



---

# SAINT-GENIS-LES-OLLIÈRES

## Charte pour la qualité du cadre de vie

---



---

## CRÉDITS

première de couverture et quatrième de couverture :  
© Commune de Saint-Genis-Les-Ollières/2019

photographies et illustrations sauf mention contraire : © CAUE Rhône Métropole

p. 10, 11, 15, 18, 19 et 21 : © GOOGLE EARTH / 2015-2018  
p. 11 : extraits du Cadastre Napoléonien 1823  
p. 13 : © JOSUE / Agence d'Urbanisme de Lyon / 1977  
p. 19 : © GUY F / Agence d'Urbanisme de Lyon / 1996  
p. 21 : © LEOJ / Agence d'Urbanisme de Lyon / 2007  
p. 31 : © Gilles Aymard  
p. 46 : © Sergio Grazia

## Pourquoi faire **une charte pour la qualité du cadre de vie** ?

Le cadre de vie constitue la donnée essentielle du vivre ensemble qui conjugue au quotidien le respect et la convivialité.

Hier encore commune rurale de l'ouest lyonnais, Saint-Genis-les-Ollières a perdu au fil du temps sa dimension de bourg rural pour devenir une petite ville périphérique de la métropole lyonnaise. Son environnement naturel et agricole, ses ruisseaux constituent un écrin au sein duquel elle a écrit son histoire. Son passé riche d'un patrimoine ordinaire, de propriétés bourgeoises, d'un développement important de l'habitat individuel et d'opérations de renouvellement urbain a construit au fil du temps le socle du cadre de vie que nous connaissons aujourd'hui.

Préserver ce cadre de vie pour les habitants actuels et futurs, imaginer la ville de demain en conformité avec son temps sans ignorer son passé, constituent un enjeu fort que nous devons décliner dans les projets privés et publics développés sur la commune.

Commune attractive, Saint-Genis-les-Ollières subit une forte demande de construction de logements. Son esprit de petite ville à la campagne et la qualité de son cadre de vie doivent d'être préservés tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants. (l'émergence de nouveaux projets)

Préserver le cadre de vie c'est aussi maîtriser le rythme et la qualité de la construction, favoriser la mixité des programmes, répondre aux exigences de la loi SRU (loi Solidarité et Renouvellement Urbain), créer du lien intergénérationnel, revitaliser le centre bourg, répondre aux besoins des habitants, faire des choix compatibles avec la préservation de l'environnement, encourager la performance énergétique, en résumé, trouver à chaque instant le bon équilibre.

**La charte pour la qualité du cadre de vie** que nous vous présentons est un outil de connaissance et de culture commune, élaboré avec notre partenaire le CAUE Rhône Métropole avec méthode et pragmatisme. Destinée à tous les acteurs de l'aménagement et de la construction, particulièrement tournée vers l'habitat, ses préconisations

concrètes ont pour objectifs de garantir la qualité des projets. En forte résonance avec les caractéristiques de son territoire, elle complète les directives strictement réglementaires des documents d'urbanisme opposables.

Incitative, elle traduit les attentes de la commune en matière de recherche de cohérence des aménagements et d'intégration urbaine et paysagère des nouveaux projets, tant en matière de constructions neuves, d'opérations de réhabilitation ou de travaux divers. Du programme immobilier important aux simples projets de clôtures, de façades, de petites extensions... les porteurs de projets sont invités à se référer au contenu de cette charte qui doit leur permettre d'apprécier les points forts qui constituent la qualité de notre cadre de vie. Ils pourront solliciter dès la conception initiale de leur projet les services de la commune qui pourront les accompagner sur le suivi de la procédure administrative ainsi que sur les choix de conception.

Soyons actuels, relevons ensemble le défi de la qualité dans un esprit constructif de dialogue.



Monsieur le Maire,  
**Didier CRETENET**



Monsieur  
**Jean-Pierre COCHARD**  
adjoint à l'urbanisme et à la  
vie économique



# Edito

Le **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Rhône Métropole** (CAUE Rhône Métropole) est une association qui œuvre pour la **qualité du cadre de vie** sur l'ensemble du territoire Métropolitain ainsi que sur le territoire du département du Rhône. Ses **missions d'intérêt public**, lui sont confiées par la Loi de 1977 sur l'Architecture : **conseiller, former, informer, sensibiliser**.

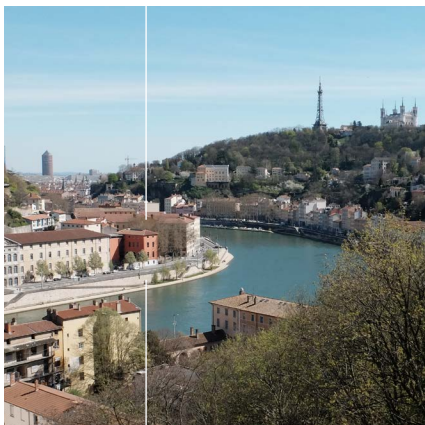
**Désireuse de préserver son cadre bâti et naturel saint genois tout en permettant l'émergence de nouveaux projets de construction ou de réhabilitation de l'habitat, la commune de Saint-Genis-les-Ollières a souhaité élaborer une Charte de la qualité du cadre de vie**, en faisant appel au CAUE Rhône Métropole, mobilisant de façon transversale ses expertises techniques, pédagogiques et culturelles.

Élaborée en lien étroit avec les élus et techniciens de la commune, cette charte a été pensée comme un **outil de dialogue destiné à aider tous les acteurs — professionnels ou particuliers — dans la conduite de leurs projets**, depuis la conception jusqu'à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

En complétant à une échelle plus fine les objectifs stratégiques et les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat de la Métropole (PLU-H), cette charte vient renforcer les principaux outils mis à la disposition des pétitionnaires, afin de leur permettre de participer pleinement à la mise en œuvre d'un urbanisme de projet négocié, respectueux des sites et de la qualité des paysages urbains.

Cette charte est disponible en ligne sur le site de la mairie et sur le site du CAUE Rhône Métropole.

**Nous espérons que ce travail pourra contribuer à ce que de nombreuses opérations exemplaires sur le plan architectural, paysager, urbain et environnemental puissent voir le jour à Saint-Genis-les-Ollières.**



Monsieur  
Sébastien  
SPERTO,  
directeur du  
CAUE Rhône  
Métropole.



---

# Sommaire

---

---

## LA CHARTE

6 Notice d'utilisation

---

## INTRODUCTION

7 5 étapes clés, amorces d'un projet réussi

---

## PARTIE A : DIAGNOSTIC CARTOGRAPHIQUE

---

### Évolution historique

10 1823  
12 1960  
14 2020

### Enjeux thématiques

16 Relief et hydrographie  
18 Patrimoine végétal et diversité des milieux  
20 Formes urbaines et patrimoine bâti  
22 Couleurs saint-genoises

### Synthèse

24 Enjeux sectorisés de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

---

## PARTIE B : RECOMMANDATIONS

---

### Dispositions générales

30 Qualité architecturale et urbaine

### Maison de bourg, immeuble de rapport et corps de ferme

35 Habiter le centre-bourg ou les hameaux *Fiche n° 1*

### Immeuble collectif

43 Habiter les résidences collectives récentes *Fiche n° 2*

### Grand corps de ferme et grande demeure

49 Habiter les grands domaines *Fiche n° 3*

### Maison Individuelle

55 Habiter le tissu pavillonnaire *Fiche n° 4*

---

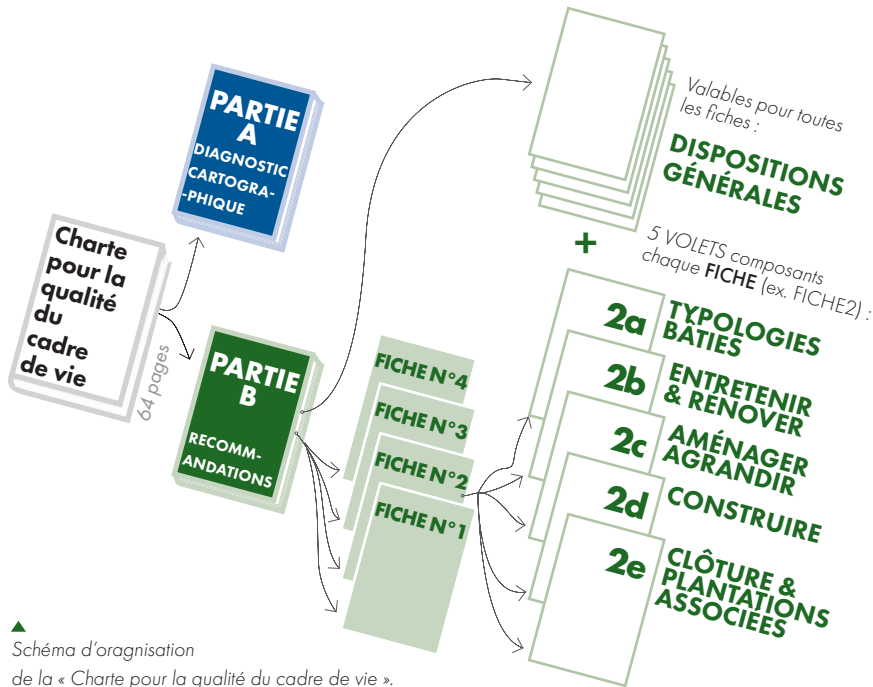
## INFOS UTILES

---

62 Glossaire  
64 Pour en savoir +

# LA CHARTE

## Notice d'utilisation



▲ Schéma d'organisation de la « Charte pour la qualité du cadre de vie ».

### MODE D'EMPLOI

Le pétitionnaire saint genoïis, futur candidat à un projet de construction ou de rénovation, commence par identifier la fiche concernant l'ouvrage sur lequel ou à proximité duquel il souhaite intervenir. Il aura pris le soin de consulter préalablement, au besoin avec l'aide de la commune, les règles d'urbanisme de la zone dans laquelle se situe la parcelle. Les recommandations sont constituées par :

- les **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**
- la **FICHE N°X** choisie se décompose en cinq volets :
  - + **1 volet descriptif** : le volet **Xa- TYPOLOGIES BÂTIES** rappelant les caractéristiques principales du bâti et/ou des abords concernés par les travaux ;
  - + **4 volets** déclinant les différents types d'actions visées par le projet et développant les recommandations afférentes :
    - volet **b- ENTREtenir&RENOVER** ;
    - volet **c- AGRANDIR, AMÉNAGER** ;
    - volet **d- CONSTRUIRE** ;
    - volet **e- CLÔTURE&PLANTATIONS ASSOCIÉES**.

Des indications sur la volumétrie, les façades, les matériaux et l'aménagement des abords, complétées d'une palette de couleurs et de schémas de clôtures, explicitent les attendus en termes de qualité de réalisation. Ces derniers trouvent leur fondement dans l'analyse des constats développée dans la partie A de la Charte.

Sur chaque fiche figure un croquis en plan, qui, sans être la représentation réelle d'un lieu précis de la commune, est l'expression de l'archétype urbain généré par le bâti en question — son implantation, sa morphologie, son rapport à la voirie et aux constructions environnantes — et illustre à titre indicatif comment peuvent s'y adjoindre des extensions ou bien de quelle manière peuvent se construire de nouveaux bâtiments à proximité.

À toutes fins utiles, une double page de pour plus d'information recense les guides pratiques et organismes vers lesquels les porteurs de projet peuvent trouver conseils et informations complémentaires (p.62&63).

### OBJECTIFS DE LA CHARTE

- Un outil facilitateur du projet

La « Charte pour la qualité du cadre de vie » de Saint-Genis-les-Ollières est un guide pédagogique et un support méthodologique destiné à aider tous les acteurs – professionnels ou particuliers – dans la conduite de leur projet, depuis sa conception jusqu'à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

- Un complément aux règles du PLU-H

La charte complète, à une échelle architecturale plus fine, les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H), auxquelles tout projet doit par ailleurs se soumettre.

- Un garant de l'intérêt général

La charte souligne les liens essentiels qui existent entre les caractéristiques d'un paysage urbain d'ensemble et le travail sur un objet architectural isolé. Il s'agit par là de réaffirmer l'importance de la prise en compte de l'environnement commun existant dans les projets individuels de construction ou de transformation du bâti.

### STRUCTURE DU DOCUMENT

Le présent document s'organise en 2 parties complémentaires :

- **PARTIE A : DIAGNOSTIC CARTOGRAPHIQUE** pour comprendre le contexte territorial dans lequel doit s'inscrire tout type de projet.
- **PARTIE B : RECOMMANDATIONS** pour agir de façon adaptée sur le bâti et ses abords ; la seconde partie s'appuyant sur la partie A dont elle tire ses fondements.

La partie B se compose de dispositions générales complétées par 4 fiches pour chacune des grandes « typologies architecturales » présentes sur la commune.

Ces typologies font chacune appel à une référence de tissu\* urbain :

- + **FICHE N°1** : habiter le **centre-bourg** ou les hameaux ;
- + **FICHE N°2** : habiter les **résidences collectives récentes**.
- + **FICHE N°3** : habiter les **grands domaines** ;
- + **FICHE N°4** : habiter le **tissu pavillonnaire**.

# INTRODUCTION

## 5 étapes clés, amorces d'un projet réussi

1

Consulter le PLU-H

**Consulter le règlement de la zone du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) dans laquelle se situe la parcelle avant de s'engager dans un projet \*.**

Des prescriptions limitatives opposables peuvent s'appliquer par rapport à la règle générale, notamment en vue de la préservation des caractéristiques bâties et paysagères de certains ensembles ou éléments patrimoniaux : Périmètres d'Intérêt Patrimoniaux (PIP) ou Eléments Bâties à Préserver (EBP).  
<https://pluh.grandlyon.com/index>

2

Prendre contact avec la Mairie

**Prendre rendez-vous avec le service Urbanisme et Cadre de vie dès les premières intentions de projet \*.**

Un dialogue continu entre le porteur de l'opération, le maître d'œuvre et les pouvoirs publics est utile tout au long de l'élaboration du projet pour faciliter, in fine, le bon déroulement de la procédure d'instruction administrative du futur dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Pour certain projet clé, la Mairie peut organiser des commissions conseils préalables aux autorisations des droit du sol.  
*Prise de contact via cette adresse mail : [urbanisme@mairie-stgenislesollieres.fr](mailto:urbanisme@mairie-stgenislesollieres.fr)*

3

Prendre connaissance de la Charte

**Prendre connaissance de la présente Charte pour la Qualité du Cadre de Vie afin d'harmoniser le futur projet avec les exigences architecturales et environnementales de la commune.**

Quelle que soit l'écriture architecturale souhaitée, traditionnelle ou contemporaine, les exigences sont celles de l'insertion dans le site, de la justesse des formes et des volumes et du bien-fondé des matériaux et des couleurs au regard du contexte existant.  
Les contraintes réglementaires du PLU-H ne peuvent à elles seules déterminer la qualité d'un projet.

4

Solliciter si besoin l'appui de professionnels compétents

**Solliciter l'appui de professionnels de la maîtrise d'œuvre afin de mener à bien le projet dans les meilleures conditions.**

Architectes, paysagistes-concepteurs ou tout autre acteur qualifié en matière de construction, de réhabilitation ou d'aménagement sont à même de produire les études nécessaires à l'élaboration d'un projet et de formaliser le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme à l'aune des exigences du PLU-H et des attendus de la Charte.

**Consulter le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement** pour un conseil neutre et indépendant. Le CAUE reçoit les particuliers gratuitement sur rendez-vous .

<https://www.caue69.fr/>

5

Déposer la demande d'autorisation d'urbanisme

**Déposer sous format dématérialisé le dossier correspondant à la nature du projet : déclaration préalable de travaux (DP), permis de construire (PC) ou permis de démolir (PD) \*.**

Déclaration Préalable obligatoire :

- pour les travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction existante (exemples: modification de la couleur de volets, ravalement de façade, remplacement d'une fenêtre, réfection d'une toiture, etc.) ;
- pour les modifications portant sur les clôtures ;
- pour l'élagage ou l'abattage des arbres situés en Espace Végétalisé à Valoriser (EVV) ou en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- pour la construction d'une piscine (enterrée ou hors-sol).

Permis de construire obligatoire :

- pour les constructions neuves ;
- certains travaux réalisés sur une construction existante (extension ou surélévation significatives).

**La demande d'autorisation d'urbanisme implique que toutes les pièces nécessaires à la compréhension du projet soient produites** afin de permettre aux différents services instructeurs (Commune, Métropole, etc.) d'apprécier la conformité et la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'opération (Liste des pièces demandées\*).

*Dépôt de la demande sous format dématérialisé sur le guichet Toodego de la Métropole ([www.toodego.com](http://www.toodego.com)) après avoir créé un compte Grand Lyon Connect ([moncompte.grandlyon.com](http://moncompte.grandlyon.com)).*

\* pages 62-63 : ORGANISMES/À CONTACTER + GUIDES/À LIRE + LISTE DE PIÈCES/À FOURNIR

