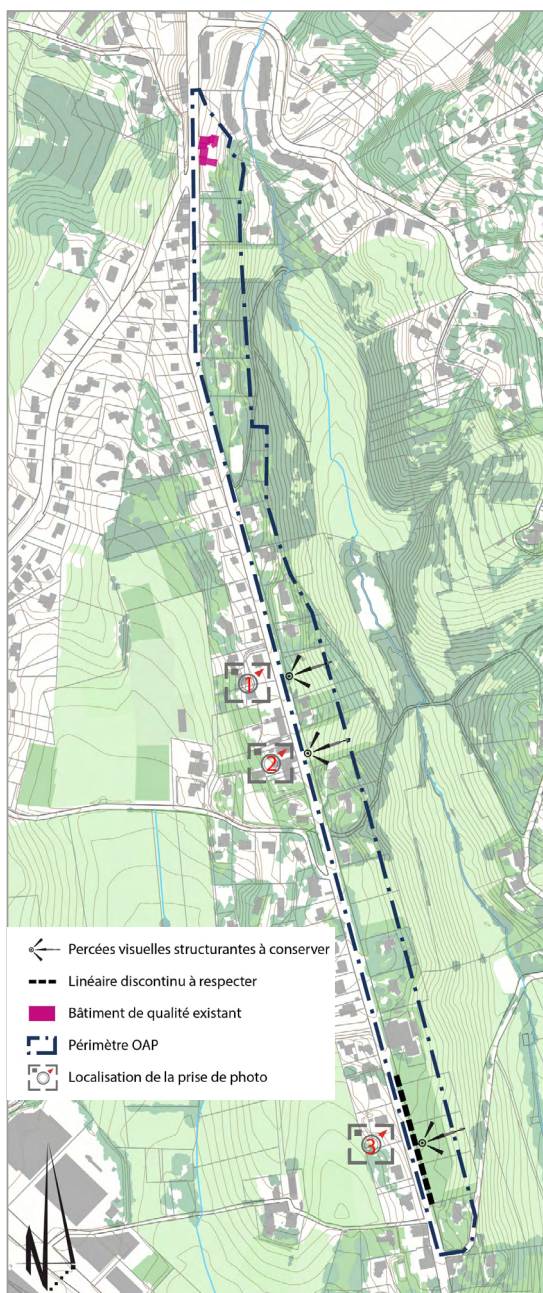
OAP
4

Préservation des vues - Route du Puy d'Or

Objectifs

Préserver les vues remarquables depuis la route du Puy d'Or sur le Mont d'Or et Lyon qui participent du patrimoine paysager de la commune tout en maintenant le caractère résidentiel de la rue. Il s'agit des vues et panoramas perçus par un piéton circulant sur le domaine public.

Principes d'aménagement



- Ménager des discontinuités entre les bâtiments sur le secteur pour garder une lecture de l'arrière-plan naturel.
- Conserver les cônes de vue existants, sur le Mont Verdun au nord et sur la basilique de Fourvière au sud, en maîtrisant l'évolution des constructions ainsi que la densité des végétaux en bordure de voie.



OAP
5

Préservation des vues - Route de Saint-Didier

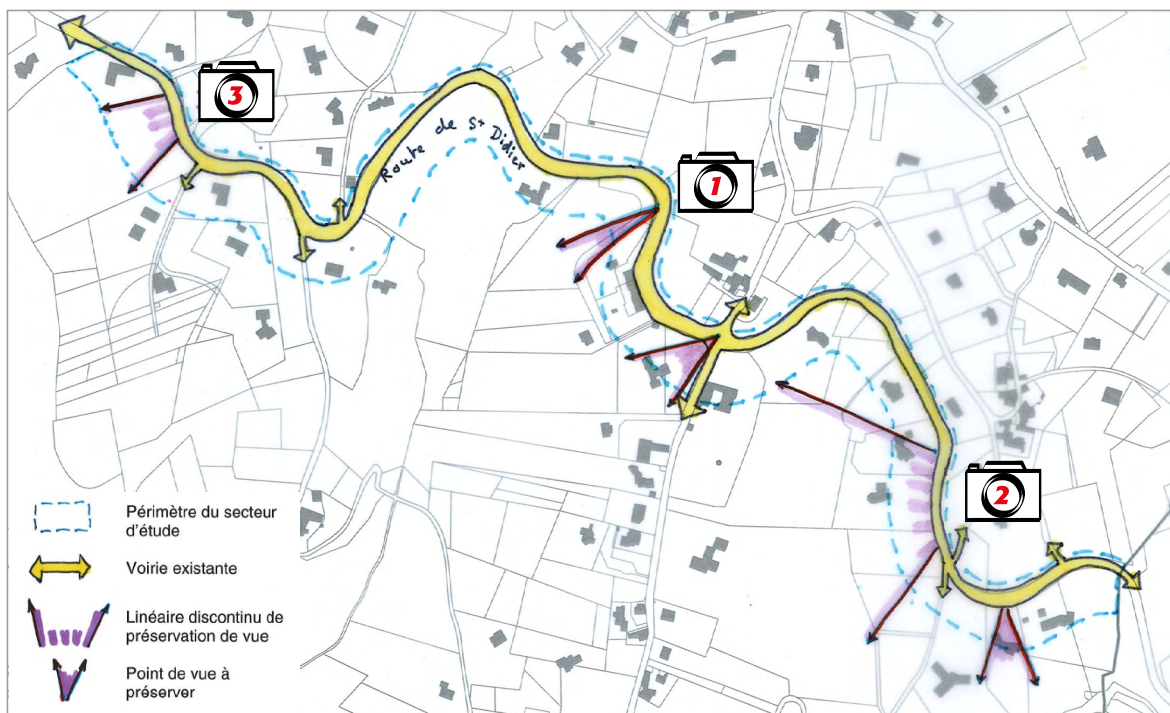
Objectifs

Préserver les vues remarquables depuis la route de Saint-Didier sur les vallons du Petit Paris et de Saint André, qui participent du patrimoine paysager de la commune (il s'agit des vues et panoramas perçus par un piéton circulant sur le domaine public).

Principes d'aménagement

- Ménager des discontinuités entre les bâtiments sur le secteur pour garder une lecture de l'arrière-plan naturel.
- Conserver les cônes de vue existants sur les vallons de Limonest en maîtrisant l'évolution des constructions ainsi que la densité des végétaux en bordure de voie.

Remarque : au regard de la pente en contrebas de la route de Saint-Didier ainsi que des hauteurs autorisées au PLU, les futures constructions ne devraient pas interférer avec les vues à préserver depuis la route.



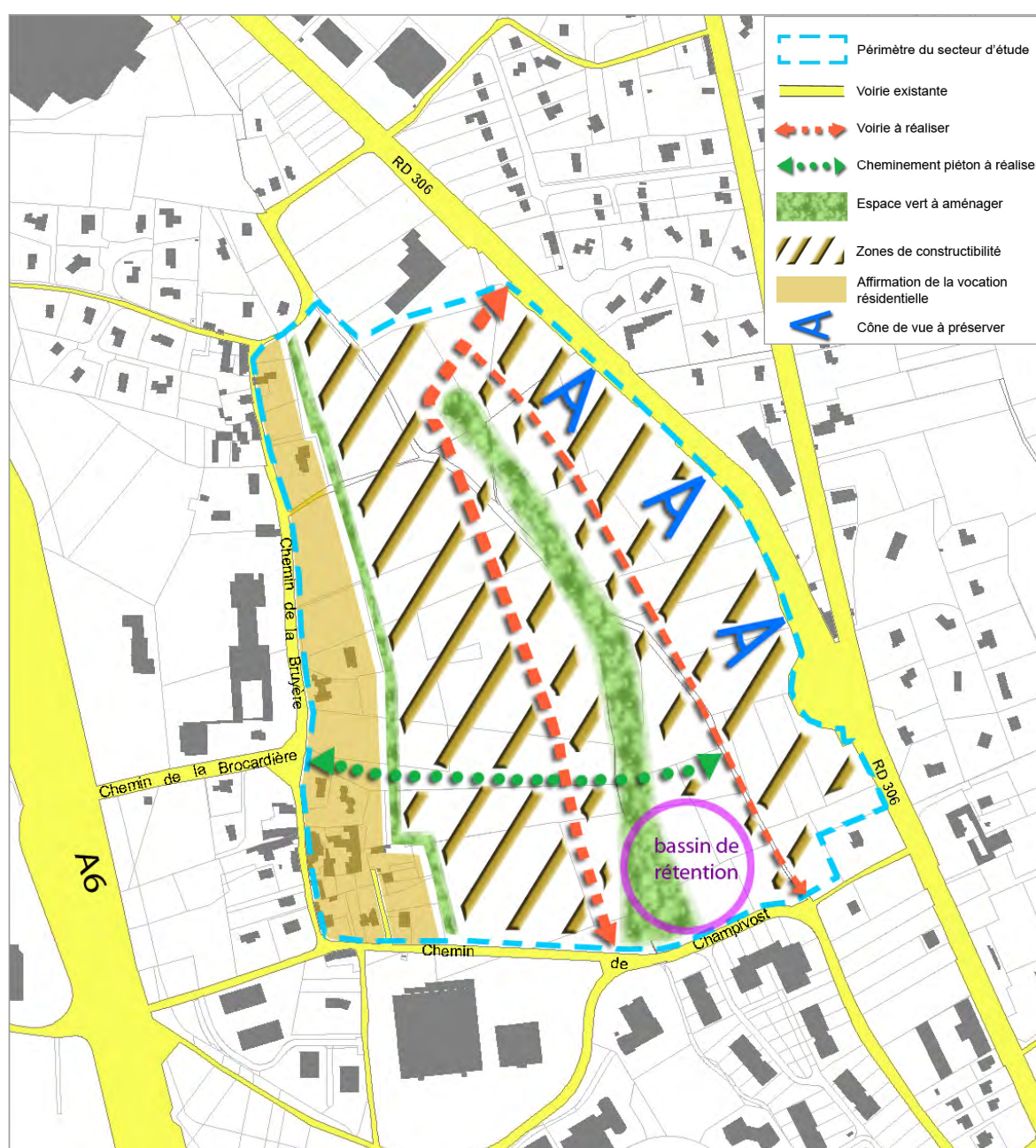
OAP
6

Les Bruyères

Objectifs

Développer une offre d'activités répondant aux besoins du marché, s'inscrivant dans le prolongement de la zone d'activités de Sans Souci, avec une prise en compte de l'environnement et du patrimoine naturel du site.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

- > Permettre l'implantation d'activités économiques, hors commerce de gros, en respectant la topographie naturelle du site :
 - des lots tertiaires (bâtiments de petite taille) de préférence à l'Est en bordure de la RD306, en cohérence avec la pente importante par endroit ;
 - des lots mixtes (bureaux et activités) de préférence à l'Ouest, comprenant des bâtiments de taille plus importante, compatibles avec le relief moins marqué.
- > Les hauteurs de bâtiments devront prendre en compte la topographie du site et préserveront des échappées visuelles sur le milieu humide, notamment à partir de la RD306.
- > Préserver et conforter la vocation résidentielle à l'ouest du secteur :
 - poursuivre une urbanisation de type « hameau » (certaine densification, regroupement des logements autour des lieux de vie...) avec une cohérence entre les différentes opérations ;
 - le bâti sera structuré autour des voies de desserte interne ;
 - veiller à la sécurité des usagers (mutualisation des accès, aménagement de trottoirs...)
- > Valoriser le milieu naturel et la présence du ruisseau, préserver et renforcer les boisements existants sur la coulée verte centrale, et rendre le site accessible aux usagers.
- > Créer un espace tampon végétalisé persistant permettant la séparation entre les activités et la vocation d'habitat résidentiel à l'ouest en prolongement du hameau des Bruyères.
- > Créer un axe structurant nord-sud de desserte de la zone. Ce dernier débouchera au sud en prolongement du chemin des Ormeaux ; l'accès nord se fera sur la RD306. Cet axe sera le support du maillage interne de desserte des lots.
- > Permettre un futur rabattement d'une ligne de transports en commun vers la gare du Jubin, en réservant une emprise foncière débouchant à l'angle du chemin de la Brocardière et du chemin de la Bruyère.
- > Prévoir l'implantation d'un bassin de rétention en partie sud.
- > S'appliquent également sur ce secteur, les prescriptions inscrites aux documents graphiques du PLU.

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

LIMONEST

Surface communale.....

910,34 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	1,18
UCe4	11,84
Mixtes de formes compactes	
URm1	
URm2	6,96
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	4,55
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	13,57
URi2	103,67
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	
UEi2	85,36
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	18,36
UEi	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	12,30
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	5,16
UL	
TOTAL	262,95

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	1,10
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEi	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	
AU3	2,39
TOTAL	3,49

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	269,25
N2	81,92
Zones agricoles	
A1	106,18
A2	186,55
TOTAL	643,90

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	239,69
Espaces Végétalisés à Valoriser	42,17
Plantations sur domaine public	1,66
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	283,52

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	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.