

SAINT-GENIS-LES-OLLIÈRES



PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022

Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre

O Point 69

Objectif : Prendre en compte la mise en demeure d'acquiescer pour laquelle la Métropole n'a pas donné suite, des parcelles cadastrées AR 210, AR 217 et AR 218, grevées de l'emplacement réservé de voirie n°24 pour l'élargissement de la rue Pierre Ribéron.

Conséquence : Suppression de l'emplacement réservé (ER) de voirie n°24 situé Pierre Ribéron au bénéfice de la métropole, sur les parcelles AR 210, AR 217 et AR 218 .

Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville

O Point 196

Objectif : Prendre en compte la préservation du bosquet d'arbres existants à l'arrière des terrains à l'angle de la rue Piccandet et de la rue de la Mairie, dans un secteur qui est en fort déficit d'espaces végétalisés.

Conséquence : Inscription d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) sur une partie des parcelles cadastrées AT 233, AT 235, AT 311 et AT 317 situées à l'angle de la rue Piccandet et de la rue de la Mairie.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements

O Point 68

Objectif : S'appuyer sur le réseau viaire existant de la commune dans le secteur du centre-bourg, afin d'économiser de l'espace et de réduire le coût des travaux de voirie, en favorisant un élargissement des rues existantes et un traitement particulièrement qualitatif des coeurs d'îlots et du front de rue.

Conséquence : Modification des principes d'aménagement et du plan de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 "Centre-bourg".
Modification de l'emplacement réservé (ER) de voirie n°11, inscrit au bénéfice de la Métropole de Lyon, située rue de l'Ancienne Poste de l'avenue de la Libération à l'avenue Marcel Mérieux.

SAINT-GENIS-LES-OLLIERES**Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***O Point 123**

Objectif : Améliorer la transition entre le centre-bourg et les zones pavillonnaire attenantes, en renforçant le caractère paysager des fonds de parcelles.

Conséquence : Modification de la zone URm2a en URm2b au Nord et au Sud de la rue Marcel Merieux.

Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**O Point 92**

Objectif : Adapter les outils réglementaires qui favorisent la production de logements locatifs sociaux.

Conséquence : Suppression du prêt locatif social (PLS) pour les secteurs de mixité sociale (SMS) dont le seuil d'exigibilité est de plus de 800m² de surface de plancher.

Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**O Point 240**

Objectif : Actualiser les principales données socio-démographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur.
Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).

Conséquence : Actualisation du rapport de présentation / indicateurs de suivi du volet Habitat.
Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

Corriger une erreur matérielle**O Point 242**

Objectif : Supprimer la mention de la rue des Martyrs qui n'existe pas à Saint Genis les Ollières.

Conséquence : Modification des prescriptions du périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) A1 "centre bourg" afin d'enlever la mention de la rue des Martyrs.



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

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

- un objectif de production de 30 logements /an, soit 270 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier principalement dans le centre de la commune et dans le diffus dont le tènement dit de l'Horizon,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

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

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

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

- ~~■ un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit :~~
 - ~~- pour la 2^e période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux doit correspondre à 33% du déficit, soit 101 logements au total. Le niveau de réalisation de l'objectif fixé s'analysera au regard de l'éventuel excédent de la période 2014-2016. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.~~
 - ~~- pour les périodes suivantes, la production devra couvrir 50% du déficit sur la 3^e période triennale 2020-2022 et 100% du déficit sur la 4^e période triennale 2023-2025.~~



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

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

- un objectif de production de 30 logements /an, soit 270 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une vingtaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier principalement dans le centre de la commune et dans le diffus dont le tènement dit de l'Horizon,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même, une densification autour des secteurs dotés en équipements, commerces et services et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

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

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

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

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2eme période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit :
 - Pour la 3^{eme} période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 120 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.
 - Pour la 4^{eme} période triennale, sur la période 2023-2025, l'objectif correspondra à la résorption de 100% du déficit observé sur la commune.

Point n°240

~~Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).~~

- la révision des règles et extension du périmètre du secteur de mixité sociale existant,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Saint-Genis-les-Ollières,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



Améliorer la qualité du parc

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

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

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



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

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, il définit les modalités d'accès et de maintien des ménages dans leur logement.

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

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.

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

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

- la révision des règles et extension du périmètre du secteur de mixité sociale existant,
- le conventionnement des logements municipaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Saint-Genis-les-Ollières,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé de la Métropole pouvant répondre à cet objectif de production peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAi et éventuellement PLS) ou, le cas échéant, de programmes en accession abordable. Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales.



Améliorer la qualité du parc

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

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

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



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

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, il définit les modalités d'accès et de maintien des ménages dans leur logement.

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

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées ou en situation de handicap) en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.

Point n°240

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP
1

Centre-bourg

Objectifs

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

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines, nature en ville

- Proposer le renouvellement urbain le long de la voie nouvelle, vers de l'habitat collectif et des fonctions de centralité, avec une densité décroissante en fonction de l'éloignement du centre.

- Permettre la requalification des espaces publics :
 - > place Pompidou, en préservant la vue sur le Mont d'Or,
 - > place de la Mairie,
 - > place Charles de Gaulle, ~~en revalorisant l'espace de stationnement.~~

- Faire évoluer l'emplacement actuel de la salle des fêtes vers un espace public intégrant des usages de centralité, mail modes doux, ~~stationnement~~ et espaces verts.

- Ré-aménager l'espace de parvis pour desservir les entrées des différents équipements scolaires et culturels.

Sur le tènement de l'Horizon :

- Permettre son évolution vers une forme bâtie dont les densités et les hauteurs garantissent le respect du site.
- Imposer un léger recul par rapport à la voie.
- Préserver l'ambiance paysagère du site et la lisière boisée au nord-est.

Accès, déplacement et stationnement

~~Créer une voie nouvelle reliant la rue de l'ancienne poste et la rue Jean Piccandet.~~

~~Avenue de la libération : reconfigurer la zone de stationnement pour optimiser l'espace existant.~~

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

- Poursuivre ce maillage modes doux jusqu'à l'avenue de la Croix Muriat, en passant par la place Pompidou.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP
1

Centre-bourg

Objectifs

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

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines, nature en ville

- Proposer le renouvellement urbain le long de la voie nouvelle, vers de l'habitat collectif et des fonctions de centralité, avec une densité décroissante en fonction de l'éloignement du centre.

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

- Permettre la requalification des espaces publics :

- > place Pompidou, en préservant la vue sur le Mont d'Or,
- > place de la Mairie,
- > place Charles de Gaulle.

- Faire évoluer l'emplacement actuel de la salle des fêtes vers un espace public intégrant des usages de centralité, mail modes doux, dépose et espaces verts.

- Privilégier autant que possible un recul végétalisé sur la rue de l'Ancienne Poste.

- Ré-aménager l'espace de parvis pour desservir les entrées des différents équipements scolaires et culturels.

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

Sur le tènement de l'Horizon :

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

- Imposer un léger recul par rapport à la voie.

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

Accès, déplacement et stationnement

- Recalibrer la rue de l'Ancienne Poste afin de donner plus de place aux modes actifs.

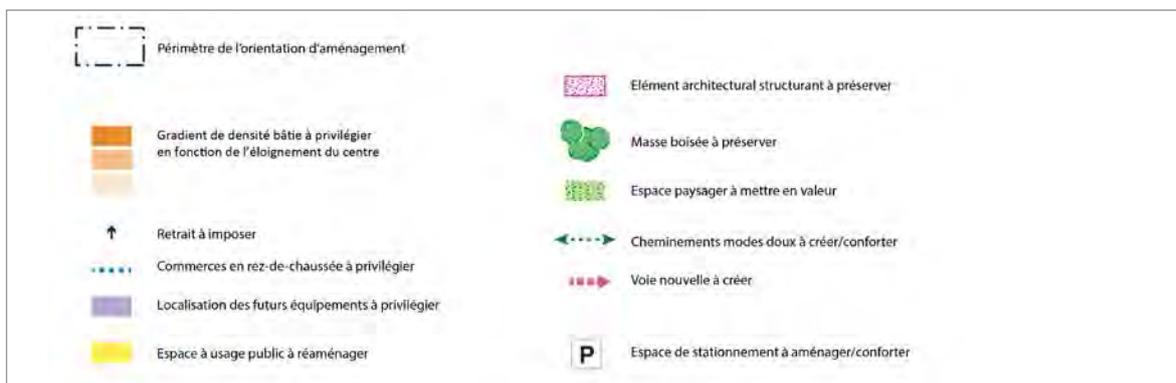
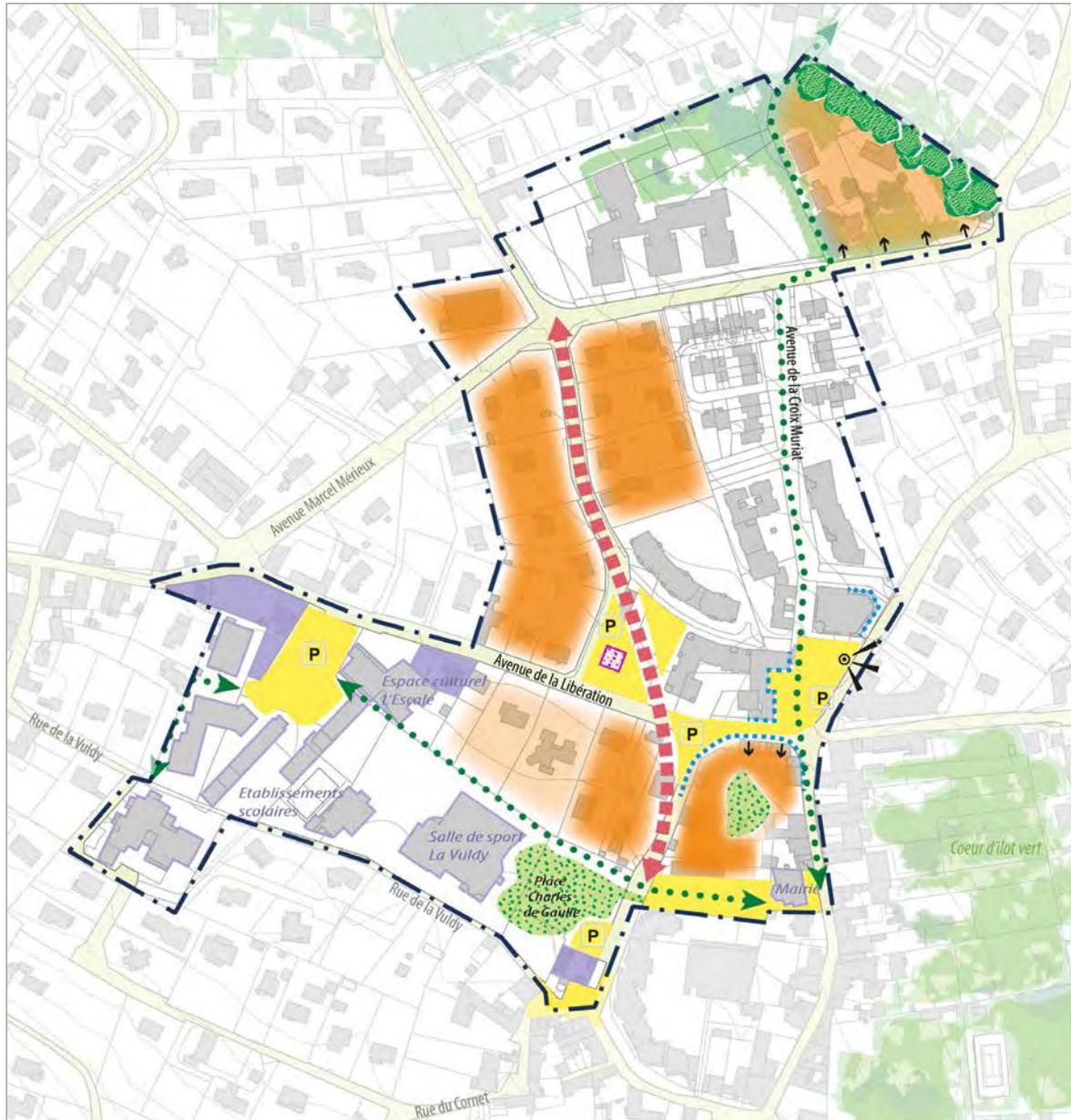
- Assurer une desserte modes doux permettant de relier les établissements scolaires, la salle de sport, la place Charles de Gaulle et la mairie.

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

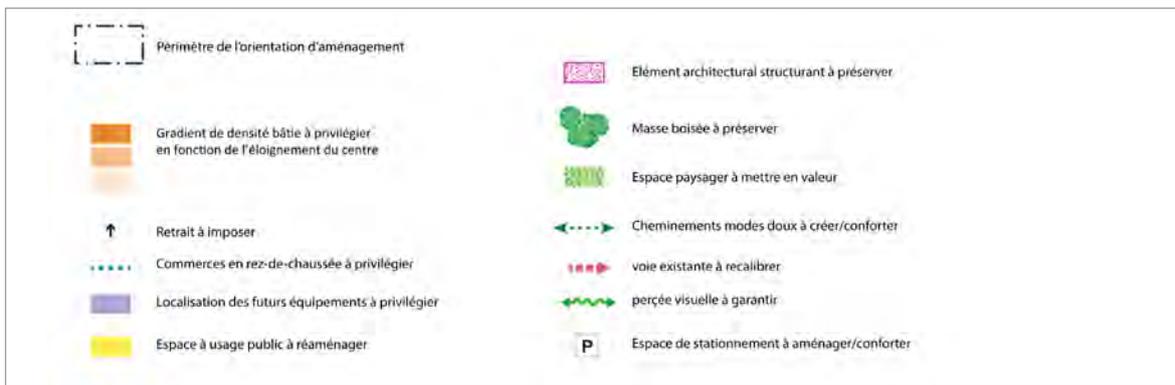
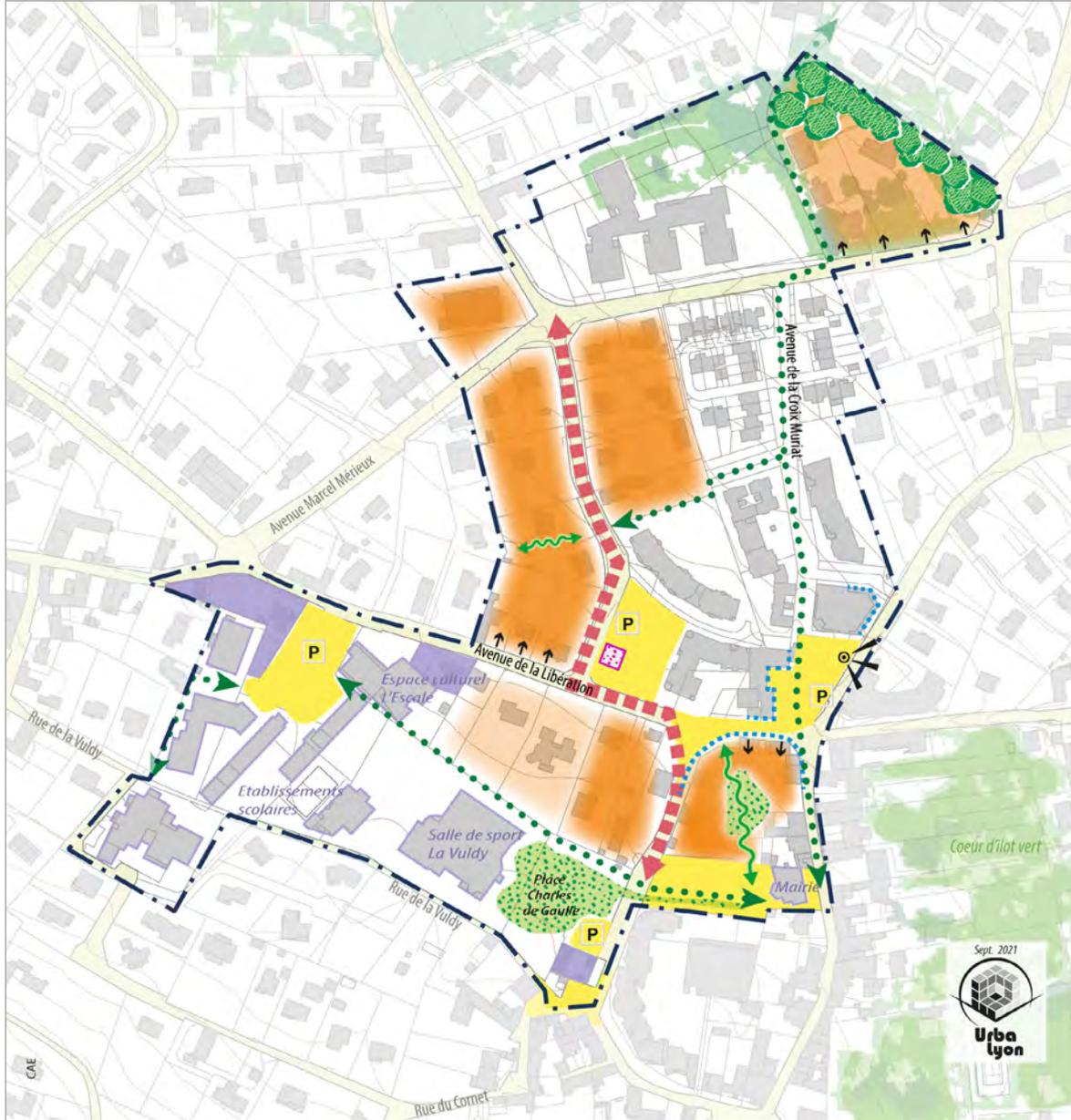
- Optimiser la desserte des futures constructions afin de limiter les sorties sur l'espace public.

Point n°68

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement



Point n°68

Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

SAINT-GENIS-LES-OLLIERES

Surface communale..... 375,83 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M3*	Ap.M3*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	9,36	9,36
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	11,15	11,15
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2		
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	42,16	42,16
URi2	111,93	111,93
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2	14,30	14,30
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	7,84	7,84
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa		
UL		
TOTAL	196,74	196,74

Zones à urbaniser	Av.M3	Ap.M3
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1	3,53	3,53
AU2		
AU3		
TOTAL	3,53	3,53

Zones naturelles et agricoles	Av.M3	Ap.M3
Zones naturelles		
N1	68,71	68,71
N2	23,57	23,57
Zones agricoles		
A1	15,05	15,05
A2	68,23	68,23
TOTAL	175,56	175,56

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M3	Ap.M3
Espaces Boisés Classés	43,64	43,64
Espaces Végétalisés à Valoriser	20,91	20,95
Plantations sur domaine public	0,58	0,58
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	65,13	65,17

* Av.M3 : avant modification n° 3 - Ap.M3 : après modification n° 3

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2015
Nombre d'habitants	4 563	4 774
Nombre de ménages	1 794	1 868
Taille des ménages	2,5	2,5
Nombre de résidences principales	1 794	1 868
Part des ménages propriétaires	75,0%	74,7%
Part des ménages locataires du parc privé	16,4%	14,8%
Part des ménages locataires du parc HLM	7,7%	8,5%
Taux de logements vacants	4,0%	4,3%
Nombre d'emplois	891	944
Revenu fiscal médian	26 716 €	27 825 €

Source données : Insee RP 2012 et RP 2015 exploitations principales

Précisions

Les données issues du millésime 2015 du recensement de la population sont les plus récentes en date d'approbation du PLU-H.

Par souci de fiabilité statistique, l'Insee n'autorise les comparaisons de données qu'entre deux millésimes espacés de 5 années. Les données 2012 sont uniquement comparables avec les données 2008 et les données 2015 sont uniquement comparables avec les données 2010.

Toute comparaison de données entre les années 2012 et 2015 seraient statistiquement fausses.

6.

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	4 563	4 984	84	9,2%	1 385 927
Nombre de ménages	1 794	1 950	31	8,7%	631 553
Taille des ménages	2,5	2,5	0,0	0,01	2,1
Nombre de résidences principales	1 794	1 950	31	8,7%	631 553
Part des ménages propriétaires	75,0%	74,7%	-0,1%	-0,3%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	16,4%	14,8%	-0,3%	-1,6%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	7,7%	8,5%	0,1%	0,7%	125 583
Taux de logements vacants	4,0%	4,9%	0,2%	0,9%	7,4%
Nombre d'emplois	891	1 004	23	12,7%	704 742
Revenu fiscal médian	26 716 €	28 380 €	333	6,2%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic	
	2008	2017
Taux SRU	7,20%	11,59%



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	61
Pression de la demande de logement locatif social	1,1
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	34%
Taux de rotation dans le parc locatif social	10,2%
Taux de vacance dans le parc locatif social	2,1%

Précisions

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

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

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	7,20%	11,59%	13,10%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	61	59
Pression de la demande de logement locatif social	1,1	2,2
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	34%	34%
Taux de rotation dans le parc locatif social	10,2%	9,6%
Taux de vacance dans le parc locatif social	2,1%	2,6%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	168,9	169,7	170,6
Nombre de logements	2 114	2 139	2 197
Densité	12,5	12,6	12,9

Source : Fichiers fonciers

Précisions

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

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

LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000^e

LES ZONES

Urbaines



UCe



USP



UPr

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



URm



UEa UEp UEi UEi



UL



URc



UEc



UPp



Contour de zone



URi

A urbaniser



AUCe AURm AURc AURi



AUL



AUEa AUEp AUEi AUEi



AU1-2 ou 3



AUEc



AUSP

Agricoles



A

Naturelles



N

AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



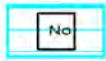
Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste



Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)

Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Pleine Terre



Elément Bâti Patrimonial

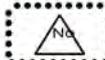


Périmètre d'Intérêt Patrimonial

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol



Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



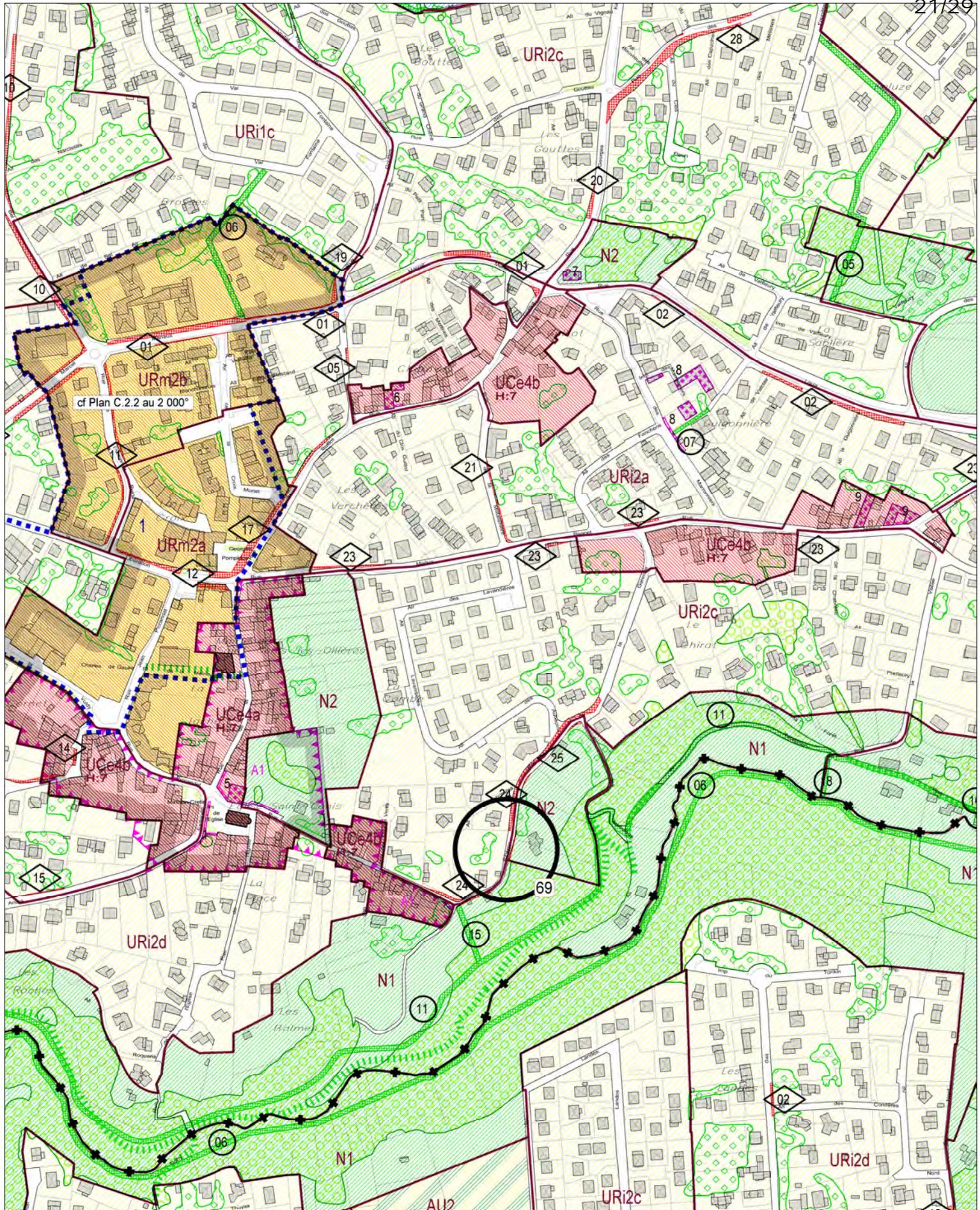
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SAINT-GENIS-LES-OLLIERES

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 69

0 100 200 m



LEGENDE DES PLANS

C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

1/2000^e

LES ZONES

Urbaines

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places

	UCe		URm		URc		Contour de zone
	USP		UEa UEp UEi UEi		UEc		URi
	UPr		UL		UPp		

A urbaniser

	AUCe AURm AURc AURi		AUEa AUEp AUEi AUEi		AUEc		AUSP
	AUL		AU1-2 ou 3				

Agricoles

A

Naturelles

N

AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés

	Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général		Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique		Emplacements réservés pour voirie		Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste
	Périmètre d'attente de projet		Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)				

Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie

	Espace Boisé Classé		Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable		Plantation sur domaine public		Espace Végétalisé à Valoriser
	Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique		Délimitation d'Espace de Plaine Terre				
	Elément Bâti Patrimonial		Périmètre d'Intérêt Patrimonial				

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

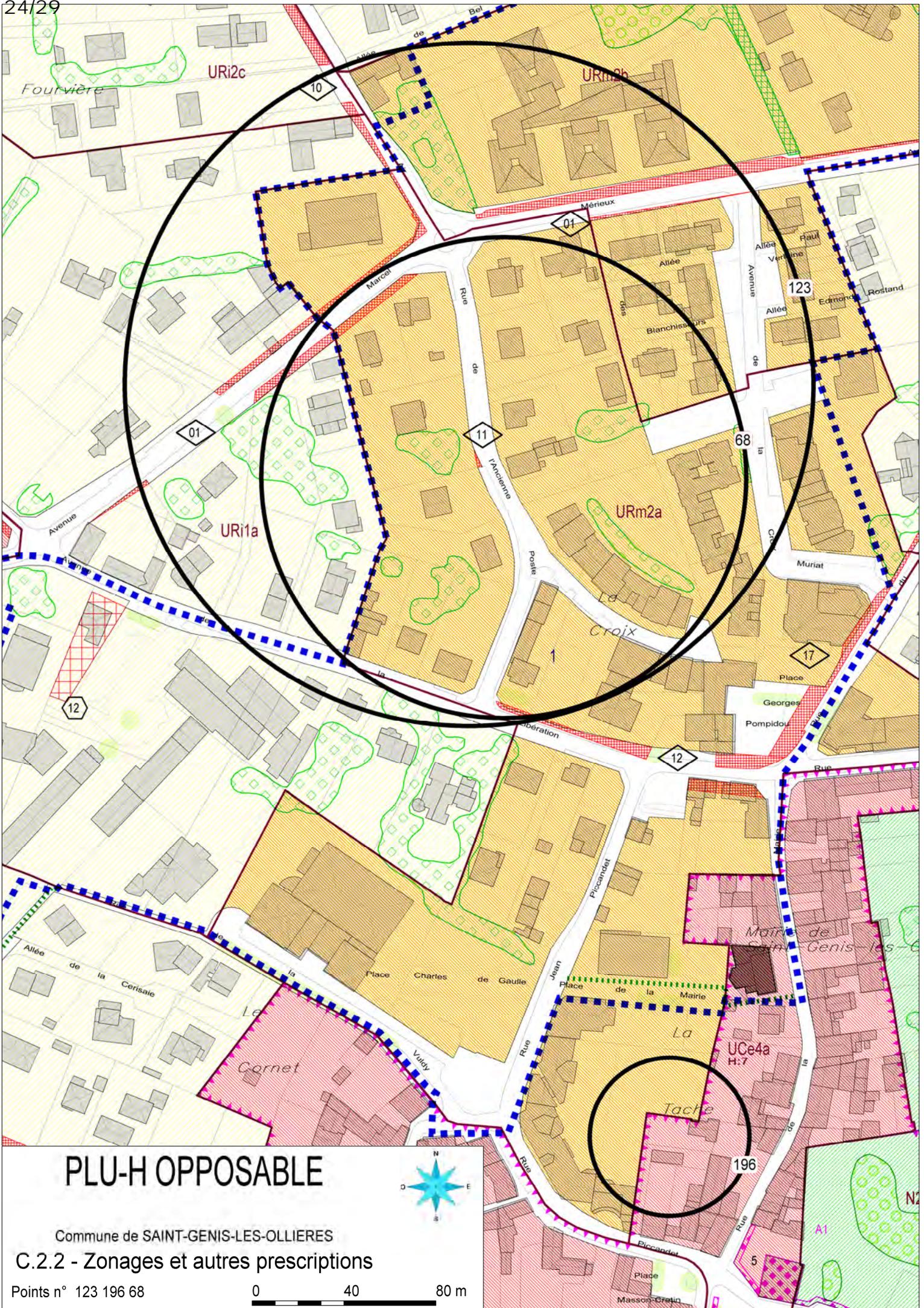
	Richesse du sol et sous-sol		Secteur de Mixité Fonctionnelle		Bâtiments avec changement de destination possible
--	-----------------------------	--	---------------------------------	--	---

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

	Espace non aedificandi		Marge de recul		Ligne d'implantation		Polygone d'implantation
	Continuité Obligatoire		Discontinuité Obligatoire				

Prescriptions relatives aux déplacements

	Débouché piétonnier		Débouché de voirie		Cheminement à préserver		
	Commune		Arrondissement		Voir plan 2 000 ^e ou plan masse		Voir orientations d'aménagement et de programmation



PLU-H OPPOSABLE

Commune de SAINT-GENIS-LES-OLLIERES

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 123 196 68

0 40 80 m

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Saint-Genis-les-Ollières**

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 800 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 40% maximum de PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 800 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI dont 20% maximum de PLS

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
SAINT-GENIS-LES-OLLIERES**

N°	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 800 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI dont 30% minimum de PLAI
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 600 et 800 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont 40% maximum de PLS

Périmètre d'intérêt patrimonial

Centre bourg

Prescriptions

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en considérant les caractéristiques principales décrites :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). En cas de doublement par des volets roulants, ils sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites (implantation par rapport aux voies, volumétries bâties, épannelage, principe de continuité ou de perception de continuité, rapport bâti/végétal...), tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toiture, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

~~- 34 et 41 rue des Martyrs : préserver plus particulièrement les qualités patrimoniales et paysagères de ces deux maisons bourgeoises.~~

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction à valeur patrimoniale.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé), les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) ainsi que les portails caractéristiques sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

A1

Périmètre d'intérêt patrimonial

Centre bourg

Prescriptions

- **Maintenir l'identité et la cohérence de cet ensemble en considérant les caractéristiques principales décrites :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (exemples : jalousies, persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). En cas de doublement par des volets roulants, ils sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites (implantation par rapport aux voies, volumétries bâties, épannelage, principe de continuité ou de perception de continuité, rapport bâti/végétal...), tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, privilégier les toitures à deux ou quatre pans. En cas d'autres types de toiture, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction à valeur patrimoniale.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé), les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) ainsi que les portails caractéristiques sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Point n°242