

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



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

SOMMAIRE

1. LES PREALABLES

I.	LE CADRE D'ELABORATION DU PADD.....	5
1°	Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?	5
2°	Les étapes suivies pour élaborer le PADD	6
3°	La structure choisie pour présenter le PADD.....	8
4°	Le rappel des grandes caractéristiques du territoire communal.....	9
II.	LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE.....	11
III.	LES PRINCIPES RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	14
IV.	LES OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	16
V.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	28

I. LES PREALABLES

I. LE CADRE D'ELABORATION DU PADD

1° Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) du Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) définit, selon les articles L. 151-5 du Code de l'urbanisme, « Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Ces orientations respectent les principes mondiaux du « **développement durable** » dans le domaine de l'urbanisme.

« Le développement durable signifie la satisfaction des besoins élémentaires de tous, et pour chacun, la possibilité d'accéder à une vie meilleure. Il répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité pour les générations futures de satisfaire les leurs ».

Ces orientations et objectifs sont définies dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme.

L'article L.101-1 énonce :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

L'article L.101-2 énonce :

« 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.

2° Les étapes suivies pour élaborer le PADD

Le PADD a été alimenté par une longue réflexion partagée par les élus, les Personnes Publiques Associées et les habitants de la commune.

Un travail de terrain, de nombreux entretiens et des réunions de travail ont permis de réaliser le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement, premier document composant le PLU.

Le diagnostic territorial et thématique a mis en exergue les premières pistes des réflexions nécessaires à la réalisation du PADD.

Diverses réunions ont permis d'échanger sur la définition des orientations et des prescriptions du PADD avec le Comité de Pilotage et avec les groupes de travail.

Des ateliers thématiques avec des élus et techniciens se sont organisés autour de multiples thèmes croisés :

- Atelier « Démographie – Habitat ».
- Atelier « Territoire – Déplacements ».
- Atelier « Économie - Equipements, ».
- Atelier « Environnement ».

Ces ateliers thématiques se sont déroulés sur plusieurs journées. Ils ont permis de mettre en évidence les enjeux relatifs aux thèmes des ateliers et de faire émerger les grands axes de la stratégie de la commune en matière de développement à traduire dans le projet politique de la commune (PADD).

Chaque atelier s'est déroulé en trois temps :

- Synthèse du diagnostic avec les atouts et les contraintes,
- Débat autour des pistes de réflexion,
- Synthèse des enjeux menant aux orientations et prescriptions.

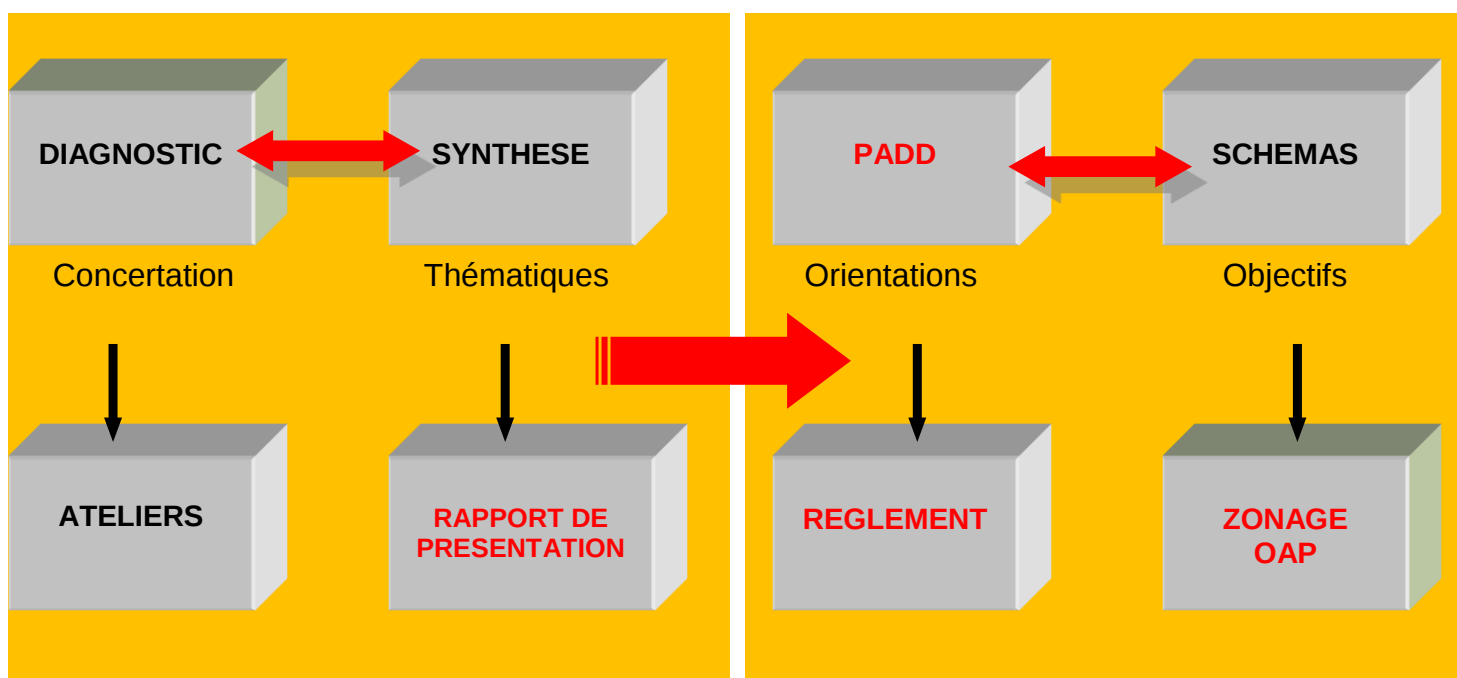
Une réunion avec les élus a permis de restituer la synthèse des ateliers thématiques. Les élus ont pu exprimer leur point de vue sur les différentes orientations et prescriptions en apportant leur vision pour la construction du projet stratégique politique.

Une réunion publique a été organisée afin de présenter le diagnostic et les premières orientations et prescriptions dégagés. Ces éléments ont été présentés aux Personnes Publiques Associées.

Ce travail collectif est à la base du PADD. Les différents enjeux identifiés tout au long de cette procédure sont transcrits à terme en projet de développement, dans une volonté politique d'aménagement concertée du territoire communal lié à son développement et dans un souci permanent de bonne gestion de l'espace.

Le Diagnostic territorial se poursuit dans son enrichissement en données techniques. Il se transforme à la fin de l'élaboration du PLU en document appelé « Rapport de présentation » qui croise le diagnostic et le PADD et crée un lien entre un état des lieux et un projet.

Le PADD et ses schémas seront les documents principaux qui servent à l'élaboration du reste des documents du PLU comme le Rapport de présentation, le Règlement, le Zonage, les OAP et les Annexes.



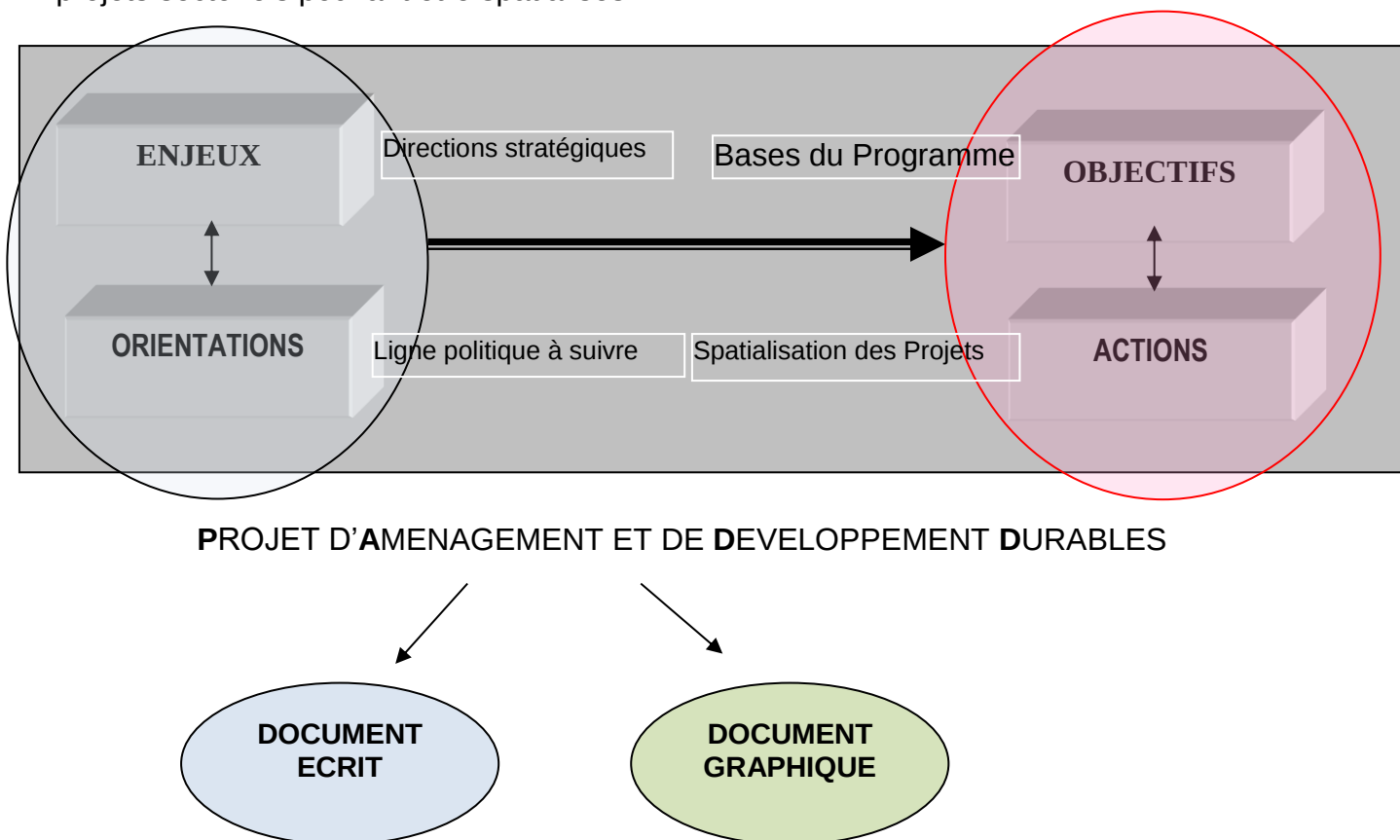
Les différentes étapes et documents du PLU

3° La structure choisie pour présenter le PADD

La loi précise que le PADD est un document simple, court et non technique qui présente le projet communal.

Il ne doit comporter que quelques pages seulement et être accessible à tous les citoyens. Il permet d'établir un débat clair en Conseil Municipal.

Le PADD est un document construit sur la base d'un diagnostic thématique territorial balayant tous les aspects de l'urbanisme et de l'environnement, laissant en conclusion des **enjeux** croisant et hiérarchisant les thèmes définis d'une manière participative et donnant la ligne politique à suivre. Il ouvre sur des **orientations** d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus de la commune offrant les directions stratégiques par thèmes et sous-thèmes, et enfin exprimant un ensemble d'**objectifs** à atteindre dans le temps autour d'éléments de base de programme, en cohérence et en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux et schématisés autour de diverses **actions** inspirant des projets sectoriels pouvant être spatialisés :



Le document écrit est présenté de manière synthétique et pédagogique afin d'appréhender les différents points du projet stratégique. Il se structure en 4 chapitres qui déroulent le fil conducteur du projet, dont les 2 premiers chapitres exposent les préalables et les 2 derniers le projet. Il est développé dans un nombre de pages limité et accessible à tous pour sa lecture.

Les documents graphiques en fin du présent document s'organisent autour d'une carte schématique qui s'appuie sur l'enjeu majeur. Des cartes thématiques d'actions sont ainsi établies. La superposition de ces cartes permet de dessiner la carte de synthèse du PADD placée en fin de document.

Cette carte symbolise dans l'espace communal des actions indicatives regroupées autour de familles d'actions. Elles exposent graphiquement les intentions de projets devenant ainsi la carte de synthèse du PADD qui vient compléter le texte écrit du PADD autour des Enjeux, Orientations et Objectifs et schématisant les Actions.

4° Le rappel des grandes caractéristiques du territoire communal

Le diagnostic territorial présente plusieurs thématiques distinctes.

La commune de Genas se situe en Région Rhône-Alpes, dans le département du Rhône et appartient à la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) se caractérisant par une **situation stratégique** à l'interface entre le territoire de la Métropole de Lyon et le Département de l'Isère. Genas fait également partie du périmètre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2017-2030.

Le territoire de Genas est traversé par deux corridors écologiques majeurs. La **trame verte** ceinturant l'enveloppe urbaine, structure le territoire et préserve le caractère paysager de la commune.

L'urbanisation de Genas s'est organisée à partir de la topographie et des axes historiques de circulation structurant ainsi le territoire communal et présentant une **variété de paysages importante**. Genas présente une mosaïque de paysages avec des infrastructures routières « marquantes » (déviation et Rocade), une proximité ville/campagne aux franges de la ville, un patrimoine bâti ancien encore visible, des vues dégagées sur les espaces agricoles mais également sur Lyon et l'importance de la présence du végétal au sein de la tâche urbaine avec de nombreux parcs urbains : Genas, « Ville-Nature ».

La **population** de Genas connaît une forte croissance entre 1968 et 1990 et compte 12 382 habitants en 2014 (population municipale, d'après l'INSEE). La pression démographique est de plus en plus importante, notamment vis-à-vis de sa proximité avec le pôle d'emploi de Lyon.

La population de Genas met en avant une forte proportion de la tranche d'âge des – de 20 ans (env.28%) et de celle des + de 60 ans (env.19%), et une part importante de personnes sans activité professionnelle et de retraités (1/3 de la population). En 2010, 6% de la population a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

Concernant les **logements**, on note un dynamisme en termes de constructions puisque le nombre de logements a plus que doublé entre 1982 et 1999. Le parc de logements présente à 96% des résidences principales et 77% sont des maisons. Le parcours résidentiel est difficile au sein de la commune.

Toutefois, la commune a opté ces dernières années (2005-2014) pour une diversification des typologies bâties (55% de logements construits et commencés sont des logements collectifs et 22% de type « individuel groupés »), pour une augmentation de 3 points de la part de logements collectifs et de 4 points la part de locataires (entre 2008 et 2013). L'urbanisation de Genas met en avant une progression importante de la tâche urbaine entre 1990 et 2010 (+60ha dont 68% à vocation d'habitat).

Genas se positionne comme une commune à **très fort potentiel agricole** intégrant les périmètres de PENAP. La commune est également un pôle d'emploi majeur qui compte trois

zones d'activités dynamiques. L'offre commerciale concentrée sur 2 polarités est en bonne santé. L'artisanat est quant à lui éclaté sur tout le territoire communal.

En ce qui concerne les **déplacements**, la ville est traversée par des voies structurantes et s'inscrit au sein d'un réseau de transports inter-régional et international en devenir, notamment avec la présence à proximité de l'aéroport.

Les modes doux sont relativement bien représentés sur la ville avec des itinéraires sur la ville qui ont été aménagés à l'exception de la traversée du centre-ville. Des cheminements piétons ont été réalisés principalement sur des trottoirs. Des aménagements pour vélos (parkings vélos, pistes,...) permettent une circulation alternative entre les quartiers.

II. LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE

Les thématiques issues du diagnostic de la commune de Genas ont permis d'ouvrir un éventail de 5 cadres d'enjeux :

- Le premier enjeu lié au **territoire** s'appuie sur l'armature urbaine et son organisation.
- Le deuxième enjeu lié au **social** s'appuie sur la démographie et sa croissance, et sur l'habitat et la demande.
- Le troisième enjeu lié à l'**économique** s'appuie sur les activités et leur développement, et sur les équipements et les besoins.
- Le quatrième enjeu lié à l'**environnement** s'appuie sur les milieux naturels et leur préservation.
- Le cinquième enjeu lié aux **déplacements** s'appuie sur les déplacements et leur fonctionnement.

Ces enjeux concilient la nature avec l'Homme, soit l'environnement et le social. Ils donnent la possibilité à l'Homme de vivre en travaillant à côté de son lieu de résidence en lui offrant les services pour le divertir, et donnant de ce fait une place à l'économie et à l'emploi local. C'est ainsi que l'environnement, le social et l'économie deviennent étroitement liés et complémentaires et non concurrentiels, et peuvent garantir à l'habitant actuel et futur un cadre de vie agréable où il fait bon vivre.

Ces 3 piliers des enjeux complémentaires forment le **Développement Durable** qui permet de préparer l'avenir des enfants de demain tout en leur conservant les richesses naturelles de leur terre, héritage des ancêtres.

Le PLU peut ainsi s'appuyer sur cette base fondamentale pour avoir une maîtrise élargie du territoire et une maîtrise de l'urbanisation, deux enjeux complémentaires (territoire, déplacements) et transversaux aux 3 enjeux piliers (social, environnement, économie).

Il permet d'avoir une vision de « **développement** » d'un territoire dans un temps lointain et en même temps une vision d'« **aménagement** » d'une commune dans un temps proche.

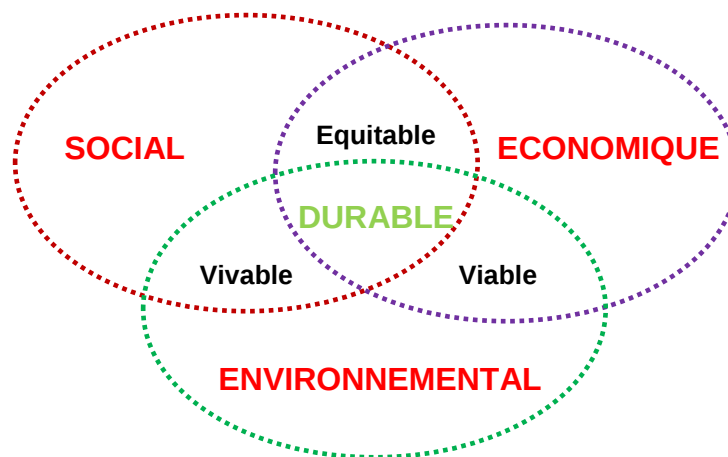
Ainsi l'action à **court terme** ne peut se déconnecter d'une vision stratégique à **long terme**. Ce que l'on pourra faire dans le présent n'obérera pas le futur et respectera le passé.

« Une notion-clé : le développement durable »

Le développement durable est une notion déjà ancienne et de portée universelle ...

- **Un mode de développement :**
 - "qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".
- **Un engagement à promouvoir des modes de développement respectueux :**
 - de l'environnement, de la solidarité sociale et de l'épanouissement culturel.
- **Une nécessité et une chance à saisir :**
 - plus qu'un choix, le développement durable est un impératif ...
 - pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, et environnementales.

- ⇒ **Une notion reprise par la loi SRU et la loi ALUR.**
- ⇒ **Le respect du code de l'environnement et l'esprit du Grenelle 2.**
- ⇒ **Par l'obligation imposée au Plan Local d'urbanisme (PLU), d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**



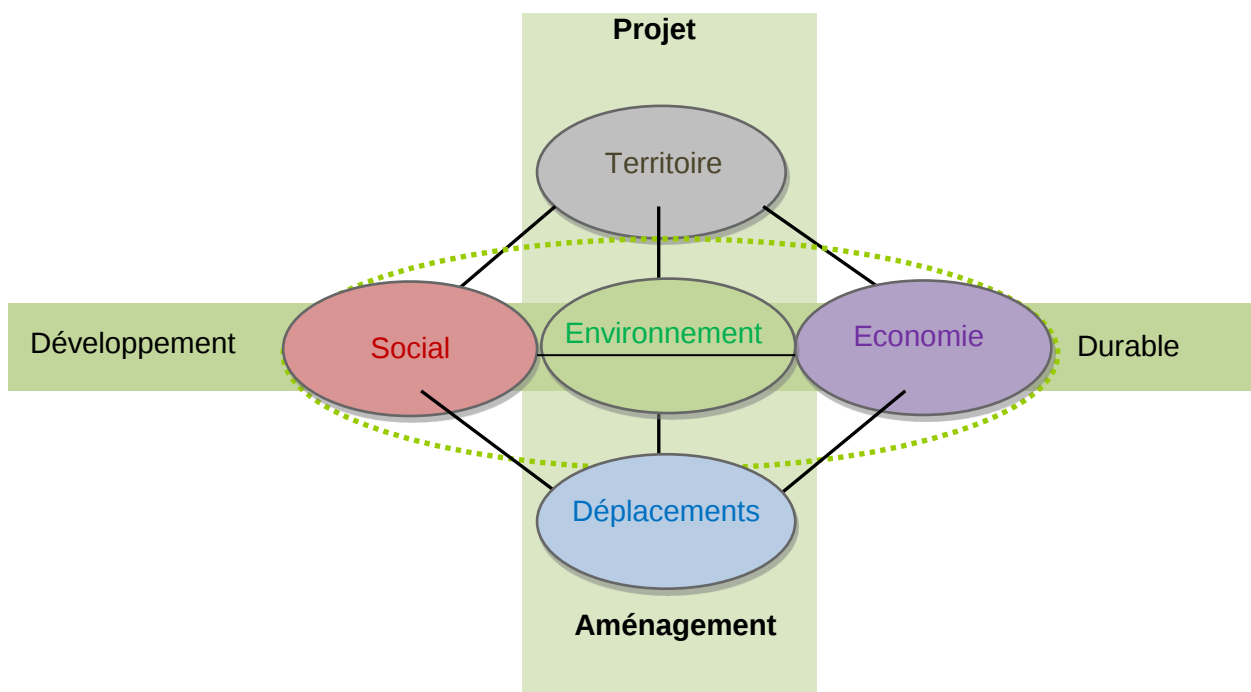
II. LE PROJET

III. LES PRINCIPES RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les 5 enjeux majeurs construits d'une manière concertée et participative dégagent en synthèse 5 mots clés :

Le territoire. Le social. L'économie. L'environnement. Les déplacements.

Cette logique de projet d'aménagement se résume donc autour de ces quelques mots clés synergiques organisés de la manière suivante et fondés sur la notion incontournable du Développement Durable :



La structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

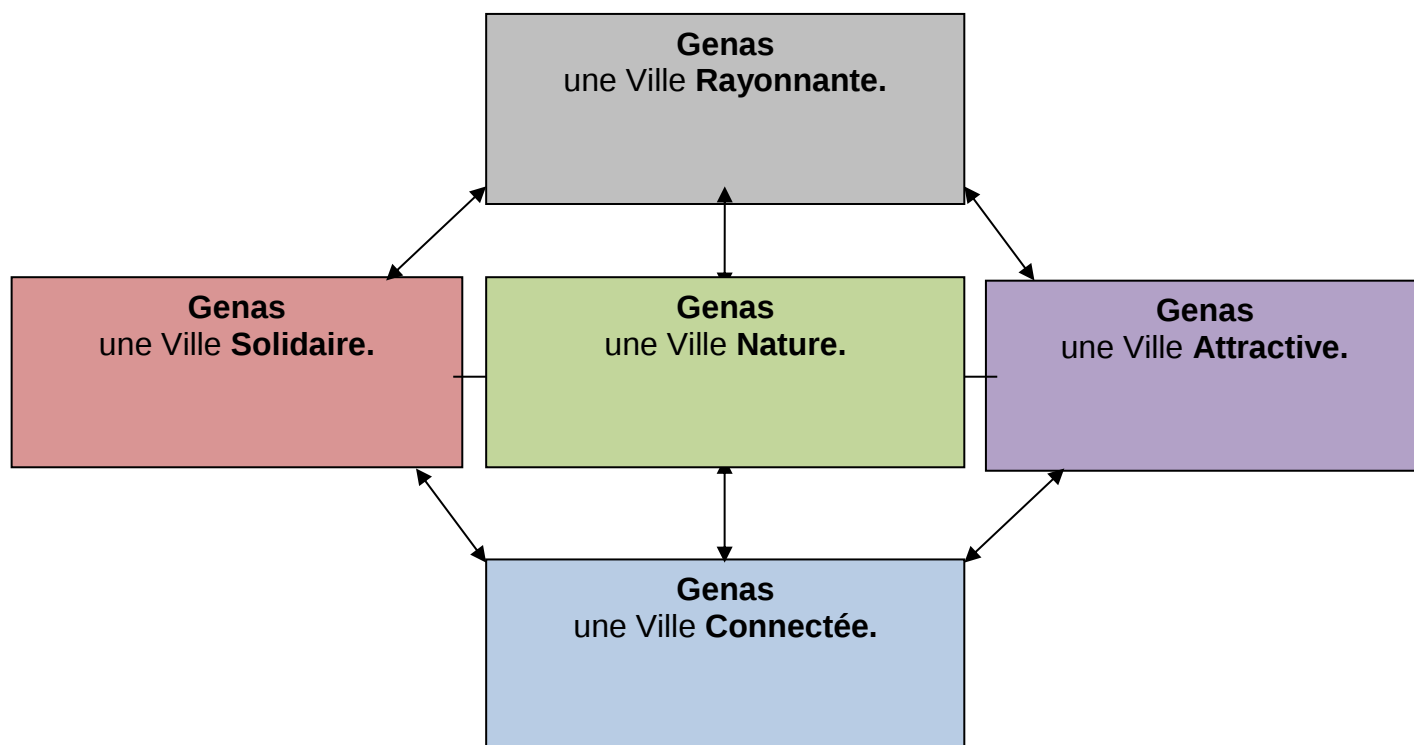
Le point de départ du projet s'appuie sur la notion de territoire et sa place dans une échelle macro territoriale en lien avec la Métropole et les communes limitrophes.

Le cœur du projet se base sur le triptyque du Développement Durable, soit la relation entre le social et l'économique tout en plaçant au centre l'aspect environnemental.

La résultante du projet étant la gestion de l'espace communal et son fonctionnement interne afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Ainsi ces 5 enjeux ont permis de dégager 5 principes d'orientations générales fondés sur 5 mots clés :

Rayonnante, Solidaire, Nature, Attractive, Connectée.



- ***Il s'agit donc de structurer le territoire communal pour répondre à ces cinq principes et obtenir un développement urbain cohérent pour les années à venir.***

IV. LES OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

LES PRINCIPES RETENUS

1. Genas
une ville rayonnante.



A/Assurer le lien avec les couronnes périphériques du territoire intercommunal.

B/Renforcer la position de Genas en tant que pôle relais au sein de la CCEL.

C/Organiser et mettre en scène les vitrines du territoire communal.

D/Maintenir et valoriser les couronnes vertes.

2. Genas
une ville nature.



A/Intégrer les continuités écologiques d'Agglomération.

B/Renforcer la trame verte interne autour d'une ceinture verte et du réseau des parcs urbains.

C/Valoriser les espaces naturels au Nord et au Sud de la commune.

D/Préserver les espaces agricoles urbains et périphériques à l'Est et au Nord.

3. Genas
une ville solidaire.



A/ Opter pour un développement urbain maîtrisé en conservant l'identité Genassienne.

B/ Densifier les centralités et valoriser les dents creuses.

C/Développer de nouvelles formes d'habiter pour répondre aux attentes de l'ensemble de la population.

D/Assurer la mixité sociale et la programmation de logements sociaux.

4. Genas
une ville attractive.



A/ Préserver et conforter la diversité de l'offre en commerces et services de proximité sur l'ensemble du territoire de la Commune.

B/Requalifier et achever les zones d'activités existantes.

C/Définir une stratégie d'accueil économique des artisans.

D/Renforcer les polarités d'équipements publics.

5. Genas
une ville connectée.



A/Hiérarchiser le maillage viaire et prendre les dispositions nécessaires à l'amélioration du réseau.

B/Mettre en cohérence l'urbanisation et la présence des transports en commun.

C/Organiser et renforcer le stationnement.

D/Renforcer la trame des modes doux.

Les moyens mis en œuvre et prescriptions particulières par principe et par objectif :

Le principe 1 : Genas une ville rayonnante.

L'objectif A :

Assurer le lien avec les couronnes périphériques du territoire communal.



Les moyens mis en œuvre :

- Traiter et valoriser les entrées de ville.
- Atténuer les coupures urbaines périphériques telles que les infrastructures.
- Conforter la position d'interface entre le projet Est Lyonnais et le développement de l'aéroport.

L'objectif B :

Renforcer la position de Genas en tant que pôle-relais au sein de la CCEL et de l'agglomération lyonnaise.



Les moyens mis en œuvre :

- Conforter la position de pôle-relais par l'implantation d'équipements structurants majeurs.
- Se doter d'une vision d'aménagement sur l'ensemble du bassin de vie de la CCEL.
- Maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine par des opérations de densification et de renouvellement des 3 centres bourgs.
- Améliorer le réseau numérique lié à l'échelle macro-territoriale.

L'objectif C :

Organiser et mettre en scène les vitrines du territoire communal.



Les moyens mis en œuvre :

- Conforter la polarité économique et traiter la façade Sud/Ouest de la commune le long de la rocade.
- Préserver la ceinture agricole Est de la commune.

L'objectif D :

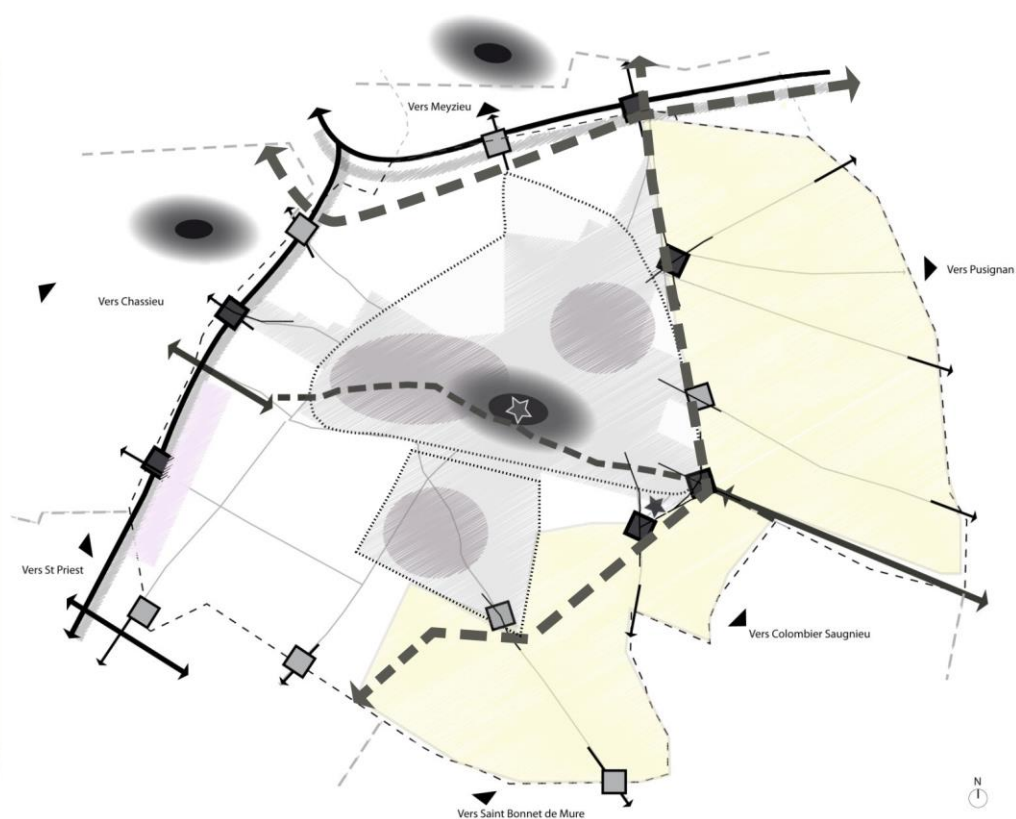
Maintenir et mettre en valeur la couronne verte.



Les moyens mis en œuvre :

- Respecter la limite d'urbanisation des documents supra-communaux.
- Respecter la continuité biologique identifiée dans les documents supra-communaux, en tant que coupure naturelle de corridor écologique.

Le principe 1 : Genas une ville rayonnante.



Le principe 2 : Genas une ville nature.**L'objectif A :**

Intégrer les continuités écologiques d'Agglomération.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Sauvegarder les corridors écologiques au Nord et à l'Est.
- Valoriser les espaces naturels situés aux pourtours de la tâche urbaine, en prenant en compte leur intérêt paysager et leur configuration d'entrée de ville.
- Préserver les éléments de richesses écologiques recensées sur la commune.

L'objectif C :

Valoriser les espaces naturels au Nord et au Sud de la commune.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Permettre le développement de l'activité agricole au Nord, à l'Est et au Sud-est de la commune, garante du maintien d'espaces naturels et d'un paysage de qualité.
- Prévoir une croissance limitée de l'enveloppe urbaine de la commune en préservant les espaces naturels.
- Renforcer les 2 polarités vertes (butte du château d'eau, les Combes).

L'objectif B :

Renforcer la trame verte interne autour d'une ceinture verte et du réseau des parcs urbains.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Préserver une ceinture verte, s'étirant du Nord à l'Ouest, en passant le long de la déviation, la Côte Bernard, le parc du Château de Veynes et en frange Sud du bourg de Genas
- Créer des conditions favorables au développement de la biodiversité urbaine (Bâti et éclairage adaptés, végétalisation,...).
- Identifier et préserver la composante paysagère présente au cœur du tissu urbanisé (espaces jardinés ou naturels interstitiels, espaces publics, parcs urbains, arbres de qualité...).

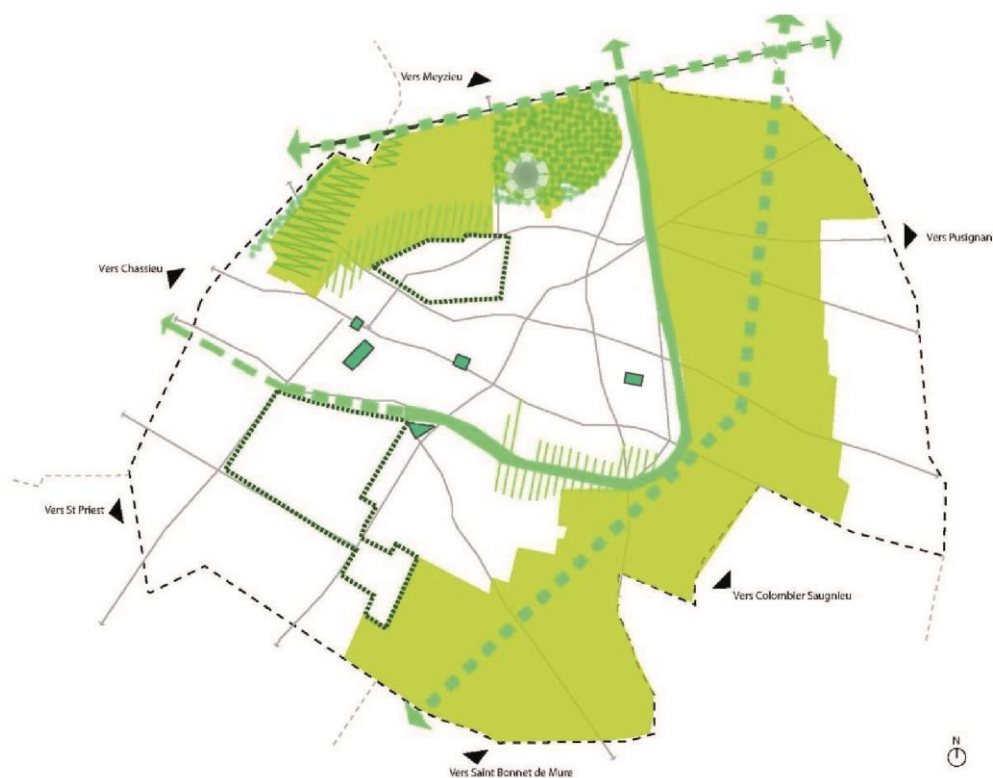
L'objectif D :

Préserver les espaces agricoles urbains et périphériques à l'Est et au Nord.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Maintenir l'agriculture urbaine.
- Valoriser les PENAP au Nord et à l'Est.
- Garantir une continuité du zonage agricole pour faciliter les accès aux agriculteurs.
- Préserver la ressource en eau (périmètres de captage)

Le principe 2 : Genas une ville nature.



Le principe 3 : Genas une ville solidaire.**L'objectif A :**

Opter pour un développement urbain maîtrisé en conservant l'identité Genassienne.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Renouveler les couronnes urbaines et qualifier le quartier de Ratabizet.
- Organiser l'urbanisation future en priorité sur les zones AU du PLU actuel en limitant les extensions urbaines.
- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti plutôt que la démolition.

L'objectif C :

Développer de nouvelles formes d'habiter pour répondre aux attentes de l'ensemble de la population.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels.
- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces : encourager la réalisation de formes de logements "intermédiaires".
- Favoriser de nouveaux modes d'habiter plus économes en énergie et les réseaux d'énergie
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale.

L'objectif B :

Densifier les centralités et valoriser les dents creuses.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Renforcer le rôle de Genas-centre bourg.
- Densifier les centralités en organisant le renouvellement urbain sur les dents creuses.
- Promouvoir ces centralités en favorisant leur mixité fonctionnelle.

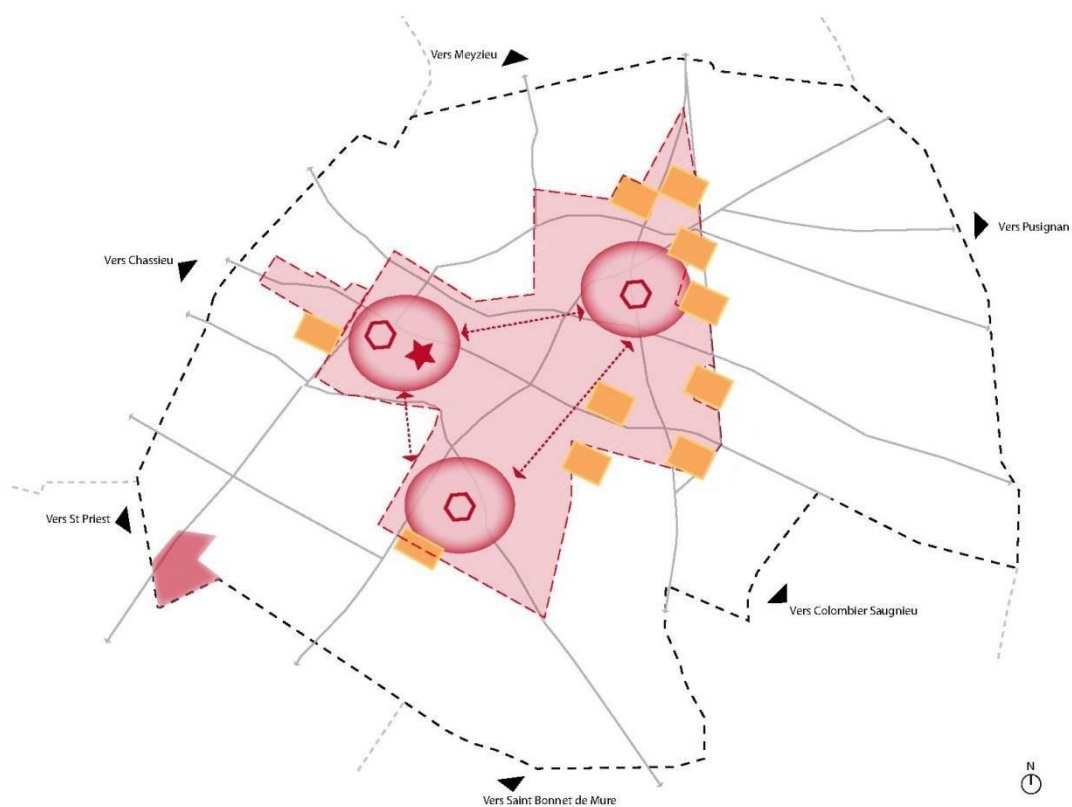
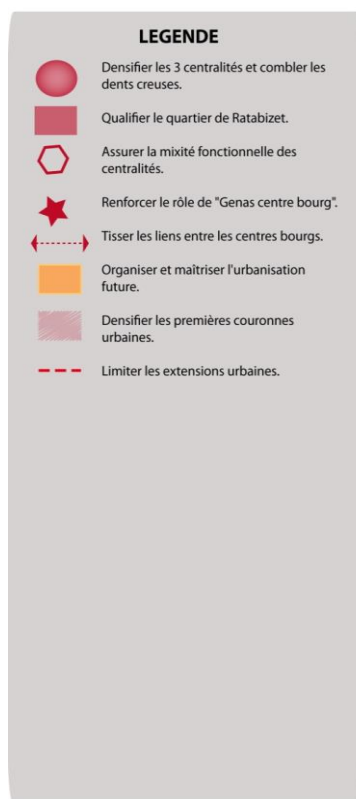
L'objectif D :

Assurer la mixité sociale et la programmation de logements sociaux.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Favoriser la mixité sociale en respectant une part de 30% de logements sociaux dans les opérations nouvelles voire davantage sur des secteurs ciblés.
- Poursuivre et conforter les espaces publics de proximité pour une plus grande cohésion sociale.

Le principe 3 : Genas une ville solidaire.



Le principe 4 : Genas une ville attractive.**L'objectif A :**

Préserver et conforter la diversité de l'offre en commerces et services de proximité sur l'ensemble du territoire de la Commune.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Maintenir et développer l'armature commerciale de la commune dans les différentes polarités : Centre bourg, Azieu, Vurey.
- Opter, au sein du tissu urbain, pour une possibilité d'aménagement de commerces et d'activités en RDC des bâtiments.

L'objectif C :

Développer une stratégie d'accueil des artisans.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Maîtriser les activités artisanales éclatées et encourager leur déplacement sur le territoire intercommunal.
- Permettre la mixité des fonctions économiques en minimisant les nuisances avec les secteurs d'habitat.

L'objectif B :

Requalifier et achever les zones d'activités existantes.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Densifier et requalifier les zones d'activités existantes.
- Poursuivre l'aménagement de la zone Parc EverEst.
- Travailler sur les vitrines économiques le long des grandes infrastructures.

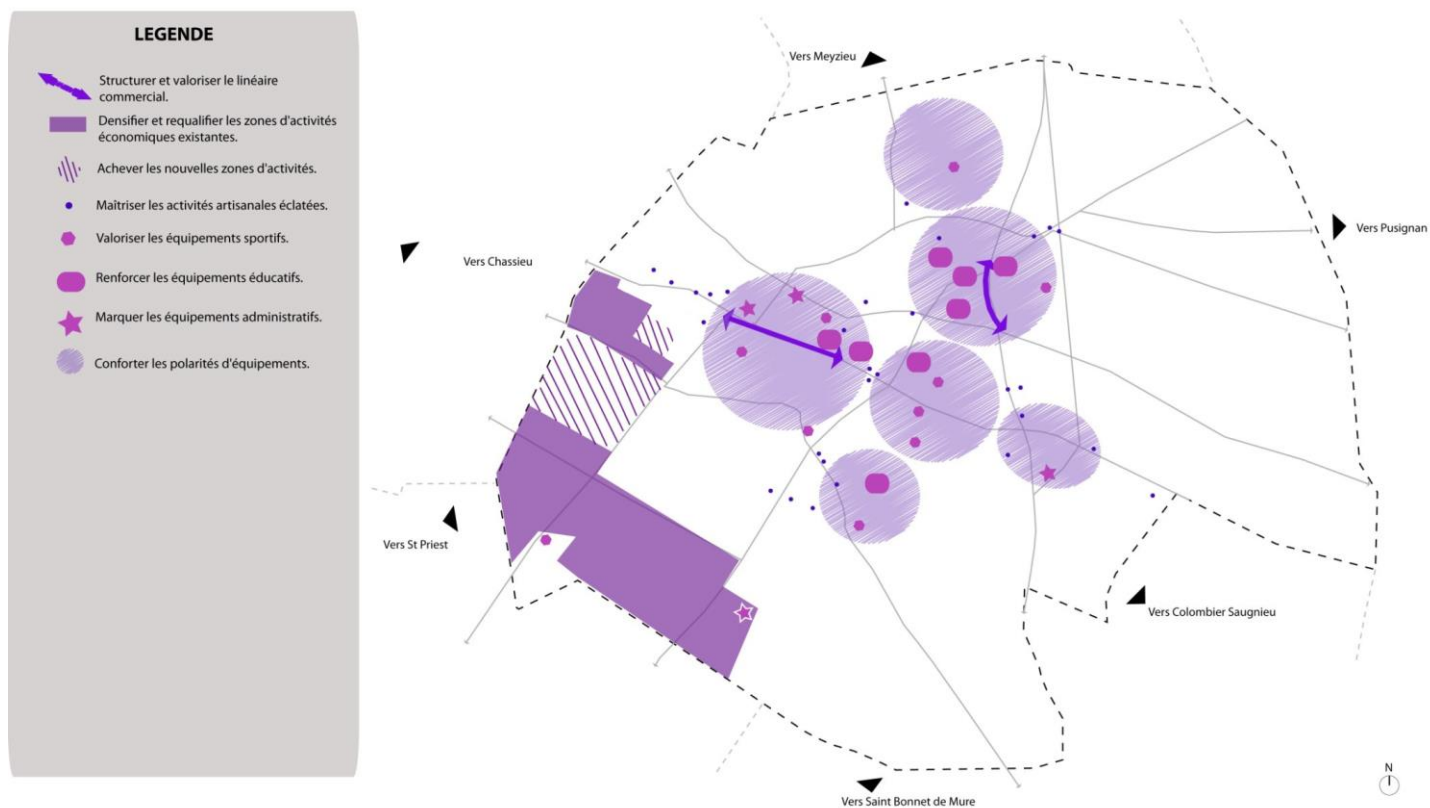
L'objectif D :

Renforcer les polarités d'équipements publics.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Permettre le développement des équipements publics communautaires voire départementaux sur la commune et prévoir les espaces nécessaires à leur mise en place, notamment au niveau du triangle de Dormont.
- Prévoir par anticipation des équipements de proximité dans les centralités.

Le principe 4 : Genas une ville attractive.



Le principe 5 : Genas une ville connectée.**L'objectif A :**

Hiérarchiser le maillage viaire et prendre les dispositions nécessaires à l'amélioration du réseau.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Rééquilibrer le réseau à partir d'axes de mobilité (développement de liaisons interquartiers et/ou de contournement).
- Permettre le partage de voirie pour tous les usagers.

L'objectif C :

Organiser et renforcer le stationnement.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Réorganiser le stationnement sur les secteurs stratégiques.
- Offrir un stationnement adapté aux usages selon les quartiers et optimiser l'offre.
- Réguler et augmenter l'offre sur le secteur République.
- Créer des lieux de stationnement pour les 2 roues.

L'objectif B :

Mettre en cohérence l'urbanisation et la présence de transports en commun.

**Les moyens mis en œuvre :**

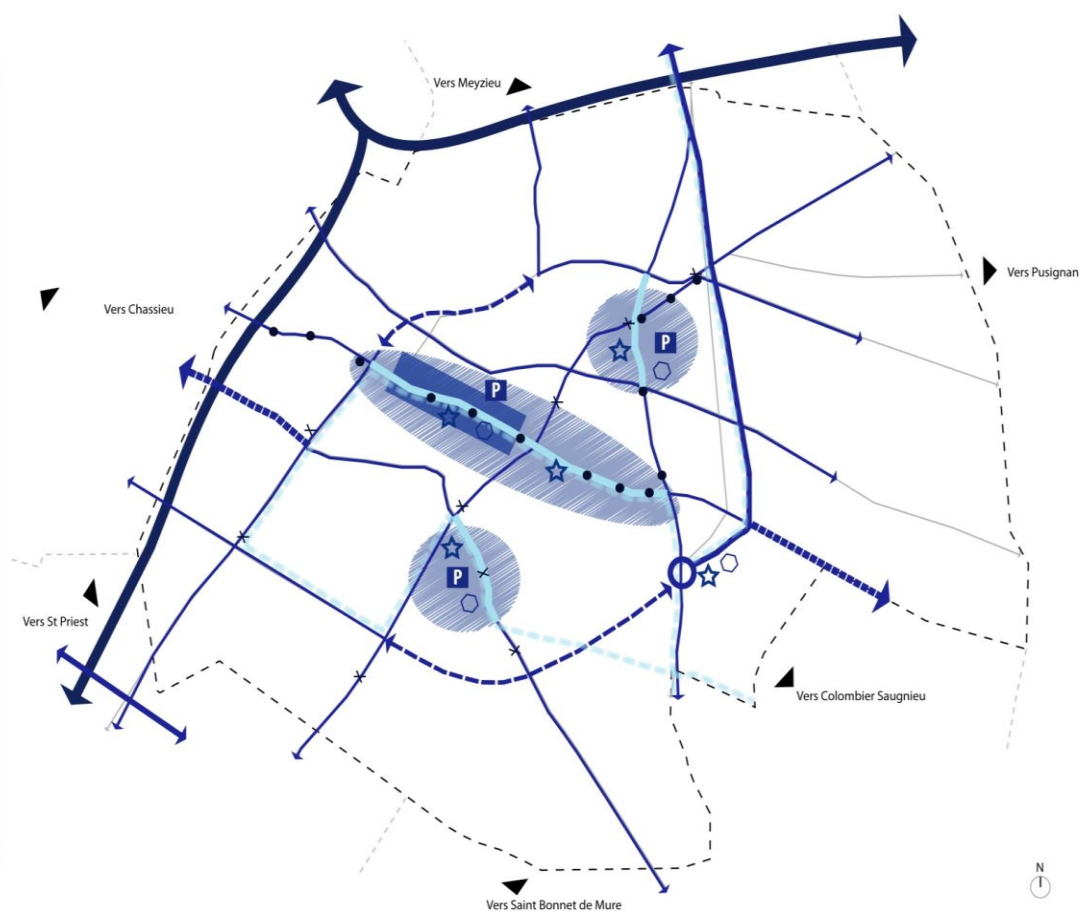
- Développer les futures zones AU en fonction de la présence des transports en commun.
- Améliorer la performance des transports en commun avec les communes voisines, anticiper la création de nouvelles dessertes (telles que l'extension du tramway).

L'objectif D :

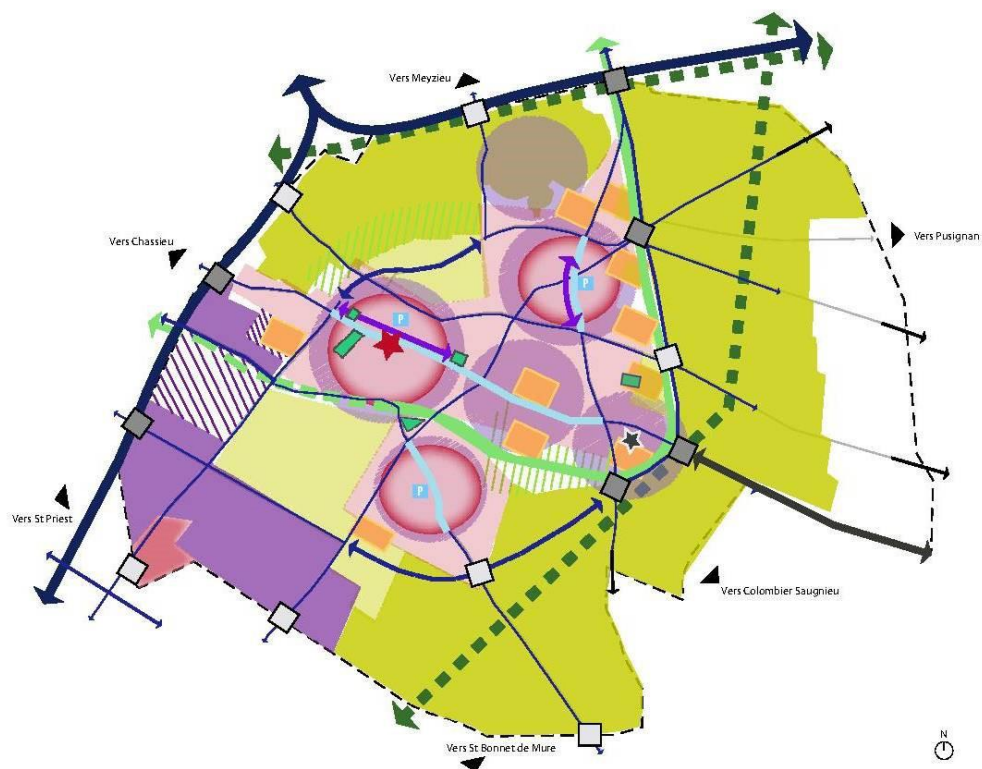
Renforcer la trame des modes doux.

**Les moyens mis en œuvre :**

- Développer de futures zones d'urbanisme compatibles avec la mise en place des modes doux.
- Poursuivre et compléter les liaisons piétonnes et cycles de manière continue et sécurisée
- Mieux relier le réseau de modes doux de la commune avec ceux des territoires voisins.
- Améliorer l'aménagement des espaces et équipements publics en développant leur accessibilité et leur lisibilité.

Le principe 5 : Genas une ville connectée.

LA CARTE DE SYNTHESE



V. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La consommation foncière des dix dernières années

Au cours des dix dernières années (2005-2015), 1705 logements neufs ont été créés, sur une superficie consommée de 53,4 ha du territoire communal, soit une moyenne de 32 logements par hectare, ou 315m² par logement en moyenne

Anticipation sur l'avenir :

« Entre le maintien et la maîtrise de la progression démographique »

- L'hypothèse d'un scénario « réaliste » de développement maîtrisé est celle qui a été privilégiée.

Il s'agit d'un scénario au sein duquel le processus d'urbanisation en matière de production de logements se veut effectivement maîtrisé.

La ville de Genas est soumise à une pression foncière due à son image qualitative de Ville nature : une présence de commerces de proximité variés, de services, d'animations et de festivités sur place, une valorisation des espaces naturels, des lieux de rencontres entre toutes les générations, une mixité sociale réussie, en d'autres termes à sa qualité de vie largement reconnue.

Un des enjeux de la politique durable de l'habitat sera de réinvestir le tissu urbain existant en renouvelant celui-ci, en utilisant les secteurs dits de « dents creuses », en réhabilitant le bâti et en limitant l'impact de l'habitat sur la consommation foncière de terrain non urbanisés.

Ce principe permettra en outre de renforcer les centralités de la commune, en favorisant la densification urbaine, en privilégiant de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace. Dans cette perspective de renouvellement urbain, il sera nécessaire d'encadrer les mutations futures par la définition d'Orientation d'Aménagement Programmées (OAP)

Néanmoins, en tant que polarité urbaine identifiée par le SCOT, elle devra accueillir dans les années futures de nouveaux habitants.

En s'appuyant sur les données officielles des inventaires de l'INSEE lors des années antérieures (de 1968 à 2012), alors il est possible d'établir une hypothèse réaliste de croissance de Genas dans les années futures.

Projection démographique à 2030 :

L'inventaire INSEE de 2012 estime la population de la commune à 12 355 habitants. Avec le taux moyen de croissance de 1.52% appliqué sur 18 ans, la population communale serait alors estimée à environ 16 218 habitants en 2030, soit un gain démographique d'environ 3 863 habitants entre 2012 et 2030.

Projection des besoins en logements à l'horizon 2030 :

En 1990, les ménages de Genas comptaient en moyenne 3,3 personnes. En 2012 ce chiffre s'élève à 2,7. Pour prendre en compte ce phénomène de décohabitation, de « desserrement » des ménages, il sera retenu un nombre moyen de 2,5 personnes par ménage à l'horizon 2030.

Ainsi, pour maintenir la population existante, du fait de la **décohabitation**, **366 logements supplémentaires** sont nécessaires.

Pour répondre à l'**ambition démographique** (gain de 3 863 habitants), et en considérant une taille des ménages de 2,5, **1 545 logements supplémentaires** sont à prévoir d'ici 2030.

Au total, il s'agirait donc de produire environ **1 910 logements supplémentaires d'ici 2030** soit environ une centaine de logements par an.

La commune doit rattraper son déficit en logements sociaux et être compatible avec les orientations du PLH. Pour cela elle conduit une politique volontariste en notamment en imposant 30% de logements sociaux dans les opérations de 4 logements et plus et des opérations sur des secteurs ciblés.

Le projet communal est également compatible avec les orientations du SCOT qui raisonne à une échelle globale du territoire et non particulière à Genas. Ce projet communal décrit une évolution réaliste adaptée au territoire, en considérant la position de Genas en tant que polarité et lieu d'accueil privilégié de l'habitat de l'Est lyonnais.

Gestion du territoire, consommation de foncier à l'horizon 2030

La densité devra s'adapter selon les divers secteurs et zones de la commune. La maîtrise de la croissance de la population passe avant tout par la maîtrise du développement urbain. Une véritable stratégie en matière d'aménagement doit induire des choix en matière d'espaces mobilisables, de formes urbaines et de niveaux d'équipement (notamment par le biais d'OAP).

Par respect du principe de compatibilité au SCoT, la commune, pour atteindre le nombre de logements, devra accueillir environ **70%** de ces logements au sein de l'enveloppe urbaine existante, en renouvellement urbain et mobilisation de dents creuses, et **30%** en nouvelles zones urbanisables, en extension de l'enveloppe urbaine.

1) Intensification de l'enveloppe urbaine : renouvellement urbain, utilisation des dents creuses :

L'objectif est de prévoir au moins 70% de la production de logements de cette manière (environ 1337 logements).

Dans le cadre de l'intensification de l'enveloppe urbaine existante, **une densité moyenne de 70 logements/Ha est visée.**

Le foncier nécessaire est estimé à 19 ha environ : il s'agira de **foncier déjà bâti** qui fera l'objet d'un renouvellement urbain, et de **terrains libres au sein de l'urbanisation, en dents creuses.**

Une fine analyse fait apparaître des opportunités limitées dans le tissu urbain existant (parcelles en zone U mais non bâties).

La relative raréfaction de l'espace disponible à Genas, ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé), rendent difficile son utilisation, malgré la volonté communale de densifier les zones U existantes.

Cependant, grâce à l'assouplissement modéré du règlement du PLU, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation du tissu existant.

Ce seront donc ces espaces qui pourront être utilisés pour la construction de logements au sein même de l'enveloppe urbaine, mais avec une capacité mesurée de production de logements à l'horizon 2030.

Certains secteurs stratégiques de centralité feront l'objet de projets urbains inscrits dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), (centre-ville de Genas (secteur Monturet), centres d'Azieu, de Vurey, et secteur du Fort) dont les études sont menées par l'Établissement Public Foncier (EPORA) afin de vérifier la réalité opérationnelle de développement de ces secteurs en matière de densification et de renouvellement urbain.

2) Extension de l'enveloppe urbaine

L'objectif est de prévoir maximum 30% de la production de logements de cette manière (environ 573 logements).

En lien avec les recommandations du SCoT, **la densité moyenne visée est de 25 logements par hectare**, dans les secteurs à urbaniser (AU) en extension de l'enveloppe urbaine.

Le foncier nécessaire est estimé à 23ha environ au maximum. Il s'agit d'un maximum car l'objectif est de privilégier l'intensification de l'enveloppe urbaine.

Cette densité de 25 logements /Ha correspond à la densité préconisée par le SCOT (Forme 2 - DOG p56) pour l'habitat intermédiaire et l'habitat individuel groupé.

Cette orientation pourra ainsi garantir la cohérence de l'image de Genas « la ville-nature » avec une morphologie urbaine adaptée à l'harmonie d'ensemble de la commune.

Afin de préserver ses espaces naturels et/ou agricoles, et pour répondre aux besoins démographiques et de logements d'ici à l'horizon 2030, le présent projet de PADD propose de mobiliser quelques espaces non bâtis à l'intérieur de la limite formée par la voie de contournement à l'Est (RD 147).

Certaines zones déjà identifiées à urbaniser (AU) feront l'objet de projets urbains inscrits dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (dont les secteurs « Rue Gambetta Sud – Rue Pasteur », « rue Salengro », ainsi que le secteur « Rue des Etangs – Rue Jean Jaurès ». En complément, des zones à urbaniser supplémentaires sont définies, en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, concernant l'habitat, le projet communal vise 1 910 logements sur un foncier total mobilisé estimé à 42 ha, soit une moyenne de 45 logements/ha. **Cela représente une modération importante de la consommation d'espace par rapport à la période 2005-2015.**

La commune envisage aussi de réserver une surface d'environ 3 ha pour l'accueil d'équipements publics pour des besoins communaux ou intercommunaux futurs, sur le secteur du Triangle de Dormont.

Aucune zone nouvelle d'activités n'est envisagée suite à l'aménagement en cours du site d'EverEst Parc (30 hectares cessibles).

► **Le projet communal de la ville de Genas expose ainsi clairement ses objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à travers le PADD.**