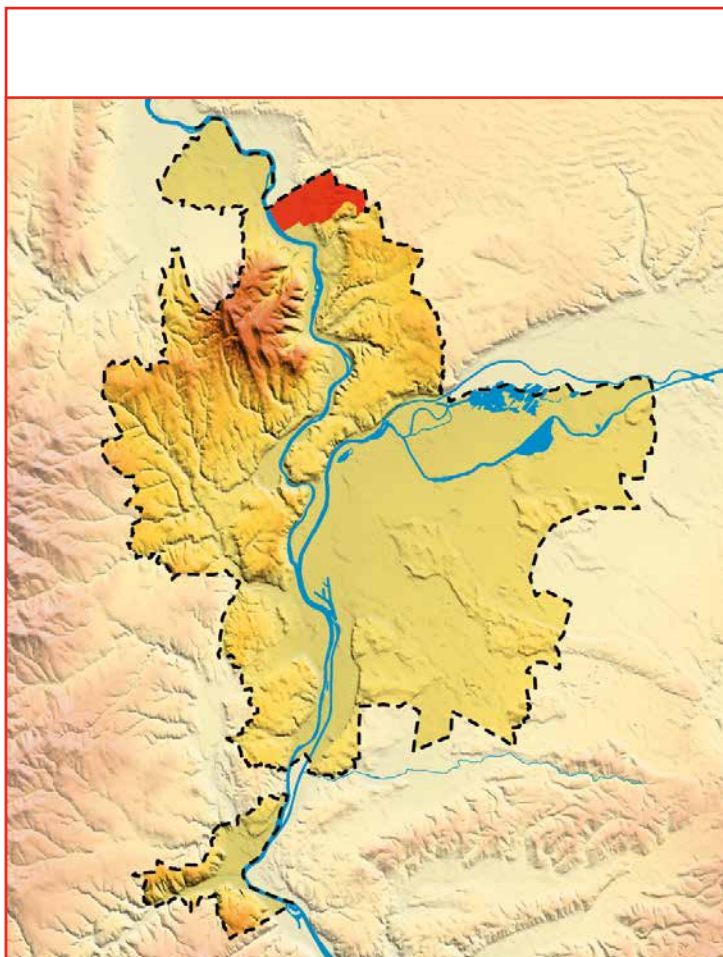


GRAND LYON
communauté urbaine

*Délégation Générale au Développement Urbain
Territoires et Planification*

PLAN LOCAL D'URBANISME



GENAY

CAHIER COMMUNAL

Rapport de présentation

**Projet d'aménagement et
de développement durable**

Orientations d'aménagement

**MODIFICATION N°11
2015**

Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise



Rapport de présentation

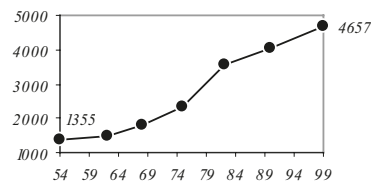
La commune en quelques chiffres

• Superficie de la commune : soit en % de la superficie du Grand Lyon	866 ha 1,8 %
• Logements : nombre total résidences principales part collectifs part individuels part de logements sociaux	1735 1641 36,5 % 63,5 % 16 %
• Emplois : actifs taux d'emplois	3093 2263 1,37
• Population : nombre d'habitants part de moins de 20 ans part de plus de 60 ans taille des ménages (nombre de personnes)	4657 30 % 13 % 2,8
• Construction neuve : rythme de la construction (moyenne de logements par an de 1995 à 2004) soit en % du Grand Lyon	29,4 0,5 %

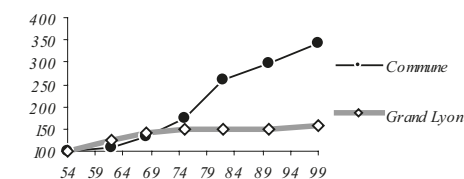
Evolution de la population :

> Taux d'évolution annuelle entre 1990 et 1999 : 1,62 %
(Communauté urbaine : 0,32 %)

> Evolution en valeur absolue :



> Evolution en base 100 :



la commune dans son environnement

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



la commune et ses enjeux



Vue aérienne.



Ruelle du hameau du Plâtre.



Derrière le promontoire de l'Eglise.

L'identité de Genay se caractérise par :

Le Plateau

Grande étendue paysagère occupée par l'agriculture, le plateau domine le Val de Saône et offre des points de vue exceptionnels sur les Monts d'Or. Sa proximité avec les hameaux est un élément fort de l'identité communale, cependant fragilisée par un développement résidentiel intense.

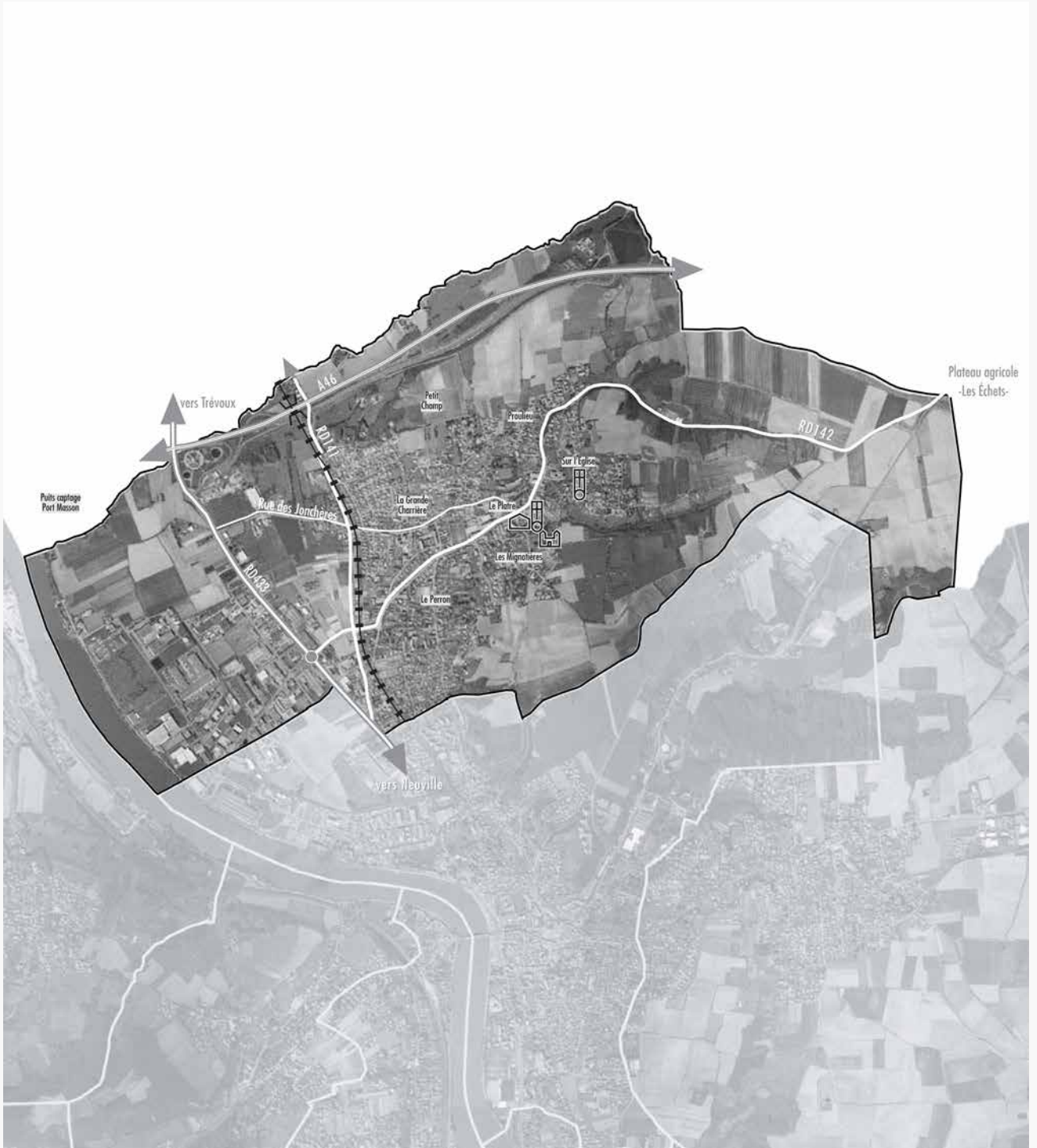
Face à la qualité du paysage à préserver et aux difficultés d'équiper ces secteurs (assainissement, équipements scolaires...), une réduction importante des zones d'urbanisation future a été réalisée au profit des zones naturelles et agricoles.

Le vallon et ses coteaux

Du plateau à la Saône, le vallon descend l'ancien tracé du ruisseau Buyat recouvert par la RD 142. Très urbanisé à l'ouest et plus naturel à l'est, ce vallon concentre les principaux hameaux essentiellement constitués par des corps de ferme implantés le long des voies selon une logique adaptée à chaque site :

- > village-rue parallèle aux courbes de niveaux et légèrement surélevé pour se protéger des inondations (le Perron, sur l'Eglise) ;
- > village à la croisée des chemins (la Grande Charrière, les Mignotières, Proulieu) ;
- > village fortifié autour d'une poype (butte fortifiée) marquant la véritable centralité (le Plâtre).

Ces hameaux sont une caractéristique forte de la commune. Leur lisibilité s'est cependant dissoute peu à peu sous la pression d'une forte demande résidentielle sur ces paysages attractifs. Cette urbanisation pavillonnaire s'affranchit parfois des contraintes du site (risques géologiques, difficultés d'assainissement...), de ses qualités (cônes de vue, grandes propriétés,...) et s'implante de préférence sur les pentes très en vue du Mont d'Or. Le fond de vallon, lui, a concentré plus particulièrement l'habitat collectif et les équipements communaux, devenant ainsi le fil conducteur de l'urbanisation jusqu'au hameau du Plâtre. Ce dernier, véritable centre historique, fait l'objet depuis quelques années d'une requalification, en terme d'équipements et d'espaces publics, dont la poursuite est une priorité communale.





ZI Lyon nord.



Collectif social.



Collectif récent.

La plaine

Paysage fluvial, elle est l'axe principal des échanges Nord-Sud. Très étroite au sud de Neuville-sur-Saône, elle s'élargit sur Genay permettant d'accueillir, dès 1967, la Zone industrielle Lyon nord sur d'anciens terrains agricoles. Développée sur 180 hectares en bordure de Saône, longée par la RD 433 et bien desservie par l'autoroute A46 nord, cette zone présente néanmoins des contraintes fortes liées aux risques technologiques, aux inondations et à la protection des puits de captage d'eau potable de Massieux. Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la Saône complète le dispositif en terme de protection.

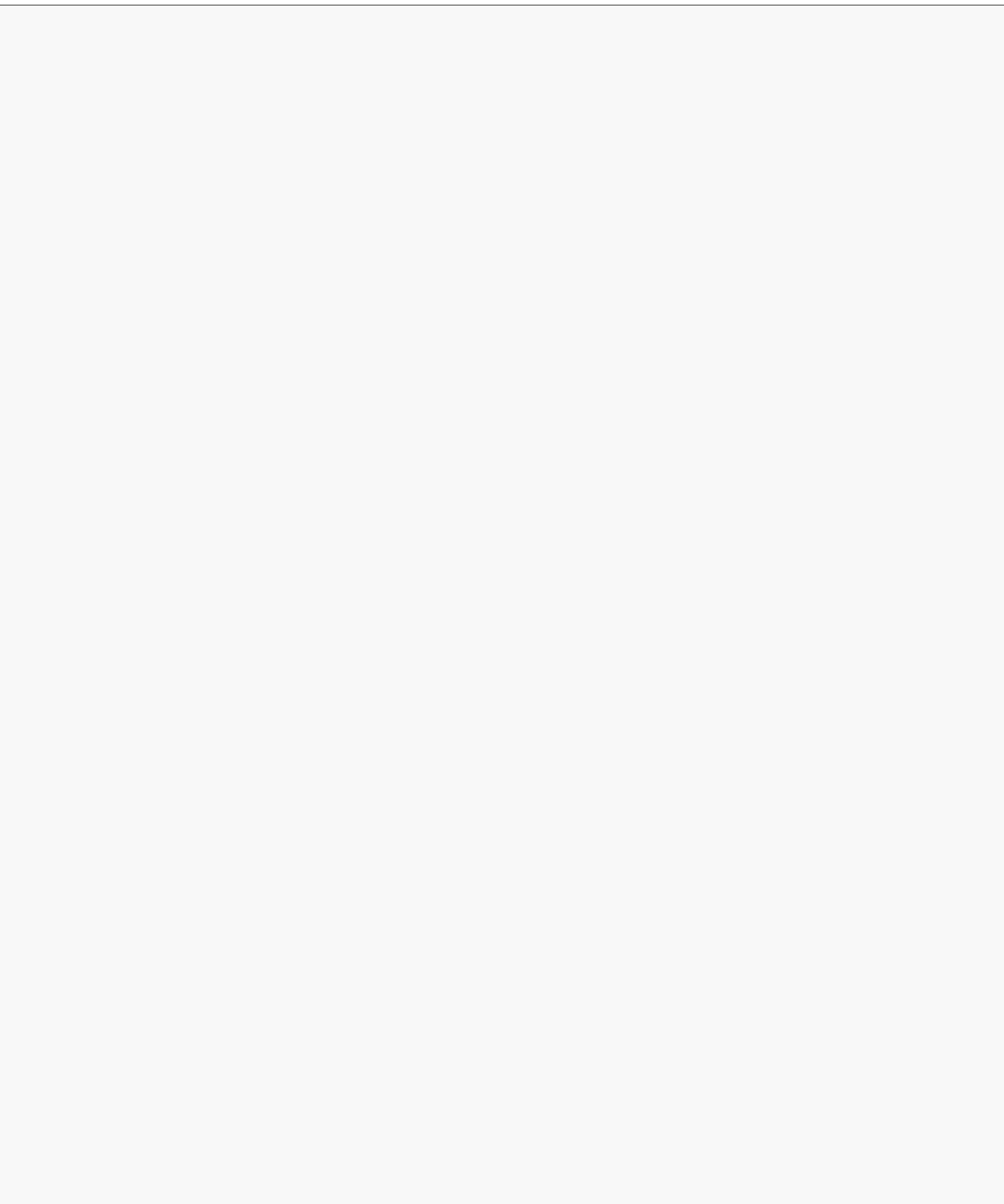
Le site, aujourd'hui en requalification, dispose par ailleurs de potentialités foncières importantes et constitue, à ce titre, un enjeu de développement pour l'agglomération, identifié par le Schéma directeur de l'agglomération lyonnaise (SDAL), comme site stratégique. C'est également une opportunité pour mettre en valeur les bords de Saône et retrouver un espace de liaison avec le bourg, au nord du site.

Pour maintenir la cohérence d'ensemble entre les objectifs communaux et d'agglomération, un schéma de référence définit les lignes fortes du développement du site stratégique nord. Le secteur a deux vocations : l'activité économique (sans aggraver les risques technologiques existant sur la zone) et les loisirs sur les zones vertes.

En termes démographiques, la commune a connu un développement supérieur aux autres communes du Val de Saône. La population a augmenté de près de 16% entre les deux derniers recensements. Avec plus de 30% de moins de 20 ans et moins de 15 % de plus de 60 ans, Genay accueille une population très jeune.

La demande de logement social est importante à Genay (trois fois supérieure au nombre de logements attribués chaque année).

Cette commune ayant une population supérieure à 3 500 habitants et un taux de logement social de 15,3 %, elle est donc soumise aux obligations de la loi SRU. Il manquait 79 logements en 2002 pour atteindre le taux de 20 % de logement social. A titre indicatif, les objectifs de production sur la première période triennale (2002 - 2004) étaient de 82 de logement sociaux.



Le projet d'aménagement et de développement durable décliné sur la commune de Genay

Objectifs généraux

Développer la ville dans le respect de son environnement naturel.

- > Hiérarchiser et encadrer les zones d'extension en fonction des priorités de développement de la commune, tout en tenant compte de leur intégration dans l'environnement.
- > Le développement de l'habitat doit être réalisé en conformité et en continuité avec l'existant, en privilégiant les implantations en accroche avec les hameaux.
- > Protéger les continuités naturelles et l'effet de lisière avec les zones boisées.
- > Prendre en compte les risques naturels (géologiques et d'inondation) et technologiques présents sur la commune et limiter les constructions sur les zones concernées.

Renforcer la cohésion et la mixité sociales.

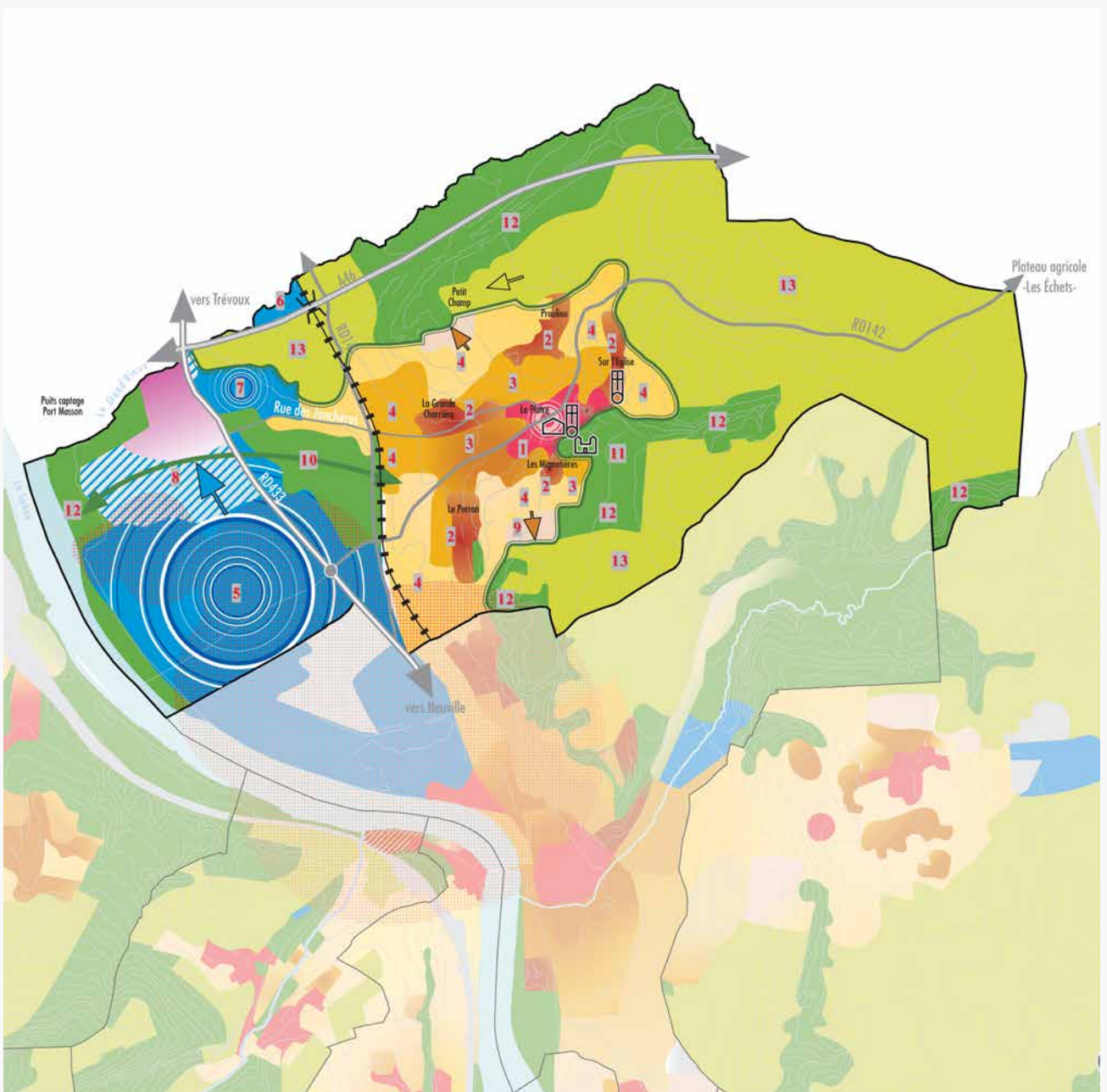
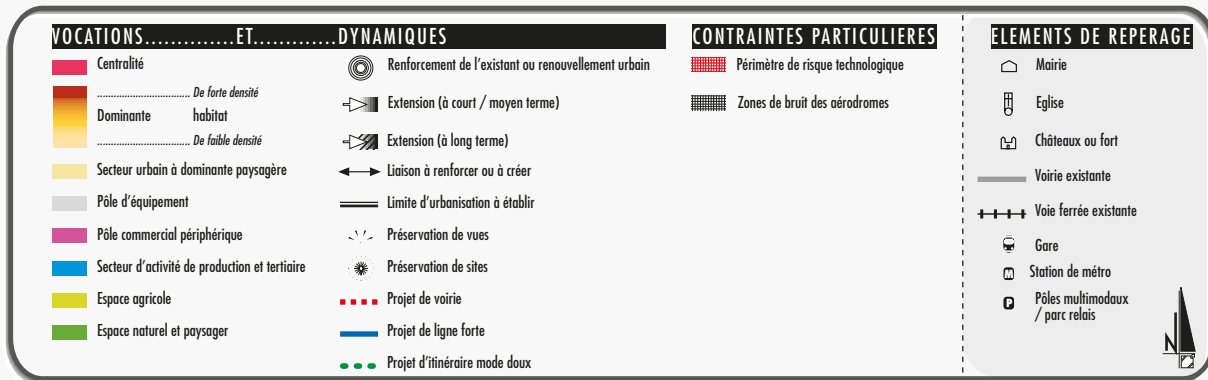
- > Poursuivre la requalification du centre-bourg en termes d'équipements et d'espaces publics.
- > Préserver la qualité patrimoniale des tissus centraux (centre-bourg et hameaux) ainsi que l'identité de village de Genay.
- > Favoriser la production équilibrée et diversifiée de logements avec le renforcement de l'offre locative aidée.

Favoriser le développement des activités économiques.

- > Conforter la vocation économique de la zone Lyon nord en tenant compte des risques liés au site (technologiques et d'inondation).
- > Maintenir l'importance de l'activité agricole participant à l'identité communale en conservant les surfaces actuelles exemptes d'urbanisation.
- > Dans l'attente de l'élaboration des Plans de Prévention des Risques Technologiques, les périmètres définis en accord avec les services de l'Etat, sur la base des porter à connaissance 1 et 2, précisent les conditions d'urbanisation des secteurs concernés.



Le maraîchage à Genay.



Les numéros du schéma renvoient à la numérotation des secteurs identifiés dans les «**objectifs par secteur**» du PADD

Rapport de présentation

A) SECTEURS CENTRAUX

Constat

1 Le Plâtre.

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

2 Les autres hameaux.

Au nombre de quatre (la Grande Charrière, les Mignotières, Proulieu et le Perron), certains comptent des équipements ou des commerces, d'autres sont exclusivement composés d'habitat. La morphologie du bâti présente un tissu dense et structuré, composé de nombreux corps de ferme alignés sur la rue.

B) SECTEURS A DOMINANTE RESIDENTIELLE**3 Les tissus mixtes.**

Secteurs principalement composés de collectifs implantés dans le fond de vallon en accroche du centre-bourg, et d'équipements (groupes scolaires...).

Le projet d'aménagement et de développement durable

Objectifs par secteur

Rapport de présentation

Outils réglementaires

- > Préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales du centre-bourg.
- > Permettre une évolution mesurée du bâti dans le respect et la continuité de l'existant.
- > Permettre la réalisation des projets communaux, notamment en termes d'équipements et d'espaces publics.

Le zonage UA2-p correspond à cet objectif ; il est accompagné d'une hauteur graphique égale à 12 mètres.



Conserver le caractère identitaire et structurant des hameaux, tout en permettant une évolution dans le respect des caractéristiques existantes.

Les hameaux sont grevés d'une hauteur maximale de 10 mètres, respectant les caractéristiques de ces tissus.

Le Perron est classé en UA2-p. La côte située à l'est présente des risques géologiques et constitue un écrin qui participe à l'identité du hameau, d'où son classement en zone naturelle N1.

Les trois autres hameaux sont moins organisés et possèdent des voies très étroites justifiant des règles d'implantation plus souples (UA3-p).

Une réservation pour programme de logements est appliquée rue de Proulieu pour favoriser la mixité de l'habitat.

Le classement de certains bâtiments en Eléments bâtis à Préserver (EBP) permet de préserver la qualité patrimoniale des hameaux.

Maintenir la vocation et la morphologie de ces tissus, tout en évitant des ruptures d'échelle avec les secteurs voisins (maisons individuelles, espaces naturels...), notamment en terme de hauteur.

Ces secteurs sont zonés en UD2a et UD2b selon leurs hauteurs existantes.

Le zonage UD2a, rue du Vieux Puits, comporte deux lignes d'implantation afin d'organiser l'orientation des constructions futures.

Les zones UD2a et UD2b situées au Nord du centre-bourg sont classées en UD2a-p et UD2b-p afin de préserver la qualité patrimoniale de ce secteur.

Une hauteur graphique de 15m inscrite sur la zone UD2 au Nord de la rue des Ecoles permet de gérer une transition harmonieuse avec les immeubles de collectifs existants.



voir les «orientations d'aménagement» relatives à des quartiers ou secteurs

Rapport de présentation

Constat

4 Les tissus d'habitat pavillonnaire.

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

C) SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES**5 Zone Industrielle Lyon nord.**

Pôle d'activités économiques d'agglomération, situé en prolongement sur Neuville-sur-Saône, entre la Saône et la RD 433. Le site est soumis aux risques d'inondation à proximité de la Saône et plus largement aux risques technologiques liés à l'activité des entreprises implantées. Aussi, des structures accueillant du public et situées à l'intérieur de la zone à risque posent la question de leur devenir.

6 Grand Rieu.

Secteur de taille modeste, enclavé par la voie ferrée Lyon-Trévoux et l'A46 nord, identifié comme site d'extension économique à moyen terme. Le site est davantage tourné sur la commune de Massieux.

Le projet d'aménagement et de développement durable

Objectifs par secteur

Rapport de présentation

Outils réglementaires

- > Maintenir les caractéristiques de la morphologie de ces secteurs d'habitat individuel.
- > Privilégier la dimension verticale pour les extensions (exemple : pièce supplémentaire), afin d'éviter une imperméabilisation et une minéralisation des espaces. Autoriser néanmoins des extensions limitées en direction de la limite avec le domaine public (ex : garage) afin de structurer la rue et de préserver les espaces verts privatifs à l'arrière des parcelles.
- > Conserver, sur une bonne proportion des surfaces, une dimension végétale et paysagère de qualité.
- > Le site des Lisières en cours d'urbanisation intègre une part de logement social et un bassin de rétention avec un traitement paysager de qualité.
- > L'urbanisation du site sensible dominant le hameau du Perron devrait faire l'objet d'expertise techniques (desserte VRD) et paysagère.
- > Il existe une contrainte forte pour le développement d'une partie de ces secteurs au regard des risques technologiques.

Le zonage UD1a est appliqué aux quartiers denses ; les tissus plus lâches font l'objet d'un classement en UE2.

Une zone de protection éloignée couvre sur une partie de ces secteurs.

Une zone UD2a ainsi qu'une réservation pour programme de logements sont appliquées rue du Cèdre pour favoriser la mixité de l'habitat.

- > Mettre en place les grandes orientations pour le développement et la gestion de la zone Lyon nord en cohérence avec Neuville-sur-Saône.
- > Permettre l'accueil des activités industrielles.
- > Développer la trame viaire interne à la zone afin d'améliorer la desserte et la sécurité.
- > Tenir compte d'une contrainte forte pour le développement de ce secteur au regard des risques technologiques et d'inondation.
- > Au vu de ces risques le développement de la vocation commerciale n'est pas souhaité, et des solutions pour la relocalisation du centre commercial existant doivent être recherchées à court terme.

A cette vocation correspond un zonage UII, sur lequel se superposent les périmètres de risques définis par l'Etat.

Des zones de protection rapprochée et éloignée couvrent le secteur.

Garder la vocation économique à moyen terme, en attente d'un projet en cohérence avec Massieux.

Le site est classé en zone d'urbanisation sous condition AU11.

Rapport de présentation

Constat

7 La Richassière.

Ce secteur à vocation économique est situé en entrée de ville nord de Genay ; une partie reste à urbaniser.

D) SECTEURS D'URBANISATION A LONG TERME**8 En Eque Passé : secteur d'extension de la zone économique.**

Vaste secteur en prolongement nord de la zone d'activités, dont la partie ouest est concernée par des risques d'inondation, et la partie nord par la protection de puits de captage.

9 La Roue.

Secteur à vocation d'habitat situé au sud de l'urbanisation de la commune, en limite avec les zones agricoles.

Le projet d'aménagement et de développement durable

Objectifs par secteur

Rapport de présentation

Outils réglementaires

- > Permettre la gestion des activités existantes et l'implantation de nouvelles entreprises.
- > Tenir compte du schéma de référence de la zone Lyon nord, ainsi que de la loi sur les entrées de ville. Dans ce cadre, l'implantation des bâtiments prévue en retrait de la route départementale doit s'accompagner d'un traitement qualitatif des abords de la voie.
- > Maintenir une zone de transition végétale entre les activités et les tissus résidentiels voisins.
- > Envisager à moyen terme une extension plus à l'ouest dans le cas où le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation entraînerait un gel trop important du secteur « En Equé Passé ».

La Richassière est classée en AUII sur les terrains qui nécessitent des équipements d'assainissement et en UII sur les terrains équipés situés le long de la rue des Jonchères. L'exigence qualitative en entrée de ville se traduit au plan de zonage par l'inscription d'une zone non aedificandi d'une profondeur de 25 m le long de la RD 433.

7
OAQS

- > Permettre l'extension économique, à long terme, par l'accueil d'activités dans un cadre de qualité. Le développement du secteur est encadré par le schéma de référence de la zone économique Lyon nord qui prévoit de s'appuyer sur la structuration paysagère existante.
- > Tenir compte des risques d'inondation présents sur le site, en fonction du PPRNI de la Saône.
- > Il existe une contrainte forte pour le développement de ce secteur au regard des risques technologiques.
- > Favoriser la relocalisation à court terme d'un centre commercial présent dans la ZI Lyon nord, sur le site hors zone de risques technologiques, dès qu'un projet aura été validé dans le cadre du SDUC.
- > Conserver une coulée verte reliant le centre bourg à la Saône.

La zone est actuellement classée en AU3 (urbanisation différée à vocation d'activités) et AUX (urbanisation sous conditions à vocation commerciale) avec un coefficient d'emprise au sol (CES) égal à 0,17.

Des zones de protection rapprochée et éloignée couvrent une partie de ce secteur.

Une zone USP pour équipement est prévue pour la réalisation d'un centre d'incendie et de secours.

8
OAQS

- > Permettre le développement d'une urbanisation résidentielle à moyen terme. Celle-ci est encadrée par une réflexion sur l'ensemble du secteur. Une attention particulière devra être portée sur les futures implantations en lisière de zones naturelles.

Le secteur est classé en AUE2 et est grevé d'espaces végétalisés à créer.

Un élargissement de l'impasse actuelle de la Roue est prévu pour améliorer la desserte de l'opération.

Le site au nord-est du Perron est classé en zone AUE2 d'urbanisation sous conditions.

9a
OAQS

9b
OAQS

Rapport de présentation

E) SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

Constat

10 La Bécatière.

Il s'agit d'un secteur naturel, situé à l'interface de l'urbanisation et de la zone d'activités Lyon Nord. Une importante surface est consacrée à l'activité maraîchère.

11 Le parc du Château.

La propriété du Château, en surplomb du Plâtre, a été acquise par la commune. Elle présente des boisements de qualité dans un parc clos de murs.

F) SECTEURS NATURELS ET AGRICOLES**12** Les grandes coupures vertes.

Secteurs naturels, souvent boisés, agissant comme pendant à l'urbanisation et formant des liaisons végétales. Il s'agit des bords de Saône, de la frange nord de la commune, du prolongement du vallon des Torrières à l'extrême est, de la Grande Verchère avec ses cheminements piétonniers pittoresques, et de sa continuation au sud-ouest en direction de Neuville.

Le projet d'aménagement et de développement durable

Objectifs par secteur

Rapport de présentation

Outils réglementaires

- > Affirmer la vocation naturelle et la liaison avec les secteurs voisins, tout en permettant l'implantation d'équipements légers selon les projets communaux.
- > Conforter le maraîchage sur les surfaces concernées.

Les zonages N1, N2 et N2a procurent une protection au site tout en assurant différents niveaux de gestion.

Un emplacement réservé pour équipements de loisirs sportifs couvre une partie du secteur non-utilisé par l'activité maraîchère.

Des polygones d'implantation permettent d'encadrer la construction d'équipements liés à la vocation de loisirs de la zone N2a.

Un classement en Nj permet d'identifier une partie du site aménagée en jardins familiaux.

- > Préserver les caractères végétal et patrimonial du parc et permettre la réalisation des équipements de loisirs et d'accueil du public.
- > Permettre la réhabilitation des bâtiments en autorisant les changements de destination.

Le zonage N2b-p répond à cet objectif de protection et pourra prévoir l'implantation encadrée d'équipements.

- > Protéger fortement le caractère naturel de ces secteurs et proscrire toute implantation de bâtiment.
La création ou l'extension des bassins de traitement des eaux ou la réalisation de protection acoustique réalisée dans le cadre de l'élargissement de l'A46 feront l'objet d'un traitement paysager spécifique.
Par ailleurs, les abords de l'échangeur n°2 de Genay seront soulignés par la présence de plantations d'aspect plus ornemental.

Les zonages N1, N2 et N2a procurent une protection aux différents sites tout en assurant des niveaux de gestion adaptés.

Un emplacement réservé pour l'opération d'élargissement de l'A46 est mentionné au plan de zonage.

Rapport de présentation

Constat

13 Le plateau et le site des Abîmes.



Terres agricoles de grande qualité qui, en tant que composantes essentielles de la commune, participent à son identité. La vocation a été étendue à la suite du déclassement de zones d'urbanisation future, notamment sur les secteurs de Proulieu et des Mignotières.

Le projet d'aménagement et de développement durable

Objectifs par secteur

- > Préserver la vocation agricole.
- > Prolonger cette vocation sur le secteur du Petit Champ, au nord de l'urbanisation, afin de protéger la continuité naturelle est-ouest, ainsi que l'effet de lisière avec les secteurs boisés plus au nord.
- > Le secteur des Abîmes peut apparaître à terme comme un site d'extension de la Richassière.

Rapport de présentation

Outils réglementaires

Le zonage A répond à cet objectif.

Evaluation des incidences du PLU

Développer la ville dans le respect de son environnement naturel.

Au PLU les surfaces des zones d'urbanisation futures ont diminuées de 100 ha par rapport au POS de 1994 : 75 ha de court terme et 25 de long terme. Ceux-ci se retrouvent classés essentiellement en zonages naturels et agricoles, ce qui a pour effet de porter les surfaces de ces derniers à 508 ha, soit plus de la moitié de la superficie communale.

La localisation des ces vastes secteurs anciennement NA concerne les bords de Saône et le Pendulon au sud-est du centre pour ce qui est du nouveau classement naturel (N), et les terrains au nord du centre pour le classement en zone agricole (A).

La commune affirme ici un réel effort de maîtrise de son étalement urbain et de préservation de son environnement.

Le dernier secteur important resté en urbanisation future est celui de l'extension nord de la zone industrielle. Cependant, la géométrie de celle-ci devra être ré-étudiée en fonction des nouvelles contraintes de risques technologiques et d'inondation.

Toujours dans un objectif de développement dans le respect de l'environnement, a été augmenté et affiné le classement des boisements (passant de 42 à 73 ha).

Les zones urbaines, quant à elles, sont en légère augmentation (+10 ha) correspondant à la sortie de lotissements entre les documents de 1994 et de 2005. Ces zones sont composées de UA, de UD et de UE, selon leur morphologie et leur capacité de densification.

Renforcer la cohésion et la mixité sociales.

La centralité de la commune est affirmée avec l'identification des hameaux denses et patrimoniaux, faisant passer les surfaces des zones UA de 3 à 32 ha.

Par ailleurs des zonages UD et UE, déterminés de façon plus précise, permettent une évolution des secteurs résidentiels dans le respect de leur identité. Le zonage UD est utilisé essentiellement autour des hameaux centraux pour qualifier les tissus composites (habitat collectif et équipements) et intermédiaires (habitat individuel dense), dans un souci de mixité des fonctions urbaines.

Un zonage USP a été créé pour identifier le site de l'ancienne gare pour une vocation d'intérêt général.

Favoriser le développement des activités économiques.

La vocation de la zone économique Lyon-Nord est confortée par une constance des surfaces consacrées à l'activité, ainsi que par les 12 ha de zone AUI (urbanisation à court terme à vocation économique) inscrits sur les secteurs de la Richassière et de Grand Rieux.

Ce développement devra se faire en tenant compte des risques technologiques et d'inondation présents sur le site.

Dans le cadre de l'élargissement à 2 x 3 voies de l'A46, les emprises nécessaires ont été limitées au minimum et se situent au bord de l'infrastructure existante.

L'élargissement de l'A46 ne sera pas à l'origine d'un étalement urbain car aucune nouvelle liaison n'est créée entre l'autoroute et le réseau viaire local.

Par ailleurs, cet élargissement permettra de conforter la zone économique Lyon-Nord en améliorant la fluidité du trafic sur l'A46N.

GENAY

Surface communale..... 865,86 ha (dont surface d'eau : 18,70 ha)

Superficie des zones au PLU (en ha)

Zones urbaines	
<i>Centres</i>	
UA1	
UA2	10,79
UA3	20,98
UA (plan masse)	
<i>Habitat collectif dominant</i>	
UB1	
UB2	
UC1	
UC2	
<i>Habitat individuel dominant</i>	
UD1	14,33
UD2	39,46
UD3	
UD (plan masse)	
UE1	
UE2	83,47
UE3	
<i>Prise en compte du paysage et des risques</i>	
UV	
URP	
UL	
<i>Activités économiques</i>	
UI1	109,42
UI2	
UX	
<i>Zones spécialisées</i>	
USP	1,49
UIX	
UIP	
TOTAL	279,94

Zones d'urbanisation future	
<i>Urbanisation sous conditions</i>	
AUA1	
AUA2	
AUA3	
AUC1	
AUC2	
AUD1	
AUD2	
AUD3	
AUE1	1,10
AUE2	11,90
AUE3	
AUV	
AUI1	11,26
AUI2	
AUIL	
AUSP	
AUX	15,78
AUL	
<i>Urbanisation différée</i>	
AU1	
AU2	
AU3	37,50
TOTAL	77,54

Zones naturelles	
N1	136,46
N2	53,12
Nj	0,37
TOTAL	189,95

Zones agricoles	
A	318,43

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	
Espaces Boisés Classés	40,95
Espaces Végétalisés à Mettre en Valeur	31,58
TOTAL	72,53

1

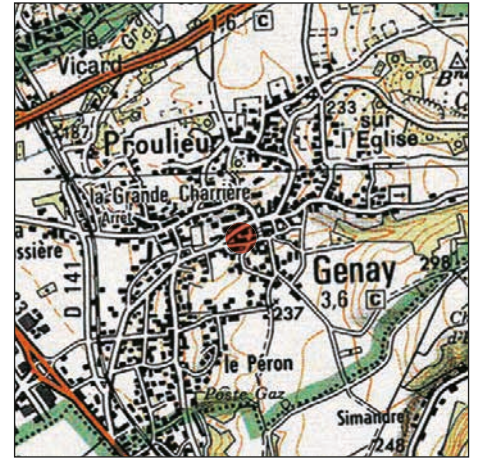
OAQS

Orientation d'aménagement

Le Triangle du Lavoir

Objectif

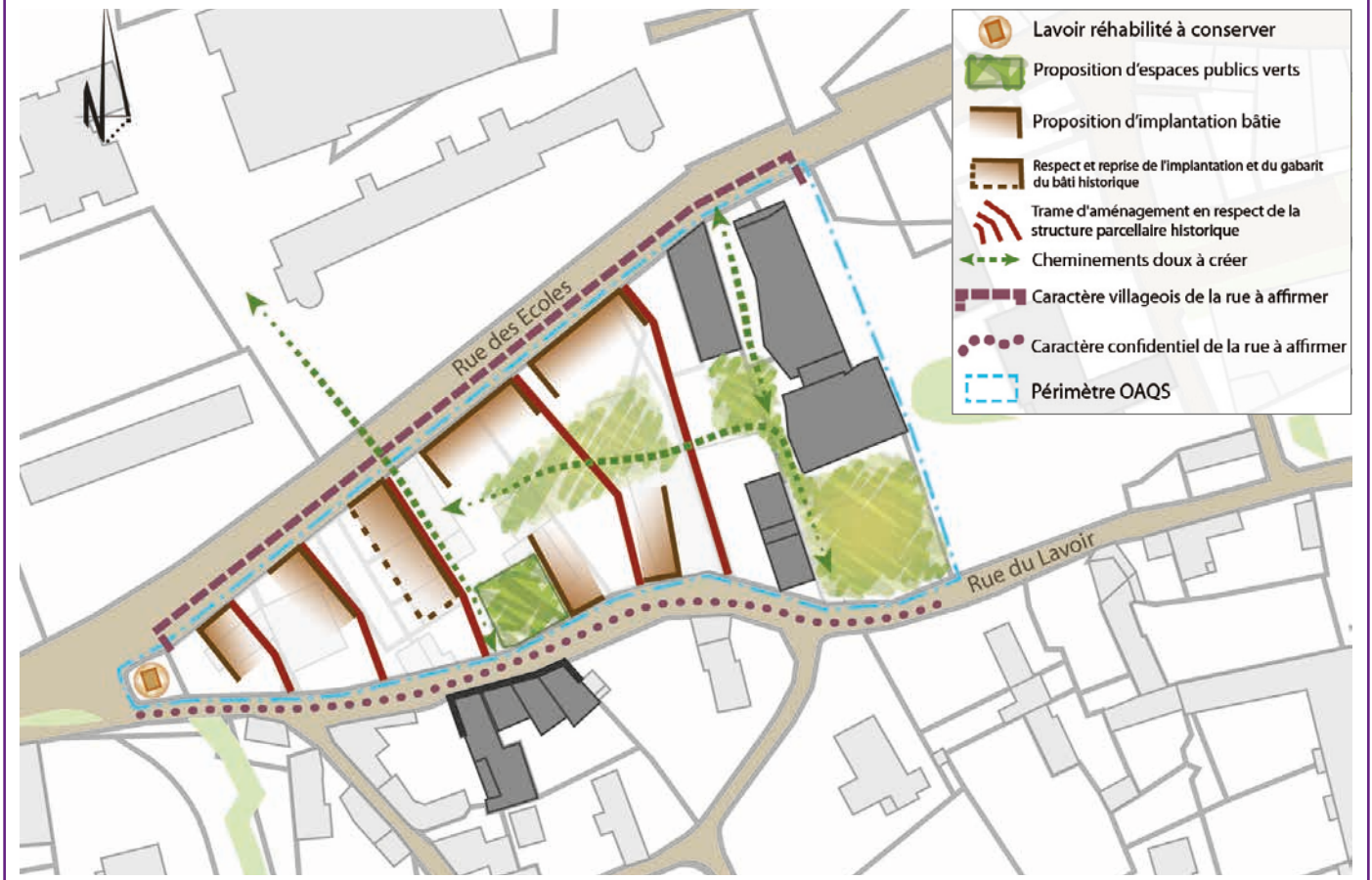
Encadrer le développement futur de ce secteur qui bénéficie d'une situation stratégique dans la commune, à proximité directe de la polarité d'équipements, sur l'axe principal de desserte de la commune de Genay.



Principes d'aménagement

- Ce secteur sera dédié à la vocation résidentielle (logements individuels intermédiaires, petits collectifs) en relocalisant dans des lieux plus propices les activités présentes.
- L'aménagement du secteur devra s'effectuer dans le respect de la trame parcellaire en lanières existante et proposer une répartition bâtie qui tienne compte des constructions voisines, en évitant de proposer un front bâti continu sur rue en face d'un autre.
- Les constructions nouvelles devront respecter une volumétrie de type « rural » (R+1+combles, R+2) en privilégiant des volumes simples. Les hauteurs s'échelonneront de manière croissante à partir du lavoir réhabilité.
- Sur le tènement, les implantations bâties devront respecter le principe d'un cœur d'îlot non construit, en référence à la typologie rurale du Franc Lyonnais préservant des cours.
- Des cheminements piétons permettront de relier le cœur de ce secteur avec les équipements et les espaces publics/verts situés à proximité.
- L'aménagement devra :
 - garantir le caractère villageois de la rue des écoles, en soignant le rapport entre le bâti et la rue,

- préserver le caractère plus confidentiel de la rue du lavoir, en ménageant des espaces ouverts, et des constructions plus basses que sur la rue des écoles.



Orientation d'aménagement

La Richassière

7

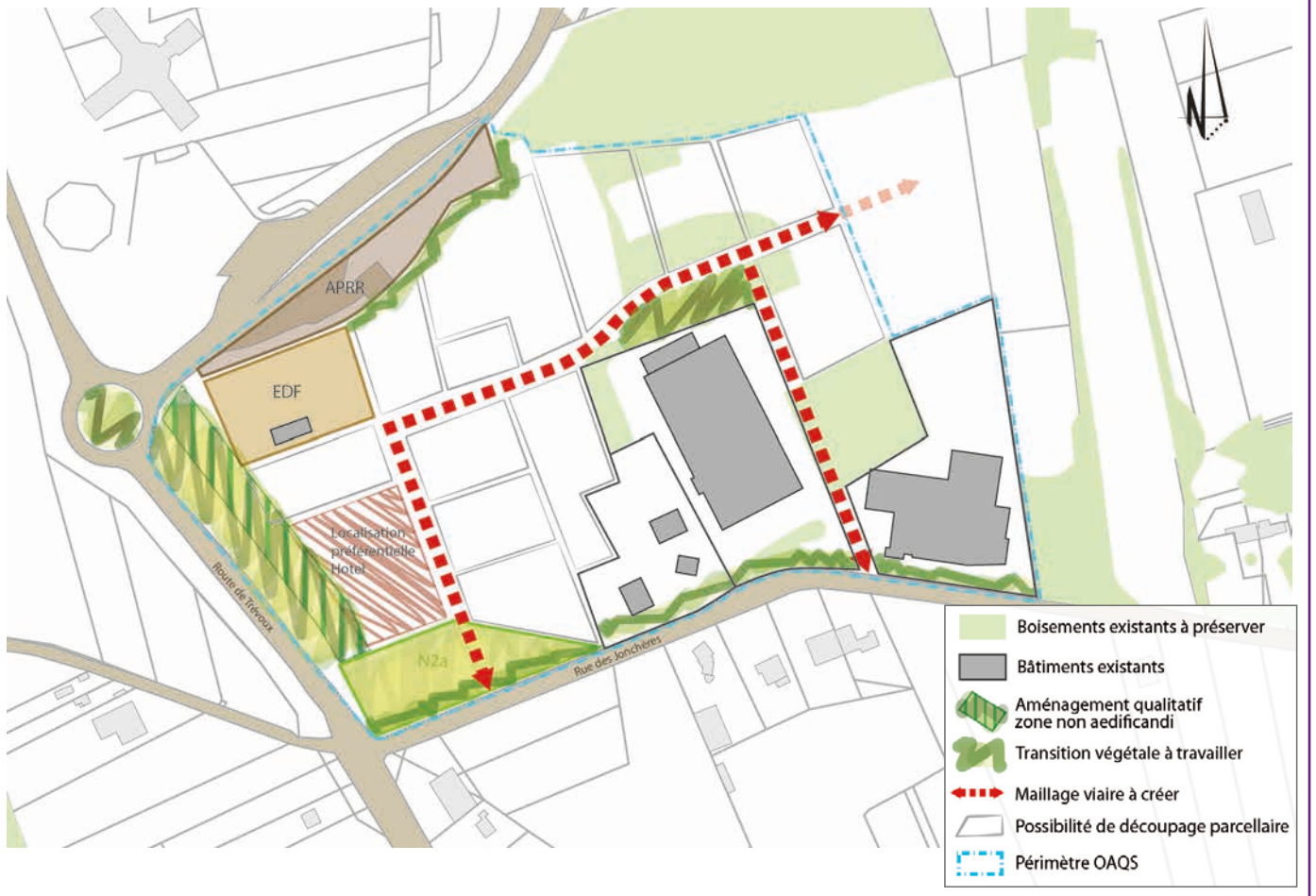
OAQS

Objectif

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

Principes d'aménagement

- Le nouveau maillage viarie devra offrir la possibilité d'un découpage en petites parcelles pour une zone d'activités modulable. Ce maillage devra permettre un bouclage avec un double accès sur la rue des Jonchères, et également la desserte de la zone agricole des Abîmes à l'est (le flux de circulation induit par le développement la zone d'activités nécessitera à terme la sécurisation de l'intersection route de Trévoux / rue des Jonchères par un système de feux tricolores ainsi que l'élargissement de la rue des Jonchères, travaux non programmés à ce jour).
- Dans le cadre des enjeux d'entrées d'agglomération, la zone non aedificandi donnant sur la route de Trévoux devra faire l'objet d'un traitement végétal qualitatif.
- Les bâtiments devront participer à un effet vitrine de qualité, recherché sur l'ensemble de la route départementale 433.
- Une zone de transition végétale sera maintenue entre les activités et les tissus résidentiels voisins au Sud (rue des Jonchères).



Objectif

Permettre le développement d'une urbanisation résidentielle à moyen terme, comprenant une mixité dans sa forme urbaine. Au regard de la grande qualité du site, cette urbanisation devra se faire dans le respect de son environnement. Aussi, une attention particulière devra être portée sur les futures implantations en lisière de zones naturelles.

**Principes d'aménagement**

- Une végétalisation est à conserver ou à créer, d'une part en espace central pour aérer la zone, et d'autre part en transition avec le grand paysage.
- Créer un maillage entre la rue de la Roue et le chemin rural 13.
- Elargir l'impasse de la Roue et rechercher un débouché sur le chemin du Py.
- Conserver en l'état le chemin rural 1 à l'est de la zone.
- Permettre une morphologie mixte entre l'habitat pavillonnaire et intermédiaire (groupé, maisons de village...).

Légende :

- Périmètre de la zone AU ou du secteur d'étude
- Voirie existante
- Chemin rural existant
- Voirie à réaliser
- Débouché à prévoir
- Espace vert à aménager (jardin, square, ...)
- Zone de constructibilité
- Habitat pavillonnaire
- Habitat groupé

Source : étude architecte-conseil, 2003.

9b

OAQS

Orientation d'aménagement

La Roue, belvédère

Objectif

Encadrer l'urbanisation du secteur afin de prendre en compte ce site exceptionnel du point de vue de sa géographie « en balcon » sur la commune.

Principes d'aménagement

- S'appuyer sur la géographie du site de manière à ce que les constructions épousent au mieux les courbes de niveau.
 - Privilégier une forme d'habitat intermédiaire :
 - grosses maisons de village en partie haute, en référence à la morphologie existante sur le quartier,
 - maisons individuelles collées s'insérant au mieux dans le relief.
 - Permettre un maillage de cheminement piétons / modes doux avec les quartiers voisins ; ce type de maillage traversant est à éviter en termes de voirie, afin de favoriser un fonctionnement interne apaisé.
- En outre, l'accès routier pourra s'organiser selon différents points d'entrée (cf schéma).
- Favoriser le stationnement en sous-sol ou rez-dechaussée ; éviter au maximum le stationnement dans les cours et sur les voies de desserte interne (le stationnement visiteur pourra être concentré sur un même endroit en bordure du site)
 - Préserver autant que de possible les boisements existants, et notamment le verger en belvédère.
 - Conserver le mur à caractère patrimonial au sud du verger.



- Périmètre du secteur d'étude
- Voies existantes
- Constructibilité préférentielle pour maisons groupées
- Constructibilité préférentielle pour maisons de ville / petits collectifs
- Trame boisée à constituer
- Verger à préserver
- Desserte préférentielle
- Mur à préserver

