PLAN LOCAL D'URBANISME & DE L'HABITAT

PLU-H

DECLINAISON COMMUNE

MODIFICATION N°4
Approbation 2024

SAINT-GENIS-LES-OLLIÈRES

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

Economie 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 41

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH) 44

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 48

5. Rapport de présentation 50
Tableau des surfaces de zonages

6. Rapport de présentation 52
Indicateurs de suivi

Les CHOIX et JUSTIFICATIONS comportées 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

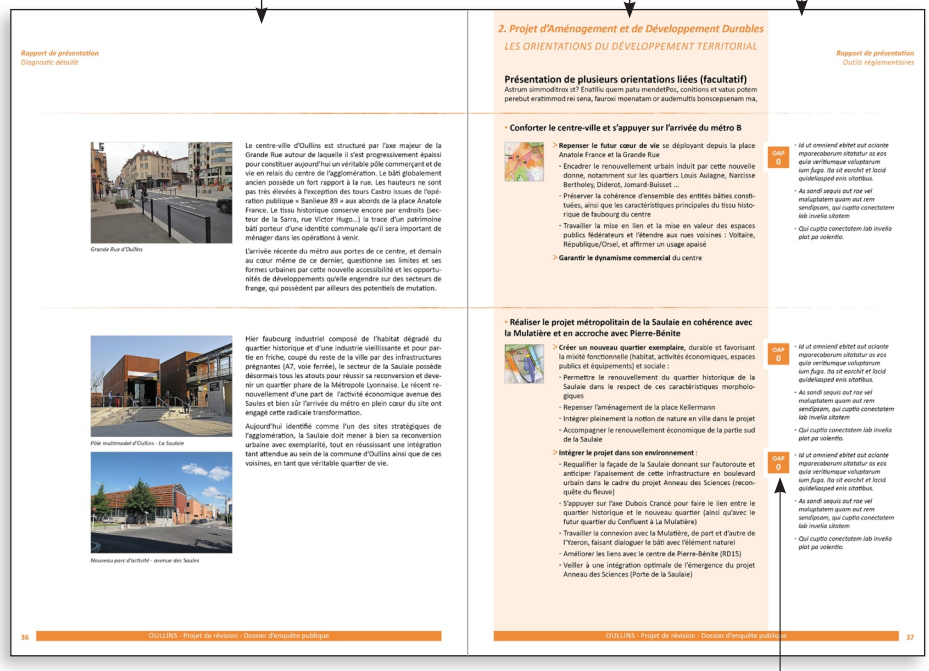
page de gauche

Eléments du diagnostic détaillé
(rapport de présentation)

page de droite

Orientations
du PADD

Outils mis en œuvre
dans le règlement ou le POAH
(rapport de présentation)



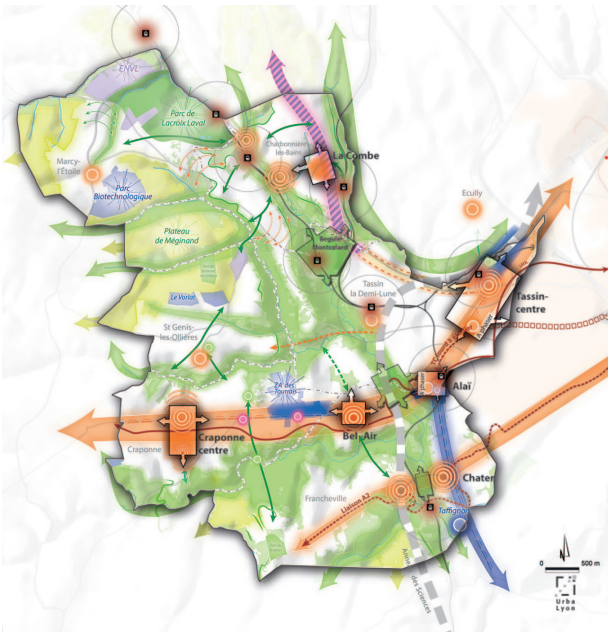
Consultez l'OAP partie 4 **OAP 0**

Articulation entre le bassin de vie et la commune

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

Le bassin de vie Val d'Yzeron s'organise autour de grands axes privilégiés de développement et affichant des vocations complémentaires :

- L'axe majeur central Tassin/Francheville/Craponne s'appuyant sur la RD489, permet de relier les lieux de potentiels de développement de l'Horloge, Libération, Alaï, Tourrais, Bel Air, et Craponne centre.
- L'axe Tassin/Charbonnières/Dardilly s'appuyant sur la route de Paris (RD307) permet de relier des secteurs d'enjeux tels que les trois renards et la Combe.
- L'axe Sainte-Foy-lès-Lyon/Francheville qui s'appuiera sur le futur corridor de la ligne forte de transports en commun A2, permettra de relier les polarités du Chater et du Bourg de Francheville.
- L'axe à vocation plus économique Alaï/Taffignon/Beaunant s'appuyant sur la RD342, permet d'affirmer la place de l'activité.
- Ces quatre axes sont entrecoupés par les axes naturels des vallons formant un système complémentaire.
- En dehors des axes de développement, une intensification urbaine modérée est à rechercher sur les centres périphériques, et le développement hors secteurs bien desservis, est à maîtriser fortement.
- Entre ces axes sont identifiés : des secteurs stratégiques (Centre Tassin, Alaï, Bel Air, Centre Craponne, le Chater, la Combe), et des lieux de rupture à dépasser (Bégule-Montcelard, vallon d'Alaï et le Colombier), qui nécessitent la recherche de connexions entre les entités naturelles.



Cf : déclinaison bassin de vie Val d'Yzeron

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

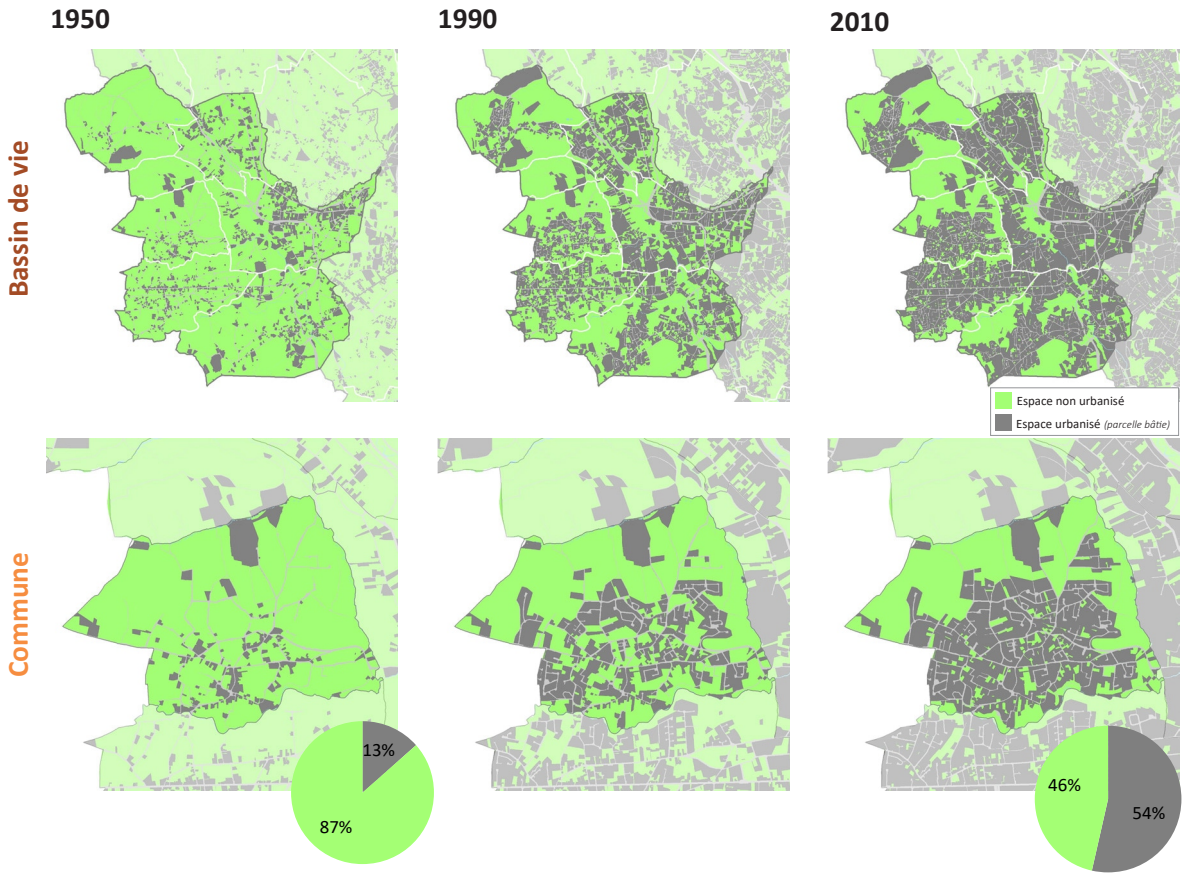
Saint-Genis-les-Ollières, commune de deuxième couronne, doit concentrer son développement dans le centre-bourg déjà constitué. Il s'accompagne d'une maitrise de son urbanisation en diffus, hors secteurs bien desservis par les transports en commun.

Les espaces naturels des vallons du Ribes, du Méginand et du Ratier forment un système venant se connecter à l'épine dorsale du vallon du Charbonnières. Leur protection constitue un enjeu au même titre que celui du développement urbain.

Dans ce réseau sont développées la trame verte et bleue et ses connexions aux territoires urbains.

Enfin, il s'agit de renforcer les liaisons et cheminements doux de proximité donnant du sens au système naturel dans son ensemble et rendant le territoire praticable.

Consommation de l'espace



1950

Le territoire en 1950 est encore rural, seulement 10% de la commune est urbanisée. La commune compte alors environ 950 habitants. Le centre bourg se lit autour de la rue de la Mairie, quelques implantations en grappe aux abords des voies de communication, ainsi que le fort au nord de la commune.

1990

La représentation de 1990 témoigne d'une accélération de la consommation d'espace. Les premiers secteurs pavillonnaires font leur apparition dans les secteurs des Bruyères et des Mourrons.

2010

Les limites naturelles telles qu'on les connaît aujourd'hui se stabilisent dans les années 2000. L'urbanisation se poursuit dans une dynamique de densification des tissus existants. Le secteur économique du Vorlat connait également un fort développement. Néanmoins, la commune accuse une perte de population.

Entre 1950 et aujourd'hui, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, passant en 60 ans de 13 à 54% du territoire communal pour les espaces urbanisés. Ce phénomène est similaire sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise.

Or, depuis les années 2000, période où les limites naturelles ont été stabilisées, la Métropole de Lyon et la commune portent l'ambition de poursuivre le développement en privilégiant le renouvellement urbain, afin de garantir la préservation des espaces naturels et du paysage, et de respecter l'identité communale.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Saint-Genis-les-Ollières est entourée par des entités naturelles :

- les vallons du Ribes et du Ratier à l'est et au sud ;

- le plateau agricole au nord et à l'ouest et même au-delà des limites communales.

La tâche urbaine s'est développée à partir du centre-bourg et des hameaux longés par les voies de communication principales. Le territoire est ainsi irrigué par des axes structurants permettant de desservir la commune et de relier les différentes entités environnantes : la rue Sartoretti au sud rejoint Craponne, l'avenue Marcel Mérieux à l'ouest relie Sainte-Consorce, la rue Louis Pradel à l'est dessert Tassin-la-Demi-Lune et la rue Georges Kayser au nord rallie Charbonnières-les-Bains.

A dominante résidentielle, la commune compte cependant un secteur d'activités en lisière du plateau agricole : Le Vorlat. Certains éléments tels que le Fort de Chapoly ou l'équipement sportif au nord de la commune, viennent ponctuer les secteurs résidentiels.

Saint-Genis-les-Ollières présente une desserte en transports en commun peu importante.

Contraintes et ressources du territoire

Un relief de vallons

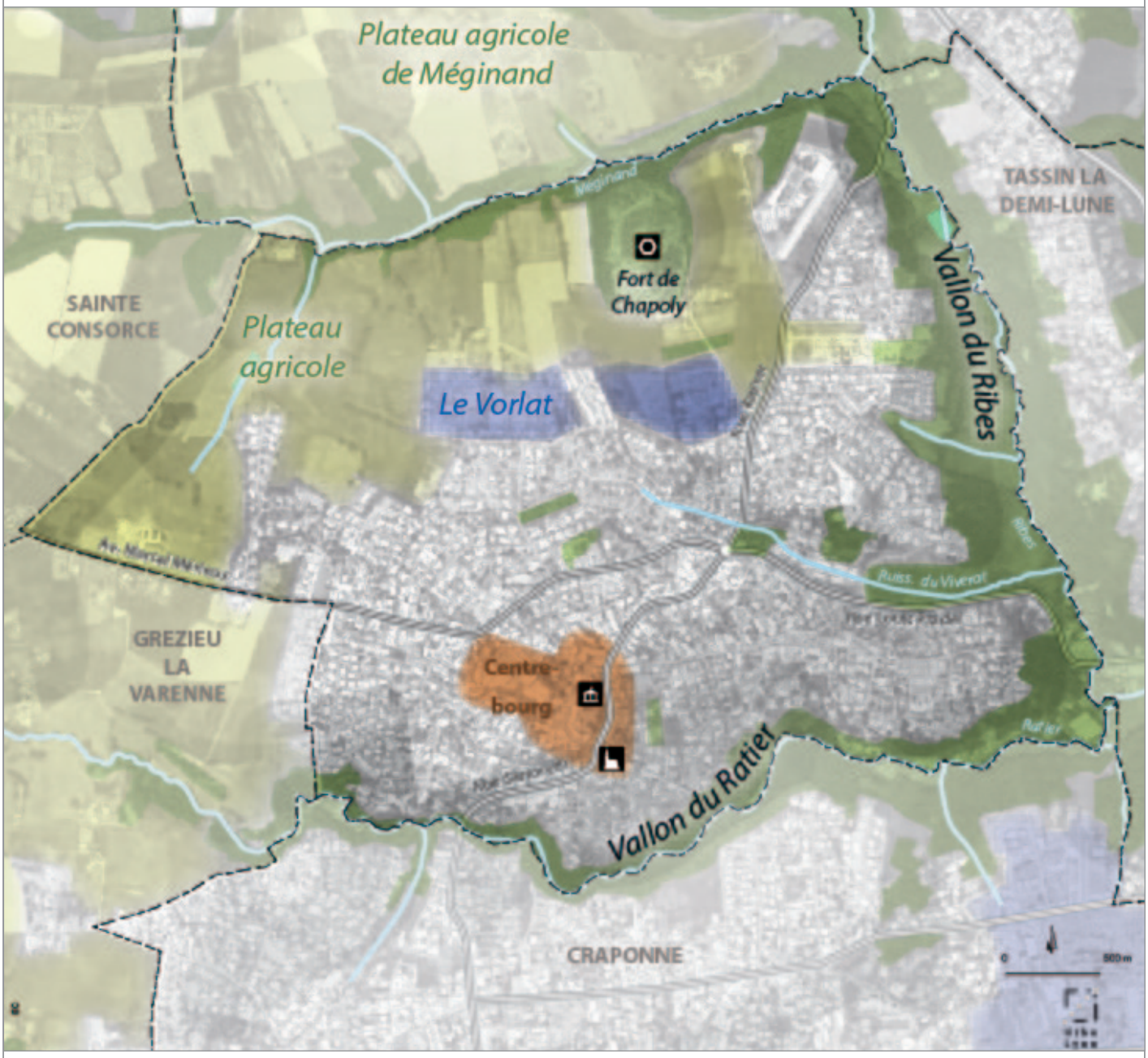
La richesse du relief communal entraine des contraintes géotechniques de mouvements de terrains et d'inondation. Une vigilence particulière est à porter sur les constructions en diffus dans la pente.

Des risques liés à l'eau

La commune est concernée par le ruissellement des eaux de pluie, favorisé par l'imperméabilisation des sols, qui touche la totalité du territoire et impacte les communes en aval.

La proximité de l'Yzeron, qui n'impacte pas le développement de la commune, engendre des risques d'inondation gérés par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Yzeron.

Organisation du territoire communal



Formes urbaines et espaces non bâtis

Saint-Genis-les-Ollières, une commune à dominante résidentielle dans un écrin naturel

Centre et hameaux

La commune accueille une centralité caractérisée par un tissu ancien central, et localisée au sud de l'avenue de la Libération, autour des voies de communication. Des tissus de hameaux forment une couronne périphérique autour du centre et ponctuent les extrémités du territoire communal.

Les quartiers résidentiels

Les tissus pavillonnaires représentent la majorité de la tâche urbaine. Ils s'étendent autour du centre et viennent border les entités naturelles de la commune. L'habitat collectif, minoritaire à Saint-Genis-les-Ollières, se concentre aux abords du centre-bourg.

Les quartiers d'activités et d'équipements

Le Vorlat, principal secteur d'activité, se situe au nord de la commune. Quelques locaux d'activités sont néanmoins implantés aux franges du centre et constituent un certain

potentiel de mutation.

Les entités naturelles

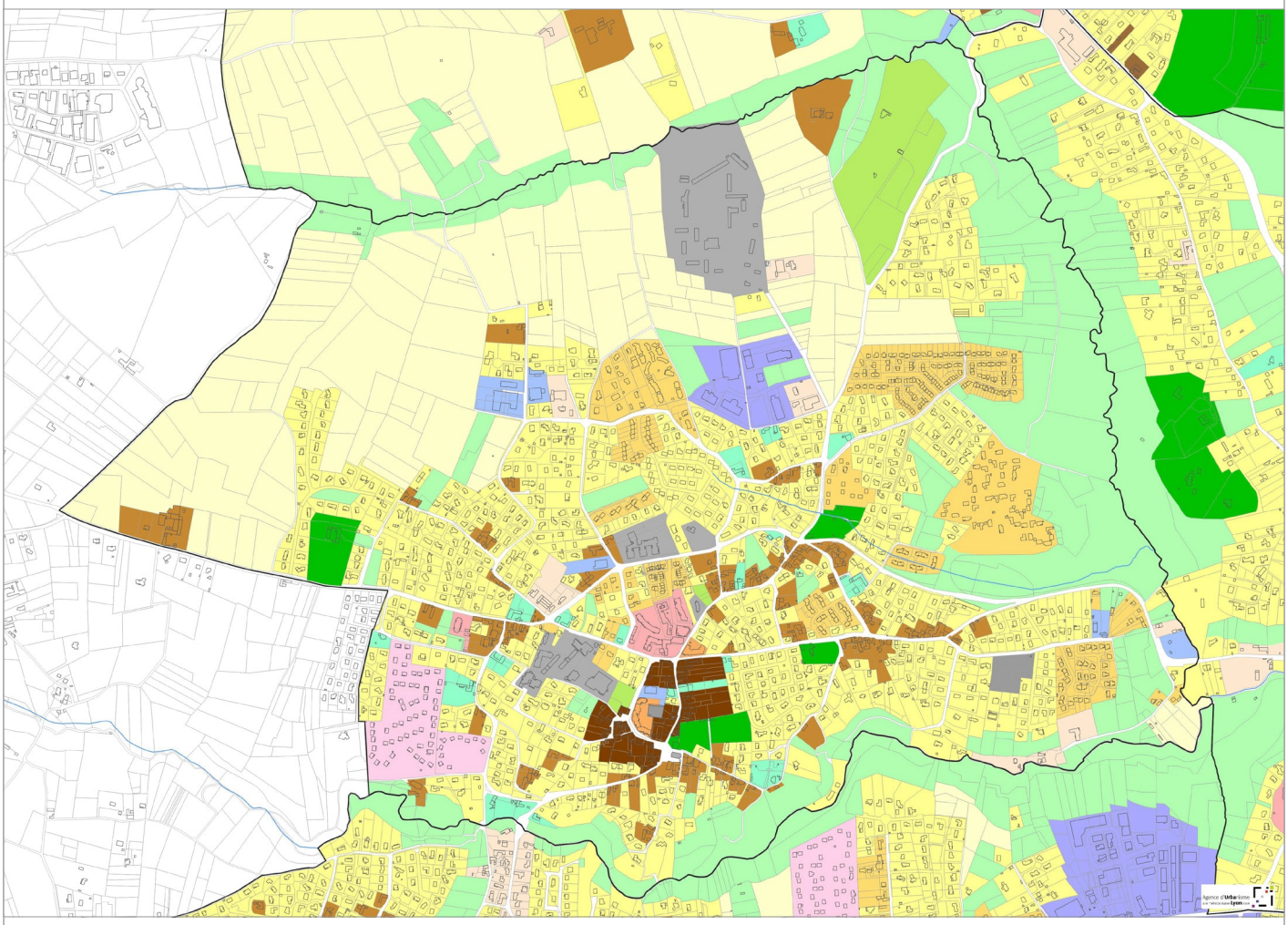
La couronne naturelle de la commune se compose à la fois de grand relief de vallons (Ratier, Ribes, Méginand) et d'étendues cultivées (plateau de Méginand). A l'intérieur même de la zone urbanisée, les grandes propriétés, les maisons bourgeoises, les espaces publics paysagers, participent pleinement à offrir un cadre de vie arboré aux Saint -Genois.

Le site du fort de Chapoly, qui a su garder une empreinte paysagère forte, représente néanmoins une enclave bâtie aux abords du plateau de Méginand.

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

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle

- Tissus historiques imbriqués
- Tissus compacts de faubourg
- Tissus développés en îlot couronne

Tissus mixtes à formes compactes à caractère résidentiel marqué

- Tissus composites
- Tissus à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissus de hameaux

Tissus discontinus à dominante résidentielle

- Tissus d'habitat individuel récent
- Tissus d'habitat collectif (grands ensembles et petites unités bâties)

Tissus issus d'un plan de composition

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

Tissus économiques

- Tissus de microsites d'activités
- Tissus de zone d'activités

Pièces urbaines de grande emprise et d'intérêt collectif

- Fortifications militaires
- Tissus monofonctionnels utilitaires
- Objets urbains discontinus de grande emprise
- Zone de projet

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés

- Tissus de maisons bourgeoises
- Tissus de grandes propriétés homogènes
- Tissus de grandes propriétés loties par un ensemble de bâtimer

Espaces naturels et agricoles

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

Qualités du paysage et du bâti

De grandes entités naturelles qui structurent le territoire

Saint-Genis-les-Ollières est ceinturée par un ensemble de vallons (Méginand, Ribes, Ratier) qui constituent l'armature naturelle de la commune. Le plateau agricole de Méginand vient compléter cette arrière-scène paysagère. Il ménage des vues sur le grand paysage et marque la limite de la Métropole de Lyon avec les espaces périurbains.

Cette armature paysagère s'appuie sur les ruisseaux éponymes, supports de qualité (espace de loisirs, promenades…). La commune compte également des plans d'eau privés, potentiels lieux d'agréments, participant à la valorisation de la trame paysagère et au développement d'une biodiversité de qualité :

- L'étang Renaud, situé en fond de vallon du Ribes ;

- L'étang Michallet ;

- Le ruisseau du Viverat, support d'une trame verte.

L'existence de sentiers nature et chemins de randonnées permet d'apprécier les qualités naturelles de la commune et sa biodiversité.

Des espaces publics et privés favorables à l'épanouissement de la nature en ville

Le parc Picaud Brosse offre à proximité du centre-ville (rue du Guillot) un espace de loisirs.

D'autres espaces publics participent à la qualité du cadre de vie communal comme la place Charles de Gaulle, la place de l'Eglise ou encore la rue de la Mairie avec sa voie partagée.

La perception de la végétation des espaces privatifs participe également à l'ambiance paysagère générale et à l'intégration de la nature en ville, notamment entre les rues Poncet/Mairie/Riberon entre lesquelles se développe un cœur d'ilot vert constitué de jardins privés.

Une implantation historique organisée en un chapelet de hameaux

Le bourg se développe au croisement des rues de la Mairie/Sartoretti et Picandet/Riberon. Il se compose d'un tissu rural ancien, composé de maisons de ville et corps de ferme de facture modeste, caractérisé par un front urbain continu, un épannelage variant d'un niveau, de hauts murs, portails et porches. Il possède un fort esprit villageois. La mairie se démarque par un retrait d'alignement de quelques mètres et par son caractère plus cossu.

Le tissu historique se complète de plusieurs hameaux, organisés au nord du bourg, d'est en ouest : La Sablière (dont des parties du Castel de Sablière remonte au XIIe siècle), le Guillot et le Gayet. Encore bien préservés et lisibles, ces hameaux ont été peu renouvelés et gardent une certaine cohérence.

Ce tissu se caractérise par des corps de fermes implantés au carrefour des voies, par une certaine minéralité, la végétalisation étant plutôt perceptible dans les cœurs d'ilots. Le paysage urbain est marqué par des jeux de murs, cours, portails et porches.

Un patrimoine bâti qui participe à la construction de l'identité communale

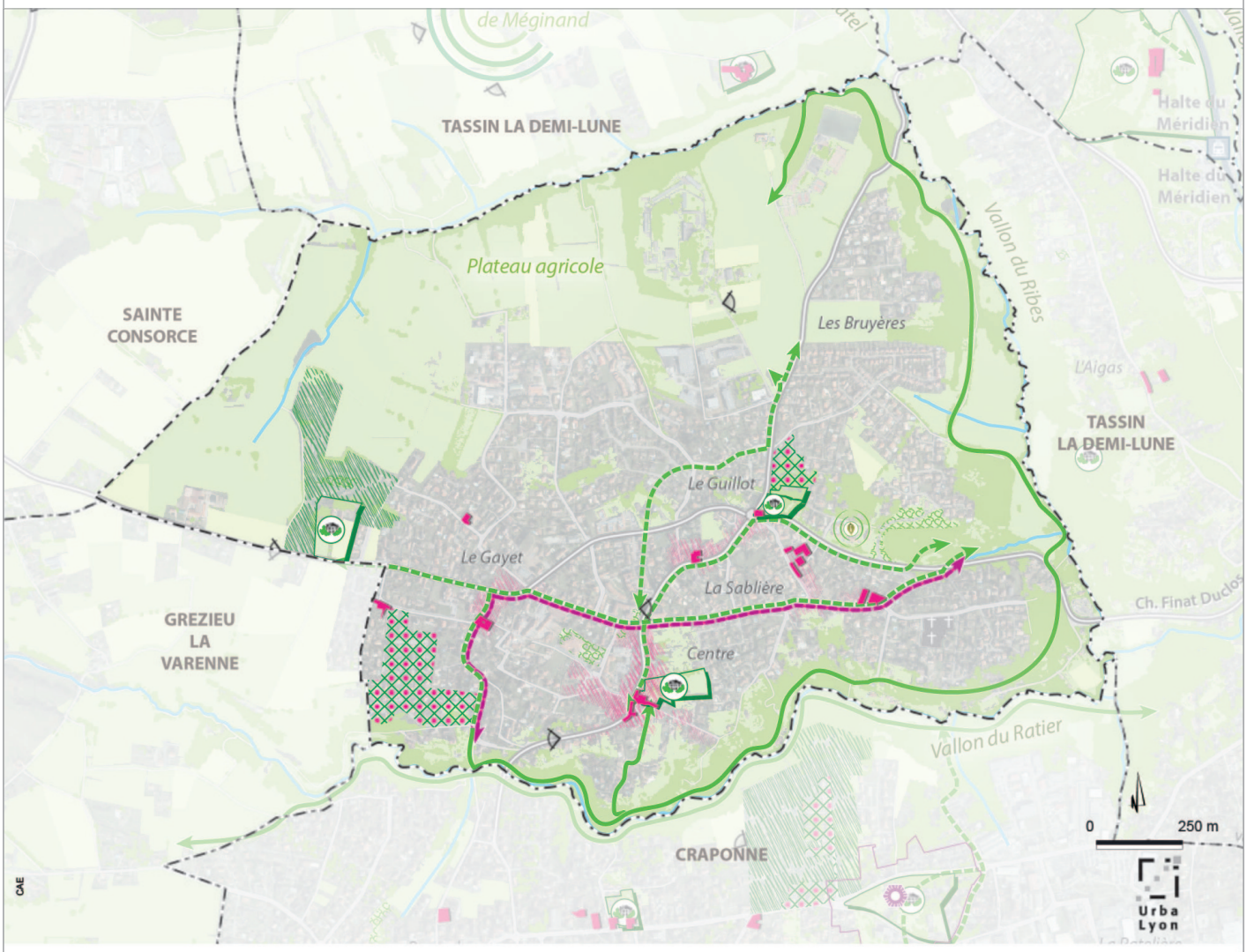
Ce tissu rural est agrémenté d'un patrimoine plus remarquable : le tissu ancien est ponctué de maisons de maître principalement de type maison des champs (volume simple, facture modeste, rythme régulier, peu de décor) qui participent à la qualité paysagère par l'aération et la végétalisation du tissu.

De grandes propriétés sont présentes : à l'ouest, dont l'annonce se fait par une allée plantée, ou encore à l'angle des rues Kayser et Pradel, avec une démarcation par les boisements qui ressortent dans le paysage urbain. Enfin, on trouve au hameau de La Sablière une propriété dont des parties remontent au XIIe siècle, le Castel de Sablière. Ce bâtiment possède un intérêt particulier, par sa valeur historique, architecturale et paysagère.

La commune présente également des éléments singuliers ou repères qui participent à l'identité de la commune ainsi qu'à sa renommée : mairie, église, rues de caractère, éléments de patrimoine vernaculaire (croix de chemin, puits, murs, portails, grilles et boutasses) ou encore des repères visuels comme le château d'eau.

Plus récemment, Saint-Genis-les-Ollières a su accueillir des opérations contemporaines intégrées dans le tissu ancien, qui participent de la qualité du paysage urbain et à l'affirmation de l'identité de la commune, en réinterprétant les caractéristiques des tissus structurants, comme l'espace culturel l'Escale, la réhabilitation de la maison Poizat/Local Jeune ou encore la partie est de la zone économique du Vorlat.

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 de développement

A Saint-Genis-les-Ollières, les lieux potentiels de développement consisteront :

- à étoffer la centralité par un renouvellement du tissu adjacent vers une mixité des fonctions associant habitat et activités économiques de proximité,

- à conforter les hameaux existants sur le territoire : le Gayet, Le Guillot, La Sablière,

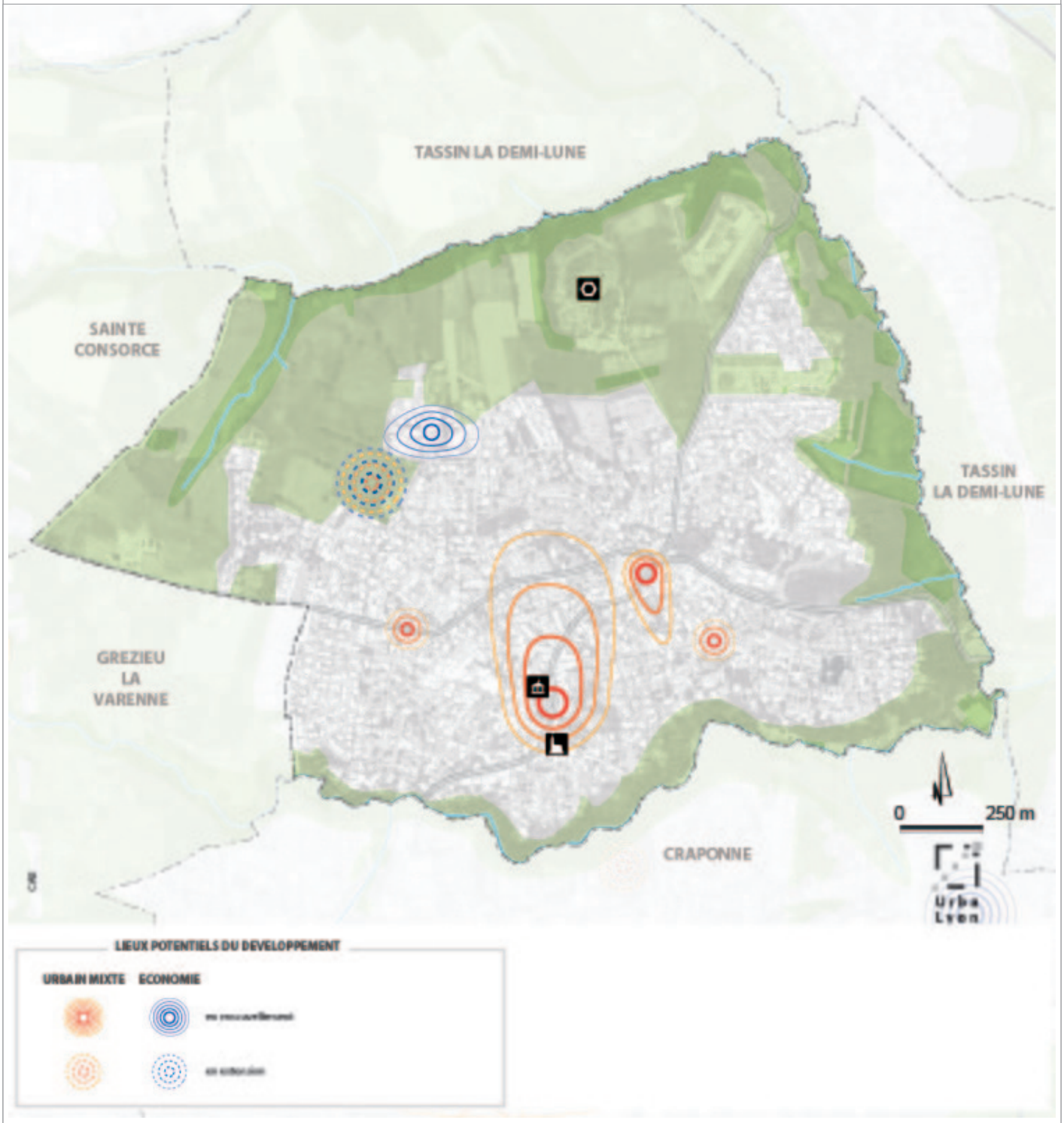
- à identitifer le secteur de l'Achat comme un secteur d'urbanisation future à long terme, avec une vocation mixte (habitat et activités).

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 350 à 400 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 de l'ordre de 60 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Un potentiel de renouvellement économique est également identifié en partie ouest du secteur du Vorlat.

Les secteurs potentiels du développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- La structuration du développement au sein du tissu urbain déjà constitué en confortant les polarités existantes : le centre bourg et les hameaux.
- La préservation de l'armature naturelle de la commune formée par les Vallons de l'Ouest (qui font l'objet d'une protection identifiée dans le SCoT), d'éléments naturels diversifiés, de grandes étendues, porteurs de richesse florale et faunistique.
- La prise en compte des risques naturels liés à la présence de cours d'eau, au ruissellement et à l'imperméabilisation des sols.
- La consolidation des déplacements modes doux à des fins fonctionnels et de loisirs.
- L'optimisation de la desserte en transports en commun.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

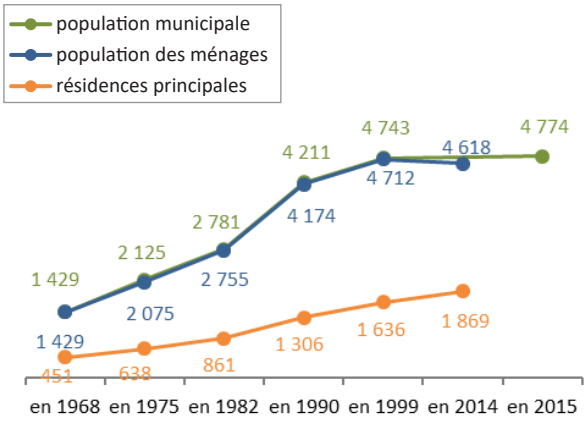
31 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel d'évolution de la population municipale a été +0,04% sur la période 1999-2014 (gain de 2 habitants par an).

Au regard des données disponibles, **la croissance démographique résulte d'un solde naturel positif** (+0,5%) **compensant un solde migratoire négatif** (-0,4%).

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	**4 774 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 31 habitants*

Part des Saint-Genois sur la population du bassin de vie Val d'Yzeron :

En 1999 : 10,0% En 2015 : 7,9%

Soit une baisse de 2,1 points

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 forte progression des retraités et dans une moindre mesure des cadres

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 25,5% de la population de plus de 15 ans de la commune. Ils sont plus nombreux de 356 personnes qu'en 1999 et leur part progresse de 9,1 points.

Plus modestement, les cadres (+156 personnes, +3,8 points) et les professions intermédiaires (+68 personnes, +1,3 points) progressent.

A l'inverse, les employés enregistrent un fort recul de leurs effectifs (-180 personnes) et leur part recule de ¬5,2 points. Plus modestement, les ouvriers (-12 personnes, -0,5 point) et les artisans (-4 personnes, ¬0,2 point) sont moins représentés. A noter que les personnes sans activité professionnelle sont moins nombreuses de -284 personnes (-8,2 points).

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,4%	0,2%	-0,2
Artisans, Comm., Chefs entr.	3,8%	3,6%	-0,2
Cadres, Prof. intel. sup.	13,5%	17,3%	3,8
Prof. intermédiaires	19,6%	21,0%	1,3
Employés	15,5%	10,3%	-5,2
Ouvriers	7,1%	6,6%	-0,5
Retraités	16,4%	25,5%	9,1
Autres sans activité prof.	23,6%	15,4%	-8,2
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu supérieurs au bassin de vie et à la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 26 716 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour la bassin de vie (25 100 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de seulement 3,9% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

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

Définitions

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

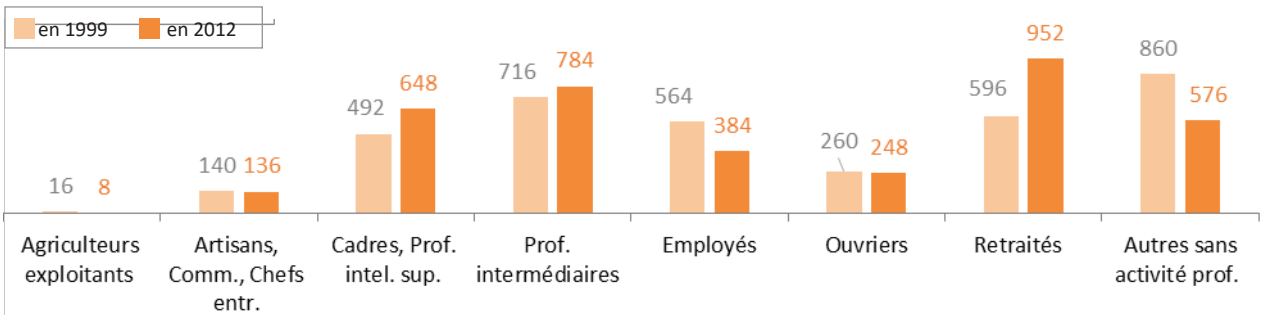
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

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

Sont considérées comme vivant hors ménage, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les 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



43% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part diminue au profit des personnes seules et des couples sans enfant

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 42,6% des ménages. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (38,3%) et à celle de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, cette part affiche un important recul depuis 1999 (-12,6 points).

Les personnes seules représentent 22,8% des ménages et leurs effectifs progressent de 136 ménages soit une augmentation de 6,1 points. Les couples sans enfant concernent 33,5% des ménages (+164 ménages, +6,8 points).

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (35,1% ont un enfant et 46,0% sont des familles avec 2 enfants). La part des familles avec un enfant est moins importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (40,9%), tandis que celle des familles avec 2 enfants y est bien supérieure (38,4%). La commune se distingue donc par une plus forte représentation des familles de 2 enfants et plus.

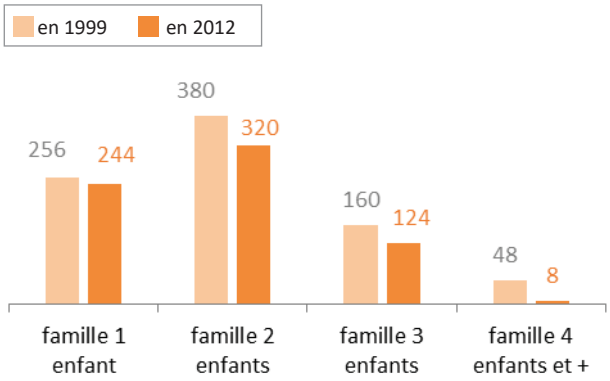
L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,88 personnes par ménage
En 2012	2,52 personnes par ménage

Population des ménages 2012	4 512 habitants
Nombre de ménages en 2012	1 794 ménages
Nombre de logements 2012	1 879 logements

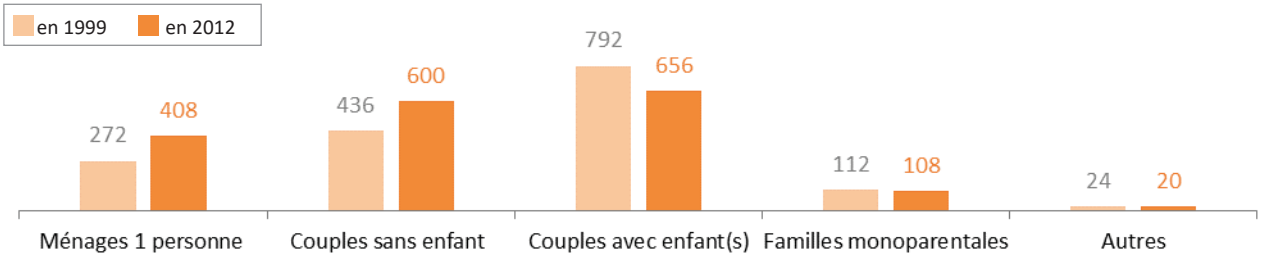
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

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	16,6%	22,8%	6,1
Couples sans enfant	26,7%	33,5%	6,8
Couples avec enfant(s)	48,4%	36,6%	-11,8
Familles monoparentales	6,8%	6,0%	-0,8
Autres	1,5%	1,1%	-0,4
total	100%	100%	

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

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	30,3%	35,1%	4,7
famille 2 enfants	45,0%	46,0%	1,0
famille 3 enfants	19,0%	17,8%	-1,1
famille 4 enfants et +	5,7%	1,1%	-4,5
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Une population vieillissante

L'indice de jeunesse est de 1,7 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,5.

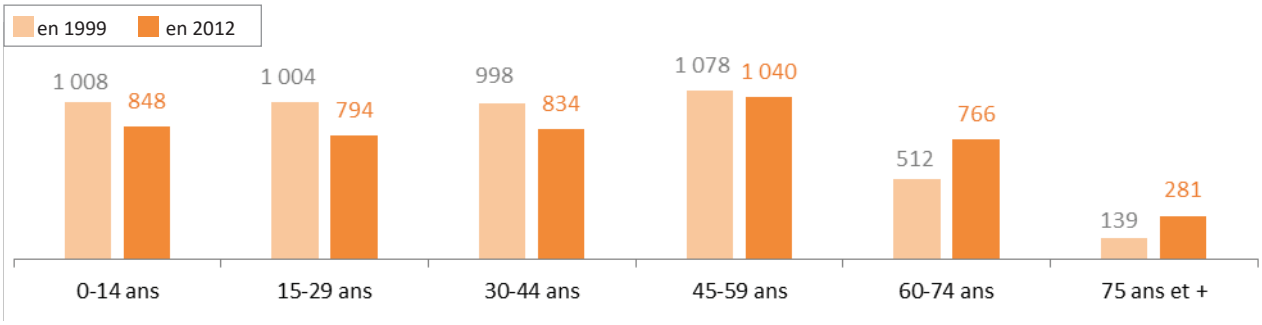
Les moins de 30 ans représentent 36,0% de la population de la commune. Leurs effectifs reculent de ¬370 personnes, ce qui représente une baisse de –6,5 points.

Les 30-44 ans sont également moins nombreux (-164 personnes). Ils ne pèsent plus que 18,3% de la population en 2012 soit une baisse de –2,8 points.

A contrario, les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : +254 personnes ayant entre 60 et 74 ans et +142 personnes parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 13,7% en 1999 à 23,0% en 2012, ce qui représente une hausse de +9,2 points.

Les effectifs 45-59 ans ont connu une légère diminution (-38 personnes), mais leur part est restée stable (22,8%).

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	21,3%	18,6%	-2,7
15-29 ans	21,2%	17,4%	-3,8
30-44 ans	21,1%	18,3%	-2,8
45-59 ans	22,7%	22,8%	0,0
60-74 ans	10,8%	16,8%	6,0
75 ans et +	2,9%	6,2%	3,2
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

75,0% des ménages sont propriétaires de leur logement, part supérieure à celle du bassin de vie (62,4%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a progressé de 1,2 points entre 1999 et 2012 ce qui représente une hausse de 139 ménages propriétaires.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune était de 1,7%, taux inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 4,5%.

Des ménages locataires dont la part globale progresse très légèrement

24,1% des ménages sont locataires : 16,4% sont locataires du parc privé (-1,0 point entre 1999 et 2012) et 7,7% sont locataires du parc HLM (+1,6 points). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+10 locataires du parc privé et +39 locataires du parc HLM entre 1999 et 2012).

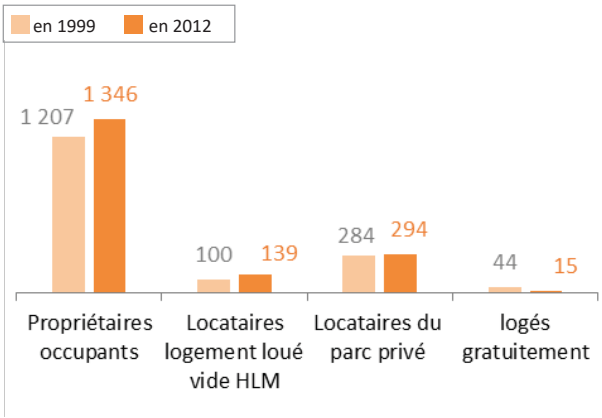
Le taux de pauvreté des locataires de la commune était de 12,8%, taux inférieur à celui constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 24,6%.

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 : 11,6%).

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	73,8%	75,0%	1,2
Locataires logement loué vide HLM	6,1%	7,7%	1,6
locataires du parc privé	17,4%	16,4%	-1,0
logés gratuitement	2,7%	0,8%	-1,9
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définitions et sources

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

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

Logements commencés ordinaires et résidences - *source : DREAL - Sit@del2*
- Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.
- Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc…), ni hébergement (hôtel, motel …)

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

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

Parc de logements et production neuve

Un parc majoritairement constitué de maisons

En 2012, 75% des ménages de Saint-Genis-Les-Ollières vivent en maison. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (42%).

Par conséquent, 25% des ménages de la commune vivent en appartements. **Ce parc collectif propose majoritairement des petites typologies** : 38,2% sont des T3, (33,3% à l'échelle du bassin de vie), 35,7% sont des T1-T2 (26,3% à l'échelle du bassin de vie). A l'inverse, la part des T4 et + est faible par comparaison au Val d'Yzeron (26,1%, contre 40,4%).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

30% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

30,5% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 616 logements dont 58,9% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

Un fort ralentissement de la production

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 10,4% (contre 28,9% pour le bassin de vie Val d'Yzeron et 15,5% pour la Métropole de Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 31 logements par an, 51,9% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme a largement fluctué (7 logements par an entre 2000 et 2004, 26 logements par an entre 2005 et 2009) pour atteindre 13 logements par an entre 2010 et 2014. La part du collectif dans les constructions neuves a été variable et a atteint 27% sur la période 2010-2014.

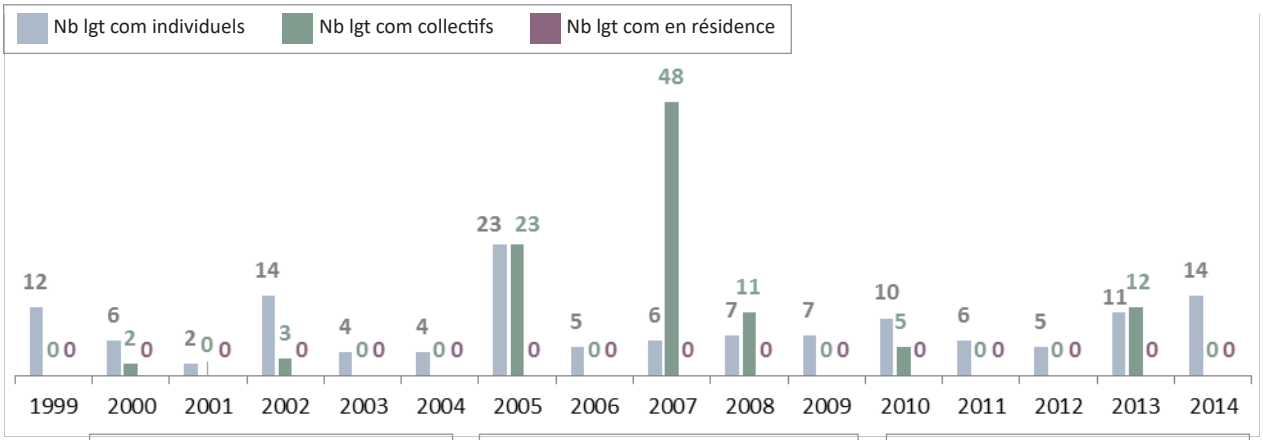
Une offre nouvelle insuffisante

En moyenne 15 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle n'a pas permis :

- d'absorber l'augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 1 logement par an,
- de compenser la perte de 2 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 18 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,88 en 1999 à 2,52 en 2012),
- d'où une baisse de la population des ménages de 15 habitants par an.

A noter que, dans le même temps, le taux de logements vacants est passé de 2,8% en 1999 à 4,0% en 2012 alors que taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 1,3% à 0,5%.

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
7 logts par an dont 14,3% en collectif

Période 2005-2009
26 logts par an dont 63,1% en collectif

Période 2010-2014
13 logts par an dont 27,0% en collectif

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	16 logements
dont part du collectif	*30,6%*

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Marchés immobiliers

Une commercialisation récente de logements neufs soumise au secret statistique

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

Les appartements d'occasion constituent un marché d'autant plus accessible que leur prix a baissé

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 117 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 7,4% des ventes du bassin de vie. 57% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (320 400 €) était inférieur à celui de son bassin de vie (401 133 €), et à celui de la Métropole de Lyon (367 381€).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une baisse de –8,6% (-8,7% pour le bassin de vie et –1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 778 €/m²) était vendu à un prix moyen proche de celui du bassin de vie (2 739 €/m²) sans atteindre celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements a connu une baisse de –3,9% (-4,7% pour le bassin de vie et –3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **66% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, 30% entre 2 800 et 3 600€/m² et 4% à plus de 3600 €/m².

Sources

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

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

Parc de logements locatifs sociaux

Avec 11,6% (taux 2017) de logements sociaux, Saint-Genis-Les-Ollières est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Une dynamique de rattrapage enclenchée

Avec 229 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif de Saint-Genis-Les-Ollières représente 5,7% de celui du Val d'Yzeron.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 99 logements et le taux SRU a progressé de 4,4 points (11,6% en 2017 contre 7,2% en 2008).

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 265 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

Une faible pression sur l'offre

Au 31 décembre 2017, 25 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 61 demandeurs souhaitent Saint-Genis-Les-Ollières comme premier choix. 41% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 1,1, soit un peu plus d'un demandeur pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf (indice inférieur à celui de Val d'Yzeron (4,6) et de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 10,2% contre 9,9% 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

Un parc social relativement équilibré

En 2017, les T1-T2 représentent 31,5% du parc social de la commue. Cette typologie de logement est surreprésentée par comparaison au bassin de vie (26,2%) et à la Métropole (28,1%). Les T3 représentent 39,6% du parc social de la commune (38,1% pour le Val d'Yzeron et 35,7% pour la Métropole). Les T4 et plus sont surreprésentés, leur poids est 28,9% de l'ensemble du parc social de la commune contre 35,6% dans le Val d'Yzeron et 36,2% pour la Métropole.

Source : RPLS 2017

En moyenne 11 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 111 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 5,6% de la production du Val d'Yzeron.

11 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 48,6% en PLUS, 30,6% en PLAI et 20,7% en PLS. Aucun logement en PLUS CD n'a été financé. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (42% de PLUS, 3% de PLUS-CD, 25% de PLAI et 31% de PLS).

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

Par ailleurs, entre 2008 et 2017, aucun logement n'a été financé en accession sociale.

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.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	882
Actifs ayant un emploi	2 098
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	0,4

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Une commune résidentielle

0,4 emploi pour un actif

Selon l'Insee, 2 098 actifs ayant un emploi habitent Saint-Genis-les-Ollières tandis que 882 emplois sont recensés. Le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi (0,4) montre que la commune est résidentielle. A titre de comparaison, la moyenne métropolitaine se situe à 1,2.

Une augmentation du nombre de demandeurs d'emplois

Fin 2014, on dénombre 222 demandeurs d'emploi à Saint-Genis-les-Ollières (catégories ABC). Cela représente 6,5% des demandeurs d'emploi du Val d'Yzeron. Sur les cinq dernières années, on dénombre 54 demandeurs d'emplois supplémentaires, soit une hausse de 32%. Pendant le même temps, le nombre de demandeurs d'emplois dans la métropole de Lyon a crû de 38%.

Près d'un habitant sur cinq travaille dans la commune

404 actifs occupés habitant à Saint-Genis-les-Ollières y travaillent, soit 19% des actifs occupés. Plus de la moitié d'entre eux (54%) vont travailler dans le reste de la métropole de Lyon, hors bassin de vie.

A l'inverse, un tiers des actifs travaillant à Saint-Genis-les-Ollières habitent des communes situées hors de la métropole de Lyon.

D'où viennent les actifs venant travailler à Saint-Genis-les-Ollières

De la commune	410	42%
Du reste du bassin de vie *(hors commune)*	72	7%
Du reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	183	19%
De l'extérieur de la Métropole	316	32%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Saint-Genis-les-Ollières

Dans la commune	410	19%
Dans le reste du bassin de vie *(hors commune)*	295	14%
Dans le reste de la Métropole *(hors bassin de vie)*	1 137	54%
A l'extérieur de la Métropole	270	13%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Un équilibre des grandes fonctions économiques

Un tiers des emplois dans les fonctions présentielles, un autre tiers dans les fonctions métropolitaines

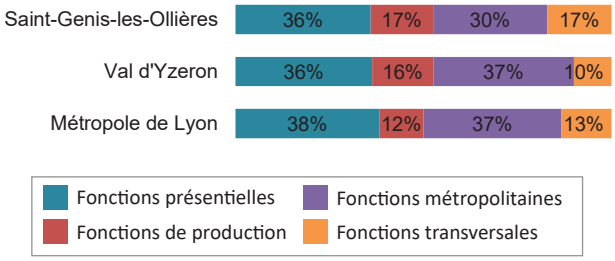
Avec 36% des emplois, les fonctions présentielles sont les plus représentées à Saint-Genis-les-Ollières. La santé et l'action sociale ainsi que les services de proximité sont les fonctions présentielles les plus contributives.

30% des emplois de Saint-Genis-les-Ollières relèvent des fonctions métropolitaines. La fonction gestion est celle qui compte le plus d'emplois.

Une surreprésentation des fonctions de production et des fonctions transversales

Saint-Genis-les-Ollières s'illustre par une présence importante des fonctions de production concrète et des fonctions transversales, comparée à la métropole de Lyon. 324% des emplois relèvent de ces deux fonctions à Saint-Genis-les-Ollières, grâce notamment à une forte représentation des métiers de l'entretien-réparation et du BTP.

Part des grandes fonctions économiques en 2014
Source : INSEE



Des entreprises tournées vers l'économie résidentielle

Deux emplois sur trois dans le bâtiment et les services aux particuliers

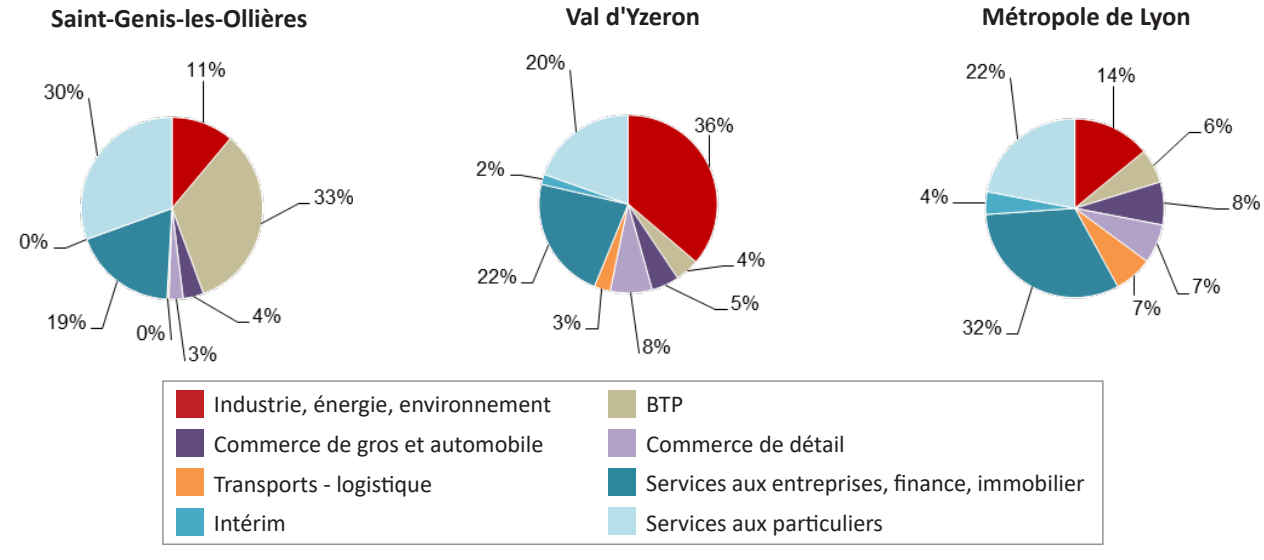
En 2014, 630 emplois salariés privés sont recensés à Saint-Genis-les-Ollières, soit 3,6% des emplois salariés privés du bassin de vie et 1,2% des emplois de la Métropole de Lyon. La répartition des emplois par secteurs d'activité est assez atypique comparée au bassin de vie et à la Métropole de Lyon. Deux secteurs sont largement surreprésentés : le bâtiment et les services aux particuliers. Ils témoignent de la forte emprise de l'économie résidentielle sur le tissu d'entreprises de la commune.

Le bâtiment et les travaux publics accueillent un tiers des emplois de la commune, notamment au sein de la société Emalec (installations techniques du bâtiment) et dans plusieurs entreprises artisanales.

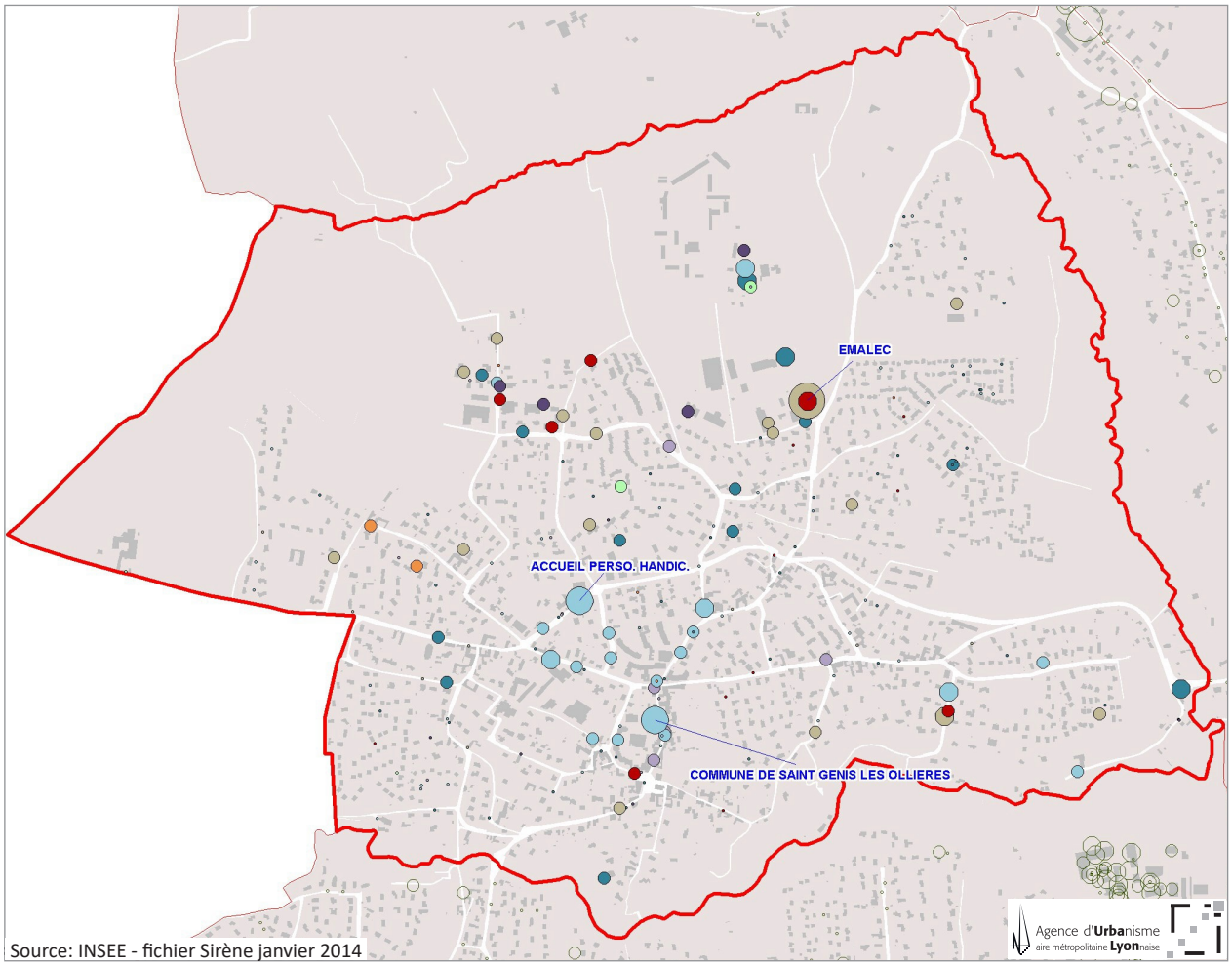
Les services aux particuliers représentent 30% des emplois de Saint-Genis-les-Ollières. L'hébergement médico-social y est particulièrement important (AMPH, UEHC).

Les autres secteurs d'activité sont nettement sous-représentés.

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



Principaux établissements



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

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

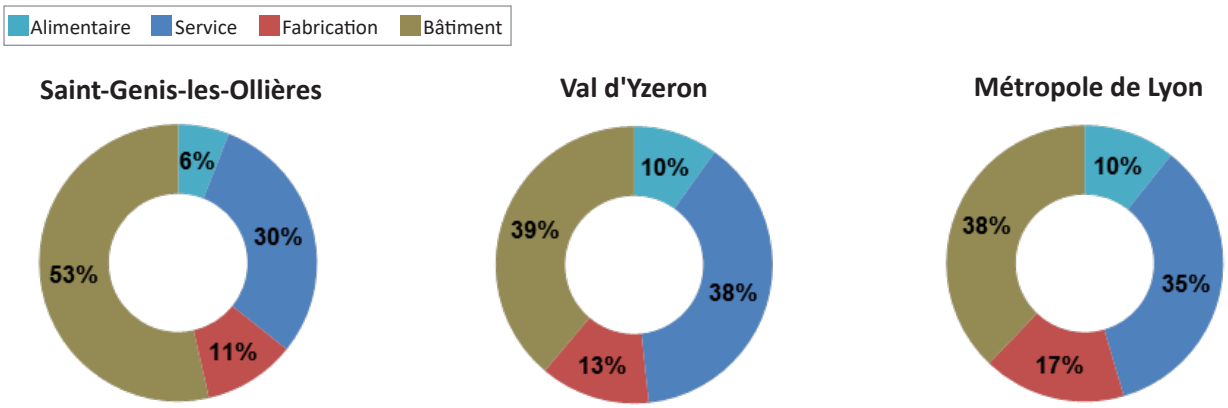
Artisanat - Commerce

Une densité artisanale relativement peu importante

84 établissements de Saint-Genis-les-Ollières sont inscrits au répertoire de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en 2015.

Avec une densité artisanale de 183 établissements pour 10 000 habitants, Saint-Genis-les-Ollières se situe largement au-dessus de la densité moyenne en métropole lyonnaise (145 pour 10 000 habitants). La densité est particulièrement forte dans l'artisanat du bâtiment, qui représente plus de la moitié des établissements artisanaux de la commune. Les densités sont très proches de la moyenne métropolitaine dans les autres activités.

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



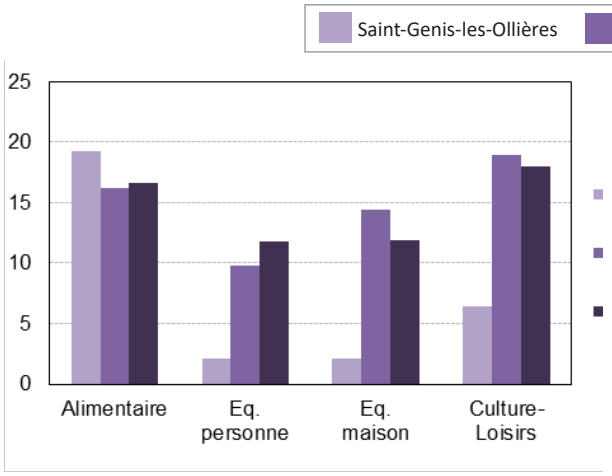
Une offre en petits commerces en rapport avec le poids de la population mais restant insuffisante aux besoins de la commune

Dans le petit commerce alimentaire, l'offre de Saint-Genis-les-Ollières est d'une densité légèrement supérieure à la moyenne métropolitaine (19 commerces alimentaires de moins de 300 m² pour 10 000 habitants dans la commune, 17 dans la Métropole).

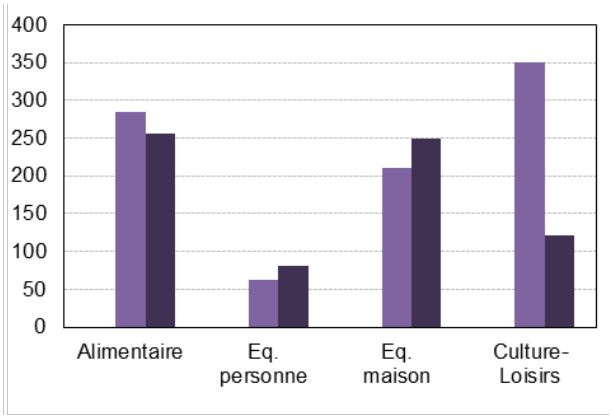
En revanche, l'offre est quasiment inexistante en équipement de la personne et en équipement de la maison, et loin derrière la densité métropolitaine dans la culture-loisirs (6 commerces culture-loisirs de moins de 300 m² pour 10 000 habitants dans la commune, 18 dans la Métropole). Saint-Genis-les-Ollières est également en retrait par rapport aux densités de son bassin de vie, proches de la moyenne métropolitaine.

Saint-Genis-les-Ollières n'accueille aucun commerce 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

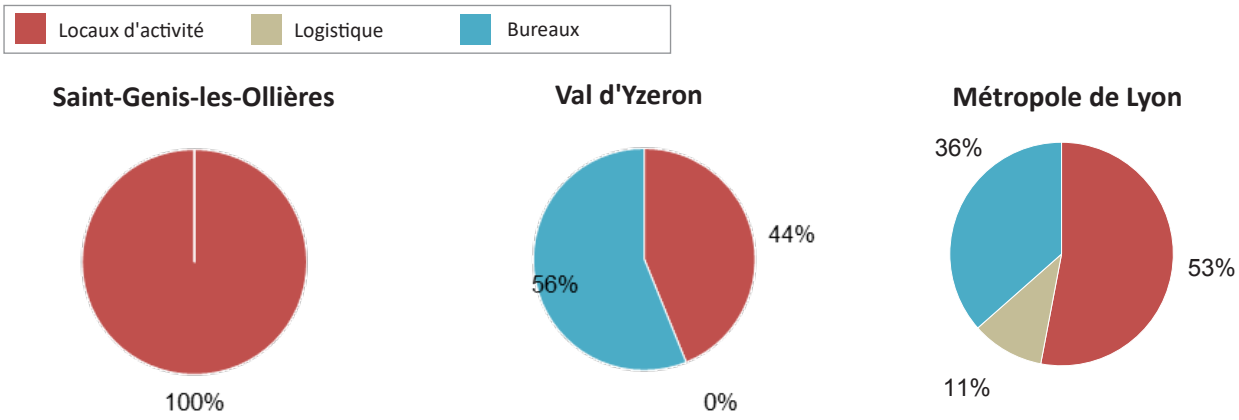
Une zone d'activités : le Vorlat

Au nord de la commune se trouve la zone d'activité du Vorlat, scindée en deux parties, Est et Ouest. Elle accueille une économie essentiellement industrielle et artisanale. On y trouve le siège social d'Huttopia (camping nature) ainsi que le siège social d'Emalec (installations techniques du bâtiment).

Un parc immobilier affecté exclusivement à des locaux d'activités

Le parc immobilier d'entreprise de Saint-Genis-les-Ollières représente 9 230 m² de surface de plancher. Il s'agit uniquement de locaux d'activité.

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



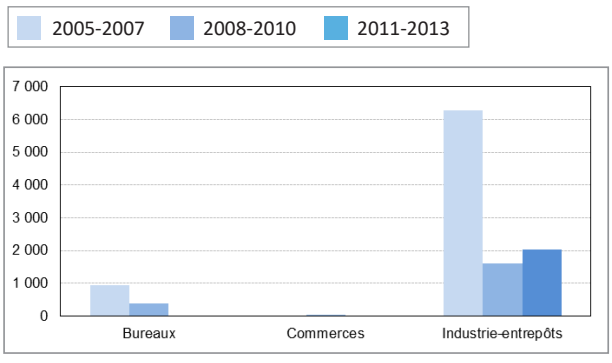
Marché immobilier

Un marché immobilier tourné vers les locaux d'activité

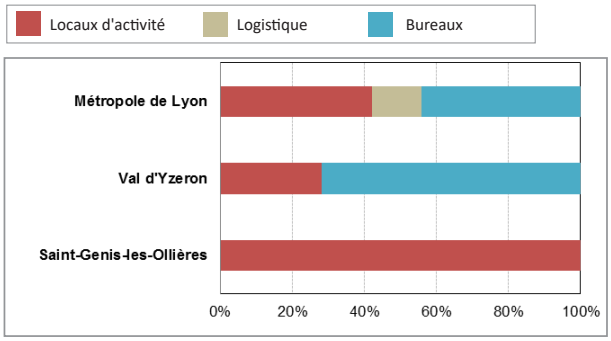
La quasi-totalité des constructions neuves sont des constructions de locaux industriels. Celles-ci sont particulièrement importantes sur la période 2005-2007 (plus de 6 000 m²).

Entre 2006 et 2013, les transactions ont concerné 3 540 m² et exclusivement des locaux d'activité et industriels.

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



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



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- Le développement de la qualité urbaine sur la zone du Vorlat.
- L'ambition de renouvellement sur la partie ouest du Vorlat sur le modèle du Vorlat-est.
- Le maintien de l'activité agricole.
- La pérennisation et la dynamisation du commerce local.

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

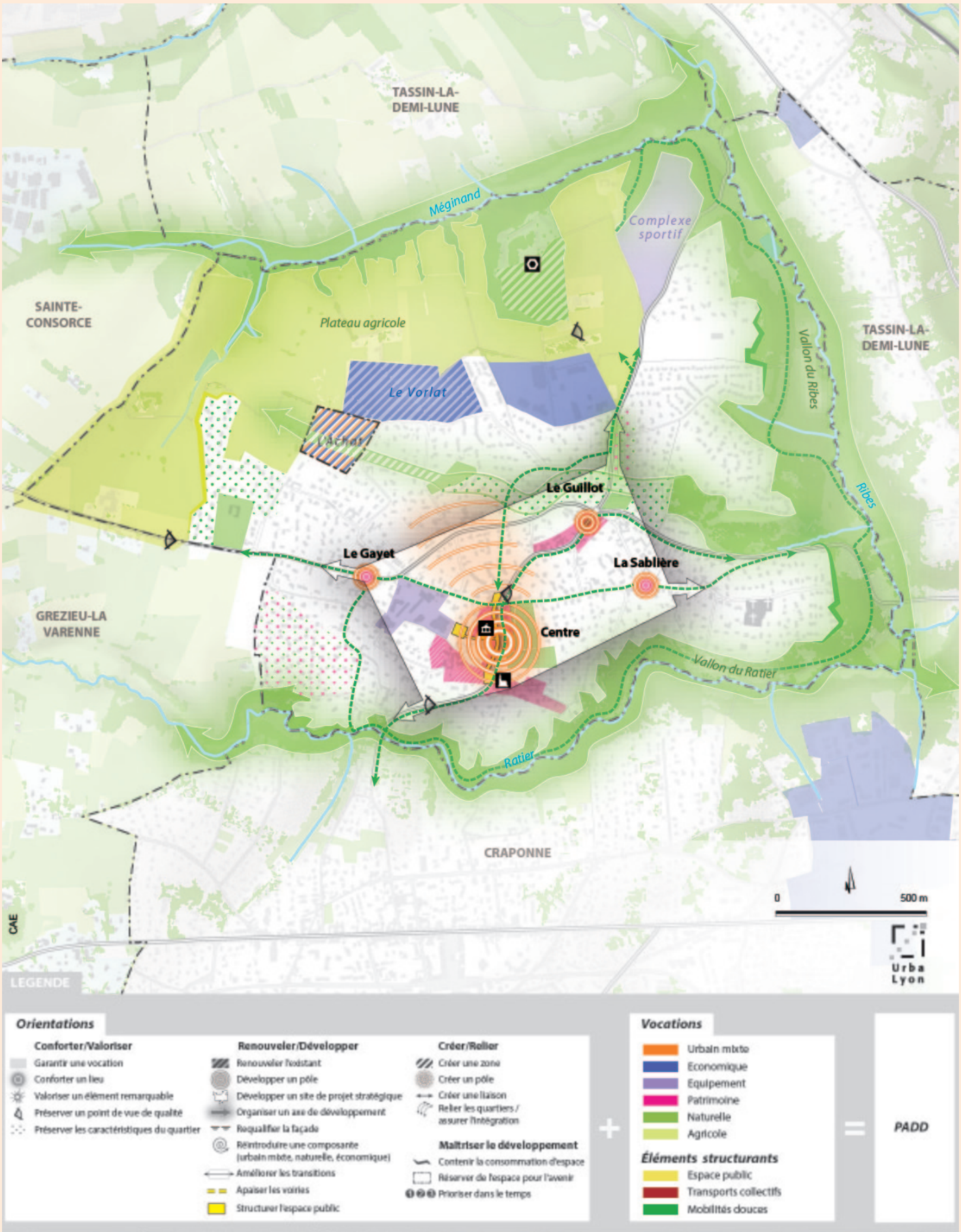
SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Organiser le développement communal dans des secteurs préférentiels tout en affirmant les qualités du cadre de vie Saint Genois**
  - > Développer le centre
  - > Affirmer les hameaux en préservant leurs qualités patrimoniales bâties
  - > Maîtriser le développement des secteurs résidentiels situés en périphérie du centre bourg
  - > Accompagner le développement économique
  - > Mettre en valeur les éléments patrimoniaux de la commune par la préservation des éléments bâtis de qualité et des grandes propriétés
  - > Renforcer les continuités paysagères et la qualité du cadre de vie

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 et du parc social,
  - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**
  - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
  - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.


TASSIN-LA-DEMI-LUNE
Méginand
Complexe sportif
SAINTE-CONSORCE
Plateau agricole
Vallon du Ribes
TASSIN-LA-DEMI-LUNE
Le Vorlat
Vachat
Le Guillot
Ribes
Le Gayet
La Sablière
GREZIEU-LA VARENNE
Centre
Vallon du Ratier
Ratier
CRAPONNE
CAE
0
500 m
Urba Lyon
LEGENDE
Orientations
Conforter/Valoriser
Garantir une vocation
Conforter un lieu
Valoriser un élément 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
Apaiser les voiries
Structurer l'espace public
Créer/Relier
Créer une zone
Créer un pôle
Créer une liaison
Relier les quartiers / assurer l'intégration
Maîtriser le développement
Contenir la consommation d'espace
Réserver de l'espace pour l'avenir
Prioriser dans le temps
Vocations
Urbain mixte
Economique
Equipement
Patrimoine
Naturelle
Agricole
Éléments structurants
Espace public
Transports collectifs
Mobilités douces
PADD



Le centre - ©Agence d'urbanisme



Le Centre - ©Agence d'urbanisme

Le bourg, noyau historique de la commune, s'est développé avec des constructions à l'alignement et en ordre semi-continu le long des rues de la mairie et Piccandet, suivant un parcellaire en lanière. A partir de la fin des années 80, des opérations d'habitat collectif et des équipements publics sont venus conforter et donner une échelle plus urbaine et contemporaine au centre de Saint-Genis-les-Ollières.

Le centre-bourg s'organise autour de trois espaces publics majeurs : la place de l'église au cœur du bâti historique, la place Charles de Gaulle distribuant les équipements publics, et la place Georges Pompidou assurant l'articulation entre le tissu ancien et les quartiers d'habitat plus récents au Nord. Cette partie nord du centre possède encore des potentiels d'évolution répondant aux besoins de développement de la commune.

Entre les franges du centre et les hameaux se situent des ensembles d'habitat individuels pouvant accepter une évolution au regard de la morphologie bâtie et de la proximité des aménités du centre bourg. Ces ensembles se situent à l'Ouest aux abords des axes Marcel Mérieux et de la Vuldy, et à l'Est entre les axes Louis Pradel et Marius Poncet.

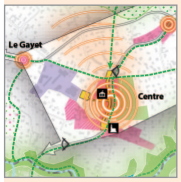


Hameau La Sablière - ©Agence d'urbanisme

Les hameaux de la Sablière, du Guillot et du Gayet constituent des témoins intéressants du passé rural de Saint-Genis-les-Ollières. Le bâti y est implanté parallèlement ou perpendiculairement à la rue, et de manière plus ou moins continue, créant ainsi une diversité de paysage urbain. Ces hameaux représentent des points de repères dans le tissu pavillonnaire de la commune.

Organiser le développement communal dans des secteurs préférentiels tout en affirmant les qualités du cadre de vie Saint Genois

• Développer le centre



> Poursuivre le renouvellement urbain du centre et proposer un développement des secteurs mutables tout en conservant les caractéristiques patrimoniales du secteur

> Accompagner ce renouvellement par la mise en réseau et la requalification des espaces publics (rue de la Mairie, place de la Mairie, place Pompidou)

> Encadrer la mutation du tènement de l'« Horizon »

> Conforter la présence d'équipements dans le tissu urbain du centre tout en permettant une évolution du site de la salle des fêtes

> Préserver les caractéristiques patrimoniales

> Préserver la zone naturelle située au cœur du village et renforcer sa lisibilité et son accessibilité

> Permettre une évolution des secteurs résidentiels en contact direct avec le centre et les hameaux

OAP 1

PIP A1

- *Le tissu historique est classé en UCe4 sur la rue de la Mairie et en UCe4b sur ses prolongements est et ouest. Un périmètre d'intérêt patrimonial ainsi qu'une hauteur graphique à 7 mètres garantissent la préservation de l'échelle du bourg. En outre, un zonage N2 vient préserver l'espace de respiration végétal des arrières de parcelles de la rue de la Mairie.*
- *La partie nord est classée en URm2a et URm2b (en fonction de sa proximité avec le centre) et une orientation d'aménagement et de programmation encadre finement les évolutions possibles.*
- *Ces ensembles sont classés en URi1a pour la partie ouest et URi2a pour la partie est, en fonction de l'implantation bâti dominante.*
- *Un emplacement réservé pour équipements connexes au groupe scolaire vient compléter ces zonages.*

• Affirmer les hameaux tout en préservant leurs qualités patrimoniales bâties



> Proposer une extension mesurée du Guillot notamment en partie sud

> Conforter les hameaux du Gayet et de Sablières

- *Le zonage UCe4b ainsi qu'une hauteur graphique à 7 mètres s'appliquent sur les hameaux.*



Habitat individuel en frange des secteurs naturels - *©Agence d'urbanisme*

Entre les abords du centre bourg et les secteurs naturels, se sont développés des quartiers pavillonnaires s'inscrivant dans un environnement naturel sensible (proximité des vallons et du plateau agricole). Certains de ces quartiers présentent des qualités morphologiques et paysagères perceptibles depuis l'espace public.

En frange ouest, sur le secteur de L'Achat, est identifié un potentiel d'extension urbaine à long terme.



Zone artisanale du Vorlat - *©Agence d'urbanisme*

Le centre bourg concentre la fragile activité commerçante de la commune, tandis qu'au nord, la zone artisanale du Vorlat représente le principal pôle d'activités et d'emploi de Saint-Genis-les-Ollières. Le secteur est est aujourd'hui achevé, mais le secteur ouest pourrait, à plus ou moins long terme, offrir des potentiels de renouvellement urbain et de requalification.



Maison bourgeoise - *©Agence d'urbanisme*

Une diversité de bâtis identitaires faisant patrimoine à l'échelle de Saint Genis les Ollières a été identifié (cf p.10), allant des nombreux corps de fermes, aux grandes propriétés (avenue Mérieux, rue Ribéron, angle rues Kayser/Pradel), en passant par les maisons de maître ou des éléments plus singuliers comme les croix de chemin, puits, murs, portails, grilles et boutasses, présents sur le territoire communal.



Sentier Saint-Genois

Saint Genis les Ollières est un territoire qui n'est pas concerné directement par les infrastructures lourdes de transports en commun. Aussi, afin de développer malgré tout des alternatives concrètes aux déplacements automobiles, des itinéraires modes doux sont réalisés depuis quelques années dans l'optique de relier les différents quartiers et pôles du territoire communal, mais aussi de favoriser les cheminements de loisir et promenade.

• Maîtriser le développement des secteurs résidentiels situés en périphérie du centre bourg



> Autoriser une évolution limitée des quartiers existants

> Préserver les qualités paysagères, architecturales et d'ambiances des quartiers situées allée des Grandes Trèves et Champoulin

> Anticiper le développement à long terme du secteur de L'Achat pour une vocation mixte (habitat/économie) ; prévoir sur ce site le prolongement d'une continuité végétale entre les quartiers résidentiels à l'Est et le plateau agricole à l'Ouest

- *En fonction de leur sensibilité environnementale, de leur éloignement au centre bourg, de leurs qualités morphologiques et paysagères, ainsi que de leurs densités existantes, ces ensembles pavillonnaires sont classés en URi1b, URi1c, URi2c ou URi2d. Ce dernier zonage concerne notamment les secteurs sensibles des Grandes Trèves et de la rue de l'Eglise.*
- *Le site de L'Achat est identifié en AU1. Des emplacements réservés et débouchés de voirie sont inscrits afin d'anticiper sa desserte.*

• Accompagner le développement économique



> Préserver et diversifier l'offre de commerces de proximité dans le centre bourg

> Encourager le renouvellement de la zone d'activités du Vorlat en accordant une attention particulière à la qualité architecturale et paysagère

> Permettre le maintien de l'activité agricole sur le territoire

- *Les zonages UEi1 et UEi2 s'appliquent sur le secteur du Vorlat.*
- *Dans le centre, une polarité commerciale et des linéaires toutes activités préservent le commerce de proximité.*
- *Les espaces agricoles sont classés en A1 et A2.*

• Mettre en valeur les éléments patrimoniaux de la commune par la préservation des éléments bâtis de qualité et des grandes propriétés



- *Des éléments bâtis à préserver sont inscrits sur certains bâtiments remarquables ou identitaires pour le territoire communal.*
- *Le zonage N2, complété par des prescriptions de boisements, permet la préservation des grandes propriétés.*

• Renforcer le maillage modes doux



> A l'intérieur du tissu urbain pour relier le centre bourg et :
  - les secteurs pavillonnaires, situés majoritairement dans un rayon de moins d'un kilomètre
  - le secteur d'activités du Vorlat
  - les entités paysagères

> Dans les vallons pour les itinéraires de promenades

- *Un ensemble de prescriptions de cheminements à préserver et d'emplacements réservés piétons s'applique à travers le territoire urbain de la commune, comme sur son pourtour en empruntant l'espace des vallons.*



Secteurs naturels et agricoles - ©Agence d'urbanisme

Les vallons de Méginand, au nord, de Ribes, à l'est, et du Ratier, au sud, forment une ceinture verte autour de Saint-Genis-les-Ollières et constituent des lieux de promenades très appréciés, offrant un dépaysement important.

Dans le prolongement du vallon de Ribes, le vallon du Vivarat valorise l'entrée est de la commune par la rue Louis-Pradel, en lui donnant une réelle dimension paysagère.

Ces territoires naturels à forte valeur environnementale sont concernés par des risques à la fois d'inondation en fond de vallée et de glissement de terrains sur les pentes.

Le plateau agricole, qui se prolonge à l'ouest et au nord sur les communes de Sainte-Consorce et de Tassin la Demi-Lune (plateau de Méginand) annonce le paysage plus rural et vallonné des Monts du Lyonnais. Ce vaste espace valorise l'environnement et le cadre de vie des habitants en formant une transition paysagère avec le vallon de Méginand, tout en demeurant une composante à part entière de l'économie communale.

Sur la butte de l'ancien fort de Chapoly, à l'écart du reste de la commune et dans un cadre paysager de qualité au contact du vallon de Méginand, s'y trouve un ensemble de bâtiments aujourd'hui inoccupés.

• Renforcer les continuités paysagères et la qualité du cadre de vie



> Préserver les entités paysagères existantes et inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale et les PENAP (préservation des espaces naturels agricoles périurbains) : les Vallons du Ribes, du Ratier et du Méginand, ainsi que les vastes espaces agricoles en contact avec le plateau de l'Ouest lyonnais

> Conforter et révéler une continuité verte est-ouest à l'intérieur du tissu urbanisé reliant le vallon du Ribes et le plateau agricole : préserver les coeurs verts, véritables respirations dans le tissu urbain (boisement au Nord du chemin de Valfleury, secteur du Viverat, boisement secteur des Brosses, grandes propriétés rue Georges Kayser…)

> Tenir les limites à l'urbanisation et garantir la vocation naturelle sur les secteurs en lisière des grandes entités paysagères, notamment en partie est des Bruyères et en lisière ouest de L'Achat

> Permettre la reconversion de certains bâtiments du site de Chapoly afin de faire vivre ce dernier, tout en conservant le caractère naturel et paysager du lieu

> Conforter le pôle d'équipement Louison Bobet et son cadre paysager

> Préserver les vues sur le grand paysage :

- depuis la rue Sartoretti vers le vallon du Ratier
- depuis l'avenue Marcel Mérieux vers le plateau agricole
- depuis la rue de Chapoly vers le Vallon du Ribes

- Le zonage N1 s'applique sur les secteurs les plus inaltérables. Le zonage N2 quant à lui autorise une gestion limitée de certains secteurs comportant des constructions existantes.

- De même concernant les terres agricoles, sont appliqués les zonages A1 (sur le secteur sensible des Mouilles) et A2 sur le reste du plateau.

- La partie sud du site de Chapoly est inscrite en N2 afin de permettre une gestion mesurée de ce tènement particulier.

- Le zonage USP ainsi qu'un emplacement réservé pour équipements sportifs répond aux objectifs du pôle Louison Bobet.

- Des protections de boisements viennent préserver les continuités végétales, la nature en ville et les boisements structurant le paysage urbain et agricole.

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.

Le développement de la commune est marqué par le poids des maisons individuelles. En 2012, 75% des ménages de la commune vivaient en maisons et 25% en appartement. Entre 2010 et 2014, 27% des logements construits l'ont été en collectif.

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Saint-Genis-Les-Ollières est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole et de son bassin de vie.

36% de la population a moins de 30 ans, mais leur part a baissé de –6,5 points depuis 1999. A l'inverse, la population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+396 personnes) et représente 23% de la population de 2012. 1,5% 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 également de 1,1% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8,0% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles (42,6% en 2012 contre 55,2% en 1999) a diminué au profit des personnes seules. Toutefois, l'arrivée de jeunes ménages, potentiellement des familles, pourrait ralentir cette tendance.

Besoins en logements spécifiques

La commune dispose d'un foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés (foyer Bel Air) d'une capacité de 51 places et d'un Centre d'Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asiles d'une capacité de 85 places.

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est déséquilibrée au profit des propriétaires. En 2012, 75% des ménages sont propriétaires de leur logement (+1,2 points, +139 ménages), 24,1% sont locataires. La proportion de locataires du parc privé a diminué de près de 1 point entre 1999 malgré une timide hausse des effectifs

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



> Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.

> Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.

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



> Poursuivre la diversification de l'offre résidentielle pour permettre la mixité sociale.

> Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.

> Préserver le rôle d'accueil des familles 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.

> Préserver voire développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).

> Engager 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 229 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 99 logements. Le taux SRU (11,6% en 2017) a, quant à lui, progressé de 4,4 points. En 2017, le déficit était de 265 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25 %.

La pression de la demande est 1,1 demandeurs pour une offre. 61 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Saint-Genis-Les-Ollières au 31 décembre 2017, 41% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (10,2%) était légèrement plus élevé que sur le bassin de vie (9,9%) et que sur la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Saint-Genis-Les-Ollières se situent dans la fourchette du bassin de vie. Les prix des logements en collectif ont connu une baisse depuis 2012 et 66% des appartements anciens se sont vendus à moins de 2 800€/m² entre 2012 et 2014. Ils sont accessibles à une clientèle d'accédant à revenus intermédiaires.

Les prix de l'individuel, inférieurs à la moyenne du bassin de vie, excluent les ménages aux revenus modestes et sont difficilement accessibles pour les ménages aux revenus intermédiaires.

Entre 2008 et 2014, aucun logement n'a été financé en accession sociale.

Le parc existant

Environ 620 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 59% 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 1,7% 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 (en collectif comme en individuel).

> Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.

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



> Animer le PLU-H pour garantir son opérationnalité,

> Observer et anticiper les évolutions de l'habitat.

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 de 55 logements /an, soit 166 logements entre 2024 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 principalement dans le centre de la commune et dans le diffus dont le tènement dit de l'Horizon,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les 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.

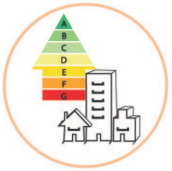
En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

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



Améliorer la qualité du parc

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

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

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc public et privé.



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 Centre-bourg

Objectifs

Renforcer le centre-bourg de la commune en permettant le renouvellement urbain (habitat collectif, commerces et équipements), en améliorant son accessibilité et en reliant les espaces publics entre eux.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines, nature en ville

- Proposer le renouvellement urbain vers de l'habitat collectif et des fonctions de centralité, avec une densité variable en fonction de la localisation des espaces et de leur rôle dans le fonctionnement du centre.

- Développer une architecture de nature à renforcer l'identité du centre bourg existant en s'appuyant sur ses caractéristiques patrimoniales.

- Permettre la requalification et la création d'espaces publics :

> place Pompidou et son prolongement avenue de la Libération (cette requalification prendra soin de ne pas obérer la vue sur le Mont d'Or),

> derrière la Mairie,

> place Charles de Gaulle.

- Permettre l'évolution qualitative et fonctionnelle des tènements entre la mairie et la rue Piccandet, en réponse des futurs besoins de la centralité à organiser autour d'un nouvel espace public.

- Permettre de requalifier les parvis des différents équipements communaux par des aménagements futurs de l'espace public.

- Apporter un traitement paysager des coeurs d'îlot et du front de rue particulièrement qualitatif entre les rues Mérieux, Ancienne Poste et l'avenue de la Libération (retrait paysager, traitement des limites), afin que les nouvelles constructions contribuent à la qualité et au bien-être en ville.

Sur le tènement de l'Horizon :

- Permettre son évolution vers une forme bâtie dont les densités et les hauteurs garantissent le respect du site.

- Imposer un recul par rapport à la voie.

- Préserver l'ambiance paysagère du site et la lisière boisée au nord-est.

Accès, déplacement et stationnement

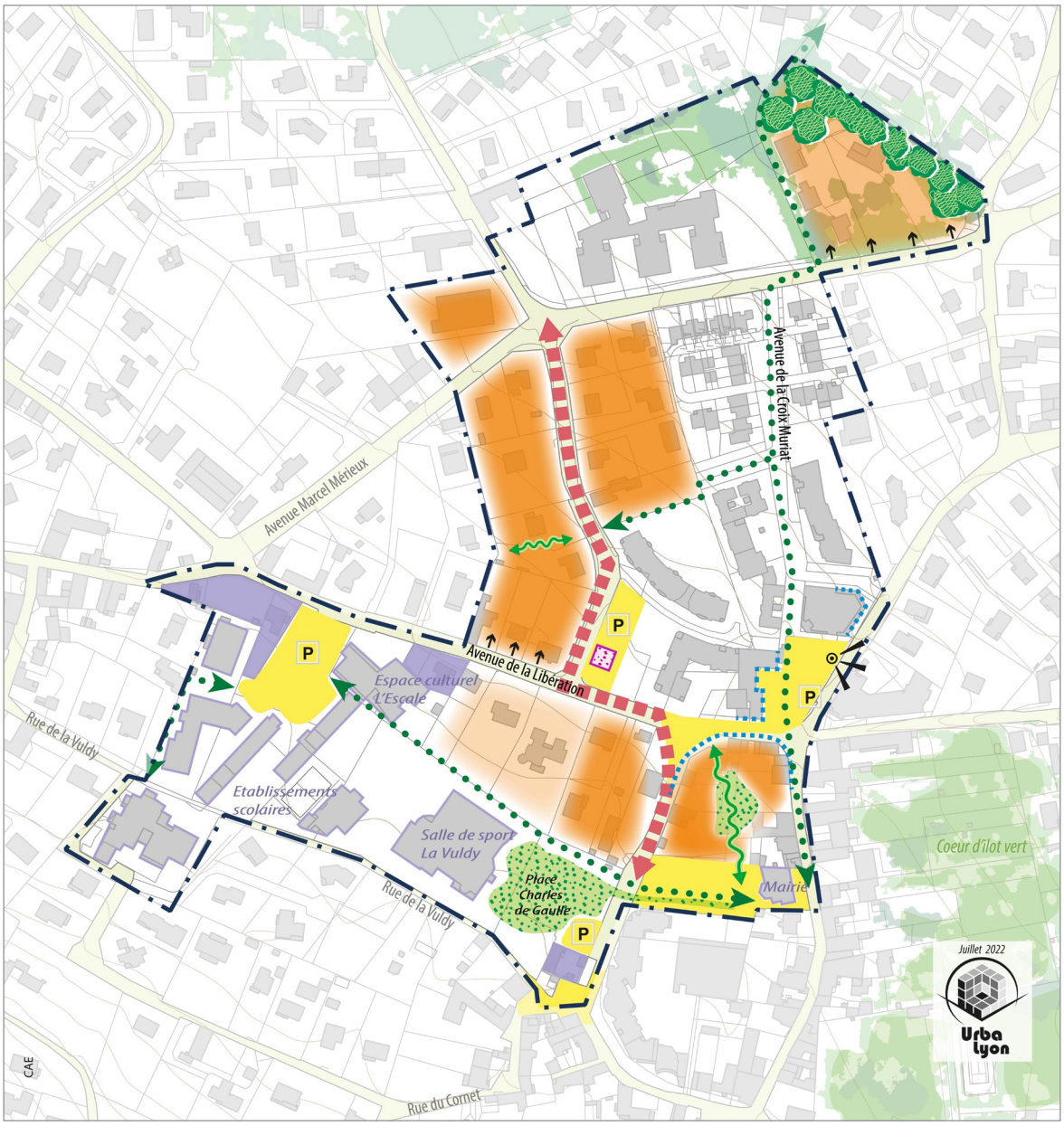
- Recalibrer la rue de l'Ancienne Poste afin de donner plus de place aux modes actifs (piétons, vélos...).

- Assurer une desserte modes actifs permettant de relier les établissements scolaires, la salle de sport, la place Charles de Gaulle et la mairie.

- Poursuivre ce maillage modes actifs jusqu'à l'avenue de la Croix Muriat, en passant par la place Pompidou, et garantir une liaison piétonne entre la rue de l'Ancienne Poste et l'avenue de la Croix Muriat.

- Optimiser la desserte des futures constructions afin de limiter les sorties sur l'espace public.

Principes d'aménagement



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Gradient de densité bâtie à privilégier
- Retrait à imposer
- Commerces en rez-de-chaussée à privilégier
- Localisation des futurs équipements à privilégier
- Espace à usage public à réaménager
- Elément architectural structurant à préserver
- Masse boisée à préserver
- Espace paysager à mettre en valeur
- Cheminements modes doux à créer/conforter
- voie existante à recalibrer
- perçée visuelle à garantir
- P Espace de stationnement à aménager/conforter

Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

SAINT-GENIS-LES-OLLIERES

Surface communale..... 375,83 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	
UCe4	9,36
Mixtes de formes compactes	
URm1	
URm2	11,15
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	42,16
URi2	111,93
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	7,76
UEi2	6,54
UEa	
UEp	
Activités marchandes	
UEc	
UEl	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	7,84
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	
UL	
TOTAL	**196,74**

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEl	
AUSP	
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	3,53
AU2	
AU3	
TOTAL	**3,53**

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	68,71
N2	23,57
Zones agricoles	
A1	12,38
A2	70,90
TOTAL	**175,56**

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	44,27
Espaces Végétalisés à Valoriser	20,55
Plantations sur domaine public	0,58
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	**65,40**

6. Rapport de présentation
Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	4 563	4 984	*84*	*9,2%*	1 385 927
Nombre de ménages	1 794	1 950	*31*	*8,7%*	631 553
Taille des ménages	2,5	2,5	*0,0*	*0,01*	2,1
Nombre de résidences principales	1 794	1 950	*31*	*8,7%*	631 553
Part des ménages propriétaires	75,0%	74,7%	*-0,1%*	*-0,3%*	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	16,4%	14,8%	*-0,3%*	*-1,6%*	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	7,7%	8,5%	*0,1%*	*0,7%*	125 583
Taux de logements vacants	4,0%	4,9%	*0,2%*	*0,9%*	7,4%
Nombre d'emplois	891	1 004	*23*	*12,7%*	704 742
Revenu fiscal médian	26 716 €	28 380 €	*333*	*6,2%*	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	*7,20%*	*11,59%*	*13,10%*

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	*61*	*59*
Pression de la demande de logement locatif social	*1,1*	*2,2*
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	*34%*	*34%*
Taux de rotation dans le parc locatif social	*10,2%*	*9,6%*
Taux de vacance dans le parc locatif social	*2,1%*	*2,6%*

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	*168,9*	*169,7*	*170,6*
Nombre de logements	*2 114*	*2 139*	*2 197*
Densité	*12,5*	*12,6*	*12,9*

Source : Fichiers fonciers

Précisions

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

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