PLAN LOCAL
D'URBANISME
& DE L'HABITAT

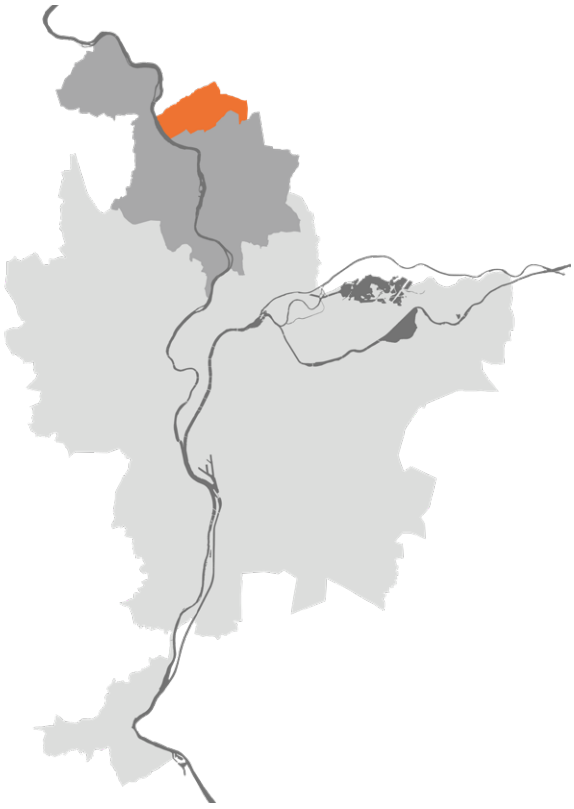
PLU-H

DECLINAISON
COMMUNE

MISE EN COMPATIBILITE N°14
Approbation- 2026

GENAY

C.1. Cahier communal









MÉTROPOLE
GRAND LYON

Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

SOMMAIRE

1. Rapport de présentation 4
Diagnostic général

Articulation entre le bassin de vie et la commune 4

Environnement et cadre de vie 6
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 14

Habitat 15
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 23

Économie 25
PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 30

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ... 32

SYNTHESE 32

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 35

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT 49

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH) 52

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 56

5. Rapport de présentation 72
Tableau des surfaces de zonages

6. Rapport de présentation 74
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

page de gauche

Eléments du diagnostic détaillé
(rapport de présentation)

Orientations
du PADD



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

> Organiser le développement de l'ensemble du territoire en s'appuyant sur les qualités

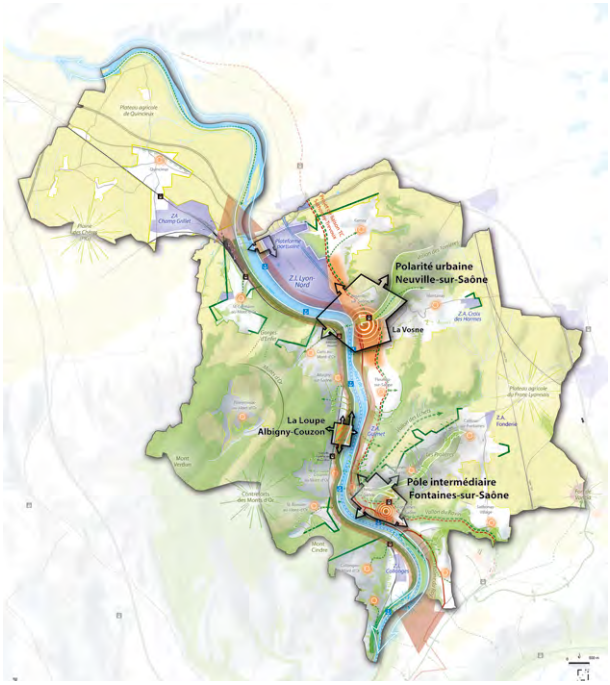
> Recentrer l'organisation urbaine autour des deux pôles urbains existants : Neuville-sur-Saône et Fontaines-sur-Saône

> Concentrer le développement urbain dans les lieux bien desservis par les transports en commun

> Maitriser le développement du territoire en le conditionnant à la présence de critères majeurs :

- une offre de transports en commun,

- la présence de services et d'équipements.



Cf : déclinaison bassin de vie Val de Saône

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

La commune de Genay participe au projet de développement de son bassin de vie par :

- le maintien du dynamisme du centre-bourg ;

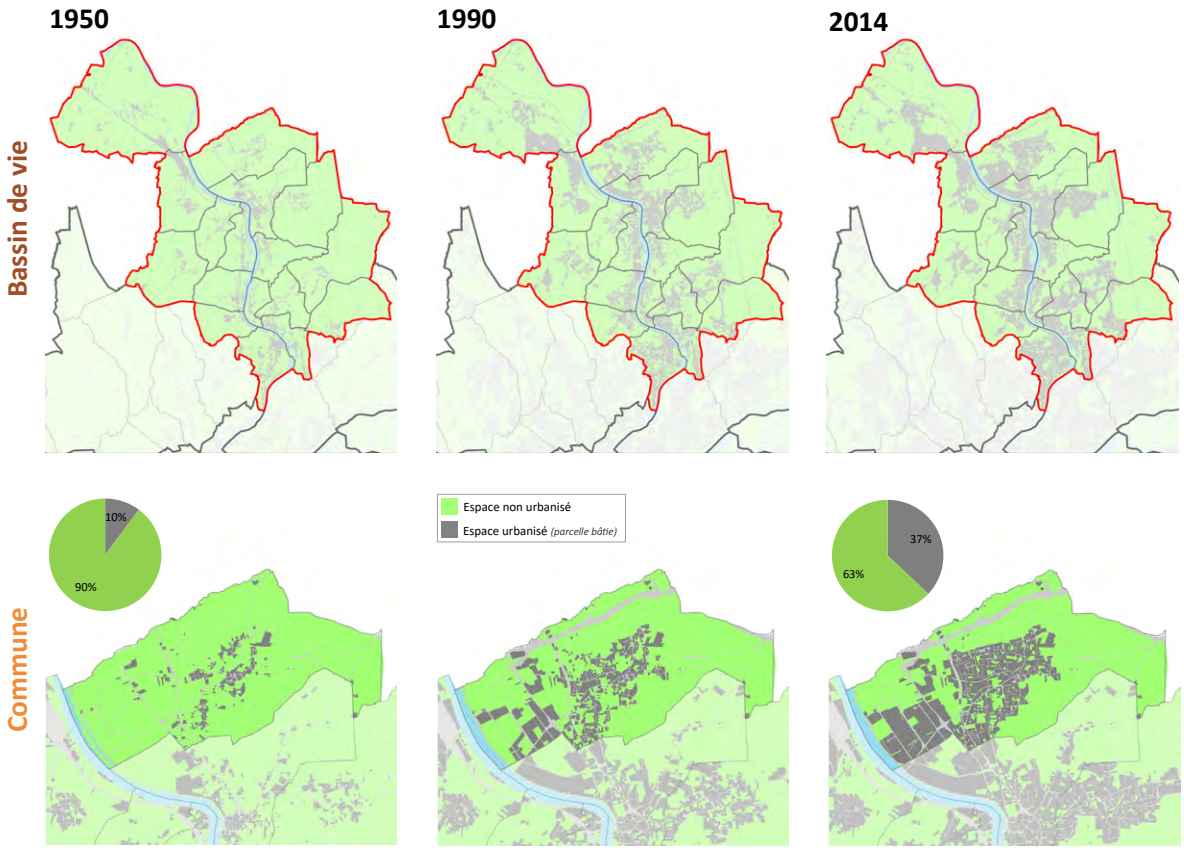
- la valorisation de la trame verte faisant le lien entre des entités naturelles majeures : le plateau agricole et la Saône, liaison verte identifiée au Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) ;

- la consolidation de la polarité urbaine du bassin de vie de Neuville-sur-Saône ;

- le pérennisation et le développement de l'attractivité de la zone industrielle (ZI) Lyon-nord ;

- la préservation des possibles quant à l'implantation à long terme d'une plateforme multimodale identifiée au Scot.

Consommation de l'espace



1950

Les 1350 habitants de Genay vivent à l'écart des bords de Saône loin des risques d'inondation. L'organisation des hameaux imbriqués dans le tissu agricole est très visible à cette époque.

1990

Depuis 1950, la population a triplé et les zones urbanisées ont doublé. A l'ouest de la voie ferrée, l'actuelle ZI Lyon-nord a continué son développement, après les premières implantations en 1967. L'autoroute A46 a été construite dans les années 1980.

2010

Sur la période écoulée, la ZI a poursuivi son urbanisation et l'extension pavillonnaire, le long de la voie ferrée et dans le vallon du Buyat, a comblé les interstices entre les hameaux.

De 1950 à nos jours, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 10 à 37% du territoire communal urbanisé. Ce phénomène est similaire sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise. Cette dynamique d'étalement urbain s'est faite au détriment de l'organisation urbaine en hameaux ainsi que des terres agricoles.

Or, depuis les années 2000, la Métropole de Lyon et la commune portent l'ambition de poursuivre le développement urbain sous une autre forme, privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation d'un équilibre entre milieux urbains et naturels et de respecter l'identité communale.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

La commune de Genay est située dans le Franc Lyonnais à l'extrême nord de l'agglomération lyonnaise. Elle couvre un territoire varié qui s'étend sur trois unités de paysage : le plateau, le vallon et ses coteaux, la plaine.

Le territoire communal s'organise de part et d'autre de l'ancienne ligne ferroviaire Sathonay-Trévoux. A l'est, se répartissent les secteurs résidentiels, le centre-bourg et les cinq hameaux caractéristiques de la commune alors que les espaces à vocation économique de la zone industrielle Lyon-nord se situent à l'ouest. La route de Trévoux qui les traverse pâtit d'une image assez dégradée.

Plus de la moitié du territoire est couvert par des espaces naturels et agricoles structurants de l'armature verte du Schéma de cohérence territoriale (Scot).

Genay est desservie par l'autoroute A46 au nord, une ligne de bus structurante, la ligne 43 qui relie la commune à Lyon-Vaise. Elle compte également cinq aires de co-voiturage et un port de plaisance, avec une capacité de 50 anneaux.

Contraintes et ressources du territoire

Un relief marqué

La diversité du paysage de Genay provoque une diversité de risques naturels. En effet, à l'est, le plateau agricole génère des risques de ruissellement et, plus ponctuellement, sur les parties les plus escarpées des risques de mouvements de terrain.

Des risques liés à l'eau

La plaine alluviale à l'est de la commune, est impactée par la présence proche de la Saône et ses risques d'inondation. Sur son extrémité nord est inscrit un périmètre de protection des champs captants de Port Masson à Massieux.

Des nuisances liées aux infrastructures

La route de Trévoux et surtout l'A46 engendrent des nuisances sonores.

Des risques technologiques

Le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de BASF/COATEX, approuvé par le Préfet le 10 novembre 2014, concerne les communes de Genay, Neuville-sur-Saône, Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Curis-au-Mont d'Or.

Servitude d'utilité publique (PM3) qui s'impose au PLU, ce PPRT délimite, autour des sites industriels concernés, des zones au sein desquelles il combine le cas échéant : la maîtrise de l'urbanisation future, l'obligation de dispositions constructives adaptées pour tout nouveau projet, la prescription ou la restriction d'usages, des mesures de réduction de la vulnérabilité s'appliquant aux biens existants (prescriptions de travaux de protection pour les logements existants).

Pour les autres sites industriels à risques hors PPRT :
- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement ayant fait l'objet d'un porter à connaissance de l'État, le PLU-H définit dans son règlement les règles d'urbanisme qui s'imposent.

- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement ayant fait l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (PM2) instituées par arrêtés préfectoraux, les annexes du PLU-H contiennent les règlements de ces servitudes.

Des richesses naturelles et agricoles

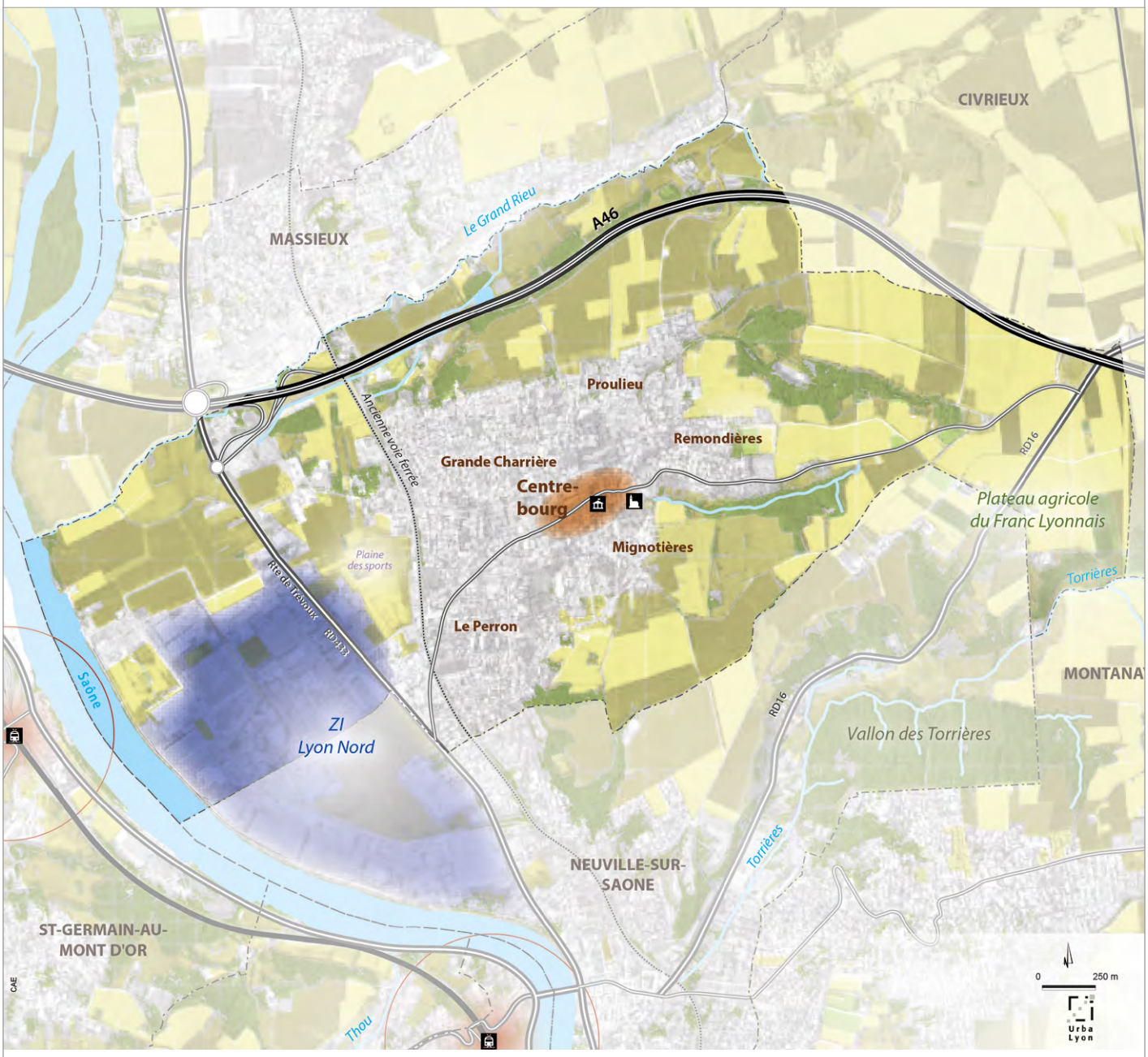
La commune compte également des ressources agricoles et naturelles remarquables :

- des terres agricoles, avec de beaux tènements, présentent un fort potentiel agronomique ;

- la zone naturelle d'intérêt écologique de la Saône, un milieu humide remarquable vers le port de plaisance.

Ces espaces agricoles et naturels sont pour certains préservés de l'urbanisation par un périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Péri-urbains (PENAP).

Organisation du territoire communal



LEGENDE

VOCATION

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

ELEMENTS STRUCTURANTS

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

ELEMENTS REPERES

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

Formes urbaines et espaces non bâtis

Un écrin agricole

Grande étendue paysagère dédiée à l'agriculture céréalière, le plateau du Franc Lyonnais domine le Val de Saône et offre des points de vue exceptionnels sur les Monts d'Or. Sa proximité avec les hameaux est un élément fort de l'identité communale.

Des tissus anciens

Les tissus anciens des hameaux historiques se composent principalement de corps de fermes. Ils se répartissent autour du vallon du Buyat, depuis le plateau à la Saône qui descend l'ancien tracé du ruisseau du même nom recouvert par l'ex-RD142.

Ils sont plus ou moins lisibles :

- les hameaux au tissu compact ancien homogène : le Plâtre du centre-bourg, le Perron au sud, la Grande Charrière au nord et le Mollard, isolé, à proximité de l'autoroute ;

- les hameaux en perte d'homogénéité : Proulieu au nord-est, les Remondières à l'est et les Mignotières au sud-est.

Le centre-bourg, organisé autour des voies de communication historiques, est reconnaissable à sa composition compacte et imbriquée où le bâti orienté sur rue donne à voir des coeurs de parcelles végétalisés.

Quelques grandes propriétés

Des grandes propriétés existent sur la commune. Deux d'entre elles ont été loties par des résidences d'immeubles collectifs, rue des Cèdres et rue de la Gare. Grâce à la préservation des anciens parcs arborés, ces résidences offrent une ambiance paysagère soutenue et agréable.

Le château de Rancé et son parc ont été reconvertis en logements et en parc public, espace apprécié des ganathains.

De rares tissus collectifs

Deux poches d'habitat collectif encadrent le centre-bourg au nord sur la route de Saint-André de Corcy et au sud, rue des Ecoles.

Une urbanisation extensive plus récente

Autour du centre ancien et le long des voies de desserte, est apparue une forme urbaine plus lâche, composée de tissus pavillonnaires.

Des tissus économiques

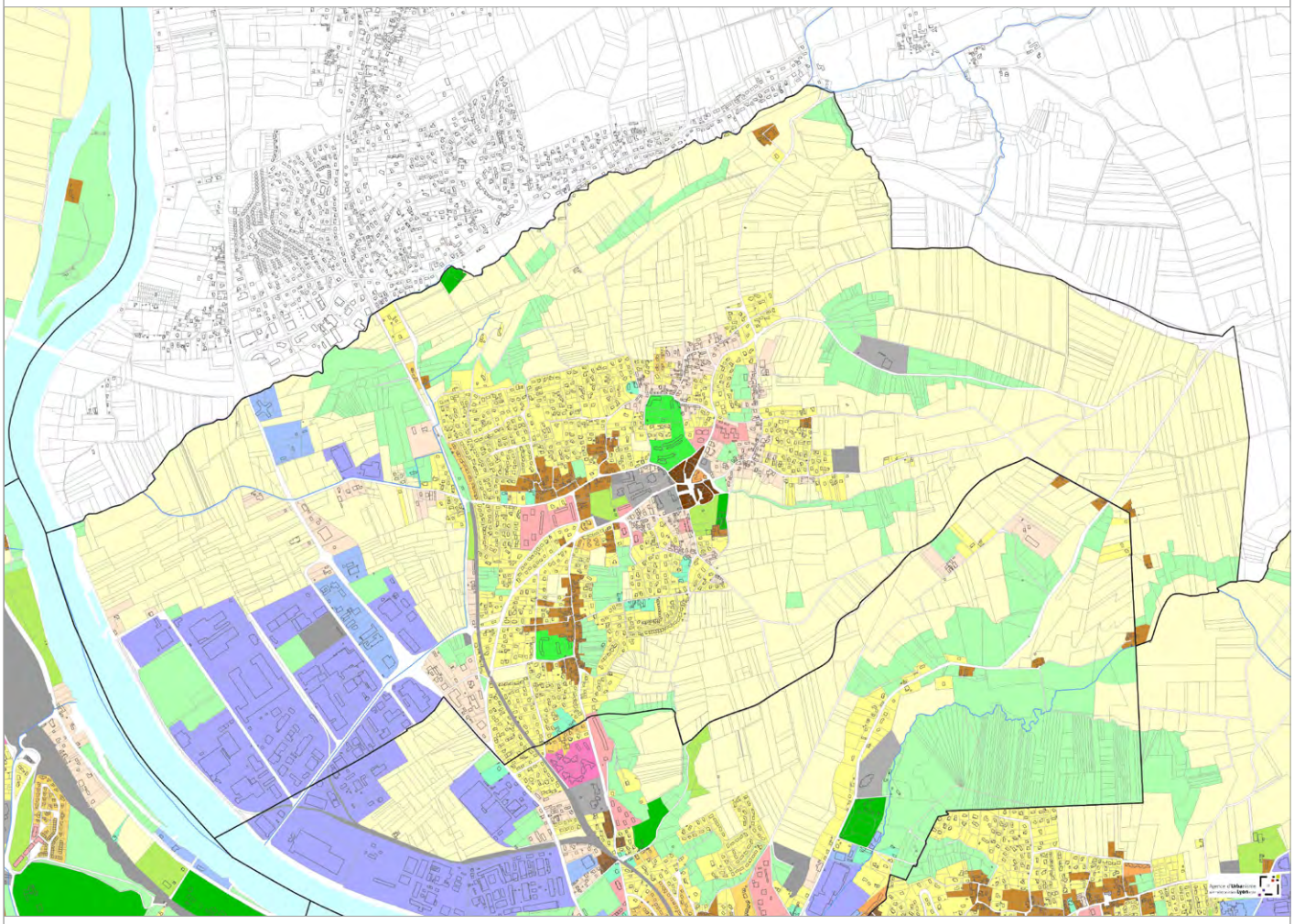
Les activités industrielles et productives de la ZI Lyon-nord se sont implantées sur d'anciennes terres agricoles, en bord de Saône.

D'autres activités économiques composites s'étirent le long de la route de Trévoux en direction de Massieux.

Encart de 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 spatial d'un espace. (R.Brunet, les mots de la géographie)

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle
- Tissu historique imbriqué
- Tissu historique de faubourg
- Tissu développé en ilot 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

Des grandes entités naturelles qui encerclent la commune

Le plateau agricole vient border la commune à l'est. L'activité agricole est intrinsèquement liée à l'identité de la commune.

Le vallon et ses côteaux, surtout présents à l'est, rythment le paysage agricole.

Des espaces de transition entre le plateau agricole des Dombes et le Val de Saône ménagent des vues sur le Val de Saône et entre les hameaux. Des limites franches entre la nature et l'urbain créent un effet de lisière. Des sentiers et des principes de continuité verte permettent d'entretenir un rapport proche au grand paysage.

Une corrélation entre paysage naturel et urbain

Un réseau d'espaces publics et privés produisent une ambiance végétalisée sur la commune que les jeux de co-visibilités liés au relief accentuent. A l'est du château de Rancé, une rupture nette de l'urbanisation amène le paysage agricole à portée du bourg. Des circuits pédestres permettent la découverte du patrimoine naturel. Des cheminements modes doux sur le chemin des Charmes et le chemin des Ecoles, notamment constituent un maillage secondaire lié à la nature. La qualité paysagère est accentuée par la présence de secteurs résidentiels alliant paysage bâti et naturel. La présence de végétation dans les espaces privatifs, visible depuis l'espace public, participe également à l'ambiance paysagère générale.

Une commune caractérisée par son chapelet de hameaux

Genay, à travers son patrimoine rural, a gardé les traces de son histoire de première capitale du Franc Lyonnais et de son appartenance passée à l'Ain. La tour du Fortin et le pilori vers la mairie en sont aujourd'hui des témoins.

Un chapelet de six hameaux s'organise autour du hameau principal du Plâtre.

Certains ont gardé une cohérence et une lisibilité de la forme historique.

- Le Plâtre : Ce hameau constitue le centre-bourg actuel de la commune. Fortifié autour d'un poype, marquant la véritable centralité, il se caractérise par sa forme concentrique, caractéristique d'un site de défense.

- Le Perron : Etiré le long de la route allant de Neuville à Massieux, c'est un village-rue. Son territoire est plat, ce qui accentue significativement l'impression d'un hameau rectiligne.

- La Grande Charrière : L'implantation en grappe le caractérise. Le développement urbain a suivi la sinuosité de la rue de la grande charrière, par un habitat aggloméré autour de la voie et aménageant un petit espace au bout de la rue.

Les autres hameaux sont plutôt "malmenés" par les extensions pavillonnaires, bien qu'ils conservent tout de même des caractéristiques sur lesquelles s'appuyer :

- Les Remondières : Le hameau se définit par son implantation rectiligne nord-sud de la route Saint André de Corcy à la rue de la grande Verchère.

- Proulieu : En limite de plateau, il domine le vallon du ruisseau du Buyat (recouvert par la route de Saint André de Corcy) en s'appuyant sur les courbes de niveaux et s'ouvre sur le paysage du Val de Saône.

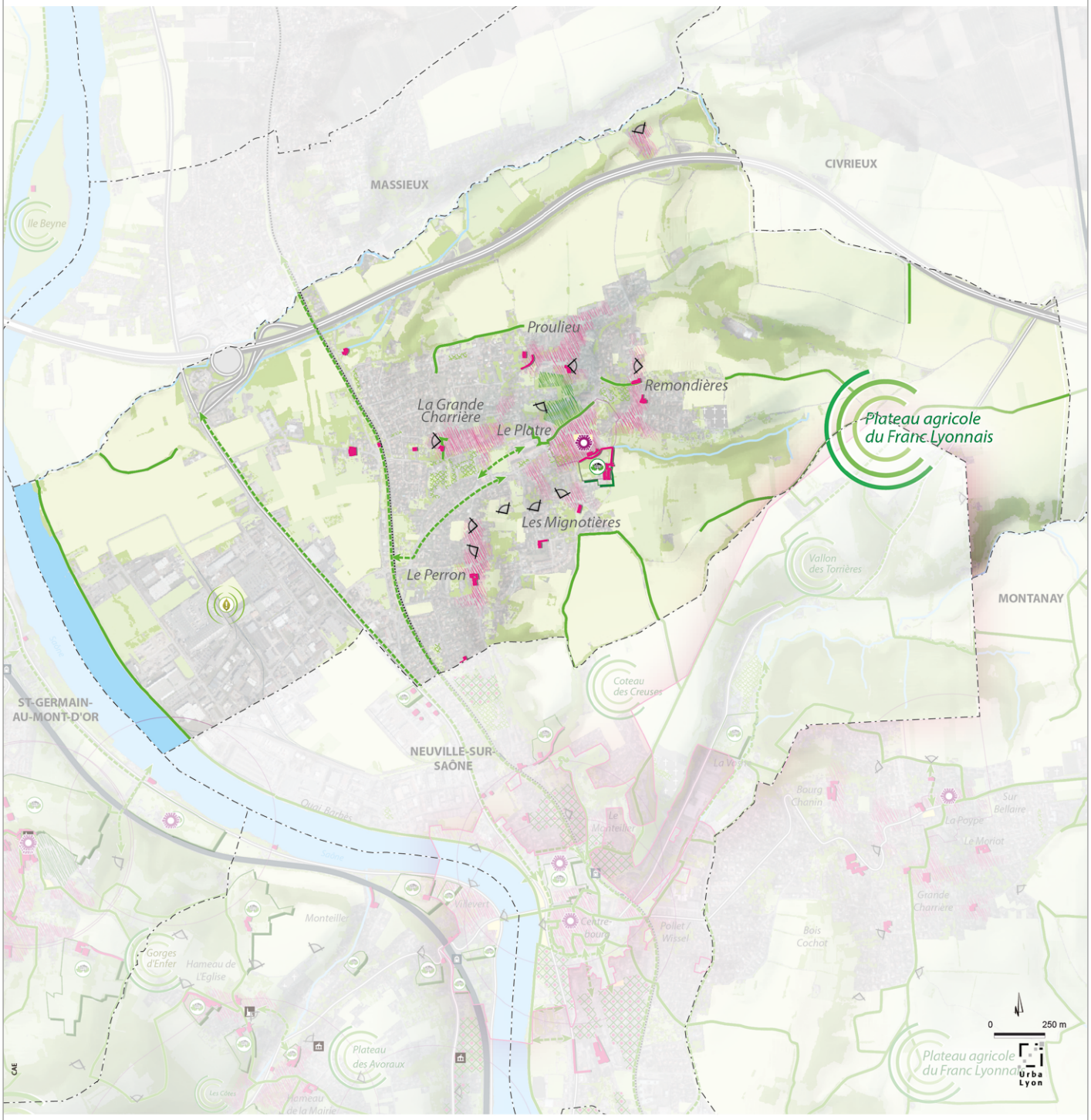
- Les Mignotières : Ce hameau a une configuration un peu particulière composée de plusieurs noyaux.

Tous ces hameaux possèdent une forte identité rurale, et fondent un paysage urbain structuré par de hauts murs en pisé et ponctués d'éléments de patrimoine vernaculaire (lavoir, puits, croix de chemin…).

Des maisons de maître (alliance du paysage bâti et végétal) constituent des repères visuels qui marquent le paysage urbain et participent à la qualité du tissu : château de Rancé, propriété du marchand Borduas, clos du sieur Dalmais, maison Futin, propriété Mauriat, des maisons des champs…

Des éléments bâtis d'architecture vernaculaire contribuent à l'identité de la commune (Fortin, tour du Fortin et ses remparts, mairie, pilori, ancienne gare, Moulin France, lavoir, four à pain, croix de chemin, puits…).

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

Secteurs potentiels du développement

Orienter le développement sur les secteurs les plus appropriés

A court-moyen terme, le développement de la commune est à organiser en priorité dans son enveloppe urbaine existante :

- Le centre-bourg (hameau principal du Plâtre) offre des potentiels de renouvellement urbain de part et d'autre de la rue des Ecoles au sud des équipements communaux et jusqu'au carrefour entre la route de Neuville et la rue des Cèdres.

- Le secteur de la Roue, au sud de la commune, la commune peut accueillir un développemement résidentiel offrant des formes individuelles à intermédiaires.

Certains hameaux offrent des potentiels résiduels de construction, comme Proulieu et les Remondières.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 470 à 560 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 de 181 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Maintenir l'enveloppe urbaine des quartiers résidentiels

Les quartiers d'habitat pavillonnaire, contraints par la géographie du terrioire, tendent à conserver leur empreinte actuelle et les qualités de chaque quartier, dans une dynamique de développement très mesurée.

Tout développement doit prendre en compte et respecter le patrimoine naturel, par une définition des limites de l'enveloppe urbaine, afin de ne pas altérer les espaces naturels et agricoles par une urbanisation expansive.

Pérenniser et conforter l'attractivité économique ganathaine

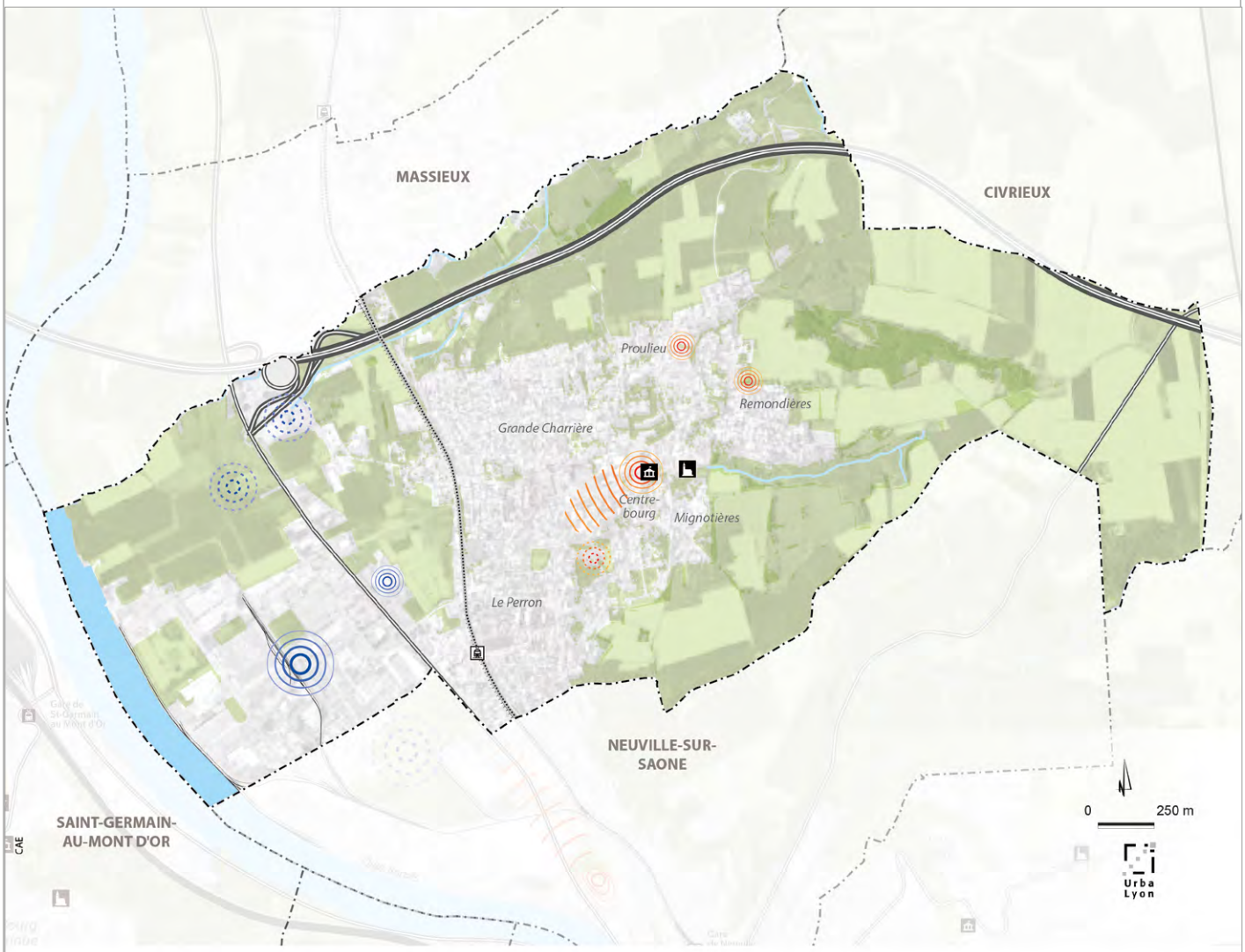
La zone industrielle Lyon-nord possède un potentiel de développement en extension sur deux secteurs distincts :

- les Malandières/En Eque Passe (environ 16 hectares), site à vocation commerciale, contraint par les risques d'inondation de la Saône ;

- la Richassière, à vocation mixte (activités productives artisanales principalement).

Une densification résiduelle est également possible sur les secteurs déja construits de la ZI et le long de l'axe de la route de Trévoux.

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 à toutes les échelles
- La valorisation du patrimoine bâti et paysager d'une grande diversité sur la commune afin de veiller à préserver l'identité ganathaine
- La maîtrise du développement en priorité dans l'enveloppe urbaine existante et les quartiers constitués
- La requalification de l'image de la route de Trévoux en situation d'entrée nord d'agglomération
- L'accompagnement du développement par une offre de mobilité complémentaire à la voiture, structurée autour des transports en commun urbains
- La prise en compte des risques naturels et technologiques qui imposent des précautions d'urbanisation

Habitat

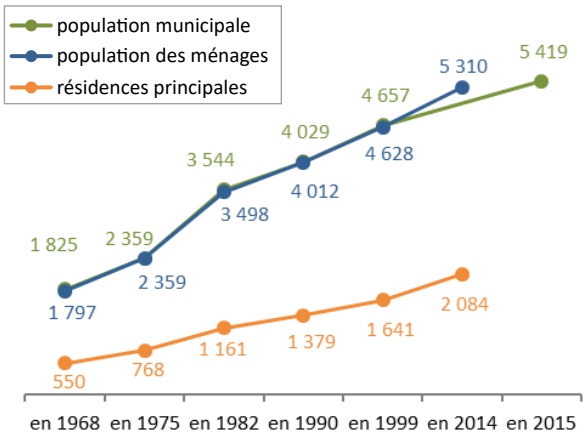
Dynamiques sociodémographiques

762 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de +0,95% sur la période 1999-2015 (gain de 48 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance résulte d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs** (respectivement +0,8% et +0,1%).

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 1er janvier 2018

Population municipale 2015	**5 419 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 762 habitants*

Part des Ganathains sur la population de Val de Saône :

En 1999 : 10,1% En 2015 : 10,2%

Soit une hausse de de 0,1 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 1er janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1er juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1er 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 très forte augmentation du nombre de retraités

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 25,3% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont 461 de plus qu'en 1999 et **leur part a gagné près de 9 points comparé à 1999.**

Les autres catégories ayant vu leur part augmenter sont les cadres et professions intellectuelles supérieures (+183 personnes ; +3,4 points), les artisans commerçants et chefs d'entreprises (+108 personnes ; + 2 points).

Les autres catégories ont, en revanche, vu leur part baisser : les professions intermédiaires (+65 personnes ; -0,7 points), les employés (+59 personnes ; -1,1 points) et les ouvriers (-104 personnes ; -4,9 points).

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 196 de moins 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	0,2%	0,2%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	4,2%	6,2%	2,0
Cadres, Prof. intel. sup.	7,4%	10,8%	3,4
Prof. intermédiaires	16,2%	15,5%	-0,7
Employés	18,0%	16,9%	-1,1
Ouvriers	17,0%	12,1%	-4,9
Retraités	16,3%	25,3%	8,9
Autres sans activité prof.	20,6%	12,9%	-7,7
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu inférieurs au bassin de vie

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 22 413 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) mais inférieur à la valeur estimée pour le bassin de vie (24 300 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 7,1%contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

Remarque : la médiane estimée pour le bassin de vie a été calculée comme suit : revenus 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 calculé 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.

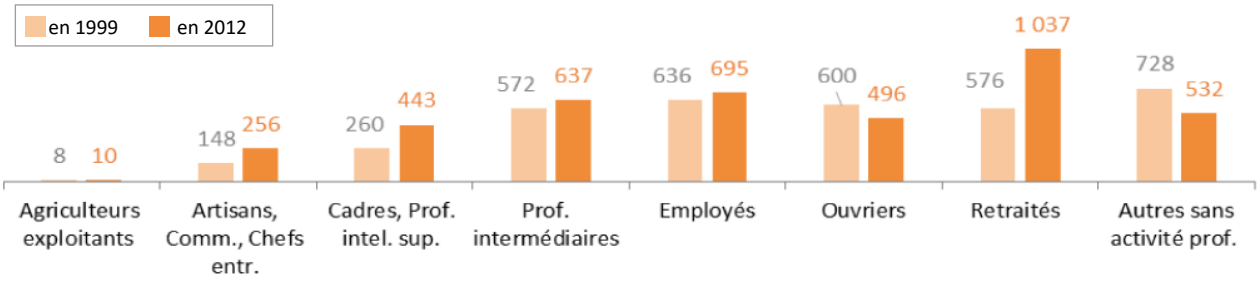
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

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 mariniers, 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



45% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tend à diminuer au profit des couples sans enfant et des personnes seules

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 45,3% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (43,0%) et à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, **même si cette part est forte, elle a perdu 11 points comparé à 1999.**

Les couples sans enfant concernent 29,3% des ménages et ils sont 210 de plus qu'en 1999. Les personnes seules représentent 23,9% des ménages et elles sont 177 de plus.

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (33,9% ont un enfant et 47,3% sont des familles avec 2 enfants). Leurs parts diffèrent de celles constatées à l'échelle du bassin de vie (39,0% et 42,5%).

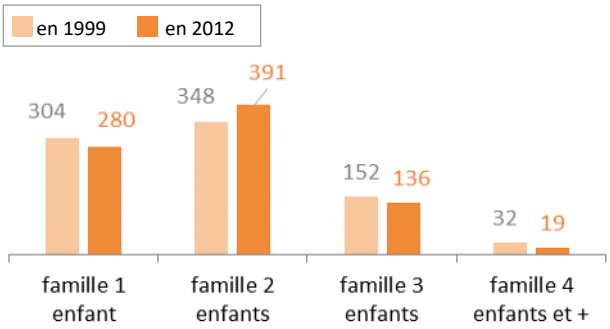
L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,82 personnes par ménage
En 2012	2,55 personnes par ménage

Population des ménages 2012	5 171 habitants
Nombre de ménages en 2012	2 029 ménages
Nombre de logements 2012	2 133 logements

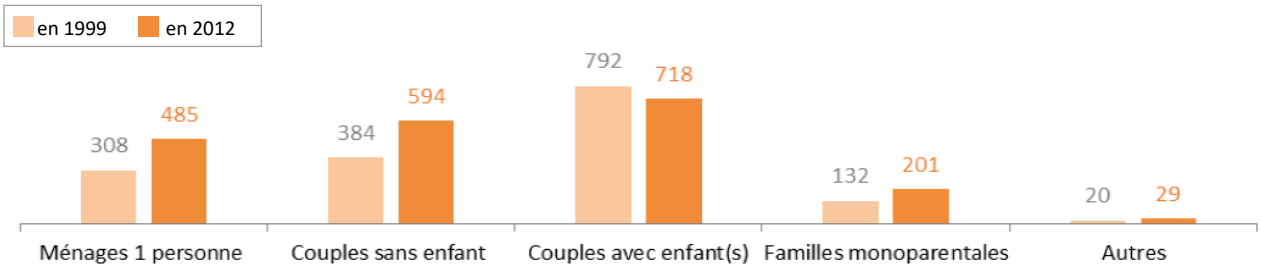
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	18,8%	23,9%	5,1
Couples sans enfant	23,5%	29,3%	5,8
Couples avec enfant(s)	48,4%	35,4%	-13,0
Familles monoparentales	8,1%	9,9%	1,8
Autres	1,2%	1,4%	0,2
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	36,4%	33,9%	-2,4
famille 2 enfants	41,6%	47,3%	5,7
famille 3 enfants	18,2%	16,5%	-1,7
famille 4 enfants et +	3,8%	2,2%	-1,6
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Un vieillissement à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 1,9 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,7.

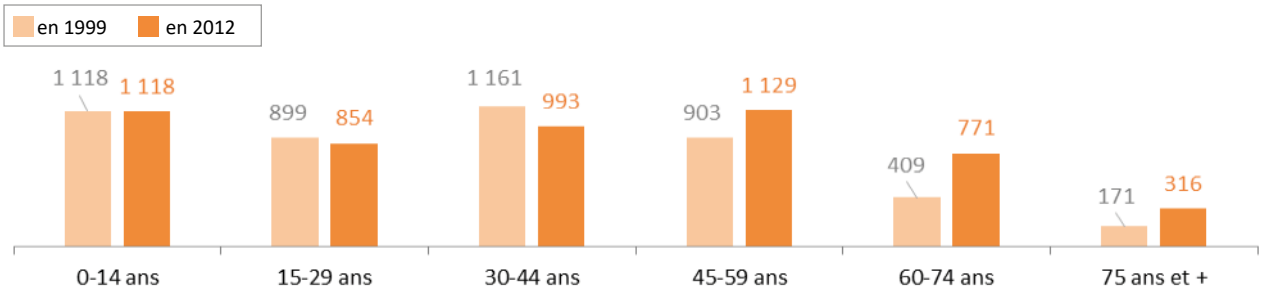
Les moins de 30 ans représentent 38,1% de la population de la commune, ils sont 45 de moins qu'en 1999 et leur part a baissé de 5,2 points.

Les 30-44 ans sont aussi moins nombreux (-168 personnes). Ils ne pèsent plus que 19,2% en 2012 contre 24,9% en 1999.

A contrario, les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : + 362 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 145 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 12,5% en 1999 à 21,0% en 2012.

Les 45-59 ans ont également connu une augmentation de leur effectif (+ 226 personnes). Leur part a gagné 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	24,0%	21,6%	-2,4
15-29 ans	19,3%	16,5%	-2,8
30-44 ans	24,9%	19,2%	-5,7
45-59 ans	19,4%	21,8%	2,4
60-74 ans	8,8%	14,9%	6,1
75 ans et +	3,7%	6,1%	2,4
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 dont la part augmente

62,0% des ménages sont propriétaires de leur logement, part inférieure à celle du bassin de vie (63,9%) mais supérieure à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a gagné près de 2 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 272 de plus qu'en 1999.

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

Des ménages locataires un peu plus nombreux mais dont la part baisse légèrement

36,7% des ménages sont locataires : 19,9% sont locataires du parc privé (-1,4 points entre 1999 et 2012) et 16,8% sont locataires du parc HLM (+0,8 points). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+54 locataires du parc privé et 78 locataires du parc HLM de plus entre 1999 et 2012).

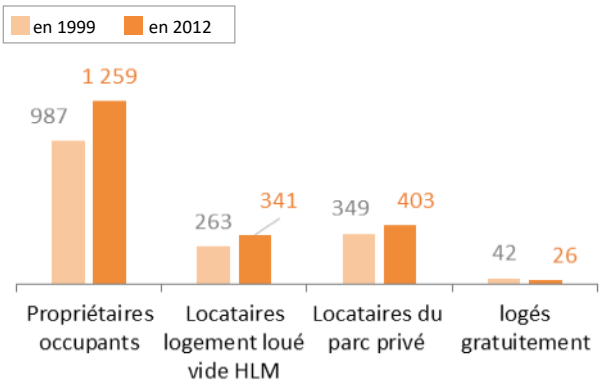
Le taux de pauvreté des locataires de la commune est de 14,4%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui est de 24,6%.

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 : 17,8%).

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	60,1%	62,0%	1,9
Locataires logement loué vide HLM	16,0%	16,8%	0,8
locataires du parc privé	21,3%	19,9%	-1,4
logés gratuitement	2,6%	1,3%	-1,3
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 majoritairement individuel

En 2012, 38% des ménages de Genay vivent en appartement. Cette part est inférieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (42%).

Ce parc collectif propose une offre diversifiée en taille : 39,2% de T4 et + (39,9% à l'échelle du bassin de vie), 39,8% de T3 (36,4% à l'échelle du bassin de vie) et 20,9% de T1-T2 (23,7% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

37% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

36,7% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 820 logements dont 55% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Une construction neuve dynamique mêlant individuel et collectif

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 18,3% (contre 16,2% pour le Val de Saône et 15,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 26 logements par an, 12% étant en collectif (résidences comprises).

Depuis, ce rythme a légèrement augmenté pour atteindre 36 logements par an entre 2010 et 2014 dont 52% en collectif.

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

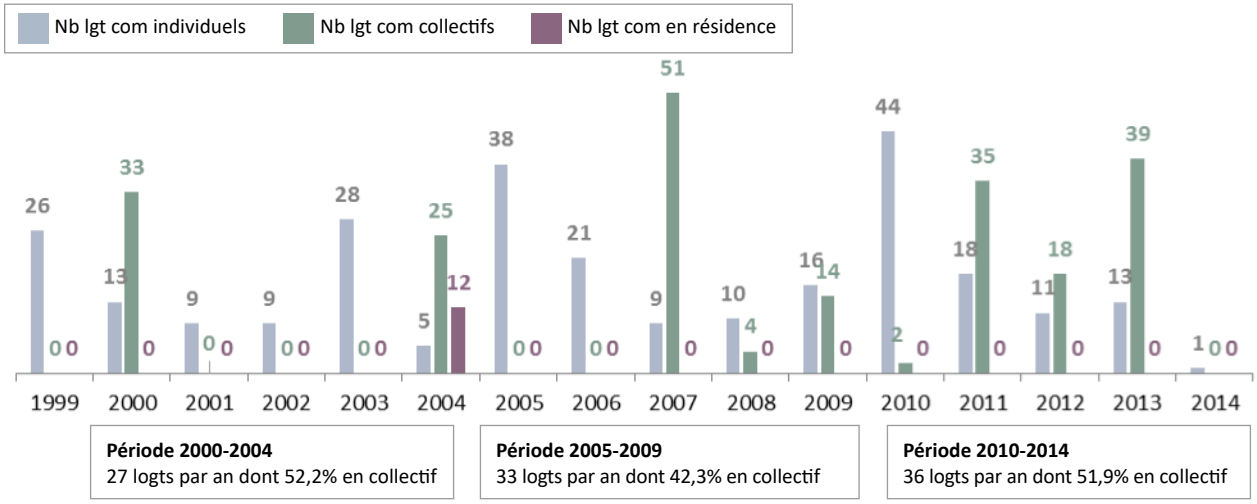
En moyenne 32 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 1 logements par an,
- de compenser la perte de 2 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 13 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,82 en 1999 à 2,55 en 2012),
- d'accueillir 16 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 42 habitants par an.

A noter que, sur la même période, le taux de logements vacants est passé de 3,8% en 1999 à 4,2% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et de résidences secondaires est passé de 1,6% à 0,6%.

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)



Période 2000-2004
27 logts par an dont 52,2% en collectif

Période 2005-2009
33 logts par an dont 42,3% en collectif

Période 2010-2014
36 logts par an dont 51,9% en collectif

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	4 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.

Le marché de l'occasion : des prix en hausse en individuel et en collectif

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 83 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 7,5% des ventes du bassin de vie. 51% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (341 244 €) était inférieur à celui du bassin de vie (357 436 €) et de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une hausse de +26,0% (+2,4% pour le bassin de vie et –1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 496 €/m²) était vendu à un prix moyen similaire à celui du bassin de vie (2 408 €/m²) mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une hausse de +10,6% (-4,2% pour le bassin de vie et –3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **80% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²** et 20% entre 2 800 et 3 600€/m². Aucun logement n'a été vendu à plus de 3 600€/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

Avec 17,8% (taux 2017) de logements sociaux, Genay est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social en augmentation

Avec 389 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif de Genay représente 10,6% de celui du Val de Saône.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 48 logements mais la part du parc social est restée globalement stable (17,8% en 2017 contre 17,9% en 2008), en raison du développement du parc privé dans le même temps.

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 158 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

148 ménages demandent un logement social à Genay

Au 31 décembre 2017, 69 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 148 demandeurs souhaitent Genay comme premier choix. 47% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 4,8, soit **près de 5 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf** (indice supérieur à celui du Val de Saône (3,6) mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 10,1% contre 9,8% 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

42% des logements sociaux sont des T4 ou plus

En 2017, les T4 et plus (41,8% des logements sociaux) sont surreprésentés comparés au bassin de vie (39,8% de T4 et +) et à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

Les petits logements (T1 et T2) totalisent 18,8% du parc social, taux proche du bassin de vie (18,7%), contre 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

En moyenne 5 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 47 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 5% de la production du Val de Saône.

5 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 64% en PLUS, 23% en PLAI et 13% en PLS. 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 (hors foyers).

Par ailleurs, l'accession sociale n'a concerné aucun logement au total sur les 7 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 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	3 664
Actifs ayant un emploi	2 395
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,5

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune plutôt attractive économiquement

Plus d'un emploi pour un actif

Selon le recensement de 2014, Genay compte 3 664 emplois, soit 23% des emplois du Val de Saône. La commune compte 1,5 emploi pour un actif. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 à l'échelle de la Métropole de Lyon.

278 demandeurs d'emploi fin 2014

Fin 2014, on dénombre 278 demandeurs d'emploi à Genay. Cela représente près de 10% des demandeurs d'emploi du bassin de vie du Val de Saône. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 46%. Cette hausse est nettement supérieure à celle constatée à l'échelle de la conférence (+39%) ou de la Métropole de Lyon (+38%).

La moitié des emplois occupés par des actifs habitant hors de la Métropole

480 actifs vivent et travaillent à Genay, ce qui représente 16% des emplois de la commune et 26% des actifs résidents. Près de la moitié des emplois sont occupés par des actifs habitant en dehors de la Métropole ; tandis que quatre actifs de la commune sur dix travaillent dans le reste de l'agglomération.

D'où viennent les actifs venant travailler à Genay

De la commune	615	16%
Du reste du bassin de vie *(hors commune)*	537	14%
Du reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	887	23%
De l'extérieur de la Métropole	1 778	47%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Genay

Dans la commune	615	26%
Dans reste du bassin de vie *(hors commune)*	362	15%
Dans reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	973	41%
A l'extérieur de la Métropole	426	18%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Des fonctions métropolitaines surreprésentées par rapport au bassin de vie

27% des emplois dans les fonctions métropolitaines

Les fonctions métropolitaines sont légèrement surreprésentées sur la commune par rapport au Val de Saône (27% des emplois de Genay, 23% des emplois de la conférence). La majorité des emplois métropolitains sont des emplois de gestion (52%). La commune abrite également des emplois dans le commerce interentreprises, la conception-recherche et les prestations intellectuelles.

Un quart des emplois dans les fonctions de production

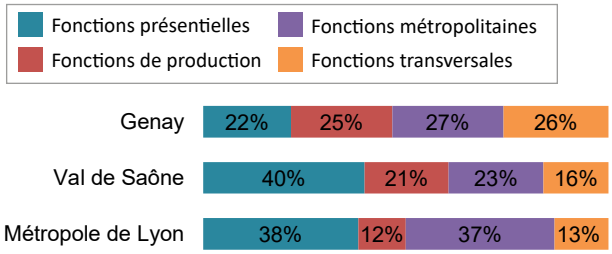
Les fonctions de production concrète représentent un quart des emplois totaux de la commune. Il s'agit principalement d'emplois dans la fabrication et le BTP.

Les fonctions transversales surreprésentées

Les fonctions transversales concentrent un quart des emplois de Genay. Ces fonctions sont surreprésentées sur la commune puisqu'elles ne représentent que 16% des emplois du bassin de vie. Sept emplois sur dix dans ces fonctions sont des emplois dans le transport et la logistique.

A l'inverse, les fonctions présentielles, qui représentent 22% des emplois, sont sous-représentées sur la commune par rapport au bassin de vie (40%) ou la Métropole de Lyon (38%).

Part des grandes fonctions économiques en 2014
Source : INSEE



L'industrie au cœur de l'économie ganathaine

A Genay, sur la période 2009-2014, l'ensemble des secteurs d'activité enregistre une croissance d'emploi.

Une commune encore très industrielle

Avec 1 086 emplois salariés privés en 2014, soit deux tiers des emplois, le secteur industriel est le principal employeur de la commune. Trois domaines se distinguent : l'industrie chimique qui concentre près d'un tiers des emplois industriels de Genay (BASF Agri-Production, Coatex) ; la plasturgie avec près d 'un quart des emplois industriels (ITW Bailly Comte, Coatex) ; la réparation de machines et équipements avec près de 20% des emplois du secteur.

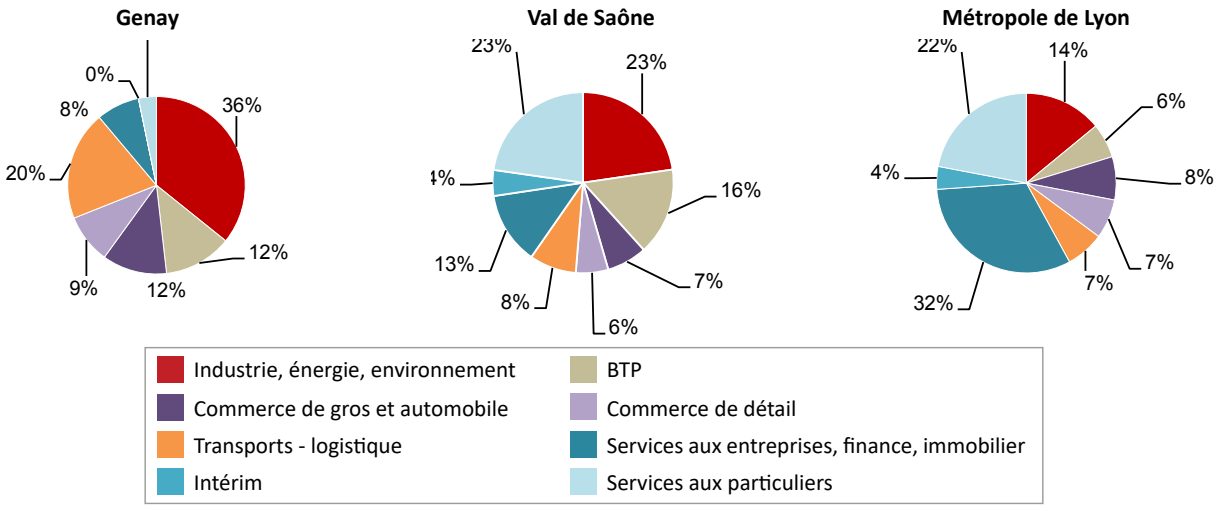
Un cinquième des emplois dans le transport-logistique

Le secteur du transport-logistique est le second employeur de la commune avec plus de 600 emplois salariés privés. L'entreprise Calberson Rhône-Alpes est la première entreprise du territoire en termes d'effectifs.

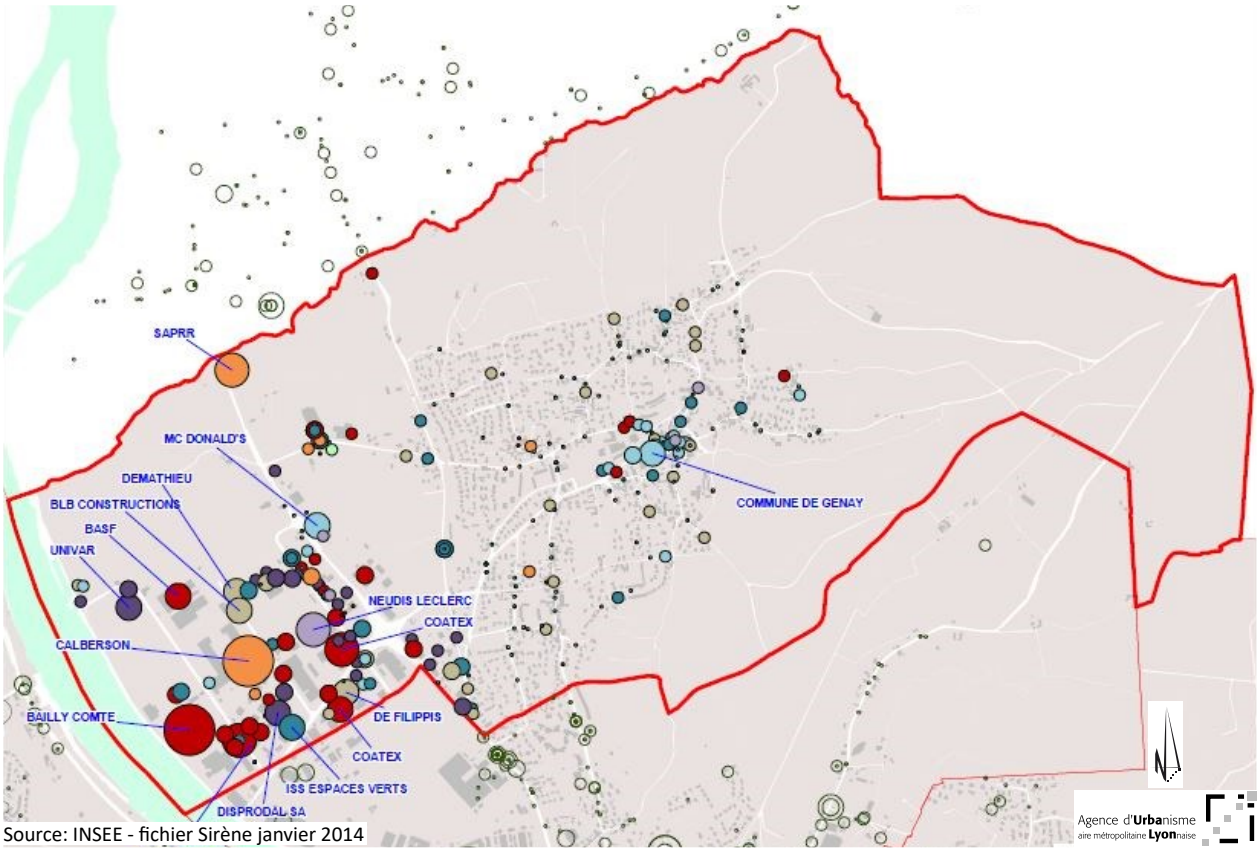
Les services encore sous-représentés

Les services aux entreprises et aux particuliers sont sous-représentés sur la commune : ils concentrent respectivement 8% et 3% des emplois. Pour autant, ceux sont les secteurs qui connaissent la croissance la plus forte : +25% et +15%.

Part des secteurs d'activité en 2014
(répartition des emplois salariés privés)
Source : Acoss-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Source: INSEE - fichier Sirène janvier 2014

Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné

Tranche d'effectif

- 0 salarié
- De 1 à 9 salariés
- De 10 à 49 salariés
- De 50 à 99 salariés
- De 100 à 249 salariés
- Plus de 250 salariés

Secteurs d'activités

- Agriculture
- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Services aux particuliers

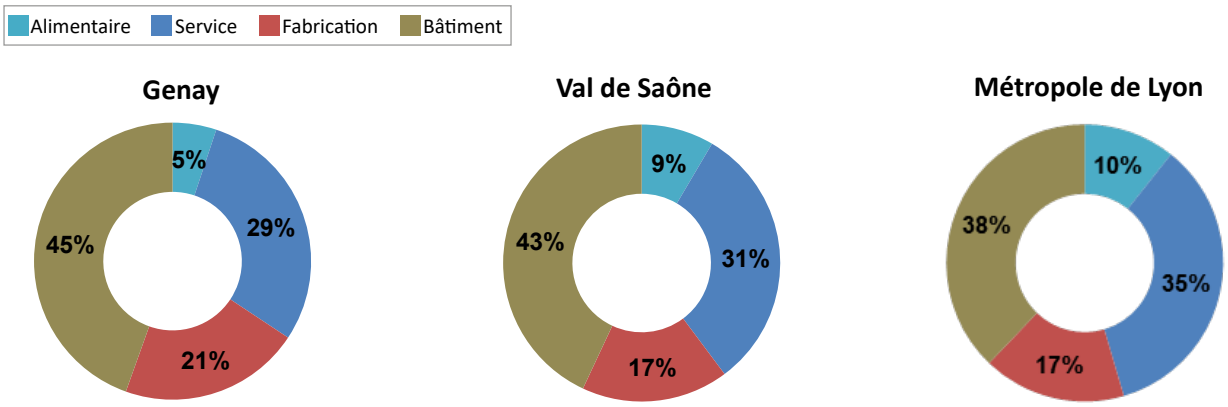
Artisanat - Commerce

Une densité artisanale plus faible qu'en moyenne dans le bassin de vie ou la Métropole

Avec une densité de 137 établissements pour 10 000 habitants contre respectivement 190 établissements et 144 établissements sur le Val de Saône et la Métropole de Lyon, Genay dispose d'une densité artisanale plus faible.

La répartition des entreprises artisanales par famille sur la commune est comparable à celle observée à l'échelle du bassin de vie.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015
Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



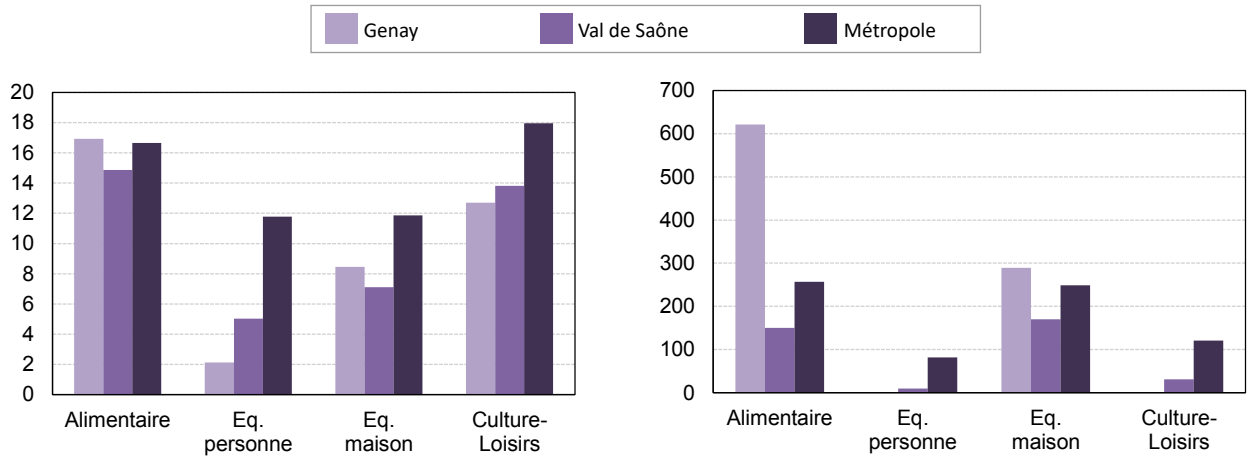
Une densité en petits commerces proche de la moyenne du bassin de vie

La densité commerciale en petites surfaces (moins de 300 m²) de la commune est comparable à celle constatée sur le bassin de vie du Val de Saône, exception faite pour le secteur de l'équipement de la personne.

Seuls les commerces alimentaires et de l'équipement de la maison disposent de surfaces de plus de 300 m².

Nombre de commerces de moins de 300 m ² 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

La ZI Lyon Nord, un site économique de rayonnement métropolitain

Sur les 180 ha de la ZI Lyon Nord, 100 ha sont localisés sur Genay. Elle accueille des entreprises de renom international, notamment Coatex. Deux zones de développement sont identifiées au sein du site, permettant ainsi de venir conforter son rayonnement :

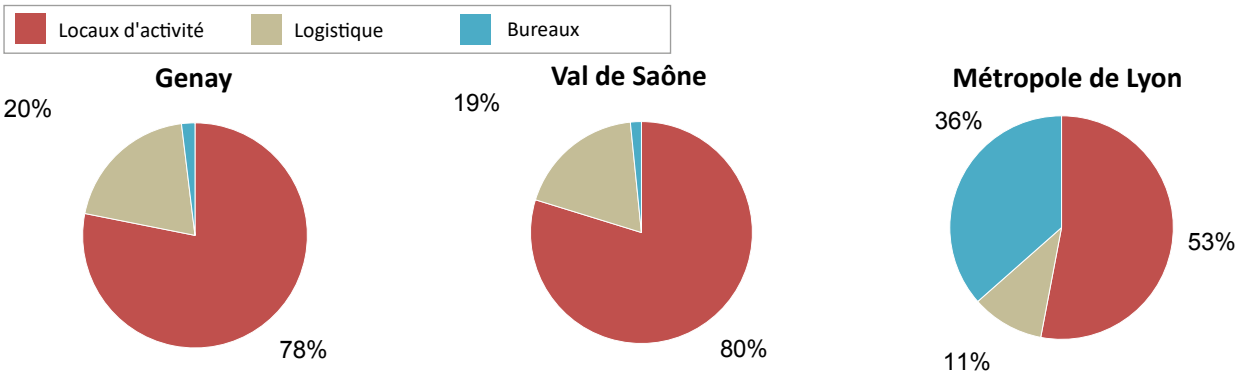
- les Malandières, à vocation commerciale sur une superficie de 7,9 hectares ;
- la Richassière, à vocation mixte (TPE-PME artisanales et tertiaires, hôtellerie) sur environ 5 hectares. Il s'agit d'un des rares sites non soumis aux périmètres de risque et donc pouvant accueillir une part d'activités tertiaires.

Un parc immobilier industriel important

Le parc immobilier d'entreprise de Genay représente 188 613 m² de surface de plancher. Les locaux industriels concentrent la majorité du parc : 78% soit 147 340 m², tandis que la logistique couvre 20% du parc. Le parc de bureaux ne représente que 2% du parc, soit 3 636 m².

Comme Neuville-sur-Saône, le profil du parc immobilier de la commune est semblable à celui du bassin de vie du Val de Saône.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015
Source : Cecim



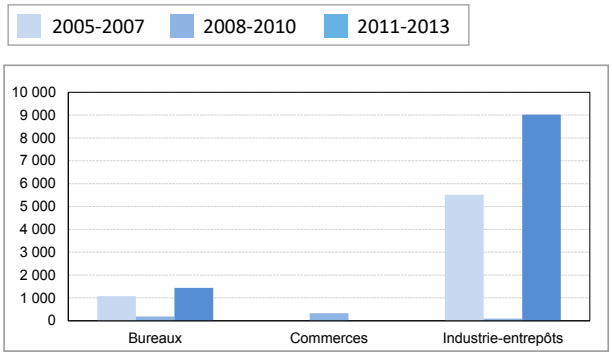
Marché immobilier

Une importante construction neuve de locaux industriels

Plus de 80% des constructions neuves sont des constructions de locaux industriels. Celles-ci sont particulièrement importantes sur les périodes 2005-2007 et 2011-2013.

La construction de bureaux sur la période récente est en croissance.

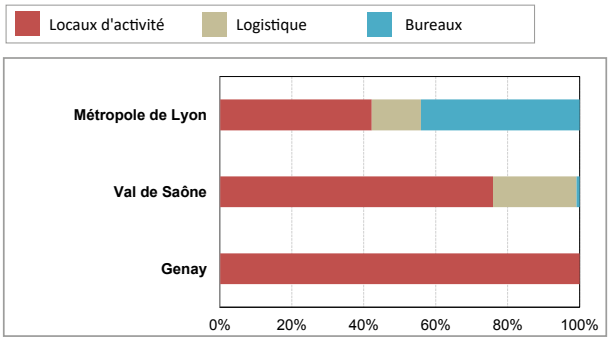
Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



Des transactions de locaux industriels exclusivement

A l'image de la composition du parc immobilier et de la construction neuve, les transactions de locaux sont exclusivement des transactions de locaux industriels.

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



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- Le maintien et le renforcement du rôle des grandes entreprises présentes pour dynamiser et valoriser l'activité industrielle
- L'accompagnement des projets de développement (Richassière et Malandières) et de renouvellement de la ZI Lyon Nord
- Le développement de la ZI Lyon Nord en complémentarité avec les sites des territoires voisins le long de l'A46 Nord
- Le maintien et le développement des commerces et services de proximité dans le centre-bourg de la commune
- Le maintien et le développement de l'agriculture péri-urbaine sur le plateau agricole en lien avec la mise en place des périmètres de protection des espaces naturels et agricoles péri-urbains (PENAP)

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

> Préserver et valoriser l'environnement naturel et agricole, vecteur d'un cadre de vie de qualité

- Affirmer la vocation naturelle des grandes entités agricoles et naturelles, pièces maîtresses de l'armature verte d'agglomération (Scot)
- Mettre en valeur les continuités végétales au sein des espaces urbanisés

> Conforter le centre-bourg, le hameau du Plâtre et le secteur sud-ouest de la commune

- Préserver la cohérence du centre-bourg, sa lisibilité et son animation
- Réussir l'épaississement du centre-bourg à l'ouest
- Structurer la continuité urbaine avec Neuville-sur-Saône dans le secteur sud de la commune

> Renforcer l'offre d'équipements communaux

- Permettre la réalisation du projet d'équipement de loisirs sportifs
- Accompagner les besoins d'extension des équipements scolaires
- Préserver la vocation d'accueil du public du parc du Château

> Accompagner l'évolution des hameaux en organisant leur complémentarité et valoriser la qualité du cadre de vie

- Conforter le développement urbain dans les hameaux les plus propices : les Remondières et Proulieu
- Préserver les hameaux sous contraintes : le Perron, les Mignotières, la Grande Charrière
- Permettre une évolution modérée dans le respect des qualités et de l'identité de chaque quartier

> Garantir le rôle de pôle économique de Genay et structurer l'axe stratégique d'entrée nord d'agglomération

- Poursuivre le développement de la ZI Lyon-nord
- Affirmer une séquence à vocation commerciale
- Encourager et accompagner les activités agricoles

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.

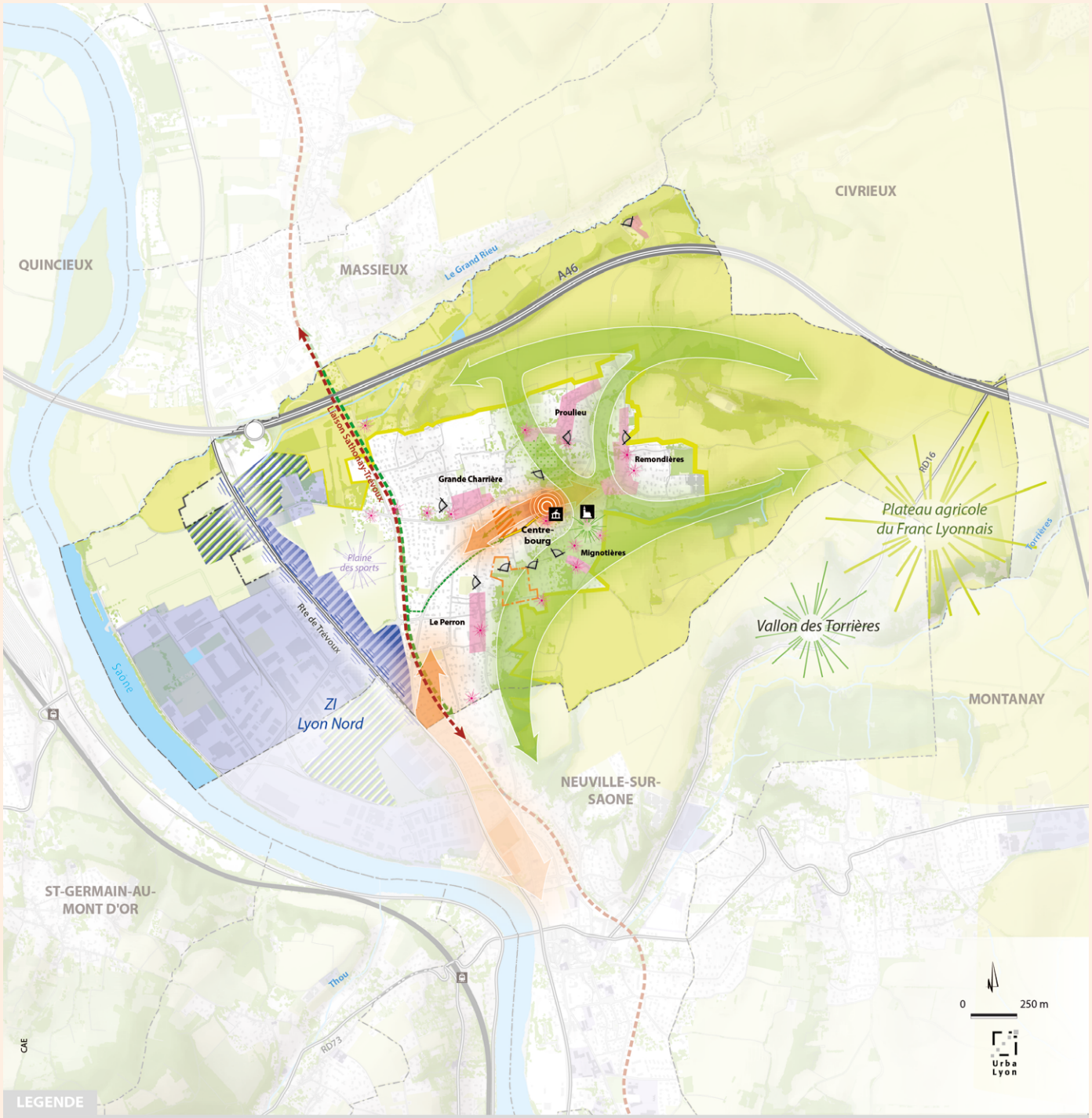
> Développer l'offre de logements à prix abordables

- en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
- en favorisant la production de logements sociaux pour respecter le taux réglementaire,
- 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,
- 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.

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
- ❶❷❸ Prioriser dans le temps

+

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

Éléments structurants
- Espace public
- Transports collectifs
- Mobilités douces

=

PADD



Sentier ©Agence d'urbanisme, Guy F

Les grandes entités naturelles et agricoles

Elles agissent comme limites à l'urbanisation et forment des liaisons végétales. Les secteurs naturels (environ 190 hectares), souvent boisés, se composent essentiellement des bords de Saône, du prolongement du vallon des Torrières à l'extrême est et de celui de la Grande Verchère avec ses sentiers pédestres qui se poursuit au sud-ouest en direction de Neuville. Les espaces agricoles (320 hectares) se répartissent entre l'amorce du plateau du Franc Lyonnais et une frange nord qui fait l'objet d'une protection spécifique au Scot.



Végétation dans les zones urbaines ©Agence d'urbanisme

La présence végétale dans les zones urbaines

Implanté dans un secteur initialement naturel et agricole, le territoire urbanisé ganathain en a conservé de nombreuses traces que le relief donne à voir depuis les points de vue qu'il offre sur la commune. Il s'agit de continuités végétales reposant tant sur des espaces publics que sur la végétalisation des espaces privés. On peut noter celles :

- entre la résidence des rue de la gare (ancienne grande propriété) et le château de Rancé

- entre le château et le côteau ouest du hameau des Remondières

- s'étirant entre le hameau des Mignotières, le secteur de la Roue et le côteau des Creuses en direction de Neuville. Ces structures végétales existantes participent à la qualité du cadre de vie ganathain.

Préserver et valoriser l'environnement naturel et agricole, vecteur d'un cadre de vie de qualité

• Affirmer la vocation naturelle des grandes entités agricoles et naturelles, pièces maîtresses de l'armature verte d'agglomération



> Préserver dans leur entièreté les grandes entités naturelles et agricoles

> Tenir les limites à l'urbanisation actuelle et mettre en oeuvre la coupure verte du Scot au nord-ouest de la commune

> Respecter la protection des champs de captage de Port Masson Massieux

> Conserver les sentiers et itinéraires pédestres

- *Des zonages A2, N1 et N2 sont inscrits accompagnés d'espaces végétalisés à valoriser, espaces boisés classés sur les parties boisées.*
- *Des cheminements à préserver sont inscrits.*
- *Un terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien des continuités écologiques (Tucce) est inscrit pour préserver la coupure verte du Scot.*

• Mettre en valeur les continuités végétales au sein des espaces urbanisés



> Protéger les masses boisées présentes tant sur le domaine public que sur les propriétées privées sur les axes de continuités végétales identifiées

> Permettre une évolution modérée des secteurs pavillonnaires excentrés et traversés par ces continuités, notamment vers la Roue et le côteau des Creuses

> Soigner les transitions entre espaces privés et grand paysage

- *Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*
- *Les zonages URi2c et URi2d sont inscrits sur les tissus pavillonnaires des secteurs en transition vers les zones naturelles.*



Le Plâtre ©Agence d'urbanisme

Le Plâtre

Hameau principal, il constitue le véritable centre historique de la commune et présente une morphologie de village fortifié composé de bâtiments serrés et alignés par rapport à la rue. Avec, entre autre, la voûte de l'ancien fortin inscrite à l'inventaire des Monuments historiques, le Plâtre possède une identité patrimoniale de qualité.

Il concentre également les commerces et services de proximité ainsi que les équipements communaux scolaires.

La frange ouest du centre-bourg

Ce secteur se situe à proximité immédiate du centre historique commerçant, des équipements scolaires et culturels communaux. Sa position est assez stratégique puisqu'elle assure un rôle de transition entre le centre-bourg et des secteurs résidentiels hétérogènes (tissus collectifs, pavillonnaires...). Ce secteur bénéficie d'une desserte par des voies principales de la commune : rue de la Gare (au nord de l'actuel stade Perret) et rue des Écoles.

Conforter le centre-bourg, le hameau du Plâtre et le secteur sud-ouest de la commune

• Préserver la cohérence du centre-bourg, sa lisibilité et son animation



> Poursuivre son développement dans le respect et la ré-interprétation de ses caractéristiques en proposant des formes bâties cohérentes avec l'environnement urbain existant

> Encourager la vitalité du centre-bourg en maintenant la présence des commerces et services de proximité pouvant répondre aux besoins de l'ensemble des habitants du territoire

PIP A1

- *Un zonage UCe4b avec une hauteur à 10 mètres est inscrit.*
- *Un périmètre d'intérêt patrimonial est inscrit pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.*
- *Des linéaires stricts d'activités imposent l'implantation de commerces en rez-de chaussée des bâtiments le long des rues commerçantes.*
- *Une polarité commerciale d'un seuil de 300 m² organise l'implantation privilégiée des commerces sur le centre-bourg.*
- *Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.*

• Réussir l'épaississement du centre-bourg à l'ouest



> Permettre la reconversion du site du stade Perret avec une programmation de logements répondant aux besoins des habitants (double objectif de mixité intergénérationnelle et sociale) et la réalisation d'une voie nouvelle entre la rue des écoles et la rue de la Gare

> Conforter le maillage des cheminements piétons desservant les équipements publics

> Encadrer le renouvellement urbain au sud de la médiathèque sur le "triangle du Lavoir"dans le respect des qualités existantes

- *Un zonage URc2c est inscrit.*

OAP 1

OAP 8

- *Deux orientations d'aménagement et de programmation encadrent le renouvellement de ce secteur : l'une sur le triangle du Lavoir, l'autre sur l'ancien stade.*

Continuité urbaine avec Neuville au sud de la commune

Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle composé de tissus hétérogènes à dominante individuelle qui offre des potentialités de développement et de renouvellement :

D'une part, le site encore non urbanisé de la Roue-Belvédère, en balcon, représente le seul potentiel de développement sur une emprise foncière libre du territoire communal. Il connaît une situation particulière et complexe qui cumule un manque de maillage viaire, une absence de desserte en réseaux et une topographie escarpée.

D'autre part, autour de l'axe de la rue des Écoles et de la route de Trévoux, des tissus pavillonnaires se sont développés dans une logique spatiale ignorant la limite administrative entre les deux communes et avec un niveau de densité relativement faible. Ce secteur est, par ailleurs, impacté par des risques technologiques.

• Structurer la continuité urbaine avec Neuville-sur-Saône dans le secteur sud de la commune



> Préserver le potentiel de développement résidentiel de la zone de La Roue-Belvédère au nord du nouveau quartier de la Roue tenant compte de son impact sur le paysage

> Soigner les transitions avec les zones agricoles

> Permettre l'intensification modérée de l'axe de développement de la route de Neuville dans la continuité de la rue des Écoles

- *Une zone à urbaniser différée AU2 est inscrite.*
- *Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*
- *Des emplacements réservés pour élargissement et création de voirie sont inscrits pour accompagner le développement de ce secteur.*
- *Des zonages URm2b, AURm2b AURm2d et AUCe4b permettant le renouvellement et la diversification des formes urbaines sont inscrits.*

OAP 6
OAP 7

- *Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent l'évolution des espaces situés le long de la route de Neuville afin de structurer le renouvellement urbain en respectant l'identité des lieux.*
- *L'orientation d'aménagement et de programmation N°6 prévoit un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUSco afin d'organiser un développement progressif sur ce secteur Sud de la commune.*
- *Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global permet de temporiser l'évolution du secteur autour de la station de bus présentie de la ligne forte de transports en commun Sathonay-Trévoux.*
- *Des zonages URm2d et URi1a sont inscrits pour assurer l'accroche urbaine avec Neuville-sur-Saône ou la transition avec les secteurs pavillonnaires sur les pentes du côteau.*

La Bécatière

Il s'agit d'une enclave naturelle entre l'ancienne voie ferrée à l'est, des zones résidentielles au nord, et économiques à l'ouest.

Ce site a été identifié par la commune pour l'accueil d'un pôle d'équipements sportifs et de loisirs.

Les équipements communaux du centre-bourg

L'ensemble des équipements scolaires, péri-scolaires culturels et administratifs est concentré dans le centre-bourg et lui apporte attractivité et animation.



Château de Rancé ©Agence d'urbanisme

Le parc du Château de Rancé

En surplomb et à proximité du hameau du Plâtre, cette ancienne grande propriété acquise par la commune a été reconvertie en parc public. Par sa qualité architecturale (tourelle, fenêtres à meneaux, portique, arche, mur d'enceinte, pont sur la rue du Château), le château constitue un élément remarquable et porteur de qualité. Son parc, avec son ambiance arborée de qualité, apporte une forte valeur paysagère.

Renforcer l'offre d'équipements communaux

• Permettre la réalisation du projet d'équipement de loisirs sportifs



> Permettre la réalisation du projet de Plaine des sports dans ce secteur très accessible de la Bécatière, en encadrant l'implantation des constructions en cohérence avec l'enjeu paysager de ce site

> Accompagner le développement des jardins familiaux existants

> Maintenir la vocation naturelle des franges des équipements sportifs

- *Un zonage N2s1 avec l'inscription de polygones d'implantation permet la réalisation des équipements sportifs limités aux stricts besoins du projet.*
- *Des zonages N2 et N2sj sont inscrits.*

• Accompagner les besoins d'extension des équipements scolaires



> Permettre l'extension de l'école et l'aménagement des accès aux équipements du centre-bourg et la réalisation d'un nouvel équipement de proximité dans le secteur des Jonchères

> Renforcer la place sécurisée des piétons en étoffant le réseau de cheminements piétons existants autour des équipements communaux

- *Des emplacements réservés place Colette Besson et place des Écoliers sont inscrits.*
- *Un emplacement réservé est inscrit pour l'implantation d'un équipement scolaire et de la salle polyvalente rue des Jonchères.*
- *Un cheminement piéton à préserver est inscrit de la rue de la Gare à la place Colette Besson.*

• Préserver la vocation d'accueil du public du parc du Château



> Permettre la gestion des constructions existantes dans le respect de leur caractéristiques patrimoniales

> Préserver le caractère arboré du parc

- *Un zonage N2 couvre le parc, le château et ses dépendances transformés en logements.*
- *Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.*
- *Des espaces boisés classés et arbres remarquables sont inscrits pour préserver et valoriser le parc.*



Proulieu ©Agence d'urbanisme

Proulieu

Au nord de la commune, ce hameau conserve des traces de la formation historique, notamment un noyau encore lisible au carrefour de la route de Massieux et de la Montée des Lisières. Les corps de ferme encore très présents, les murs d'enceinte et les portails marquent fortement le paysage urbain.



Les Remondières ©Agence d'urbanisme

Les Remondières

Hameau-rue, il se caractérise par un bâti de type rural dont les murs ou murs pignons marquent le paysage urbain. Son identité a été malmenée par l'extension pavillonnaire avec des implantations en retrait qui créent des ruptures dans la structure du hameau.

L'étroitesse de la rue des Remondières pose des problèmes de circulation. Les mouvements de terrain naturel liés à l'urbanisation génèrent des risques de ruissellements agricoles et provoquent régulièrement des coulées de boue depuis les zones agricoles à l'est du hameau.



Le Perron ©Agence d'urbanisme

Le Perron, la Grande Charrière, les Mignotières

Le Perron, à l'entrée sud de la commune, s'organise autour d'une voie rectiligne et étroite. Il est assez bien conservé et a fait l'objet de nombreuses restaurations qualitatives.

La Grande Charrière se situe au sein de l'enveloppe urbaine, son système viaire sinieux et étroit a limité le développement d'une extension pavillonnaire. Sa cohérence patrimoniale a ainsi été préservée.

Les Mignotières, en limite agricole de l'enveloppe urbaine, constitue une trace remarquable de l'identité agricole et rurale de la commune.

Accompagner l'évolution des hameaux en organisant leur complémentarité et valoriser la qualité du cadre de vie

• Conforter le développement urbain dans les hameaux les plus propices : les Remondières et Proulieu



> Optmiser les potentiels fonciers résiduels

> Profiter du renouvellement pour réintroduire de l'identité par une réinterprétation de l'urbanisme de corps de ferme

> Valoriser les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères

> Préserver les éléments bâtis ponctuels de qualité

PIP
A4
A5

- *Des zonages UCe4b -avec une hauteur de 9 mètres- et UCe4a -avec une hauteur de 7 mètres- sont inscrits.*
- *Des périmètres d'intérêt patrimonial sont inscrits pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.*
- *Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.*

• Préserver les hameaux sous contraintes : le Perron, les Mignotières, la Grande Charrière



> Valoriser les caractéristiques urbaines, morphologiques, architecturales et paysagères

> Préserver les éléments bâtis ponctuels de qualité

> Faciliter l'accessibilité et la circulation de ces secteurs

PIP
A2
A6
A3

- *Des zonage UCe4b -avec une hauteur de 7 et 9 mètres - sont inscrits.*
- *Des périmètres d'intérêt patrimonial sont inscrits pour garantir un renouvellement urbain respectueux des qualités bâties et paysagères.*
- *Des emplacements réservés pour élargissement de voirie sont inscrits sur certaines rues traversant les hameaux.*
- *Des éléments bâtis patrimoniaux protègent les bâtiments d'intérêt.*



Habitats collectifs ©Agence d'urbanisme

Les tissus collectifs

Deux types d'opérations de collectifs se distinguent sur la commune :

- celles des rues des Ecoles, de la Madone et de Saint-André de Corcy

- celles dans les parcs des grandes propriétés de la rue des Cèdres et rue de la Gare où une ambiance végétale de qualité a été préservée.

Les opérations récentes, montée des Lisières et de la ruelle Marchand, présentent une certaine qualité d'insertion urbaine et architecturale.

Les tissus pavillonnaires

Habitat individuel de différentes densités, localisé le plus souvent sur les versants des coteaux. La gestion des extensions par rapport aux constructions existantes pose parfois des problèmes d'imperméabilisation excessive de ces tissus.

Le hameau du Molard

A l'écart de la commune, en zone naturelle, ce hameau constitue une trace supplémentaire de l'identité agricole et rurale de la commune.

• Permettre une évolution modérée dans le respect des qualités et de l'identité de chaque quartier



> Préserver les ambiances végétalisées qualitatives des résidences collectives loties dans les parcs de grandes propriétés

> Maîtriser les évolutions engendrées par la réhabilitation de copropriétés sur l'ensemble du territoire communal

- *Les zonages URc1b -avec une hauteur à 13 mètres, URc2b et URc2c sont inscrits.*
- *Des espaces végétalisés à valoriser, espaces boisés classés et arbres remarquables sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*



> Permettre une évolution modérée des secteurs pavillonnaires

> Permettre la gestion de l'existant des secteurs pavillonnaires à la sensibilité paysagère et leur rôle de transition vers les zones naturelles

> Préserver leurs ambiances végétales

> Favoriser la continuité des cheminements piétons dans les secteurs résidentiels

- *Des zonages URi1b, URi2b, URi2c et URi2d respectent l'organisation actuelle de ces tissus.*
- *Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*



> Permettre la gestion des constructions existantes

- *Un zonage N2 est inscrit.*



ZI Lyon-nord ©Agence d'urbanisme

Les secteurs à vocation industrielle, productive et artisanale, avec un secteur de développement : la Richassière

C'est la vocation principale de la ZI Lyon-nord. Dans le prolongement de Neuville, ce tissu économique se développe sur toute la bande entre la route de Trévoux et la Saône jusqu'au niveau du port de Plaisance. Parmi les entreprises implantées , il compte des grands comptes, témoins du dynamisme économique et de l'attractivité de la ZI. Un tissu économique d'accompagnement composite qui en tire profit s'est développé à l'est de la route de Trévoux et rue des Jonchères. Il participe à l'image dégradée du secteur.

Plus au nord, au débouché de l'accès à l'autoroute A46 et en entrée nord de ville et d'agglomération, le site de développement de la Richassière couvre une surface de 9 hectares. L'excellente accessibilité conjuguée au profil de la route de Trévoux (largeur de l'emprise viaire et du dimensionnement des rond-points) produisent une ambiance aujourd'hui dominée par la circulation routière. Ce site s'incrit, par ailleurs, dans un environnement sensible d'un point de vue environnemental du fait de la proximité d'une coupure verte du Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) et de terres agricoles riches.

Une vocation commerciale diffuse avec des secteurs de développement : En Eque Passé et les Malandières

A l'est de la route de Trévoux, entre la rue des Jonchères et le rond-point de la Saône, des activités commerciales se sont progressivement implantées. A l'ouest de la route de Trévoux, l'activité commerciale se résume aujourd'hui à la présence d'un hypermarché, dont la localisation est inadaptée aux risques technologiques générés les entreprises BASF et Coatex.

Un secteur de développement à vocation commerciale est situé au nord sur la bande entre la Saône et la route de Trévoux, il s'agit des Malandières-En Eque Passé (au total 16 hectares). Comme le site de la Richassière, ils bénéficient d'une situation stratégique d'entre de ville, d'agglomération tout comme d'une excellente accessibilité qui leur confère une ambiance très routière. Leur situation présente également une grande sensibilité environnementale (risques d'inondation de la Saône et protection des champs captants de Massieux).

Garantir le rôle de pôle économique de Genay et structurer l'axe stratégique d'entrée nord d'agglomération

• Poursuivre le développement de la ZI Lyon-nord



> Pérenniser la vocation économique de la ZI Lyon-nord et permettre son renouvellement au gré des opportunités

> Permettre le développement de la Richassière pour l'accueil d'activités artisanales et productives

> Permettre le renouvellement et le développement du tissu économique de la rue des Jonchères et au sud du rond-point de la Saône

> Profiter de ces projets pour requalifier l'entrée nord de Genay en intégrant une forte dimension paysagère

OAP 9

- *Un zonage UEi2 est inscrit. Il est complété par une orientation d'aménagement et de programmation pour cadrer la qualité urbaine et paysagère autour de la route de Trévoux.*

OAP 4

- *Une zone d'urbanisation sous conditions à vocation économique mixte AUEi2 est inscrite sur le site de la Richassière et une orientation d'aménagement et de programmation encadre son développement.*
- *Des espaces boisés classés et des espaces végétalisés à valoriser sont inscrits pour préserver et valoriser l'ambiance végétale existante.*
- *Un emplacement réservé pour une aire de covoiturage est inscrit pour marquer le fonctionnement de l'entrée de ville.*

• Affirmer une séquence à vocation commerciale



> Encadrer le développement des Malandières/En Eque Passé pour l'accueil du projet de relocalisation de l'hypermarché situé dans la zone de PPRT

> Identifier des zones pour le stationnement nécessaire au fonctionnement de la ZI

> Affirmer une séquence à vocation commerciale à l'est de la route de Trévoux

> Préserver des espaces de développement pour l'accueil d'activités productives et commerciales afin de conforter à terme la vocation économique de l'entrée nord de l'agglomération

OAP 9

- *Un zonage UEc -avec un coefficient d'emprise au sol de 0,3- est inscrit route de Trévoux. Une orientation d'aménagement et de programmation encadre le développement de ce secteur.*
- *Une zone d'urbanisation différée à vocation économique AU3 est inscrite afin de maintenir des capacités d'accueil en dehors de la zone PPRT.*

• **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

- *Le zonage A2 est inscrit sur les principaux sites d'exploitation.*
- *Une protection Terrain urbain cultivé et terrain non bâti pour le maintien des continuités écologiques (TUCCE) est inscrite sur le hameau du Perron pour préserver une exploitation.*

Besoins en logements

Si les besoins en logements générés par le desserrement des ménages et la disparition de logements existants (démolition, fusion) restent tels qu'entre 1999 et 2012, la commune pourrait perdre de la population si elle construit environ moins d'une vingtaine de logements par an.

En 2012, 38% des ménages de la commune vivaient en appartement. Entre 2010 et 2014, 52% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Genay est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole mais inférieur à celui de son bassin de vie.

38% des habitants ont moins de 30 ans (soit 5 points de moins qu'en 1999). La population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+ 507 personnes et 8,5 points) et représente 21% de la population de 2012. 5,8% 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 6,0% 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 (45% en 2012 contre 56% en 1999) a diminué au profit des couples sans enfant et des personnes seules.

Besoins en logements spécifiques

Aucun logement n'a été recensé dans la commune.

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est légèrement déséquilibrée en faveur des propriétaires. En 2012, 62% des ménages sont propriétaires de leur logement, 37% sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a baissé de - 1,4 points entre 1999 et 2012 pour atteindre 20% en 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**



> Conforter la mixité sociale en poursuivant la diversification résidentielle.

> 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) 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.

> Développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (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 389 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 48 logements. Le taux SRU (17,8% en 2017) est resté stable (17,9 % en 2008). En 2017, le déficit était de 158 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25 %.

La pression de la demande est de 4,8 demandeurs pour une offre. 148 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Genay au 31 décembre 2017, 47% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (10,1%) était supérieur à ceux du bassin de vie (9,8%) et de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix en individuel restent inférieurs à ceux du bassin de vie malgré une hausse de +26% entre 2012 et 2014. ils ciblent les classes moyennes supérieures. Les appartements, malgré une hausse de leur prix, restent accessibles aux classes moyennes, voire modestes.

A noter, la commune ne recense aucun logement en PSLA (Prêt social location-accession).

Le parc existant

Environ 820 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 55 % 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 3,3% 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

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



> Continuer à produire des logements sociaux, poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.

> Diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de différentes tailles.

> Faciliter le conventionnement de logements privés.

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

- **Améliorer le parc existant**



> Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé.

> 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.

3. 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.

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

- un objectif de production d'environ 41 logements / an, soit 370 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier notamment sur le hameau principal du Plâtre (site de l'ancien stade), au sud de la commune en optimisant les disponibilités foncières du hameau du Perron et sur l'extension nord du hameau de Proulieu,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs bien 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 séniors 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.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

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 2eme période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit. Pour la 3eme 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.

- 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 53 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 dis¬positions 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 réglemen¬taires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la révision des règles du secteur de mixité sociale existant,
- 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 Genay,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre 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 secteur de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales,
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



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 dans le respect des prescriptions du PPRT pour les secteurs concernés.



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 et de suivi et 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.

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1 Le Triangle du Lavoir

Objectifs

Encadrer le développement futur de ce secteur qui bénéficie d'une situation stratégique dans la commune, à proximité directe de la polarité d'équipements, sur l'axe principal de desserte de la commune de Genay.

Renforcer la mixité résidentielle.

Principes d'aménagement

> Préserver et valoriser les éléments remarquables :

- Aux abords du lavoir réhabilité, les hauteurs devront être modérées et s'échelonneront de manière croissante à partir de ce point d'intérêt.
- Préserver le corps de ferme au Nord du site ainsi que l'espace végétalisé à l'Ouest de ce bâtiment afin de maintenir la qualité et le caractère villageois de cette entrée du village.

> Respecter le principe d'un cœur d'îlot non construit et végétalisé.

> Développer un bâti cohérent avec les constructions voisines et repenant la typologie rurale du Franc Lyonnais : principe de cours communes ou privatives, bâti de largeur modérée parfois en "L", volumétrie de type « rural » (R+1+combles, R+2).

> Créer des cheminements piétons permettant de relier ce secteur avec les équipements et les espaces publics/verts situés à proximité.

> Le long de la rue des écoles :

- Favoriser le développement de rez-de-chaussée actifs, de préférence commerciaux
- Garantir le caractère villageois de la rue des écoles, en soignant le rapport entre le bâti et la rue

> Préserver le caractère plus confidentiel de la rue du lavoir :

- en développant une densité plus modérée que sur la rue des écoles,
- en maintenant des perméabilités végétales et des cours visibles depuis la rue, pour éviter tout effet de linéaire continu des constructions.

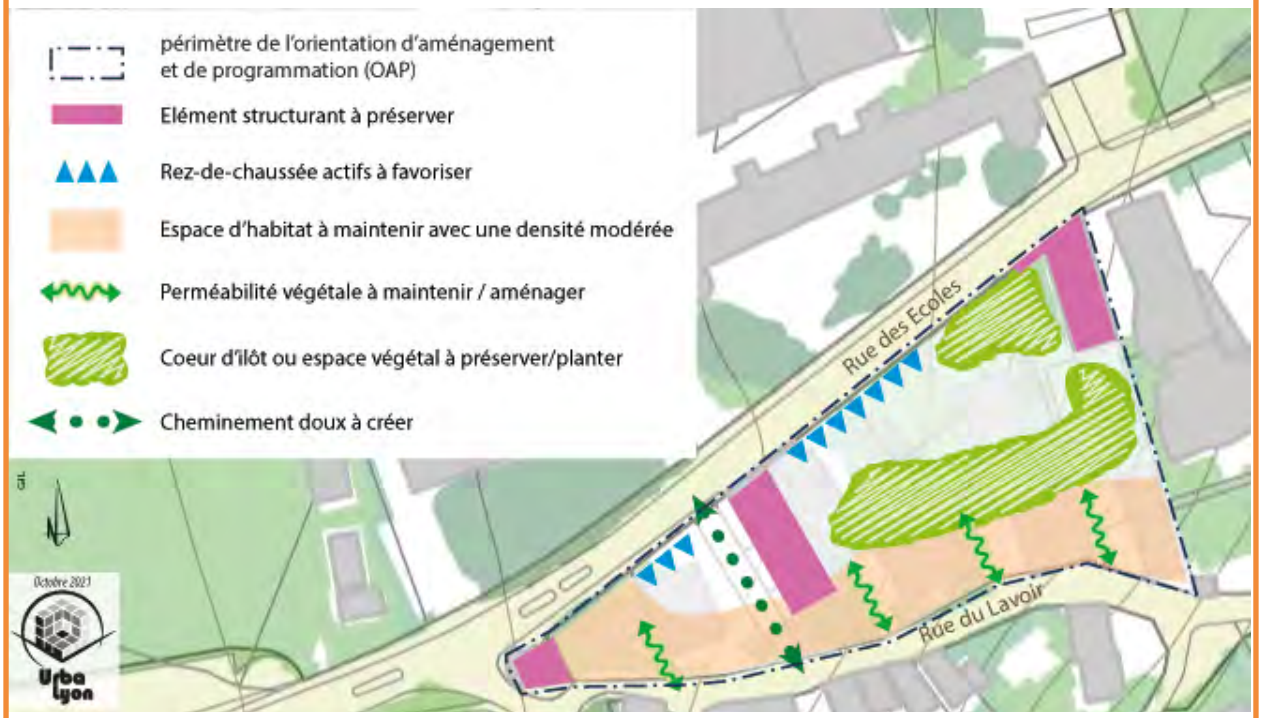
> **Prendre en compte les nuisances et les risques**. Le secteur de l'OAP est concerné par des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air. Dans la limite des dispositions du règlement du PLU-H, les projets devront être conçus pour limiter l'exposition des personnes, notamment des plus fragiles, à ces nuisances et pollutions, à travers par exemple :

- La création d'espaces tampons permettant l'éloignement des bâtiments et des équipements de la source de pollution (tels que des reculs partiels),
- La programmation des bâtiments et équipements pour une compatibilité entre la sensibilité de l'usage et la situation d'exposition aux pollutions (les lieux pouvant accueillir un public sensible devront faire l'objet d'une attention particulière)
- L'implantation des bâtiments (tels que bâtiments écrans, circulation de l'air, façades calmes…),
- La conception des bâtiments et leurs matériaux (tels que systèmes de ventilation, ouvertures éloignées des nuisances, pièces de nuit au calme, …).

> Une diversité de typologies de logements devra être réalisée avec une programmation prévoyant des logements locatifs sociaux, des logements en accession abordable et des logements en accession libre. Il sera recherché une part de de logement social à réaliser de 30% minimum (en PLUS-PLAI uniquement pour les communes SRU).

> L'OAP est située en secteur de mixité sociale (SMS). La programmation résidentielle devra respecter les pourcentages inscrits dans la règle du SMS. Pour les communes en situation de carence, la règlementation impose une obligation de 30% des logements produits en PLUS-PLAI.

Principes d'aménagement



OAP 4 La Richassière

Objectifs

Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur les terrains de la zone restant à urbaniser tout en recherchant un traitement qualitatif pour ce secteur d'entrée d'agglomération.

Prendre en compte les modalités d'urbanisation définies par les articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme dans ce secteur repéré comme « entrée de ville » au titre de la loi Barnier.

Principes d'aménagement

> Le nouveau maillage viaire devra offrir la possibilité d'un découpage en petites parcelles pour une zone d'activités modulable. Il devra permettre un bouclage avec un double accès sécurisé sur la rue des Jonchères, et également la desserte de la zone agricole des Abîmes à l'est (le flux de circulation induit par le développement de la zone d'activités nécessitera à terme la sécurisation de l'intersection route de Trévoux / rue des Jonchères par un système de feux tricolores ainsi que l'élargissement de la rue des Jonchères, travaux non programmés à ce jour).

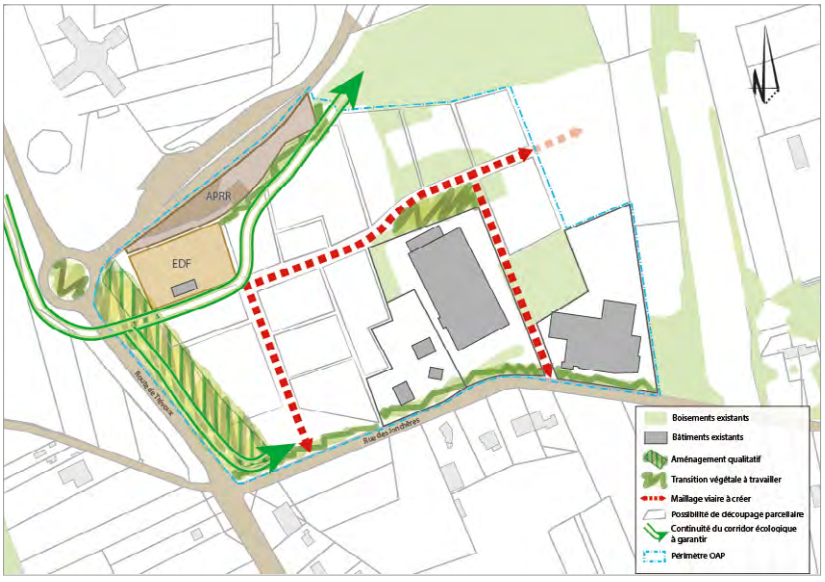
> Dans le cadre des enjeux d'entrée d'agglomération, l'emprise foncière longeant la route de Trévoux devra faire l'objet d'un traitement végétal qualitatif fixant une mise à distance des constructions afin de garantir une protection des usagers par rapport aux nuisances sonores liées à la circulation sur la route de Trévoux .

> Les bâtiments devront participer à un effet vitrine de qualité, recherché sur l'ensemble de la route départementale 433.

> Une zone de transition végétale sera maintenue entre les activités et les tissus résidentiels voisins au Sud (rue des Jonchères).

> Ce secteur est concerné par des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et par débordement du ruisseau des Jonchères)(cf plan réglementaire des risques naturels et technologiques) qu'il conviendra de prendre en compte au moment des études précises d'aménagement du site.

> Assurer la continuité du corridor écologique en lien avec l'aménagement du secteur des Malandières.



OAP 6 Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUS.co mixte à dominante d'habitat de la commune

Objectifs

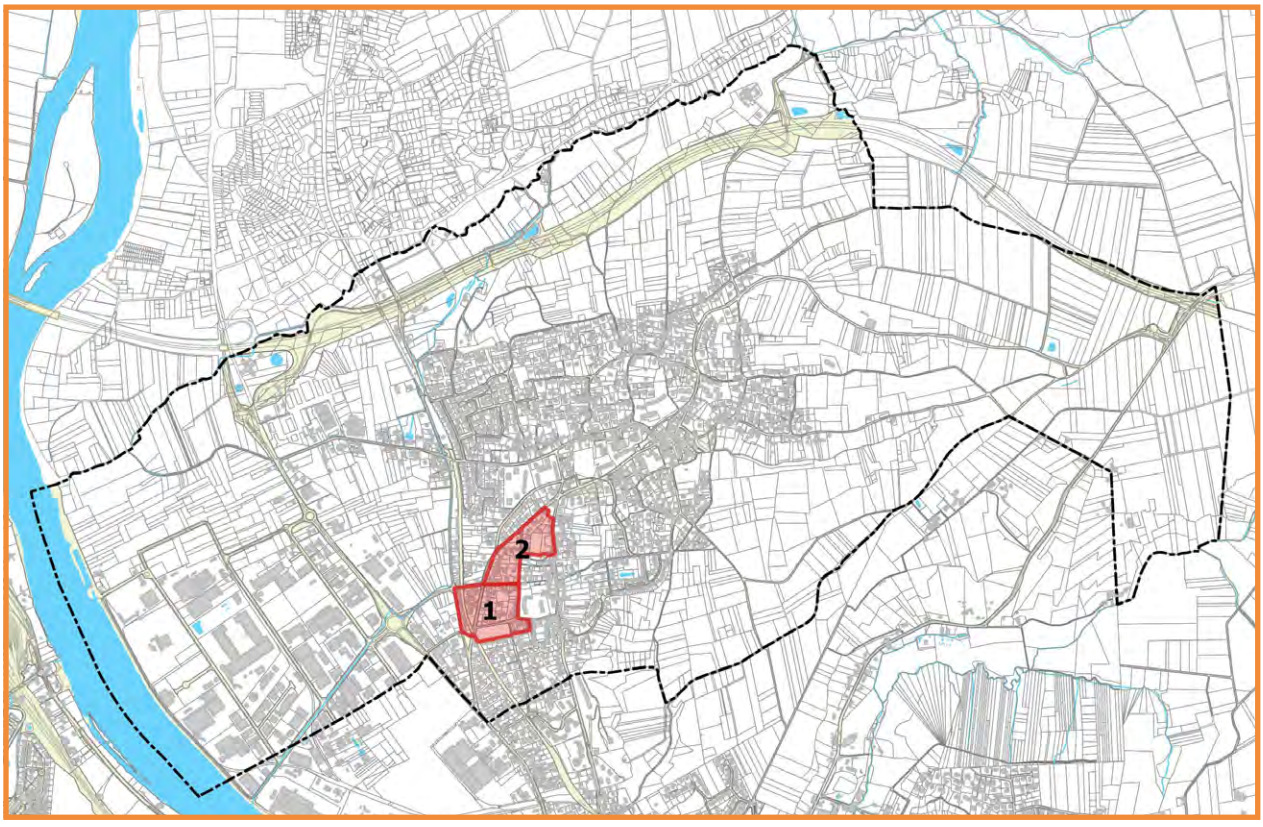
> Phaser, en respectant les objectifs de production de logements définis dans le POA-H, le développement résidentiel de la commune en organisant dans le temps le renouvellement urbain le long de la route de Neuville. Pour cela, il s'agit d'organiser le renouvellement des tissus au sein des zones AUS.co à dominante d'habitat, de manière successive à travers un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

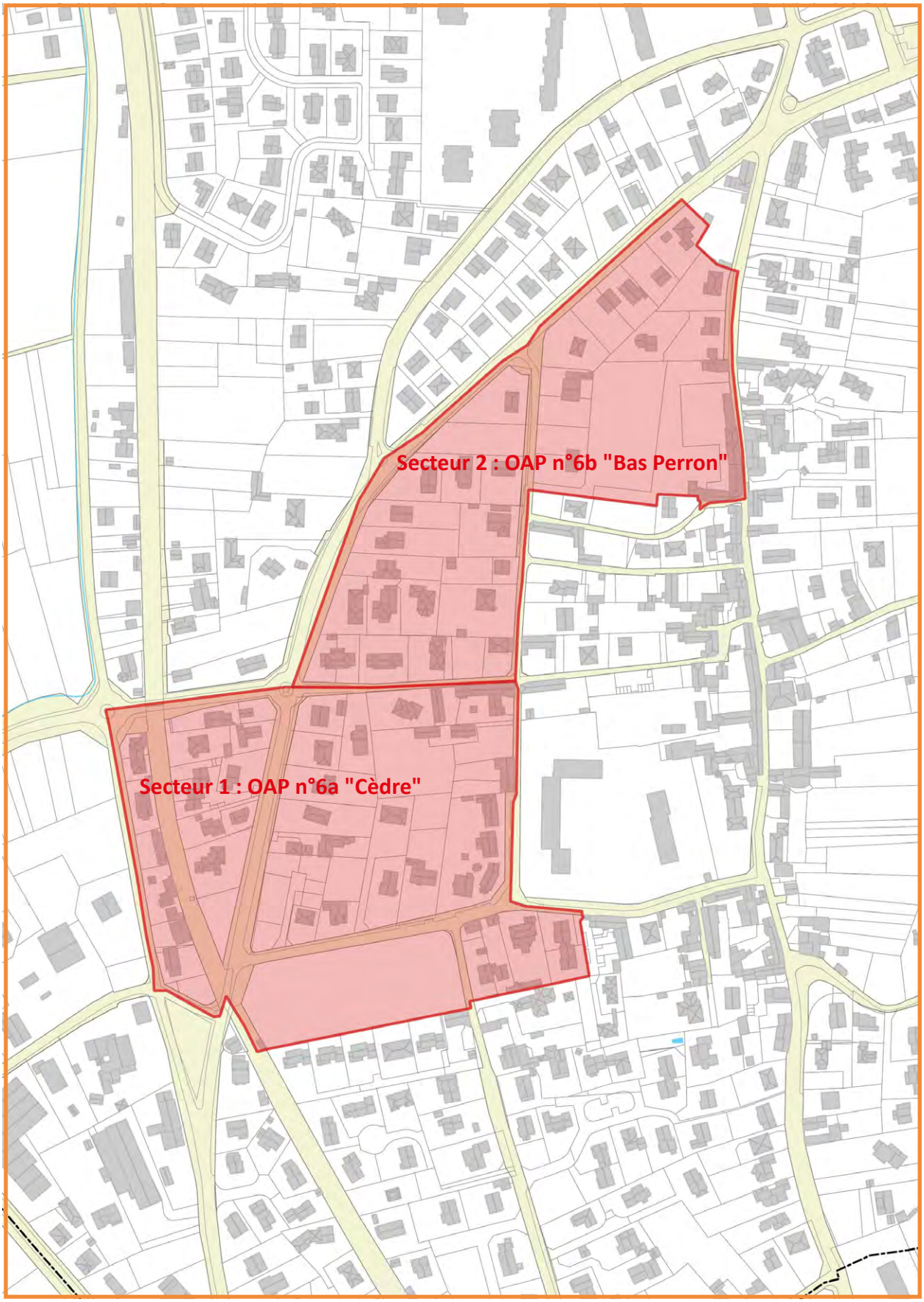
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 identifié ci-dessous est conditionnée au renouvellement urbain préalable du secteur 1 sur une surface de terrain minimale de 1,5 hectare.

Les opérations comptabilisées en termes de renouvellement urbain sont celles qui répondent aux conditions de seuils définis pour le secteur 1 (cf. OAP 6a). Les projets d'extension de constructions existantes autorisées par le règlement des zones AUS.co ne sont pas comptabilisés dans le renouvellement urbain.

Les modalités de calcul de cette surface sont mesurées sur le fondement des autorisations administratives de construire ou d'aménager devenues définitives ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.




Secteur 2 : OAP n°6b "Bas Perron"
Secteur 1 : OAP n°6a "Cèdre"

OAP 6a Cèdre

Objectifs

> Encadrer le développement urbain le long de la Route de Neuville et de la Rue du Cèdre, afin de garantir une insertion cohérente et qualitative des futures constructions.

> Apporter une attention particulière à la préservation et au developpement d'une trame verte qualitative et structurante pour le quartier.

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 2 500 m² et développer une surface de plancher minimum de 1 200 m².

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

> Maintenir une densité bâtie modérée sur le long de la rue étroite du Bas Perron. Seul le VETC bas est admis sur cet espace à densité modérée.

> Assurer un rapport bâti/végétal équilibré le long de la route de Neuville et de la rue du Cèdre par un développement de perméabilités végétales d'une largeur importante (à minima aussi large que les espaces bâtis visibles depuis la rue).

> Utiliser ces perméabilités végétales pour dégager des vues qualitatives sur les espaces végétaux composés en coeur d'ilot.

> Privilégier une orientation des faîtages perpendiculaire à la voie, notamment lorsque cette implantation permet une exposition Sud des bâtiments et une réflexion en termes de bioclimatisme

> Privilégier un recul des constructions en partie Sud de la rue du Cèdre

Biodiversité, patrimoine bâti et paysager

> Assurer la préservation des deux bâtiments remarquables repérés le long de la Rue du Bas Perron, à proximité du carrefour avec la Montée des Lilas.

> Préserver les points-de-vue existants sur le secteur au sud de la rue du Bas Perron, la Montée des Lilas, ainsi que sur les Monts d'Or.

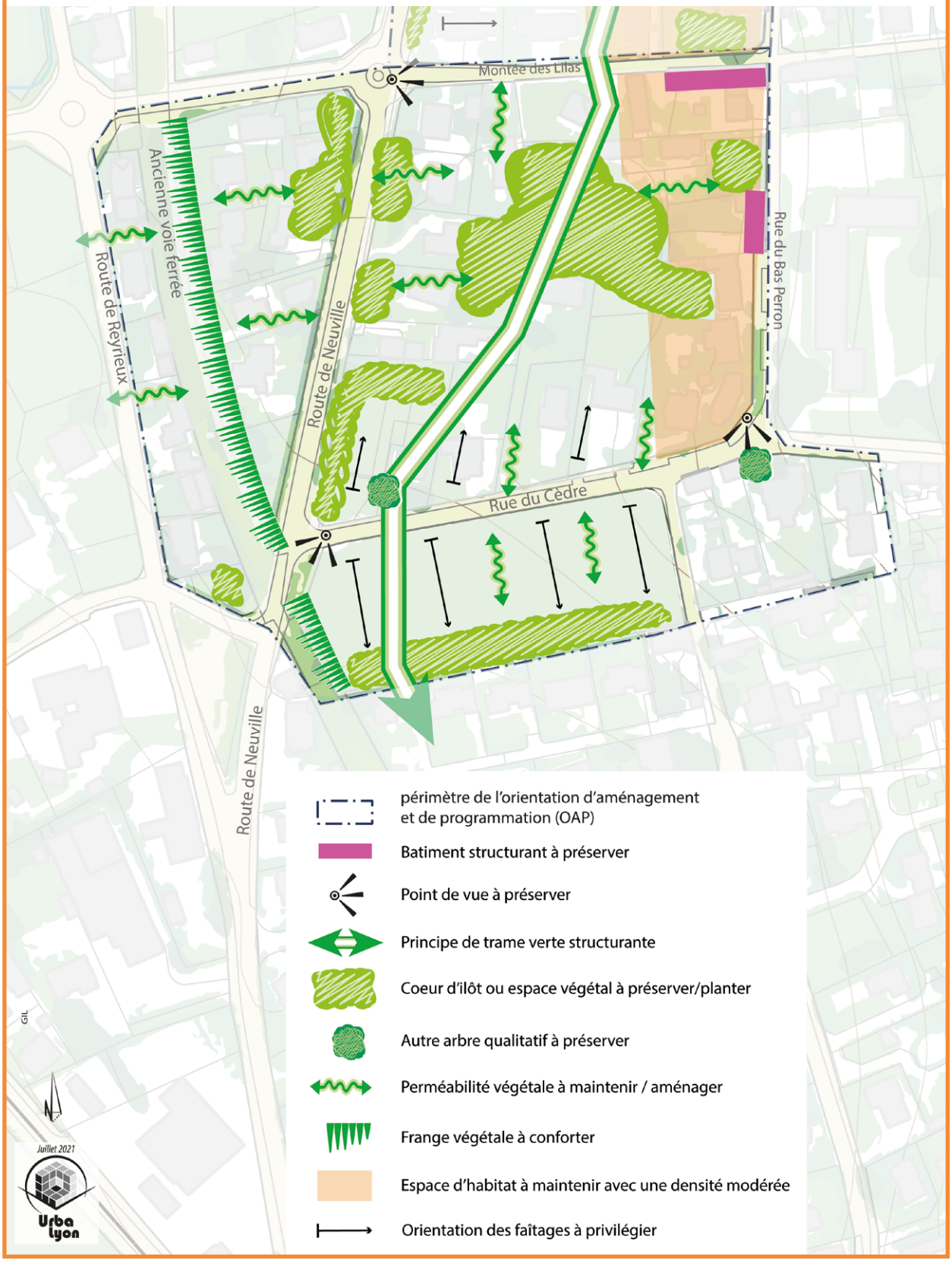
> Développer une trame verte structurante à l'échelle du quartier en s'appuyant sur l'axe principal d'écoulement des eaux traversant le secteur.

> Conforter la végétation locale en préservant les coeurs d'ilot verts et les espaces végétaux de qualité existants.

> Adapter les clôtures afin de mettre en valeur les espaces végétalisés et maintenir un paysage urbain végétalisé visible depuis la rue (haie diversifiée doublée ou non par un muret bas et un grillage, muret bas et ferronnerie, etc.).

> Conforter la frange végétale le long de l'ancienne voie ferrée en développant l'épaisseur de cet espace.

Principes d'aménagement



OAP 6b Bas Perron

Objectifs

> Encadrer le développement urbain le long de la Route de Neuville et de la Rue du Bas Perron, afin de garantir une insertion cohérente et qualitative des futures constructions et de renforcer la mixité résidentielle.

> Apporter une attention particulière à la préservation et au developpement d'une trame verte qualitative et structurante pour le quartier.

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 2 500 m² et développer une surface de plancher minimum de 1 200 m². L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation définit ci-avant.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

> Maintenir une densité bâtie modérée sur le long de la rue étroite du Bas Perron. Seul le VETC bas est admis sur cet espace à densité modérée.

> Assurer un rapport bâti/végétal équilibré le long de la route de Neuville par un développement de perméabilités végétales d'une largeur importante (à minima aussi large que les espaces bâtis visibles depuis la rue).

> Utiliser ces perméabilités végétales pour dégager des vues qualitatives sur les espaces végétaux composés en coeur d'ilot.

> Privilégier une orientation des faîtages perpendiculaire à la voie, notamment lorsque cette implantation permet une exposition Sud des bâtiments et une réflexion en termes de bioclimatisme.

> Une diversité de typologies de logements devra être réalisée avec une programmation prévoyant des logements locatifs sociaux, des logements en accession abordable et des logements en accession libre. Il sera recherché une part de de logement social à réaliser de 30% minimum (en PLUS-PLAI uniquement pour les communes SRU).

> L'OAP est située en secteur de mixité sociale (SMS). La programmation résidentielle devra respecter les pourcentages inscrits dans la règle du SMS. Pour les communes en situation de carence, la règlementation impose une obligation de 30% des logements produits en PLUS-PLAI.

> Biodiversité, patrimoine bâti et paysager

> Préserver les points-de-vue existants sur le hameau du Perron, sur la Montée des Lilas et sur les espaces végétalisés de la route de Neuville.

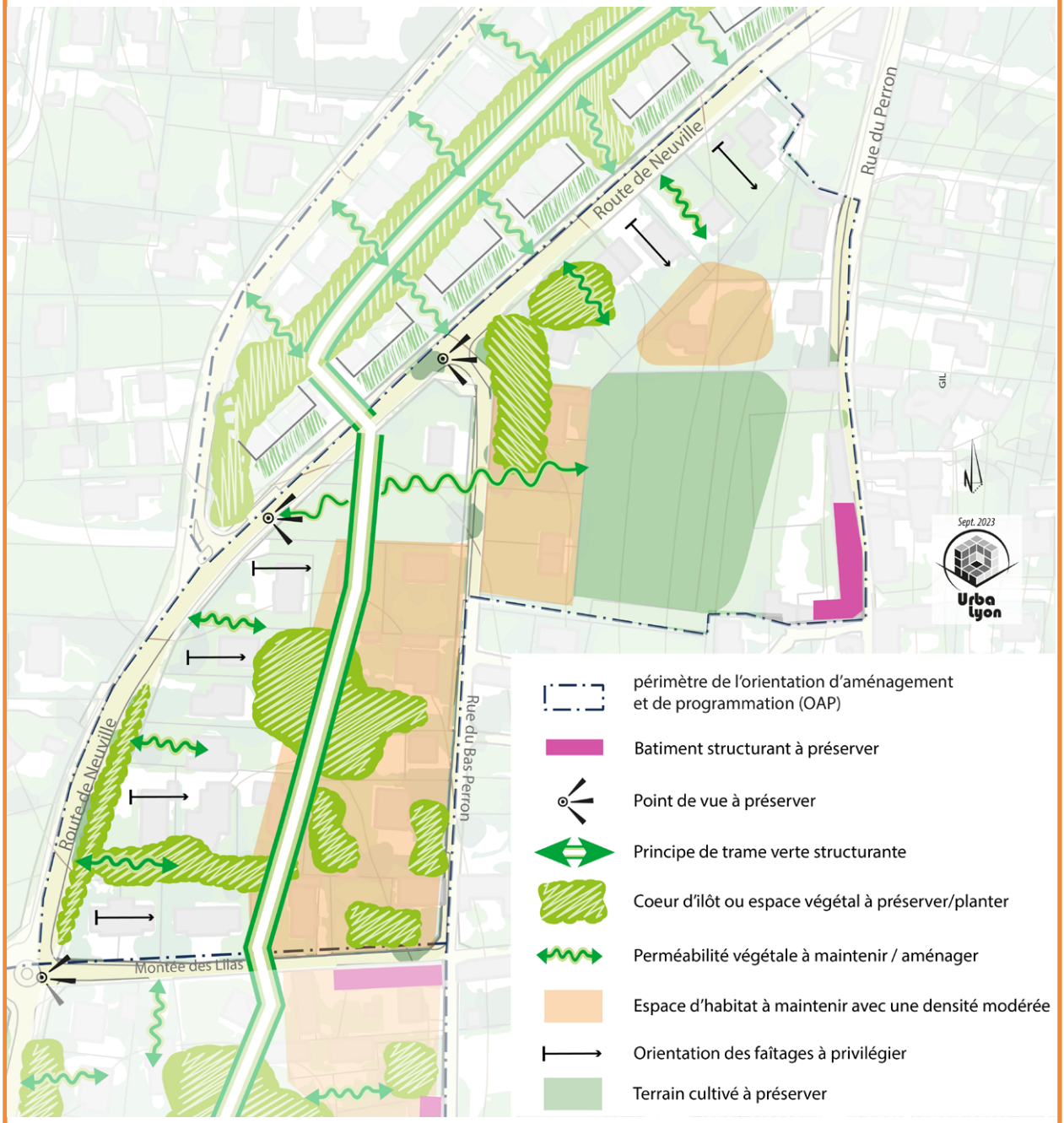
> Préserver les terrains cultivés situés entre les rues du Perron et du Bas Perron.

> Développer une trame verte structurante à l'échelle du quartier en s'appuyant sur l'axe principal d'écoulement des eaux traversant le secteur.

> Conforter la végétation locale en préservant les coeurs d'ilot verts, les espaces végétalisés visibles depuis les voiries et les autres espaces végétaux de qualité identifiés sur le schéma de l'OAP.

> Adapter les clôtures afin de mettre en valeur les espaces végétalisés et maintenir un paysage urbain végétalisé visible depuis la rue (haie diversifiée doublée ou non par un muret bas et un grillage, muret bas et ferronnerie, etc.).

Principes d'aménagement



OAP 7 Molières

Objectifs

> Encadrer le développement urbain de cet espace stratégique à proximité du centre-bourg, entre la Route de Neuville et la Rue des Molières, afin de garantir une insertion cohérente et qualitative des futures constructions et de renforcer la mixité résidentielle.

> Apporter une attention particulière à la préservation et au developpement d'une trame verte qualitative et structurante pour le quartier.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

> Développer des bâtiments d'une largeur modérée afin de favoriser une double exposition des logements, et de préserver un coeur d'îlot végétal.

> Le long de la route de Neuville, implanter les constructions en recul de la voie afin d'y développer un frontage végétal cohérent avec la structure végétale existante sur cet axe.

> Maintenir des perméabilités végétales pour dégager des vues qualitatives sur les espaces végétaux composés en coeur d'ilot (principe général de 1/3 de perméabilité végétale pour 2/3 de linéaire bâti).

> Une diversité de typologies de logements devra être réalisée avec une programmation prévoyant des logements locatifs sociaux, des logements en accession abordable et des logements en accession libre. Il sera recherché une part de de logement social à réaliser de 30% minimum (en PLUS-PLAI uniquement pour les communes SRU).

> L'OAP est située en secteur de mixité sociale (SMS). La programmation résidentielle devra respecter les pourcentages inscrits dans la règle du SMS. Pour les communes en situation de carence, la règlementation impose une obligation de 30% des logements produits en PLUS-PLAI.

Biodiversité, patrimoine bâti et paysager

> Conforter la structure végétale autour de la rue de la Madone en cohérence avec le point-de-vue existant sur la Madone depuis la route de Neuville.

> Préserver et conforter un coeur d'îlot végétal conséquent, continu sur l'ensemble du secteur afin de structurer une trame verte au sein de cette partie de la commune.

> Adapter les clôtures afin de mettre en valeur les espaces végétalisés et maintenir un paysage urbain végétalisé visible depuis la rue (haie diversifiée doublée ou non par un muret bas et un grillage, muret bas et ferronnerie, etc.).

Principes d'aménagement



OAP 8 Ancien stade

Objectifs

> Encadrer le développement urbain de ce vaste espace libre au contact direct des équipements et aménités de la commune.

> Renforcer la mixité résidentielle et répondre aux besoins en habitat, notamment en intégrant les besoins spécifiques des personnes âgées et modestes.

> Conforter le centre-village en renforçant la diversité des services à la population.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

> Développer des espaces publics à forte qualité paysagère, en privilégiant l'espace indiqué sur le schéma de l'OAP. Cet espace pourra également accueillir une offre de services et/ou d'équipements et de stationnements.

> Une « densité » de logements est attendue pouvant accueillir un minimum de 90 logements à l'échelle globale du périmètre de l'OAP.

> Développer une offre d'habitat diversifiée notamment pour répondre aux différents besoins des séniors. La mixité fonctionnelle est possible dans les secteurs à dominante résidentielle du schéma ci-contre.

> Une diversité de typologies de logements devra être réalisée avec une programmation prévoyant des logements locatifs sociaux, des logements en accession abordable et des logements en accession libre. Il sera recherché une part de de logement social à réaliser de 30% minimum (en PLUS-PLAI uniquement pour les communes SRU).

> L'OAP est située en secteur de mixité sociale (SMS). La programmation résidentielle devra respecter les pourcentages inscrits dans la règle du SMS. Pour les communes en situation de carence, la règlementation impose une obligation de 30% des logements produits en PLUS-PLAI.

> Intégrer une forte réflexion bioclimatique pour favoriser les apports solaires en hiver et limiter les surchauffes en été. Cela passera notamment par

- une part importante de façades exposées Sud, tout en intégrant des protections solaires pour l'été,
- une protection des bâtiments sur les façades Ouest, notamment par le maintien et le confortement des espaces boisés.

> Assurer une qualité et une cohérence architecturale à l'échelle du secteur. Pour éviter un effet masse des bâtiments les plus longs, des ruptures architecturales devront être intégrées.

Biodiversité, patrimoine bâti et paysager

> Préserver les boisements existants sur la partie Nord du secteur.

> Conforter la présence du végétal en inscrivant les nouvelles constructions dans un cadre arboré et naturel : frontages, espaces communs, coeurs d'îlots, ... végétalisés. Un renforcement de la bande paysagère est attendu le long de la rue des Ecoles.

> Conserver le point-de-vue existant sur la Madone et son arrière-plan végétalisé.

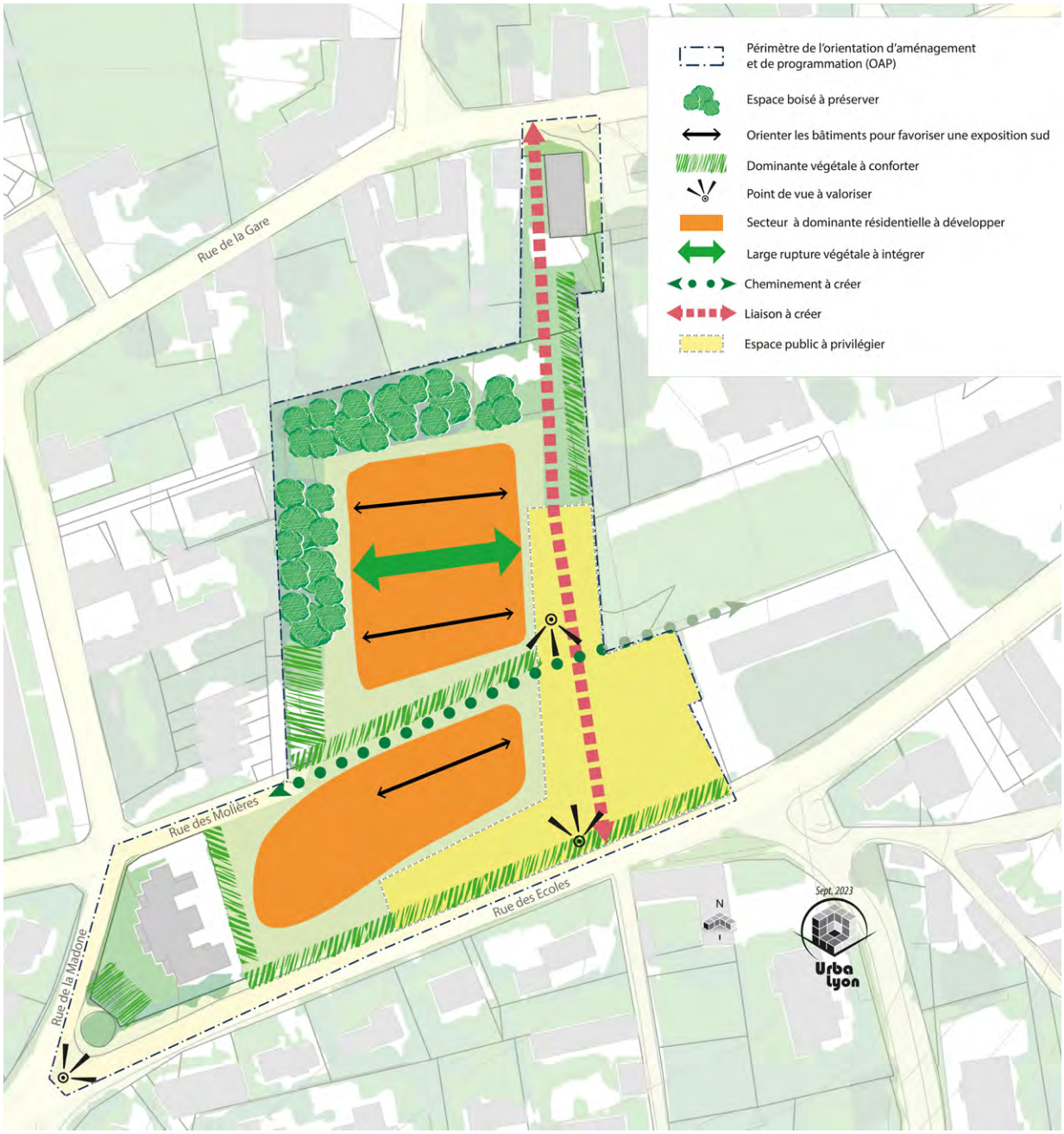
> Mettre en valeur les points de vue sur le futur espace public et le grand paysage.

Accès, déplacement et stationnement

> Prolonger la rue des Molières par un cheminement piétons et cycles reliant l'école, permettant ainsi de supprimer le débouché de la rue des Molières sur la rue des Ecoles.

> Créer une liaison Nord-Sud reliant la rue des Ecoles à la rue de la Gare pour desservir les futures constructions. Cette voie privilégiera les modes actifs tout en permettant un accès voiture.

Principes d'aménagement



OAP 9 Route de Trévoux

Objectifs

> Conforter le développement économique en accompagnant le renouvellement urbain de cette partie de la ZI-Lyon-Nord

> Requalifier l'entrée Nord de Genay en intégrant une forte dimension paysagère, notamment sur la Route de Trévoux

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaines

> Prendre en compte la diversité des besoins économiques notamment en permettant l'accueil d'activités productives de type artisanale (cellules de 150 à 500 m²) sur les îlots au Sud-Est du secteur.

> En limite Est du secteur, ménager la transition avec les secteurs résidentiels et les espaces agricoles et naturels par des bandes paysagères et des gabarits adaptés.

> Concevoir une façade vitrine qualitative sur la route de Trévoux et la route de Reyrieux par un traitement architectural soigné et un renforcement de la présence du végétal. Les espaces de stockage devront notamment être localisés à l'arrière par rapport aux voies principales.

> Privilégier une implantation en profondeur des parcelles et avec des cellules mitoyennes pour favoriser la mutualisation des accès.

Nature en ville, Patrimoine bâti et paysager

> Préserver autant que possible les boisements existants et la végétation des espaces publics.

> Développer une bande paysagère et un recul des constructions le long de la route de Trévoux et des voies visibles depuis cette dernière. Cette bande paysagère devra permettre de structurer, sur l'ensemble de la route de Trévoux, une alternance paysagère (boisements, végétation basse associée à un bâtiment vitrine, paysages ouverts)

> Maintenir le continuum paysager entre la plaine des Familles et la Saône et les ouvertures paysagères en direction de la plaine des Familles et du paysage agricole.

Accès, déplacement et stationnement

> Pour le secteur situé entre la rue Ampère et la route de Trévoux, reporter progressivement les accès voitures sur la rue Ampère afin de sécuriser la voie lyonnaise. Les accès modes actifs sont possibles tant sur la rue Ampère que la route de Trévoux.

> Pour les autres secteurs, rechercher au maximum la mutualisation des accès depuis la route de Trévoux, en s'appuyant de préférence sur les accès existants.

> Privilégier les voies de desserte perpendiculaires aux voies de transit afin de permettre des « courées de services » regroupant aires de livraison et stationnements mutualisés.

> Localiser les stationnements le long des voies de desserte ou à l'arrière des parcelles pour limiter leur impact paysager depuis les voies principales.

> Organiser la desserte des ilots pour créer progressivement un maillage fonctionnel évitant les aires de retournement.

> Développer un accès modes doux Ouest-Est depuis la Plaine des sports et des familles pour rejoindre la voie lyonnaise et la Saône en s'appuyant sur le continuum paysager.

> Conforter le maillage modes doux Est-Ouest et prévoir la possibilité d'un cheminement desservant les îlots au Sud-Est en direction de la Plaine des familles.

> Développer un parking relais à proximité du futur arrêt de la ligne Lyon-Trévoux.

Principes d'aménagement

Lutte contre les risques et les nuisances / équipements et réseaux

> Assurer un aménagement prudent vis-à-vis des risques présents sur le secteur (risque d'inondation et risques technologiques).

> Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone en limitant l'imperméabilisation des sols au strict besoin du projet.

> Garantir l'insertion paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales en privilégiant l'utilisation des espaces végétalisés : noues, bassins de rétention paysagers, espaces verts, toitures végétalisées, ...



5. Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

GENAY

Surface communale…….. 864,54 ha (dont surface d'eau : 19,16 ha)

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.MC14*	Ap.MC14*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	33,86	33,86
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	12,32	12,32
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1	1,69	1,69
URc2	13,40	13,40
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	11,55	11,55
URi2	94,74	94,74
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	118,05	118,05
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc	4,44	4,44
UEl		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	1,08	1,08
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa		
UL		
TOTAL	291,13	**291,13**

Zones à urbaniser	Av.MC14	Ap.MC14
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4	0,36	0,36
AURm1		
AURm2	10,57	10,57
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2	8,94	8,94
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEl		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2	3,65	3,65
AU3	12,59	12,59
TOTAL	36,11	**36,11**

Zones naturelles et agricoles	Av.MC14	Ap.MC14
Zones naturelles		
N1	114,88	114,88
N2	71,31	71,31
Zones agricoles		
A1		
A2	351,11	351,11
TOTAL	537,30	**537,30**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.MC14	Ap.MC14
Espaces Boisés Classés	44,93	44,92
Espaces Végétalisés à Valoriser	46,16	45,39
Plantations sur domaine public	1,65	1,61
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	1,22	1,22
TOTAL	93,96	**93,14**

* Av.MC14 : avant mise en compatibilité n° 14 - Ap.MC14 : après mise en compatibilité n° 14

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	5 181	5 470	*58*	*5,6%*	1 385 927
Nombre de ménages	2 029	2 200	*34*	*8,4%*	631 553
Taille des ménages	2,5	2,5	*0,0*	*-0,03*	2,1
Nombre de résidences principales	2 029	2 200	*34*	*8,4%*	631 553
Part des ménages propriétaires	62,0%	63,7%	*0,3%*	*1,6%*	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	19,9%	19,6%	*0,0%*	*-0,2%*	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	16,8%	15,4%	*-0,3%*	*-1,4%*	125 583
Taux de logements vacants	4,2%	5,0%	*0,2%*	*0,8%*	7,4%
Nombre d'emplois	3 618	3 473	*-29*	*-4,0%*	704 742
Revenu fiscal médian	22 413 €	24 500 €	*417*	*9,3%*	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	*17,89%*	*17,80%*	*17,80%*

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	*148*	*126*
Pression de la demande de logement locatif social	*4,8*	*5,3*
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	*34%*	*33%*
Taux de rotation dans le parc locatif social	*10,1%*	*9,2%*
Taux de vacance dans le parc locatif social	*2,6%*	*2,1%*

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	*152,8*	*155,3*	*153,1*
Nombre de logements	*2 330*	*2 361*	*2 366*
Densité	*15,3*	*15,2*	*15,4*

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.