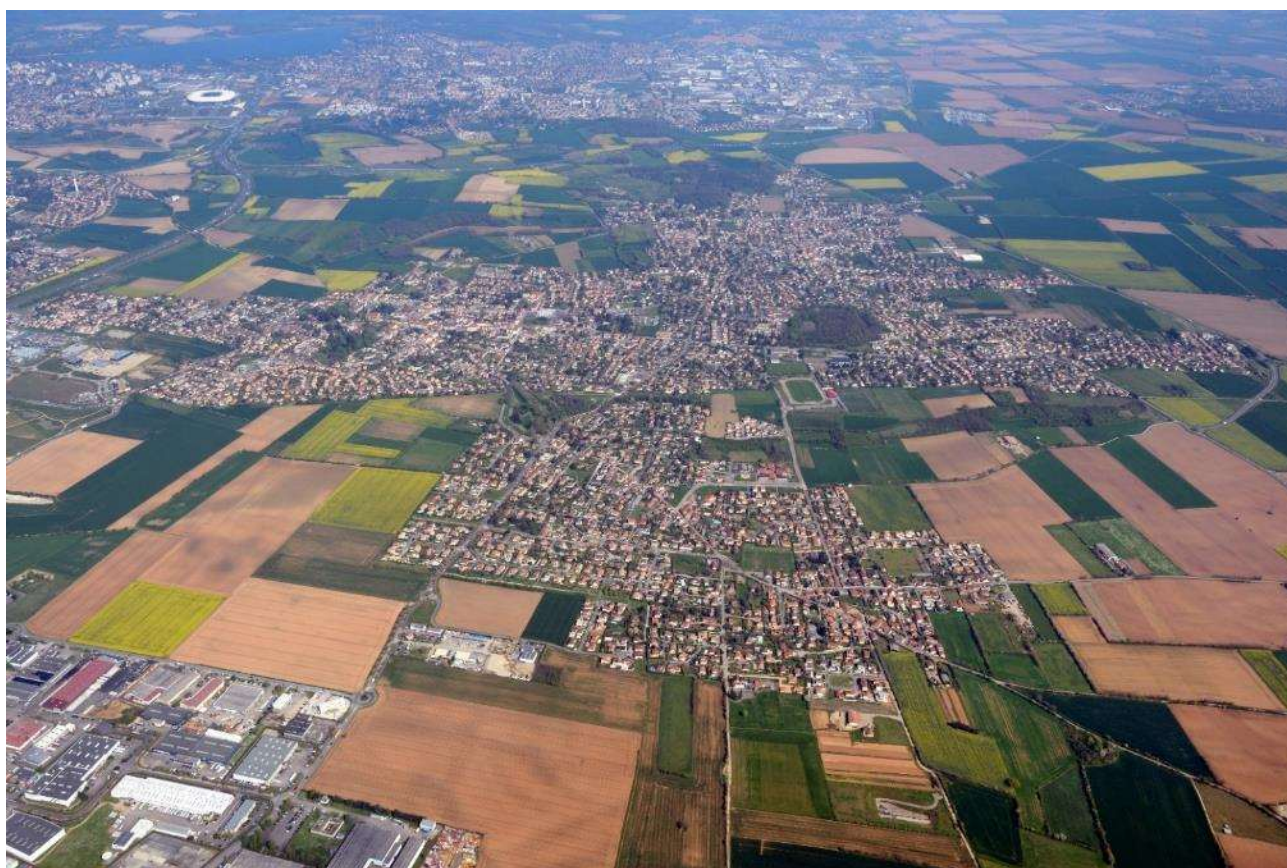


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 – RAPPORT DE PRESENTATION



**Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Septembre 2014**

**Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 26 Octobre 2017**

**Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Avril 2019**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 Avril 2019*

Maître d'ouvrage : Commune de Genas  
Bureau d'études urbanisme et environnement : ECO-STRATEGIE



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>6</b>
<b>I. Introduction .....</b>	<b>6</b>
I.1. Le document d'urbanisme en vigueur.....	6
I.2. Le lancement de la révision générale du PLU et les objectifs poursuivis .....	6
I.3. Principes généraux du code de l'urbanisme.....	7
I.4. La concertation avec le public .....	7
<b>II. Présentation du territoire.....</b>	<b>9</b>
II.1. Une ville rayonnante au centre du territoire de l'Est Lyonnais .....	9
II.2. Une commune inscrite dans une dynamique de projets .....	14
<b>III. Analyse paysagère et patrimoniale.....</b>	<b>18</b>
III.1. Les entités paysagères : une mosaïque de paysages patrimoniaux urbains...18	
<b>IV. La situation urbaine .....</b>	<b>45</b>
IV.1. L'histoire des développements urbains .....	45
IV.2. L'organisation du territoire .....	64
IV.3. Le fonctionnement urbain.....	68
IV.4. Analyse de la consommation foncière et capacités foncières .....	83
<b>V. Les évolutions socio-économiques .....</b>	<b>87</b>
V.1. La population .....	87
V.2. L'habitat.....	91
V.3. Les activités économiques .....	96
V.4. L'agriculture .....	104
V.5. Les activités forestières.....	108
V.6. L'activité touristique .....	108
V.7. Les orientations des documents cadres .....	108
<b>PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>109</b>
<b>VI. Le milieu physique .....</b>	<b>109</b>
VI.1. Climat.....	109
VI.2. Qualité de l'air .....	114
VI.3. Géologie .....	121
VI.4. Risques naturels.....	122
VI.5. Hydrogéologie et Hydrographie .....	127
<b>VII. Le milieu naturel .....</b>	<b>137</b>
VII.1. Les zones naturelles remarquables .....	137
VII.2. La Trame Verte et Bleue (ou TVB) .....	141
<b>VIII. Le milieu humain .....</b>	<b>150</b>

VIII.1.	Gestion des déchets .....	150
VIII.2.	Utilisation et gestion de l'eau potable.....	159
VIII.3.	Assainissement et gestion des eaux usées.....	164
VIII.4.	Gestion des eaux pluviales .....	169
VIII.5.	Les ressources énergétiques .....	171
VIII.6.	Les pollutions.....	181
VIII.7.	Risques technologiques.....	187
VIII.8.	Nuisances et santé .....	191
VIII.9.	Les orientations des documents cadres .....	197
<b>PARTIE 3 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX.....</b>		<b>200</b>
<b>I.</b>	<b>Principales conclusions du diagnostic et enjeux.....</b>	<b>200</b>
<b>II.</b>	<b>Explication et justification des objectifs du PADD .....</b>	<b>207</b>
II.1.	Objectifs de la révision du PLU .....	207
II.2.	Projections démographiques et objectifs logements .....	207
II.3.	Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain.....	210
II.4.	Objectifs d'aménagement et traduction réglementaire.....	212
<b>III.</b>	<b>Explication et justification des choix retenus pour établir les OAP .....</b>	<b>220</b>
III.1.	Secteurs concernés .....	220
III.2.	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD .....	222
<b>IV.</b>	<b>Explication et justification des choix retenus pour la définition du zonage ...</b>	<b>236</b>
IV.1.	Division du territoire en zones.....	236
IV.2.	Délimitation des zones .....	238
IV.3.	Superficies .....	258
IV.4.	Mise en place d'outils réglementaires spécifiques.....	260
<b>V.</b>	<b>Justification des dispositions du règlement.....</b>	<b>275</b>
V.1.	Dispositions communes.....	275
V.2.	Règlement des zones urbaines .....	280
V.3.	Règlement des zones à urbaniser .....	282
V.4.	Règlement des zones agricoles et naturelles .....	284
<b>VI.</b>	<b>Capacités d'accueil et mixité sociale .....</b>	<b>285</b>
VI.1.	Capacités d'accueil .....	285
VI.2.	Mixité sociale .....	293
<b>VII.</b>	<b>Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et des incidences attendues.....</b>	<b>295</b>
VII.1.	Qualité de l'air et changement climatique .....	295
VII.2.	Protection de l'eau et du milieu aquatique .....	297
VII.3.	Protection du patrimoine agricole, naturel et paysager .....	298
VII.4.	Protection contre les risques et nuisances.....	299

VII.5. Conclusion.....	300
<b>VIII. Indicateurs.....</b>	<b>301</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>303</b>
<b>I. Table des illustrations .....</b>	<b>303</b>
<b>II. Références bibliographiques .....</b>	<b>306</b>

# PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## I. INTRODUCTION

### I.1. Le document d'urbanisme en vigueur

---

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) de Genas a été approuvé le 14 Février 2008.

Ce dernier a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : les modifications n°1, 2, 3 et 4 approuvées respectivement les 29 Avril 2010, 28 Juin 2012, 25 Juin 2013 et 29 Février 2016 ; la révision simplifiée approuvée le 25 Juin 2013 ; et la révision allégée approuvée le 29 Juin 2015.

### I.2. Le lancement de la révision générale du PLU et les objectifs poursuivis

---

Par délibération en date du 29 Septembre 2014, la commune de Genas a décidé d'engager une procédure de révision générale du PLU.

Cette révision générale a pour objectifs de :

- Anticiper les conséquences de l'accroissement démographique de la commune ;
- Traduire les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans le Plan Local d'Urbanisme ;
- Préserver et conforter la diversité de l'offre en commerces et services de proximité sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- Fixer des orientations d'aménagement de quartiers ou de secteurs afin de préciser les modalités d'urbanisation de certains quartiers ;
- Réactualiser le document d'urbanisme en prenant en compte les études qui ont été réalisées ou en cours ;
- Prendre en compte de manière plus efficace la question des déplacements au travers de ses différentes composantes ;
- Effectuer des ajustements réglementaires au regard notamment des modifications législatives récentes (lois « Grenelle » et « ALUR »).

Ces objectifs ont été complétés par délibération en date du 27 Juin 2016 :

- Renforcer le rôle central de la commune à l'échelle intercommunale ;
- Valoriser, renforcer et préserver les espaces naturels et agricole de la commune ;
- Densifier et diversifier l'habitat au sein de la commune ;
- Accroître l'attractivité économique de la commune ;
- Développer et améliorer le réseau de transports.

### **I.3. Principes généraux du code de l'urbanisme**

---

Art. L101-2 : Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

### **I.4. La concertation avec le public**

---

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) a renforcé la concertation avec la population (article L.153-11 et L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

L'objectif est d'associer tout au long de la procédure toute personne concernée par le PLU (associations, techniciens, personnes publiques associées, habitants, etc.).

Dans sa délibération du 29 Septembre 2014, la commune de Genas a défini les modalités de concertation avec les publics qui permettent de tenir informé l'ensemble de la population de l'évolution de l'élaboration du PLU.

Le Conseil Municipal a défini librement les modalités de la concertation et mis en œuvre les moyens nécessaires à savoir :

- Mise à disposition du public d'un dossier lui permettant de s'informer sur le déroulement des études et de l'avancement du projet de révision, au service urbanisme (Centre technique Municipal) ;
- Mise à disposition du service urbanisme, d'un registre sur lequel pourront être portées les observations du public, aux jours et heures d'ouverture du Centre Technique Municipal ;
- Organisation de trois réunions publiques annoncées par affichage ou par une publication municipale ;
- Des panneaux d'exposition, pour l'information du public, en mairie, et au Centre Technique Municipal ;
- Des éléments et l'état d'avancement des études du PLU mis à jour tout au long de la procédure sur le site internet de la commune ;
- Des encarts dans les bulletins municipaux informant également des étapes importantes de la procédure.

## II. PRESENTATION DU TERRITOIRE

### II.1. Une ville rayonnante au centre du territoire de l'Est Lyonnais

---

#### II.1.1 Carte d'identité du territoire

---

**Superficie** : 23.84 km<sup>2</sup>

**Population municipale**

- en 1999 : 11 140 habitants
- en 2008 : 11 667 habitants
- en 2013 : 12 341 habitants
- en 2014 : 12 382 habitants

**Densité au Km<sup>2</sup>** : 518 hab./Km<sup>2</sup>

**Altitude** : Min. 208 m – Max. 263 m

**Historique du document d'urbanisme** :

- PLU approuvé en 2008 en vigueur, et ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution

**Commune appartenant aux territoires** :

- Arrondissement de Villefranche-sur-Saône,
- Canton de Genas,
- Communauté de communes de l'Est Lyonnais
- SCOT de l'agglomération lyonnaise

**Communes limitrophes** :

- Au Nord : Meyzieu
- A l'Ouest : Chassieu
- A l'Est : Pusignan, Colombier-Saugnieu
- Au Sud : Saint-Bonnet-de-Mure, Saint-Priest

**Périmètres de nature remarquable** :

- Zone Naturel d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1
- Espace Naturel Sensible (ENS)

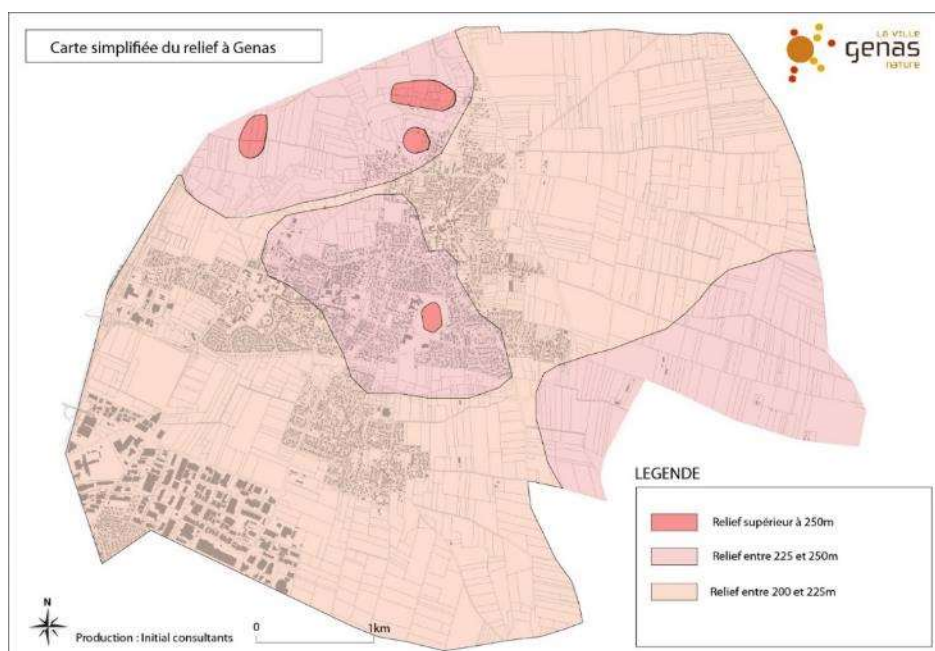


## II.1.3 Topographie

Le relief du territoire a été façonné par l'érosion calcaire, il se caractérise principalement par des collines dans la partie centrale et une plaine de part et d'autre de la colline.

On distingue deux types de collines séparées par le vallon des Combes qui marque la bordure Nord du bourg de Genas :

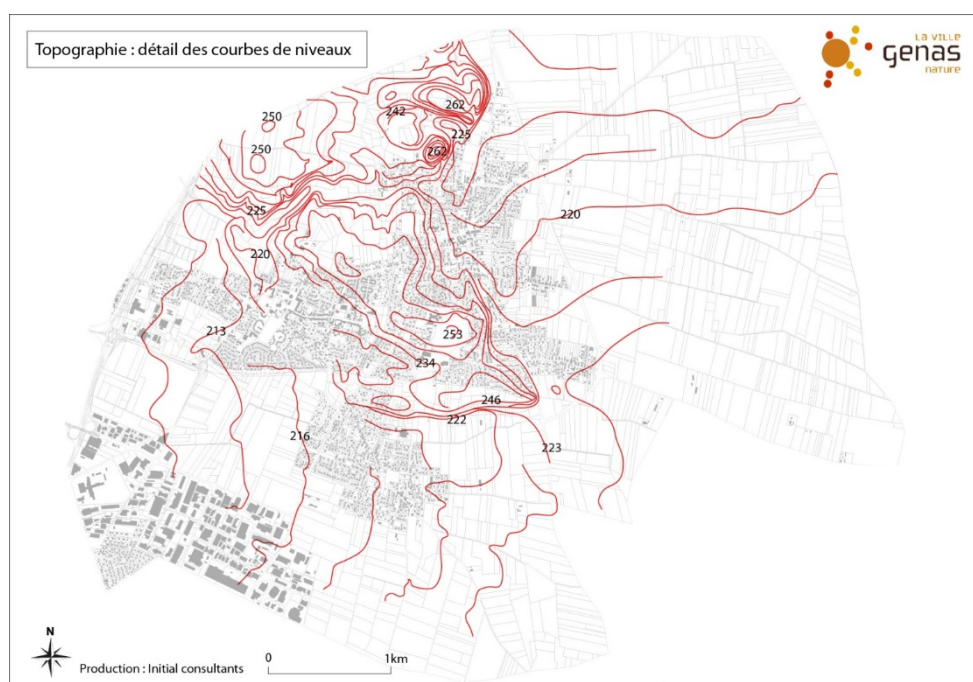
- la colline agricole et boisée des lieux dits « Mataneyse » et les « Garennes » qui s'élève à environ 250 mètres d'altitude
- la colline urbanisée de Genas, qui culmine à environ 250 m au niveau du Fort de Genas, et qui trouve sa limite au Sud au niveau de la côte Bernard.



Le reste du territoire présente un relief assez plat avec toutefois une légère remontée en direction du quart Sud-Est de la commune.

Les principales sensibilités du relief se situent donc au niveau du Vallon des Combes, du massif de la Garenne et de la Côte Saint Bernard.

**Figure 2: Topographie de Genas**



## II.1.4 Situation territoriale et administrative

---

### II.1.4.1. Contexte intercommunal

- **La Communautés de communes de l'Est Lyonnais (CCEL)**

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) est née le 29 décembre 1993. A l'origine, elle rassemble 6 communes qui, jusqu'en 1968, étaient des communes de l'Isère : Colombier-Saugnieu, Genas, Jons, Pusignan, Saint-Bonnet-de-Mure et Saint-Laurent-de-Mure.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, deux communes ont rejoint la CCEL : la commune de Saint Pierre de Chandieu et la commune de Toussieu.

Ensemble, ces 8 municipalités représentent environ 39 818 habitants (2014) et une surface totale de plus de 14 000 hectares.

La CCEL a des compétences en matière :

- d'aménagement de l'espace,
- de développement économique,
- de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- de gestion de l'eau et de l'assainissement,
- de gestion des déchets,
- de politique de l'habitat,
- de création et aménagement de voiries
- transports urbains

Le CCEL dispose à l'heure actuelle d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement et d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé en 2008 et actuellement en cours de révision (projet de nouveau PLH 2017-2022 arrêté le 20 Décembre 2016).

La loi NOTRe du 7 août 2015 a permis à la CCEL d'affirmer ses compétences et d'intégrer le Pôle Métropolitain de Lyon concernant la gestion de la Plaine Saint-Exupéry.

- **L'entente ELENIS (Est Lyonnais et Nord Isère)**

Depuis le 7 janvier 2013, la commune de Genas fait partie de l'entente ELENIS (Est Lyonnais et Nord Isère), avec 8 autres collectivités :

- la communauté d'agglomération Porte de l'Isère,
- la communauté de commune des Collines du Nord Dauphiné,
- la communauté de communes de l'Isle Crémieu,
- la communauté de communes Porte Dauphinoise de Lyon Satolas,
- la communauté de la Région St Jean Jeannaise,
- la communauté de communes des Balmes Daupinoises,
- la communauté de communes de l'Est Lyonnais,
- la commune de Tignieu Jamezieu.

L'objectif de cette entente est de pouvoir échanger sur l'actualité du territoire, sur l'évolution du SDCI (Schéma Départemental de Coopération Intercommunale), et sur les questions d'aménagement, de transports et d'environnement, dans l'optique d'avoir un développement harmonieux et commun.

### II.1.4.2. Les autres territoires

La Commune fait partie de plusieurs territoires « statistiques » auxquels les différents chapitres du présent diagnostic font parfois référence.

- **Le bassin de vie de Lyon**

Le découpage de la France « en bassins de vie » a été créé en 2003 pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine et mieux qualifier l'espace à dominante rurale. Le « bassin de vie » est selon l'INSEE le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

C'est un « territoire présentant une cohérence géographique, sociale, culturelle et économique, exprimant des besoins homogènes en matière d'activités et de services ». Sa délimitation se base sur le flux migratoire quotidien de la population ; en ce sens le bassin de vie peut être rapproché de l'aire urbaine. À la différence du bassin d'emploi, le bassin de vie prend en compte « la capacité d'attraction des équipements et services publics et privés (transport, enseignement, santé, action sociale) » de la ville principale. Un bassin de vie peut donc être considéré comme l'espace délimité par l'aire d'influence d'une ville.

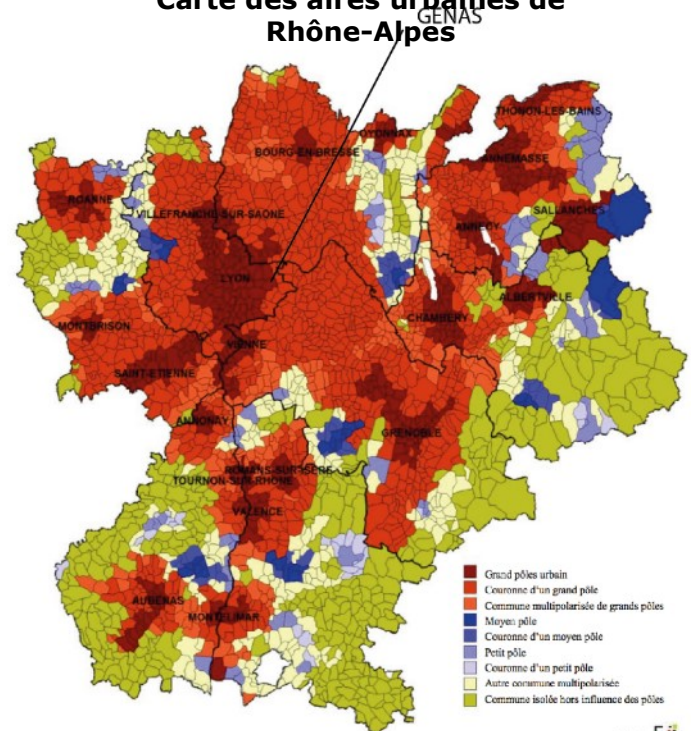
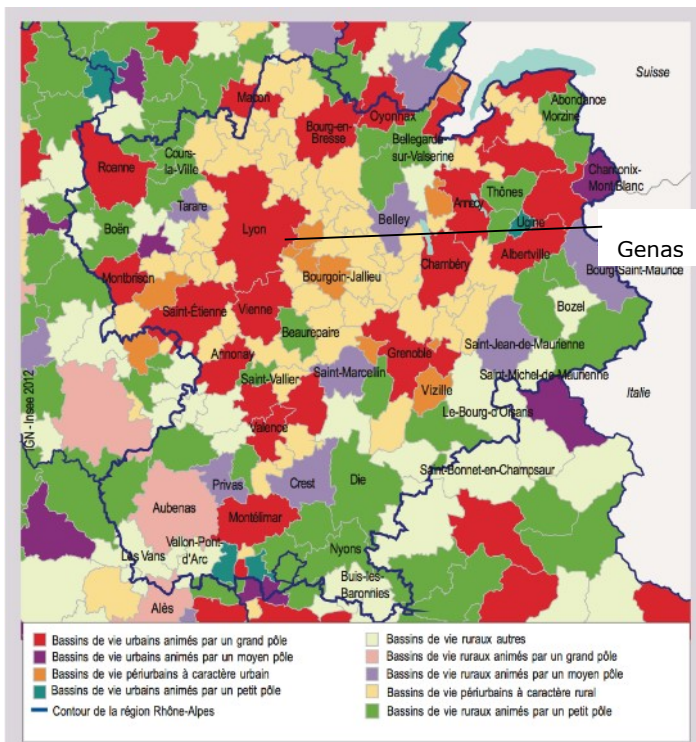
- **L'aire urbaine**

Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

D'après une étude de l'Agence d'Urbanisme de Lyon (octobre 2011), l'aire urbaine de Lyon est composée de 514 communes (source : agence d'urbanisme de Lyon, aire urbaine 2010), dont 242 sont situées dans le Rhône, 134 dans l'Ain, 134 dans l'Isère et 4 dans la Loire. Ses 2 237 676 habitants (en 2013) font d'elle la seconde aire urbaine de France, après celle de Paris.

130 des communes de l'aire urbaine, dont GENAS, font partie du pôle urbain, c'est-à-dire l'unité urbaine couramment appelée « agglomération de Lyon » qui compte plus de 2 100 000 habitants, ce qui en fait la deuxième de France en termes de population, derrière Paris.

**Carte des aires urbaines de Rhône-Alpes**

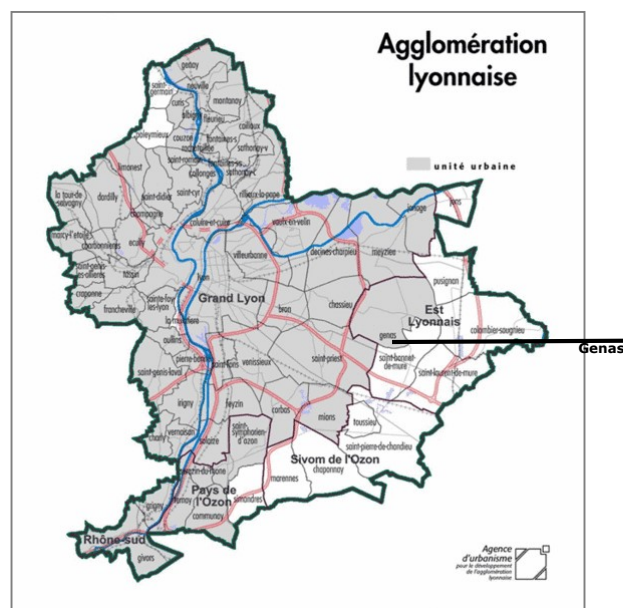


### • L'unité urbaine

L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comprend sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants, où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, l'ensemble de ces communes forme une agglomération multicommunale ou agglomération urbaine.

GENAS est en limite Est de l'unité urbaine de Lyon.



## II.2. Une commune inscrite dans une dynamique de projets

### II.2.1 Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'agglomération lyonnaise

Approuvé le 16 décembre 2010, le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) s'applique aux 59 communes de la Métropole de Lyon, aux 8 communes de la CCEL, et aux 7 communes de la Communautés de communes du Pays d'Ozon. Au total, 1,4 millions d'habitants sont concernés par le SCOT.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime la stratégie politique retenue et définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement pour les vingt prochaines années.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) rassemble les prescriptions réglementaires permettant la mise en œuvre du PADD, dans le respect du principe de compatibilité. Il s'impose aux documents PLH, PDU, PLU et a donc une nature prescriptive.

Pour l'Est lyonnais, on peut notamment retenir les orientations du PADD suivantes :

- Une ambition beaucoup plus forte de qualité et de cohérence, par opposition au modèle passé qui a privilégié les aménagements massifs, selon une politique de « zoning »,
- Une croissance économique plus qualitative et plus économe d'espace,
- Un lieu emblématique de la ville durable du futur,
- Un renforcement des polarités existantes et leurs équipements,
- Le maintien d'espaces de respiration agricole.

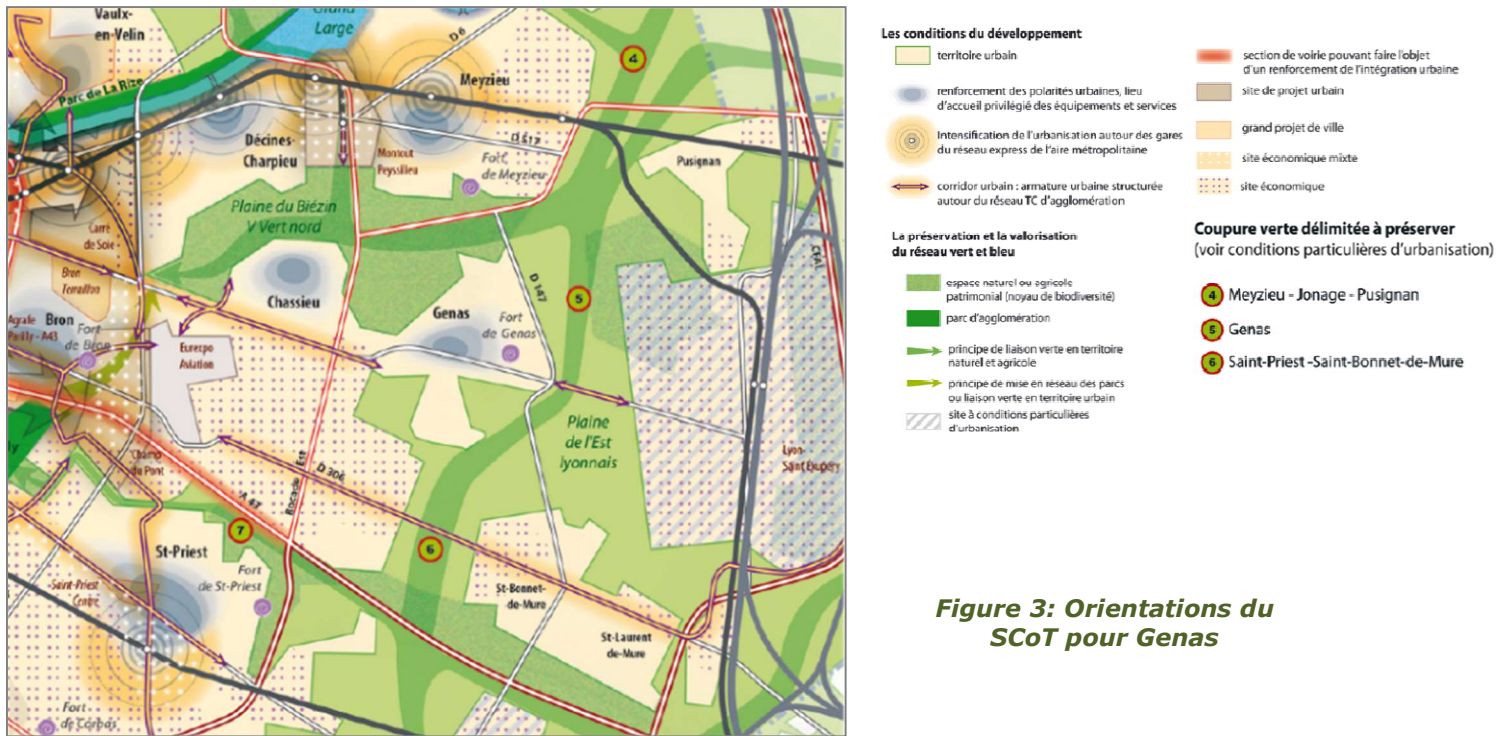


Figure 3: Orientations du SCoT pour Genas

L'Est est considéré comme un secteur-clé pour répondre à l'ambition de croissance résidentielle. Le secteur Est doit produire 37 000 logements d'ici 2030 dont 7000 à 9000 logements sociaux.

Le secteur « Genas-Chassieu » est identifié comme un bassin de vie à renforcer ou à structurer. Le secteur de la CCEL doit être considéré comme la porte d'entrée internationale de l'agglomération.

Genas est ainsi identifiée comme une **polarité relais prioritaire** pour le développement urbain et la réalisation d'équipements.

Le PLU doit adopter des mesures pour :

- Renforcer de façon progressive les capacités d'accueil de nouveaux logements et de locaux d'activités.
- Privilégier la restructuration des espaces urbanisés, nouvelles zones urbaines subordonnée à des approches environnementales.
- Prioriser le développement des quartiers desservis par les TC.
- Garantir un bon niveau d'équipements et de services au sein des polarités urbaines.
- Garantir un développement intensif et de qualité.
- Mettre en place la compacité du développement avec 3 formes urbaines types : renouvellement, extension et amélioration du cadre de vie.

La politique de transport est fondée sur le respect du principe de l'organisation multipolaire. Le SCOT préconise de structurer une offre de transports autour d'un réseau express métropolitain et d'organiser la multimodalité.

Une coupure verte à préserver est également identifiée en frange Est du territoire.

Une modification du SCOT a été approuvée le 19 mai 2017, pour l'adapter au nouveau contexte législatif et territorial.

Objectifs de production de logements par secteurs (2010-2030)

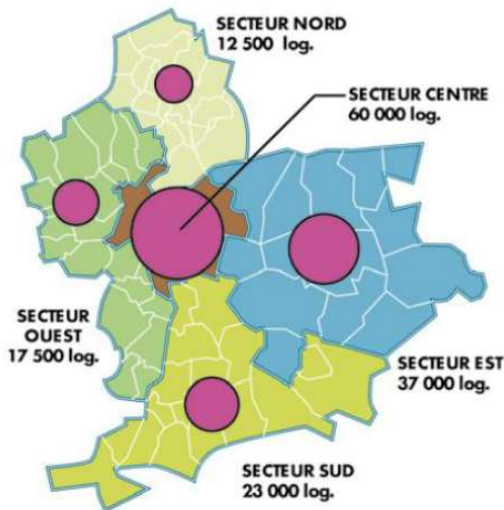
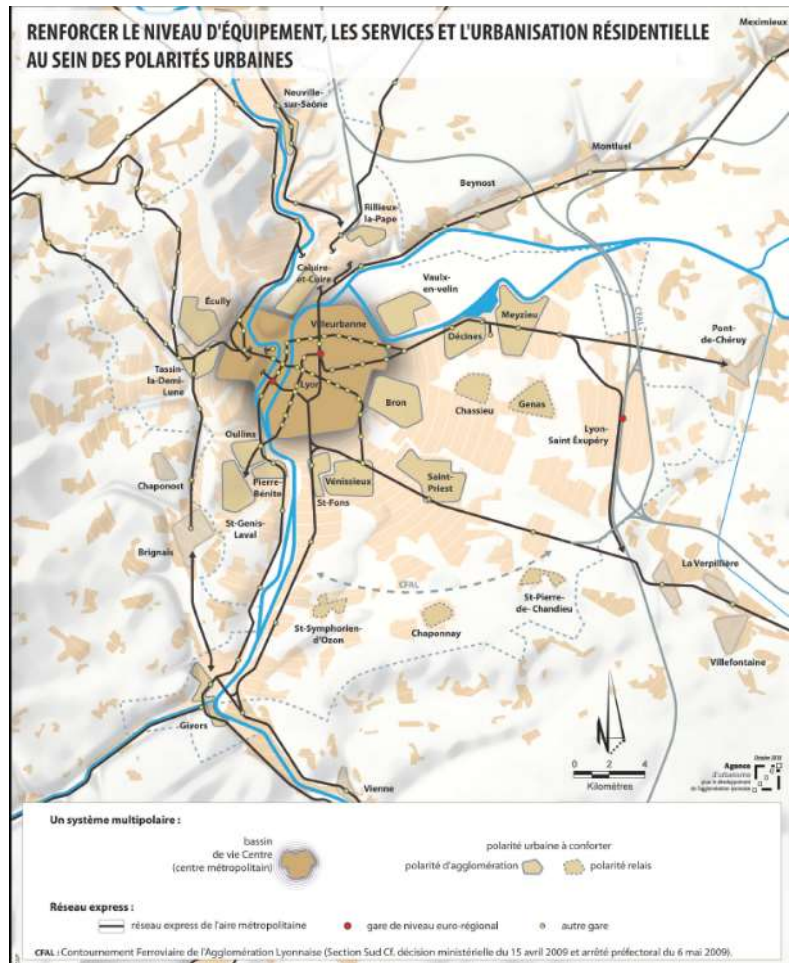


Figure 4: Objectifs du SCOT selon les polarités urbaines



## II.2.2 La Directive Territoriale d'Aménagement

La DTA a été approuvée le 9 janvier 2007. Son périmètre s'étend sur 4 départements : le Rhône, l'Ain, l'Isère, et la Loire, et concerne 382 communes. L'objectif pour l'Etat et ses partenaires est de porter la métropole à un niveau international et d'œuvrer pour une métropole solidaire et durable.

Une procédure de modification de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise a été initiée en 2013 par le Préfet de la Région Rhône-Alpes et approuvée par arrêté préfectoral du 25 mars 2015.

La commune de Genas est intégrée à « l'espace interdépartemental Saint-Exupéry », identifié comme secteur spécifique. Le territoire autour de l'aéroport représente un enjeu majeur pour l'aire métropolitaine lyonnaise, pour assurer les conditions favorables d'un développement conforme aux ambitions d'une métropole solidaire de dimension internationale.

La maîtrise de l'urbanisation autour de ce territoire répond aux trois objectifs suivants :

- préserver le développement futur de l'aéroport en tenant compte des contraintes d'environnement et d'exploitation,
- organiser et rendre la plus cohérente possible l'armature urbaine en accueillant les populations et les activités économiques nouvelles de façon prioritaire, notamment dans la première couronne Est de l'agglomération lyonnaise,
- limiter la consommation d'espaces en trouvant des réponses aux besoins futurs à l'intérieur des périmètres déjà urbanisés, en protégeant la couronne à dominante agricole.

GENAS est ainsi concernée par deux orientations données par la DTA :

- Les zones urbanisées ou urbanisables ne seront pas étendues à l'Est et au Nord-Est des limites cartographiées qui marquent la limite naturelle d'une urbanisation, pour GENAS, la D147 constitue cette limite.
- Une coupure verte à préserver à l'Est du territoire pour assurer de façon significative le maintien d'une séparation nette entre l'agglomération lyonnaise et l'agglomération Nord-iséroise et renforcer la couronne verte d'agglomération à dominante agricole. Une zone d'aménagement différé (ZAD) a été mise en place pour préparer l'extension de l'aéroport et acquérir les terrains.

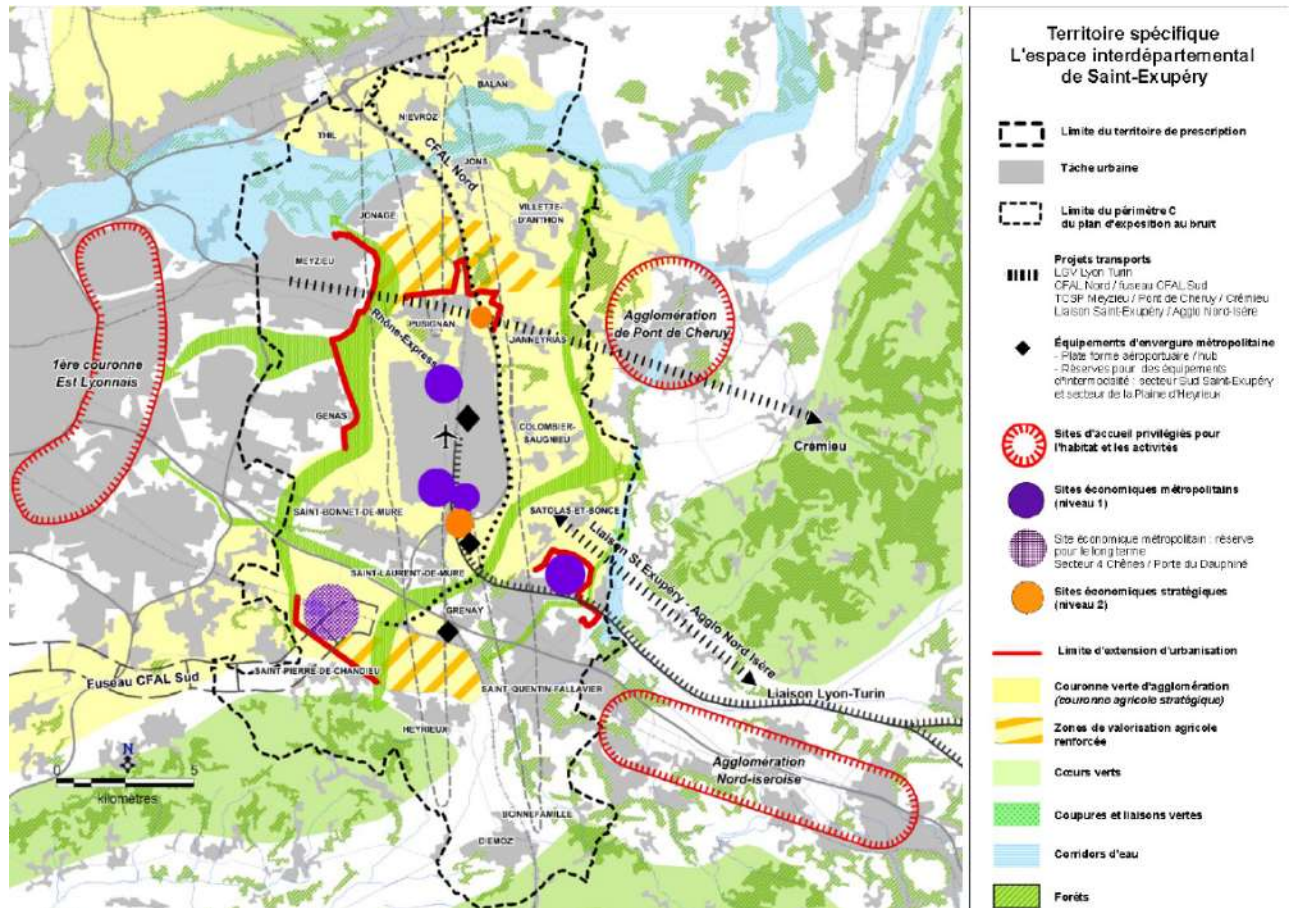


Figure 5: L'espace interdépartemental de Saint-Exupéry

### II.2.3 Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH précédent a été approuvé en 2008.

Un projet de PLH pour la période 2017-2022 est en cours de réalisation. Il a été arrêté le 20 Décembre 2016. Il prévoit notamment pour Genas un rythme de développement d'environ 600 logements, soit une centaine de logements par an.

## III. ANALYSE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

### III.1. Les entités paysagères : une mosaïque de paysages patrimoniaux urbains

#### III.1.1 Les typologies paysagères

Si l'on s'appuie sur les 7 familles de paysages identifiés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement du Rhône, 3 types de paysages sont présents sur Genas :

- Le **paysage urbain et périurbain de l'agglomération lyonnaise** qui présente visuellement une part prépondérante de constructions, d'infrastructures, d'espaces revêtus ou bâtis. C'est le paysage de toute la partie Ouest du territoire incluant l'intégralité de la ville de Genas.

- La **plaine de l'Est lyonnais** marquée par les grands aménagements avec en premier lieu l'aéroport mais également la rocade à l'Ouest et au Sud.

- Un **paysage agricole**, qui couvre une grande partie du territoire et ceinture la ville elle-même, ponctué de haies et boisements épars.

De multiples enjeux sont ainsi attachés à ces différents paysages selon la Direction Régionale de l'Environnement :

#### • **Paysage urbain**

- Renforcer la présence des diverses formes de « nature en ville » et conserver des espaces naturels non bâtis au sein de la ville dense. Cet enjeu est valable également pour les zones d'activités qui sont actuellement très minérales.
- Inventorier et conserver les éléments significatifs du patrimoine afin de développer la perception de l'historicité des lieux.
- Réduire l'impact visuel de la publicité dans les secteurs périphériques et les entrées de ville qui constituent une forme de pollution ou nuisance paysagère.

#### • **Paysage de l'Est lyonnais**

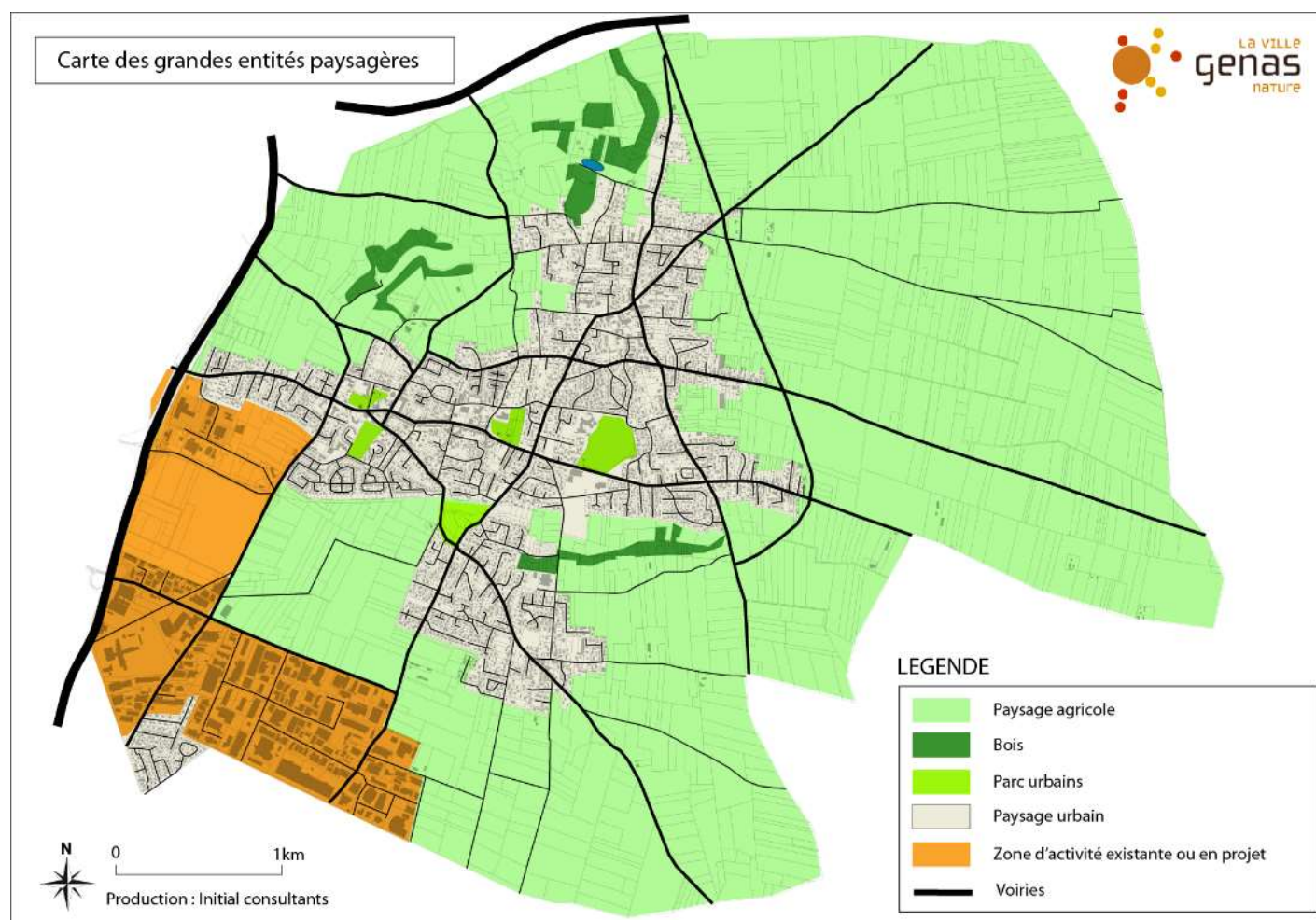
- Pérenniser les coupures vertes (d'aspect naturel ou rural) sur les itinéraires, et éviter le développement d'une urbanisation continue et monotone aux abords des infrastructures.
- Identifier les espaces très perçus visuellement par les usagers des grandes infrastructures : piémonts, points focaux particuliers, crêtes et lisières, seuils.
- Aborder les projets d'infrastructures nouvelles comme des projets paysagers.
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des riverains par une reconquête paysagère des abords d'infrastructures

#### • **Paysage agricole**

- Préserver le rapport ville / campagne qui marque l'identité des communes et à laquelle les habitants sont généralement très attachés

Les éléments marquants du paysage de Genas sont :

- Un paysage marqué par les infrastructures routières sur les franges Est (déviation) et Ouest du territoire (rocade)
- Une proximité ville / campagne vraiment perceptible sur certaines franges de la ville, notamment sur toute la partie Nord (chemin des Combes, rue de l'Égalité, rue Chardonnet), avec la présence d'anciennes fermes qui donnent une ambiance agricole / rurale à certains quartiers.
- Les vues dégagées sur l'espace agricole et ses haies bocagères
- La vue sur le centre de Lyon depuis l'espace agricole au Nord qui donne un incroyable sentiment de proximité
- Des points de repères facilement identifiables dans la silhouette de la ville : l'église de Genas, les masses boisées du Fort de Genas et du secteur de Mathan, les châteaux d'eau, l'hôtel et la sculpture en entrée de ville Ouest, les lignes haute tension sur la frange Est.
- Une présence importante du végétal dans le paysage justifie le slogan de Genas « ville nature » : jardins privés, haies, grands parcs
- Un tissu résidentiel aéré qui dégage bien la vue sur le ciel



**Figure 6: Typologies paysagères**



**Photographie 1 : Fort de Genas**



**Photographie 2 : Vue sur le centre de Lyon**



**Photographie 3 : Proximité ville-campagne**



Photographie 4 : Grands paysages de Genas

### III.1.2 Plusieurs entrées de ville marquées

Genas dispose de plusieurs entrées de ville ayant des caractéristiques différentes et très marquées.

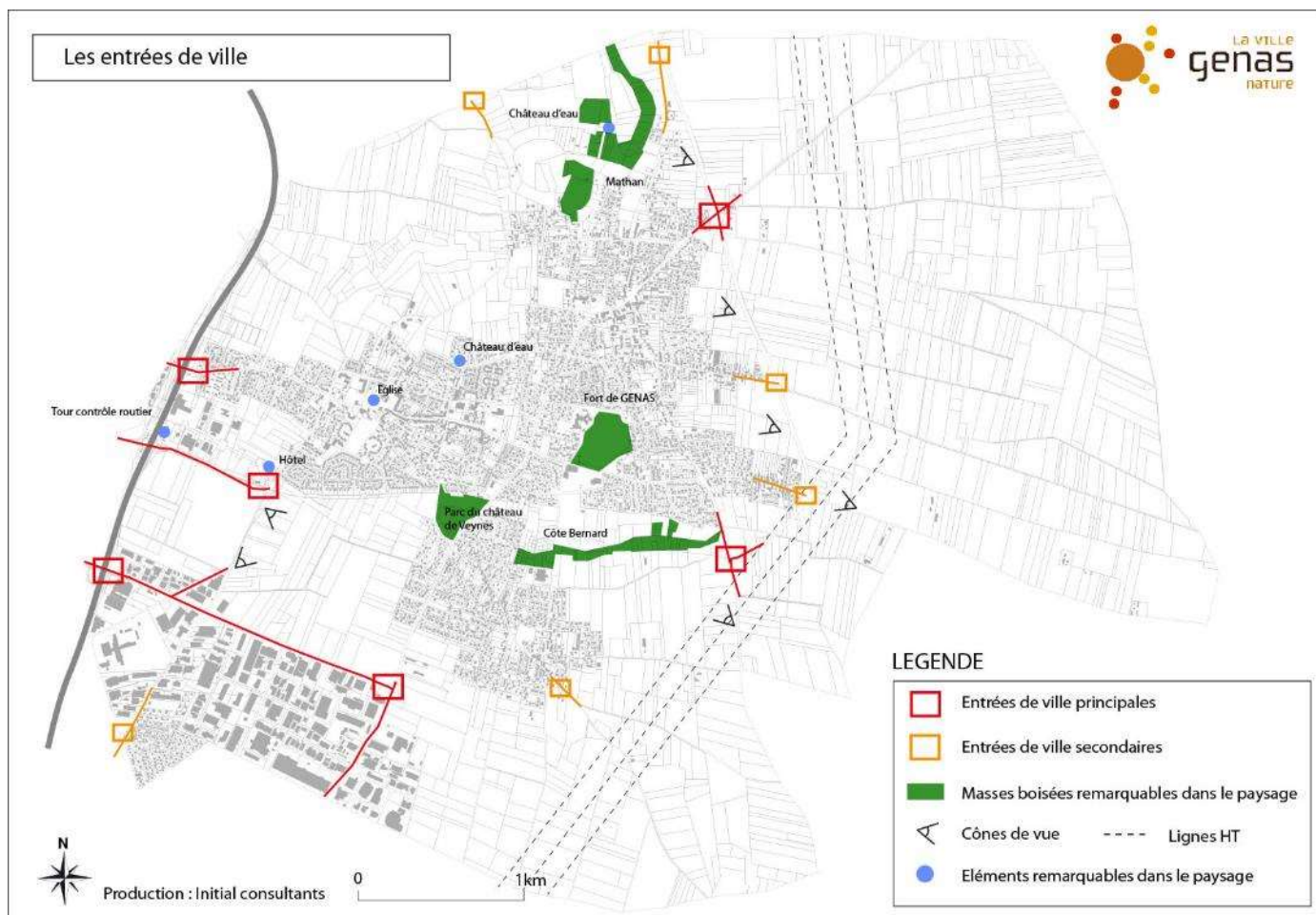


Figure 7: Localisation des entrées de ville

### • L'entrée Ouest par la D29

Il s'agit de l'entrée de ville la plus chargée en termes de flux de véhicules (plus de 1 000 véhicules aux heures de pointe du matin et du soir - *source : comptages étude de circulation TransMobilités, juillet 2012*) et donc la plus « connue ». La séquence d'entrée de ville est bien délimitée, entre les deux ronds-points.

Elle est très marquée à la fois sur le plan physique et le plan du « ressenti » en raison :

- De l'importance des infrastructures routières (rocade, rond-point, tour de la police d'autoroute)
- Du choix de cette voie en tranchée qui crée un effet couloir masquant les vues sur les côtés, on a vraiment l'impression d'être dans un sas d'entrée. Ce choix d'une voie en tranchée depuis la Rocade Est s'explique par le fait qu'un projet de pont devait relier les zones d'activités industrielles de part et d'autre de la route départementale.
- De la présence de deux éléments marquants : la sculpture installée au centre du rond-point et la façade de l'hôtel Ambassadeur.

Ces caractéristiques font que c'est une entrée de ville facilement identifiable et plutôt urbaine, mais ce caractère urbain est peu affirmé et surtout inachevé, puisqu'il reste des terrains à bâtir des deux côtés de la voie. A noter qu'il s'agit d'une route départementale.

Avec le développement de l'urbanisation de chaque côté de la voie, et notamment la frange Sud qui accueille la zone d'activités EverEst en cours de développement, cette impression de coupure et de transition va s'atténuer au profit de celle de continuité urbaine, et cela sera sûrement un changement marquant pour les habitants de Genas, qui auront moins le sentiment d'être détachés de l'agglomération lyonnaise.

Cette entrée de ville est très importante pour l'image de la ville, or son traitement actuel n'est pas satisfaisant et valorisant. Elle mériterait une étude paysagère spécifique, notamment sur le traitement des talus de la tranchée, avec imposition des prescriptions aux futurs constructeurs par le biais du PLU.

Notons qu'aucune passerelle ne semble prévue entre les deux côtés de la tranchée.





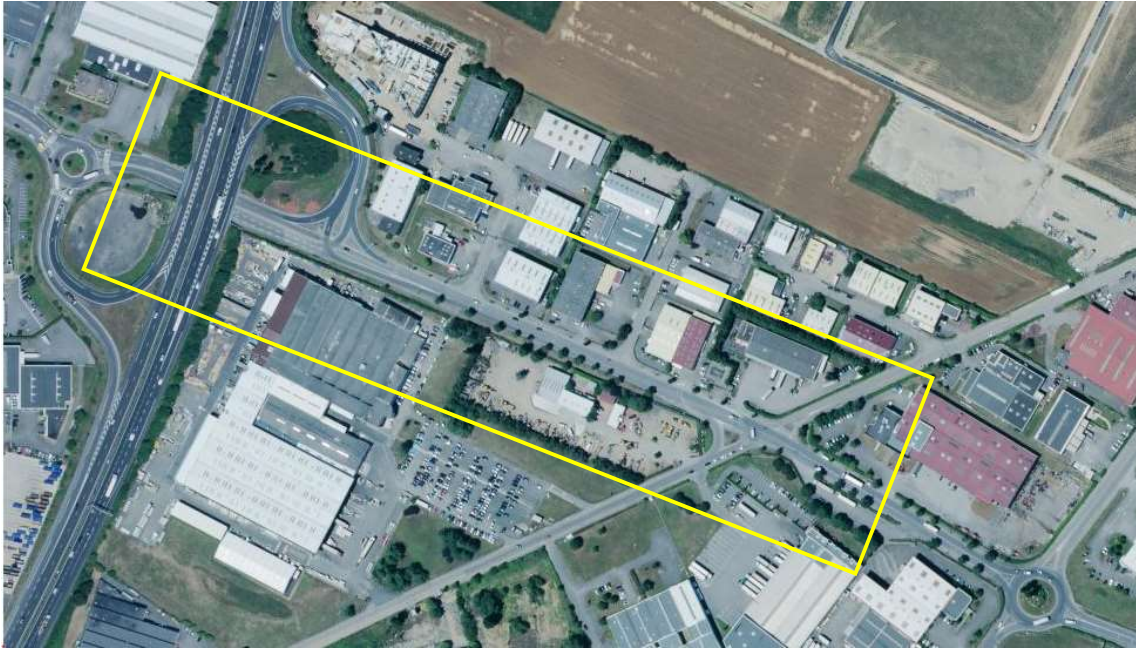
- **L'entrée Sud-Ouest par la zone de Mi-Plaine**

Il s'agit de la deuxième entrée de ville, la plus chargée en terme de trafic avec 800 à 1 000 véhicules aux heures de pointe, qui relie notamment Genas à la zone d'Eurexpo et à l'aérodrome de Lyon Bron. La commune de Genas, avec la CCEL, ont prévu de modifier la sortie vers Chassieu pour plus de sécurité routière.

C'est une entrée de ville identifiable par le passage sous la rocade, avec une continuité urbaine de la zone d'activités de Mi-Plaine de chaque côté de la voie, sans changement majeur sur le plan du paysage et du type d'activités.

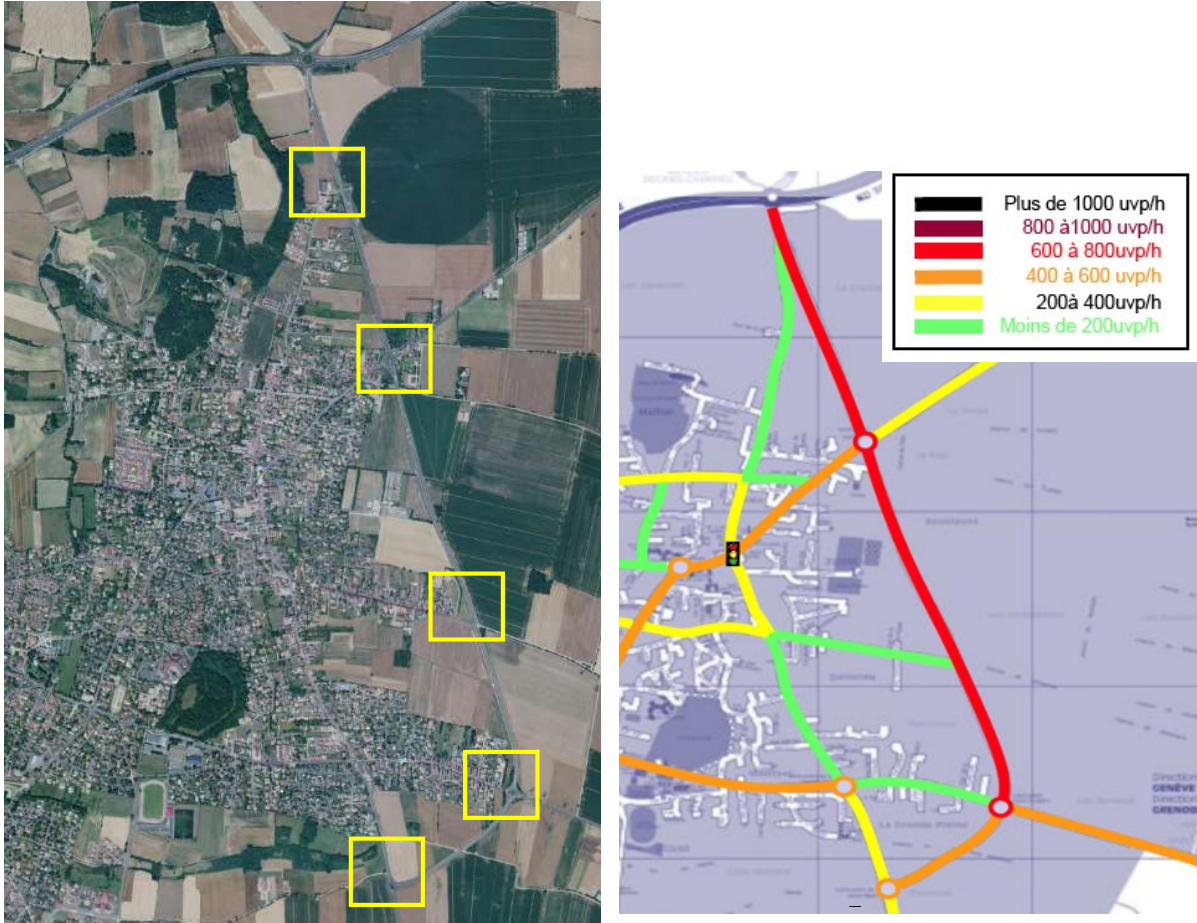
Une fois passée la rocade, les flux semblent se diviser en deux itinéraires selon le point d'arrivée, soit une remontée vers l'entrée de ville Ouest de Genas par la rue Salengro, soit une entrée dans la ville par la rue Dupont plus à l'Est.

Sur le plan du paysage, on note que l'entrée de ville n'est pas trop encombrée de panneaux publicitaires, en raison de la nature des activités : industrielles et artisanales. L'intégration paysagère des constructions, de hauteur moyenne, est facilitée par la présence de quelques arbres de haute tige et de clôtures végétales le long de l'avenue des Frères Montgolfier.



- **Les entrées Est via la D147**

On peut en effet parler d'entrées de ville au pluriel sur la frange Est de la ville où la déviation D147, qui supporte 600 à 800 véhicules aux heures de pointe, répartit les flux entre 5 points d'entrée dans la ville.



Le premier point d'entrée est au Nord Est par la rue Jean Jaurès qui accueille moins de 200 véhicules aux heures de pointe. C'est une entrée à caractère rural, très douce et progressive, avec la traversée des champs et quelques constructions en fond de perspective, dont une ferme sur la gauche qui crée vraiment une ambiance agricole.

Le PLU actuel prévoit une extension de l'urbanisation de part et d'autre de la rue jusqu'à la D147, le futur PLU devra donc définir la façon de traiter cette entrée de ville, en privilégiant davantage une action de protection plutôt que de destruction car l'entrée agricole est concernée par le classement en PENAP.

La principale entrée Est se fait par la rue Lamartine, elle permet d'arriver directement dans le centre d'Azieu et relie au quotidien Genas à Pusignan. Elle fait l'objet d'un traitement paysager soigné avec une composition au niveau du rond-point et des abords végétalisés.

Un troisième point d'entrée est possible par la rue Gambetta. C'est une entrée de ville peu utilisée et plus confidentielle, avec moins de 200 véhicules aux heures de pointe, car elle présente peu d'intérêt, sauf pour les habitants du quartier. Elle bénéficie d'une réfection de l'ensemble du domaine public (avec des plantations linéaires d'arbres, rythmant l'entrée), car elle se révèle un peu dangereuse en raison du trafic et de la vitesse des véhicules lorsque l'on veut rentrer sur la D147 depuis la rue Gambetta ou, à l'inverse que l'on essaie de tourner à gauche lorsque l'on vient du Sud.

La ville n'a pas intérêt à encourager les accès, non organisés via une voirie nouvelle, depuis cette entrée compte tenu des conditions de sécurité.

Le quatrième point d'entrée se fait depuis la D29, route départementale, qui relie la commune à l'aéroport de Saint-Exupéry. C'est donc une voie assez fréquentée avec 400 à 600 véhicules aux heures de pointe et une entrée de ville assez connue des habitants de la CCEL. Elle commence par une séquence agricole avec la ville en fond de perspective, une ville dont on voit peu les bâtiments. Ce qui ressort, c'est la masse boisée du Fort de Genas. Les lignes haute tension sont également un élément marquant du paysage.

La vue se referme au niveau du rond-point avec un masque végétal qui coupe le lien visuel avec la ville et rend l'orientation à vue un peu difficile. L'effet est certainement volontaire afin d'atténuer la perception du front urbain, et de ne pas encourager l'entrée en ligne droite par la rue de la Fraternité qui n'est pas apte à recevoir un trafic important, d'autant que cela créerait des nuisances importantes pour les habitants. La rue de la Fraternité a d'ailleurs été réaménagée dans cet esprit avec des chicanes et des ralentisseurs.

L'entrée de ville naturelle par la rue de la Fraternité apparaît donc « contrariée », et les flux ont tendance à se reporter sur les autres entrées.

Le 5<sup>ème</sup> et dernier point d'entrée dans la ville est donc au Sud Est, par la rue Pasteur qui accueille également les flux venant de Saint Bonnet de Mure au Sud, avec un trafic de l'ordre de 200 à 400 véhicules aux heures de pointe.

Cette entrée de ville démarre également par une séquence d'approche agricole avec de nouveau l'impact paysager des lignes haute tension et le coteau boisé de la côte Bernard qui s'étire en fond de perspective sur la gauche. Une entrée plutôt agréable et valorisante pour la ville qui contribue là encore à cette image de « Genas ville nature ».

Cette entrée de ville est stratégique et devra faire l'objet d'un traitement particulier car le Triangle du Dormont devrait bientôt accueillir le nouvel Hôtel communautaire de la CCEL et une gendarmerie. Deux équipements importants qu'il va falloir intégrer dans le paysage d'entrée de ville.

### • L'entrée Ouest par la Route de Lyon

La dernière entrée de ville secondaire, en termes de trafic, avec 400 à 600 véhicules aux heures de pointe, se trouve à l'Ouest et relie Genas à Chassieu par la route de Lyon, ancienne départementale, qui a un rôle de voie inter-quartiers entre les deux communes.

Sur le plan du paysage, les lampadaires sont assez visibles, tout comme le grand panneau publicitaire sur la droite. On apprécie l'arbre de haute tige dans l'axe du rond-point, qui fait un point de fixation intéressant, et le talus planté sur la gauche, même si celui-ci mériterait d'être renforcé.



### III.1.3 La trame végétale à l'échelle de la commune

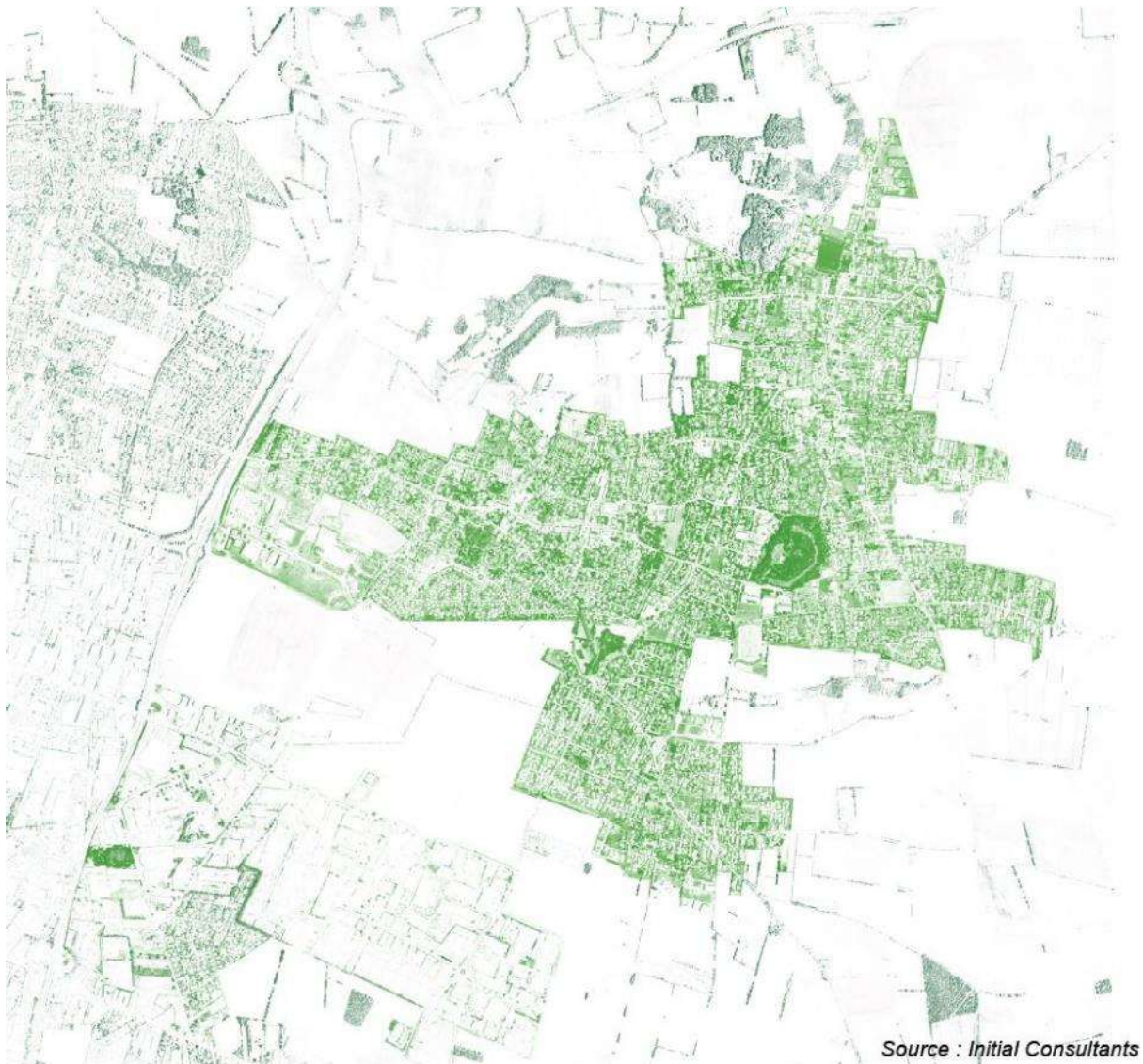
#### III.1.3.1. Genas, ville nature

La présence du végétal sur la commune se décline sous plusieurs formes :

- quelques ensembles boisés situés en lisière des zones agricoles : site de Mathan au Nord-Est, Les Combes au Nord-Ouest, les boisements de la côte Bernard au Sud... constitués de feuillus en îlots et de chênes décidus.
- des bois isolés au milieu de la plaine agricole à l'Est : Bois de Puianglon, Bois de Mayencon
- des parcs urbains : Fort de Genas, la Colandière, parc Réaux, site du Château de Veynes
- des haies situées à la fois dans les espaces agricoles et les espaces urbains qui sont soit continues soit discontinues.

L'essentiel des bois de Genas est constitué de feuillus en îlots et de chênes décidus.

Dans l'ensemble, la ville présente une densité végétale assez importante au niveau des zones urbanisées avec des jardins privés et des grands parcs publics très arborés.



Source : Initial Consultants

**Figure 8: Présence importante du végétal à Genas**

Une présence du végétal très perceptible dans le paysage quotidien et que l'on voit bien apparaître sur les photos aériennes.



**Photographie 5: Vue aérienne sur Genas**

Les principales haies et les bois sont protégés au PLU actuel (plan de zonage) par la servitude espace boisé classé (EBC).

Depuis 2009, des plantations de haies bocagères entre les champs agricoles ont démarré, la CCEL entretient ces haies.

La CCEL a mis en place une gestion différenciée des espaces.

La ville n'a en revanche édicté aucune protection sur les espaces verts privés en milieu urbain. L'un des enjeux du nouveau PLU pourrait être de recenser les éléments les plus remarquables et de les protéger.

### **III.1.3.2. Les espaces publics**

Genas dispose d'une trame d'espaces publics développée. Pour chaque polarité, les espaces publics majeurs sont principalement situés aux abords des équipements structurants et des commerces (Rue de la République, parvis de l'église, de la mairie,...).

Des espaces verts de rencontre structurants sont également présents tels que le parc Réaux, les Jardins de Gandil, parc de la Colandière, qui sont de véritables liens entre quartiers.

Il existe peu d'espaces publics de quartiers, l'urbanisation s'étant réalisée sous forme de petites opérations accolées.

La carte, page suivante, montre que la trame des espaces publics de Genas se recoupe, et c'est logique, avec le périmètre des centralités, l'espace public étant souvent une composante majeure d'une centralité.

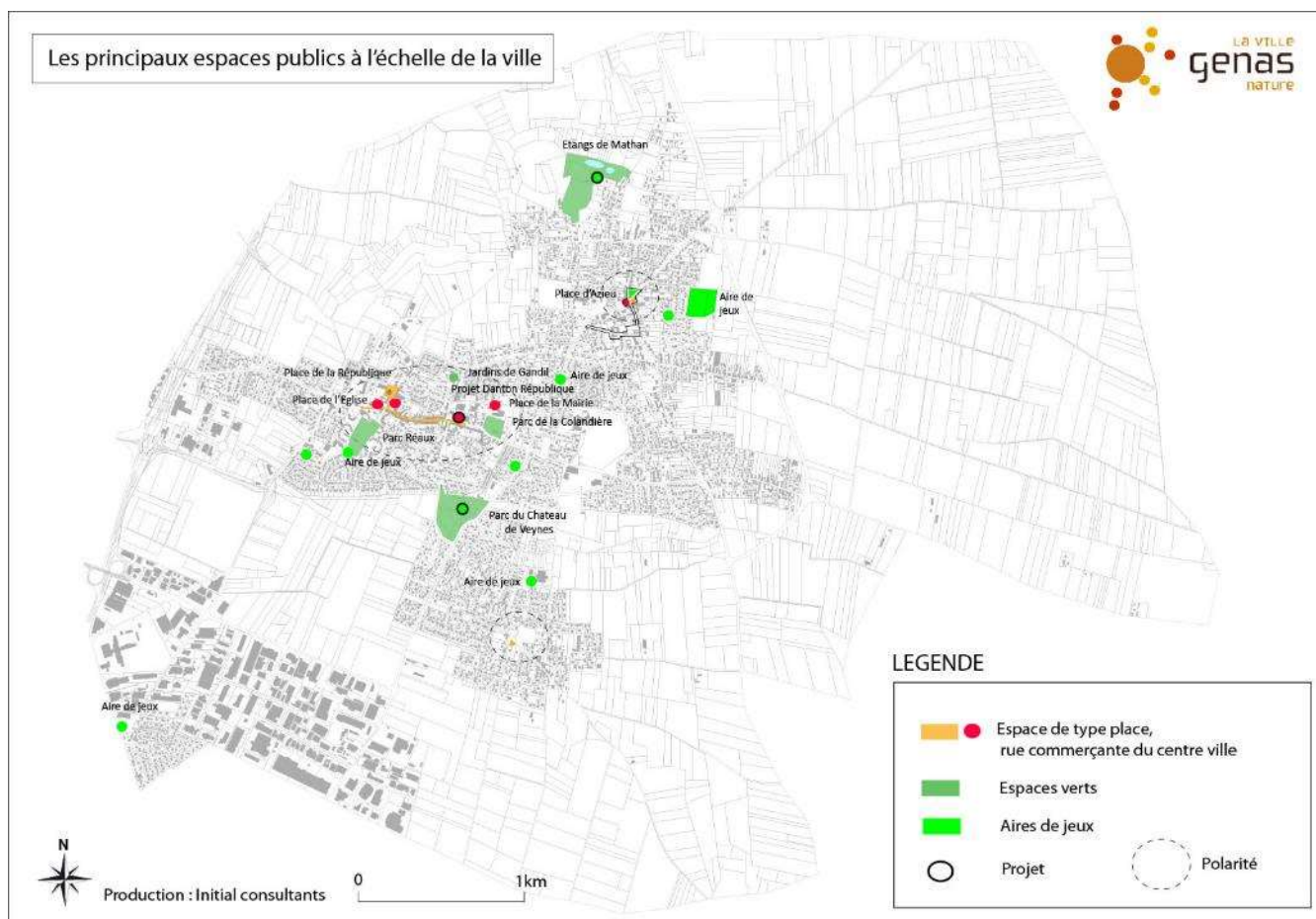


Figure 9: Espaces publics

### • Dans le centre-ville de Genas

Les espaces publics s'organisent le long de la rue de la République, avec une continuité perçue et ressentie de l'Église à la rue Danton, puis au-delà, un certain effet de coupure existe notamment en direction de la mairie.

Les espaces publics majeurs sont :

- le parvis de l'Église, libre d'usages, qui met en scène la façade.
- la place de la République bordée de commerces. Cette place a été totalement recomposée et agrandie (6 000m<sup>2</sup>) en 2009, avec 2 espaces distincts dans leur fonction, mais complémentaires. Au Nord, un espace plus minéral et aéré pour des animations. Au Sud, un espace plus végétal, abrité, propice au repos à l'ombre, aux échanges, aux jeux, aux rencontres, la halle du marché, dont les abords font office de parking en dehors du marché
- la rue de la République en elle-même qui est très pratiquée avec ses commerces en rez-de-chaussée qui créent de l'animation.

On pourrait ajouter à cette trame du centre-ville le parc Réaux qui est à une centaine de mètres de la rue de la République par l'allée Ferrier mais qui n'est pas perceptible pour les non avertis. Les jardins de Gandil, aménagés récemment par la ville, sont en revanche plus excentrés et jouent davantage le rôle d'espace de rencontre et de lien entre les quartiers du centre-ville.

Il est difficile de considérer le parvis de la mairie comme un espace public majeur en raison de son caractère excentré et de son traitement très minéral qui n'en fait pas un

espace agréable en toute saison. Ce parvis fonctionne donc principalement avec les équipements publics (services municipaux, médiathèque, salle Neutrino), sachant que les habitants peuvent bénéficier du parc de la Colandière immédiatement à proximité. Des aménagements légers pourraient permettre de rendre ce parvis plus agréable et convivial en renforçant la présence du végétal.



Place de la République (à gauche) et Place de la mairie (à droite)

#### • La trame des espaces publics du secteur d'Azieu

Elle s'articule autour de trois espaces : le square Giboulet Wassmann, la place Jean Jaurès et les abords de l'église. Ce secteur a fait l'objet d'un important projet de requalification des espaces publics, aujourd'hui terminée. L'ambition du projet est de redonner de la centralité au quartier d'Azieu en proposant de nouvelles liaisons entre le quartier de l'Eglise St Gervais et St Protais et la place Jean Jaurès. Il s'agit également de :

- Valoriser l'ensemble des espaces publics en améliorant le confort de tous les usagers
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural pour une nouvelle identité du quartier
- Réorganiser les stationnements, sécuriser les modes doux et fluidifier la circulation notamment au niveau du collège Jeanne d'Arc
- Aménager les espaces publics dans un esprit de village accessible pour tous, en rétablissant l'équilibre entre piétons et automobiliste



On trouve peu d'espaces publics à Vurey du fait d'une présence moins importante du bâti ancien et des espaces communs situés en cœur de lotissement (et donc peu raccordés les uns aux autres). Les principaux espaces publics sont :

- la place au croisement des rues Carnot et la Revolère ressemble davantage à un parking qu'à une place
- le lieu de vie est constitué par le stade.

Ils sont globalement peu nombreux et c'est encore un héritage du mode de développement de la ville sous forme de petites opérations indépendantes les unes des autres avec une grande majorité de voies privées. Beaucoup d'opérations ont des espaces de type rond-point, placette et raquette de retournement mais ce ne sont pas des espaces publics au sens où on l'entend d'habitude, même si la faible circulation permet une appropriation de la rue.

Lorsqu'ils existent, ces espaces publics sont généralement des espaces verts peu aménagés et libre d'usages. On trouve peu de placettes de quartier (place de la Paix) et de squares vraiment structurés. Ils sont très souvent entourés de voiries, parfois grignotés par du stationnement, ce qui donne l'impression d'espaces résiduels traités par défaut en espaces publics ou semi publics, sans véritable intention ou volonté d'en faire des espaces pratiqués et des espaces de rencontres.

- **Un traitement assez fonctionnaliste et minéral**

D'une manière générale, le traitement des espaces publics de la ville, hors grands parcs urbains, est marqué par une approche très fonctionnaliste et minérale.

La conception fonctionnaliste des espaces publics a longtemps prévalu dans les villes, dominée notamment par les contraintes des déplacements. Cette conception se traduit par un aménagement de l'espace sous forme d'un « découpage », avec l'affectation d'un espace ou d'un trajet spécifique à chaque type d'utilisateur.

L'aménagement du parvis de l'Eglise, la nouvelle place de la République, les complexes sportifs, les aménagements réalisés devant le groupe scolaire Anne Franck rue Jean Moulin et le groupe scolaire Mandela, certains aménagements cyclables et des petits espaces de quartier comme la place de la Paix illustrent bien cette approche.

Le traitement des espaces est en cohérence avec cette logique fonctionnelle, la dominante des aménagements est minérale. La présence du végétal est faible, bien que des efforts visibles aient récemment été faits lors de la requalification de certaines voies avec des bandes végétales séparant le trottoir et la chaussée.

Le parvis de l'Eglise, la place de la Mairie, la place de la Paix et la place de la République constituent de bons exemples d'aménagement manquant de présence végétale.

Les aménagements paysagers réalisés récemment au niveau des jardins de Gandil, du rond-point du Forum, lors de certaines requalifications de voirie, montrent une évolution dans la façon de traiter les espaces, que ce soit au niveau de la composition et des matériaux et végétaux utilisés.

Ces espaces publics doivent être identifiés dans la trame verte et préservés.

Créer des espaces publics de type placette sur le bas de la commune.

Paysager les espaces publics du centre-bourg afin de les connecter entre eux.

Requalifier ces places à l'aspect minéral

### III.1.4 Le patrimoine bâti et végétal

Le territoire de Genas compte de nombreux éléments bâtis ou végétaux, de natures diverses, constituant un patrimoine qui participe à la qualité du cadre de vie.

- **Patrimoine bâti**

Le patrimoine bâti se compose d'éléments de petit patrimoine :

- fresques



*Photographie 6: Fresques « Chez Jeanne » et « Le Parc 1900 »*

- croix



*Photographie 7: croix de Vurey, crois de Cadou*

- calvaires



**Photographie 8: calvaire de l'église du bourg**

- mémoriaux



**Photographie 9: mémoriaux des Fusillés et Antoine Roybet**

- puits.

Une composante bâtie plus conséquente est également présente. On distingue d'une part des bâtiments anciens présentant un certain intérêt, et d'autre part sur certains secteurs, sur un linéaire plus ou moins important une organisation du bâti traditionnelle (volumétrie, implantation à l'alignement de la façade pignon, etc...).



Un inventaire a été réalisé par l'association ALAP et est intégré aux figures dans les pages suivantes.

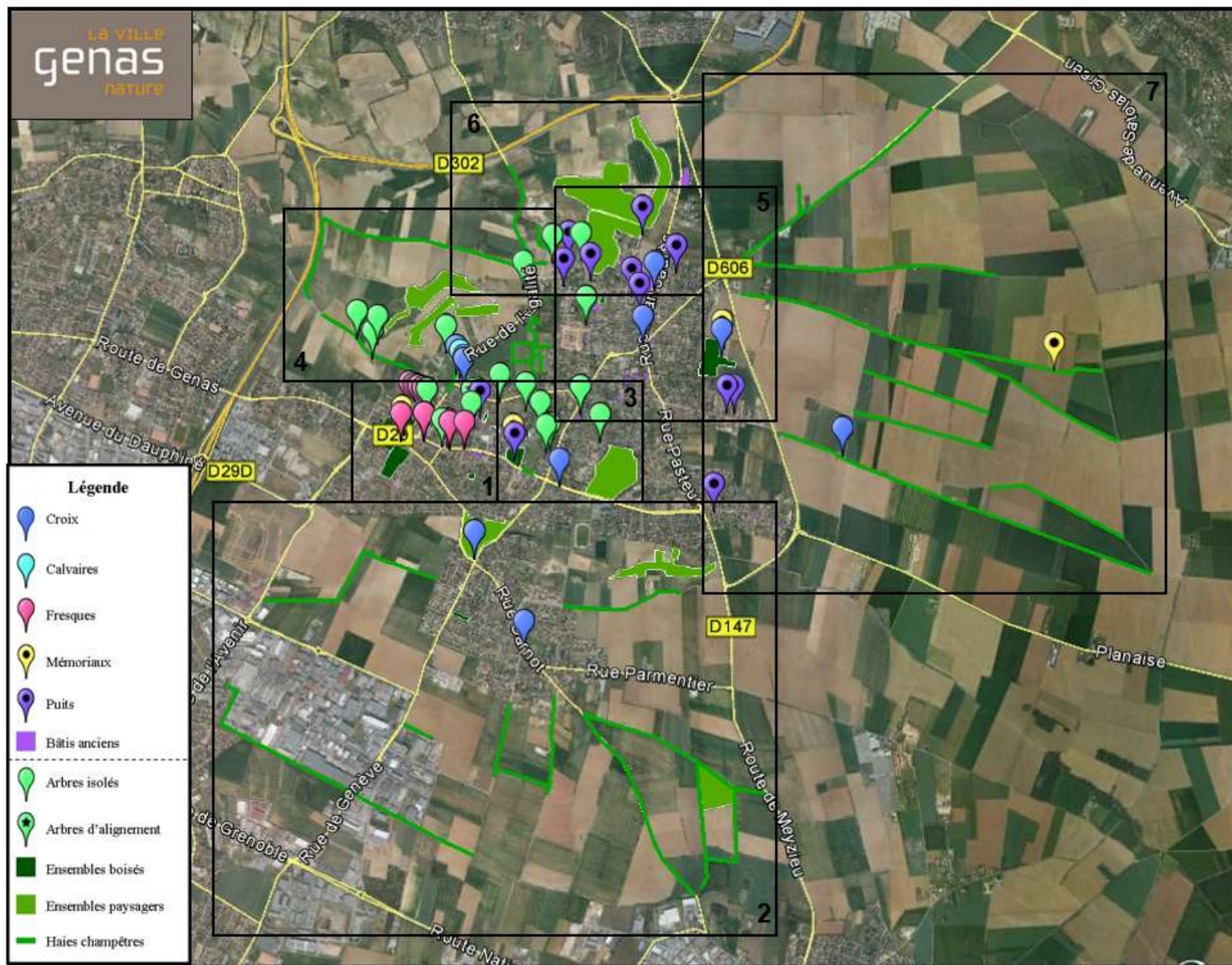
Notons que ce recensement intégré au diagnostic du PLU ne présage pas de la mise en place de protection de ces éléments par le PLU. Il s'agit toutefois d'éléments d'intérêt qui sont à considérer attentivement, et dont la préservation éventuelle est à envisager au regard des autres enjeux, notamment d'aménagement et de renouvellement urbain.

#### • Patrimoine végétal

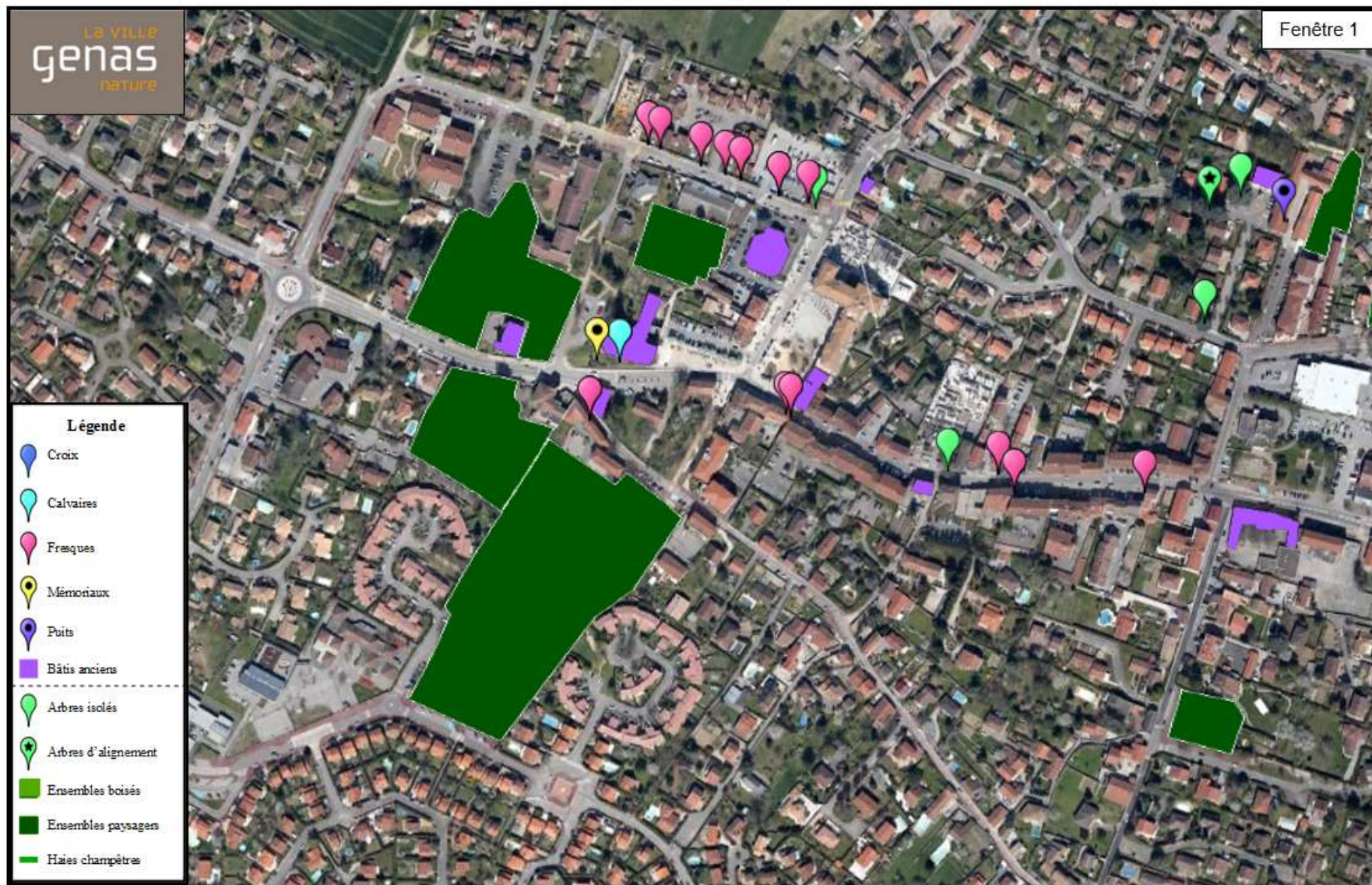
La dimension végétale du territoire est un atout de Genas. Certains éléments particuliers sont recensés : arbres isolés remarquables, arbres d'alignement, ensembles boisés, ensembles paysagers, haies champêtres.

Un inventaire a été réalisé par les services communaux et est intégré aux figures dans les pages suivantes.

Là aussi, il est important de rappeler que ce recensement intégré au diagnostic du PLU ne présage pas de la mise en place de protection de ces éléments par le PLU. Il s'agit toutefois d'éléments d'intérêt qui sont à considérer attentivement, et dont la préservation éventuelle est à envisager au regard des autres enjeux, notamment d'aménagement et de renouvellement urbain. Ainsi, à titre d'exemple, le site du Fort de Genas est destiné à accueillir un développement notamment de l'habitat sur au moins une partie de son périmètre.



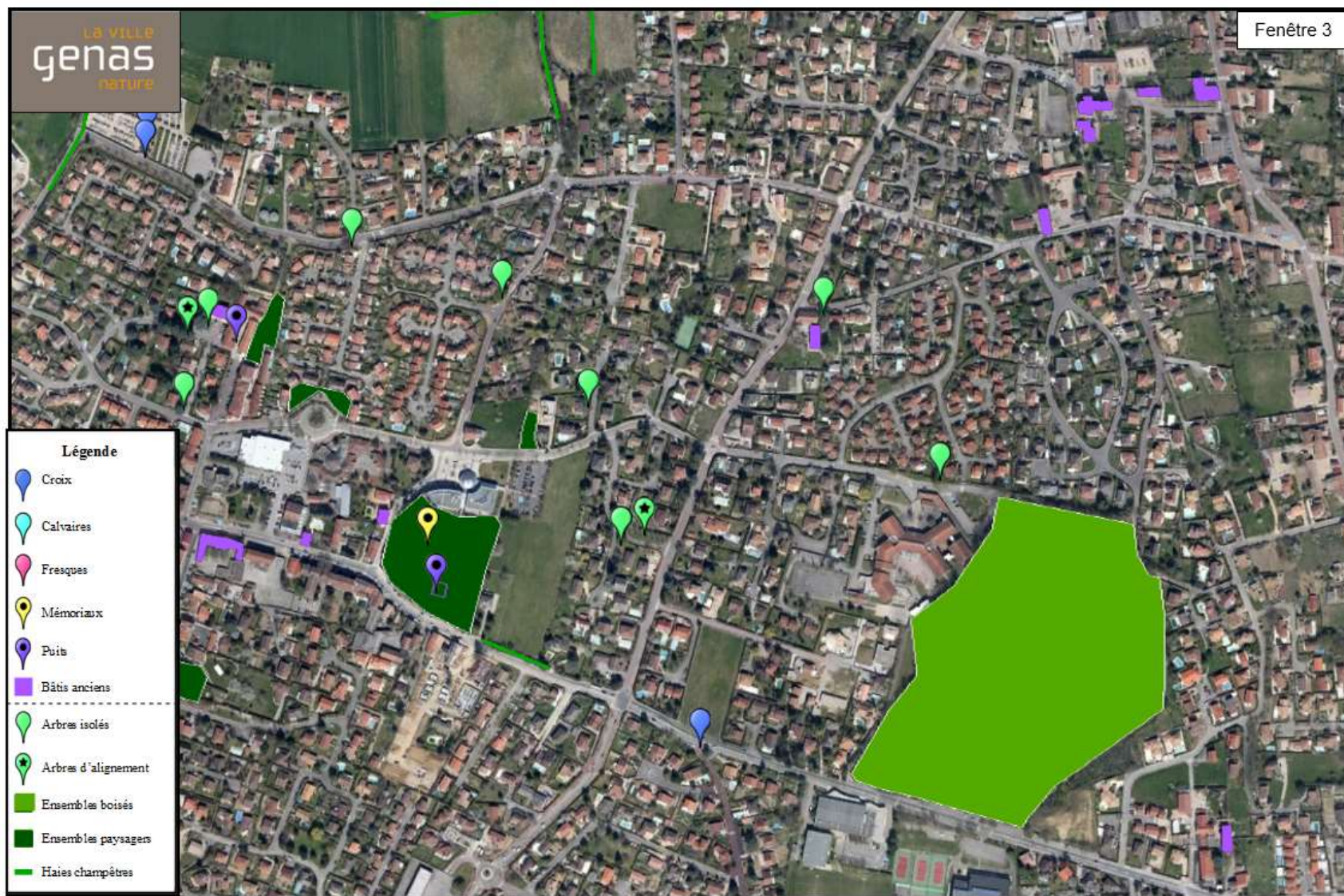
# Centre ville



# Vurey et zone industrielle



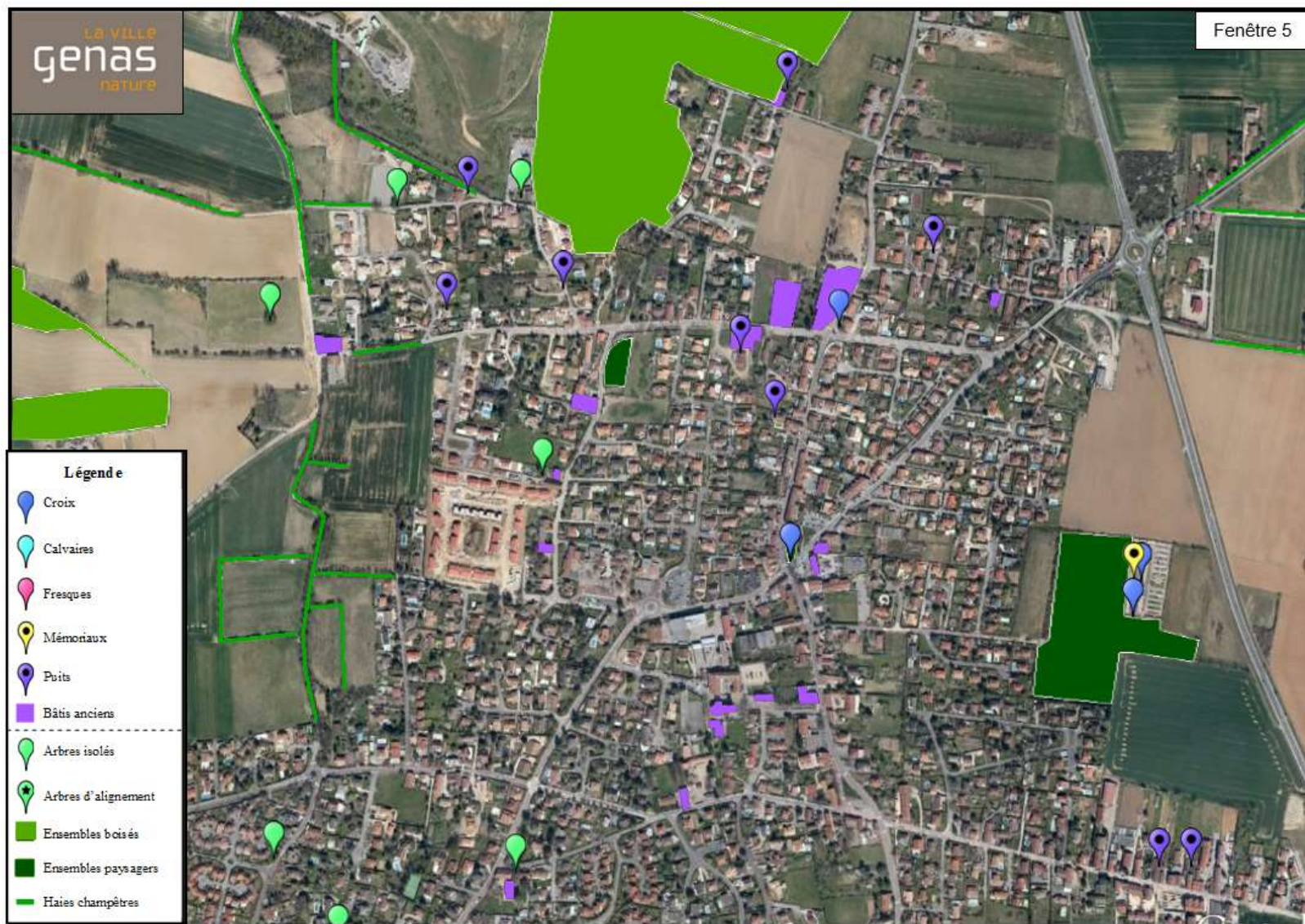
### Prolongement du centre ville



# Secteur Nord-Ouest



# Azieu



# Parc de Mathan



### La plaine du secteur Est



Figures 10: patrimoine bâti et végétal

• **Patrimoine archéologique**

Sur le territoire de Genas, la carte archéologique nationale répertorie 54 entités archéologiques.



**Figure 11: carte et liste des sites archéologiques recensés (source : DRAC)**

- 001 / Surjou-Près de la côte Bernard / Gallo-romain / Tuiles, sigillée, amphore  
 002 / 64,rue Jean Jaurès / Bas-empire / fosse, dépotoir  
 004 / Source de Bardieu - A l'est de la source / Gallo-romain / tuiles  
 006 / Monturel - Sous Genas / Gallo-romain / Tuile, céramique commune  
 007 / Monturel - Sous Genas / Gallo-romain / Tuiles, galets  
 008 / Hameau de Vurey / La Côte Bernard / sépulture sous dalle / Époque indéterminée  
 009 / La Grande Seiglière / habitat / Haut-empire  
 010 / ZAC G sud (tranche 1) / Les Grandes Terres / ferme ? / Haut-empire - Bas-empire  
 011 / Sous Genas / Gallo-romain / tuiles  
 015 / Front sud de la carrière / Les Garennes / sépulture sous dalle / Age du fer ?  
 016 / Quincieu-Rue A. Roybet, dans un champ / Époque indéterminée / enclos  
 017 / La Grande Seiglière / Gallo-romain / construction, fosse, dépotoir  
 018 / Entre l'Épine et sous Genas / Gallo-romain / Tuiles, céramique commune  
 019 / Les Garennes / Gallo-romain / Tuiles, amphore  
 020 / Plan d'Azieu / Gallo-romain / mur  
 021 / Les Verchères / Gallo-romain / tuiles  
 022 / Sous Genas / Age du bronze final / céramiques  
 023 / Les Garennes / Gallo-romain / Tuiles, amphore  
 024 / ZAC G sud (tranche 1) / Les Grandes Terres / funéraire / Haut-empire  
 025 / Église / église / Moyen Âge  
 026 / La Batie d'Azieu, au sud de l'étang de Mathan / enceinte / motte castrale / Moyen Âge classique  
 027 / Emplacement de l'ancien fort de Genas / Age du bronze - Age du fer ? / céramique, poterie fumigée  
 028 / Bois de la Garenne / Gallo-romain ? / Tuiles fragmentées, amphore  
 029 / au nord - nord-ouest de l'église / Moyen Âge / fosse  
 030 / Les Garennes, 40m au nord de l'Épine / Gallo-romain / Galets et tuiles  
 031 / La Chapelle Bourban / théâtre ? / carrière ? / Gallo-romain ?  
 032 / La Grande Seiglière / Côté est de la route / Gallo-romain / fosse  
 033 / La Grande Seiglière / Gallo-romain ? / fosse  
 034 / décharge communautaire (bordure nord) / Gallo-romain / Tuiles, céramique commune  
 035 / La Seiglière / Le long de la route / voie ? / habitat ? / Gallo-romain  
 036 / Azieu / Moyen Âge classique / vase à bandeau, céramique commune fond bombe  
 038 / Aux vignes d'Azieu, rue H. de Chardonnet / Néolithique récent ? / lithique; céramique  
 039 / ZAC G sud (tranche 1) / Les Grandes Terres / Gallo-romain ? / fossé, trou de poteau, fossé  
 040 / Bois de la Garenne / motte castrale / Moyen Âge  
 041 / ZAC G sud (tranche 1 et 2) / Les Grandes Terres / parcellaire / exploitation agricole / Haut-empire - Bas-empire  
 043 / Chemin de Cadou / Surjoux- A localiser au mieux / Age du bronze final / fosse  
 045 / rue des Etangs - Azieu / rue des Etangs - Azieu / habitat / Néolithique final - Age du bronze ancien ?  
 048 / Aux vignes d'Azieu, rue H. de Chardonnet / Gallo-romain ? / céramiques  
 049 / Chemin de Cadou / Surjoux-A localiser au mieux / cimetière / Haut Moyen Âge  
 051 / La Grande Seiglière / Bas-empire ? / céramique luisante  
 053 / rue des Etangs - Azieu / occupation / Age du bronze - Age du fer ?  
 054 / Rue des Etangs - Azieu / occupation / Gallo-romain - Moyen Âge

## IV. LA SITUATION URBAINE

### IV.1. L'histoire des développements urbains

#### IV.1.1 Un développement urbain ancien

La plaine du Velin, où se sont épanchés les débris des glaciers sous forme de collines morainiques surmontées de loess ou de terrasses fluvio-glaciaires, est le siège d'occupations humaines depuis le Mésolithique. Le sous-sol de la commune de Genas, riche en vestiges archéologiques mis au jour lors des divers travaux d'aménagement, témoigne d'une occupation très ancienne du site.

La Carte Archéologique nationale a identifié 39 sites qui datent de l'époque du Néolithique au Moyen Age. De plus, la commune est concernée par un arrêté préfectoral de présomption de prescriptions archéologiques sur les projets d'aménagement ou de construction.

D'après une hypothèse, le toponyme de Genas, « cité des joncs et des roseaux », remonte à l'époque Gallo-Romaine et résulte de caractéristiques géographiques relatives à la présence d'étangs.



Sur la carte de Cassini, un lac assez vaste s'étend jusqu'à Quincieu, il s'agit du « Lac Mathan » où poussent des joncs, des roseaux, osiers et saules, végétation propre aux berges de ce milieu aquatique. Dans les chartes médiévales, il est fait mention de «Geniacum».

Le vocable «Azieu» aurait pour racine le mot celtique «lézo» qui désignait l'eau du « Lac de Mathan » situé à proximité. Vurey aurait une origine semblable en relation avec la présence de l'eau et de petits étangs, les « boutasses » où les animaux pouvaient s'abreuver jusqu'en 1960.

Des vestiges archéologiques de la période protohistorique ont été mis en évidence dans le secteur de «Sur Joux», au Sud du fort militaire, par la présence d'un habitat du Bronze final IIIb ainsi que des sépultures du Haut Moyen Age (VII-XIe siècle), dans les secteurs de « Sous Genas », à Azieu rue des Etangs.

Durant l'époque Gallo-Romaine, dans ce territoire des Allobroges, de grandes propriétés agricoles structurent le territoire. Des traces de villas, de bâtiments, de sarcophages et de mobiliers ont été découverts dans les secteurs de la « Grande Seiglière », « Sur Joux », de « l'Epine », « Sous Genas », « Les Verchères », à l'Est d'Azieu à proximité de la RD 147, et « Les Garennes ». La forte densité de traces archéologiques qui datent de cette époque, indique une occupation humaine importante pendant l'Antiquité.

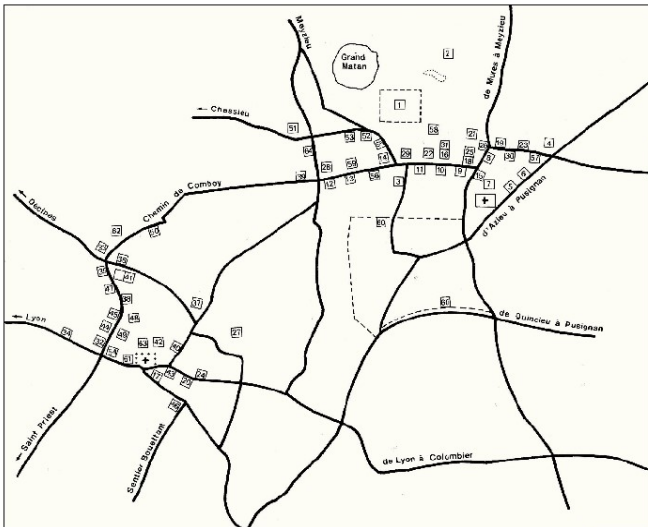
Au Moyen Age, il existe un château, le château de « Mathan », construit entre le XIe-XIIe siècle au sommet d'une butte morainique par leur seigneur « Jean de Genas ».

De nombreux autres maîtres jusqu'aux sires de Chandieu, Genas et Azieu forment à l'époque deux communautés distinctes, la seconde dominant l'autre. Les troubles dus à la guerre de cent ans semblent avoir affecté Genas et Azieu qui étaient alors deux villes distinctes. Le Prince d'Orange aurait démoli la bâtie d'Azieu en 1430. De ce château médiéval, il ne reste que les ruines de l'enceinte circulaire appareillée en galets et mortier de chaux et les fossés. Le donjon, conçu sur le modèle des mottes castrales, et très certainement édifié en matériau de bois, a complètement disparu.

Au XV-XVIe siècle, Azieu regroupe 35 habitations, installées à proximité du château et ses dépendances (La Bâtie), ainsi qu'une église et le domaine des Frères Cordeliers. Les habitations sont alignées le long de la voie principale, le chemin de Comboy.

Au XVIIIe siècle, seul un habitat clairsemé subsiste autour du château et de l'église en ruine. Le bâti est abandonné, l'église et le village d'Azieu sont délaissés au profit de Genas. Le parcellaire est divisé en 22 « mas », cernés par les principaux chemins. Trois pôles de regroupement de l'habitat se forment : Vurey 18 maisons entre les chemins de Vienne à Jons et de Genas à Mures, Genas 36 maisons entre les rues actuelles République/Liberté/Victor Hugo, et Azieu 24 maisons entre les rues Jean Jaurès, Lamartine et de L'industrie. Le territoire dénombre 537 habitants.

Parcellaire de 1436



Parcellaire de 1702



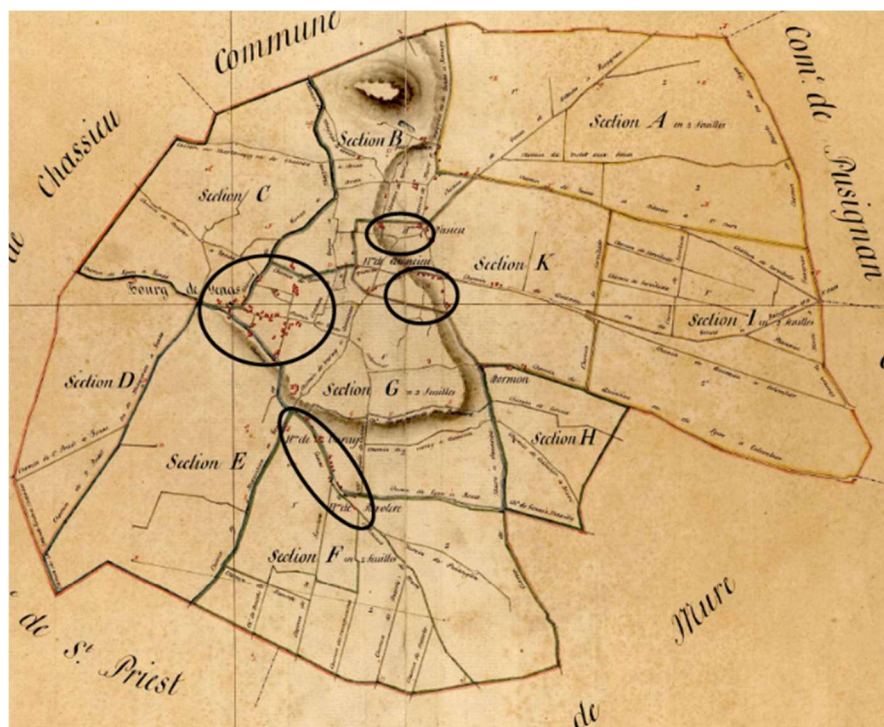
D'après la carte de Cassini du XVIIIe siècle, le village de Genas est déjà en place à cette époque sous la forme d'un habitat linéaire réparti le long de trois voies principales. Le hameau de Vurey est mentionné, ainsi que le château médiéval de « Mathan ».

Après la Révolution et la constitution des 36 682 communes, la première municipalité est mise en place en 1790, dirigée par Antoine OLLAGNON.

Lors de la révolte des Lyonnais et le siège de la ville par les armées de la Convention, des Genassiens seront réquisitionnés ainsi que de la nourriture et des animaux. Cette situation agace les Genassiens qui accueillent favorablement l'avènement de l'Empire. La crise frumentaire, les événements parisiens atteignent bien sûr Genas, avec toutefois un léger décalage dans le temps. A cette époque, la commune de Genas compte 710 habitants. L'activité agricole est principalement orientée vers l'élevage de chèvres et du vers à soie qui induit la création de nombreuses magnaneries.

Au XIXe siècle, Genas fera l'objet d'un essor important. En 1861, Genas compte désormais plus de 2 000 habitants.

D'après le cadastre Napoléonien de 1812, le territoire de Genas s'organise en quatre unités urbaines (Genas, Azieu, Quincieu, Vurey). Le bâti se développe le long des principales voies de communication routière.



**Figure 13: Cadastre napoléonien de 1812**

Les conflits persistent entre les habitants de Genas et ceux d'Azieu, c'est ainsi que seront construits deux églises et deux groupes scolaires. Entre 1876 et 1881, une nouvelle église est édifiée à l'emplacement de l'ancienne chapelle du XIIIe siècle. En 1880, commencent les travaux de construction de l'église d'Azieu, paroisse indépendante rattachée à la circonscription administrative de Genas.

Parallèlement à l'agriculture, l'essor industriel devient la deuxième source d'emplois pour la commune. Suite à l'invention du Métier Jacquard en 1801, l'industrie textile est en expansion notamment celle du velours. Les industriels lyonnais fournissent les habitants

en métier à tisser qui trouvent dans cette activité un complément indispensable à leur revenu agricole. En 1882, 400 métiers à tisser fonctionnent dans la commune. Elle compte une autre industrie, implantée au Nord du bourg de Genas : une tuilerie qui emploie une quinzaine d'ouvriers.

Edifié en 1889, le fort de Genas est un élément du réseau de fortifications, aménagé dans la plaine du Dauphiné, pour protéger Lyon de l'invasion de troupes prussiennes.

La commune se dote d'équipements publics, en particulier une mairie-école en 1837 place de la République. Sous le Second Empire et le règne de Napoléon III, M. Thiers instaure en 1872 un « Comité de Défense » chargé de la révision générale du système de défense des frontières. Polytechnicien, officier du Génie, le Général Séré de Rivières, ayant pris le poste de directeur des fortifications de Lyon, a pour mission de réorganiser la place lyonnaise pour empêcher notamment une nouvelle offensive de l'armée prussienne. Pour la conception architecturale de ces forts, Séré de Rivières repense le système des fortifications Vauban afin de donner à ces nouveaux ouvrages militaires la physionomie d'une imposante place-forte sur plan polygonal, entourée d'un fossé couvert par le feu d'organes de flanquement appelés caponnières, un ensemble de bâtiments maçonnés en pierre de taille qui s'organisent autour d'une caserne, lieu de séjour de la garnison et de protection contre les bombardements ennemis.

L'édification du fort militaire de Genas aux lieux-dits « Mont-Sec » et « La Déserte » est achevée en 1889. Ce fort ne sera utilisé qu'au cours de la guerre 1939-1945 pour faire office de soute à bombes et munitions en raison de la proximité d'une piste d'atterrissage. Puis, occupé par l'armée allemande dans la seconde moitié de la guerre, il servira d'entrepôt à l'arsenal militaire de l'Armée de l'Air. A la fin de la guerre, en vue de sa retraite, l'armée allemande procède à la destruction du fort par deux explosions le 24 août 1944. Il reste aujourd'hui peu de structure en place de ce fort entièrement détruit, seulement les contours des fossés.



**Figure 14: Cadastre de 1872**

Au cours de la Première Guerre Mondiale, 92 habitants de Genas et Azieu périssent. Une fois la paix revenue, la construction d'un tramway fait de Genas un des lieux favoris des Lyonnais à la recherche de calme et d'air pur, notamment à l'étang de Mathan. En 1945, on dénombre 1 630 habitants. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, cinq soldats de Genas sont morts sur le front (Monument aux Morts).



Au milieu du XXe siècle, d'après la lecture de la carte IGN de 1940, le territoire de Genas encore peu urbanisé, conserve la morphologie urbaine représentée dans le cadastre napoléonien. Le territoire agricole est constitué de parcelles en lanières et plus étroites, entourées par un réseau de haies bocagères et de murets. La culture de la vigne est encore présente.

**Figure 15: Genas en 1940**

## IV.1.2 Les évolutions récentes

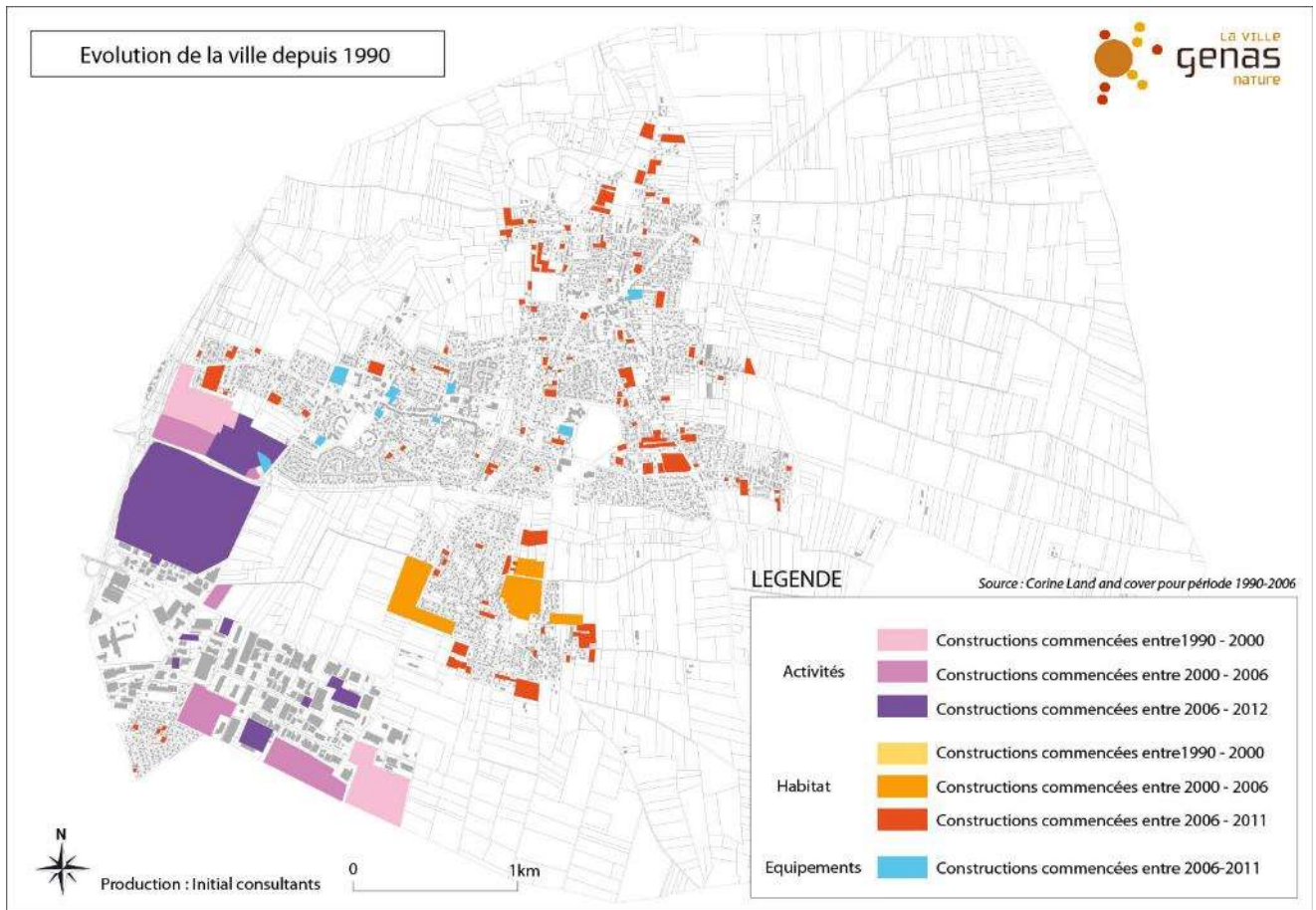
Pendant les périodes des Trente Glorieuses et de l'après-guerre, on observe une modification importante du paysage communal : la ville subit une forte poussée démographique, l'agriculture régresse inexorablement, une zone d'activités est créée et de nombreux employés et cadres viennent habiter à Genas. Jusqu'en 1968, la commune dépend du département de l'Isère. Son rattachement à celui du Rhône est consécutif à l'aménagement de l'aéroport de Satolas.

De plus, la poussée démographique est significative depuis la fin des années 60 et 1975 : la population communale double. La volonté de maîtriser l'urbanisation de la commune remonte à 1970, date à laquelle la commune se dote d'un plan d'urbanisme directeur.

En décembre 1976, Genas adopte son premier plan d'occupation des sols. En 1983, puis 1989, le P.O.S. est révisé. Il sera approuvé, dans sa nouvelle forme, en 1993 (et 1994 pour le secteur de Ratabizet).

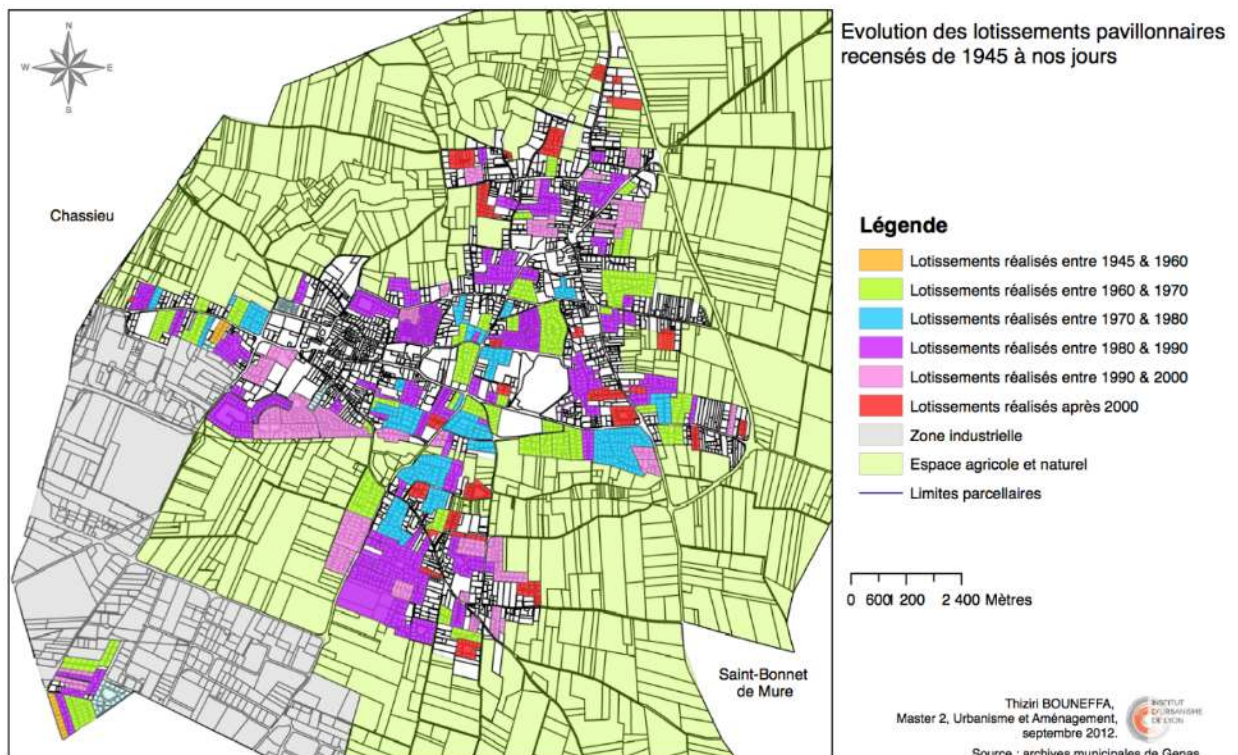
Une deuxième phase d'essor démographique se met en place entre 1982 et 1990 : Genas continue de se métamorphoser pour devenir une ville périurbaine.

Entre 1990 et 2010, la tâche urbaine a progressé d'un peu plus de 60 ha, majoritairement à vocation d'habitat (68%) avec une forte poussée des zones d'habitat entre 2006 et 2011 : + 35,5 ha.



**Figure 16: Evolution urbaine selon la typologie du bâti**

La commune de Genas regroupe Vurey, Azieu et le bourg, et l'expansion urbaine, essentiellement sous la forme d'un habitat pavillonnaire, va se faire à partir de ces noyaux anciens qui aujourd'hui ont gardé leur identité respective.



**Figure 17: Evolution des lotissements pavillonnaires**

## IV.1.3 Morphologie urbaine : une multitude d'entités

### IV.1.3.1. Morphologie de la ville

Genas dispose d'un tissu urbain riche des empreintes successives des diverses époques d'urbanisation, ce qui lui confère un patrimoine bâti important et diversifié.

On peut **ainsi** distinguer quatre entités sur le plan morphologique :

- 1 - Le tissu ancien mixte
- 2 - L'habitat individuel « classique »
- 3 - L'habitat groupé
- 4 - Les zones d'activités

La ville s'est développée à partir d'un habitat ancien situé le long des axes historiques qui correspond aujourd'hui aux centralités (Centre-ville, Azieu, Vurey).

Ce développement s'est fait quasi exclusivement sous la forme d'un habitat pavillonnaire classique et très homogène avec les maisons au milieu de leur parcelle de forme carrée ou rectangulaire.

Un peu plus de 40% des parcelles dépassent les 1 000 m<sup>2</sup> en comptant habitat et activités. La plupart des maisons disposent de plus de 750 m<sup>2</sup>, ce qui ouvre des possibilités de densification à l'avenir dans un marché immobilier où les prix sont très élevés.

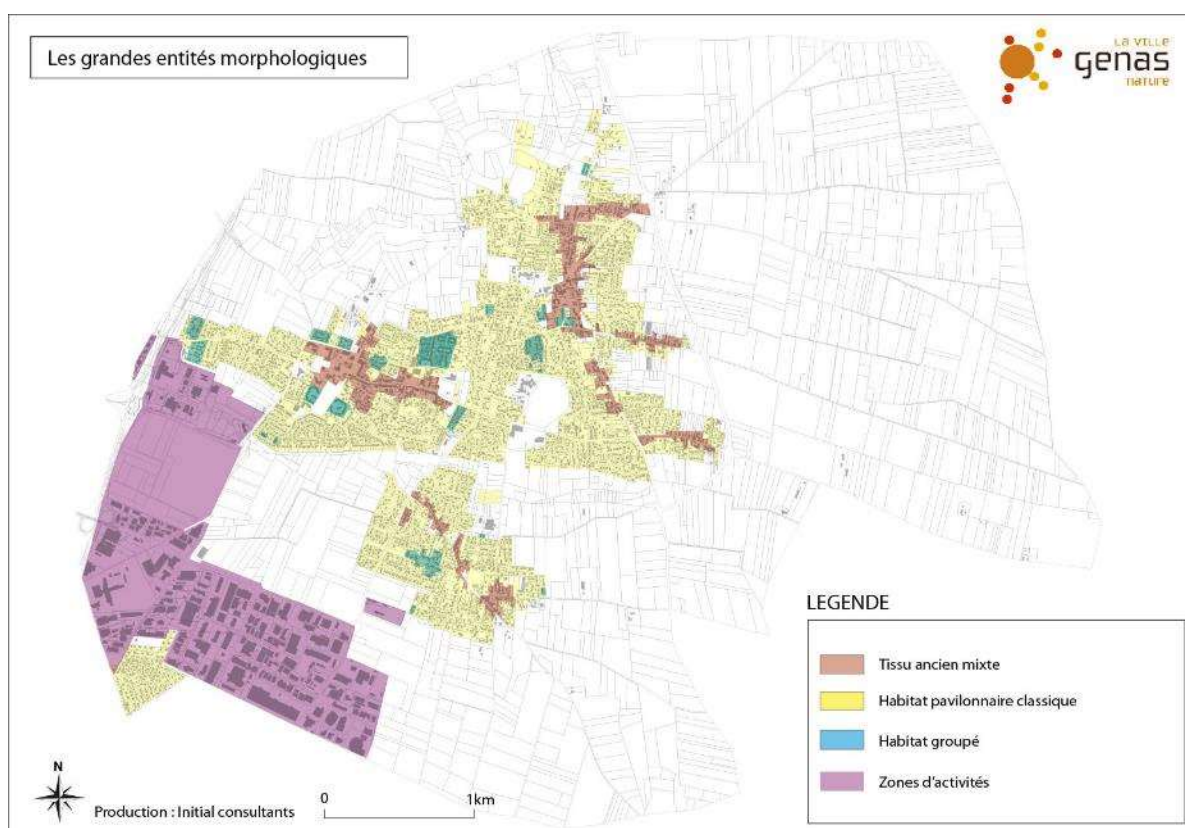


Figure 18: Entités morphologiques de Genas

- **Le tissu ancien**

Ce tissu ancien est présent dans les centralités et le long des axes historiques.

Caractéristiques

Il se caractérise par une implantation du bâti à l'alignement ou en léger retrait de celui-ci avec deux organisations différentes :

1 - des façades principales parallèles à la rue avec un bâti implanté d'une limite séparative à l'autre, constituant des fronts bâtis lorsque plusieurs constructions sont accolées. C'est le cas notamment rue de la République dans le centre-ville et à Azieu.

2 - des façades principales perpendiculaires à la rue, implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou en léger retrait, avec un mur pignon à l'alignement notamment lorsque le parcellaire est en lanière. Ce pignon est parfois aveugle mais il comporte généralement une ouverture ou deux ouvertures dont des anciennes portes qui permettaient un accès direct depuis la rue.

Ces deux organisations avec un bâti proche de la rue structurent fortement les rues, leur donnant une ambiance de village rural à l'opposé de l'organisation de l'habitat individuel actuel.

Le centre-ville présente la particularité d'avoir un front bâti continu avec des décalages (retrait de 5-6m) pour dégager des espaces de stationnement devant les bâtiments et des parcelles assez grandes, plutôt de forme rectangulaire, alors que le paysage depuis la rue pourrait faire croire à des parcelles étroites en lanières.



**Photographie 10:**  
**Le centre-ville**  
**avec son bâti**  
**ancien organisé**  
**en front bâti,**  
**principalement le**  
**long de la rue de**  
**la République**



L'emprise au sol des bâtiments est la plupart du temps autour de 50%. Une densité au sol moins importante que l'impression que l'on peut parfois avoir depuis la rue, car le bâti est proche de celle-ci, c'est le cas notamment en centre-ville.

Suivant la configuration, les espaces libres sont donc organisés à l'arrière des fronts bâtis (rue de la République, Azieu) ou sur le côté sous forme de cours (Vurey, rue Gambetta, rue de la Fraternité).

La hauteur moyenne des constructions est de R+2 en centre-ville alors que l'on trouve plutôt des bâtiments R+1 dans les autres secteurs.

Lorsque les bâtiments sont perpendiculaires à la rue, la continuité du front bâti est assurée par murs pleins à l'alignement.

Ce bâti ancien se compose de 6 catégories dont les caractéristiques sont détaillées dans le chapitre patrimonial :

- les manoirs et châteaux
- le bâti agricole : fermes grandes et moyennes
- l'habitat populaire individuel sous forme de maisons de ville et maisons de bourg
- les maisons bourgeoises
- les maisons de ville et petits immeubles de 2 à 3 étages
- les équipements comme l'Eglise

### La dynamique

L'intégration des constructions récentes dans ce tissu ancien a été plutôt cohérente sur le plan de l'implantation du bâti, avec une implantation proche de la rue qui permet de garder la même ambiance. Le PLU actuel prévoit en effet « un recentrage de l'urbanisation sur les bourgs par un respect et une préservation de leur forme urbaine traditionnelle ». Il impose la construction à l'intérieur d'une bande de 0 à 4m par rapport à l'alignement, permet la construction sur limite séparative, limite l'emprise au sol des constructions en fond de parcelle, et relève la hauteur maximale des constructions sur la rue de la République et sur le secteur d'Azieu.

La cohérence architecturale entre l'ancien et le nouveau, qu'il s'agisse de rénovation/réhabilitation ou de constructions neuves, est loin d'être aussi réussie, les constructions récentes présentant le plus souvent :

- des murs pignons aveugles
- des couleurs de façades trop claires
- des ouvertures de dimension différentes
- des volets roulants blancs au lieu des traditionnels volets battants en bois (quelques exemples également de volets métalliques et volets persiennes dans l'ancien)

### La capacité de densification et de mutation

Le tissu ancien connaît des évolutions notables, à travers des réhabilitations, de la démolition-reconstruction de certains bâtiments. Le contexte foncier et immobilier de Genas favorise la faisabilité de ce type d'opération.

De plus, des parcelles libres, pour certaines en cœur d'îlot, représente un potentiel de densification notable, pouvant nécessiter une reconfiguration plus large.

Enjeux :

- La prise en compte de ce potentiel et la définition de son ampleur à travers les règles du PLU ;

- L'équilibre entre densification et mutation du tissu urbain ancien, et préservation du caractère architectural et urbain traditionnel de ses espaces.

- **Le tissu pavillonnaire classique**

Caractéristiques

Le tissu pavillonnaire dit « classique » correspond au modèle traditionnel de la maison individuelle implantée seule sur une parcelle de forme rectangulaire, donc plutôt au milieu, afin de dégager des passages sur les côtés, un espace de stationnement devant la maison et un jardin à l'arrière. (5 à 10m de retrait par rapport à la rue).

Dans certains lotissements, il arrive que par choix ou contrainte due à la configuration des parcelles, les jardins se retrouvent sur les côtés ou plutôt à l'avant, mais ce n'est pas le modèle dominant.

Les parcelles, comme on l'a vu précédemment, sont assez grandes, plus de 750 m<sup>2</sup> en général. Les maisons sont plutôt grandes (120 m<sup>2</sup> au moins) voire très grandes (180 à 200 m<sup>2</sup>) mais avec des écarts selon les opérations : des lotissements avec des maisons de 80-90 m<sup>2</sup> assez « modestes » et des grandes maisons cossues.

L'emprise au sol des constructions tourne autour de 15 à 20% et la hauteur des maisons ne dépasse jamais R+1 (6-7m), on a donc un tissu très aéré mais avec une densité très faible autour de 10-13 logements hectares.



**Photographie 11: Vues aérienne du tissu pavillonnaire**

L'architecture est d'une grande banalité avec des volumes simples sous forme de blocs, des façades claires, des toits à deux pans, pentes de toitures de 30 à 35, des tuiles canal rouge nuancé, un petit auvent au niveau de l'entrée...

Il est très difficile de trouver un peu d'originalité : des retraits de façades, des toitures-terrasses, l'utilisation du bois, des toitures à un pan, des jeux de volumes...\_Au final, on a un tissu d'une grande homogénéité, monotone et pas du tout identitaire.

Finalement, le principal élément de diversité se trouve dans le traitement des clôtures et portails où tous les modèles et styles, ou presque, existent : murs pleins, haies végétales, grillages, bardages, grilles métalliques, canisses...



### La dynamique

De nombreuses opérations récentes appartiennent à ce modèle avec pour seule différence la taille des parcelles (400 à 500 m<sup>2</sup>) et des maisons moins grandes (90m<sup>2</sup>, quelques modèles R+1 trouvés à 60 m<sup>2</sup> au sol) pour des questions de coût (économie d'énergie ou volonté d'optimisation du foncier).

L'architecture reste également très classique. On note une tendance « méditerranéenne » ou provençale assez répandue dans le pavillonnaire récent, pas seulement à Genas : des couleurs ocres orangés et jaunes, des colonnes, des oliviers dans les jardins, des pots en terre cuite que l'on fleurit... bien loin de l'histoire Nord dauphinoise de la commune.

Compte tenu de la taille relativement importante des parcelles et l'emprise au sol relativement faible des constructions, la quasi-totalité des habitants, dans ce tissu classique, ont largement la place pour implanter des volumes complémentaires (annexes, garages studios).

### La capacité de densification et de mutation

Le tissu pavillonnaire présente sur certains secteurs des capacités de densification par division parcellaire, lorsque la configuration s'y prête, ainsi que par mobilisation de parcelles encore non bâties.

Certains secteurs aujourd'hui pavillonnaires mais situés au niveau ou à proximité immédiate des centralités actuelles ou futurs (centre-ville de Genas, Azieu, Vurey) sont susceptibles de se densifier, se transformer par une reconfiguration plus ou moins profonde du tissu urbain. Selon les possibilités offertes par le PLU, la forme bâtie pavillonnaire serait alors remplacer par des formes plus denses (groupées, intermédiaires, collectives).

Enjeux :

- La prise en compte de ce potentiel et la définition de son ampleur à travers les règles du PLU ;
- L'équilibre entre densification générale du tissu bâti, et le maintien/l'affirmation de centralité identifiable, mais aussi la qualité du cadre de vie résidentiel de Genas.

### • **Le tissu individuel groupé ou semi-groupé**

#### Caractéristiques

On recense quelques ensembles d'habitat individuels groupés de différentes époques et des petites opérations avec des maisons jointes par deux.

Beaucoup de ces opérations ne présentent pas d'intérêt particulier dans le sens où les volumes généraux ou les garages ont été accolés, mais sans rien changer concernant le reste, et notamment l'architecture. Du coup l'intérêt et l'attractivité de ce type de produit sont faibles sur le marché car il ne propose rien de différent si ce n'est un prix moins élevé.

On trouve toutefois 3 opérations un peu plus intéressantes.

#### ✕ **Ensemble n°1 de part et d'autre du parc Réaux**

Il s'agit de deux opérations organisées « en cercle » de part et d'autre du parc Réaux (rue Aristide Briand et Ferdinand Buisson) qui sont un bon exemple de compacité avec des petites maisons (80m<sup>2</sup>) organisées de façon à constituer un front bâti, avec des jeux

de volumes et de toitures, le tout sur des petites parcelles de 200 à 350 m<sup>2</sup>, soit une emprise de sol autour de 40%, avec espace de stationnement et jardin à l'arrière.

On a toutefois pu constater que les voitures avaient tendance à envahir les trottoirs et les espaces verts communs, probablement parce que les garages ont d'autres usages ou que toutes les familles possèdent deux voitures. Notons qu'il s'agit d'une copropriété horizontale, c'est à dire que les lots que l'on voit apparaître sur le cadastre n'ont pas d'existence juridique, il s'agit d'une seule et même parcelle, ce qui rend très difficile l'application du règlement du PLU.

#### ✕ Ensemble n°2 rue Georges Brassens

L'originalité de cette opération est de proposer des toitures à un seul pan avec des jeux de volumes et une absence de clôtures. Les maisons présentent un volume au sol de 70-80 m<sup>2</sup> environ sur des parcelles de 250-270 m<sup>2</sup>, soit une emprise au sol de 25 à 30% environ.

#### ✕ Ensemble n°3 rue Docteur Amédée Bonnet

L'originalité de cette opération réside dans la disposition des maisons et une relative compacité pour Genas avec un front bâti de petites maisons de 80-90 m<sup>2</sup> sur des parcelles de 250 à 325 m<sup>2</sup>, soit une emprise au sol de 25 à 30% environ.

#### La capacité de densification et de mutation

Ce tissu formé par des opérations d'ensemble plus denses que le tissu pavillonnaire pur, présente peu de capacité de densification.

Enjeu :

- La poursuite du développement d'opérations comportant des formes d'habitat groupé, dans une logique de diversification du parc de logements.

### • Les zones d'activités

#### Caractéristiques

✕ **La zone de Mi-Plaine** présente une relative diversité sur le plan morphologique avec à la fois :

- des parcelles de taille moyenne (2 000-3 000 m<sup>2</sup>) occupées notamment par les activités artisanales, avec des bâtiments de 800 à 1 200 m<sup>2</sup> au sol.
- de grands fonciers autour de 1,5 et 2,5 Ha, voire plus pour le site de l'entreprise Hitachi (12 Ha) avec des bâtiments de 5 000 à 12 000 m<sup>2</sup> au sol.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions (CES) tourne généralement autour de 25-30% de la parcelle, il s'approche de 50% pour certaines entreprises.

Plus les constructions sont importantes, plus les bâtiments sont en général éloignés de la rue pour dégager des espaces d'accès et de stationnement devant l'entreprise : 10 à 15m pour les bâtiments les plus petits, 30 à 40m pour les plus grands.

L'implantation sur la parcelle est plutôt centrale afin de dégager des espaces de chaque côté des bâtiments pour stationnements, stockage et aires de manœuvre.

Les bâtiments ne sont pas très hauts, une dizaine de mètres dans la plupart des cas, la hauteur maximale de 18m permise par le PLU est rarement atteinte.

Comme la plupart des zones d'activités, la zone de Mi-Plaine est très minérale, au mieux les espaces extérieurs sont traités en pelouse avec une haie végétale et quelques arbres côté rue dans les cas les plus favorables.

Le traitement architectural des bâtiments est très différent selon le type d'activités. On a évidemment une partie de hangars en tôles faiblement qualitatifs mais également des bâtiments plus soignés, plutôt sur la partie Ouest de la zone. Un effort est souvent fait pour la partie bureaux et réception visible depuis la rue.



✕ La **ZAC des Grandes Terres** propose une diversité encore plus grande dans la superficie des lots (1 700 m<sup>2</sup> à 3,5 Ha) et la surface au sol des bâtiments (200 à 7 000 m<sup>2</sup>). Le coefficient d'emprise au sol des constructions (CES) et la hauteur des bâtiments sont similaires à la zone de Mi-Plaine. La zone étant plus récente, des efforts notables ont été faits sur le plan de l'architecture, du traitement des espaces publics et de la présence végétale.



✕ **La zone artisanale** de Genas comprend une dizaine de parcelles desservies par une rue en sens unique, côté Ouest de la Rocade. La taille des lots (800 à 1 200 m<sup>2</sup>) et des bâtiments (200 à 500 m<sup>2</sup>) y est moins importante. Les constructions sont également moins hautes. L'architecture est moins qualitative. Cette zone permet l'implantation de petites activités qui ne pourraient trouver de la place dans les grandes zones.

#### ✕ **La Zone d'activité en développement : le parc EverEst**

A proximité du centre-ville, le projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) G Sud, baptisée Everest Parc, émerge depuis 2012.

Les premières entreprises sont installées sur Everest Parc depuis la fin de l'année 2015. La commercialisation et les travaux de la seconde tranche continuent.

Les bâtiments de la zone d'activité « EverEst » sont/seront construits suivants des objectifs de qualité architecturale et paysagère, et présenteront des performances environnementales optimales. L'aménagement du parc d'activités laisse une place importante aux espaces paysagers et à l'eau, et prévoit des trames vertes et bleues à l'échelle du site.

#### La capacité de densification et de mutation

Les zones d'activités existantes sont en grandes parties entièrement occupées. Quelques potentialités résiduelles existent mais s'avèrent insuffisantes pour répondre aux besoins d'accueil de nouveaux établissements.

Enjeux :

- La poursuite du comblement et la possibilité de mutation des zones d'activités existantes
- La création d'une offre foncière supplémentaire pour répondre aux besoins, à travers la zone EverEst.

#### **IV.1.3.2. Les éléments patrimoniaux – étude sur le patrimoine**

Une étude sur le patrimoine, avec un inventaire des éléments remarquables, ainsi qu'une identification et description de chacun, a été réalisé en mars 2012 en vue de la Révision générale du Plan local d'Urbanisme.



Pavillon éclectique,  
début XXe  
55 rue de la République



Néo-classique  
fin XIXe/début XXe  
37 route de Lyon



Éléments d'Art nouveau  
dans les menuiseries,  
47 rue de la République

### ECLECTISME

Le style Eclectique apparaît avec la Révolution industrielle qui marque Lyon et ses alentours. Il rassemble de nombreux éléments empruntés à différents styles architecturaux et opère un brassage dont l'originalité est précisément la combinaison d'influences variées.

L'Eclectisme se nourrit d'éléments existants mais sait les combiner avec esprit en y apportant les innovations (structure d'acier, poteaux en fonte, briques et céramiques vernissées, chauffage central, éclairage au gaz) au service d'une nouvelle esthétique tout juste héritée du Romantisme et inspirée par les théories positivistes qui valorisent la réussite et se soucient peu de cohérence stylistique.

Souvent l'apanage des nouvelles fortunes souhaitant marquer une rupture avec les codes culturels traditionnels, il remporte aussi l'enthousiasme des entrepreneurs et capitalistes d'industrie qui l'appliquent autant à leurs usines, bureaux, grands magasins qu'aux maisons qu'ils se font construire en ville ou à la campagne.

### NEO-CLASSIQUE

Utilisation du vocabulaire de l'architecture classique (colonnes, frontons, toit terrasse), adapté aux attentes de la villégiature (ouverture et communication avec l'extérieur) : pierre de taille, ouvertures rectangulaires ou en plein cintre (porte fenêtre), loggia, toit terrasse, entablement, colonnes.

### ART DÉCO & ART NOUVEAU

Ces deux styles architecturaux sont souvent confondus. Consécutifs dans l'Histoire, ils s'opposent par la forme mais se rejoignent par leur relative rareté en dehors des capitales ou des grandes métropoles. Des variantes locales sont apparues sur le territoire de la Métropole mais leur succès est resté modeste.

Art nouveau (1890/1915)

- formes souples inspirées par la Nature (végétaux, animaux)

- l'architecte -créateur complet- conçoit meubles, bijoux, robes
- la sculpture intégrée à l'architecture participe à la structure
- Hector Guimard (maison Coilliot à Lille, station de métro à Paris) recommande de «... Jeter la fleur pour garder la tige...»

A Genas l'Art nouveau concerne quelques maisons bourgeoises mais aussi certains éléments décoratifs (ferroserie, céramiques) trouvant leur place sur la façade de bâtiments variés : maisons populaires, équipements et boutiques.

Art déco (1920/1930)

- formes géométriques sobres (austérité après 1914/1918)
- les lignes horizontales dominent : murs lisses et grandes surfaces vitrées
- quasi-disparition de la sculpture : la décoration est simplifiée et rapportée
- premier habitat «moderne» dans le sens de l'intégration des éléments et appareils (cuisine, salle de bains, etc).

Le style, présent dans beaucoup de maisons de villes, se retrouve dans les années 1950 qui utilisent des éléments typiques de cette esthétique, principalement les bow-windows triangulaires et les vitraux géométriques abstraits.

### MOUVEMENT MODERNE

Dans toute l'Europe, un grand souffle de créativité a bouleversé l'Art de bâtir.

Avec l'utilisation du béton, l'effort porté sur le logement de masse (préfabrication, maisons en série), un des traits les plus marquants du Mouvement moderne est la disparition de toute décoration se rapproche des recherches formelles des peintres des avant-gardes (Kandinski, Malevitch).

Le Mouvement moderne a inspiré de nombreux architectes qui en ont retenu quelques éléments dans les maisons de ville, largement jusque dans les Trente Glorieuses.

### INTERNATIONAL

International / Moderne (formes sobres et géométriques, ouvertures horizontales, garde corps en tube métallique)

Style issu du mouvement Moderne émergeant dans les années 1920 et recourant à des formes géométriques simples ; les murs couverts d'enduit blanc ; garde-corps en tube métallique ; ouvertures éventuellement horizontales.

### RECONSTRUCTION

Effort nécessaire après les destructions de la Deuxième Guerre Mondiale, la Reconstruction répond à des besoins basiques et en même temps suit une logique de nouveau dessin de ville proche des théories de l'Urban Design anglo-saxon. Les programmes volontairement mixtes rassemblent des fonctions multiples dans des ensembles bâtis redéfinissant la forme urbaine à partir de l'ilot plutôt que des tracés.

Souvent associés au logement social, ses principes seront ignorés par les générations de la fin du XXe qui auront de grandes difficultés à offrir un patrimoine contemporain de qualité équivalente en dehors de rares essais sans suite dans un style ou un autre.

### LES TRENTE GLORIEUSES

Les années 50 suscitent la nostalgie, les «sixties» font l'objet d'un culte et le mobilier des années 70 est à la mode.

L'architecture de ces années de développement et de modernisation radicale de la France est par contre souvent oubliée.

### MANOIRS & CHÂTEAUX

La plupart des châteaux situés sur la commune ont été construits pendant entre la Renaissance et la Révolution française. Il n'en reste que des traces mais plusieurs grandes maisons de Genas peuvent être assimilées à des manoirs, petits châteaux ruraux au centre de grands domaines débarrassés de toute fonction de défense.

Les manoirs apparaissent comme des éléments structurants sur le cadastre de 1872. Ce sont ceux que l'on trouve aujourd'hui insérés dans la trame urbaine genassienne dont ils se distinguent en taille et en morphologie.



Ils présentent des caractéristiques constantes :

- grandes maisons patriciennes R et plus
- maçonnerie enduite
- toiture dauphinoise à 4 pentes avec coayu, couverture en tuiles-écaille et/ou ardoise (parfois tuile mécanique au XXe siècle)
- encadrement de portes et fenêtres en calcaire
- attributs du pouvoir (tourelles, frontons, armoiries)
- bâtis annexes de grande taille (granges, ateliers, habitat)
- dans un parc avec sujets remarquables et de grande taille

Même si leurs domaines ont une histoire antérieure, la plupart de ces bâtis visibles correspondent à l'émergence du style néo-Classique, entre la fin du XVIIIe et le début du XIXe.

La proximité de formes, de couleurs avec certaines maisons de maîtres ou villas italiennes est frappante, de même la rusticité élégante des bâtis annexes.

Ces bâtis sont les plus anciens de Genas. Peu nombreux, ils sont une trace de l'histoire de la commune et sont à l'origine de sa formation. Les manoirs représentent un grand patrimoine qu'il est possible d'exploiter en conservant les caractéristiques qui le rendent exceptionnel. Leur pérennité passe pas une utilisation adéquat et respectueuse.

### BATI AGRICOLE : FERMES, GRANDES & MOYENNES

Présent l'ensemble du territoire communal (y compris en centre-bourg), le bâti agricole est essentiellement visible sur la périphérie de la trame urbaine, au contact direct des surfaces cultivées.

Ces fermes varient en taille mais leur organisation et leurs caractéristiques restent constantes :

- maison d'habitation visible de la voie publique,
- parfois détachée du reste du bâti de l'exploitation (cas des grandes fermes)
- souvent implantée perpendiculairement à la voie avec un pignon ouvrant sur l'espace public
- construction en pisé banché, toiture 2 pentes en tuile mécanique, charpente à ferme simple
- R+1 (éventuellement grange à l'étage)
- aucune recherche dans la composition, pas ou peu de décoration
- portail en ferronnerie avec décoration par travail des fers plats
- bâtis techniques (cave, granges, ateliers, garages, étales, soues, poulaillers, etc)
- organisation autour d'une cour enclose parfois arborée
- ouverture vers les champs/pâtures à l'opposé de l'accès sur rue



La plupart des fermes datent du début du XXe siècle, époque où la mécanisation de l'agriculture a eu comme conséquence un regroupement des exploitations et la disparition des plus petites d'entre elles.

Aujourd'hui les plus grandes fermes actives ont généralement conservé leur habitation principale et les bâtis directement autour avec un fonctionnement peu modifié.

L'activité artisanale/industrielle importante durant le XXe siècle a trouvé place dans des bâtis dérivés du modèle de la ferme ou reconvertis à partir de celui-ci. Aucun ne peut prétendre au titre de patrimoine par contre des éléments ponctuels peuvent mériter un certain niveau de protection (enseignes, bassins, fontaines, pompes, etc).

### HABITAT POPULAIRE INDIVIDUEL : MAISONS DE BOURG

L'habitat populaire individuel se confond avec les maisons d'habitation d'origine rurale présentes le long des voies principales des hameaux et du centre.



A l'origine, le rez-de-chaussée est situé au niveau de la rue et la façade ne présente pas d'ordonnement régulier.

- petites maisons en pisé et bâtis annexes (remises, extensions) en pisé ou maçonnerie rustique.
- jardinet ou cour attenante
- portail en ferronnerie simple
- aucune ou rare décoration

Implantées à la limite de l'alignement sur rue et mitoyennes, ces habitations ainsi organisées donnent forme à la rue et aux espaces publics, engendrant leur qualité.

L'évolution des besoins des habitants fragilise certaines de ces maisons répondant à une simplicité fonctionnelle, volumétrique et constructive.

L'habitat populaire individuel se pose en patrimoine en tant qu'ensemble plus qu'individuellement pour les maisons dont l'architecture reste très modeste.

L'assemblage de plusieurs maisons, pour autant que leur intégrité soit préservée ou récemment restaurée crée des paysages urbains de qualité animés par de simples variations de couleur et de mise en oeuvre des matériaux.





### MAISONS BOURGEOISES

A la fin du XIXe siècle et avec l'arrivée du tramway reliant Genas au reste de la métropole lyonnaise la pratique de la villégiature va faire apparaître une typologie présente sur l'ensemble du territoire français.



En rupture par rapport au contexte et à toute référence locale, exploitant de nouveaux codes esthétiques, la maison bourgeoise s'installe avec la même assurance dans tout le paysage rural des alentours de Lyon :

- maison d'habitation volontairement visible de la voie publique
- construction en maçonnerie, toiture en ardoise et/ou tuile mécanique (en remplacement)
- R+1 à R+2, volumes multiples, jeux de toiture, tourelles, frontons, etc
- composition recherchée, détails et décorations abondants : céramiques, vitraux, rinceaux, etc.
- bâtis annexes et de service (garage, appentis, logement domestiques)
- jardin d'agrément arboré, mur de pierre, grilles, portail expressif
- implantation au centre de la parcelle ou perpendiculairement à l'espace public.

### BATI URBAIN : MAISONS DE VILLE

Le cadastre de 1872 montre la forme de base du centre bourg de Genas et des hameaux tels que nous les connaissons aujourd'hui. Les bâtis y sont alignés le long des voies et regroupés en ensembles qui constituent la façade urbaine traditionnelle typique des communes de l'Est lyonnais.

Aujourd'hui variables en usage comme en composition, les bâtis partagent les caractéristiques des maisons d'artisans qu'ils étaient à l'origine :

- construction en maçonnerie, pisé et partiellement en pierre (soubassement) et bois (superstructures et bâtis annexes)
- toiture 2 pentes parallèle à la rue en tuile mécanique (à l'origine romane)
- habitation sur la voie publique ; ateliers ou remises sur la cour
- portail d'accès pour véhicules



Leur qualité patrimoniale varie selon leur nature et leur état (de nombreuses transformations l'ont souvent irrémédiablement modifié) et il est pratiquement impossible de distinguer un bâtiment en l'isolant. Par contre les séries cohérentes de bâtiments du même type composent des ensembles qui représentent un véritable patrimoine local.

Les rénovations maison par maison (enduits, fenêtres, volets) mettent à mal l'intégrité de celles-ci mais rarement de façon irrémédiable tant qu'aucune restructuration (création de percements, disparitions d'un commerce) n'a eu lieu.

Il est admis que ces ensembles disparaissent souvent à l'occasion d'opérations immobilières créant elles-mêmes des ensembles s'y substituant. Il est donc capital d'en conserver les principes dans les opérations neuves :

- R+2 à R+3 avec légères variations de hauteur (faltes et rives)
- découpage en «maisons» correspondant à 1 ou 2 habitations par niveau
- accès par portail au coeur de l'îlot avec jardins sur l'arrière, pas en façade
- enduits colorés et tuile mécanique (éventuellement de forme romane)
- toiture 2 pentes parallèle à la rue avec fronton tous les 3 ou 4 «maisons»
- terrasse de préférence en attique ou sous débord de toit au dernier niveau.

### EQUIPEMENTS / ENSEMBLES

Au-delà de leurs singularités respectives, les équipements publics permettent de mener une réflexion dans des domaines plus larges : l'urbanisme, la sociologie, le paysage.

Ces réalisations ont en commun de se déployer dans des emprises d'échelle territoriale qui concernent une grande diversité d'acteurs (usagers, riverains, promoteurs, pouvoirs publics, collectivités territoriales, etc.).



DÉTAILS ARCHITECTONQUES



Ornementation en rapport avec la destination, éléments architecturaux à vocation décorative mêlant l'art et la science de la construction.

ARCHITECTURE FONCTIONNELLE



Croix et calvaires érigés généralement à la croisée des chemins constituant également un lieu de sociabilité en dehors de tout rite religieux.

Fontaines, puits et lavoirs constituaient un des points de sociabilité intense de la commune.

PATRIMOINE PAYSAGER



Allée de platanes du Château de Veyne (démoli en 1995).

Le développement de la commune s'orientant possiblement vers une urbanisation du secteur Sous Genezia, le château de Veynes occupera alors une place centrale.

Il convient de s'interroger sur le devenir de ce magnifique terrain arboré situé à l'angle des rues Réaux et de l'Égalité.



Paysage pastoral du lieu-dit "Les Combes".

**secteur Nord-Ouest :**

- piémont des collines
- cultures et pâtures
- cordons forestiers

**Centre-ville :**

- maisons XVIIIe et XIXe
- manoirs
- maisons bourgeoises
- ensemble de maisons de ville
- équipements (église début XXe)

**Vurey et Revolère (hameaux) :**

- fermes début XXe
- maisons populaires XXe
- petit patrimoine (croix votive)

**Azieu et Quincieu (centres-village) :**

- espace public
- maison bourgeoise
- ensemble urbain confessionnel
- maisons populaires XXe
- petit patrimoine (croix votive)

**Est Quincieu et La Grande Plaine (hameaux) :**

- fermes début XXe
- maisons populaires
- petit patrimoine (murs)



<b>BÂTI RURAL</b>	<b>HABITAT URBAIN</b>
ferme	maison populaire
maison bourgeoise	équipement
manoir	
ensemble	
espace arboré	
espace boisé classé	
patrimoine repéré Genas non validé ALAP	

## IV.2. L'organisation du territoire

### IV.2.1 La ville d'aujourd'hui : trois entités urbaines et quatre centralités complémentaires

Sur le plan de l'organisation et des fonctions urbaines, Genas est constituée de trois entités.

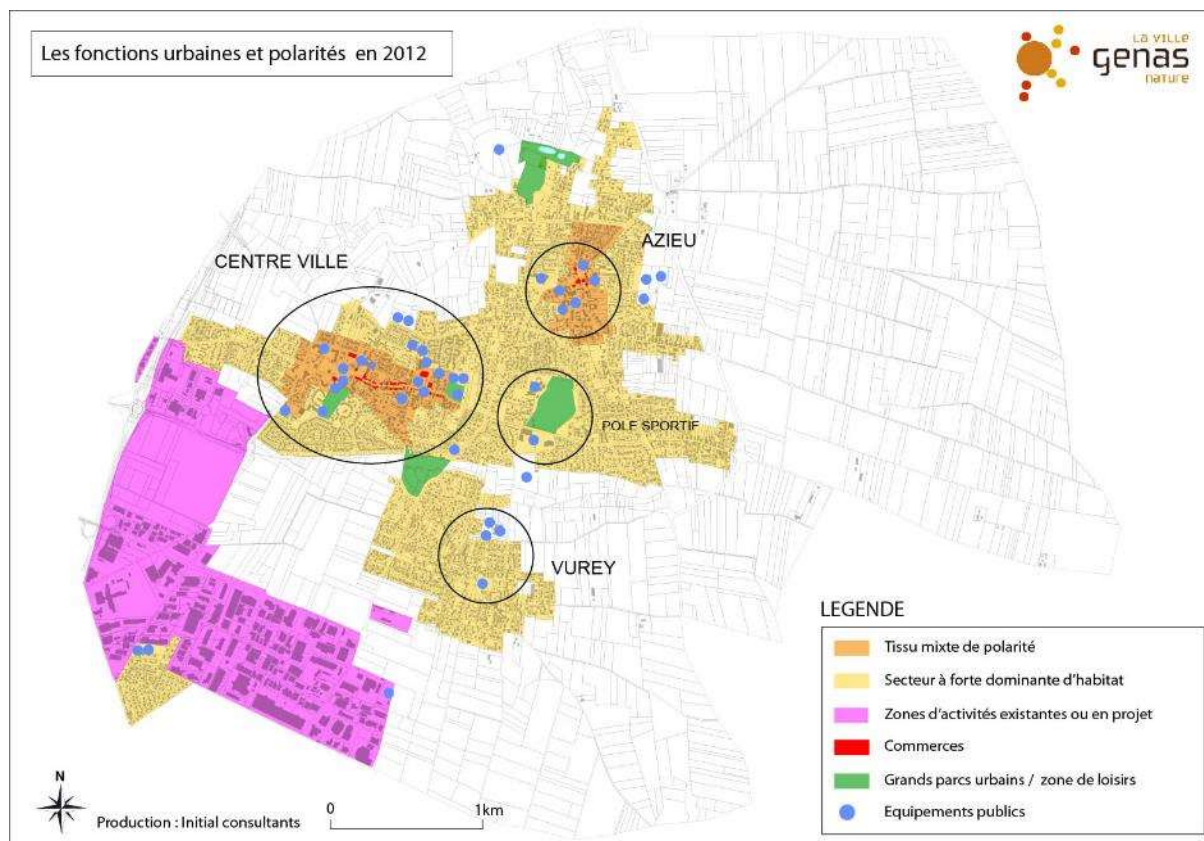


Figure 19: Polarités urbaines

- **Une agglomération principale**

Elle est dominée par un tissu pavillonnaire et caractérisée par la présence de centralités concentrant les fonctions. Ces centralités sont certes de nature et d'importance différente mais elles sont très identifiables et reconnues par la population

La ville d'aujourd'hui conserve l'héritage de l'histoire une singularité que l'on ne retrouve pas dans la plupart des communes de ce type, celle d'avoir trois centralités correspondant aux trois entités historiques : le centre-ville de Genas, Azieu et Vurey.

**Le centre-ville de Genas** est la polarité principale, elle rassemble une gamme complète et plutôt importante d'équipements (Mairie, Poste, Communauté de communes, Médiathèque), services et commerces (dont une moyenne surface commerciale) et accueille le marché dominical. La centralité s'organise le long de la rue de la République, de l'Eglise à la Mairie, avec un effet de coupure au niveau de l'îlot Danton République.

**Azieu** est une centralité principale devenue au fil du temps centralité de quartier. Sa particularité est de proposer une offre d'équipements, services et commerces relativement importante pour une centralité de ce type, avec un marché en soirée

hebdomadaire et un périmètre d'espace public relativement étendu, entre l'Eglise et la place Jean Jaurès. C'est une centralité à laquelle les habitants du quartier tiennent beaucoup et qui fait récemment l'objet d'un ambitieux projet de requalification, notamment sur les espaces publics.

**La centralité de Vurey** est très modeste comparée aux deux autres. Elle repose essentiellement sur la présence d'un bâti ancien (rue Carnot et rue Parmentier), une petite place au carrefour des rues Carnot et Revolère (lieu de rendez-vous) et un petit stade. Le quartier vient d'être doté d'un groupe scolaire mais celui-ci a été construit plus au Nord rue Olivier de Serre.

Une quatrième centralité s'ajoute aux trois historiques : un **pôle de vie ludique** constitué des équipements sportifs autour du complexe Marcel Gonzales qui draine de nombreux flux et s'affirme comme un pôle de vie à part entière.

- **Un secteur pavillonnaire isolé, Ratabizet**

Il est situé à l'extrémité Sud-Ouest du territoire, collé à la zone de Mi-Plaine. Il dispose d'une salle de quartier et d'équipements sportifs de proximité. Néanmoins, cette dernière dissociation urbaine s'amointrit avec la volonté d'intégrer EverEst Parc au fonctionnement urbain de Genas.

- **Des zones d'activités périphériques**

Genas dispose d'un tissu économique important avec la présence de trois zones d'activités, à l'Ouest et au Sud-Ouest, proches mais encore assez dissociées sur le plan du fonctionnement urbain quotidien

- Le secteur des **Grandes Terres** en entrée de ville Ouest du territoire à vocation tertiaire et industrielle ;
- Une petite **zone artisanale** le long de la rocade Est en limite de Chassieu ;
- La zone industrielle de **Mi-Plaine**.

Une nouvelle zone d'activités « **Parc EverEst** » de 44 Ha environ est en cours de commercialisation le long de la rocade et fera la couture entre le secteur des Grandes Terres et la zone de Mi-Plaine.

Cette zone accueillera sur près de 30 Ha des activités mixtes (bureaux, activités et industries mais pas de logistique) complétées par une offre spécifique de services aux entreprises (hôtel, pôle de services et village d'entreprises).

La réalisation de cette zone va permettre de fait une continuité urbaine entre les différentes entités urbaines, avec un secteur agricole résiduel au milieu : le secteur Sous-Génésia Les Tâches, un temps considéré par le SCOT de l'agglomération lyonnaise comme un secteur à urbaniser.

**Photographie 12: Future zone d'activités EverParc**



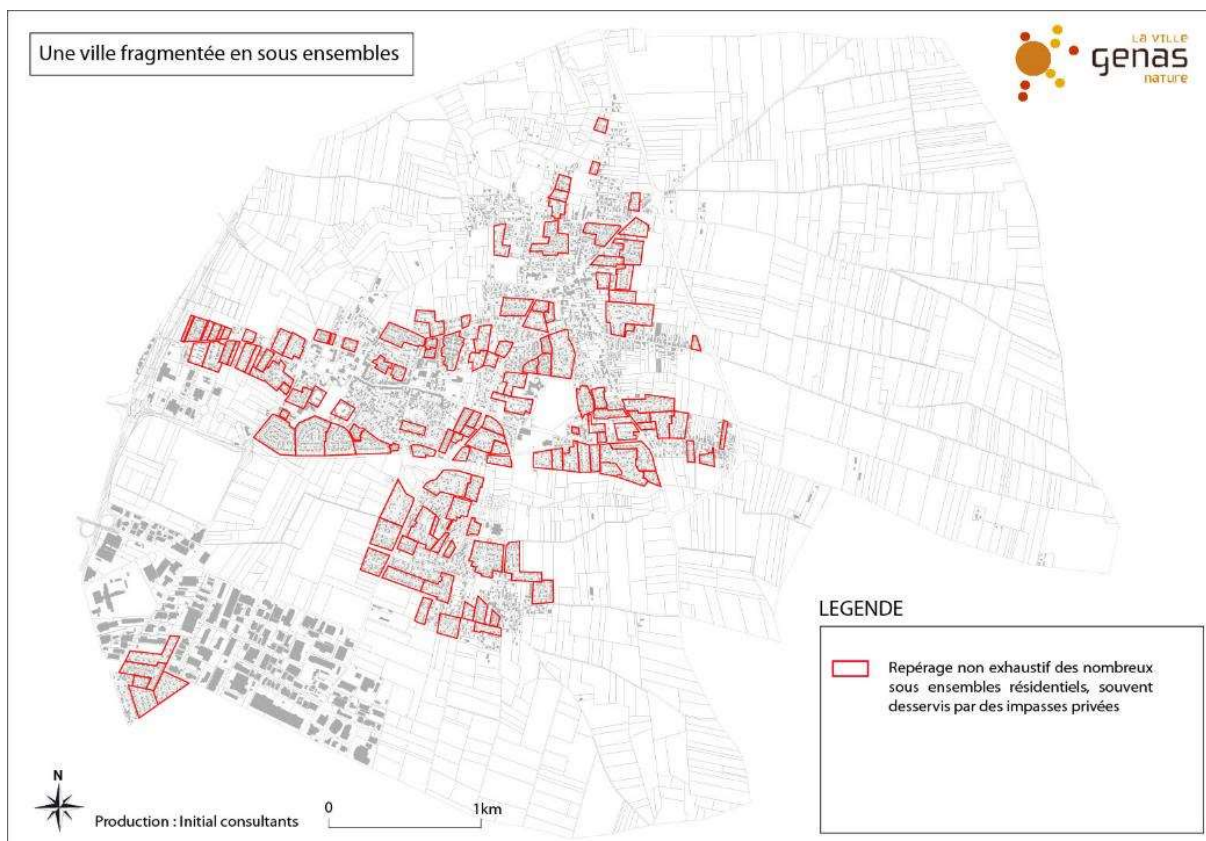


**Photographie 9 : Une zone d'activité en développement**

## IV.2.2 Une ville fragmentée en sous-ensembles

En dehors des trois centralités et des axes de circulation historiques de Genas, Azieu et Vurey, l'urbanisation s'est principalement faite au « coup par coup » : la ville s'est principalement développée sous forme de petites opérations d'habitat individuel (lotissements) dissociées les uns des autres.

On se retrouve ainsi aujourd'hui avec une succession de petits ensembles résidentiels desservis par des impasses, souvent privées (près de 50% des voies de la commune sont privées), et déconnectés les uns des autres, y compris parfois pour les piétons.



Cette fragmentation de la ville a plusieurs conséquences sur le plan urbain :

- Une logique et une identité de **micro quartier** qui ne favorisent pas l'affirmation d'une identité de quartier ou communale, d'où l'importance des centralités de quartier qui créent du lien social.
- Une quasi absence de **voies secondaires interquartiers** puisque l'on passe des voiries principales aux impasses et aux voiries internes des opérations. Un réel manque de voies reliant les opérations entre elles est visible, que ce soit en voiture mais également à pied ou en vélo.



*Les voies en jaune sont les voies inter quartiers*

*Les voies en blanc sont les voiries des opérations*

*Les croix rouges signalent les principales discontinuités*

**Figure 20: Exemples de voirie sur le quartier de Vurey**

- Un **allongement des parcours**, tous modes de déplacement confondus, puisqu'il est impossible de traverser la plupart des quartiers dès que l'on quitte les voies principales. On se retrouve ainsi avec de vastes îlots à contourner.

Les liaisons entre opérations ne sont pas totalement inexistantes mais rares, elles sont parfois possibles ou prévues d'un côté, mais pas de l'autre. On note une amélioration dans les opérations récentes où, à défaut d'un aménagement explicite, l'espace nécessaire pour une liaison piétonne, voire routière, est réservée au bout de l'impasse.

- Un **déficit de voies Nord-Sud** à l'échelle de la ville car de nombreuses opérations sont organisées avec une trame viaire orientée Est-Ouest. Un déficit que la ville tente de combler au fil du temps avec par exemple l'ouverture d'une liaison au niveau des jardins de Gandil, ou encore un projet de traversante douce nord-sud à Azieu.

La problématique des liaisons inter-quartiers et inter-opérations est donc une problématique majeure pour la ville si elle veut atténuer la fragmentation de son tissu

urbain. Elle pose également des problèmes en matière de sécurité incendie (accessibilité, évacuation).

Certains éléments participent à compliquer cette problématique :

- la plupart des voies sont privées, on ne peut donc pas créer de liaisons entre les opérations sans accord des propriétaires. Lorsque la liaison est possible physiquement, les convaincre d'aménager des liaisons piétonnes n'est pas forcément difficile, en revanche toute proposition de continuité automobile risque de se heurter à l'argument de la « tranquillité » et de la sécurité.
- La possibilité physique d'aménager ces liaisons n'existe pas la plupart du temps, il faudrait donc négocier l'acquisition de bandes de terrain privées pour les créer.

Ce système en impasse, même s'il est préjudiciable sur le plan de l'organisation urbaine générale de la ville est tellement ancré dans le fonctionnement quotidien de nombreux habitants qu'il sera difficile à faire évoluer.

## IV.3. Le fonctionnement urbain

---

### IV.3.1 Les espaces collectifs et équipements publics

---

L'offre en équipements publics est organisée et adaptée à chaque polarité. Elle se répartit en plusieurs pôles :

- **Un pôle principal** rassemblant les équipements majeurs de la ville le long de la rue de la République. Il y a en fait deux ensembles d'équipements à chaque extrémité de la polarité commerciale, autour de la place de la République et l'Eglise, et autour de la Mairie. La distance entre ces deux pôles est de 600m environ, ce qui est peu, mais dans les pratiques quotidiennes il s'agit de deux pôles bien distincts, au point de voir des déplacements en voiture pour aller de l'un à l'autre. La connexion entre ces deux pôles va être améliorée grâce à la construction d'un ensemble immobilier avec rez-de-chaussée commerciaux sur l'îlot situé au croisement des rues Danton et République. Il assurera à terme une continuité plus agréable et lisible entre la rue de la République et la Mairie.
- Un pôle de proximité à **Azieu** comportant notamment une crèche, un groupe scolaire, un collège et un complexe sportif rue du Repos.
- Un petit pôle de proximité à **Vurey** composé d'un groupe scolaire et du stade de Vurey, légèrement dissociés sur le plan géographique.
- Un pôle autour de deux **grands équipements** : le complexe sportif M. Gonzales au Sud et le collège public au Nord.
- Un petit pôle de proximité dans le **quartier de Ratabizet** autour d'une salle de quartier et d'équipements sportifs de proximité
- Un pôle autour du **château de Veynes** avec aire de jeux, mobilier urbain et en cours d'aménagement une allée plantée destinée à la promenade.

Un futur pôle d'équipement public est également en cours : situé sur le « Triangle du Dormont » à l'extrémité Sud-Est de la commune de Genas, il accueillera la caserne de gendarmerie et l'hôtel communautaire.

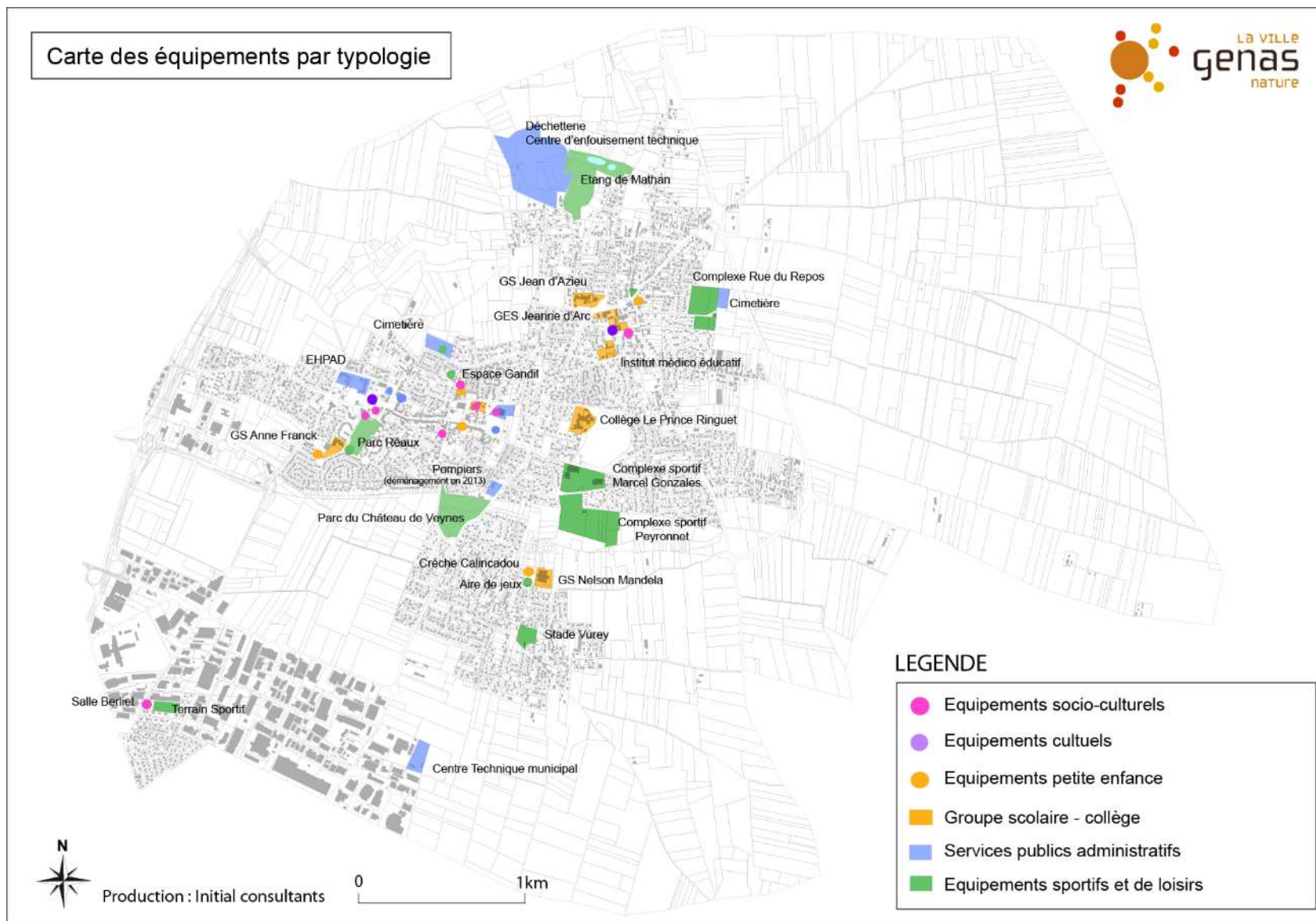
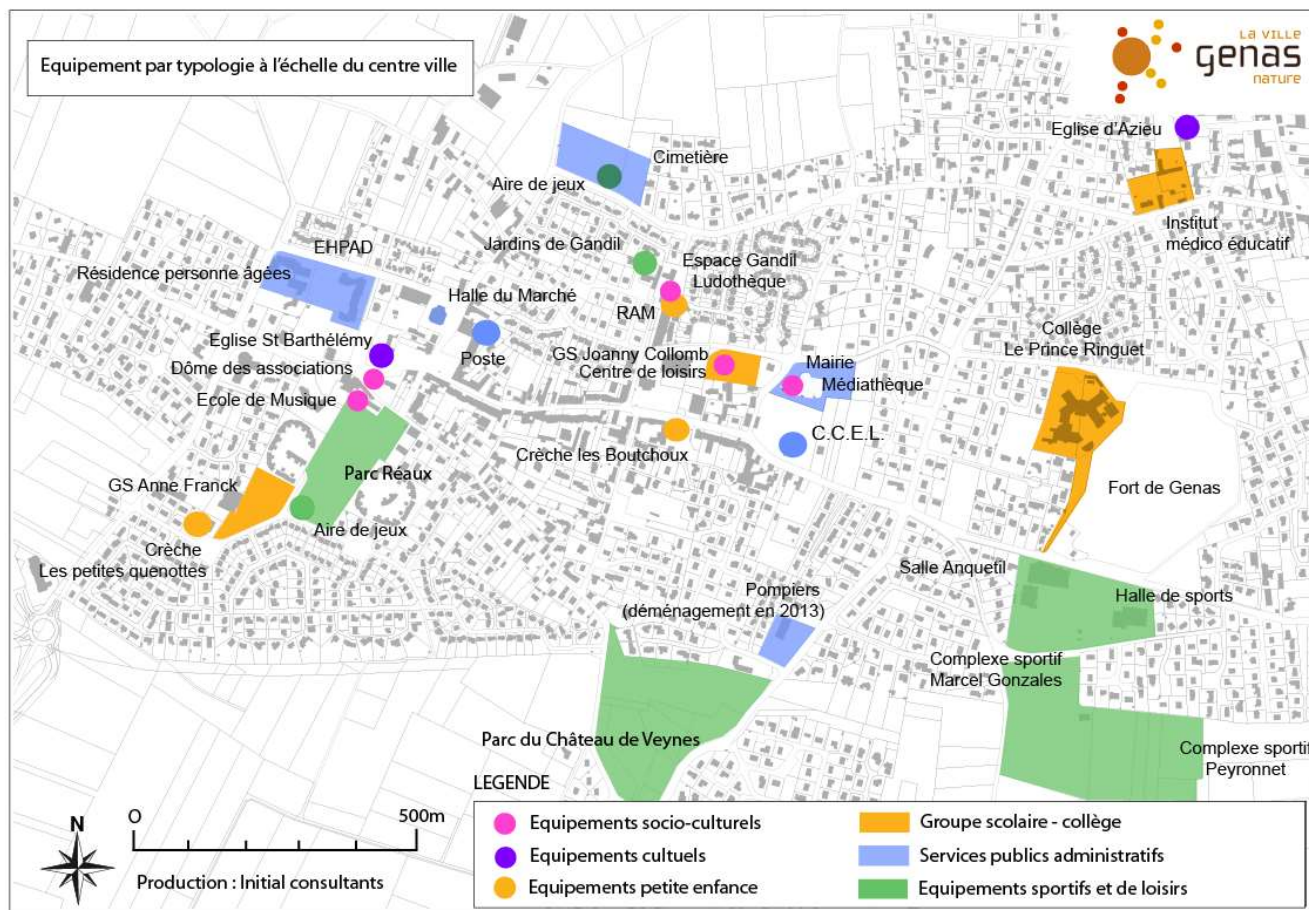


Figure 21: Localisation des équipements à l'échelle de la commune et du centre-ville



### • Les bâtiments administratifs et services publics

- Hôtel de Ville, bâtiment mutualisé intégrant également la Médiathèque, le Centre Communal d'Actions Sociales et la salle Neutrino.
- Les deux cimetières : le premier au Nord du centre-ville et le deuxième rue du Repos dans le secteur d'Azieu.
- La déchetterie (voir chapitre déchets)
- Le centre technique municipal (CTM) : un nouveau bâtiment a été aménagé en 2010 dans la zone industrielle de Mi-Plaine regroupant personnel et matériels.
- La Police municipale qui regroupe plusieurs policiers municipaux, ainsi que des agents de surveillance de la voie publique (ASVP).
- L'Hôtel communautaire de la Communauté de commune de l'Est Lyonnais (CCEL).
- Le Service Départemental Incendie Secours (S.D.I.S).
- Le Siepel - Syndicat Intercommunal d'Eau Potable de l'Est lyonnais.

### • Les équipements socioculturels et de santé

- La salle de spectacle NEUTRINO comprenant un auditorium et un atrium.
- La médiathèque comprenant une salle de projection, une salle informatique, ainsi qu'un portail documentaire.
- L'espace Gandil (16 salles) est consacré aux activités culturelles et de jeux (ludothèque l'Arcade).
- 3 salles dont 2 sont à la disposition des associations et des particuliers pour des rencontres festives ou autres (Le Genêt et Marius Berliet) et 1 pour des réunions seulement (Saint André).

- Le Dôme des associations est un lieu « ressource » des associations pour les aider dans leurs tâches administratives, financières et juridiques. Deux salles de formations ou de réunions sont aussi accessibles.
- Une école de musique.
- Le Verger - Foyer pour personnes âgées autonomes.
- Les Soleillades - EPHAD accueillant des personnes âgées dépendantes.

### • Les équipements éducatifs

**5 structures Petite Enfance** totalisant une centaine de places

- 1 crèche multi accueil les P'tites Quenottes : 18 places
- 1 crèche multi accueil les Frimousses : 30 places
- 1 crèche multi accueil les Boutchoux: 18 places
- 1 crèche multi accueil Câlincadou : 30 places
- 1 Relais Assistanes Maternelles « Mini Pouces » avec une ludothèque

**5 groupes scolaires** dont 4 publics et 1 privé avec collège répartis de façon équilibrée entre les différents secteurs, puisque chaque quartier dispose de son école :

- Anne Frank à l'Ouest
- Joanny Collomb en centre-ville
- Jean d'Azieu dans le quartier d'Azieu au Nord-Est
- Nelson Mandela dans le quartier de Vurey au Sud
- Groupe scolaire Jeanne D'Arc (privé)

Les quatre groupes scolaires publics sont désormais dotés d'un self avec l'inauguration récente de celui de l'école Jean d'Azieu. Les écoles publiques offrent également un service d'accueil périscolaire matin et soir.

Deux **collèges** :

- un collège public Leprince-Ringuet (692 élèves)
- un collège privé Jeanne d'Arc (685 élèves)

Un **Institut Médico Educatif** (I.M.E.) « Les Marguerites ». Les IME ont pour mission d'accueillir des enfants et adolescents handicapés atteints de déficience intellectuelle, quel que soit le degré de leur déficience.

### • Les équipements sportifs et de loisirs

- **Un centre de loisirs**
- **Stade de Vurey**
- **Stade Elie Béraud**
- **Stade d'Azieu**
- **Espace Gandil**
- **Complexe tennistique Rue du Repos**
- **Terrain multisport Allée des Anémones**
- **Plateau sportif de proximité Anne Frank**
- **Parc du Château de Veynes** comprenant :
  - o un bike-park
  - o une aire de glisse (skateboard, roller, BMX, trottinette)
- **Complexe sportif Gonzalès** comprenant :
  - o une halle aux sports composée d'une salle multisports, d'une salle de judo avec bureau administratif et d'une salle de tennis de table, 2 vestiaires et sanitaires, gradins de 300 places, locaux de rangement, logement gardien,
  - o un gymnase doté d'une salle multifonctions, un coin buvette, un bungalow administratif, gradins amovibles de 70 places, locaux de rangement,

- une salle polyvalente à vocation festive et sportive, avec un coin cuisine traiteur, 4 salles d'évolution, une salle de boxe, 6 vestiaires, un bureau associatif, locaux de rangement,
- cinq terrains de tennis et club house, 3 bungalows de rangement, un terrain de football de proximité.
- **Complexe sportif Peyronnet** comprenant :
  - un terrain de football en herbe et un en synthétique
  - 1 bloc de 2 vestiaires et sanitaires, locaux de rangement,
  - 1 bâtiment de 4 vestiaires et sanitaires, salle de réunion, buvette, bureaux clubs, bureaux de rangement.
- **Complexe Marius Berliet**
  - 2 courts de tennis
  - 1 terrain de foot
  - 1 espace de pétanque en libre accès
- **Complexe sportif de la rue du repos** comprenant :
  - un terrain de rugby équipé de 2 terrains à 7 de football, une buvette, 2 vestiaires et sanitaires, un terrain de proximité d'accès libre avec une aire de Roller et 2 bungalows, 2 stades, aire de pétanque, aire de fitness et aire de jeux.
- **Aires de jeux :**
  - Aire de jeux du parc Réaux
  - Aire de jeux école Mandela
  - Aire de jeux des Jardins de Gandil
  - Aire de jeux du complexe sportif d'Azieu
  - Aire de jeu du square Giboulet
  - Aire de jeux des Tuileries
  - Aire de jeux du Château de Veynes
  - Aire de jeux de Ratabizet
  - Aire de jeux de Mathan

#### • Les parcs urbains

- Le **parc Réaux**, situé en centre-ville, un parc très arboré essentiellement dédié à la promenade et au repos.
- Le **parc de la Colandière**, situé autour de l'Hôtel communautaire de la CCEL et de l'Hôtel de ville de Genas. Il est aménagé pour la promenade. Il accueille également des manifestations ponctuelles (animations estivales), le Monument aux morts, et les cérémonies officielles.
- Le **site du château de Veynes**, au Sud. Il a fait l'objet d'un réaménagement en 2012 pour en faire un lieu de détente et un espace sportif.
- Les **Jardins de Gandil** accueillent depuis l'été 2010 petits et grands dans un décor à la fois naturel et rustique. Cet espace de rencontre est conçu comme un lien entre les quartiers du centre-ville. Au milieu de la végétation, se côtoient une aire de jeux, un terrain de pétanque, un potager bio exploité par le relais d'assistantes maternelles et surtout un vaste espace de promenade et de détente.
- Les **Étangs de Mathan** : le réaménagement de cette zone verte s'effectuera en plusieurs étapes du fait de l'ampleur des travaux et de leur coût. La première étape concerne les aménagements extérieurs et a commencé en 2012 et s'est terminée en 2013. Elle concerne l'aménagement de l'espace naturel : secteur des berges, mobilier adapté, préservation des mares, de la faune et de la flore, remise en état des étangs, création d'une aire de jeux, création de parcours piétons. L'inauguration de ce nouvel espace a eu lieu en septembre 2013. L'étape suivante concerne la sécurisation et la mise en valeur de la Bâtie d'Azieu.
- La réhabilitation du **site du château de Veynes** : la première tranche d'aménagement (secteur sud) a permis la réalisation d'une aire Bicross, d'une aire de jeux, et d'une aire de détente, et a été inaugurée en juin 2012. Une 2<sup>e</sup> phase est actuellement en cours.

- **Les équipements culturels**

- L'Église Saint Barthélémy
- L'Église Saint Gervais et Protais

- **La vie sociale - associations**

Genas dispose d'un tissu associatif riche et dynamique d'une centaine d'associations dont

- 18 associations sportives
- Activ'Genas, association des commerçants et artisans de la ville

L'enjeu est le maintien d'un niveau d'équipements publics adapté aux besoins de la population actuelle et projetée, en matière administrative, scolaire, de petite enfance, sportive, socio-culturelle et de loisirs. Genas est également susceptible d'accueillir des équipements relevant des strates intercommunale et départementale.

## IV.3.2 La trame viaire

### IV.3.2.1. Une accessibilité optimale

Genas s'inscrit dans un maillage de desserte de très bonne qualité, qui lui confère une accessibilité optimale proche d'un carrefour autoroutier.

Elle dispose d'un réseau de desserte nationale et européenne de qualité : L'A432 vers le Nord, l'A42 vers l'Est, l'A46 vers le Sud et l'Ouest et l'A49.

Elle est également à proximité de l'aéroport Saint-Exupéry et de la gare TGV associée.

L'accès à ces grandes infrastructures et vers les polarités proches se fait à partir d'une desserte d'agglomération également très efficace : la rocade Est (N346) est la principale desserte du secteur ; la RD 147 permet de relier le contournement Sud de Meyzieu (RD 302) à la RD 29, principale voie de desserte du centre-ville de GENAS.

Certains dysfonctionnements sont cependant soulignés tels que l'absence de rabattement de la ligne de bus depuis GENAS vers Lyon-Vaulx-en-Velin vers le tramway T3 Décines-Meyzieu et les communes proches ; la gare TGV de l'aéroport n'est pas reliée au réseau de TER.

Le maillage autoroutier et routier à proximité de Genas



Figure 22: Maillage autoroutier et routier de Genas

### IV.3.2.2. Un réseau routier local dense

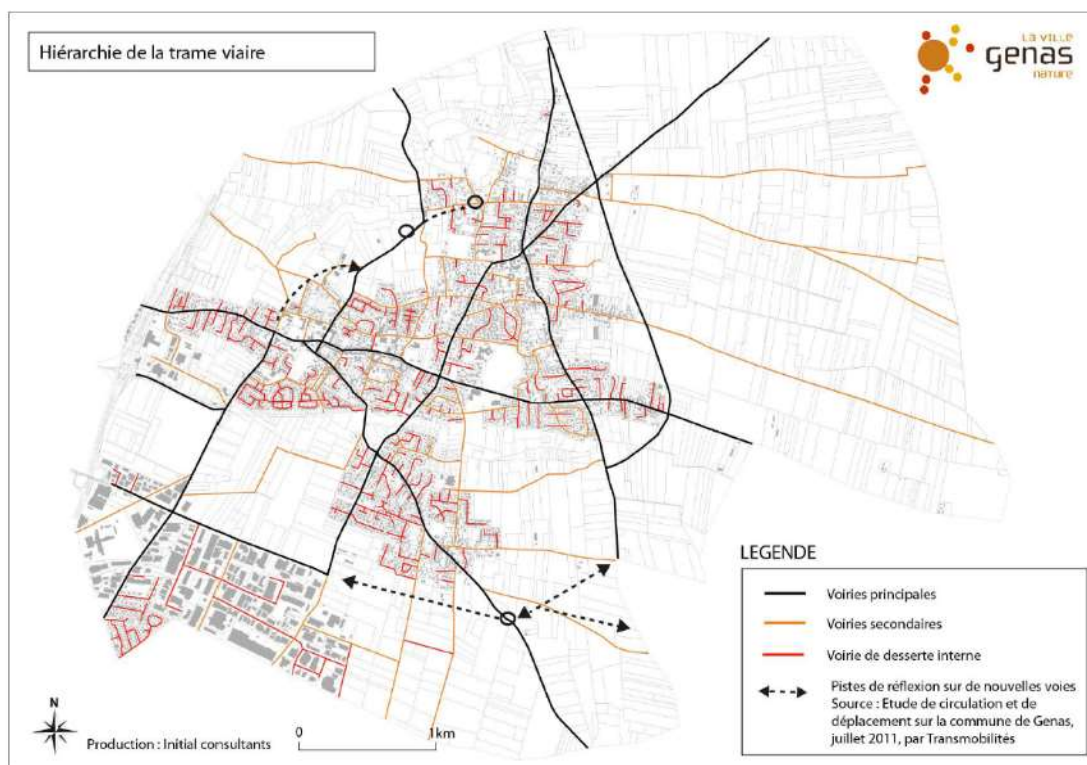


Figure 20 : Hiérarchie de la trame viaire

La structure du réseau viaire comprend :

- Les voies principales bien identifiables : elles correspondent aux rues historiques de la commune, à la D147 à l'Est et les voiries de Mi-Plaine au Sud. Elles forment un réseau primaire qui fonctionne bien.
- Les voiries secondaires peu développées et peu connectées entre elles (comme vu précédemment). Il existe un réel manque de liaisons Nord-Sud efficaces. De nombreuses impasses participent à l'enclavement de certains quartiers.

### IV.3.2.3. Un trafic de transit non négligeable

Genas est ceinturée par des voiries à grand trafic :

- 82 000 véhicules/jour dont 19% de PL sur la Rocade Est
- 23 700 véhicules/jour sur la RN6
- 11 600 véhicules/jour sur la RD517

Elle supporte également un trafic de transit sur la ville, compte tenu de sa localisation :

- Déplacements Est-Ouest : 10 000 véhicules/jour sur la RD29 (Rue de la République au centre-ville de Genas),
- Déplacements Nord-Sud : 3 300 véhicules / jour sur la RD147.
- Un trafic important sur le centre-ville aux heures de pointe, notamment sur la Rue de la République.

On observe également une influence importante des zones d'activités sur les flux (ZI Mi-Plaine et ZA des Grandes Terres).

Ce trafic local met donc en évidence l'importance :

- De la Rue de la République qui est l'artère structurante de la ville,
- De l'axe nord-sud formé par les des rues Lamartine – Roybet - Réaux – Dupont.

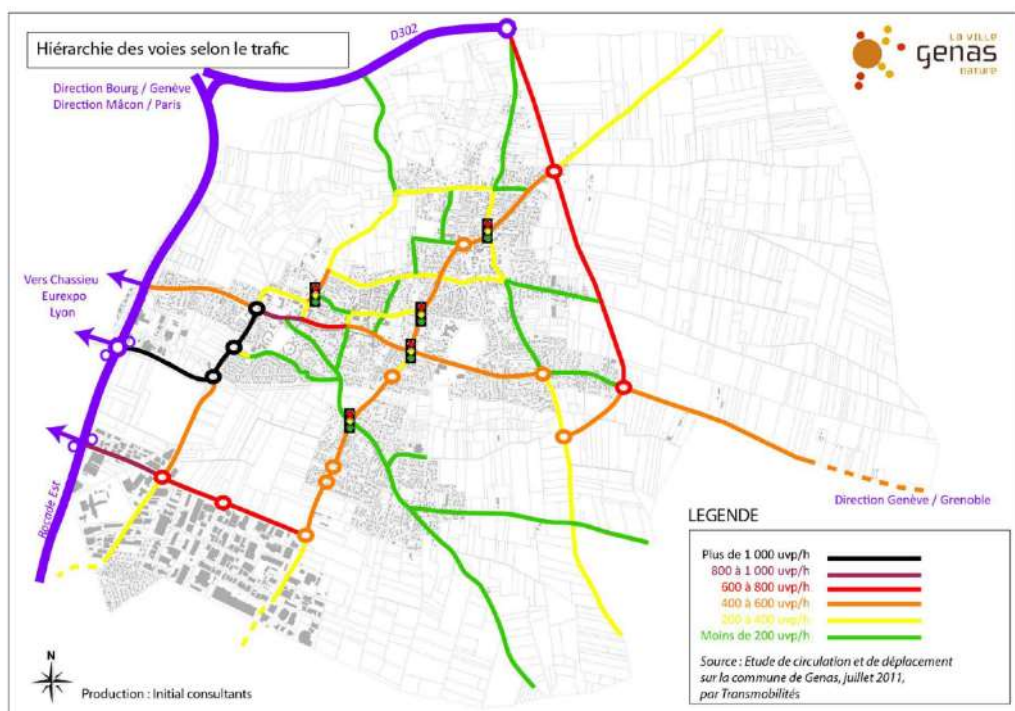


Figure 24: Hiérarchie des voies selon le trafic

### IV.3.3 Les déplacements

#### IV.3.3.1. Des mobilités quotidiennes internes à la CCEL et en direction du Grand Lyon

On décompte environ :

- 105 500 déplacements quotidiens des habitants de la CCEL dont 1/3 en échange avec le Grand Lyon et 15% avec le secteur « Meyzieu-Rhône Amont ».
- 33 250 déplacements entre le Grand Lyon et la CCEL réalisés par des personnes ne résidant pas sur la CCEL.

Pour GENAS, les destinations principales de travail sont la CCEL (43%) et le Grand Lyon (40%).

Parmi les habitants de Genas qui travaillaient sur la CCEL en 2007, 84% travaillaient sur la ville de Genas.

De nombreux déplacements sont vers Mi-Plaine qui concentre la majorité des emplois, mais le manque de commerces, services et restaurants sur la zone implique un mouvement pendulaire vers le centre-ville de Genas durant le temps de midi.

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 851</b>	<b>100,0</b>	<b>5 518</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	1 235	21,1	1 225	22,2
dans une commune autre que la commune de résidence	4 616	78,9	4 293	77,8

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

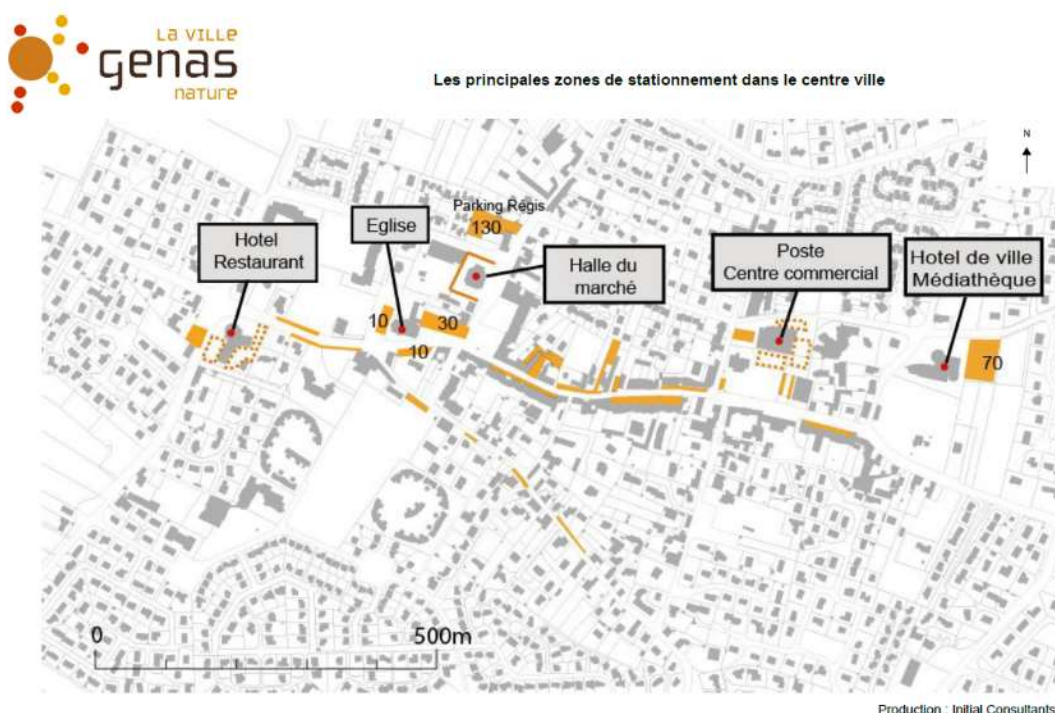
**Figure 25: Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone**

En relation avec les trois principaux secteurs d'échanges (Portes des Alpes, Lyon-Villeurbanne, Rhône Amont), on remarque que les flux sont globalement de l'ordre de 60% depuis la CCEL vers ces secteurs, mais aussi de 40% de ces secteurs vers la CCEL.

### **IV.3.3.2. Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération lyonnaise**

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2017-2030 de l'agglomération lyonnaise adopté le 8 décembre 2017.

### **IV.3.3.3. Une offre de stationnement satisfaisante**



**Figure 26: Zones de stationnement de Genas**

L'offre de stationnement dans le centre-ville de Genas est assez importante et organisée :

- Sur la Rue de la République : des places publiques « zones bleues » et des places privatives. La mise en place d'une zone bleue sur les places publiques a permis de supprimer les voitures-ventouses et de privilégier le stationnement de courte durée. Un projet d'extension de la zone bleue à l'ensemble de la Rue de la République est à l'étude pour plus de cohérence.

- Des poches de parkings publics à proximité d'équipements : une offre globale satisfaisante.
- Une partie des capacités de stationnement public est de fait mutualisée entre les usages pour l'accès aux commerces et services, aux équipements et les usages résidentiels (hors zones bleues en journées).

Un certain nombre de dysfonctionnements ont cependant été relevés :

- la pratique régulière de la « double-file » le long de la rue de la république devant les commerces
- des secteurs sous-occupés tels que sous la halle du marché
- le parking du centre commercial « parasité » par du stationnement non lié à sa fréquentation
- la saturation du parking de la mairie
- un problème de « dépose minute » devant les équipements scolaires et un espace public parfois envahi par le stationnement.

Le stationnement est un enjeu important pour le bon fonctionnement urbain. Il convient d'être vigilant sur l'adéquation des capacités avec les projets d'équipements et d'habitat envisagés.

#### IV.3.3.4. La structure de la mobilité

L'analyse des parts modales souligne que la voiture reste le mode de déplacement principal des déplacements domicile-travail : 86% des habitants se rendent au travail en voiture particulière. Ainsi, en 2013, 93.7% des ménages disposaient d'au moins une voiture, bien que ce chiffre ait légèrement réduit depuis 2008 (94.5%).

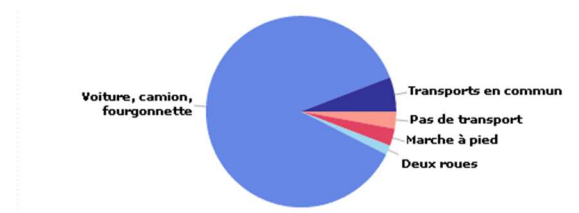


Figure 28: Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2013	%	2008	%
Ensemble	4 584	100,0	4 173	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	4 122	89,9	3 735	89,5
Au moins une voiture	4 294	93,7	3 941	94,5
1 voiture	1 586	34,6	1 482	35,5
2 voitures ou plus	2 708	59,1	2 459	58,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Figure 27: Équipement automobile des ménages

Seuls 5.8% des actifs se rendent au travail en transports en commun. La part des modes doux pour les déplacements domicile-travail représente 4.5% des actifs.

#### IV.3.3.5. L'offre de mobilité

- **Les transports collectifs : un réseau de transports en commun optimisé**

Le SYTRAL (Syndicat Mixte des Transports du Rhône) est devenu l'opérateur des transports sur le territoire de la CCEL le 14 avril 2015.



Afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, il conviendra de travailler à une densification de l'habitat à proximité des arrêts.  
Selon l'avancée des réflexions supra-communales, l'évolution future de la desserte (tramway) est à prendre en compte.

- **Un réseau de transports inter-regional et international en devenir**

Deux gares TER sont proches (Saint-Priest et Saint-Quentin-Fallavier) mais souffrent de la saturation du nœud ferroviaire lyonnais et de la saturation des parkings-relais des gares.

De même, la liaison pourtant stratégique du RhôneExpress entre l'aéroport et la Gare La Part Dieu ne joue pas pleinement son rôle de moyen de déplacement régulier du fait de son tarif prohibitif.

Des perspectives de développement du réseau sont cependant intéressantes avec la mise en place du CFAL (Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise).

La proximité de l'aéroport Saint-Exupéry est également un atout essentiel, compte tenu de l'augmentation constante de la fréquentation de celui-ci.

- **Un réseau de transports scolaires efficace**

Depuis la rentrée 2015, le transport scolaire dans l'Est lyonnais est assuré par les TCL (lignes « Junior Direct »). Les élèves fréquentant les établissements genassiens et habitant l'Isère sont transportés par le réseau Transisère.

Un ramassage scolaire est également organisé par la ville de Genas, pour conduire les élèves habitant le périmètre de l'école Anne Frank jusqu'au collège Louis Leprince-Ringuet.

- **Des modes doux en voie de mise en lisibilité**

Les **déplacements piétons** sont réalisés principalement sur les trottoirs : peu de cheminements piétons « en site propre » ont en effet été aménagés afin de relier les différents quartiers. Des opérations de réaménagement des espaces publics sur le centre-ville et sur Azieu ont cependant permis de redonner une place nouvelle aux piétons. De même, un PDIPR (Plan Départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnée) a identifié des itinéraires sur la ville qui ont été aménagés à l'exception de la traversée du centre-ville.

Concernant les **déplacements à vélos**, les conditions pour se déplacer à vélo sur Genas sont favorables avec une topographie clémente, des distances parcourues souvent courtes et une circulation automobile globalement faible dans les différents secteurs de Genas. Des aménagements importants ont ainsi été réalisés, sous la forme de parkings à vélo et de pistes cyclables, permettant une circulation quasi continue entre les quartiers. La cyclabilité des voiries de Genas et la localisation des stationnements vélos sont indiquées ci-après.

Notons que d'après le plan modes doux du Grand Lyon 2009-2020, Genas est aux portes d'un réseau très structuré auquel il convient de se rattacher.



**Figure 30: Extrait plan modes doux du Grand Lyon 2009-2020**

Enjeux concernant les mobilités douces :

- Donner plus de lisibilité aux parcours piétons par un balisage des itinéraires
- Créer un maillage inter quartier
- Réduire la place encore trop importante de la voiture en centre-ville pour améliorer le confort des piétons et vélos.
- Des aménagements le long de la RD147 sont à améliorer pour la sécurité des cyclistes et piétons
- Un prolongement de la piste aménagée en 2011 entre l'aéroport et la ville est prévu
- Le raccordement du réseau de Genas à celui du Grand Lyon déjà bien organisé.

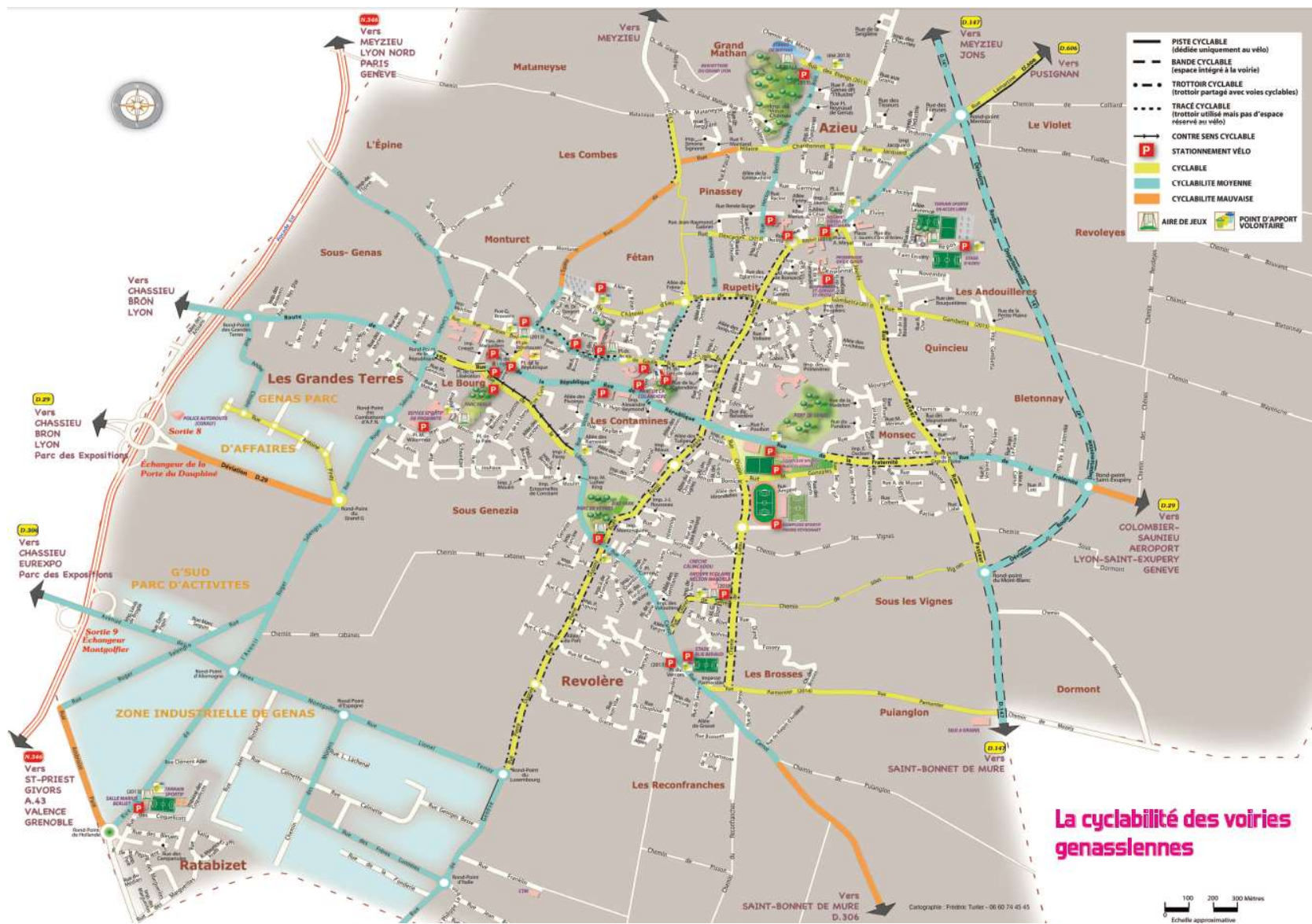


Figure 31: La cyclabilité des voiries genassiennes (2013)

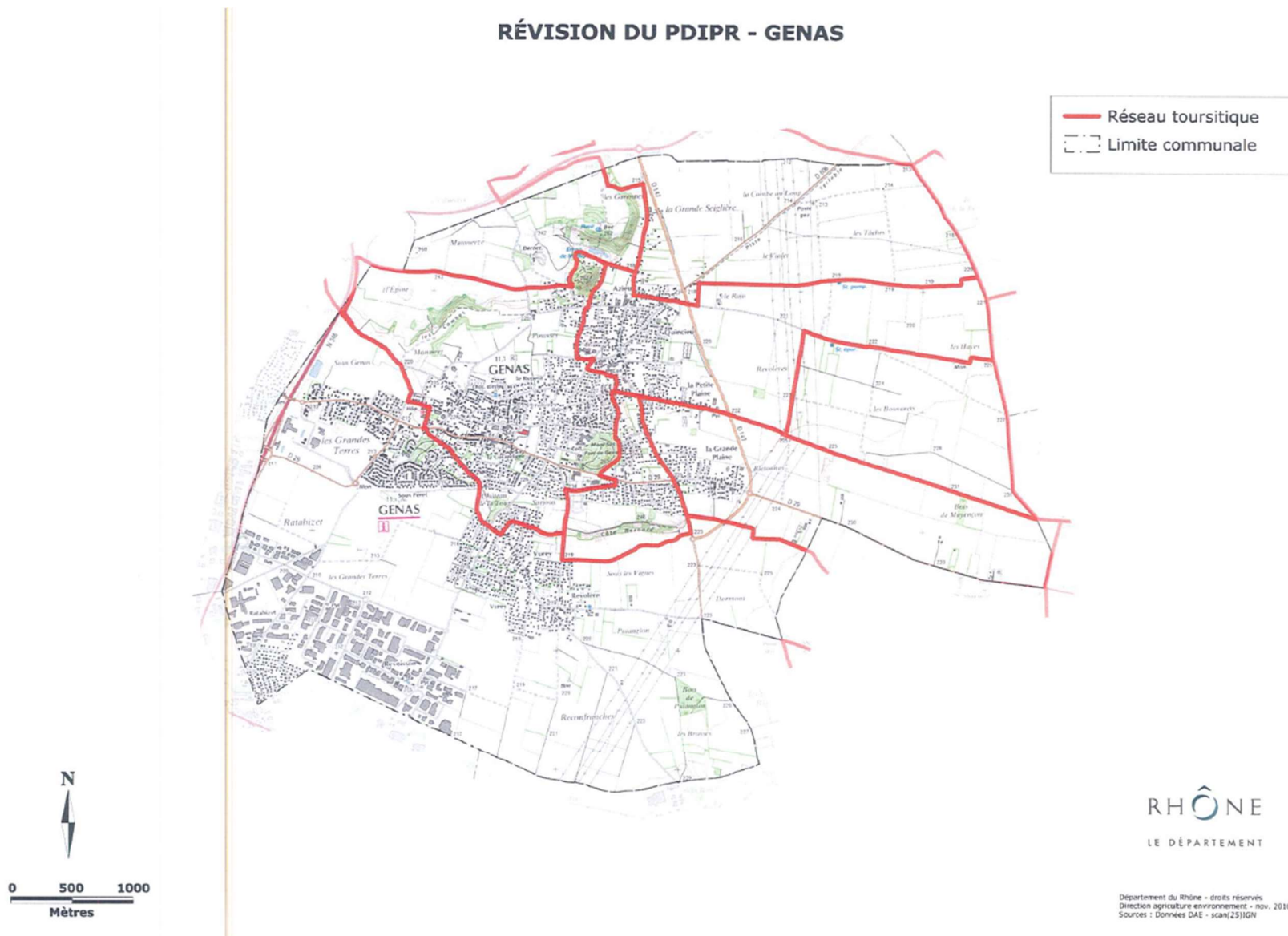


Figure 32: Carte du Plan Départementale des Itinéraires de Promenade et de randonnée (PDIPR) (Département du Rhône)

## IV.4. Analyse de la consommation foncière et capacités foncières

---

### IV.4.1 Consommation foncière et densité

---

L'étude de la consommation foncière sur la période 2005-2015 a été réalisée par la commune, à partir de la donnée permis de construire.

La carte des surfaces consommées est présente ci-après.

Concernant l'habitat en particulier, la consommation porte sur 53,4 ha, pour un total de 1705 logements, soit une densité moyenne de 32 logements/ha.

Cette consommation s'est faite de la manière suivante :

- en zone U du PLU alors en vigueur : 39,7 ha, pour 1343 logements (80%) ;
- en zone AU du PLU alors en vigueur : 13,6 ha, pour 342 logements (20%) ;
- 751 logements sous forme individuelle, soit 44% ;
- 954 logements sous forme de collectifs, soit 56%.

Le Document d'Orientations Général (DOG) du SCOT prévoit des orientations pour un développement résidentiel plus intensif favorisé par de nouvelles densités et des formes d'habitat.

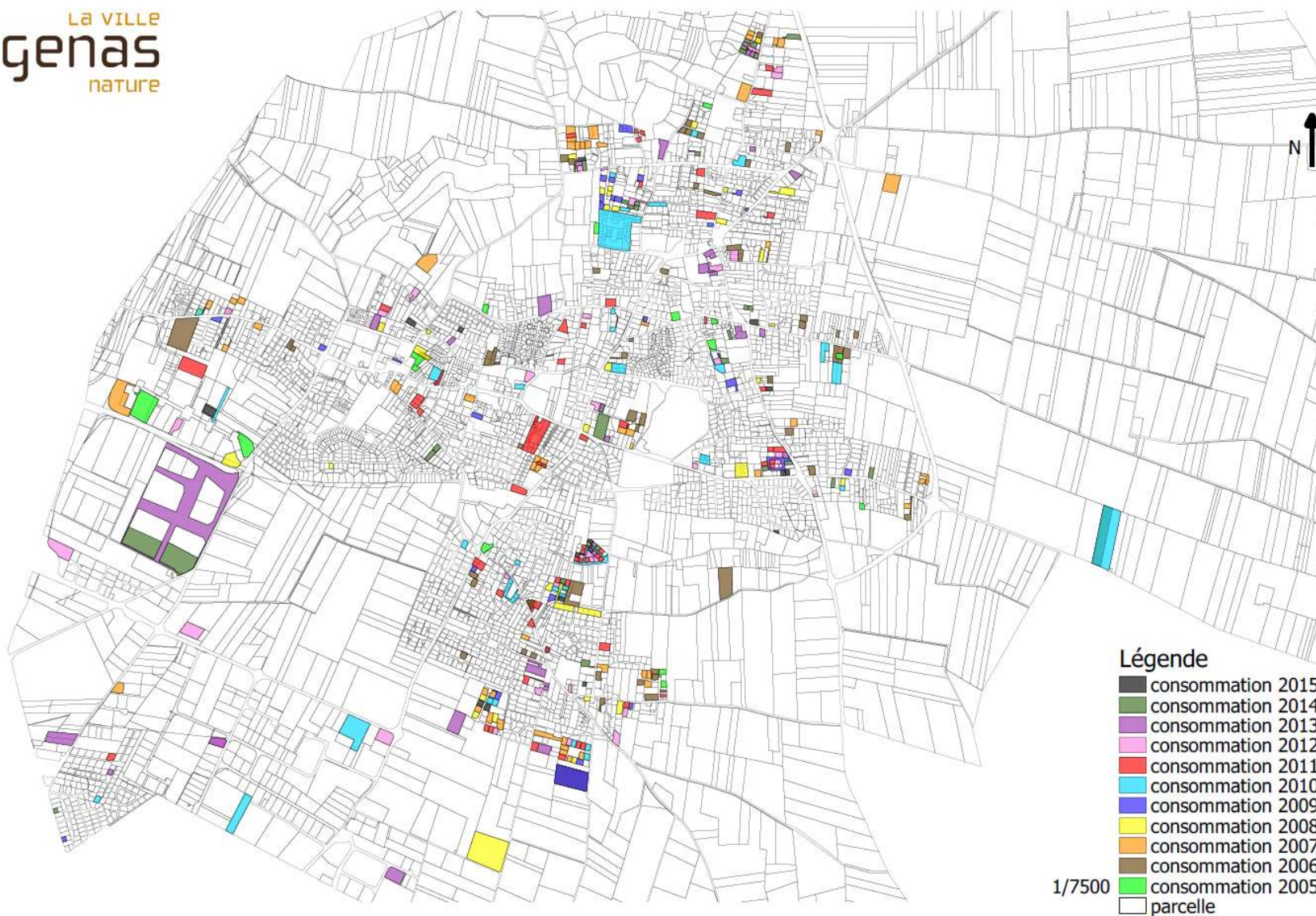
Dans ce sens, il préconise le développement d'un habitat individuel contenu, d'un habitat individuel groupé favorisé et d'un habitat collectif qui doit encore progresser dans la production.

Pour y parvenir, le DOG fixe des orientations différentes en termes de niveaux d'intensité de l'urbanisation entre les sites préférentiels du développement résidentiel et le reste du territoire urbain. Il recommande ainsi les valeurs d'intensité suivantes, concernant les communes telles que Genas, dans les opérations d'habitat qui se déclineront dans les PLU :

- en renouvellement : 60 à 70 logements/ha
- en extension : 30 à 35 logements/ha

Enjeux :

- L'inscription dans une logique de modération de la consommation d'espace, à travers une urbanisation plus intense, plus compacte ;
- Le respect de la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT et le PLH en matière de densité des opérations d'habitat.



**Figure 33: Consommation d'espaces entre 2005 et 2015**

## IV.4.2 Capacités foncières du PLU en vigueur

*Note : Cette analyse a été réalisée lors de la phase diagnostic de la révision du PLU. Une nouvelle analyse a été réalisée concernant le projet de nouveau PLU (cf. Partie « Explication et justification des choix »).*

Les capacités foncières en matière de logements ont été estimées en distinguant quatre catégories :

- Les parcelles classées en zone U au PLU mais pas encore bâties
  - o Les zones mutables « densifiables » par division parcellaire, en ne retenant que les cas les plus « réalistes », c'est à dire les parcelles relativement grandes (plus de 500m<sup>2</sup>) et celles pouvant disposer d'un accès relativement facile
- Les zones AU du PLU non consommées au 1<sup>er</sup> juillet 2012

Le nombre de logements a été estimé sur la base des valeurs guides du SCOT pour les polarités urbaines :

- des ratios moyens d'au moins 60 à 70 logements à l'hectare dans les secteurs constructibles résiduels et les zones mutables (renouvellement urbain) classés en U au PLU actuel.
- des ratios moyens d'au moins 30 à 35 logements à l'hectare dans les opérations d'habitat en extension classées en zone AU PLU actuel.

Pour les parcelles constructibles résiduelles (U) et les zones mutables résiduelles, ont été considéré un coefficient de rétention foncière et de non réalisation des opérations de 50% afin d'être prudents.

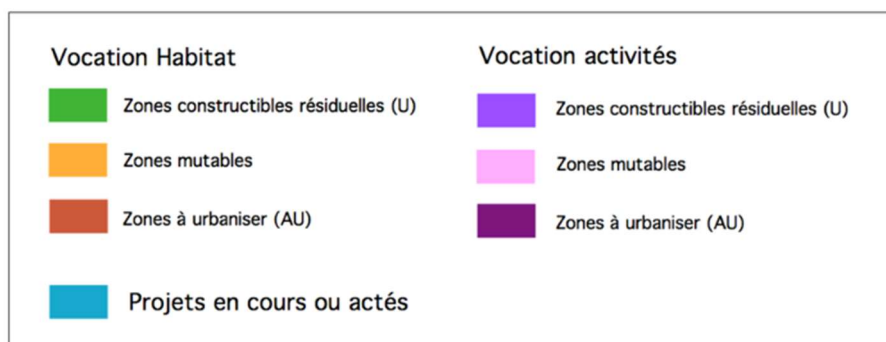
Le potentiel foncier théorique en matière d'habitat et résultant de ce calcul est de 1 600 à 1 700 logements.

Capacités résiduelles 2012	Ha	Nb de logements potentiels
Parcelles constructibles au PLU (U) mais non bâties <i>Densité moyenne 65 log/Ha</i>	12 Ha	390 logements environ avec rétention foncière de 50%
Parcelles et sites mutables <i>Densité moyenne 65 log/Ha</i>	20 Ha	650 logements environ avec rétention foncière de 50%
Zones à urbaniser résiduelles au PLU (AU) <i>Densité moyenne 32 log/Ha</i>	20 Ha	650 logements
<b>TOTAL</b>	<b>52 Ha</b>	<b>1690 Logements</b>

Les capacités en matière d'activités ont quant à elles été estimées à :

- - 4 ha environ de zones Uic et Uib en entrée de ville Ouest (Grandes Terres),
- - 4.7 ha de zones à urbaniser AUib,

- 8 ha environ de zones mutables, dont une zone de 4ha sur le site de l'entreprise HITACHI sur Mi-Plaine.



**Figure 34: Evaluation des capacités foncières**

Enjeu :

- Un projet de zonage prévoyant des potentialités foncières adaptées aux objectifs démographiques et de logements définis dans le PADD.

## V. LES EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES

### V.1. La population

*N.B : L'ensemble des tableaux, graphiques et données sont issues des données INSEE, principalement du recensement de 2013*

#### V.1.1 La structure démographique communale

##### V.1.1.1. L'évolution de la population

- **Une évolution marquée par de fortes progressions**

Genas a connu deux périodes de croissance soutenue avec un solde migratoire très positif :

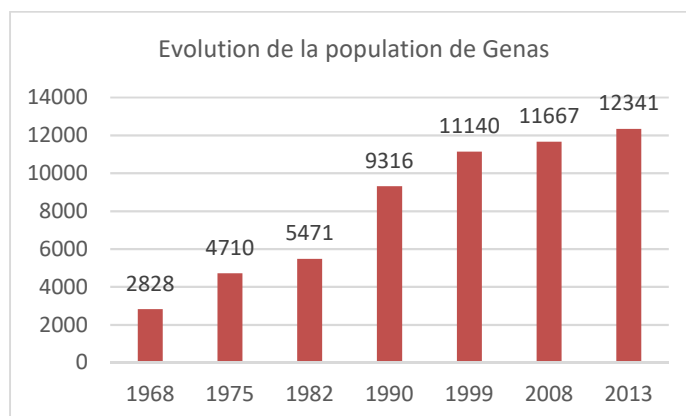
- 1968-1975 : taux de variation annuelle de +7.6%.
- 1982-1999 : taux de variation annuelle de +6.9%.

Entre 1999 et 2008, le moteur de la croissance est dû au solde naturel. Le solde migratoire est quasi nul à cause d'une augmentation du prix du foncier et d'une urbanisation maîtrisée. Depuis 2008, une politique de soutien de la croissance est mise en place par le développement de nouvelles opérations et l'ouverture de zones à l'urbanisation.

Le profil des entrants sur la commune est majoritairement des personnes de plus de 40 ans, des actifs, avec une forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures.

La population est relativement sédentaire puisque 90% des habitants habitaient déjà la commune en 2003, dont 70% dans le même logement.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	7,6	2,2	6,9	2,0	0,5	1,1
due au solde naturel en %	0,9	0,3	0,6	0,7	0,5	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	6,6	1,8	6,3	1,3	0,0	0,6
Taux de natalité (‰)	18,1	9,1	11,6	11,4	9,3	10,0
Taux de mortalité (‰)	8,7	6,0	5,3	4,3	4,2	5,2



**Figure 35: Evolution démographique de Genas**

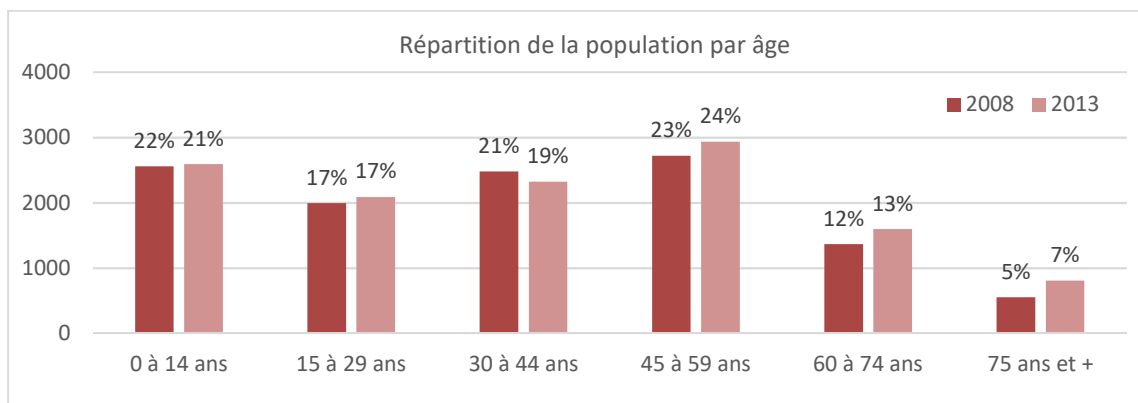
En 2014, la population municipale est de 12 382 habitants.

- **Une répartition par âge assez équilibrée avec une part importante des moins de 20 ans**

En 2013, 25% des habitants ont moins de 20 ans et 19% ont plus de 60 ans.

Malgré cette forte proportion de « jeunes », la commune fait face à un vieillissement général de sa population : avec une hausse sensible de chacune des catégories de plus de 45 ans.

Le groupe des moins de 45 ans est moins représenté, avec toutefois un maintien des 15-29 ans, alors que les 30-44 ans, et dans une moindre mesure les 0-14 ans, sont en baisse.



**Figure 36: Répartition par âge de la population de Genas**

Enjeux :

- La poursuite de la dynamique démographique, en cohérence avec le statut de « polarité relais » de Genas à l'échelle du SCOT de l'agglomération de Lyon ;
- La prise en compte de la progression des populations plus âgées ;
- Le renouvellement de la population avec l'accueil de jeunes ménages et de familles avec enfants.

### **V.1.1.2. L'évolution des ménages et des catégories socio-professionnelles**

- **Une modification progressive de la composition des ménages**

En 2013, les ménages comptaient en moyenne 2.7 personnes. On assiste à une baisse de la taille des ménages depuis les années 1990 due au phénomène de décohabitation : la taille moyenne est passée de 3.3 à 2.7 personnes sur la période 1990-2013. Néanmoins, la taille des ménages restent relativement élevée à Genas, notamment en comparaison avec l'aire urbaine (2,3), en raison de son attrait pour les familles.

Ainsi, le nombre de ménage a connu une très forte croissance et croit plus vite que la population : cela a impliqué un besoin de 329 logements supplémentaires pour la période 1990-2008.

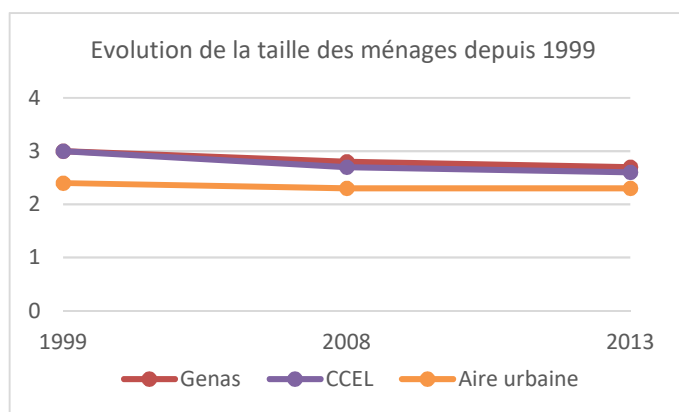


Figure 37: Evolution de la taille des ménages

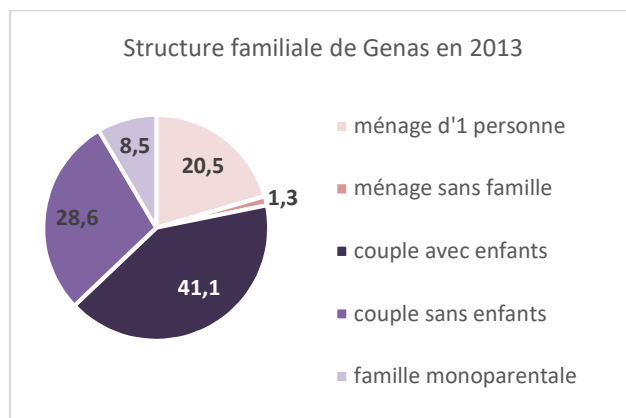


Figure 38: Répartition des catégories de ménages à Genas en 2013

Les ménages sous forme de famille sont les plus présents (78%), avec le type ménage avec enfants qui reste nettement dominant (41%), bien qu'en nette baisse (45,5% en 2008), alors que les couples sans enfants et les familles monoparentales sont en légère hausse (respectivement 27,4% et 7,6% en 2008).

Les ménages d'une personne sont en progression et représentent 1/5 de l'ensemble des ménages et 2013 (17,7% en 2008).

Tout cela va dans le sens du vieillissement de la population et des évolutions sociétales concernant la structure familiale.

• Les catégories socioprofessionnelles

Parmi la population de 15 ans ou plus, la commune compte une part significative de cadres et professions intellectuelles supérieures qui tend à augmenter, alors que la part des ouvriers et employés est en baisse, témoignant de l'attractivité de Genas et de l'impact sur l'accessibilité de l'immobilier.

Les personnes sans activité professionnelle représentent plus d'1/3 de la population et sont globalement stables, avec toutefois une part de retraités qui augmente légèrement.

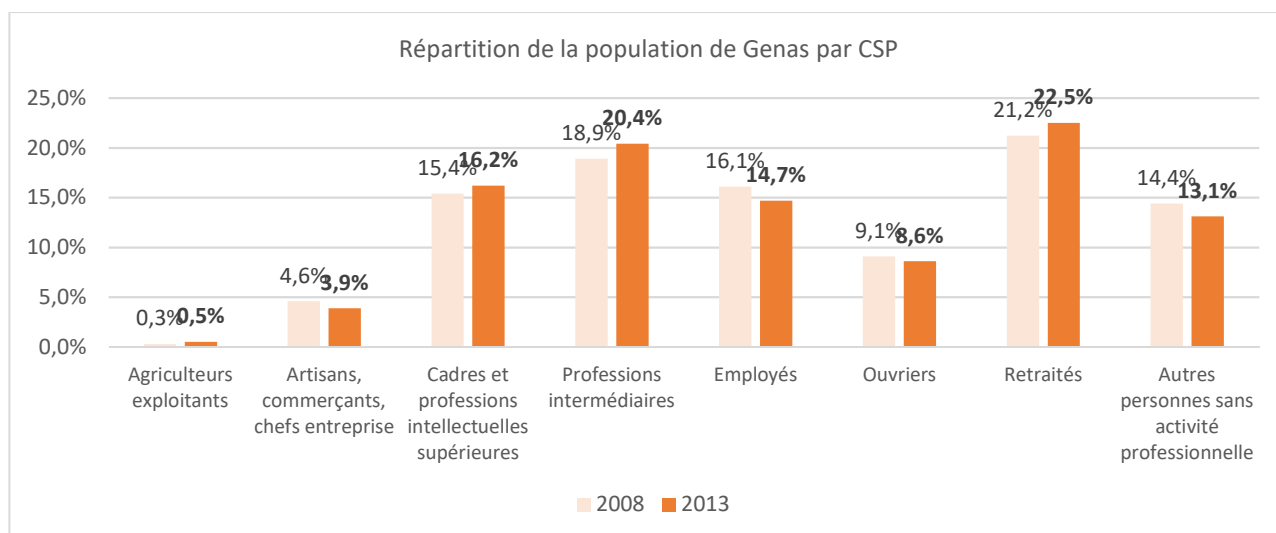


Figure 39: Répartition de la population de 15 ans ou plus de Genas en CSP

• Un haut niveau de formation

Le taux de population de 5 à 18 ans scolarisée est élevé mais chute entre 18 et 24 ans.

En 2013, parmi la population de 15 ans ou plus désormais plus scolarisée, les diplômés de l'enseignement supérieur sont les plus représentés (39%) et en progression (+5 points par

rapport à 2008). Cette répartition et la dynamique sont cohérentes avec le profil sociologique de la population de Genas, nettement déterminé par l'accès au marché immobilier communal.

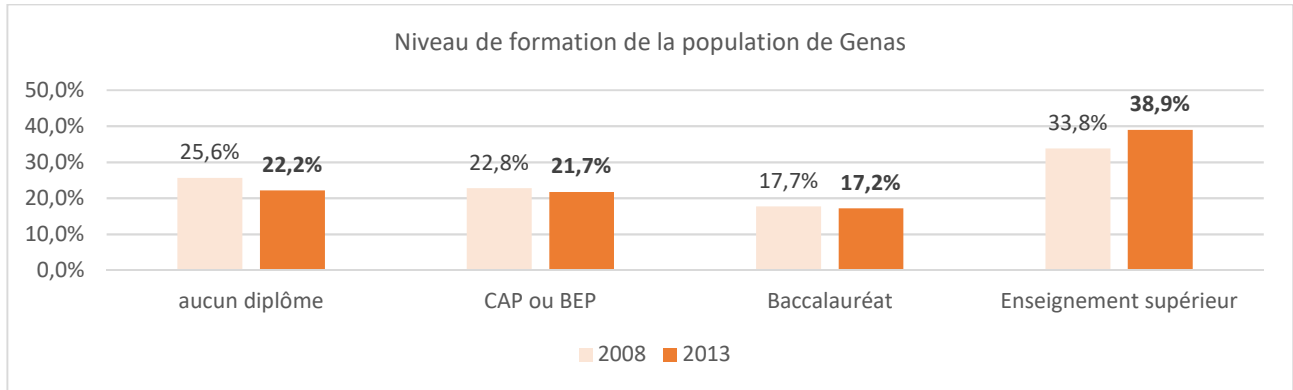


Figure 40: Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Genas

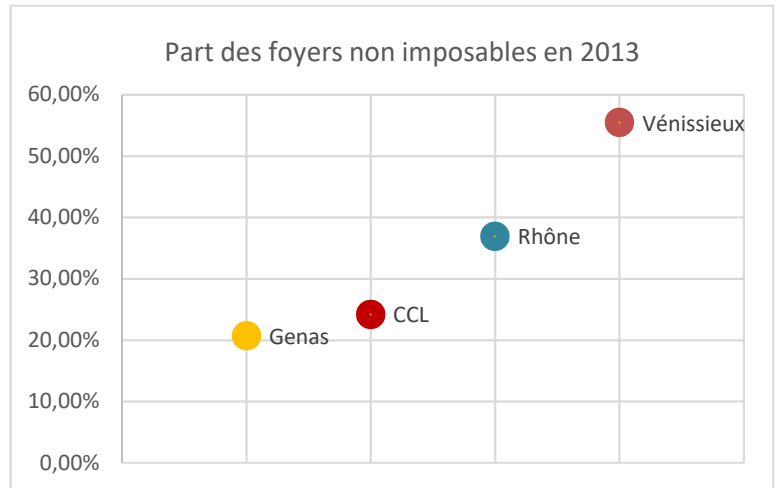
• **Un niveau des revenus plutôt élevé des ménages**

Le revenu médian annuel des ménages fiscaux de Genas est supérieur de 5 000 € à celui de la moyenne départementale et de l'aire urbaine.

En 2013, 5% de la population à des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

L'écart entre les populations les plus aisés et les populations les plus modestes est moins fort que celui constaté sur le département : rapport de 2.9 contre 3.7 dans le département.

Figure 41: Imposition des foyers fiscaux en 2008



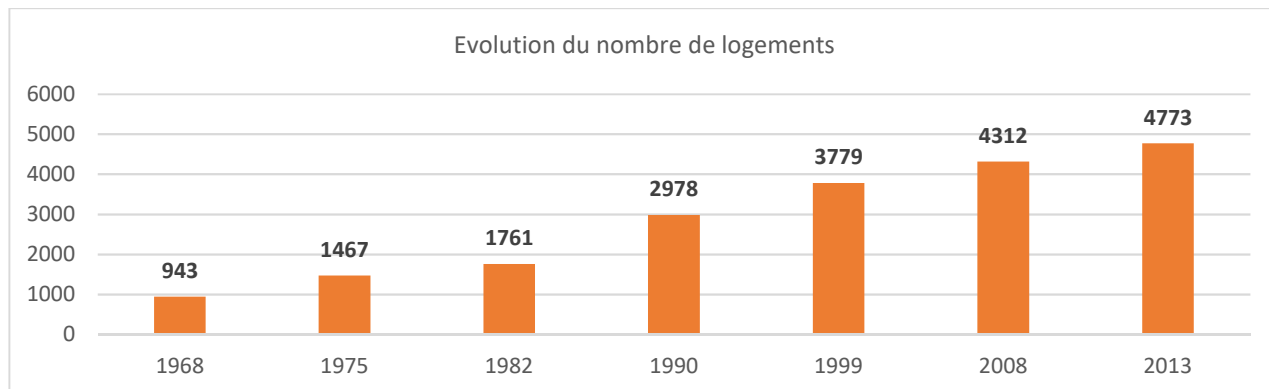
Enjeux :

- La prise en compte de l'évolution des ménages, associée notamment au vieillissement, avec une taille orientée à la baisse et 20% de ménages d'une seule personne ;
- La mixité sociale, fragilisée par la forte attractivité de Genas qui tend le marché immobilier.

## V.2. L'habitat

### V.2.1 Caractéristiques du parc de logements : une diversification des typologies bâties en cours

- **Une commune attractive : un développement important en 30 ans**



**Figure 42: Evolution du nombre de logements à Genas**

Le nombre de logements a connu une évolution conforme à celle de la population : il a ainsi plus que doublé entre 1982 et 1999.

Le rythme de construction a été soutenu : 120-130 logements/an entre 1982 et 1999, puis 60 logements/an entre 1999 et 2008.

Un regain est constaté sur la dernière période, avec +92 logements/an en moyenne entre 2008 et 2013.

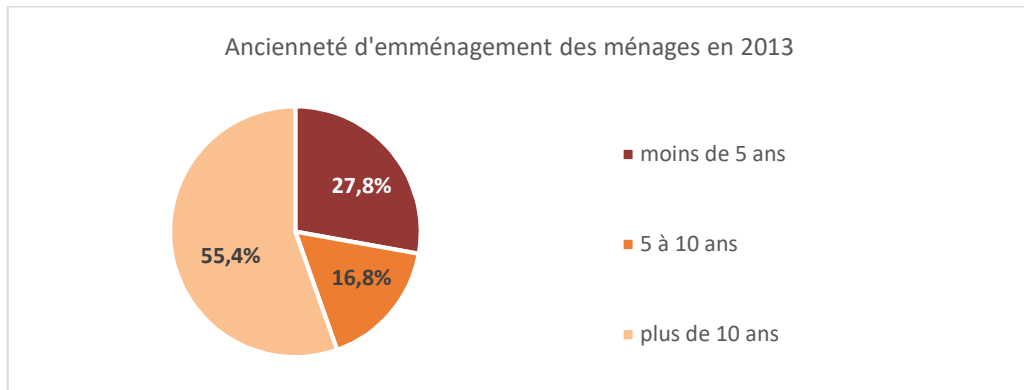
Entre 1999 et 2013, 1/3 de la hausse des logements sur la CCEL provient des opérations sur Genas, ce qui témoigne du poids de Genas dans la dynamique de l'intercommunalité.

- **Un parc de logements peu ancien, tendu, et reposant majoritairement sur l'individuel**

En 2013, il apparaît que 83% des résidences principales ont été construites après 1971, dont 36% après 1991 : le parc est donc récent et confortable.

La commune compte 96% de résidences principales et 74% de propriétaires. La part de la location s'élève à plus de 24% et progresse (part de 20% en 2008). La production récente s'est majoritairement orientée vers la location. Le développement de la location est pertinent pour la commune car il permet une meilleure rotation des ménages, particulièrement intéressante pour entretenir les effectifs scolaires.

La rotation au sein du parc de logement est limitée : 72 % des ménages occupent le même logement depuis au moins 5 ans, dont 55% depuis 10 ans ou plus et 33% depuis 20 ans ou plus. Cela confirme l'attrait de Genas et l'attachement de ces habitants : les familles s'y installent souvent dans la durée.

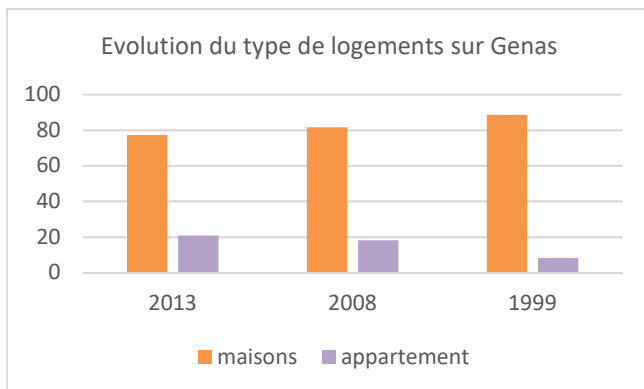


**Figure 43 : Ancienneté d'emménagement des ménages**

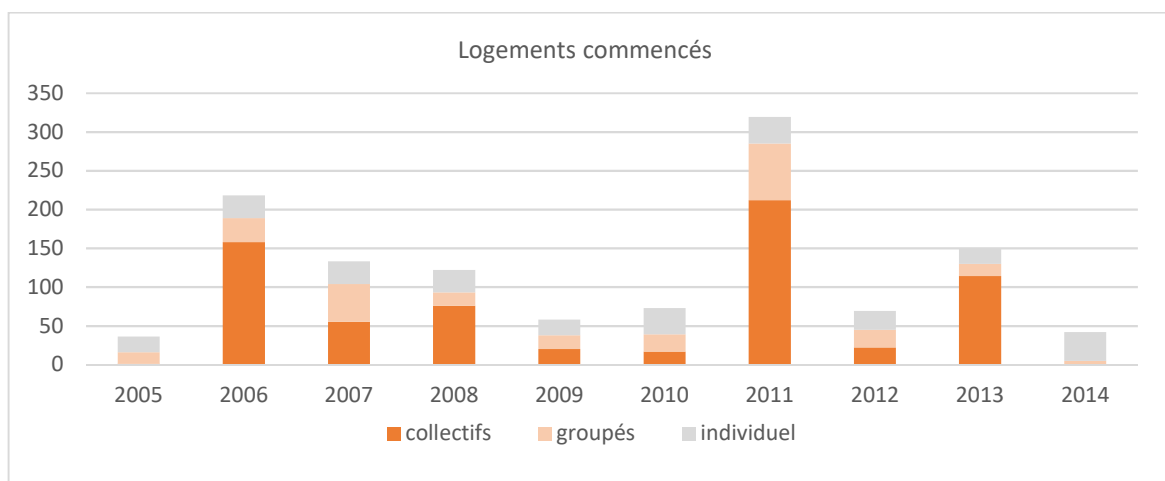
La vacance est très faible : 2.9%, 137 logements en 2013 d'après l'INSSE. Les résidences secondaires et logements occasionnels sont peu nombreux (1,1%, 52 logements). Le parc de logements est donc très fortement occupé et le marché immobilier est tendu, ce qui peut compliquer l'installation ou l'accèsion à la propriété de certains ménages sur la commune.

• **Une diversification des typologies bâties en cours**

Concernant la typologie des logements, 77.2% sont des maisons et 80% des logements de + de 4 pièces. Historiquement, jusque dans les années 1990, le développement s'est principalement orienté vers un produit, le pavillon plutôt de grande taille. Néanmoins, le constat depuis 1999 est que la commune s'oriente vers un nouvel équilibre entre maisons et appartements, ces derniers affirmant progressivement leur poids dans le parc de logement.



**Figure 44: Evolution du type de logements**



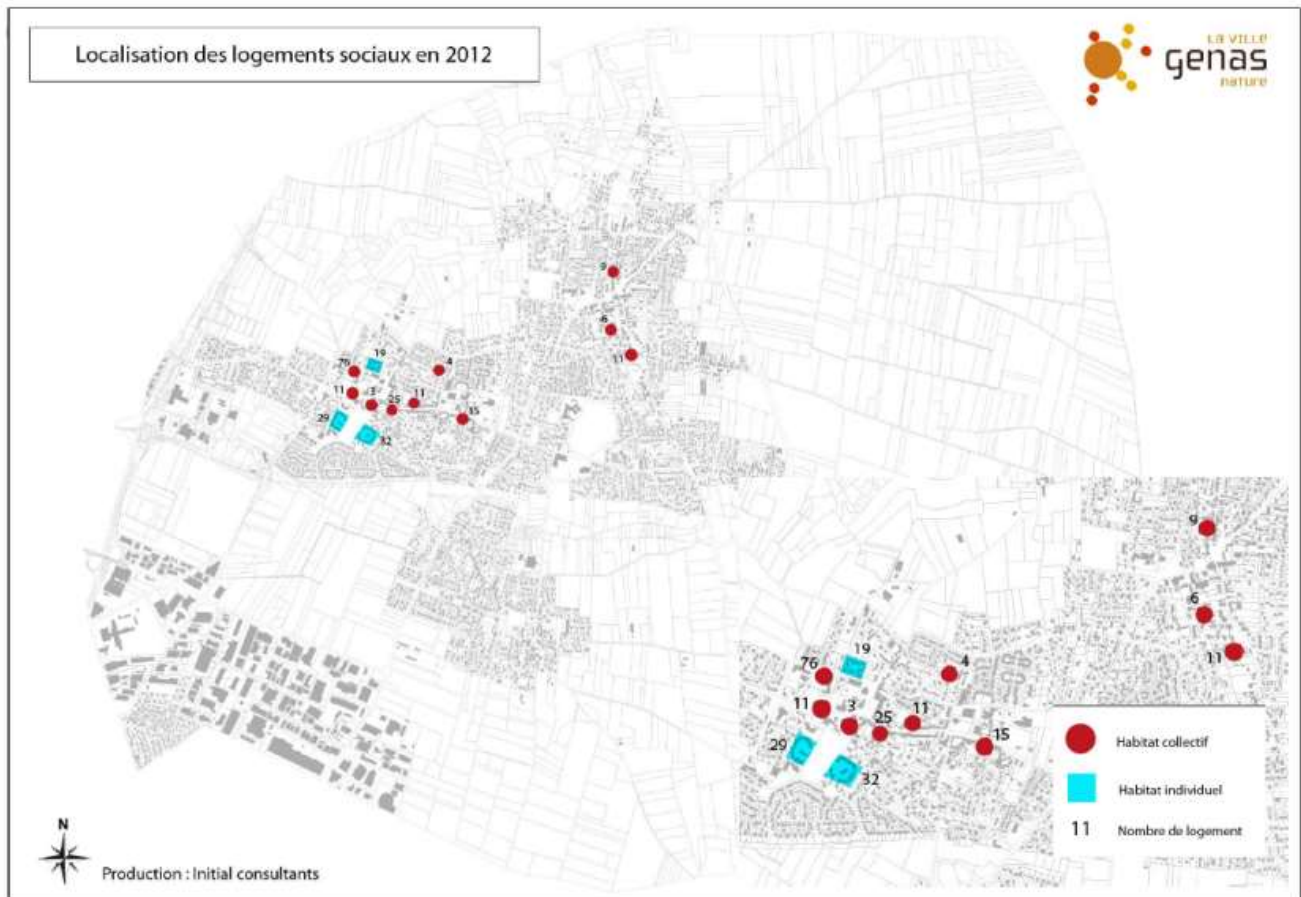
**Figure 45: Typologie des logements commencés entre 2005 et 2014 (source : Sit@del)**

Entre 2005 et 2014, 55% des logements commencés sont des logements collectifs, 22% des logements de type « individuel groupé » et 23% de l'individuel pur. Le parc de logements se densifie et se diversifie progressivement, par le développement de produits immobiliers complémentaires à la maison pavillonnaire.

- **Un parc social encore insuffisant et des besoins à satisfaire**

La commune compte 416 logements sociaux en 2013, soit 8,3% des résidences principales. Ce parc fait l'objet d'un effort accentué depuis 2007 (245 logements).

Au 1er janvier 2015, la commune recensait 515 logements sociaux, soit 10.24%.



**Figure 46: Localisation des logements sociaux en 2012 à Genas**

Aujourd'hui, l'obligation de l'article 55 de la loi SRU concerne à l'échelle de la CCEL uniquement la commune de Genas, qui ne dispose pas d'une offre de logements sociaux suffisante. Depuis plusieurs années, la commune a consenti de nombreux efforts pour assurer un rattrapage progressif, selon un rythme de production défini par l'Etat par période triennale. Celui-ci portait sur un rythme de 129 logements sur la période 2008/2010 et 83 pour la période 2011/2013.

Avec l'application de la loi Duflot, du 18 janvier 2013, le parc social de la commune devra atteindre 25% du parc de résidences principales avant le 31 décembre 2025.

L'application de cette nouvelle règle s'est traduite par une évolution importante du rythme de développement souhaité.

Ainsi, sur la période 2014/2016, la commune devant rattraper 25% du déficit en logements sociaux, l'objectif était de 190 logements. Ces 190 logements doivent être produits de manière mutualisée selon la répartition suivante : 150 sur Genas (80% de l'objectif) et 40 sur les autres communes (20%), suite à la délibération actant ce principe, prise par l'ensemble des communes lors du Conseil Communautaire du 16 septembre 2014

Pour la période 2017/2019, il s'agira de rattraper 33% du déficit, soit environ 200 logements.

Pour 2020/2022, Genas devra rattraper 50% déficit, soit environ 250 logements.

Enfin pour 2023/2025, Genas devra avoir réalisé 100% de ses objectifs SRU.

Enjeux :

- Une production de logements adaptée au contexte communal et au statut de polarité relais ;
- Un parc de logements diversifié, sur la forme bâtie (logement individuel, groupé, intermédiaire, collectif) et sur les modes d'occupation (accession, location) répondant aux différents besoins de la population et répondant aux objectifs de densité ;
- Le rattrapage du déficit communal en matière de logements sociaux.

## V.2.2 Besoins et perspectives du parc de logements

### • Des besoins spécifiques à combler

La commune compte 3 établissements pour personnes âgées et une aire de séjour de 16 places à destination des gens du voyage.

Il existe un réel manque pour des logements spécifiques, notamment 6 places d'hébergement d'urgence (loi DALO).

### • Le marché immobilier : les prix du marché en progression

Le prix des terrains st en forte progression : Genas est un des territoires les plus chers de l'agglomération lyonnaise avec 250/300€/m<sup>2</sup> sur la CCEL et près de 400€/m<sup>2</sup> sur Genas.

Le prix du logement neuf en collectif a augmenté de 25% entre 2007 et 2012 (4300€/m<sup>2</sup>).

### • Un renouvellement modéré du parc

Le besoin de requalification et de rénovation du parc est peu important en raison du caractère récent de l'habitat, mais la performance énergétique des bâtiments est à prendre en compte.

Une OPAH a été mise en place à la fin des années 1980 mais a peu fonctionné. La CCEL s'est engagé avec le PACT (Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'habitat) dans le cadre d'un programme d'amélioration des logements de +15ans des propriétaires privés. La moyenne des subventions accordées en 2012 est de 2445€.

### • La dynamique envisagée au niveau supracommunal par le SCOT

Dans le cadre du SCOT, la commune de Genas, est identifiée comme polarité relais à l'échelle de l'Agglomération lyonnaise. Elle doit donc constituer un point d'ancrage de l'extension urbaine et de la dynamique économique de l'Est de l'agglomération. Par ailleurs, son offre d'emplois, d'équipements et de services lui permettent d'être qualifiée de pôle urbain au sein de la CCEL.

Pour le secteur Est de l'Agglomération (qui concerne 6 communes de la CCEL, dont Genas), l'objectif de production est de 37 000 logements d'ici 2030.

### • La dynamique envisagée au niveau supracommunal par le PLH

Le projet de PLH 2017-2022, arrêté le 16 mai 2017, prévoit un objectif de production sur 6 ans pour Genas de 560 à 600 logements, soit 93-100 logements par an en moyenne.

Sur la période du PLH 2017 à 2022, Genas devra réaliser 450 logements sociaux d'après les préconisations de l'Etat.

La capacité de la commune à atteindre cet objectif sera complexe et difficile. En effet, Genas a mis en œuvre beaucoup de moyens ces dernières années mais le prix du foncier est élevé et sa mobilisation compliquée. De plus, les subventions accordées par la CCEL sont en baisse, ce qui pénalise l'émergence et la concrétisation des projets.

Par conséquent, le projet de PLH arrêté en mai 2017 prévoit que pour atteindre les objectifs de rattrapage Genas va devoir développer l'offre locative sociale dans le neuf et dans le parc existant.

Enjeux :

- Une dynamique de logements compatible avec les objectifs du SCOT et du PLH (environ 100 logements par an)
- Le rattrapage du déficit communal en matière de logements sociaux, en suivant la ligne rappelée dans le PLH.

## V.3. Les activités économiques

### V.3.1 Les entreprises du territoire

- **La structure générale de l'économie locale de l'Est lyonnais**

L'Est Lyonnais compte 19 zones d'activités économiques, qui accueillent 3700 entreprises issues de secteurs diversifiés, répartis entre l'industrie, le tertiaire et les activités agricoles, avec une part importante de PME artisanale.

Pôle d'attractivité majeur, la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais bénéficie de réserves foncières uniques et d'un accès privilégié grâce à son réseau d'infrastructures multiples :

- Autoroutes A43, A6, A7, A432 conduisant vers Paris, Marseille, Genève et l'Italie
- Aéroport et gare TGV de Lyon Saint Exupéry
- Parc des expositions Eurexpo
- Transports en commun : lignes de bus, tram jusqu'à Meyzieu et Vaulx-en-Velin, Rhônexpress

Dans ce contexte, avec trois zones d'activités sur son territoire (zone industrielle Mi-Plaine, ZAC des Grandes Terres (Genas Parc Affaires), ZAC EverEst Parc (G Sud)), la commune de Genas constitue un axe de développement économique majeur de l'Est Lyonnais. Depuis 2000, elle connaît une forte croissance de l'emploi.

Une dynamique spécifique au territoire développant plus de 5 500 emplois est également liée à l'Aéroport Lyon Saint-Exupéry. Actuellement en développement, le projet « Plaine de Saint Exupéry » propose sur le long terme, une superficie de 1 000 hectares à vocation économique et se positionne comme un axe prioritaire pour le rayonnement économique de la métropole lyonnaise et de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

- **Une activité économique communale organisée autour de 6 pôles**

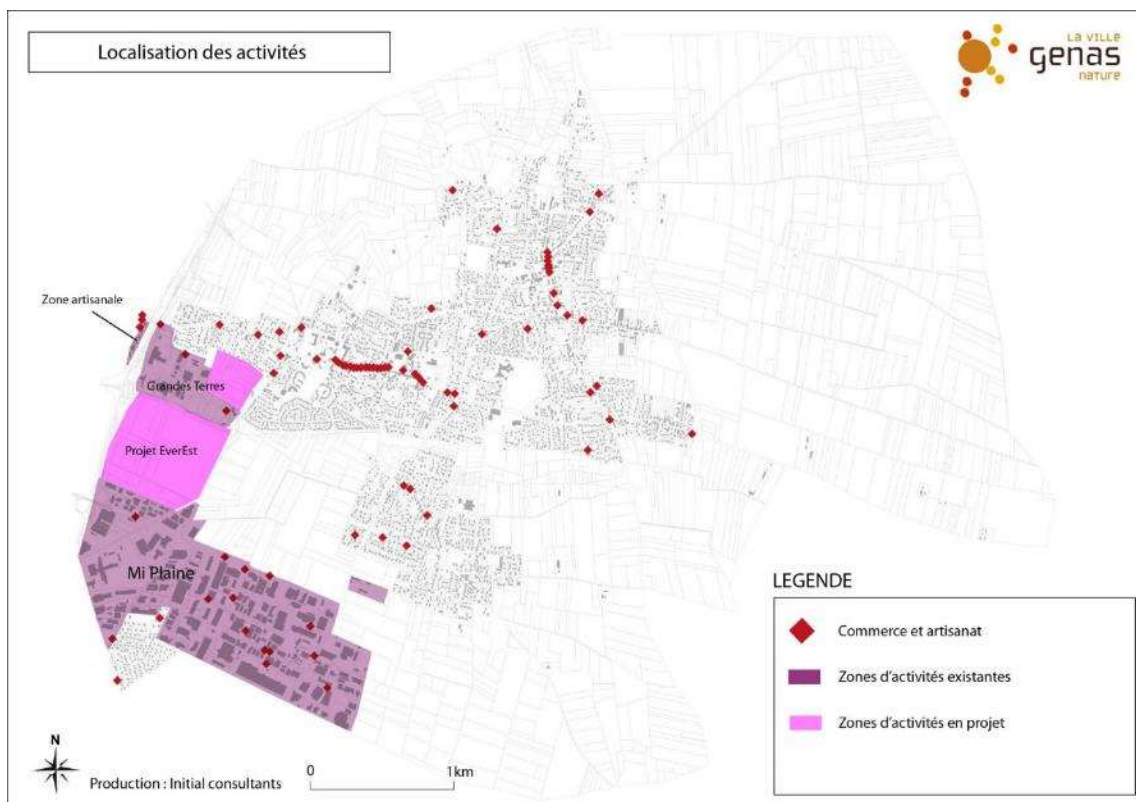
Les deux pôles du Centre-Ville de Genas et du quartier d'Azieu sont principalement composés de commerces et de services de proximité.

Quatre zones d'activités sont situées aux franges Ouest et Sud du territoire :

- Une petite zone artisanale le long de la rocade Est, côté Chassieu ;
- Le secteur des Grandes Terres :
  - o La ZAC des Grandes Terres (Genas Parc Affaires), rassemblant une vingtaine d'entreprises sur 17 hectares ;
  - o Dans son prolongement, le lotissement industriel Salengro, comptant 2 immeubles de bureaux (7000m<sup>2</sup>) ouverts à la location et 2,2 ha de terrain à vendre ou à louer ;
- La zone Mi-Plaine : implantée sur les communes de Genas, Chassieu et Saint-Priest, rassemblant au total 22 000 emplois et 1200 entreprises, dont 350 entreprises sur le territoire genassien sur une surface de 300 hectares. Il s'agit de la 2<sup>e</sup> zone d'activités de France par son importance ;
- La ZAC EverEst Parc (G Sud) : non loin du centre-ville, reliant les Grandes Terre et Mi-Plaine, ce projet émerge depuis 2012. 44 hectares, dont une surface commercialisable de 27 hectares, sont dédiés aux activités industrielles et artisanales, avec un nombre d'emplois estimé à 2000 d'ici 10-15 ans. Les premières entreprises y sont installées depuis la fin de l'année 2015. La commercialisation et les travaux de la seconde tranche continuent.

A cela s'ajoute un projet mixte (habitat et économie) :

- Une galerie commerciale à l'îlot Danton-République.



**Figure 47: Localisation des activités économiques à Genas**

### V.3.2 Les secteurs d'activité

- **Une économie diversifiée**

La commune compte 974 entreprises actives dans le secteur marchand non agricole (INSEE 2013), et 1388 établissements actifs, tous secteurs confondus (y compris le secteur agricole).

La répartition des établissements par secteur d'activité est la suivante :

Secteur d'activité	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce	Administration	TOTAL
Nombre d'établissements	24	121	174	934	135	1 388
% d'établissements	1,7 %	8,7 %	12,5 %	67,3 %	9,7 %	100 %

**Figure 48: Répartition des établissements du territoire par secteur d'activité**

Les établissements du territoire représentent 7 256 emplois salariés et non-salariés, tous secteurs confondus (emplois au lieu de travail).

L'économie locale se partage équitablement entre une économie présente et non présente. En 2013, 52% des emplois de la commune sont dans le secteur des commerces et services suivi du secteur industriel (23% des emplois) et du secteur administration publique, enseignement, santé, action sociale. Entre 2008 et 2013 l'emploi a baissé, passant de 7622 à 7130. Cette baisse a surtout impacté l'industrie (-15%). Le secteur des commerces, transports et services a plutôt résisté (-3%). Le secteur de la construction a lui été dynamique (+8%).

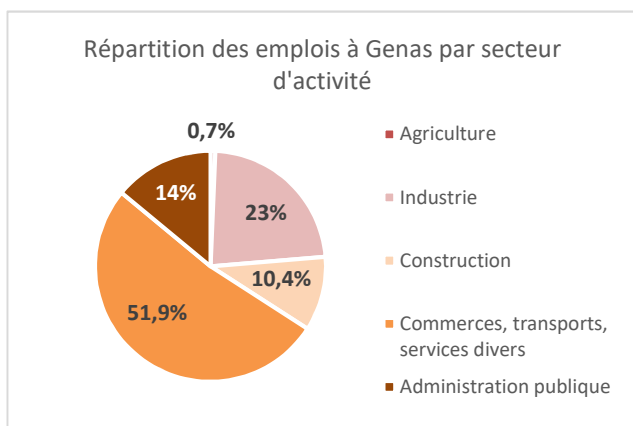


Figure 50: Répartition des emplois à Genas par secteur d'activité en 2013

	Postes salariés	%	Etablissements	%
1 à 9	1203	16,57%	356	25,65%
10 à 19	1189	16,38%	85	6,12%
20 à 49	1537	21,17%	53	3,82%
50 à 99	1391	19,16%	31	2,23%
100 ou plus	1939	26,71%		
	7259	100%	1388	100%

Figure 49: Répartition des entreprises et des salariés selon leur taille en 2013

On dénombre une forte présence (94%) de petites entreprises (moins de 20 salariés) mais 46% des emplois salariés sont dans les entreprises de plus de 50 salariés (2% du nombre d'entreprises).

Le tissu économique de Genas est dynamique, avec environ une centaine de créations d'entreprises par an depuis 2009. Plus de la moitié sont des entreprises individuelles, donc de très petite taille.

Le taux de création d'entreprises sur la ville est inférieur à celui du département du Rhône : le développement économique est plutôt endogène, à l'initiative des entreprises et populations déjà installées.

La création d'entreprises est en majorité portée par les services aux particuliers ou aux entreprises (66%), suivis par le secteur du commerce, transport, hébergement et restauration (21%), la construction (10%) et l'industrie (3%).

**• Un tissu artisanal dynamique**

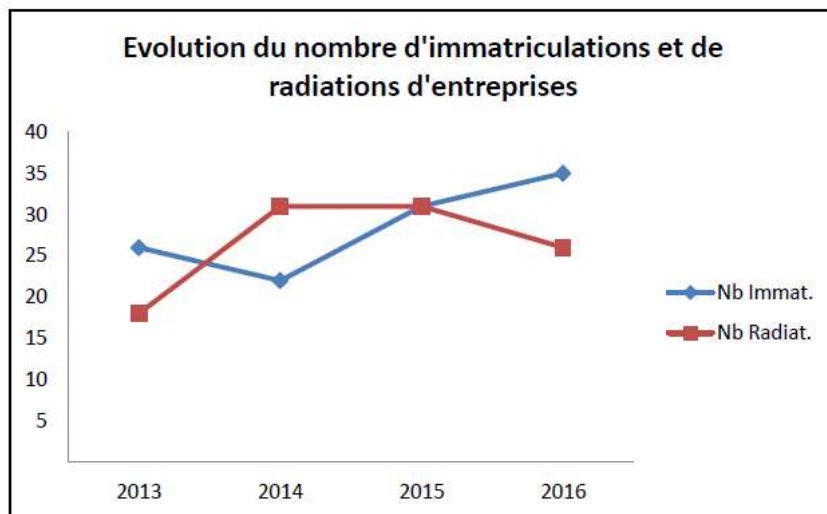
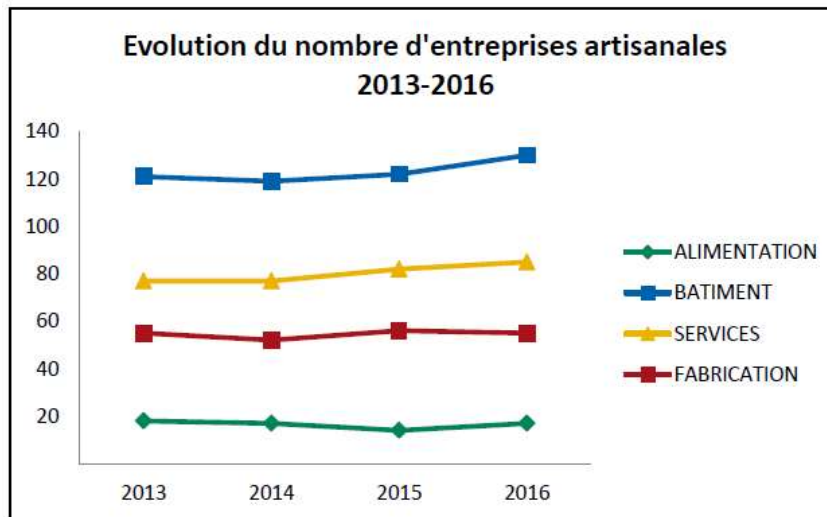
Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat – portrait de territoire au 31/12/2016

Le territoire de GENAS comptabilise 287 entreprises artisanales au 31/12/2016. 29,5 % des entreprises du territoire sont artisanales (champ marchand non agricole). On compte 23 entreprises artisanales / 1000 habitants sur le territoire.

Ce tissu d'activités artisanales est en progression de 5.9% sur la période 2013-2016.

Secteur d'activité	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016	
	Nb d'entreprises	%	Nb d'entreprises	%	Nb d'entreprises	%	Nb d'entreprises	%
ALIMENTATION	18	6,6 %	17	6,4 %	14	5,1 %	17	5,9 %
BATIMENT	121	44,6 %	119	44,9 %	122	44,5 %	130	45,3 %
SERVICES	77	28,4 %	77	29,1 %	82	29,9 %	85	29,6 %
FABRICATION	55	20,3 %	52	19,6 %	56	20,4 %	55	19,2 %
INCONNU	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
TOTAL	271	100 %	265	100 %	274	100 %	287	100 %

Figure 51 : Evolution du nombre d'entreprises artisanales du territoire



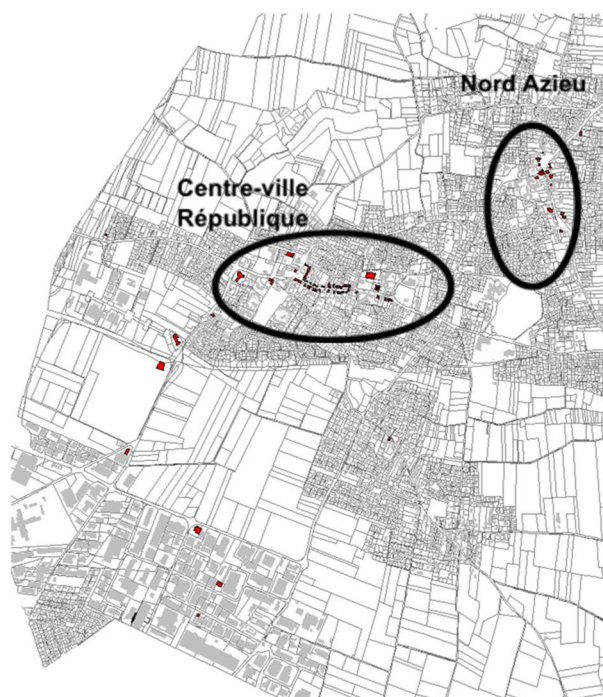
En 2016, on compte 35 nouvelles immatriculations au répertoire des métiers et 26 radiations au répertoire des métiers. Le nombre d'immatriculations a évolué de +12,9 % et le nombre de radiations a évolué de -16,1 % entre 2015 et 2016.

Ainsi, après des années 2014 et 2015 négatives, la tendance est désormais positive.

• **Une offre commerciale et de services bipolaire**

L'environnement commercial et de services de Genas est fortement concurrentiel. En 2012, on recense 139 commerçants implantés majoritairement dans 2 polarités.

**Figure 52: Une offre commerciale et de services bipolarisée**

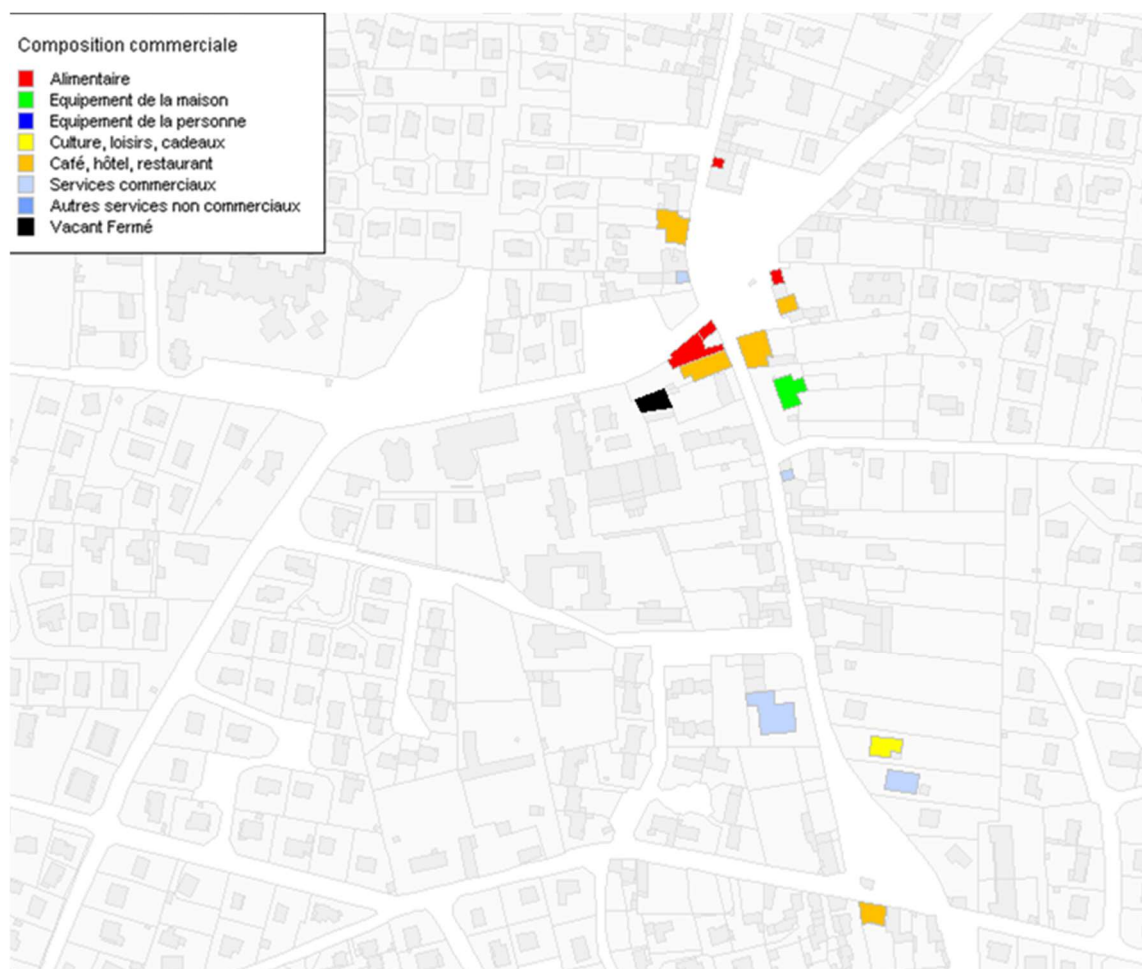


- Le Centre-Ville de Genas : 70% des activités commerciales, de services et artisanales sont concentrées sur la zone Carrefour Market et place de la République. On observe une prédominance des services au dépend des commerces sur la République.



**Figure 53: Offre commerciale dans le centre-ville de Genas (Etude préalable à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité – 2010, AID / Genas Ville Nature)**

- Le pôle Azieu où l'offre est relativement équilibrée et située sur la place d'Azieu et la rue Jean Jaurès.



**Figure 54: Offre commerciale dans le pôle d'Azieu (Etude préalable à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité – 2010, AID / Genas Ville Nature)**

L'évolution du tissu économique de proximité a été soutenue par l'évolution démographique constatée depuis 1968.

La clientèle est essentiellement familiale, aisée et fidèle: 82% du chiffre d'affaire du commerce est liée aux dépenses des genassiens. Les commerces de Genas captent majoritairement les dépenses des ménages en alimentaire malgré un recul de 14 points entre 1991 et 2006.

Les besoins aujourd'hui identifiés pour les clients sont liés principalement à l'équipement de la personne et de la maison. Il s'agit également d'améliorer l'environnement urbain et le déplacement pour rendre les pratiques d'achats plus agréables.

Les locaux commerciaux sont de petites tailles mais avec des loyers élevés. L'association des commerçants est particulièrement dynamique et développe des outils de communication.

Le marché dominical est très fréquenté en centre-ville et comporte une quarantaine de bancs abonnés. Des marchands sont établis depuis plus de 10 ans et cela crée une complémentarité avec les commerçants sédentaires mais une densité en nombre de bancs faible: une volonté a émergé de développer un marché supplémentaire les mercredis.

Concernant les besoins des commerçants, ils concernent de plus grands locaux, la volonté de créer plus animations, de maîtriser le niveau de loyer et d'améliorer l'environnement urbain...

Un programme d'actions ambitieux a été mis en place dans le cadre du dispositif FISAC : 3 périmètres de sauvegarde du commerce ont été définis: Centre-Ville/République, Nord Azieu et Vurey Sud.

Les objectifs identifiés sont:

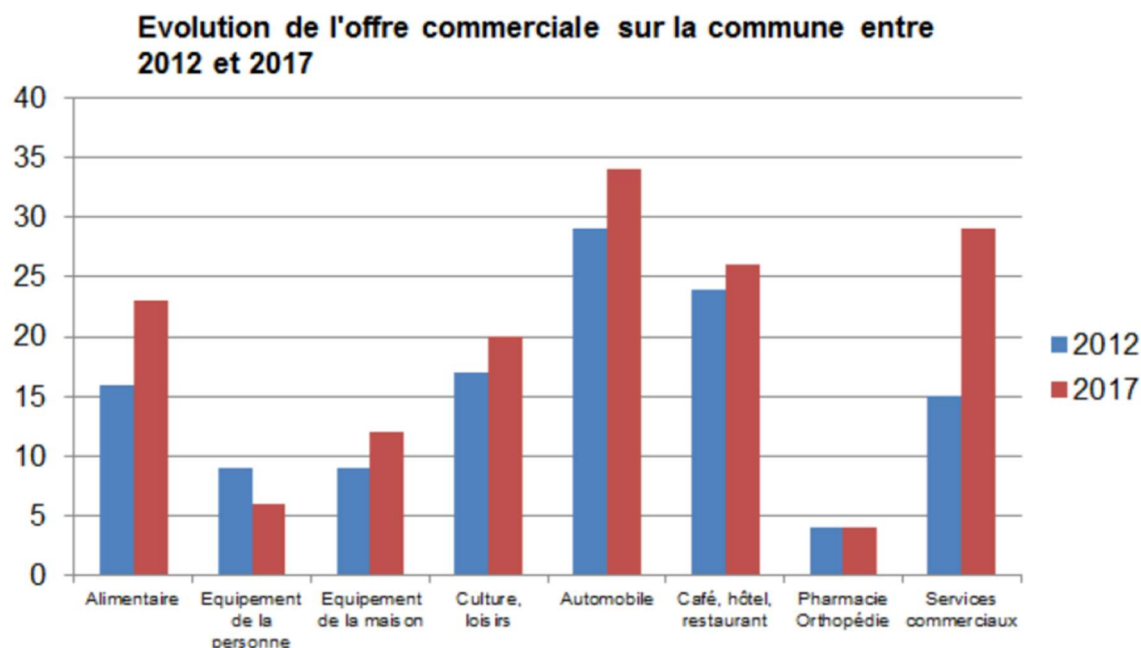
- Accompagner le développement commercial et artisanal en vue de structurer l'offre marchande.
- Préserver et promouvoir l'identité genassienne.

Les actions mises en œuvre sont au nombre de 5: Animations économiques, Animations commerciales, Communication, Stratégie, Aménagements urbains.

Des projets sont également à l'étude dans le centre-ville: Ilot Danton République, pôle Azieu, nouveau pôle commercial Vurey.

Quelques éléments plus récents peuvent être apportés par les résultats de la 10<sup>e</sup> enquête consommateurs réalisée par la CCI en 2018.

Entre 2012 et 2017, l'offre commerciale a augmenté sur Genas, passant de 123 à 154 établissements, notamment portée par l'alimentaire et les services commerciaux. Toutefois la densité commerciale s'inscrit en retrait, à 12 établissements pour 1000 habitants contre 16 au niveau du SEPAL.



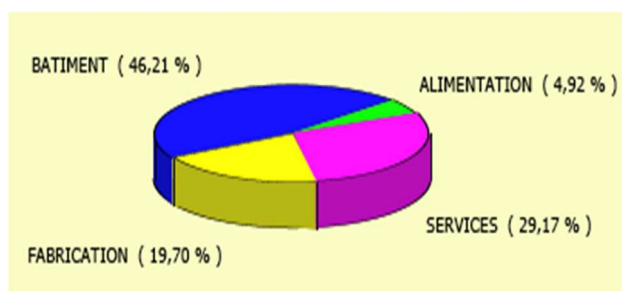
**Figure 55: Evolution de l'offre commerciale sur la commune entre 2012 et 2017**

Le chiffre d'affaire des commerces alimentaires est apporté à 90% par les habitants de la commune, contre 60% pour le non alimentaire, avec un apport extérieur en augmentation pour ce dernier.

**• Un secteur artisanal en hausse constante**

La densité artisanale est de 2.37 entreprises pour 100 habitants diffusé sur toute la ville (hors zones d'activités).

**Figure 56: Répartition des entreprises artisanales en 2012**



### **V.3.3 Un marché de l'emploi globalement dynamique, à favoriser**

---

En 2013, 77% de la population de 15-64 ans est active : la population active progresse depuis 1999. Le taux d'emploi des 15-24 ans est en forte augmentation depuis 1999.

Le taux de chômage se stabilise depuis 1999 (environ 7%) et est légèrement supérieur aux moyennes départementales et nationales. 23% des demandeurs d'emplois ont moins de 25 ans.

Un total de 7286 emplois est présent sur Genas en 2013, contre 5851 actifs résidents. L'indicateur de concentration d'emploi est de 124,4 : le nombre d'emplois proposés est supérieur aux nombres d'actifs habitants sur la commune.

Cet indicateur est en baisse par rapport à 2008 (136,4) : alors que la population (et donc le nombre d'actifs) augmente, le nombre d'emploi sur la commune est en diminution sur la période 2008-2013. Toutefois l'indicateur retrouve des couleurs par rapport à 2012 (121,2), en raison d'un nombre d'emploi qui se redresse. Cette tendance récente devrait s'accroître avec la commercialisation de la zone EverEst.

Au-delà du rapport d'emplois sur la commune et du nombre d'actifs résidents, qui apparaît favorable, dans les faits il y a une adéquation limitée entre cette offre et cette demande : 79% des actifs avec emploi travaillent dans une autre commune ; seuls 1235 actifs résident et travaillent à Genas. Par conséquent ce sont plus de 6000 actifs extérieurs qui viennent travailler sur la commune. Genas constitue un pôle d'emploi majeur, justifiant son statut de polarité relais.

Les données URSSAF 2016 publiées en 2017 apportent des précisions sur la situation actuelle de l'emploi salarié. La commune compte 6670 salariés du secteur privé en 2016.

Après une diminution des effectifs salariés privés de -6,6% entre 2008 et 2012, les effectifs salariés privés ont augmenté de 3,3% de 2012 à 2016, soit + 211 en nombre, sans toutefois retrouver en volume la situation de référence de 2008.

### **V.3.4 Prévisions - perspectives**

---

Dans ce contexte (cf. paragraphe précédent), le développement du parc d'activités économiques EverEst vise à permettre à la commune de retrouver et dépasser cette situation de référence.

Ce deuxième parc technologique à l'Est de l'agglomération conforte l'attractivité des sites économiques de la communauté de communes de l'Est Lyonnais. Il vient répondre aux demandes d'implantation de la part d'activités exogènes et endogènes après la saturation d'autres sites, notamment du parc technologique de Saint Priest, sur le territoire de la Métropole de Lyon.

Le développement d'EverEst engendrera une augmentation de l'emploi sur la commune.

Les données révèlent un dynamisme retrouvé du secteur artisanal.

Concernant le tissu de commerces et services de proximité, les perspectives sont favorables. Elles s'appuient sur la croissance démographique communale (et donc la croissance des besoins en consommation) et sur le renforcement des centralités existantes

(centre-ville de Genas, Azieu) qui bénéficient d'un effet de regroupement positif. La dimension commerciale du projet sur l'îlot Danton-République confirme ces perspectives.

Enjeux :

- La réponse au besoin foncier lié au développement économique constaté et prévu sur le secteur de l'Est Lyonnais et plus particulièrement de Genas ;
- Le renforcement du rôle de pôle d'emploi de Genas, avec la poursuite du développement des zones d'activités au Sud-ouest de la commune (Grandes Terres, Mi-Plaine, et surtout Parc EverEst) ;
- Le maintien de la mixité de fonctions (commerces, services, artisanat) dans le tissu urbain de Genas, source d'emplois et répondant aux besoins des genassiens, avec notamment le confortement des pôles de Genas, Azieu et le projet de petite polarité à Vurey.

## V.4. L'agriculture

Le secteur agricole est dynamique et dispose d'un fort potentiel. Son orientation technico-économique est « Céréales et oléoprotéagineux ».

La plaine agricole est majoritairement constituée de cultures céréalières enserrées par des zones urbanisées : elle est identifiée comme un site stratégique.

La SAU communale est de 1 600 Ha, soit 67% de la surface communale, exploitée majoritairement par les agriculteurs de la commune.

Certains sièges d'exploitation sont enclavés dans le tissu urbain.

D'après le Recensement Général Agricole de 2010, on dénombre 38 exploitations agricoles professionnelles en 2010 dont 23 professionnelles. D'après les données communales 9 exploitations sont en activités aujourd'hui.

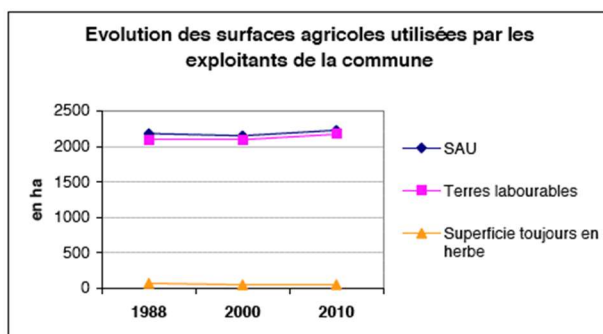
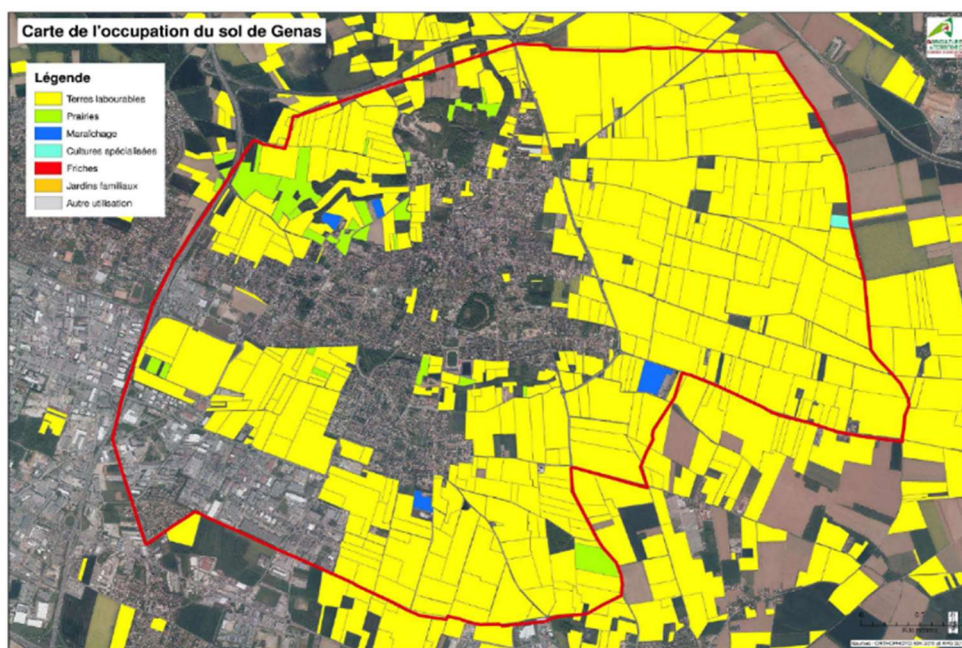


Figure 57: Evolution de la répartition de la SAU



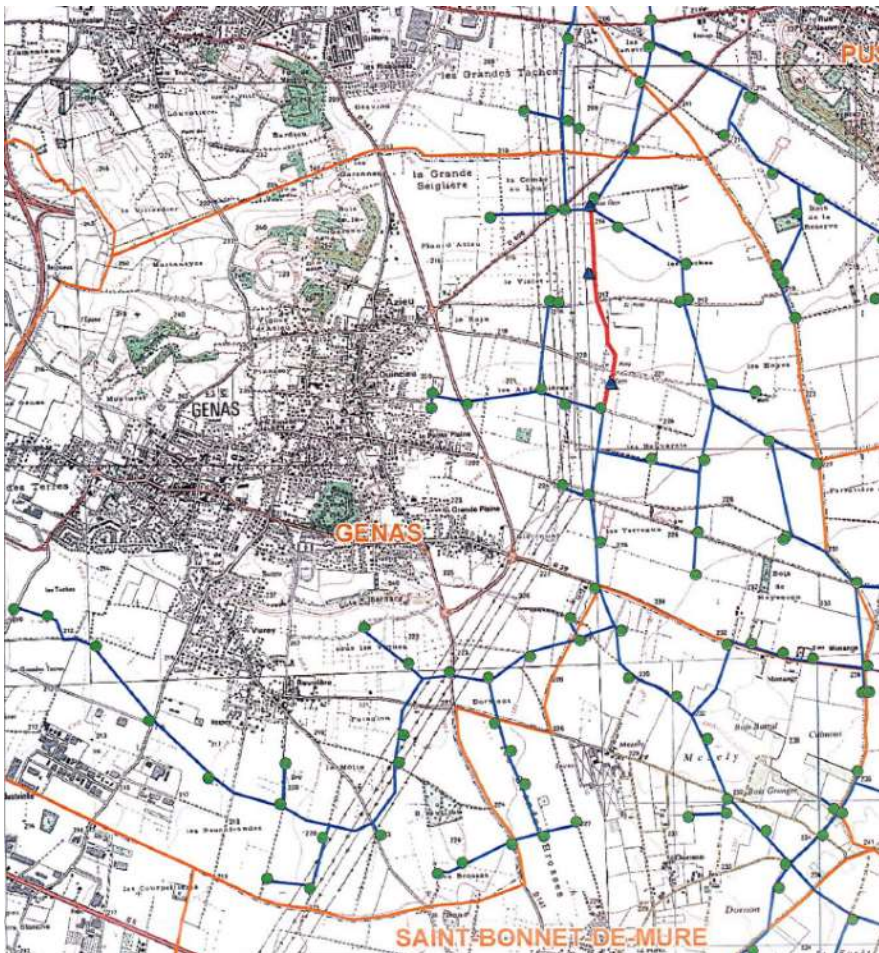
**Figure 58: Ilots culturels sur Genas (source : Chambre d'Agriculture)**

La SAU totale des exploitations ayant leur siège sur la commune s'élève à 2231 ha, et est restée globalement stable depuis 1988. Depuis cette date, on observe une baisse du nombre d'exploitations agricoles en parallèle d'une augmentation des surfaces moyennes exploitées (moyenne de 130 Ha). En cohérence avec le profil du secteur de plaine (grandes cultures), l'essentiel de la SAU est constitué de terres labourables.

Les principaux ensembles agricoles se trouvent sur un large tiers Est du territoire communal, au Sud-Est et au Nord.

Des espaces agricoles résiduels se trouvent aujourd'hui enclavés au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses) ou entre le front bâti à l'Est et la déviation (D147). Le devenir de ces espaces est à interroger, dans le cadre de la densification de l'enveloppe urbaine (par mobilisation de dents creuses) et de son extension limitée, notamment à l'intérieur de la limite d'urbanisation à terme constituée par la déviation (limite définie dans la DTA).

La zone agricole de Genas a fait l'objet d'une mise en place de réseaux pour l'irrigation collectif. L'irrigation collective est gérée par le SMHAR. Les réseaux appartiennent pour le réseau principal au SMHAR ; pour le réseau secondaire (y compris les bornes d'irrigation où les agriculteurs viennent se brancher) à l'ASA de l'Est Lyonnais. La présence d'un réseau d'irrigation collectif permet le développement de la culture céréalière. En effet, plus de la moitié de la SAU est irriguée.



**Légende**

- Ouvrages généraux SMHAR
- Réseau de desserte ASA EL
- Borne d'irrigation ASA
- Limite communale

0 700 m



Syndicat  
Mixte  
d'Hydraulique  
Agricole  
du Rhône

Adresse : 234, rue Général de Gaulle - BP 53 - 69530 BRIGNAIS  
Tél : 04 72 31 59 90 / Fax : 04 78 05 22 62 / smhar@smhar.fr

**Figure 59 : Réseau d'irrigation (source : PAC Etat)**

Un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP) a été mis en place sur le secteur « Plaine de l'Est Lyonnais », incluant la commune de Genas. Ce périmètre institue une protection forte : à l'intérieur aucune zone urbaine ou à urbaniser ne peut être définie. Il constitue une traduction de la limite d'extension d'urbanisation définie dans la DTA sur le frange Est de l'urbanisation de Genas, ainsi que des coupures vertes délimitées à préserver dans le SCOT (à l'Est de la RD147, à l'Est de la zone industrielle Mi-Plaine (coupure entre Saint-Priest et Saint-Bonnet de Mure), et entre Genas et Meyzieu).

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS  
SECTEUR PLAINE DE L'EST LYONNAIS - GENAS



Figure 60: Localisation du PENAP

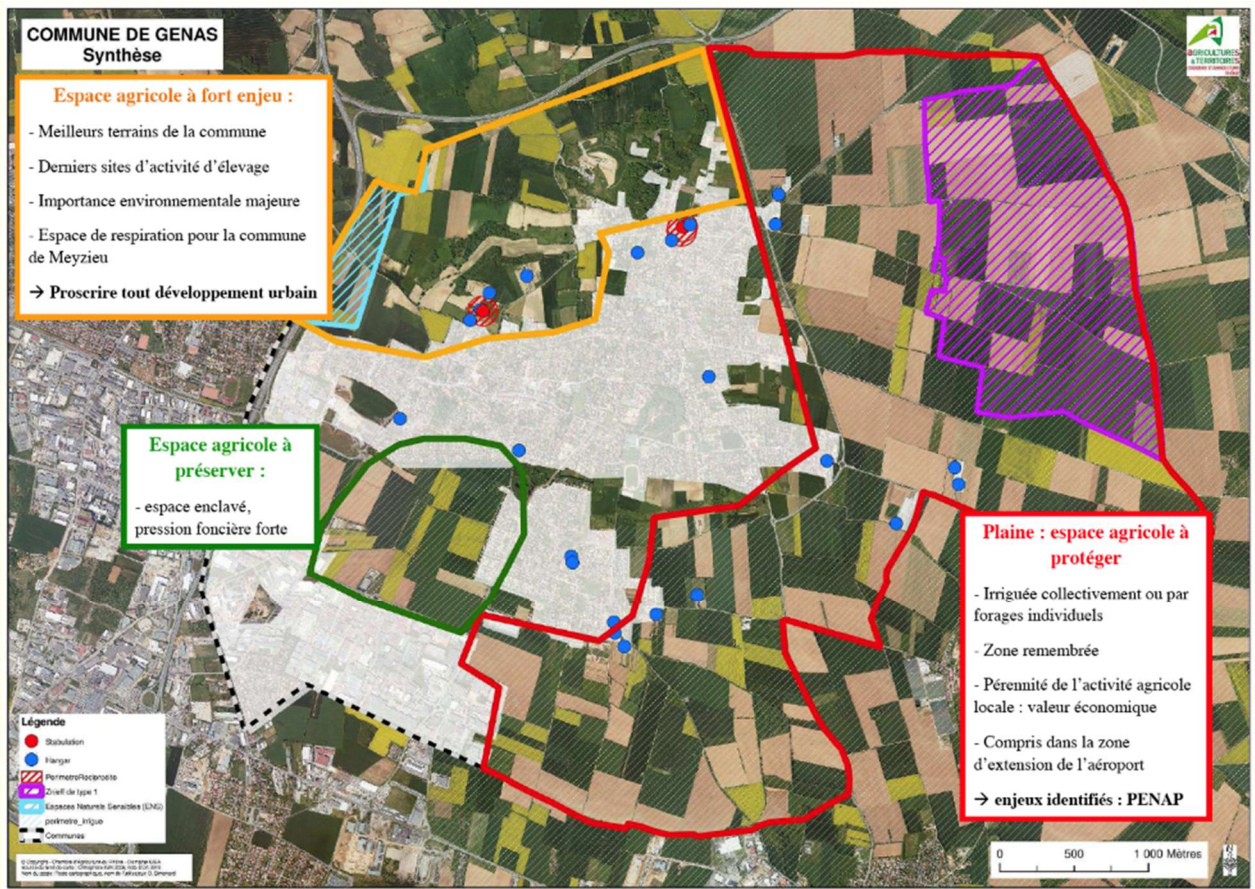


Figure 61: Carte des enjeux agricoles (source : Chambre d'Agriculture)

Le territoire de Genas conserve une vocation agricole forte, liée à la richesse agronomique de la plaine de l'est lyonnais.

Enjeux :

- Une modération de la consommation de surfaces agricoles par l'urbanisation ;
- Le maintien des grands ensembles agricoles, à travers la protection des espaces agricoles au Nord, à l'Est et au Sud (PENAP) ;
- La prise en compte des sites agricoles, de leur possibilité de développement et de leur évolution potentielle.

## V.5. Les activités forestières

---

Les activités forestières sont absentes du territoire de Genas. Cela s'explique par le contexte géographique de la commune (plaine de l'Est Lyonnais) et par le caractère limité des boisements, dont la vocation est paysagère ou liée à des activités de loisirs (exemple du site de Mathan).

Il n'y a donc pas de besoins répertoriés en matière de développement forestier.

## V.6. L'activité touristique

---

Le secteur touristique est très peu développé sur la commune de Genas.

Elle ne compte pas de monuments historiques mais dispose toutefois d'un patrimoine bâti historique et culturel ayant une valeur patrimoine, ainsi qu'une cinquantaine d'entités archéologiques recensées.

L'offre en hébergement touristique y est significative comme dans la plupart des communes de l'Est lyonnais. Il s'agit en grande majorité d'une offre marchande, en hôtellerie et en chambres d'hôtes de 187 chambres au total. Les résidences secondaires (52 environ) ne sont pas très nombreuses sur la commune.

## V.7. Les orientations des documents cadres

---

La charte de la CCEL a identifié Genas comme polarité à renforcer.

Le SCOT définit également des orientations:

- Rechercher un niveau de qualité environnementale, paysagère et de services.
- Rendre complémentaires ces zones métropolitaines avec les autres espaces de développement économique.
- Promouvoir une politique d'accueil.
- Mettre en place des politiques de coopération entre les collectivités.

Le SCOT préconise sur les espaces d'activités de développer une plus forte densité des programmes, de renforcer l'intégration environnementale et d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

Le Schéma de Développement Commercial du Rhône préconise de renforcer la centralité commerciale de Genas dans le cadre d'une recomposition urbaine de son centre-ville.

Il existe deux documents stratégiques pour le développement économique : le Contrat Territorial Emploi Formation et le Schéma de Développement Touristique.