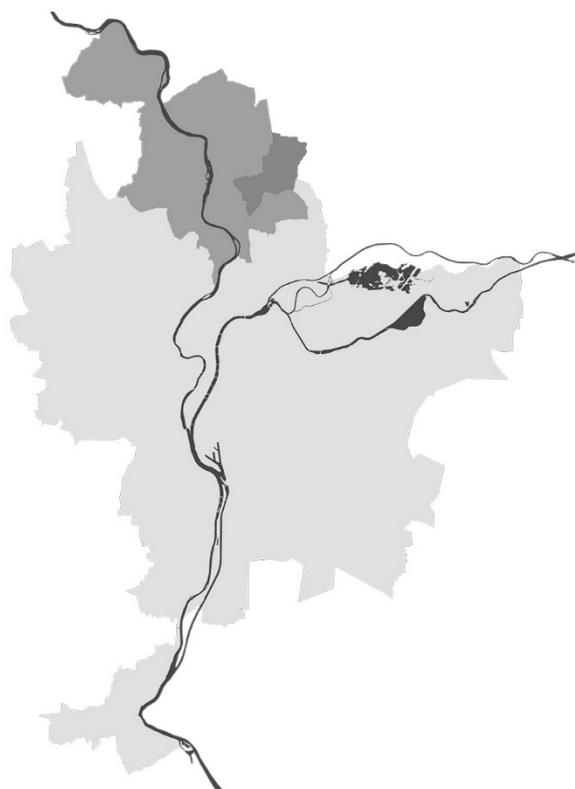


## CAILLOUX-SUR-FONTAINES



### PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022



**CAILLOUX-SUR-FONTAINES****Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés***(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements****O Point 326**

**Objectif :** Garantir une cohérence d'aménagement entre les deux phases du projet de l'Actipôle en préservant la possibilité d'une liaison viaire entre les deux sites et en fixant des principes d'implantation des futures constructions en continuité de l'alignement construit sur la route du Tilleul.

**Conséquence :** Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 couvrant le secteur de la Fonderie.

**Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie****O Point 216**

**Objectif :** Actualiser les principales données sociodémographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur et intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes concernées par la loi MOLLE.

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

**Corriger une erreur matérielle****O Point 342**

**Objectif :** Corriger des erreurs de repérage des bâtiments protégés sur le cahier des Eléments Bâti Patrimoniaux.

**Conséquence :** Modification de la carte de localisation des éléments bâtis patrimoniaux (EBP).



### 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 35 logements /an, soit 315 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles, des projets en cours (opérations Crédit agricole, Fonderie et Favret) et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur le secteur Favret-Centre notamment,
- 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 (notamment des 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.

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

- ~~conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 18 logements locatifs sociaux sur 2 ans, entre 2018 et 2019. C'est logements locatifs sociaux se situent majoritairement dans le cadre des projets en cours et venir. Sur la durée du PLUH, les objectifs de production des logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2020-2022, 2023-2025...~~ La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- 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 ajustement du périmètre du secteur de mixité sociale existant,



### 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 35 logements /an, soit 315 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'une dizaine de logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles, des projets en cours (opérations Crédit agricole, Fonderie et Favret) et vise à poursuivre le développement,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur le secteur Favret-Centre notamment,
- 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 (notamment des 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.

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

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 9 logements locatifs sociaux par an sur la période triennale 2020-2022. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2023-2025 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers les mieux desservis, les mieux équipés en services et commerces,
- 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 ajustement du périmètre du secteur de mixité sociale existant,

**Point n°216**

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP  
1

## La Fonderie

### Objectifs

L'opération qui développe une double-vocation devra implanter les activités au nord et les logements au sud autour d'une voie principale nord-sud paysagée.

### Principes d'aménagement

**En terme de voirie**, il s'agit d'inscrire les circulations internes de la zone dans un schéma de voirie élargi. Aussi, la création d'une voie centrale, en rapport à la grande profondeur du site, orientée nord-sud et complétée par des bouclages secondaires, permettra de traverser la zone à double-sens.

Cette voirie sera accompagnée d'une piste cyclable, dans un aménagement paysager de qualité.

Les flux de poids lourds générés par les activités s'organiseront sur la Route du Tilleul afin d'éviter de gêner la partie résidentielle.

Le débouché sur la route de Castellane devra s'adapter à la forte déclivité par un système de rampes paysager.

**En terme d'insertion paysagère**, la zone se situe dans un secteur à la végétalisation prégnante du fait de l'ambiance végétalisée dans les lotissements d'habitation à l'ouest et de la proximité des zones agricoles au nord et au sud. Aussi, le paysagement important de la zone devra prolonger cette ambiance qualitative. La gestion des eaux pluviales sera traitée par des noues et bassin de rétention paysagers et participera à la composition paysagère de la zone.

Le traitement architectural qualitatif des façades des bâtiments d'activités participera également au paysagement de la zone.

**Plus précisément sur la partie qui accueillera des activités, l'aménagement devra :**

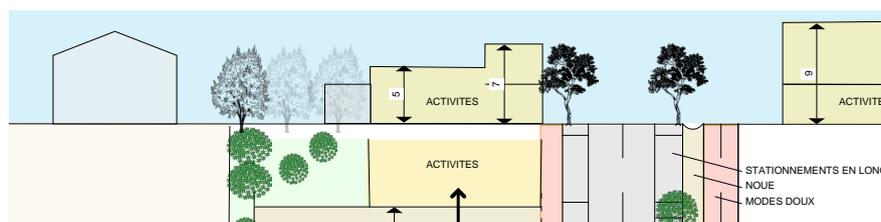
- implanter les bâtiments perpendiculairement à la voie ;

- à l'ouest : ménager une bande végétalisée arborée de transition avec les lotissements voisins ; proposer des bâtiments d'activités de transition en gabarit et hauteur ;

- au nord : implanter les bâtiments en alignement des bâtiments de l'actipôle pour structurer une façade économique cohérente sur la Route des Tilleuls.

**La partie sud accueillera des logements de type habitat individuel groupé** (juxtaposé ou superposé) avec une garantie de qualité et d'intimité, y compris pour les espaces privatifs extérieurs. La zone résidentielle sera organisée autour d'un bouclage secondaire débouchant sur la voie principale.

Principes de transition avec les zones pavillonnaires et d'organisation de la voie centrale



Source : Herz et Pouzergue

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP  
1

## La Fonderie

### Objectifs

L'opération qui développe une double-vocation devra implanter les activités au nord et les logements au sud autour d'une voie principale nord-sud paysagée.

### Principes d'aménagement

**En terme de voirie**, il s'agit d'inscrire les circulations internes de la zone dans un schéma de voirie élargi. Aussi, la création d'une voie centrale, en rapport à la grande profondeur du site, orientée nord-sud et complétée par des bouclages secondaires, permettra de traverser la zone à double-sens.

Cette voirie sera accompagnée d'une piste cyclable, dans un aménagement paysager de qualité.

**Un maillage viaire est également à prévoir pour assurer la connexion entre les deux parties de la zone d'activité.**

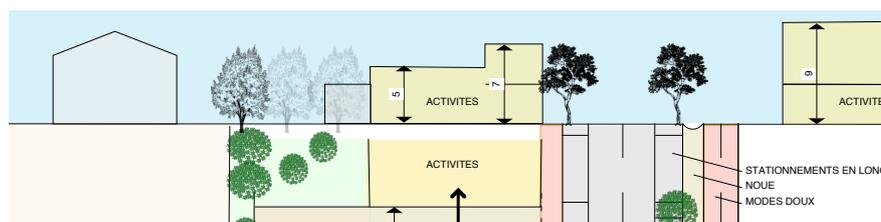
Les flux de poids lourds générés par les activités s'organiseront sur la Route du Tilleul afin d'éviter de gêner la partie résidentielle.

Le débouché sur la route de Castellane devra s'adapter à la forte déclivité par un système de rampes paysager.

**En terme d'insertion paysagère**, la zone se situe dans un secteur à la végétalisation prégnante du fait de l'ambiance végétalisée dans les lotissements d'habitation à l'ouest et de la proximité des zones agricoles au nord et au sud. Aussi, le paysagement important de la zone devra prolonger cette ambiance qualitative. La gestion des eaux pluviales sera traitée par des noues et bassin de rétention paysagers et participera à la composition paysagère de la zone.

Le traitement architectural qualitatif des façades des

bâtiments Principes de transition avec les zones pavillonnaires et d'organisation de la voie centrale



Source : Herz et Pouzergue

d'activités participera également au paysagement de la zone.

**Plus précisément sur la partie qui accueillera des activités, l'aménagement devra :**

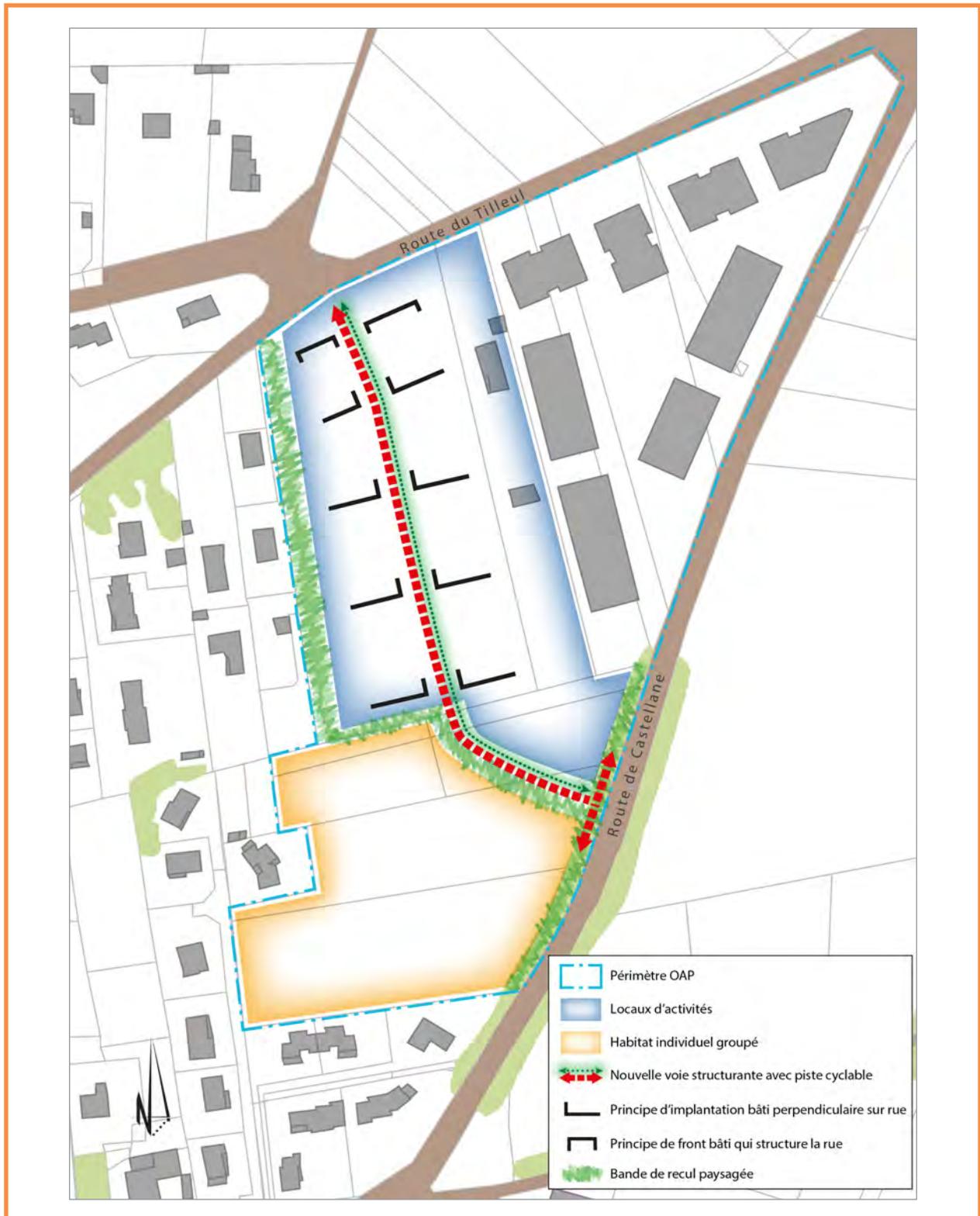
- implanter les bâtiments perpendiculairement à la voie ;

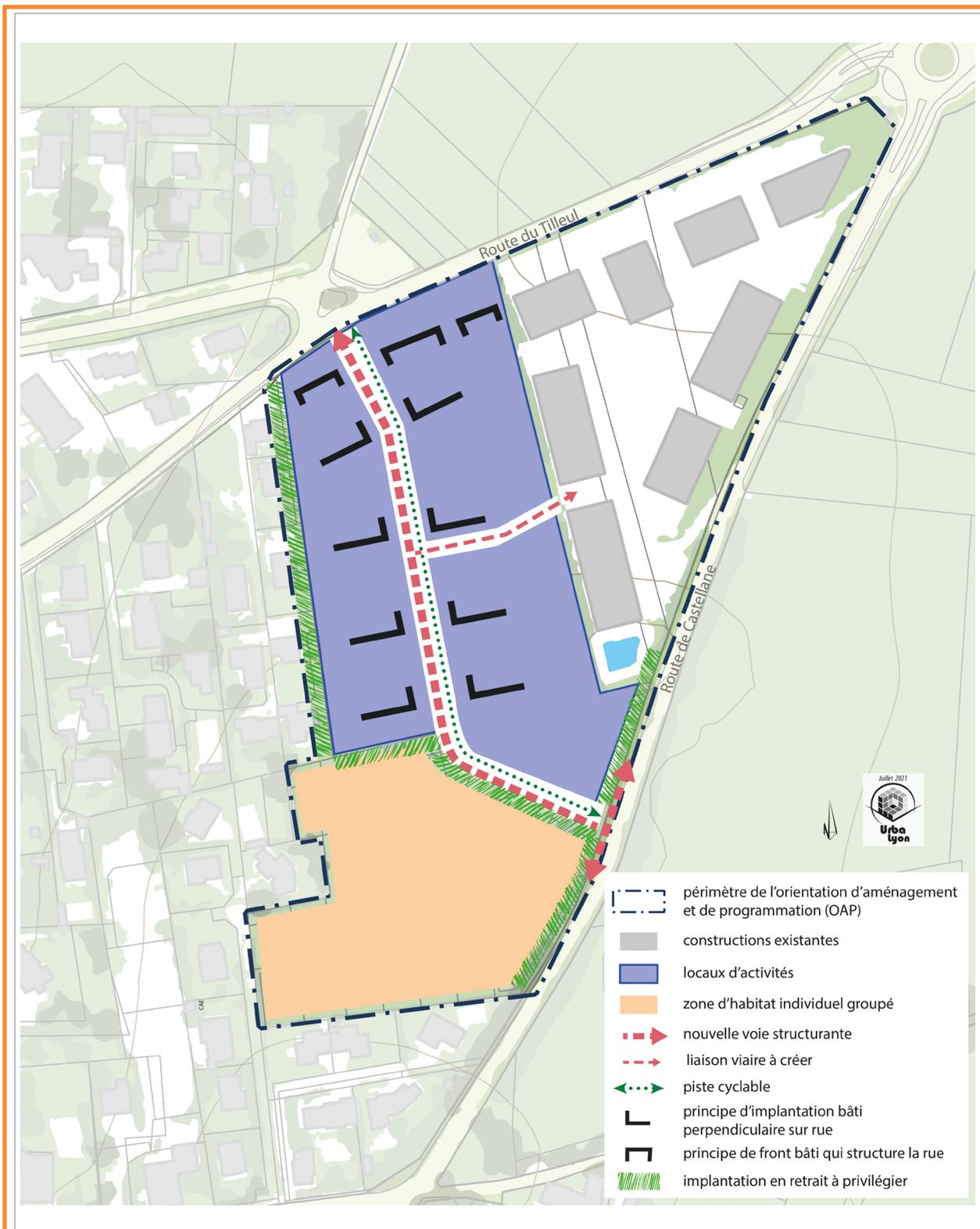
- à l'ouest : ménager une bande végétalisée arborée de transition avec les lotissements voisins ; proposer des bâtiments d'activités de transition en gabarit et hauteur ;

- au nord : implanter les bâtiments en alignement des bâtiments de l'actipôle pour structurer une façade économique cohérente sur la Route des Tilleuls.

**La partie sud accueillera des logements de type habitat individuel groupé (juxtaposé ou superposé) avec une garantie de qualité et d'intimité, y compris pour les espaces privatifs extérieurs. La zone résidentielle sera organisée autour d'un bouclage secondaire débouchant sur la voie principale.**

**Point n°326**





**Point n°326**

# Rapport de présentation

## Indicateurs de suivi

### Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2015
Nombre d'habitants	2 509	2 598
Nombre de ménages	920	961
Taille des ménages	2,7	2,7
Nombre de résidences principales	920	961
Part des ménages propriétaires	84,4%	84,3%
Part des ménages locataires du parc privé	11,7%	11,7%
Part des ménages locataires du parc HLM	2,1%	2,2%
Taux de logements vacants	3,4%	3,5%
Nombre d'emplois	466	628
Revenu fiscal médian	29 474 €	29 849 €

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	2 509	2 722	43	8,5%	1 385 927
Nombre de ménages	920	1 012	18	10,1%	631 553
Taille des ménages	2,7	2,7	0,0	-0,01	2,1
Nombre de résidences principales	920	1 012	18	10,1%	631 553
Part des ménages propriétaires	84,4%	83,6%	-0,2%	-0,8%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	11,7%	13,1%	0,3%	1,4%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	2,1%	2,1%	0,0%	0,0%	125 583
Taux de logements vacants	3,4%	4,0%	0,1%	0,6%	7,4%
Nombre d'emplois	466	698	46	49,9%	704 742
Revenu fiscal médian	29 474 €	31 460 €	397	6,7%	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	2,45%	2,69%



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

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	6
Pression de la demande de logement locatif social	2,0
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	0%
Taux de rotation dans le parc locatif social	15,0%
Taux de vacance dans le parc locatif social	7,4%

#### 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	2,45%	2,69%	3,50%

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	6	26
Pression de la demande de logement locatif social	2,0	2,2
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	0%	19%
Taux de rotation dans le parc locatif social	15,0%	7,4%
Taux de vacance dans le parc locatif social	7,4%	3,7%

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	111,6	112,9	113,3
Nombre de logements	1 032	1 082	1 110
Densité	9,2	9,6	9,8

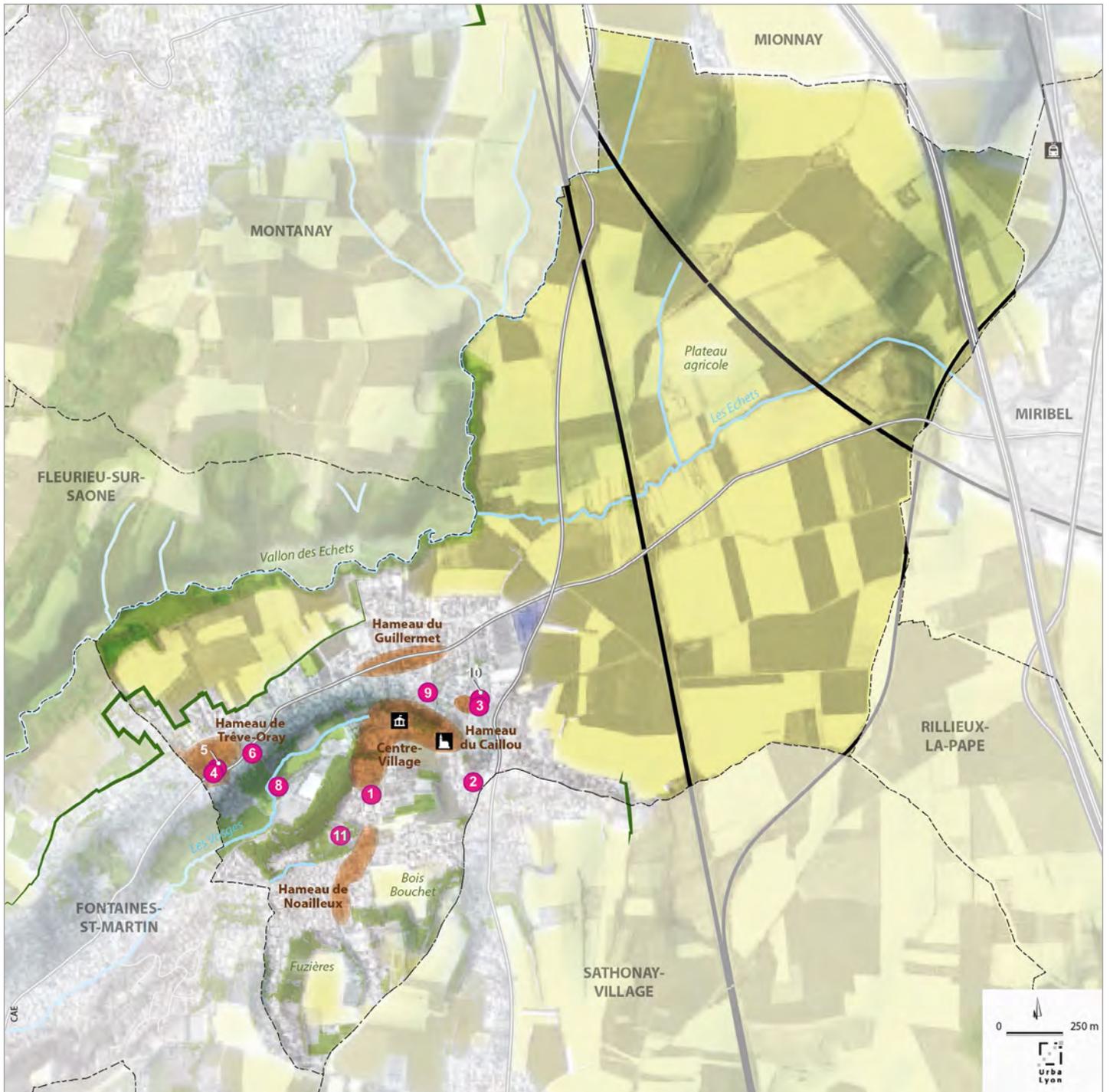
Source : Fichiers fonciers

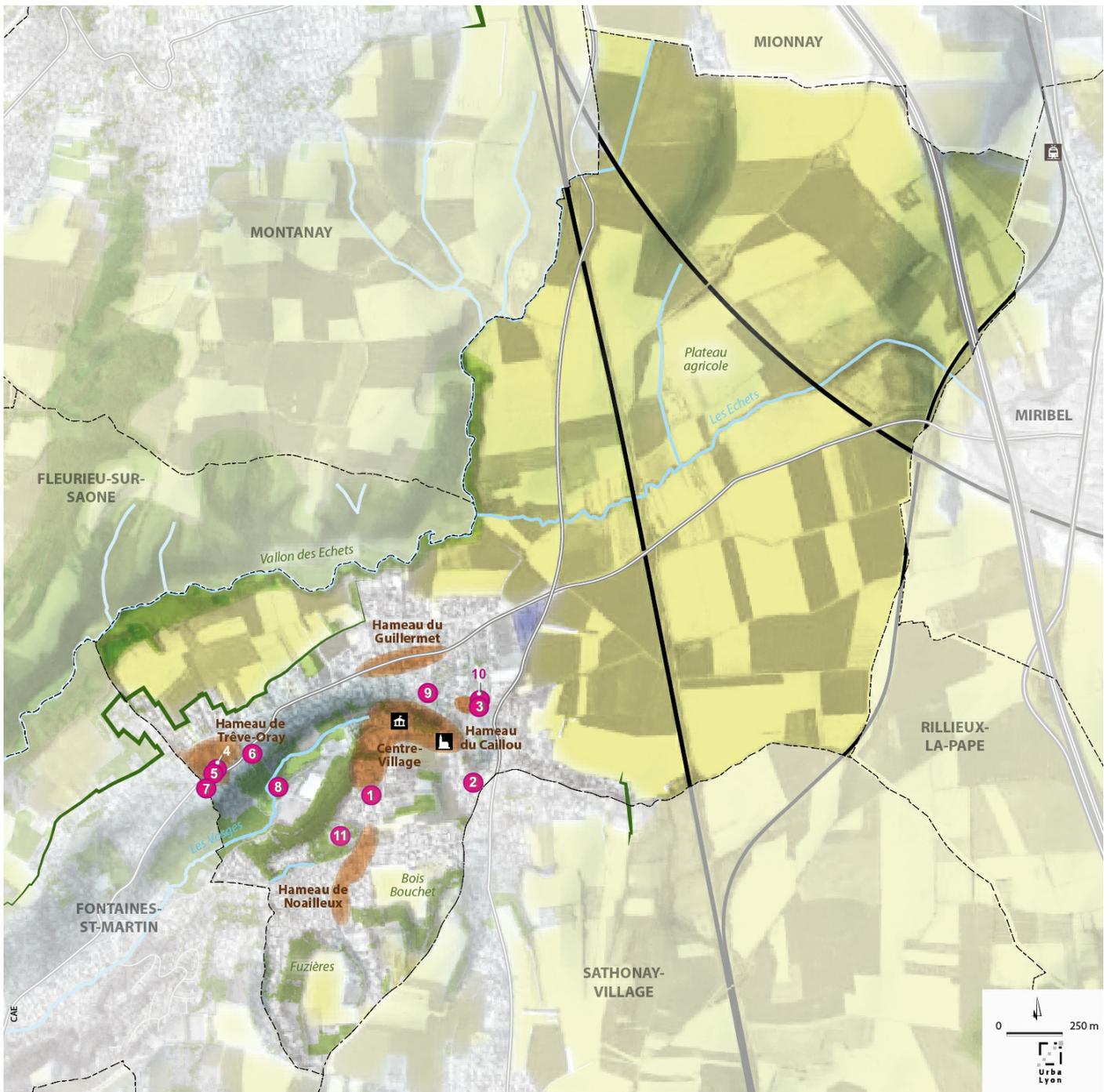
#### Précisions

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.

## Localisation des éléments bâtis patrimoniaux (EBP)





**LEGENDE**

**VOCATION**

	Centralité		Agricole
	Economique		Naturelle
	Equipement		Élément Bâti Patrimonial

**ELEMENTS REPERES**

	Lieu cultuel
	Mairie
	Fort et site militaire
	Hopitaux
	Université
	Lycée/Collège
	Equipement
	Gare

**Point n°342**

