

Jean-Claude Galléty  
Commissaire enquêteur

décembre2025

**Commune de SAINT-PIERRE-de-CHANDIEU  
(69 780)**



**Modification N°1 du PLU**

**Enquête publique du 15 octobre au 17 novembre 2025**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Décision du Tribunal administratif de Lyon N° E25000 137/69 du 24 juillet 2025

**Le rapport d'enquête est indissociable des conclusions et de l'avis motivé,  
ainsi que des annexes**

## SOMMAIRE

<b>1 – GENERALITES, LA COMMUNE DE MORNANT .....</b>	<b>4</b>
<b>  1.1 – Contexte socio-économique .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 – <i>La géographie et le développement historique</i> .....	4
1.1.2. – <i>La démographie</i> .....	4
1.1.3. – <i>L'habitat</i> .....	6
1.1.4. – <i>Les activités économiques</i> .....	7
1.1.5. – <i>Les actifs</i> .....	9
<b>  1.2 – Premières conclusions sur les généralités .....</b>	<b>11</b>
<b>  1.3 – Les documents de planification qui encadrent le PLU .....</b>	<b>11</b>
1.3.1 – <i>La directive territoriale d'aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise (DTA)</i> .....	11
1.3.2 – <i>Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)</i> .....	11
1.3.3 – <i>Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)</i> .....	11
1.3.4 – <i>Le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise (Scot)</i> .....	11
1.3.5 – <i>Le programme local de l'habitat (PLH)</i> .....	12
1.3.6 – <i>Monument historique</i> .....	12
1.3.7 – <i>Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)</i> .....	12
1.3.8 – <i>Le plan de prévention des risques naturels d'inondation de la vallée de l'Ozon (PPRNi)</i> .....	12
<b>2 – LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU.....</b>	<b>12</b>
<b>  2.1 – Les objectifs de la modification du PLU .....</b>	<b>12</b>
<b>  2.3 – Les procédures réglementaires en amont de l'enquête publique .....</b>	<b>13</b>
<b>3 – L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>13</b>
3.1 – <i>Le cadre réglementaire de la présente enquête .....</i>	13
3.2 – <i>L'évaluation environnementale .....</i>	14
3.2 – <i>Préparation de l'enquête.....</i>	14
3.5 – <i>Publications légales et autres informations sur l'enquête publique .....</i>	15
3.6 – <i>Incidents sur l'affichage de l'avis dans les lieux publics.....</i>	15
3.7 – <i>Contenu du dossier d'enquête à la disposition du public .....</i>	16
3.8 – <i>Déroulement de l'enquête publique .....</i>	18
3.9 – <i>Les contributions du public.....</i>	19
3.10 – <i>Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....</i>	20
<b>4 – ANALYSE DU PROJET DE PLU .....</b>	<b>21</b>
<b>  4.1 – Au plan général .....</b>	<b>21</b>
<b>  4.2 – Analyse des contributions du public .....</b>	<b>22</b>
4.2.0 – <i>Avertissement préalable et méthode suivie.....</i>	22
4.2.1 – <i>Terrains en zone UD.....</i>	22
4.2.2 – <i>Terrains en zone A .....</i>	23
4.2.3 – <i>OAP N°9 .....</i>	24
4.2.4 – <i>Nuisances sur le secteur autour du domaine de Rajat.....</i>	25
4.2.5 – <i>Responsabilité de la mairie .....</i>	25
4.2.6 – <i>Troubles envers les animaux sauvages, domestiques et d'élevage .....</i>	26
4.2.7 – <i>Problèmes avec les feux d'artifice et les baptêmes de l'air .....</i>	27
4.2.9 – <i>Zone naturelle, biodiversité, protection de l'environnement et du cadre de vie .....</i>	28
4.2.10 – <i>Manque d'une évaluation environnementale .....</i>	29
4.2.11 – <i>Information et concertation de la part de la mairie .....</i>	30
4.2.12 – <i>Le projet d'hôtel et du zonage Ueh en rapport avec le les services administratifs idoine PLU .....</i>	30
4.2.13 – <i>Les contributions qui sont pour le projet d'hôtel .....</i>	32
4.2.14 – <i>Les contributions qui sont contre le projet d'hôtel .....</i>	33
4.2.15 – <i>Les apports positifs pour la commune .....</i>	34
4.2.16 – <i>Pas d'apport pour la commune .....</i>	34
4.2.17 – <i>Perte de la valeur des maisons riveraines.....</i>	35

4.2.18 – <i>Le modèle économique de l'hôtel</i> .....	35
4.2.19 – <i>Pour des projets publics et d'intérêt général à la place de l'hôtel dans la zone Ue</i> .....	36
4.2.20 – <i>La question du terrain Ue et le maintien de son statut public</i> .....	38
4.2.21 – <i>L'accès au parc de Rajat</i> .....	39
4.2.22 – <i>Erreur sur l'ouverture de l'enquête</i> .....	39
4.2.23 – <i>Contributions diverses ne représentant pas de véritables observations</i> .....	40
4.2.24 – <i>Le cas de la contribution TRAPIL</i> .....	40
<b>4.3 – Analyse des avis des Personnes publiques associées (PPA) .....</b>	<b>41</b>
4.3.1 – <i>Avis général des PPA sur le projet de PLU</i> .....	41
4.3.2 – <i>Stecal pour la reconstruction d'un bureau pour un centre de formation à la conduite</i> .....	41
4.3.3 – <i>Avis sur le projet d'OAP N° 9</i> .....	43
4.3.4 – <i>L'architecture de l'OAP N° 9</i> .....	43
4.3.5 – <i>Les haies de l'OAP N° 9</i> .....	43
4.3.6 – <i>Le logement dans l'OAP N° 9</i> .....	43
4.3.7 – <i>La voirie dans l'OAP N° 9</i> .....	44
4.3.8 – <i>Corriger des incohérences dans les cartes de l'OAP N°9</i> .....	44
4.3.9 – <i>La zone Ueh pour la construction d'un hôtel</i> .....	44
4.3.10 – <i>Précisions sur les annexes dans les zones A et N</i> .....	45
4.3.11 – <i>Servitudes concernant l'oléoduc</i> .....	45
4.3.12 – <i>Obligation de la mairie d'informer TRAPIL de toutes demandes concernant l'ADS</i> .....	45
4.3.13 – <i>Dispositions réglementaires à intégrer dans le règlement concernant l'oléoduc</i> .....	46
4.3.14 – <i>Annexes concernant l'oléoduc</i> .....	46
4.3.15 – <i>Manques d'informations dans la notice explicative</i> .....	47
4.3.16 – <i>Observations sans objet, ni remarque</i> .....	47
<b>5 – FORMALISATION DES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....</b>	<b>47</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>48</b>
Annexe 1 : Sigles utilisés .....	48
Annexe 2 : PVS par le commissaire-enquêteur + courrier Société TRAPIL .....	49
Annexe 3 : réponse de la mairie au PVS remis au CE le 12 décembre 2025 .....	49

# **1 – GENERALITES, LA COMMUNE DE MORNANT**

## **1.1 – Contexte socio-économique**

### **1.1.1 – La géographie et le développement historique**

Saint-Pierre-de-Chandieu est une commune du Rhône parmi les plus à l'est du département. Elle est d'ailleurs limitrophe avec le département de l'Isère et la commune d'Heyrieux (38540). Le château et le domaine de Rajat, dont il sera question plus loin dans cette enquête publique, sont d'ailleurs coupés en deux et se répartissent entre les deux communes.

Avec 2928 ha, Saint-Pierre est l'une des plus grandes communes du département, la septième juste derrière Saint-Priest, la voisine (2971 ha).

Saint-Pierre fait partie de la plaine du Velin, mais est bordée au sud par l'une des collines d'orientation Est-Ouest résultant des dernières glaciations.

C'est sur ces reliefs au sud que se sont établis les premiers établissements humains avec une motte castrale et le château des seigneurs de Chandieu qui datent du Moyen-Âge. C'est d'ailleurs la famille de Chandieu qui donnera son nom à la commune. Le village se développera ensuite à l'époque moderne dans la plaine.

La commune s'établit entre +115 m et +369 m d'altitude. La mairie se situe à +250 m.

La commune est bien desservie par de grands axes de communication :

- la RD 319 qui relient Lyon à Heyrieux ;
- la RD 149 qui relient Saint-Symphorien-d'Ozon à Saint-Pierre-de-Chandieu.

Ces deux axes se rejoignent d'ailleurs en frange nord du village à hauteur du supermarché Netto.

Depuis l'après-guerre, la commune s'est beaucoup développée par des lotissements pavillonnaires. On en verra d'ailleurs l'illustration au moment des études statistiques de l'INSEE.

Une zone d'activité, située au nord-ouest de la commune, s'est développée entre la route d'Heyrieux et la voie ferrée ; elle complète le dispositif urbain.

Administrativement, la commune de Saint-Pierre-de-Chandieu appartient à l'arrondissement<sup>1</sup> de Lyon (135 communes) qui comprend aussi la métropole de Lyon. Saint-Pierre appartient aussi au canton de Genas depuis 2015.

La commune de Saint-Pierre-de-Chandieu appartient aussi à la Communauté de communes de l'Est lyonnais (CCEL), qui comprend huit communes situées à la périphérie Est du département du Rhône.

### **1.1.2. – La démographie**

Saint-Pierre de Chandieu est une petite commune qui connaît une croissance rapide depuis 1968. Elle passe de 1431 habitants en 1968 à 4588 habitants en 2022, soit une croissance de +220 %. La population est ainsi multipliée par un facteur 3,2 en une cinquantaine d'années. C'est une tendance logique pour les communes de la frange Est de la conurbation lyonnaise. Les communes de la communauté de communes (CCEL), qui constituent cette frange et à laquelle appartient Saint-Pierre-de-Chandieu, connaissent la même dynamique puisque la population de cette communauté de communes est multipliée par quatre en 50 ans.

---

<sup>1</sup> L'Arrondissement, est une unité administrative avec à sa tête un sous-préfet. À ne pas confondre avec les arrondissements municipaux de la métropole du Grand Lyon qui sont des subdivisions à l'intérieur du Grand Lyon.

<b>Population et évolution entre 1968 et 2022</b>									
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
<b>Population</b>	<b>1431</b>	<b>2314</b>	<b>2658</b>	<b>3523</b>	<b>4133</b>	<b>4345</b>	<b>4563</b>	<b>4521</b>	<b>4588</b>
Variation annuelle en %	<b>7,1</b>	<b>2,0</b>	<b>3,6</b>	<b>1,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,2</b>	
due au solde naturel	0,6	0,3	0,6	0,8	0,8	0,7	0,5	0,3	
due au solde migratoire	6,5	1,7	3,0	1,0	-0,1	0,3	-0,7	-0,1	

Source Insee POP T1 & T2M

La croissance de la population est soutenue jusqu'aux années 2000 puisque son taux de variation oscille entre +7,1 % et +1,8 %. Il s'infléchit par la suite

C'est le solde migratoire qui tire cette croissance de la population jusqu'au dernier changement de siècle, pour devenir négatif dans la période récente.

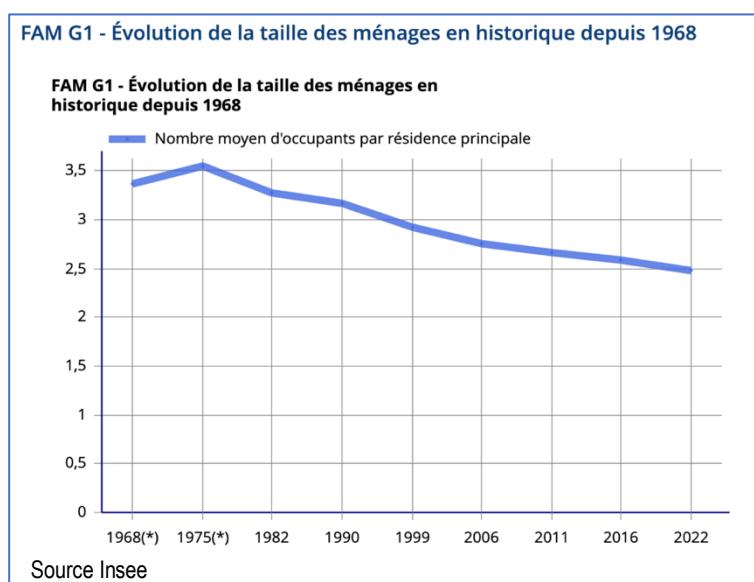
C'est donc bien l'arrivée des nouveaux arrivants qui a été le moteur de la croissance démographique à Saint-Pierre de Chandieu (Cf. tableau ci-dessus).

Quant à la répartition de la population par tranche d'âge, la tendance est au vieillissement. La population des moins de 30 ans baisse régulièrement, tandis que la population des 60 ans et plus augmente dans les mêmes proportions. Les tranches d'âge du milieu, entre 30 et 59 ans, sont quasi stables.

<b>Population par tranches d'âges en %</b>			
	2011	2016	2022
0-29 ans	37,6%	36,0%	33,3%
30-59 ans	42,4%	42,4%	41,5%
60 ans et +	20,1%	21,6%	25,1%

Source Insee POP T0

Quant à la taille des ménages, elle se réduit inexorablement ; ce qui est logique et cohérent par rapport aux tendances globales de la société



### **1.1.3. – L'habitat**

Comme pour la population, la commune connaît un fort développement de l'habitat. Elle passe de 492 logements en 1968 à 1956 logements en 2022, soit une croissance de + 302 %. Cette croissance est plus forte que celle de la population ; la commune a ainsi multiplié par 4 son nombre de logements en une cinquantaine d'années.

Notons cependant, au vu du tableau ci-dessus, que la croissance du nombre de logements est plutôt régulière, ce qui inclut à penser à un renouvellement de l'habitat.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nbre de logements	<b>492</b>	<b>682</b>	<b>900</b>	<b>1193</b>	<b>1458</b>	<b>1632</b>	<b>1791</b>	<b>1857</b>	<b>1956</b>

Source Insee LOG T1

En comparaison avec l'intercommunalité, sur le périmètre de la communauté de communes (CCEL), la croissance des logements est encore plus forte avec une augmentation de +367 % (multipliée par 4,8). Saint-Pierre de Chandieu ne fait donc pas partie des communes où le développement de l'habitat est le plus fort sur le secteur.

Notons que ces rythmes de croissance de l'habitat sont dans la logique des temps actuels où les mécanismes sociétaux sont un moteur puissant de mutation des phénomènes résidentiels (réduction de la taille des ménages, décohabitation, migration vers des logements neufs, recherche d'une autre qualité de l'habitat autre que celle de l'urbain dense, etc.).

<b>Évolution et structure de l'habitat selon l'Insee</b>			
	1968	2022	
Nbre logts St Pierre-de-Chandieu	<b>492</b>	<b>1956</b>	+302%
% Résidences principales	<b>85,4%</b>	<b>93,3%</b>	
% Résidences secondaires	9,1%	1,3%	
% Vacants	5,4%	4,4%	
Nbre logts CCEL	<b>3772</b>	<b>17 616</b>	+367%
% Résidences principales	<b>82,5%</b>	<b>94,5%</b>	
% Résidences secondaires	12,4%	1,2%	
% Vacants	5,0%	4,2%	

Source Insee LOG T1

Saint-Pierre-de-Chandieu est assurément une commune de résidences permanentes puisque celles-ci représentent 93,3 % en 2022. Ce caractère s'est affirmé avec le temps et cela s'est fait au détriment des résidences secondaires qui ont quasiment disparu aujourd'hui. La tendance est d'ailleurs la même au sein de l'intercommunalité. Nous sommes véritablement là dans le phénomène résidentiel à la périphérie des grandes conurbations.

La vacance y est modérée, avec respectivement 5,4%, et 5,4%. Mais les fichiers de l'Insee sont peu fiables sur ce sujet car ils agglomèrent des données disparates. La bonne mesure se fait par l'exploitation du fichier Lovac, issu des fichiers des impôts, mais non-accessibles pour un commissaire-enquêteur<sup>2</sup>.

À Saint-Pierre-de-Chandieu, au dernier recensement (2022), la répartition du type d'habitat est de 83,6% pour les maisons et de 16,2 % pour les appartements. Notons aussi que les résidences principales de cinq pièces ou plus représentent plus de la moitié de ces logements, ce qui traduit manifestement un bon confort pour les habitants, et sans doute lié à la présence de maisons individuelles.

En termes d'ancienneté de l'habitat (Insee LOG T5), nous noterons encore que 36,3 % des logements ont moins de 30 ans, ce qui est un indicateur positif pour la qualité des logements – tout au moins en ce qui concerne leur isolation thermique – et qui se corrèle avec la remarque faite précédemment sur la construction assez régulière des logements même pendant la période récente, où l'on a plutôt constaté un tassement de la croissance démographique.

#### **1.1.4. – Les activités économiques**

La commune comporte 203 établissements-employeurs<sup>3</sup>, ce qui représente 2211 salariés. Selon le classement Insee<sup>4</sup>, nous observons que c'est le secteur « Commerce, transports, services » qui est le moteur de l'activité, avec plus de la moitié des emplois de la commune (1259 emplois, soit 56,9%), et plutôt répartis dans les entreprises de 10 salariés et plus. Le secteur « Commerce, transports, services » représente donc une grosse moitié des emplois de la commune.

L'industrie arrive en second rang, et même s'il y a peu d'établissements, celle-ci représente plus du quart des salariés (28,7% pour 639 salariés). Là aussi, assez logiquement plutôt dans des grandes entreprises.

Le reste des salariés se répartit dans la construction, les administrations, l'enseignement et la santé, mais dans des contingents assez faibles par rapport aux deux premières catégories.

<b>Établissements employeurs fin 2023</b>							
	Nbre établismt	dont à 0-9 salariés*	dont à 10 salariés et +	Nbre de salariés	% salariés	Nb salariés de 1-9**	Nb salariés de 10 et +
Agriculture	3	3	0	6	0,3%	6	0
Industrie	<b>30</b>	20	10	<b>635</b>	<b>28,7%</b>	90	<b>545</b>
Construction	32	27	5	137	6,2%	60	77
Commerce, transports, services	<b>126</b>	98	28	<b>1259</b>	<b>56,9%</b>	274	<b>985</b>
Administration, enseignement, santé	12	8	4	174	7,9%	21	153
<b>Totaux</b>	<b>203</b>	<b>156</b>	<b>47</b>	<b>2211</b>	<b>100%</b>	<b>451</b>	<b>1760</b>

\* Parmi ceux-ci, figurent les établissements à 0 salariés c'est-à-dire les établissements unipersonnels.

\*\* Bien évidemment, les établissements unipersonnels n'apparaissent pas ici.

Source Insee RES T1 et T2

<sup>2</sup> Les fichiers des impôts ne sont accessibles qu'aux collectivités locales, sur demande et avec engagement de confidentialité, car ils comprennent des données personnelles.

<sup>3</sup> Selon la nomenclature INSEE - RES T1.

<sup>4</sup> Les données qui suivent sont tirées du Dossier complet de l'Insee sur la commune.

Ce qui dessine le profil d'une commune tournée vers les services et l'industrie.

<b>Répartition des établissements selon les sphères de l'économie fin 2023</b>				
	Établissements		Postes salariés	
	Nbre	%	Nbre	%
Sphère productive	106	52,2%	<b>1709</b>	<b>77,3%</b>
Sphère présentielle	97	47,8%	502	22,7
<b>Ensemble</b>	<b>203</b>	<b>100%</b>	<b>2211</b>	<b>100%</b>

Source Insee RES T3

Si nous regardons maintenant la répartition des établissements entre la sphère productive et la sphère présentielle<sup>5</sup>, nous constatons que la sphère productive l'emporte largement avec 77,3 % des salariés pour 106 établissements. Ce qui démontre que Saint-Pierre-de-Chandieu est une commune dont l'économie est tournée vers l'extérieur, vers la production des biens et services, producteurs de valeurs et de richesses, ce qui est un point positif.

Regardons maintenant l'indicateur de concentration d'emploi<sup>6</sup>.

<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>			
	2011	2016	2023
Nbre d'emplois à Saint-Pierre de Chandieu	2043	1931	2117
Actifs ayant un emploi et résidant à Saint-Pierre-de-Chandieu	2113	2112	2162
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	<b>96,7</b>	<b>91,5</b>	<b>97,9</b>

Source Insee EMP T5

Ce ratio mesure l'équilibre entre l'offre d'emploi sur place et les habitants allant travailler à l'extérieur. L'équilibre est bon si le ratio est égal à 100 ou supérieur.

Dans le cas de Saint-Pierre-de-Chandieu, nous constatons qu'il est légèrement déficitaire, mais qu'il est cependant très proche de 100 dans la dernière période. Rappelons aussi que dans les grandes régions urbaines, l'emploi se distribue assez largement dans toute la conurbation.

<sup>5</sup> Afin de rendre compte de la structure de l'économie, l'Insee distingue la **sphère productive** qui rassemble les entités qui produisent des biens ou des services destinés majoritairement à des usages hors de la commune, comme par exemple un fabricant de pièces détachées. À l'opposé, les **activités présentielles** sont celles destinées à la satisfaction des besoins des personnes résidant dans la commune comme par exemple le commerce, l'hôtellerie, les services sociaux et médicaux, les services d'entretien de l'habitat, le scolaire, etc.

<sup>6</sup> Indicateur de concentration d'emplois = Nbre d'emplois dans la commune / 100 actifs résidant dans la commune (tableau EMP T5 de l'Insee).

Si nous comparons maintenant la structure des établissements économiques de Saint-Pierre de Chandieu avec celle de la CCEL, nous constatons que la commune est nettement plus « industrielle » que l'ensemble de l'intercommunalité. De ce fait, le poste des services est moins important que dans l'intercommunalité.

<b>Comparaison profils entreprises + salariés entre St Pierre-de-Chandieu et la CCEL</b>						
	<b>Saint-Pierre-de-Chandieu</b>			<b>CCEL</b>		
	Nbre entrepr.	Nbre salariés	% salariés	Nbre entrepr.	Nbre salariés	% salariés
Agriculture	3	6	0,3%	23	56	0,2%
Industrie	30	<b>635</b>	<b>28,7%</b>	273	5 283	<b>17,1%</b>
Construction,	32	137	6,2%	326	3 071	9,9%
Commerce, transports services	126	<b>1259</b>	<b>56,9%</b>	1511	19 455	<b>62,9%</b>
Administration, enseignement, santé	12	174	7,9%	142	3 049	9,9%
Total	<b>203</b>	<b>2211</b>	100%	<b>2275</b>	<b>30 914</b>	100%

Source Insee RES T1 et RES T2

### **1.1.5. – Les actifs**

Regardons maintenant les actifs de Saint-Pierre-de-Chandieu selon les catégories socioprofessionnelles (CSP), c'est-à-dire les personnes habitant la commune et qui travaillent, soit à Saint-Pierre soit, à l'extérieur.

<b>Actifs ayant un emploi selon CSP en 2022</b>			
	<b>Nbre</b>	<b>%</b>	
Agriculteurs exploitants	20	0,9%	
Artisans, commerçant, chefs d'entreprises	154	7,3%	<b>31,5%</b>
Cadres et professions intellectuelles sup	505	<b>24,2%</b>	<b>34,2%</b>
Professions intermédiaires	713	<b>34,2%</b>	<b>33,2%</b>
Employés	458	<b>21,9%</b>	
Ouvriers	235	11,3%	
<b>Ensemble</b>	<b>2085</b>	100%	

Source Insee EMP T3

Sur 2085 actifs ayant un emploi en 2022, nous constatons que les gros contingents sont occupés par les *Cadres et professions intellectuelles supérieures*, les *Professions intermédiaires* et les *Employés*, ce qui représente les 4/5 des actifs à Saint-Pierre-de-Chandieu. Et ce qui caractérise, d'une certaine manière, le profil de la commune. Les ouvriers sont peu représentés avec 11%.

Notons aussi que les *Professions intermédiaires* représentent à elles seules 34,2 % des actifs. Ces *Professions intermédiaires* constituent la catégorie professionnelle qui prend de plus en plus de place au sein des actifs dans nos sociétés modernes.

Si nous regroupons maintenant les CSP entre couches supérieures, moyennes et inférieures, nous constatons que ces trois groupes s'équilibrent assez bien et représentent chacun, en gros, le tiers des effectifs.

S'agissant maintenant du comportement des actifs en rapport à leur lieu de travail, nous constatons qu'une écrasante majorité travaille à l'extérieur.

<b>Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus en 2022</b>		
Travaillent dans la commune de résidence	313	14,5%
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	1849	85,5%
<b>Ensemble</b>	<b>2162</b>	100%

Source ACT T4

Nous voyons que seuls 15% des actifs vivent et travaillent à Saint-Pierre, alors que 85% en sortent pour aller travailler.

Ce phénomène est logique dans la mesure où Saint-Pierre de Chandieu est inclus dans le très large bassin d'emploi de l'agglomération lyonnaise, voire interagit aussi avec celui de l'Isère toute proche.

Nous avons ici affaire à un phénomène récurrent dans les grandes conurbations urbaines. C'est un mécanisme sociologique profond, où il y a de plus en plus disjonction entre le lieu de travail et le lieu d'habitat ; les ménages recherchant prioritairement un cadre et un mode de vie favorable à leurs aspirations.

Il n'est donc pas étonnant que ces actifs de Saint-Pierre-de-Chandieu utilisent à 89 % la voiture pour se rendre à leur travail, proportion qui monte à 90 % si l'on compte aussi les motos. Les transports en commun ne représentant qu'un peu moins de 3 % dans les déplacements domicile-travail (Insee ACT G2). Rappelons que dans les centres des grandes villes bien équipées en TC, cette proportion est de l'ordre de 10 à 12 %.

Mais à Saint-Pierre, comme dans ce type de communes périurbaines, cette faible part des transports en commun s'explique surtout **par la dispersion multiscalaire des destinations** pour se rendre au travail dans une telle conurbation où les TC ne peuvent guère offrir de choix alternatif. C'est un problème structurel ; il est d'autant plus intense que cette commune est aussi dans l'aire d'attraction des grands centres d'emploi voisins de l'Isère que sont L'Isle-d'Abeau et l'aéroport de Saint-Exupéry.

Pour en terminer avec l'emploi, indiquons que le chômage à Saint-Pierre est relativement peu élevé (6% en 2022) et dans une tendance quasi stable sur la dernière décennie. Il est aussi semblable à celui de l'intercommunalité (6,3 % 2022), alors que la métropole de Lyon fait nettement moins avec un taux de chômage de 12 % en 2022, dans une tendance cependant baissière.

## **1.2 – Premières conclusions sur les généralités**

De cette rapide analyse socio-économique de la commune, nous pouvons tirer quelques traits saillants qui la caractérisent.

- Une tendance au vieillissement des habitants, régulière au fil des derniers recensements et où l'on constate, par effet miroir, que les populations jeunes ont tendance, elles, à diminuer.
- Une économie nettement tournée vers l'économie productive (77,3%) ce qui est la marque d'une économie très bien intégrée dans les circuits nationaux voire internationaux.
- Une disjonction importante dans le rapport domicile/travail (85% des actifs travaillent à l'extérieur), ce qui est aujourd'hui caractéristique des tendances lourdes dans les modes d'habiter et qui confirme d'une certaine manière le profil résidentiel de la commune.
- Une agriculture qui se maintient avec 3 exploitations.

## **1.3 – Les documents de planification qui encadrent le PLU**

### **1.3.1 – La directive territoriale d'aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise (DTA)**

Les directives territoriales d'aménagement sont des documents qui expriment les objectifs et orientations de l'État sur des territoires présentant des enjeux nationaux. La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (AML) a été approuvée par décret en Conseil d'État en date du 9 janvier 2007.

### **1.3.2 – Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)**

Le SRCE est un document de planification régional dédié à la préservation de la trame verte et bleue. Les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) de Rhône-Alpes et d'Auvergne ont été adoptés par arrêté préfectoral respectivement du 16 juillet 2014 et du 7 juillet 2015.

### **1.3.3 – Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)**

Le SRADDET est un document de planification de niveau régional qui fixe les objectifs de développement et d'aménagement du territoire sur la région considérée, à moyen et long terme, selon 11 thématiques. Il est élaboré par le conseil régional.

La commune de Saint-Pierre-de-Chandieu relève du SRADDET Auvergne – Rhône-Alpes. Il a été approuvé le 10 avril 2020 par le préfet de Région.

Les documents d'urbanisme et de planification de niveaux inférieur doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatibles avec ses règles.

### **1.3.4 – Le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération lyonnaise (Scot)**

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un outil de planification stratégique à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique (PAS).

La commune de Saint-Pierre-de-Chandieu relève du Scot de l'agglomération lyonnaise. Il est actuellement en révision. C'est un document stratégique qui fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les vingt prochaines années, à l'échelle de 73 communes de la Métropole de Lyon, de l'Est lyonnais et du Pays de l'Ozon.

### **1.3.5 – Le programme local de l'habitat (PLH)**

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui concerne l'ensemble de la politique locale de l'habitat d'un secteur : logements publics et privés, constructions nouvelles, populations spécifiques...

Pour le secteur de Saint-Pierre de Chandieu, c'est la Communauté de communes de l'Est lyonnais (CCEL) qui élabore le PLH.

Pour la période 2025-2031, le PLH a été adopté par la CCEL le 1<sup>er</sup> juillet 2025.

### **1.3.6 – Monument historique**

Le château de Chandieu est classé au titre des monuments historiques. Les permis de construire situés dans un périmètre de 500m sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) selon le principe de co-visibilité. Notons qu'il est implanté non loin de la motte castrale, chemin de la Poype<sup>7</sup>, première implantation d'un site fortifié au haut Moyen-Âge.

### **1.3.7 – Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Le SDAGE est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource en eau et des écosystèmes aquatiques à l'échelle des grands bassins hydrographiques.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée pour la période 2022-2027 a été adoptée le 21 mars 2022 par le préfet de région.

Les SDAGE se déclinent ensuite en SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) qui précisent à l'échelon local les orientations et les dispositions du SDAGE en fonction des spécificités de chaque territoire.

Les Scot et autres documents d'urbanisme inférieurs doivent être compatibles avec les prescriptions des SAGE. Des SAGE découlent les schémas de gestions des eaux pluviales, les plans de prévention des inondations, etc.

Le SAGE de l'Est-lyonnais concerne 26 communes dans le Rhône et 5 en Isère (31 communes en tout). Il a été approuvé le 24 juillet 2009 par les préfets du Rhône et de l'Isère. Il a été mis en révision en 2018 et il est actuellement en phase finale d'élaboration.

### **1.3.8 – Le plan de prévention des risques naturels d'inondation de la vallée de l'Ozon (PPRNi)**

Le plan de prévention des risques majeurs prévisibles (PPR) est un document établi par l'État qui réglemente l'utilisation des sols exposés à des risques naturels ou technologiques. Un PPR s'impose au PLU en créant des servitudes de protection. Il doit être annexé au PLU.

Le PPRNi de la vallée de l'Ozon délimite les zones inondables et réglemente l'urbanisme des communes concernées (14 communes dont Saint-Pierre-de-Chandieu). Le PPRNi de la vallée de l'Ozon a été approuvé le 9 juillet 2008.

## **2 – LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

### **2.1 – Les objectifs de la modification du PLU<sup>8</sup>**

Le projet de la présente modification n° 1 du PLU a notamment pour objet de :

<sup>7</sup> Dans la région lyonnaise ou la Dombes, les mottes castrales sont dénommées « poype ».

<sup>8</sup> La présentation de ces objectifs est tirée du document « A. Notice de présentation », page 2 du dossier soumis à l'enquête publique.

- créer un sous-secteur Ueh, au sein de la zone Ue dédiée aux équipements publics, en partie Sud du domaine de Rajat afin de permettre la réalisation d'un projet hôtelier complémentaire à l'activité du restaurant du château de Rajat (cf/délibération D2023-51), conjointement au réaménagement d'un espace de stationnement paysager et à l'aménagement d'un local de stockage municipal ;
- inscrire une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n° 9, rue du stade en limite Est du stade de foot dans le centre-village, en remplacement de l'emplacement réservé n° 1 supprimé, considérant que le confortement des équipements publics sur ce secteur est moins pertinent que d'accueillir un programme de logements ;
- lever les servitudes portées sur des tènements dits « secteurs d'attente de projet » inscrits le 28 février 2019 pour une durée de cinq ans et donc devenues caduques ;
- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ae pour permettre la reconstruction d'un bâtiment pour le centre de formation à la conduite automobile (piste automobile chemin des Pâquerettes, le long de la route d'Heyrieux) ;
- mettre à jour les emplacements réservés avec la suppression des emplacements réservés N°1 (abandonné) et N°14 (réalisé) ;
- permettre des évolutions ponctuelles ou des précisions du règlement écrit liées à la pratique du document et aux points précédents (création des secteurs OAP 9, Ueh, Ae, suppression des secteurs d'attente de projet).

## **2.3 – Les procédures réglementaires en amont de l'enquête publique**

- Par sa délibération du 30 juin 2025 N° D2025-55, le conseil municipal a prescrit la modification du PLU.
- Par sa décision du 24 juillet 2025 N° E25000 137/69, le tribunal administratif de Lyon a désigné Monsieur Jean-Claude GALLÉTY comme commissaire-enquêteur.
- Par sa délibération du 17 septembre 2025 N° D2025-71, le conseil municipal a pris acte de l'avis N°2025-ARA-AC-3949 de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes indiquant que la présente modification du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.
- Par son arrêté du 17 sept 2025 N° A2025-303, le maire a prescrit l'enquête publique relative à la modification du PLU du mercredi 15 octobre 2025 à 9h00 au lundi 17 novembre 2025 à 18h30.
  
- Les permanences étant programmées les :
  - Mercredi 22 octobre de 13h30 à 16h30 ;
  - Mercredi 29 octobre de 13h30 à 16h30 ;
  - Jeudi 6 novembre de 13h30 à 16h30 ;
  - Lundi 17 novembre de 13h30 à 18h30.

## **3 – L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **3.1 – Le cadre réglementaire de la présente enquête**

Cette enquête relève du code de l'urbanisme :

- article L 153-36 et suivants (modification du PLU) et R 153-8 (composition des pièces).

Ainsi que du code de l'environnement :

- article L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

### **3.2 – L'évaluation environnementale**

Par sa décision du 11 septembre 2025 (décision N° 2025-ARA-AC-3949), la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), après examen au cas par cas, a signifié à la commune que la présente modification du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

### **3.2 – Préparation de l'enquête**

Plusieurs réunions ont eu lieu avec la mairie pour la préparation de cette enquête publique.

- Le 15 septembre 2025, première réunion de préparation avec le directeur général des services (DGS) et le responsable de l'urbanisme de la commune.

Ils m'ont présenté les objectifs de la présente modification et ses différents points.

Pour ma part, j'ai indiqué mes recommandations pour l'arrêté d'ouverture d'enquête et la note non technique dont l'objectif est de présenter de manière simplifiée pour un public non averti les principaux éléments constitutifs de l'enquête. Nous avons aussi abordé la question de l'organisation et de la composition du dossier qui sera soumis au public. J'ai fourni des exemples sur ces trois points.

La question de l'information du public et des publications légales a aussi été abordée et il a été convenu que la diffusion de l'avis d'enquête publique serait largement réalisée par un affichage dans de nombreux endroits au sein de la commune.

Les conditions matérielles de l'enquête ont aussi été abordées : salle de réunion, mise à disposition du dossier pour le public, etc.

- la seconde réunion a eu lieu le 19 septembre 2025 avec visite de tous les sites concernés par la modification avec le responsable de l'urbanisme et prise de photos.

- la troisième réunion a eu lieu le 8 octobre 2025 avec le DGS et le responsable de l'urbanisme. L'objectif était le calage et l'organisation du dossier à soumettre au public.

**Ce jour-là, la mairie m'a indiqué que tous les affichages de l'avis d'enquête avaient été arrachés dans la nuit du 6 au 7 octobre.** C'était le premier arrachage, il y en aura d'autres.

Nous avons convenu que celle-ci repassait une commande d'avis d'enquête afin de reconstituer les affichages.

– À partir de ce moment, un petit dysfonctionnement s'est introduit dans la constitution du dossier puisque j'avais en fait deux interlocuteurs : la mairie d'un côté à qui je donnais mes recommandations, et le bureau d'études en charge de la modification qui constituait directement le dossier papier et alimentait la société *Préambules* en charge du registre numérique ; et qui ne respectaient pas mes consignes de présentation ou de contenu.

En effet, comme d'habitude, j'avais souhaité une organisation du dossier en trois parties distinctes pour une bonne lisibilité par le public. Je ne fais ici que m'appuyer sur les bons exemples rencontrés dans les enquêtes publiées et en formation.

- En A, les pièces administratives qui permet d'avoir une bonne compréhension de la procédure.
- En B tous les documents concernant l'information du public (publication presse), affichage, etc.).
- En C, le contenu du projet de modification (les pièces du PLU)

L'objectif de cette structuration est de faciliter la compréhension et l'appropriation du dossier par le public, vertu cardinale d'une enquête publique.

De fait, le dossier, dans cette première phase, ne comportait que les études urbanistiques proprement dites.

- le 12 octobre 2025, j'ai donc indiqué par mél au bureau d'études, avec copie à la mairie, qu'afin de ne pas confondre les rôles et de ne pas introduire dans la procédure des incertitudes, il était nécessaire que, dans cette phase de préparation, je n'aie qu'un seul interlocuteur : la collectivité locale. Il devait en être de même de la société Préambules.
- un problème se posait cependant car la publication de l'arrêté du maire pour l'ouverture de l'enquête publique avait figé le sommaire du dossier.
- dès lors, la coopération avec la mairie a pu s'établir sur des bases saines. Nous devons d'ailleurs souligner la très grande disponibilité du service urbanisme. Nous avons pu rajouter toutes les pièces qui manquaient, mais comme l'arborescence du dossier avait été figée par l'arrêté, celles-ci n'ont pu être rajoutées qu'en créant des sous-rubriques du chapitre « D-DÉLIBÉRATION ET ARRÊTÉ DU MAIRE », ce qui a nui à leur repérage et à leur accessibilité au sein du dossier numérique<sup>9</sup>.

### **3.5 – Publications légales et autres informations sur l'enquête publique**

- L'arrêté portant organisation de l'enquête publique a été pris par le maire le 17 septembre 2025, et inclus sur le panneau d'affichage légal numérisé, accessible par QR Code. Ce QR Code est apposé sur le mur de la mairie, à gauche de l'entrée.
- L'avis d'enquête publique sur une affiche de format A3 jaune a été affiché sur les vitrines de l'entrée de la mairie, de part et d'autre de l'entrée, soit 2 affiches, visibles de l'extérieur.
- Cet avis a aussi été affiché dans des lieux de fréquentation ou de passage du public sous forme de panneaux soutenus par des piquets de bois (soit 14 sites complémentaires). Ces affichages ont eu lieu le 26 septembre 2025. Nous verrons par la suite que ces panneaux ont été systématiquement arrachés.
- L'avis d'enquête publique a été publié une première fois dans les journaux suivants : Le Progrès du 20 septembre 2025 et Tout Lyon du 20 septembre 2025, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
- L'avis d'enquête a été publié une seconde fois dans *Le Progrès* du 16 octobre 2025 et *Tout Lyon* du 18 octobre 2025, soit pendant les huit premiers jours suivant l'ouverture de l'enquête.
- Un certificat d'affichage a été produit par la mairie le 30 sept 2025.
- Un affichage sur le panneau d'information variable de la mairie a été effectué le 29 septembre 2025.

Lors de mes venues dans la commune, j'ai vérifié la présence des affichages en mairie (QR Code et vitrines mairie).

### **3.6 – Incidents sur l'affichage de l'avis dans les lieux publics**

Comme indiqué ci-dessus, les panneaux d'affichage de l'avis d'enquête (14) ont été arrachés une première fois dans la nuit du 6 au 7 octobre. Il s'agit des panneaux d'affichage répartis dans la commune sur des piquets de bois. Un mél de la commune du 8 octobre 2025 m'a confirmé ce premier arrachage. La mairie a remplacé les panneaux le 10 octobre 2025.

Un second arrachage a été constaté le 14 octobre. De la même manière, la mairie m'a informée par mél et a commandé une nouvelle série de panneaux qui ont été réinstallés le 28 octobre.

Puis de nouveau un troisième arrachage a eu lieu le 30 octobre.

---

<sup>9</sup> Nous reviendrons sur ce sujet dans le chapitre 3.7.

J'ai alors conseillé à la mairie de déposer plainte. La mairie m'a informé par mél le 5 novembre que l'adjoint à la sécurité s'était rendu à la gendarmerie de Saint-Laurent-de-Mure pour déposer la plainte.

Mais j'ai appris lors de ma troisième permanence, le 6 novembre, que la gendarmerie avait refusé de prendre la plainte.

Enfin un dernier affichage (2 panneaux seulement) a été réinstallés le 5 novembre dans des carrefours où existent des caméras. Ces panneaux ont à nouveau été couchés sur le sol, sans qu'il ait été possible d'identifier les auteurs.

Les photos des panneaux affichés et réaffichés sur les espaces publics ont été incluses chaque fois dans le registre papier et dans le registre numérique.

### **3.7 – Contenu du dossier d'enquête à la disposition du public**

Le dossier d'enquête était composé de deux grands chapitres :

- 1 – Note de présentation et autres infos ;
- 2 – Projet de modification N°1 du PLU.

Comme je l'ai indiqué plus haut, j'avais souhaité une présentation en 3 parties afin de faciliter l'appropriation par le public et sa compréhension de l'enchaînement des procédures.

Pour les raisons que j'ai indiquées, cette présentation n'a pas pu être réalisée. Ce qui fait que le positionnement des informations que j'ai demandé de rajouter était compliqué.

Les parties du dossier étaient donc constituées comme suit<sup>10</sup> :

#### **1 – Note de présentation et autres infos**

- a-note-de-presentation-mod1-plu
- b-textes-ep-mod1plu-ep

#### **C-Avis émis sur le projet (PPA)**

- c-1-avis-sepal
- c-2-avis-ccel
- c-3-avis-chambre-d'agriculture
- c-4-avis-commune-de-saint-priest
- c-5-avis-commune-de-saint-bonnet-de-mure
- c-6-avis-cdpenaf
- c-7-avis-prefecture
- c-7-avis-prefecture - copie
- c-8-tableau-synthétique-des consultations (reçues – non reçues)
- c-9-avis-service-de-l'état

#### **D-Délibération et Arrêté du Maire**

- d-1-d2025-55-prescription-mod1-plu
- d-2-d2025-71- délib. absence-d'eval environnementale-mod1-plu
- d-3-mrae-avis-conforme
- d-4-arrete-a2025-303 (Mise à l'enquête)

#### **D.5.1-Pièces d'information du Public**

- attestation-ebra-medias (Le Progrès)
- certificat-avis-d-enque-te-publique-mod-1-plu (Panneaux d'Affichage Mairie)

---

<sup>10</sup> Les titres des pièces sont celles du site numérique géré par la société Préambules.

- decision-de-designation-du-commissaire-enqueteur.pdf
- justif-03739b68df0fa95154d15884d7d1ae950836762d (Tout Lyon)

#### **D.5.2-Affichage du 26-09-2025 (14 photos sur espaces publics)**

- als
- chemin-coprin-chevelu-sncf
- chemin-de-chaponnay
- chemin-de-chatonday
- chemin-de-la-madone
- chemin-de-molliere
- chemin-des-crete
- chemin-des-dames
- dechetterie
- entree-rajat
- gare-d'heyrieux
- montee-de-rajat
- netto
- pn-13

#### **D.5.3-Réaffichage du 10-10-2025 (8 photos)**

- chemin-coprin-chevelu-sncf.
- chemin-de-chaponnay
- chemin-de-chatonday
- chemin-de-la-madone
- chemin-de-molliere
- dechetterie
- entree-de-rajat
- netto

#### **D.5.4-Réaffichage du 28-10-2025 (2 photos)**

- CHEMIN COPIN CHEVELU
- DÉCHETTERIE

### **2 – Projet Modification N°1 du PLU**

- 0-st-pierre-de-chandieu-cartouches-mod1-projet-20250702 (sommaire)
- 1-st-pierre-de-chandieu NOTICE-mod1-projet-20250702
- 3-st-pierre-de-chandieu-oap-mod1-projet-20250702
- 4-1-st-pierre-de-chandieu-reglement-mod1-projet-20250702
- 4-2-a-st-pierre-de-chandieu-doc-graph-nord-servitudes-20250702
- 4-2-a-st-pierre-de-chandieu-doc-graph-sud-servitudes-20250702
- 4-2-b-st-pierre-de-chandieu-doc-graph-nord-risques-nuisances-20250702
- 4-2-b-st-pierre-de-chandieu-doc-graph-sud-risques-nuisances-20250702

Nota CE : le N°2 est le PADD, non modifié ici.

#### **Chapeau – AVIS + Arrêté**

- arrete-d'enquete-publique
- avis-d'enquete-publique.pub

### **3.8 – Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique pour la modification N°1 du PLU de Saint-Pierre-de-Chandieu s'est tenue du mercredi **15 octobre 2025** à 9h30 jusqu'au lundi **17 novembre 2025** à 18h30, soit 32 jours consécutifs.

À la mairie, j'avais préalablement vérifié et signé le dossier d'enquête publique, paraphé et signé le registre d'enquête.

De même, à l'ouverture de l'enquête, j'ai vérifié le contenu du dossier numérique qui était identique au dossier papier.

J'ai aussi testé la possibilité pour le public de s'exprimer sur le registre numérique ou par voie de courriel, et constaté que les deux voies numériques fonctionnaient correctement.

Le dossier d'enquête papier, stocké dans le bureau du responsable de l'urbanisme, était mis à la disposition du public dans la salle de réunion où se tenaient les permanences chaque fois qu'une personne venait le consulter.

Mes permanences de commissaire-enquêteur se sont tenues dans cette salle, spacieuse et lumineuse. Les attentes se sont réalisées dans la salle d'accueil de la mairie où la personne de ce bureau gérait les ordres de passage.

Mes permanences se sont déroulées ainsi :

- **P1**, le mercredi 22 octobre de 13h30 à 16h30 ;
- **P2**, le mercredi 29 octobre de 13h30 à 16h30, prolongée jusqu'à 17h15 du fait de l'affluence ;
- **P3**, le jeudi 6 novembre de 13h30 à 16h30 ;
- **P4**, le lundi 17 novembre, jour de clôture, de 13h30 à 18h30.

Les courriers remis en séance au commissaire-enquêteur, ou reçus en mairie, ont été intégrés au fur et à mesure dans le registre papier.

J'ai procédé à la clôture de l'enquête publique le 17 novembre 2025 en signant le registre papier à 18h32.

Les permanences se sont déroulées de manière sereine ; les services municipaux se sont montrés disponibles et facilitateurs (réception du public, renseignements, photocopies, etc.).

À chaque permanence, j'ai vérifié la complétude du dossier papier et l'affichage de l'avis qui se trouvait affiché de part et d'autre sur les vitrines du hall d'entrée de la mairie.

Pour consulter l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, il fallait scanner le QRCode qui se trouvait sur le mur à gauche de l'entrée de la mairie et où l'on avait ainsi accès par voie numérique à toutes les publications légales de la mairie.

J'ai remis le PV de synthèse signé le mercredi 26 novembre 2025 à 10h30, en présence de l'adjoint à l'urbanisme, Monsieur Giroud, du DGS et du responsable de l'urbanisme.

Lors de cette réunion, j'ai présenté les différents chapitres issus des thèmes définis à partir des contributions du public et des avis des PPA.

J'ai posé quelques questions destinées à éclairer certains points, auxquelles la mairie a répondu avec précision.

J'ai reçu en retour les réponses de la mairie sur le PVS le vendredi 12 décembre 2025.

### **3.9 – Les contributions du public**

La modification de ce PLU a suscité de nombreuses réactions de la part du public, d'abord par le canal du registre numérique et le web, ensuite par le canal des permanences et du registre papier.

Ainsi, il y a eu **69** contributions sur le registre numérique et **21** contributions sur le registre papier. Il y a eu **3724** visiteurs uniques sur le site web.

En permanence, j'ai reçu **17** personnes (certaines sont revenues 2 fois), auxquelles il faut ajouter 2 autres personnes rencontrées lors des visites de terrain.

Rappelons que les contributions – qui peuvent être longues et fournies – sont ensuite découpées en thèmes, selon le principe **1 idée = 1 observation**.

De ce fait, il y a eu **272 observations au total** (tests et divers exclus).

Les observations sont ensuite affectées d'un code correspondant à un thème, ce qui permet ensuite de les trier et de les regrouper par thèmes afin de les exploiter dans l'analyse.

➔ Notons une particularité de cette enquête, jamais rencontrée dans d'autres enquêtes publiques :

Sur les 272 observations, **259** ont porté sur le déclassement d'une partie de la zone Ue en Ueh à Rajat, le projet de construction d'un hôtel sur ce site, ses conditions, ses impacts, ses conséquences...

Deux observations ont porté sur l'OAP N°9.

Enfin, 11 observations ont porté sur la constructibilité de terrains en zone U ou A, mais ce sujet ne faisait pas partie des questions relevant de la présente modification.

Ainsi, ce que nous pourrions appeler « *la question de l'hôtel à Rajat* » (à partir du thème 4), a généré **95%** des observations, ce qui traduit pour le moins une situation problématique.

**Tableau des thèmes des observations du public**

N° Chap PVS	Codes tri	Thèmes	Nbre
2.1	1-ContrucU	Constructibilité en zone U	4
2.2	2-ContrucA	Constructibilité en zone A	7
2.3	3-OAP N°9	Préserver espace vert + EHPAD	2
2.4	4-Nuisance	Nuisances du bruit et autres nuisances	26
2.5	5-ResponMairi	Responsabilité de la Mairie, application du droit, etc.	6
2.6	6-Animaux	Le bruit perturbe la faune et les animaux domestiques	6
2.7	7-FeuxArtific	Problème des feux d'artifices, les baptêmes de l'air, etc	6
2.8	8-Voirie	Voie d'accès inadaptée, trop étroite, absence de trottoir, charge du trafic, insécurité routière pour enfants	21
2.9	9-Environnnt	Questions liées à la Zone naturelle sensible, à la biodiversité, au cadre de vie. Corridor écologique. Protéger l'environnement	19
2.10	10-EvalEnvir	Défaut d'évaluation environnementale, le projet d'hôtel aurait nécessité une évaluation environnementale sur le secteur, etc	5
2.11	11-Concertat	Pas d'information, pas de concertation de la part de la Mairie	8
2.12	12-HotelPLU	Questions réglementaires entre le projet d'hôtel et le PLU : PADD, règlement, etc.	13

2.13	13-HotelPour	Contributions qui expriment leur accord pour l'hôtel et la modification de zonage	15
2.14	14-HotelContr	Contributions qui expriment leur opposition à l'hôtel, contre le classement Ueh et pour maintenir le classement Ue	34
2.15	15-Apport+	Apport de l'hôtel pour la commune : emploi, tourisme, commerce, fiscalité ; etc.	34
2.16	16-Apport0	Scepticisme sur les apports potentiels à la commune, doutes sur les bénéfices pour la commune	7
2.17	17-ValeurMaiso	Perte de la valeur des maisons riveraines	3
2.18	18-HotelModE	Modèle économique de l'hôtel, pertinence ou non d'un hôtel à Rajat	15
2.19	19-ProjetPubli	Pour un usage public du lieu : EHPAD, centre santé. Rester en Ue pour équipements publics, etc.	23
2.20	20-StatTerrain	Statut du terrain, bail emphytéotique, privatisation, atteinte à l'intérêt général, etc.	10
2.21	21-AccèParcRaj	Accès au parc de Rajat	7
2.22	22-ErreurArrêté	Erreur sur l'arrêté d'ouverture de l'enquête	1
	z-Info	Informations données au public en permanence Projet ou non de contribution future	0
	z-Divers	Divers	0
	z-Test	Tests du commissaire-enquêteur	0
		TOTAL	272

### **3.10 – Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Les PPA suivantes ont répondu :

- 1 – SEPAL (Syndicat en charge du Scot de l'agglomération lyonnaise)
- 2 – CCEL (Communauté de communes de l'Est lyonnais)
- 3 – Chambre d'agriculture du Rhône
- 4 – Commune de Saint-Priest
- 5 – Commune de Saint-Bonnet-de-Mure
- 6 – CNPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)
- 7 – Préfète du Rhône
- 8 – Préfète du Rhône (doublon)

Les sujets abordés dans les avis des PPA, découpés en thèmes et triés selon la même méthode que précédemment, se répartissent de la manière suivante :

<b>Tableau des thèmes des avis des Personnes publiques associées (PPA)</b>			
<b>N° Chap PVS</b>	<b>Codes tri</b>	<b>Thèmes</b>	<b>Nbre</b>
3.1	01-Favorabl	Avis favorable, assorti de recommandation ou de réserves	4
3.2	02-Stecal	Avis sur le projet de Stecal	7

<b>3.3</b>	<b>03-OAP9-OK</b>	Accord sur le projet d'OAP N°9	<b>1</b>
<b>3.4</b>	<b>04-OAP9-Archi</b>	OAP N°9, recommandations sur l'architecture	<b>1</b>
<b>3.5</b>	<b>05-OAP9-Haie</b>	OAP N°9, recommandations sur les haies	<b>1</b>
<b>3.6</b>	<b>06-OAP9-Logt</b>	OAP N°9, recommandations sur le logement	<b>1</b>
<b>3.7</b>	<b>07-OAP9-Voirie</b>	OAP N°9, recommandations sur la voirie	<b>1</b>
<b>3.8</b>	<b>08-OAP9-Correc</b>	Corrections à apporter sur les cartes	<b>1</b>
<b>3.9</b>	<b>09-UehHotel</b>	Avis concernant la zone Ueh pour la construction d'un hôtel	<b>3</b>
<b>3.10</b>	<b>10-RéglmtA5+N5</b>	Précisions sur les annexes dans les zones A et N	<b>1</b>
<b>3.11</b>	<b>11-PipeServitud</b>	Servitudes concernant l'oléoduc	<b>2</b>
<b>3.12</b>	<b>12-PipeObligMair</b>	Obligations de la mairie concernant l'instruction de l'ADS liées à l'oléoduc	<b>1</b>
<b>3.13</b>	<b>13-PipeRéglement</b>	Dispositions réglementaires à intégrer liées à l'oléoduc	<b>1</b>
<b>3.14</b>	<b>14-PipeAnnexes</b>	Annexes concernant l'oléoduc	<b>1</b>
<b>3.15</b>	<b>15-ManquNotice</b>	Manque d'informations dans la notice explicative	<b>1</b>
<b>3.16</b>	<b>16-SansObj</b>	Sans objet, pas de remarque	<b>0</b>
			<b>TOTAL</b> <b>26</b>

\*\*\*\*\*

Le PV de synthèse, annexé au présent rapport, détaille les observations du public et les avis des PPA.

## **4 – ANALYSE DU PROJET DE PLU**

### **4.1 – Au plan général**

Cette modification N°1 du PLU de Saint-Pierre-de-Chandieu n'est pas une modification d'importance. Elle porte sur des points précis et limités en nombre. Ce sont les suivants :

- Créer un sous-secteur Ueh dans le secteur Ue dévolu aux équipements publics à l'est de la commune près du domaine de Rajat, afin de réaliser un hôtel dont les fonctions seront articulées avec les événements organisés dans ce domaine géré par la société Place of Events, et notamment les mariages et fêtes diverses. Ce sous-secteur doit prendre la place des écuries et grange du château aujourd'hui inutilisés.
- Créer une Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP N°9) sur un jardin en zone urbaine, à côté des équipements sportifs, et qui présente un enjeu d'urbanisation. L'objectif de cette OAP est précisément d'organiser cette urbanisation.
- Crée un Secteur de taille et de capacités d'accueil limité (STECAL) afin de remplacer un container transformé en bureau du centre de formation à la conduite automobile, container en très mauvais état.
- Supprimer des servitudes devenues caduques au bout de cinq ans.
- Supprimer deux emplacements réservés, abandonnés ou réalisés.

– Réaliser des évolutions ponctuelles ou des précisions du règlement liées à la pratique ou à l’expérience, comme des réglementations sur les pergolas, la taille de stationnements, les prospects, les haies et la végétalisation…

La MRAe s'est prononcée pour dire qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification.

Cette modification ne touche pas à l'économie générale du PLU et porte finalement sur des modifications d'opportunités.

Elle n'a d'ailleurs pas suscité de réactions de la part du public, **à l'exception de la création de la zone Ueh**, qui est à l'origine de la quasi-totalité des contributions du public et qui a révélé un malaise pour la population riveraine. Cette question sera abordée dans le chapitre suivant sur l'analyse des contributions du public.

Enfin, la contribution de la société TRAPIL, qui gère un oléoduc – société *TRAPIL qui aurait dû être consulté au titre des PPA ainsi que d'autres gestionnaires de réseaux* – a révélé des oubliers dans les documents graphiques sur les servitudes de réseaux. D'autres servitudes, comme celles du château de Chandieu, classé monument historique sont aussi absentes dans les documents graphiques. Nous aborderons ces questions dans les conclusions motivées.

En conclusion provisoire, cette modification porte sur des adaptations logiques, à l'exception de la zone Ueh à Rajat, qui traduit une crispation dans la population résidente et qui semble avoir été décidée par la municipalité sans véritable étude et analyse raisonnée, ni solidement documentée au plan économique. Cette question sera traitée dans le chapitre suivant au moment de l'analyse des observations du public.

## **4.2 – Analyse des contributions du public**

### **4.2.0 – Avertissement préalable et méthode suivie**

Cette partie reprend l'ordre et les titres des chapitres du PV de synthèse auquel on pourra se référer pour avoir l'expression détaillées des observations. C'est aussi le plan suivi par la mairie pour sa réponse à ce PV.

Dans les chapitres qui suivent, les réponses de la mairie sont présentées sous la forme : « ***La mairie...*** » en *italique*. Elles sont reproduites parfois in extenso, parfois résumées. Si besoin, on se reportera aux réponses détaillées de la mairie dans le PVS remis au CE le 12 décembre 2025 et annexées au présent rapport.

Pour cette partie, nous avons gardé la racine de numérotation du PV de synthèse. Ainsi le chapitre « *4.2.1-Terrains en zone UD* » du présent rapport correspond au chapitre « *2.1-Terrains en zone UD* » du PV de synthèse.

Enfin, lorsque c'est utile, les références aux observations dans le PV de synthèse sont indiquées entre parenthèses. Elles gardent la même numérotation que dans ce PV. Par exemple – *toujours s'agissant des terrains en zone UD* – (**32web**) ou (**7pap**).

La position du commissaire-enquêteur est signifiée par l'acronyme **CE**.

### **4.2.1 – Terrains en zone UD**

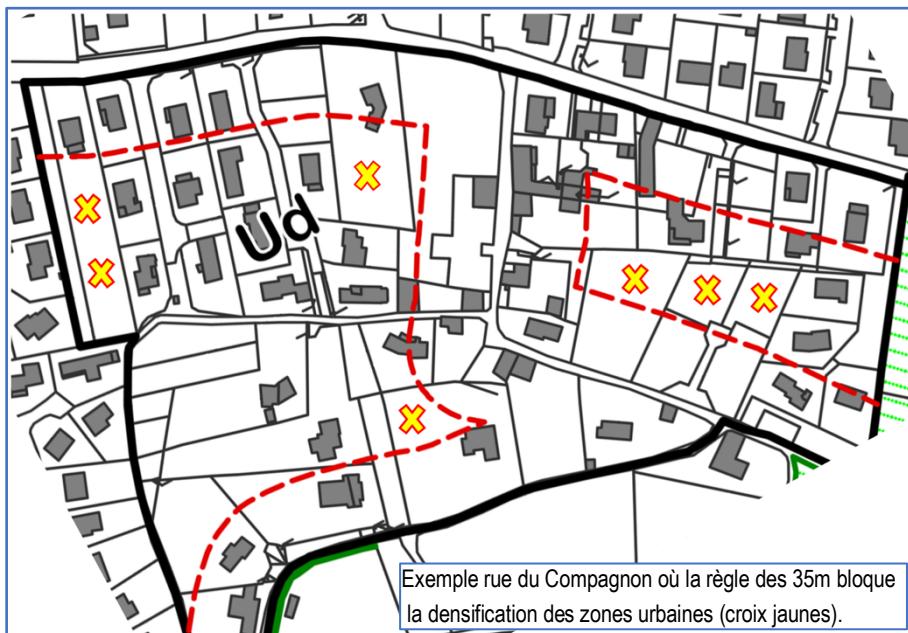
Plusieurs personnes sont venues en permanences pour faire part de l'inconstructibilité de leurs fonds de parcelle en zone UD (7pap, 32web, 35web). Dans cette zone UD, une règle des 35m à partir de la voie publique interdit de construire au-delà. Ce qui bloque toute constructibilité des fonds de parcelle. Elles demandent que les fonds de parcelle soient constructibles.

**La mairie** fait valoir que ces demandes ne relèvent pas d'un point du projet de modification n° 1 du PLU. Elles ne peuvent donc pas être prises en compte à ce stade de la procédure. Celles-ci sont toutefois bien enregistrées afin d'être étudiées dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

**CE : Effectivement, les dispositions sur le zonage UD (et A) ne font pas partie des sujets de la présente modification.**

Cependant, alors que nous sommes en zone urbaine, alors que les pouvoirs publics incitent à densifier les zones urbaines afin d'éviter de consommer de l'espace agricole<sup>11</sup>, cette règle est aberrante. En outre, des secteurs du centre, proches des services et des commerces accessibles à pied, sont frappés de la même contrainte. Enfin, cette règle est assez inique dans la mesure où, dans certains cas qui m'ont été évoqués, elle empêche de réaliser une maison pour les enfants.

*Si ce sujet ne peut être traité dans le cadre de la présente modification, car non évoqué dans l'arrêté de modification, le CE recommande que dans une prochaine modification ou révision cette règle des 35 m soit supprimée dans les zones urbaines.*



#### 4.2.2 – Terrains en zone A

Plusieurs personnes qui ont des terrains situés en zone A demandent qu'ils deviennent constructibles (3pap, 17pap, 18pap, 19pap, 34web).

**La mairie** rappelle que ces demandes ne peuvent pas être prises en compte dans la présente modification. Elle indique que celles-ci sont toutefois enregistrées afin d'être étudiées dans le cadre d'une révision du PLU ultérieure.

À rappeler, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'aménagement et d'extension sous conditions. Des annexes et piscines sont également admises sous conditions.

<sup>11</sup> Technique dite de la « densification douce ».

**CE : Pour les mêmes raisons que précédemment, ce sujet ne peut pas non plus être traité dans le cadre de la présente enquête publique.**

**Cependant, il est rappelé que la politique nationale, lors des procédures de PLU et dans les porter à connaissance, est de protéger les espaces agricoles afin de limiter la consommation de l'espace.**

**Le CE considère donc que ces demandes ne sont pas recevables.**

**Dans le cadre de la demande des époux Mazella-Durand (18pap), la mairie rappelle toutefois que des extensions sont envisageables pour les locaux d'habitation, dès lors que la surface de plancher avant travaux est au moins de 80m<sup>2</sup>. Des annexes et piscines sont également admises sous conditions. (Cf. PVS réponse mairie Chap. 2.2)**

#### **4.2.3 – OAP N°9**

Deux observations (20pap, 53web) font valoir que ce terrain en cœur de village mériterait d'être conservé en espace vert. L'une des contributions (LPO AURA - 53dweb) suggère que les arbres devraient être conservés afin de constituer un habitat pour des espèces protégées.

Il est aussi demandé d'y construire un EHPAD. Cette demande d'un équipement pour personnes dépendantes est aussi souvent évoqué dans d'autres contributions (Cf. Chap. 4.2.19)

**La mairie** indique que l'OAP préserve des espaces de pleine terre afin de garantir des espaces verts de qualité paysagère et environnementale (favorisant la biodiversité).

S'agissant des arbres existants, un diagnostic permettra de vérifier leur intérêt ou pas en tant qu'habitat d'espèces protégées. Les conclusions de ce diagnostic seront prises en compte dans la conception du projet d'aménagement et de construction en privilégiant l'évitement.

Elle compète en disant que, concernant la création d'un EHPAD, celle-ci est soumise à une demande de l'ARS, qui à ce jour n'existe pas. La proximité de l'EHPAD « L'Accueil » de Saint Bonnet de Mure ne justifie pas la création d'un nouvel établissement public de ce type. Ils sont gérés à l'échelle du territoire et non de la commune.

**Le CE prend acte de la volonté de la mairie de tenir compte de la contribution de la LPO AURA.**

**Par rapport à la demande du contributeur qui souhaite que l'on conserve ce site en espace vert, le CE considère que le schéma présenté dans l'OAP fait largement la place aux parcs et jardins, ce qui représentera un maintien satisfaisant d'espaces verts dans ce secteur de centralité. La remarque de la LPO AURA pour conserver les grands arbres est intéressante, mais ne doit pas altérer la logique de conception des projets, d'autant plus que des plantations d'arbres sont prévues et des haies doivent être protégées (Cf. p. 41 du document sur l'OAP soumis à l'enquête publique).**

\*\*\*\*\*

**NOTA** : à partir de maintenant, nous abordons toutes les observations du public qui ont trait à la création d'un sous-secteur Ueh pour la construction d'un hôtel dans le quartier de Rajat.

\*\*\*\*\*

#### **4.2.4 – Nuisances sur le secteur autour du domaine de Rajat**

Toutes ces observations, au nombre de 26, émanent de personnes riveraines du domaine de Rajat, et qui subissent des nuisances, notamment **sonores**, à cause des fêtes et mariages qui se déroulent dans l'espace de toile dénommée « Orangerie » (musique, pétards, feux d'artifice, bruits nocturnes sur le parking situé à l'emplacement du futur hôtel). Ils témoignent de leurs gênes récurrentes, de la perte de leur tranquillité, des bruits qui pénètrent l'intérieur des maisons, des troubles du sommeil pour leurs enfants, etc.

L'un des contributeurs considère que ce type d'activité devrait se dérouler loin des habitations et suggère que l'opérateur de ces événements déménage et aille s'installer dans une zone artisanale adaptée à ce type de pratiques.

Ces contributeurs font valoir que l'arrivée de l'hôtel ne fera qu'amplifier ces nuisances par l'augmentation de la fréquentation, par les bruits nocturnes sur le futur parking de l'hôtel, par le trafic nocturne, etc.

**La mairie** indique qu'il est pris note de l'ensemble des remarques liées aux nuisances pouvant être générées par certains événements organisés par le Domaine de Rajat. Toutefois, celles-ci ne relèvent pas de dispositions du PLU.

Les éléments suivants peuvent cependant être apportés :

*L'hôtel devrait permettre de limiter ou à minima réduire les nuisances liées au trafic et stationnement induites par les activités du Domaine de Rajat, puisque le public accueilli prendrait la direction de l'hôtel à pied plutôt que de repartir en voiture.*

*Il sera demandé à l'opérateur sélectionné d'assurer le stationnement de ses clients en sous-sol, il n'y aura pas de clients de l'hôtel sur les parkings publics ni sur la chaussée.*

*De surcroit, l'aménagement du parking public, arboré et organisé, permettra de mettre fin aux rodéos et autres incivilités.*

*La municipalité prévoit qu'un sens unique sera instauré afin que les véhicules quittant le domaine ou le site hôtelier, partent en direction de l'Est, afin de garantir la tranquillité des riverains, bien que la route d'accès depuis la route départementale ait été refaite en 2025 et soit de gabarit suffisant.*

*De plus, les tirs de feux d'artifices vont être réglementés et limités en durée et en nombre, compte tenu du nombre de signalements ressortant des observations ci-dessus.*

*Enfin, le type et niveau de projet hôtelier recherché par la Municipalité, et le territoire en général, n'est pas compatible pour être implanté dans les zones d'activités économiques.*

**CE : Pour avoir auditionné en permanence plusieurs des personnes – qui s'expriment avec beaucoup de retenue et de courtoisie sur ce thème, soulignons-le –, le CE peut confirmer que ces nuisances sonores génèrent beaucoup d'inconfort, voire de souffrance au sein d'habitats dans une zone résidentielle, proche de la nature où il est légitime de demander tranquillité et silence, et notamment le WE. Les troubles de sommeil des enfants, leur angoisse devant la survenue du bruit nocturne ont souvent été évoqués en permanence.**

**Le CE prendra position sur ces nuisances au moment des conclusions**

#### **4.2.5 – Responsabilité de la mairie**

Ces contributions, au nombre de 6, indiquent que, lors des événements bruyants organisés par la société Place of Events, le cadre réglementaire n'est pas respecté (arrêté préfectoral, code de la santé publique...). Ils rappellent que la mairie est informée de leurs désagréments depuis 7 ans, et ils ne comprennent pas sa position qui consiste à minimiser et à tolérer les débordements et nuisances dont sont victimes les riverains. L'une des contributions s'interroge sur l'opportunité de céder la parcelle [de l'hôtel] alors que les problèmes ne sont pas réglés.

**La mairie** indique qu'il est pris note de l'ensemble des remarques liées aux nuisances pouvant être générées par certains évènements organisés par le Domaine de Rajat. Toutefois, celles-ci ne relèvent pas de dispositions du PLU.

#### **4.2.6 – Troubles envers les animaux sauvages, domestiques et d'élevage**

Ces observations, au nombre de 6, rappellent que le domaine de Rajat jouxte des zones naturelles et des corridors écologiques. Des biches sont régulièrement observées proches des habitations au dire des interlocuteurs lors des permanences. Ces observations indiquent que les animaux sont effrayés par les bruits de la sono et des feux d'artifice. Témoignage est apporté de chevaux qui se sont enfuis de leur enclos. Il en est de même des chiens domestiques affolés par les bruits. La LPO AURA (53bweb) indique que des espèces protégées sont avérées dans le bâtiment des anciennes écuries.

Ces observations redoutent que la construction d'un hôtel à Rajat vienne encore perturber l'écologie du système sauvage, notamment parce que la zone naturelle touche la parcelle prévue pour la construction de l'hôtel.

**La mairie** indique que les observations rejoignent les points soulevés précédemment liés aux nuisances.

*Il est rappelé que l'avis conforme de la MRAe a conclu, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre-de-Chandieu (69) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée. Aussi, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. La délibération du 17 septembre dernier a confirmé l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale.*

*Pour ce qui relève du PLU et des autorisations d'urbanisme, les projets d'aménagement et de construction ne doivent pas porter atteinte à des espèces protégées, et notamment leurs habitats. En présence d'espèces, constatée par un diagnostic « espèces protégées » à réaliser, une démarche ERC, éviter, réduire, compenser, serait conduite afin de se conformer aux exigences réglementaires au titre de la prise en compte des espèces protégées et de mettre en œuvre des mesures adaptées en termes d'aménagement, de construction et d'exploitation du site. Le Règlement du PLU pourra être complété à l'article U 2 pour autoriser le projet sous conditions de prise en compte des enjeux environnementaux. Par exemple, s'agissant de l'éclairage, des prescriptions pourraient être ajoutées en lien avec la trame noire.*

*Les activités d'accueil de public au château, via le syndicat intercommunal de Rajat, existent depuis 1973. Concernant les feux d'artifice, ceux-ci vont être réglementés et limités en durée et en nombre, compte tenu du nombre de signalements ressortant des observations ci-dessus.*

**Le CE prend acte de la volonté de la mairie de conduire une démarche ERC dans le cadre des espèces protégées repérées dans le bâtiment des anciennes écuries. Il est rappelé à ce propos qu'une démarche ERC doit être conduite par un bureau d'étude adéquat.**

**Par contre, les activités au sein du domaine de Rajat ont considérablement évolué depuis que le syndicat intercommunal de Rajat a transféré la propriété de ce domaine à la commune, que l'exploitation en a été confiée par celle-ci à la société Place of Event, que des nouveaux édifices ont été construits comme l'Orangerie, etc.**

**L'argument de la mairie n'est donc pas recevable.**

#### **4.2.7 – Problèmes avec les feux d'artifice et les baptêmes de l'air**

Ces observations, au nombre de 6, soulignent que les feux d'artifice effraient la faune présente, et provoque la fuite des animaux et des abandons de nids. Mais ils réveillent et effraient aussi les enfants. Un contributeur fait remarquer que le parc du château de Rajat est classé en Zone naturelle protégée et que l'article L411-1 du code de l'environnement interdit de perturber les espèces de zones protégées. Ce même contributeur indique que les feux d'artifice génèrent également une importante pollution (perchlorate, métaux lourds, strontium, baryum, antimoine, manganèse, aluminium, cadmium, particules fines, ...).

Les baptêmes de l'air en hélicoptère qui décollent au-dessus des maisons sont aussi jugés perturbant pour les habitants.

La gestionnaire du domaine de Rajat indique qu'elle respecte scrupuleusement les règles pour les feux d'artifice et qu'il n'y a qu'une seule fois où des baptêmes de l'air se sont déroulés.

***La mairie** indique qu'il est pris note de l'ensemble des remarques liées aux nuisances pouvant être générées par certains événements organisés par le Domaine de Rajat. Toutefois, celles-ci ne relèvent pas de dispositions du PLU.*

*Cependant, compte tenu des observations ci-dessus, les tirs de feux d'artifices vont être réglementés et limités en durée et en nombre. Le baptême de l'air évoqué ne s'est produit qu'une seule fois et ne se reproduira pas.*

**CE : L'un des contributeurs a notamment indiqué que le bruit des feux d'artifices a tellement affolé des chevaux dans leur enclos qu'ils ont sauté les barrières et se sont enfuis.**

**Le CE entend la volonté de la mairie de limiter les feux d'artifice. Si ces dispositions ne relèvent effectivement pas du PLU, le CE fait cependant remarquer qu'au nom de la tranquillité et du bien-être des zones résidentielles, mais aussi en rapport avec la présence de la grande faune sauvage ou des animaux d'élevage, ceux-ci ne devraient pas être admis**

#### **4.2.8 – Voiries d'accès**

De nombreuses observations portent sur les problèmes de la voirie et des routes d'accès au secteur. Elles font valoir que l'implantation d'un hôtel entraînera une hausse significative du trafic routier, avec des conséquences importantes sur la sécurité routière, la pollution et la tranquillité des riverains. Il est indiqué que le chemin de Rajat est étroit ; il ne permet pas le croisement de deux bus. Lors des événements à Rajat, les riverains déplorent des comportements inciviques : pratiques de circulation débridées, runs sauvages... D'autres déplorent l'absence de trottoirs continus et l'existence de plusieurs zones à visibilité réduite.

Les observations indiquent que la construction de l'hôtel provoquera l'augmentation du trafic routier sur le chemin de Rajat, non adapté car trop étroit.

Avec la construction de l'hôtel, les contributeurs redoutent ainsi une augmentation du nombre de jours où auraient lieu ces dysfonctionnements et l'amplification de ces phénomènes avec un risque accru d'insécurité et d'accident pour les piétons, et les enfants.

**Mairie** : pour des réponses précises apportées à certains contributeurs, notamment 11pap, on se reportera aux réponses de la mairie au sein du PVS, Chap. 2.8

***La mairie** indique par ailleurs que les incidences du projet d'hôtel sur la circulation seront limitées, voire réduites, avec l'implantation d'un projet hôtelier puisque celui-ci vise justement à répondre en particulier aux besoins d'hébergement des clients du Domaine de Rajat. Les travaux réalisés pendant la période d'enquête publique, ainsi que ceux à venir pour*

accompagner le projet d'hôtel participent à la sécurisation des déplacements des piétons, des vélos et des véhicules motorisés.

Il est précisé que :

- Des comptages routiers seront mis en place pour évaluer les évolutions de trafic,
- Le trottoir existant sera dans un avenir proche complété d'un plateau surélevé à l'intersection du chemin de compagnon et du chemin de Rajat, permettant alors la création d'un accès sécurisé au parc du domaine pour les piétons et cycles.
- Le secteur du domaine de Rajat sera compris dans les nouvelles limites d'agglomération, la vitesse sera alors limitée à 50 voir 30 Km/h selon les sections,
- Le chemin bénéficie déjà de l'éclairage public,
- Un sens unique sur le chemin de Rajat sera instauré entre le château et le parking actuel, obligeant les usagers du parc, du château des parkings, d'un éventuel hôtel... à se diriger en direction de l'Est, divisant ainsi par 2 le trafic global.
- La circulation des véhicules de plus de 3.5 T serait interdite sauf desserte locale sur le chemin de Rajat.

**CE : je me suis rendu sur place avec prise de photos pour constater qu'effectivement la voirie avait été refaite récemment. La partie dotée d'un trottoir sécurise effectivement la marche à pied jusqu'au chemin du Compagnon et l'arrêt de bus, ce que ma confirmé d'ailleurs l'adjoint à l'urbanisme lors de la remise du PVS le 26 novembre 2025.**

**Le CE se réjouit que sa suggestion<sup>12</sup> d'utiliser l'outil des plateaux traversants – notamment – pour réduire les vitesses et améliorer la sécurité routière ait eu un écho favorable.**

**Par rapport à l'étroitesse de la voie, les travaux du Certu-Cerema montrent que la largeur des voies influe sur les vitesses pratiquées, et que plus une voie est large, plus cela incite à la vitesse.**

**L'étroitesse du chemin de Rajat, n'est pas un problème, si des mesures appropriées sont mises en œuvre pour faire en sorte que les vitesses RÉELLEMENT pratiquées sont lentes.**

**Les travaux précités montrent que les mesures réglementaires (limitation des vitesses, sens unique...) ont peu d'effet sur les comportements de conduite, surtout dans les périodes festives ou nocturnes. Un sens unique seul peut d'ailleurs produire un effet « accélérateur » dans certaines circonstances.**

**Des effets modérateurs des vitesses devaient plutôt être recherché par des aménagements physiques de la voie tels que les préconisent les méthodologies du service précité<sup>13</sup>**

**En tout état de cause, les contributions qui suggèrent un élargissement de la voie ne sont pas une réponse adéquate.**

#### **4.2.9 – Zone naturelle, biodiversité, protection de l'environnement et du cadre de vie**

Les observations sur ces thèmes (19 observations) font valoir que l'implantation prévue de l'hôtel, avec restaurant et terrasse, est en lisière d'une zone naturelle, et d'une zone résidentielle. La zone concernée est aussi contigüe à des espaces agricoles, déclarés corridor écologique. La zone concernée étant proche de ces espaces naturels et agricoles, la construction d'un hôtel risque de perturber l'équilibre écologique local, notamment en termes de biodiversité, et de faune sauvage.

<sup>12</sup> Suggestion avancée lors de la discussion de remise du PVS le 26 novembre.

<sup>13</sup> Cf. : <https://www.cerema.fr/>, thème « Aménagement de voirie et sécurité routière ».

L'un des contributeurs cite l'avis du SEPAL reçu le 25/10/2025 [au titre des PPA] qui indique que les constructions et aménagements possibles en zone Ue doivent être « nécessaires aux fonctions environnementales, productives, de loisirs et de découvertes compatibles avec la vocation et la fragilité des espèces localisées au sein de l'armature verte ». D'autres rappellent que selon l'article L.151-37 du Code de l'urbanisme, toute modification de zonage permettant un changement de destination ou l'accueil d'un établissement recevant du public (ERP) doit être clairement justifiée, étudiée et évaluée.

Au niveau de l'habitat, les observations font remarquer que l'activité générée par un hôtel-restaurant (bruit, éclairage nocturne, stationnement, circulation tardive) risquent d'entraîner une dégradation importante du cadre de vie et une rupture avec la vocation actuelle du site, naturelle et résidentielle.

**La mairie** rappelle l'avis de la MRAe qui conclut que le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qui conclut qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

Elle indique aussi que les enjeux de milieux naturels sur le site et ses abords seront pris en compte par le potentiel projet. Au vu des espèces protégées pouvant être présentes sur le secteur Ueh et des habitats utilisables, un diagnostic faunistique visant spécifiquement les « espèces protégées » sera réalisé, suivi d'une démarche ERC, éviter, réduire, compenser, afin de se conformer aux exigences réglementaires au titre de la prise en compte des espèces protégées.

Par ailleurs, elle indique, en réponse à l'observation 15web (Chap. 2.9), que *le projet d'hôtel ne prévoit pas de restaurant. Toutefois, l'hôtel disposera bien de services d'accompagnement de l'activité principale, à minima pour le petit-déjeuner.*

**CE : Au delà de la question des espèces protégées, les véritables enjeux sont que nous sommes ici situés dans une zone identifiée à l'échelle régionale comme un corridor de continuités écologiques<sup>14</sup>, que le futur hôtel a pour fonction affirmée de renforcer les activités de mariages et de fêtes qui se déroulent à l'Orangerie, voire d'en permettre le prolongement de la durée sur plusieurs jours<sup>15</sup>, que les activités festives génèrent généralement bruits et chahuts autour de l'hôtel en « finale » de soirée, et que ces manifestations ne sont guère compatibles avec une zone résidentielle et un secteur protégé.**

#### **4.2.10 – Manque d'une évaluation environnementale**

Des contributeurs font valoir que, compte tenu du site, le projet d'hôtel nécessite une étude approfondie (gestion des eaux pluviales, biodiversité, pollution, nuisances...) et qu'une étude d'évaluation environnementale aurait dû être requise, contrairement à la décision de la MRAe du 17 septembre 2025, puisqu'il s'agit de la création d'une nouvelle activité ayant un impact sur l'environnement.

La LPO AURA (53cweb) indique que, compte tenu de la présence d'espèces protégées présentes dans les anciennes écuries, il apparaît nécessaire qu'un diagnostic soit réalisé, ainsi que le déroulement de la démarche « Éviter, réduire, compenser » (ERC).

**La mairie** rappelle ici les mêmes considérations que celles du chapitre précédent.

---

<sup>14</sup> Par la DTA et le SRCE. Cf. PADD du PLU pages 11, 12 et 13 notamment.

<sup>15</sup> Cf. entretien avec la directrice commerciale de Place of Event le 12 novembre 2025.

#### **4.2.11 – Information et concertation de la part de la mairie**

De nombreuses contributions (8 observations) évoquent le manque de transparence et de concertation s'agissant du projet de futur hôtel. En considérant que ce projet aura un impact significatif sur le tissu urbain et social, les contributeurs considèrent qu'une concertation approfondie avec les habitants et les associations locales auraient dû être conduite. Ils déplorent le peu d'informations communiquées sur les détails du projet, ses objectifs réels et ses impacts à moyens et longs termes, ainsi que sur les modalités futures de gestion du complexe hôtelier.

Certaines observations vont même jusqu'à mettre en doute la sincérité du dossier soumis à l'enquête publique, considérant que, ni l'État, ni les habitants n'ont été correctement informés sur la nature et l'ampleur du projet, sur ses impacts réels, sur les trafics et les nuisances induites, etc. ; et que la préfecture n'a pas été consultée sur la création d'un restaurant et d'un ERP de grande capacité.

*La mairie indique que la procédure de modification n° 1 du PLU vise, en autres, à permettre la création d'une offre d'hébergement hôtelier. Le projet susceptible de venir s'implanter sur ce site, situé en dehors du Domaine de Rajat, n'est à cette étape pas connu, et devra le cas échéant faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans le cadre de laquelle les services compétents seront à nouveau consultés, ainsi que de toute autre autorisation réglementaire qui pourrait être nécessaire. Le fait que le foncier appartienne à la Commune, et restera propriété de la Commune, facilite la poursuite d'exigences fortes, architecturales, paysagères et environnementales.*

**CE : il est affirmé par mes interlocuteurs, Place of Event notamment, que le gabarit visé pour l'hôtel est de 80/90 chambres, ce qui n'est pas un petit projet.**

**Exécuter une procédure ou consulter les services administratifs idoines ne s'apparente pas vraiment à de la concertation publique.**

**Information et transparence sont deux vertus cardinales de la gestion publique, et contribuent à construire la confiance avec les administrés.**

#### **4.2.12 – Le projet d'hôtel et du zonage Ueh en rapport avec les services administratifs idoine PLU**

Dans cette thématique (13 observations), différentes observations confrontent le projet aux directives et règlements du PLU.

Tout d'abord, une observation reprend l'avis de la préfecture qui constate une contradiction entre le règlement du PLU qui stipule que dans le secteur Ueh les occupations et utilisations des sols non liés aux équipements d'intérêt collectif et service public sont interdites [...]. De part le règlement actuel, ...la construction de l'hôtel est donc interdite !

Par ailleurs, plusieurs observations mettent en évidence une contradiction du projet de nouveau zonage Ueh pour la construction d'un hôtel avec le PADD du PLU. Est ainsi évoqué le fait que le PADD de Saint-Pierre-de-Chandieu met l'accent sur la préservation du cadre rural, du patrimoine naturel et des entrées de village et que l'implantation d'un hôtel-restaurant en périphérie de zone urbaine contredit ces orientations. Un autre contributeur ajoute que le PADD privilégie la densification des zones existantes et la préservation des espaces naturels, ce qui est contradictoire avec la création d'un nouveau secteur hôtelier.

Enfin, certains contributeurs vivent ce projet hôtelier comme une injustice car, lors de la révision du PLU de 2018, plusieurs propriétaires à proximité du domaine de Rajat avaient demandé à ce que leurs terrains deviennent constructibles. Il leur a été opposé un refus au motif que cela contredisait les orientations du PADD qui vise à préserver la trame verte liée au corridor Sud/Nord définie à l'est du territoire. Ils considèrent qu'il y a là une « entorse » au

PADD : alors qu'on leur a demandé de protéger l'environnement et de renoncer à construire, aujourd'hui on permet la construction d'un ensemble hôtelier dans ce corridor.

La mairie indique que l'avis de la Préfète a mis en évidence une rédaction contradictoire au regard des justifications de la Notice explicative qu'il convient de corriger. En effet, la vocation du secteur Ueh est clairement mentionné en préambule du chapitre : « La zone U comprend les secteurs : [...] Ueh destiné à l'accueil d'un programme hôtelier ».

La modification n° 1 du PLU se fait sans extension vers l'Est ; le secteur Ueh concerne uniquement une partie de la zone Ue, sans extension sur la zone N. la délimitation du secteur Ueh, par conséquent, n'exerce pas d'emprise supplémentaire en direction du corridor à préserver (cf – extrait du document graphique du Règlement du PLU). Les espaces naturels sont donc préservés en cohérence avec les orientations générales du PADD, mais aussi celles relatives à son caractère rural.

La zone Ue permet la construction d'équipements et services publics. Le projet de modification n° 1 n'ouvre donc pas de nouveau terrain à l'urbanisation, étant de plus rappelé le caractère artificialisé et bâti de la partie de parcelle concernée.

#### **CE : La préfète met effectivement en évidence une contradiction rédactionnelle.**

**Les contributeurs ne mettent pas en cause une emprise supplémentaire sur la zone N. Ils évoquent le cadre rural, le patrimoine naturel, la trame verte, au sens large, en se référant au PADD du PLU.**

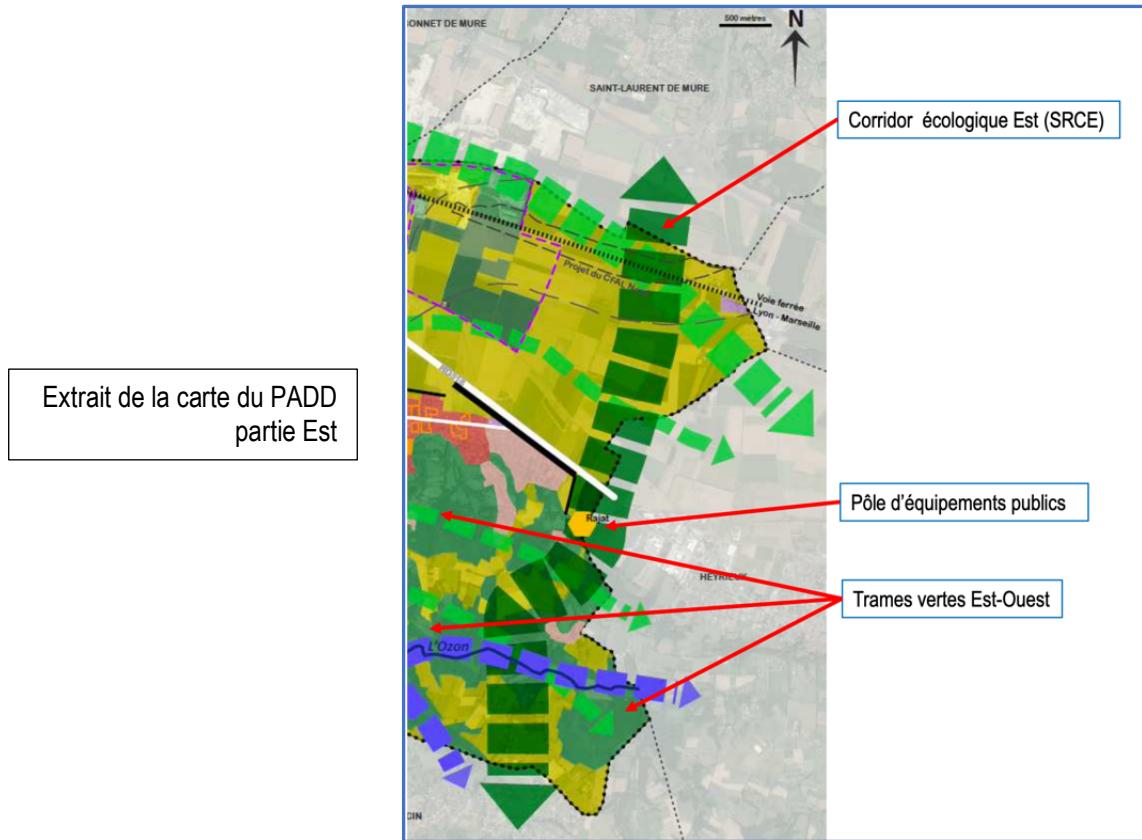
**Il n'est donc pas inutile de revenir au Projet d'aménagement et de développement durable – qui est le document qui donne les grandes orientations de la municipalité en matière d'urbanisme.**

**Le PADD affirme plusieurs orientations fondamentales qu'il est utile de rappeler :**

- Il affirme la nécessité de la préservation des perceptions sur le paysage agricole et naturel avec concomitamment le resserrement des hameaux pour contenir l'enveloppe urbaine (p.6 du PADD).
- Conformément à la DTA<sup>16</sup>, il affirme la nécessité de la préservation de deux liaisons vertes à l'est et à l'ouest de la commune. (p.7 du PADD)
- Notons aussi, page 10, que le PADD ne prévoit aucune surface concernant le développement économique dans le PLU.
- Le PADD prévoit aussi de préserver les étendues naturelles à enjeux (boisements et prairies sèches des versants des collines Sud de Saint-Pierre-de-Chandieu...) (p. 11)
- Il affirme la nécessité de ne pas interrompre les couloirs fonctionnels du territoire (continuités écologiques) à l'ouest et à l'est de la commune et notamment le corridor de « la Rajat ». Ces corridors sont identifiés au SRCE<sup>17</sup> comme corridors d'importance régionale (p. 12).
- Enfin, à la fin du PADD, une carte, page 14, synthétise ces orientations. Ainsi, le corridor écologique Est, d'orientation nord-sud, passe pile sur le secteur de Rajat. Il est traduit par les corridors écologiques indicés « Ce », inscrits sur les zonages An et N évoqués plus en amont. Cette trame écologique fait la jonction avec les trames vertes d'orientation Est-Ouest, là où se trouvent les espaces boisés et les collines Sud.
- Notons pour finir que cette carte identifie le secteur de Rajat comme un pôle périphérique d'équipements publics ... mais pas de fonction économique.

<sup>16</sup> DTA : Directive territoriale d'aménagement, document de cadrage de l'État, Cf. Chap. 1.3.

<sup>17</sup> Le SRCE est le Schéma régional de cohérence écologique. Les SRCE sont établis conjointement par la région et l'État. Ils s'imposent aux documents de planification et de projets inférieurs.



L'hôtel privé, tel qu'il se préfigure, ne sera ni un équipement public, ni une endroit calme – *pour les raisons évoquées plus haut* – vis à vis des espèces sauvages.

Ainsi, **le CE** constate qu'avec son projet d'hôtel à Rajat, la municipalité **se met en contradiction avec les orientations du PLU qu'elle a elle-même définies**.

Mais elle se met aussi **en contradiction avec les documents supérieurs que sont la DTA et le SRCE**.

**Au vu de tous ces principes écologiques, naturels et de protection, le CE considère que la construction d'un hôtel est inappropriée à Rajat.**

#### **4.2.13 – Les contributions qui sont pour le projet d'hôtel**

Sous ce thème, sont rassemblées les déclarations des personnes qui se déclarent favorables au projet hôtelier (15 observations). Les contributions mettent en évidence la proximité avec les grands axes et l'aéroport de Saint-Exupéry. Une observation déclare que c'est une opportunité de développement équilibré pour la commune, conciliant attractivité économique, aménagement du territoire et respect de l'environnement. Des contributeurs mettent l'accent sur l'atout que représentera pour la commune la construction d'un hôtel, et que cela contribuera au dynamisme économique et touristique de la commune.

De Bordeaux, de Toulouse, de Paris ou d'ailleurs, des personnes réclament la possibilité d'hébergement à Saint-Pierre-de-Chandieu, pour leur famille et leurs amis qui viennent les visiter ou pour leurs clients.

Une contribution souligne l'intérêt de trouver un hébergement sur place lors de l'organisation des mariages ou des séminaires dans le château.

Enfin, une observation souligne que le site est actuellement occupé par une grange désaffectée sans intérêt architectural et que la réhabilitation de cette zone offrirait une belle opportunité d'aménagement, d'embellissement et de valorisation du secteur.

**La mairie :** *Au surplus de ces arguments, la création d'une activité économique assurerait des recettes conséquentes pour la collectivité, recettes utiles pour les besoins des habitants de la Commune, ainsi que des emplois directs et indirects.*

**CE :** *Ce thème, ainsi que les 3 autres qui suivent – pour/contre l'hôtel ; apports ou non pour la commune – représentent à eux seuls 90 observations...*

***Les arguments sont nombreux, diversifiés, se contredisant parfois les uns les autres.***

***Il n'est pas dans les attributions du CE de se déterminer sur chaque observation, qui relèvent d'ailleurs pour certaines de la science économique et d'études approfondies.***

***La question du modèle économique du projet d'hôtel a été par ailleurs posée, et le CE se déterminera alors dans le chapitre traitant de cette question.***

#### **4.2.14 – Les contributions qui sont contre le projet d'hôtel**

Sous ce thème, sont rassemblées les déclarations des personnes qui se déclarent contre le projet hôtelier et le déclassement de la zone Ue en Ueh (34 observations). Les observations mettent en avant le fait que le déclassement n'est pas conforme à l'intérêt général, ni aux engagements de la commune en matière de protection du cadre de vie. Des observations dénoncent un projet purement commercial ou privé et non d'ordre collectif sur le site de Rajat. Un contributeur souligne que le passage de la zone Ue à Ueh constitue un déclassement qui modifie en profondeur la vocation initiale du domaine de Rajat. Il est aussi souligné que la nouvelle activité hôtelière va engendrer de multiples impacts négatifs en termes de circulation, de sécurité et vis-à-vis du cadre du quartier calme.

Des observations indiquent que le projet d'hôtel ne répond à aucun besoin réel et ne profitera qu'à quelques intérêts privés au détriment de la qualité de vie de tous.

Une observation indique qu'il vaudrait mieux réhabiliter la maison des anciens gardiens et les autres locaux ; ce qui n'impactera pas l'environnement.

Des contributions soulignent les déséquilibres durables pour le cadre de vie et les impacts environnementaux, urbanistiques et sociaux qu'engendrerait le projet d'hôtel. Le fait que cette parcelle doit rester dans le patrimoine communal pour des usages publics, afin de répondre aux besoins présents et futurs revient souvent ; les observations expriment un refus de la privatisation.

**La mairie** rappelle en premier lieu que la modification du PLU de la zone Ue à Ueh n'entraîne pas le déclassement de la parcelle concernée. Celle-ci fait partie du domaine privé de la commune et est situé en dehors du domaine de Rajat.

*La vocation initiale du domaine de Rajat restera inchangée ; Pour rappel, le domaine est un lieu d'accueil du public depuis 1973, date de création du SIR, qui exploitait déjà un lieu de réception et accueillait un centre de loisirs intercommunal.*

*Les bâtiments existants sont tous exploités à l'heure actuelle, pour le logement sur place des gardiens, mais aussi par les services publics d'Etat (Inspection de l'Education Nationale) et Communaux (Bibliothèque municipale, accueil de loisirs), pour du stockage de matériels, (notamment pour la croix blanche et les services municipaux).*

*Concernant le besoin d'une offre d'hébergement hôtelier, celui-ci résulte de constats réguliers de carence ; l'opportunité de créer un équipement ne pourra être qu'à l'origine d'un candidat opérateur susceptible de se présenter si ses propres études de marchés lui confirment la pertinence de son projet. Si le besoin n'existe pas, il n'y aura pas de candidat, et par conséquent pas d'hôtel.*

*Le volet environnemental est traité dans les sections précédentes.*

**CE : il est exact de dire que la parcelle concernée par le projet de classement en Ueh ne fait plus partie du domaine public, car une procédure de sortie du domaine public a été réalisée.**

***Par contre, nous avons rappelé ci-dessus que la vocation du domaine de Rajat n'est plus la même que lorsqu'elle appartenait à un syndicat intercommunal (Cf. Chap. 4.2.6). Lorsqu'elle en est devenue propriétaire, la commune a confié sa gestion à la société privée Place of Event, de nouveaux édifices ont été construits, équipés pour de nouvelles fonctions (sonorisation pour dancing, etc.) et la logique de gestion est devenue privée.***

***Pour l'analyse du CE sur les arguments contre le projet d'hôtel, voir le chapitre sur le modèle économique.***

#### **4.2.15 – Les apports positifs pour la commune**

Sous cette thématique sont regroupées les apports positifs pour la commune exprimés par les contributeurs qui sont favorables au projet d'hôtel (34 observations). La question des retombées fiscales, en termes d'emplois, d'artisanat, de fournisseurs ou de prestataires de services sont souvent évoqués. Des observations considèrent que c'est un investissement stratégique pour consolider la position de la commune et renforcer son attractivité économique et touristique. Une observation considère que l'hôtel participera du rayonnement territorial de Saint-Pierre-de-Chandieu, au-delà de l'Est Lyonnais, vis-à-vis de la France et de l'étranger.

D'autres observations soulignent le besoin d'hébergement pour les professionnels et les commerciaux en déplacement, et que le développement d'un établissement hôtelier permettra de créer des synergies avec l'activité événementielle existante du château de Rajat.

Enfin, des contributions soulignent que le projet d'hôtel constituera une valorisation du patrimoine et du cadre de vie, contribuant ainsi à la valorisation de l'image de la commune comme lieu de qualité. L'un des contributeurs ajoute que ce type de projet [l'hôtel] va devenir un véritable lieu de vie pour les habitants.

L'accent est souvent mis sur la dynamisation de l'économie locale avec un hôtel de standing répondant aux besoins spécifiques des événements privés (mariages, séminaires) qui se déroulent à Rajat, mais aussi à ceux de la clientèle de tourisme et d'affaire des zones d'activités proches comme Eurexpo et l'aéroport de Saint-Exupéry.

**La mairie : Ces contributions rejoignent les motivations qui ont donné lieu à cette possibilité ouverte à travers la création du secteur Ueh.**

**CE : voir chapitre sur le modèle économique**

#### **4.2.16 – Pas d'apport pour la commune**

Sous cette thématique, sont présentées cette fois les observations des contributeurs qui ont des réserves sur l'apport que pourrait représenter l'hôtel pour la commune de Saint-Pierre-de-Chandieu (7 observations).

Plusieurs observations considèrent que le projet d'hôtel-restaurant de Rajat ne profitera, ni à la commune, ni à ses habitants.

Les bénéfices économiques sont considérés comme largement surestimés.

Un contributeur fait valoir que les emplois créés seront pour la plupart précaires ou non locaux : ce type d'hôtel faisant probablement appel à des chaînes ou à des prestataires déjà implantés. Il ajoute que la taxe de séjour représente une ressource marginale. Enfin, il fait valoir qu'aucune garantie n'est donnée quant à la participation d'entreprises et de fournisseurs locaux, car la plupart des chantiers de cette ampleur mobilisent des acteurs extérieurs. Ce type d'analyse est partagé par plusieurs autres contributeurs.

L'un des contributeurs fait valoir qu'en termes d'apport, la zone d'activité est bien plus intéressante, et que les résidents qui dormiront dans l'hôtel n'iront pas consommer dans les commerces du village, car tout sera fourni par le restaurant.

Enfin, certains affirment qu'il s'agit d'un développement déséquilibré, car ils considèrent qu'il s'agit de la privatisation d'un site patrimonial pour l'extension d'activités privées.

**La mairie** : Il est pris note de l'ensemble des remarques liées à l'absences d'apports supposés pour la Commune. Toutefois, celles-ci ne relèvent pas de dispositions du PLU.

*La municipalité rappelle que la création d'une activité économique assurerait des recettes conséquentes pour la collectivité, recettes utiles pour les besoins des habitants de la Commune, ainsi que des emplois directs et indirects.*

**CE** : voir chapitre sur le modèle économique

#### **4.2.17 – Perte de la valeur des maisons riveraines**

Les activités de l'Orangerie, avec les inconvénients et les nuisances qu'elles provoquent, et dont l'hôtel amplifiera les effets, sont sources d'inquiétude pour les propriétaires qui redoutent la perte de valeur de leur maison (3 observations).

**La mairie** indique qu'elle n'est pas en mesure d'évaluer l'évolution qui découlera de l'aménagement de la parcelle à venir, mais le secteur bénéficiera d'aménagements qualitatifs visant à préserver ou améliorer l'environnement proche et la quiétude du secteur.

**CE** : Avec les inconvénients et les nuisances que provoquent les activités de l'Orangerie, et dont l'hôtel amplifiera les effets, certains propriétaires redoutent la perte de valeur de leur maison.

Cependant, toute modification d'un environnement peut provoquer l'augmentation ou la diminution des valeurs du bâti environnant.

Le CE considère que cet argument ne peut pas être retenu.

#### **4.2.18 – Le modèle économique de l'hôtel**

Les observations (15) consignées sous cette thématique indiquent que cet hôtel ne correspond à aucun besoin public identifié et ne correspond à aucune utilité collective avérée.

Plusieurs contributeurs démontrent que l'offre hôtelière dans le secteur est déjà nombreuse, en citant les hôtels existants et les communes alentours équipées.

Certains contributeurs font valoir que l'aéroport de Saint-Exupéry est déjà très bien équipé et que la clientèle ne viendra pas chercher des nuitées à Saint-Pierre.

Les contributeurs considèrent que ce projet d'hôtel est uniquement dirigé vers les besoins privés de la société Place of events qui gère les événements organisés au domaine de Rajat. Ils considèrent alors qu'un tel hôtel ne peut être rentable qu'en fonctionnant en synergie avec les manifestations organisées à l'Orangerie, « d'où une probable volonté, non affichée officiellement, de booster ses activités ».

Des contributions soulignent donc que ce projet d'hôtel n'apporte aucun bénéfice collectif, ni de valeur ajoutée pour les habitants et que la modification du PLU ne répond pas à l'intérêt général.

Si besoin d'hébergement il y a, des contributeurs considèrent qu'il vaut mieux réaménager l'existant afin de conserver la parcelle « convoitée » en zone Ue.

Des contributeurs considèrent que l'objectif de 90 chambres est démesuré et non justifié.

Un contributeur souligne que la commune, dans le cadre d'un bail à construire de très longue durée (90 ans), n'aura plus aucun contrôle sur cette propriété restée pourtant communale.

Enfin, un contributeur souligne qu'aucune étude de marché n'a été produite à l'appui de ce projet d'hôtel.

**La mairie** prend note de l'ensemble des remarques liées à l'estimation des besoins en matière d'hôtellerie. Toutefois, celles-ci ne relèvent pas de dispositions du PLU.

*La municipalité souhaite préciser que, dans le cadre de la présente modification du PLU, il est question de permettre la création d'hébergement hôtelier en complément de l'offre existante qui est régulièrement saturée. L'opportunité de créer un équipement ne pourra être qu'à l'origine d'un candidat opérateur susceptible de se présenter si ses propres études de marchés lui confirment le dimensionnement et la pertinence de son projet. Si le besoin n'existe pas, il n'y aura pas de candidats, et par conséquent pas d'hôtel. La synergie avec les activités existantes est effectivement un atout pour le domaine et l'éventuel projet pour lequel la municipalité à pour l'heure reçue une première lettre d'intention.*

**CE : Il est indiqué que l'estimation des besoins en matière d'hôtellerie ne relève pas des dispositions du PLU, mais dans la phrase suivante il est estimé que l'offre existante est régulièrement saturée...**

*Lorsqu'une municipalité engage un projet d'aménagement, il est de bonne politique de vérifier sa faisabilité, son positionnement dans le marché, etc. Le projet d'hôtel à Rajat n'est pas modeste et aura forcément des impacts financiers pour la commune.*

*Lors de la remise du PVS, le 26 novembre 2025, l'adjoint à l'urbanisme m'a indiqué que la mairie n'avait pas connaissance d'une étude de marché pour cet hôtel.*

*Comme je l'ai déjà indiqué en amont, tant de la part de la société Place of Event, que de la part de la mairie, nous avons affaire à l'affirmation claire que cet hôtel est prévu pour fonctionner en synergie avec les fêtes et les mariages organisés à l'Orangerie, afin d'offrir des nuitées pour les participants à ces fêtes. Ce qui explique d'ailleurs l'objectif de 80/90 chambres affirmé par la Directrice commerciale de Place of Event<sup>18</sup>. Si cet hôtel avait vocation à fournir de l'hébergement pour les participants aux séminaires d'entreprises qui sont organisées au château de Rajat, une petite part de ce gabarit serait certainement suffisant.*

*Les arguments qui démontrent que cet hôtel jouera sur l'aéroport de Saint-Exupéry et d'autres grandes plates-formes à grande fréquentation ne sont pas très crédibles : le secteur de l'aéroport de Saint-Exupéry, Eurexpo, voire le Grand stade Groupama sont déjà bien équipés et beaucoup mieux articulés sur les grands axes de circulation. Le rayonnement externe du futur hôtel semble largement surestimé.*

*D'autre part, Saint-Pierre et sa région n'offrent pas une attractivité touristique<sup>19</sup> qui pourrait justifier qu'une clientèle de type « tour operator » fasse le détour.*

*Ce projet d'hôtel articulé sur les manifestations de l'Orangerie mériterait une étude approfondie d'experts indépendants, car sa rentabilité semble uniquement fondée sur ces synergies et ne paraît pas si évidente.*

#### **4.2.19 – Pour des projets publics et d'intérêt général à la place de l'hôtel dans la zone Ue**

Les contributions regroupées sous ce thème traduisent la demande de préserver la zone Ue pour des équipements publics d'intérêt général à la place de l'hôtel (23 observations).

Notons tout de suite que la demande d'un EHPAD sur le site revient 10 fois sur 23 observations, demande renforcée par ailleurs par les témoignages oraux que j'ai recueillis en permanences et qui semblent traduire une réelle attente de la population. Ce besoin

<sup>18</sup> Entretien du 12 novembre 2025

<sup>19</sup> Du type Palais idéal du facteur Cheval, par exemple.

s'accompagne de la demande d'un pôle de santé, compte tenu des besoins médicaux sur la commune. La création d'un pôle médical et paramédical revient plusieurs fois dans les attentes. Enfin, en complément de tels équipements médicaux, le besoin de maison de retraite pour personnes âgées, qui pourraient jouir des promenades dans le parc de Rajat, est aussi évoquée.

Au-delà de cette demande d'équipement socio-médicaux, les contributions demandent que ce terrain reste en jouissance des pouvoirs publics afin, d'une part, de conserver un potentiel de réalisations **futures** d'intérêt collectif, et, d'autre part, de permettre des réalisations d'intérêt général.

Au-delà des besoins médicaux, des fonctions de type bibliothèque, lieu de culture, lieux d'histoire de la commune sont cités.

Ces observations vont toutes dans le même sens, à savoir que la commune doit conserver l'usage de cette zone Ue pour des raisons d'intérêt général et pour préserver l'avenir.

Un contributeur fait remarquer qu'un tel terrain communal est rare, qu'il ne doit pas être privatisé, et qu'il doit être préservé pour des projets d'intérêt général, d'autant plus qu'il est nécessaire d'accompagner des besoins croissants de la population, notamment les seniors et les jeunes. Pour ce contributeur, « céder ce terrain à une vocation hôtelière reviendrait à priver la commune d'un levier précieux pour améliorer la qualité de vie des habitants ».

Plusieurs observations convergent pour dire qu'allouer le terrain en Ueh pour la réalisation d'un hôtel serait une perte irréversible pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Une dernière suggestion, à travers deux observations<sup>20</sup>, est de dire que l'écurie actuelle pourrait être réhabilitée pour réaliser un équipement à vocation pédagogique sur les questions écologiques et historiques de la commune.

**La mairie** prend note des remarques liées aux autres besoins. Pour certains, des équipements sont déjà présents ou en cours de réalisation, pour d'autres, ils n'ont pas été exprimés ou identifiés à ce jour.

Concernant le grand nombre de contributions relatives à la création d'un EHPAD, la municipalité n'est pas compétente en matière de création d'établissement.

La création d'un EHPAD est soumise à une autorisation préalable conjointe du Président du Conseil Départemental du Rhône et du directeur général de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Pour ce faire, sur la base de diagnostics et états de besoins réalisés au sein du territoire par le Conseil Départemental et l'ARS, ces derniers engagent une procédure d'appel à projet pour sélectionner les projets à partir d'un cahier des charges qu'ils ont établi au regard des moyens nécessaires et des orientations définies dans les différents schémas.

À ce jour, le Conseil Départemental, consulté récemment, et l'ARS, n'ont pas identifié de besoin de création d'un EHPAD sur le territoire, l'offre existante permettant d'accueillir ceux qui le souhaitent.

De ce fait, il n'est pas possible actuellement d'envisager la création de structures médicalisées de ce type.

**CE : Nombre d'observations se sont exprimées pour des équipements publics sur le site actuellement classé en Ue et contre le reclassement en Ueh pour un hôtel (Cf. les Chap. 4.2.19 et 4.2.20 ci-dessus).**

**Le CE n'a pas à se prononcer sur l'affectation des équipements qui relèvent d'études à réaliser et de partenariats à construire.**

---

<sup>20</sup> N° 11mpap et 64dweb

**Le CE attire cependant l'attention de la municipalité sur le fait que le bâtiment des écuries-grange est un témoignage intéressant de l'architecture de béton banché du début du XXe siècle, avec ses contreforts, et qu'une réhabilitation habile pourrait en tirer parti tout en lui trouvant une ou des fonctions d'intérêt général ou culturelles.**

**Des équipements publics bien plus modestes qu'un grand hôtel seraient bien plus compatibles avec les classements de protection du secteur.**

#### **4.2.20 – La question du terrain Ue et le maintien de son statut public**

Les observations exprimées sur ce thème demandent que la parcelle dévolue à l'hôtel reste dans le domaine public et ne soit pas « privatisée ». Elles considèrent que cette parcelle doit servir l'intérêt collectif.

Des observations font valoir que le château de Rajat et son parc sont propriété communale et que c'est un espace vert apprécié des habitants et des visiteurs pour la promenade, le jogging et les activités familiales. Ces contributions considèrent que la construction de l'hôtel dénaturera le site et ses abords, en perturbant les chemins de randonnée et en privatisant une partie du parking public.

Un contributeur souligne que la modification envisagée du PLU revient à transformer une parcelle publique en parcelle privée à vocation commerciale, ce qui constituent une perte d'usage collectif et un précédent inquiétant.

Un autre contributeur souligne que le déclassement d'un bien du domaine public, préalable à toute cession à un acteur privé, ne peut être légalement envisagées que lorsque ce bien a perdu toute utilité publique actuelle ou future (art. L. 2141-1 du CG3P).

Des contributeurs soulignent que la collectivité perdra la maîtrise du terrain dévolu à l'hôtel pendant plusieurs décennies au profit d'intérêts privés.

**La mairie rappelle en premier lieu que la modification du PLU de la zone Ue à Ueh n'entraîne pas le déclassement de la parcelle concernée. Celle-ci fait partie du domaine privé de la commune et est situé en dehors du domaine.**

*La vocation initiale du domaine de Rajat restera inchangée. Pour rappel, le domaine est un lieu d'accueil du public depuis 1973, date de création du SIR<sup>21</sup>, qui exploitait déjà un lieu de réception et accueillait un centre de loisirs intercommunal.*

**Le CE a déjà indiqué que la parcelle concernée par le reclassement en Ueh a été sortie du domaine public (Cf. Chap. 4.2.6 ci-dessus).**

***Mais le passage d'un zonage Ue en zonage Ueh traduit bien un changement d'affection. Les deux notions sont indépendantes et ne doivent pas être confondues.***

***Pour les raisons que nous avons déjà évoquées plus haut (Chap. 4.2.6 et 4.2.14), il est inexact de dire que la situation du domaine de Rajat est la même que lorsqu'il appartenait à un syndicat intercommunal regroupant plusieurs communes de l'est lyonnais. À l'époque c'était effectivement un centre de loisirs intercommunal à la disposition des communes adhérentes et géré par un conseil d'administration en tant qu'établissement public. Aujourd'hui, il relève de l'exploitation par une société privée qui en retire des bénéfices.***

***Il n'en demeure pas moins que les observations qui demandent que ladite parcelle Ueh reste affectée à des intérêts collectifs publics (Ue = zone d'équipements public) sont recevables, tout comme la remarque que la municipalité perdrait la maîtrise de ce secteur pour des équipements publics pendant de nombreuses années est tout à fait pertinente.***

---

<sup>21</sup> SIR : Syndicat intercommunal de Rajat.

#### **4.2.21 – L'accès au parc de Rajat**

Certains contributeurs indiquent que le parc de Rajat est fermé certains jours en raison de la privatisation du château. La gestionnaire du domaine indique que la convention avec la mairie prévoit seulement la mise à disposition privative des abords immédiats du château et de l'Orangerie pour l'organisation d'événements ; le reste du parc restant accessible. Par contre, lorsqu'il y a des conditions météorologiques défavorables [vent] le parc peut être fermé pour des raisons de sécurité. Un contributeur redoute qu'avec la présence de l'hôtel, la privatisation du parc soit de plus en plus courante.

**La mairie** : comme exposé par Monsieur le Commissaire Enquêteur, la privatisation, même occasionnelle, du Parc n'a jamais été effective ou à l'ordre du jour, c'est un point important porté par la municipalité.

**CE** : lors de mes visites au domaine de Rajat, j'ai pu constater que le panneau ci-dessous est affiché à l'entrée Est du parc, entrée desservie par le parking public.



Panneau à l'entrée Est du domaine, côté parking public. Photo du 26 novembre

**Cependant, dès lors que le domaine de Rajat appartient à une personne publique – en l'occurrence la commune de Saint-Pierre-de-Chandieu –, est affecté à l'usage du public et est aménagé pour cet usage, le bien fait partie automatiquement du domaine public de la commune (art. L2111-1 et suivant du CG3P)**<sup>22</sup>.

**Ce panneau indiquant que le domaine fait partie du domaine privé de la commune est donc inexact et peut prêter à confusion. Il explique peut-être les craintes de certains contributeurs.**

#### **4.2.22 – Erreur sur l'ouverture de l'enquête**

Un contributeur fait valoir qu'il est écrit [à la fin de l'article 3, page 2] dans l'arrêté de mise à l'enquête publique que le jour de la clôture de l'enquête est le lundi 17 octobre [alors qu'il s'agit du 17 novembre]. Il considère que cette erreur peut avoir dissuadé un certain nombre de personnes de venir s'exprimer, considérant que l'enquête est close.

<sup>22</sup> CG3P : Code général de la propriété des personnes publiques.

La mairie : il s'agit d'une erreur de frappe très ponctuelle et limitée considérant l'ensemble des avis et autres moyens développés pour informer de la période d'enquête publique.

C'est aussi l'interprétation du CE. Cette erreur de frappe ne semble pas porter à conséquence car :

**1 – dans l'article 1 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, les dates d'ouverture (mercredi 15 octobre 2025) et de fermeture (lundi 17 novembre 2025) sont exactes.**

**2 – dans l'article 4, qui donne les permanences du commissaire-enquêteur, les dates sont exactes et montrent bien que l'enquête est ouverte jusqu'au 17 novembre 2025.**

#### **4.2.23 – Contributions diverses ne représentant pas de véritables observations**

Il s'agit ici de la mention de personnes venues s'informer sans déposer de contribution, de tests du commissaire-enquêteur ou d'informations diverses sans apport de contenu pour l'enquête.

CE : sans objet

#### **4.2.24 – Le cas de la contribution TRAPIL**

Cette contribution doit être traitée à part. Bien qu'arrivée parmi les contributions web, il s'agit du courrier d'un opérateur d'oléoducs qui aborde les conditions de passage de cet équipement sur la commune et les servitudes induites. Cet opérateur aurait dû être consulté dans les PPA. Producteur de servitudes, il sera donc traité avec les PPA.

La mairie indique que l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme prévoit qu' : « Avant l'ouverture de l'enquête ... le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ». Il ressort que les gestionnaires de servitudes d'utilité publiques ne font pas partie des personnes publiques associées, ni même des personnes publiques consultées dans le cadre d'élaboration ou de révision de PLU. Le Maire n'avait donc pas à notifier le projet de modification à TRAPIL ou tout autre gestionnaire de SUP.

En effet, en application de l'article L. 133-3 du code de l'urbanisme, « Tout gestionnaire d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat transmet à l'Etat, sous format électronique en vue de son insertion dans le portail national de l'urbanisme, la servitude dont il assure la gestion. [...] Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que l'ensemble des servitudes demeurent transmises à l'Etat puis portées à la connaissance des communes et à leurs groupements dans le cadre de l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L. 132-2. »

CE : certes les articles du code de l'urbanisme cités par la mairie ne mentionnent pas les gestionnaires de réseaux ; lesdits réseaux créent cependant des servitudes.

Un PLU est à la fois informatif pour le public, les particuliers, les pétitionnaires, et réglementeur car il définit le droit des sols, qui est opposable aux tiers.

Les servitudes sont opposables.

C'est la raison pour laquelle les collectivités élargissent la plupart du temps leurs requêtes à ces gestionnaires de réseaux, afin d'inclure dans leurs documents d'urbanisme toutes les informations et règles opposables et afin de garantir la fiabilité et la sécurité juridique pour l'instruction de l'ADS<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> ADS : Application du droit des sols, pour l'instruction des permis de construire par exemple.

*Si ces servitudes figurent dans le portail national de l'urbanisme, il appartient donc aux collectivités d'aller les chercher afin de les transcrire dans leurs documents opposables.*

*Or, dans les plans soumis à l'enquête publique ces informations ne figurent pas.*

*Ce qui pour le moins crée des insuffisances pour l'instruction des demandes d'occuper le sol, d'une part, et est susceptible de produire de l'insécurité juridique, d'autre part.*

## **4.3 – Analyse des avis des Personnes publiques associées (PPA)**

### **4.3.1 – Avis général des PPA sur le projet de PLU**

Il s'agit ici des PPA qui ont émis un avis favorable, parfois avec des recommandations ou des réserves. Il s'agit du SEPAL, de la CCEL, de la Chambre d'agriculture et de la Préfète. Les recommandations ou réserves seront abordées dans les observations thématiques.

### **4.3.2 – Stecal pour la reconstruction d'un bureau pour un centre de formation à la conduite**

Le long de la route d'Heyrieux existe une moto-école, ainsi qu'un centre de formation pour les mobilités (formation continue, prévention, etc.). Il s'agit de deux sociétés différentes.

Le sujet qui nous occupe présentement est le centre de formation dont les bureaux sont logés dans **un container** aménagé en bureau. Ce site est classé Zone agricole. La mairie souhaite établir un Stecal (*Secteur de taille et de capacité d'accueil limité*) afin que le centre puisse reconstruire de manière satisfaisante et confortable ce bureau en très mauvais état et non isolé.

La Chambre d'agriculture fait remarquer que nous ne sommes pas en zone agricole et qu'il convient, lors d'une prochaine révision de PLU de reclasser cette zone conformément à son utilisation. Certaines PPA demandent que le Stecal soit limité à l'enveloppe à construire. Quant à la Préfète, elle s'oppose au Stecal.

*La mairie indique que la surface du STECAL sera réduite au plus près de la construction existante. La notice sera précisée quant à l'absence de solution alternative plus favorable, mais surtout quant au principe que la création du STECAL ne réduit pas une « protection édictée en raison de la qualité des paysages », puisqu'il permettra de remplacer le container par une construction dont l'aspect extérieur devra répondre aux exigences du Règlement écrit du PLU et répondant à une bonne insertion au site.*

**CE : J'ai visité ce site par deux fois. La première fois pour découvrir ce site et la seconde fois pour me rendre compte de l'état intérieur et extérieur du container « bureau ».**

**Pour les espaces extérieurs, ce site est constitué de voies d'accès et de circulations, de parkings, ainsi que des pistes d'entraînement à la conduite, avec quelques zones engazonnées intermédiaires.**

**Pour ce qui concerne les bâtiments, ils sont constitués de garages, d'un atelier de réparation, d'une salle d'accueil et de réception équipée d'une cuisine, du bureau de la moto-école, d'une salle de cours, et de sanitaires et de commodités.**

**Le container, qui est le bureau du centre de formation, a été accolé aux corps du bâtiment principal, sans jonction directe.**

**Ce site n'a effectivement rien d'agricole.**

**Le container est en très mauvais état : sa structure est rouillée, l'épaisseur des murs fait 5 cm – structure métallique comprise –, le plancher – non isolé – est pourri. En fait, c'est le revêtement de sol qui tient le plancher. En plusieurs endroits, celui-ci se creuse quand on marche dessus et j'ai d'ailleurs failli tomber à cause de l'un de ses trous. Une plaque métallique supplée dans un coin à la fragilité du plancher.**



Le container « bureau » : extérieur et intérieur

**Par ailleurs, ce container n'a pas de sanitaires, ce qui oblige ses occupants à sortir dehors pour se rendre dans les autres locaux.**

**Malgré la pompe à chaleur, en hiver ce local ne permet pas d'obtenir une température satisfaisante par le fait que le plancher n'est pas isolé et aussi de la légèreté des parois.**

**D'autre part, ce local est très exigu et n'est pas digne d'un bureau fonctionnel avec tous ses accessoires et machines (2,25 x 5,85m intérieur).**

**La position de la Préfète qui refuse le Stecal est incompréhensible et INHUMAINE. Comment l'administration, responsable du bien public, peut-elle considérer que doivent perdurer des conditions de travail aussi inconfortables et déshonorantes ?**

**La position du CE est donc la suivante :**

**1– Il est nécessaire d'autoriser ce STECAL afin de construire un bâtiment dans des conditions suffisantes de surfaces de travail, d'isolation thermique, de système de chauffage et de relations avec le reste du bâtiment pour permettre l'accès à ses commodités et services sans avoir à sortir dehors. Le chiffre de 50 m<sup>2</sup> annoncés par la mairie est sans doute une marge haute, mais il encadrera de manière satisfaisante l'évolution de ces bâtiments dévolus à la formation et à l'accueil des stagiaires.**

**La mairie n'a pas à limiter exagérément le Stecal, mais doit assurer pour le personnel la constructibilité d'un bâtiment confortable pour son usage et fonctionnel par rapport au reste des bâtiments.**

**2– La position de la Chambre d'agriculture est de bon sens puisque ce site n'a plus rien d'agricole, et cela depuis longtemps. Conformément à la position de la Chambre d'agriculture, le CE recommande que, lors d'une prochaine révision du PLU, ce site soit reclassé en zone urbaine à vocation économique.**

#### **4.3.3 – Avis sur le projet d'OAP N° 9**

Le Sepal indique que ce projet est conforme avec les orientations du Scot.

#### **4.3.4 – L'architecture de l'OAP N° 9**

L'avis sur ce thème émane de la CCEL. Il exprime des recommandations pour les réalisations architecturales de l'OAP. Ces recommandations concernent la morphologie des constructions : la CCEL recommande d'ajuster l'orientation des faîtages au sud du secteur, ainsi que de créer des marges de recul afin d'éviter des vis-à-vis désagréables en lien avec les constructions déjà existantes. Elle recommande aussi, s'agissant des données bioclimatiques, de privilégier la qualité architecturale globale [...] plutôt qu'une orientation systématique des façades au sud, qui peut se révéler limitante.

La mairie précise que la distance de recul du polygone d'implantation entre les constructions existantes est d'au moins 20 mètres. Cette distance préserve l'intimité des maisons existantes d'autant que le secteur Sud accueillera des constructions en R+1 pour des logements intermédiaires.

L'OAP privilégie des logements traversants dont l'orientation principale est le Sud, prenant en compte l'axe de desserte Est-Ouest favorisant ce type d'implantation. Aussi, elle n'est pas restrictive. Conjointement, cette orientation permet de préserver une distance vis-à-vis des jardins des maisons pavillonnaires existantes au Sud du tènement.

Ces enjeux de morphologie des constructions et de démarche bioclimatique ont fondé les principes énoncés dans l'OAP avec lesquels le projet devra être compatible.

**Le CE entend le point de vue de la mairie, mais fait cependant remarquer que la position de la CCEL est pertinente : l'exposition Est-Ouest des logements est bien plus profitable qu'une exposition Nord-Sud où une partie des pièces ne recevra jamais le soleil et où les apports gratuits du soleil jouera moins.**

#### **4.3.5 – Les haies de l'OAP N° 9**

La CCEL exprime des recommandations pour la réalisation des haies dans l'OAP afin de mieux détailler la largeur des haies à conserver, leur renforcement et le choix des essences afin d'assurer les continuités écologiques, ainsi qu'un rôle de tampon.

La mairie indique que l'OAP mentionne le principe des trois strates à préserver et développer pour assurer aux espaces verts du projet leur rôle de continuité écologique. Les essences pourront être proposées sachant que le Règlement prévoit que les haies soient vives et mixtes, composées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques.

Il est à rappeler que le projet sera regardé sur sa compatibilité avec les principes de l'OAP, mais aussi sur le respect du Règlement écrit applicables au secteur. Ainsi, le PLU prévoit des dispositions visant à la qualité paysagères et environnementales du projet. Une liste d'essences pourrait être proposée à titre de recommandation.

**Le CE considère que les demandes de la CCEL sont pertinentes car le travail sur les haies doit permettre d'assurer les continuités écologiques pour la micro faune et les îlots de fraîcheur.**

#### **4.3.6 – Le logement dans l'OAP N° 9**

La préfète rappelle ses recommandations pour la répartition des logements sociaux.

La mairie indique que l'OAP pourra être complétée dans son volet programmation pour préciser les attentes en matière de catégorie de logements sociaux sur la base d'au moins trois logements de type PLAI et au plus 2 logements de type PLS.

### **Le CE : dont acte**

#### **4.3.7 – La voirie dans l'OAP N° 9**

La CCEL demande aussi que le profil de la voirie soient clairement définies (largeur, modes doux, traitement paysager) afin de garantir la qualité des espaces publics.

La mairie précise que l'OAP n'est pas illustrée d'un profil en travers, mais est particulièrement décrite. Elle stipule au point « Desserte et maillage avec le tissu existant » :

« ... Cette voie de desserte devra, dans le même esprit que l'allée du 19 mars 1962, être multifonctionnelle en termes d'usages, en intégrant dans son profil la desserte automobile, la mobilité douce, des stationnements et un traitement paysager qualitatif intégrant la gestion des eaux pluviales. Elle sera accompagnée d'une trame arborée continue permettant un parcours ombragé.

Les îlots opérationnels Nord et Sud seront accessibles directement depuis la voie de desserte. Celle-ci aura un caractère structurant de par son traitement paysager et arboré, et devra être en continuité (cohérence) avec les espaces publics du centre-bourg (matériaux et ambiance). Elle devra rester librement accessible (non close) depuis son amorce sur la rue du Stade qui pourra être accompagnée d'un espace public à dominante végétale, traité en relation avec l'amorce de l'Allée du 19 mars 1962. »

### **Le CE prend acte des positions de la mairie.**

**Il rajoute que l'organisation de la voirie dans un tel secteur résidentiel doit être réalisée en mettant en œuvre les techniques et savoir-faire pour la modération des vitesses (vitesses lentes) et la sécurité routière (Cf. les recommandations développées par le Certu-Cerema).**

#### **4.3.8 – Corriger des incohérences dans les cartes de l'OAP N°9**

La préfète demande que soient corrigées des incohérences dans les cartes des OAP concernant les situations AVANT/APRÈS (Cf. PVS Chap.3.8)

La mairie indique que les deux cartes de la page 3 de la notice de présentation illustrant les secteurs d'OAP seront corrigées.

### **Le CE : dont acte**

#### **4.3.9 – La zone Ueh pour la construction d'un hôtel**

Le SEPAL demande de ne pas modifier substantiellement la morphologie urbaine du secteur, en conservant les boisements existants au sud-est de la parcelle afin de préserver une lisière arborée entre le projet et les espaces naturels et agricoles attenants. La CCEL demande de veiller particulièrement à l'intégration paysagère de l'hôtel dans un site sensible, en lisière d'un espace boisé, et en respectant les règles de hauteur et de recul. Enfin, la Préfète relève une contradiction puisque l'article 1 du règlement interdit les occupations du sol non liés aux équipements d'intérêt collectif des services publics.

La mairie indique que le Règlement écrit du PLU sera :

- à l'alinéa 14 de l'article U 1, réécrit pour ne pas interdire la sous-destinations hôtels,

- aux articles U 5 et U 6, complété avec des exigences complémentaires, architecturales, urbaines et paysagères, en vue de garantir durablement la qualité du projet et son insertion au site.

#### **Le CE : voir sa position sur le projet d'hôtel en conclusion.**

##### **4.3.10 – Précisions sur les annexes dans les zones A et N**

La préfète demande que, dans les articles 5 susnommés, soit précisé qu'il s'agit exclusivement d'annexes liées aux habitations existantes.

**La mairie :** Il s'agit plutôt des articles 4.5 des dispositions applicables aux zones A et N.

Ceux-ci seront complétés pour rappeler que les structures de type abri, auvent ou pergola pour lesquelles une implantation différente de la règle générale peut être autorisée, doivent être liées à une occupation dûment admise dans la zone A ou dans la zone N. L'ajout de cette règle dans le cadre de la modification n° 1 vise en particulier des annexes aux habitations existantes, mais pourrait concerter d'autres occupations admises par exemple liées à une exploitation agricole, à une activité admise dans un STECAL, etc).

#### **Le CE : dont acte**

##### **4.3.11 – Servitudes concernant l'oléoduc**

Nous entrons ici, avec le courrier de la société TRAPIL (25web), dans des questions de servitudes qui auraient dû être questionnées avec les PPA. C'est pourquoi ce thème et les suivants sont traités dans ce chapitre 4.3.

La société TRAPIL, gestionnaire de l'oléoduc de défense, rappelle que la présence de l'oléoduc a instauré une servitude d'utilité publique de 12 m, et demande que soit complété l'article concernant les occupations admises par la mention suivante :

« les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ».

**La mairie** indique que le PLU autorise déjà ces installations.

#### **Le CE : RAS**

##### **4.3.12 – Obligation de la mairie d'informer TRAPIL de toutes demandes concernant l'ADS**

La société TRAPIL indique que la mairie doit la tenir au courant de toute demande d'ADS concernant les zones constructibles, affectées par les risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières. Elle rappelle que des distances doivent être respectées (Cf. tableau PVS 25cweb).

**La mairie** indique que le PLU prend en compte les SUP, servitudes d'utilité publique, et leurs évolutions à la suite de Porter à connaissance du Préfet. La consultation du gestionnaire est faite pour les projets inscrits dans les bandes des zones d'effets.

#### **Le CE : dans les documents graphiques soumis à enquête publique ces servitudes ne figurent pas, comme indiqué ci-dessus dans le chapitre 4.2.24.**

*Dans un souci d'information du public, d'une part, d'expression des règles pour l'application du droit des sols, d'autre part, ces servitudes doivent figurer et de manière lisible et opérationnelle dans les parties du règlement afférentes aux zonages concernés et dans les plans à la parcelle. Le CE reviendra sur cette question dans les conclusions.*

***Il prend acte par ailleurs de la volonté de la mairie d'informer le gestionnaire lors des projets.***

#### **4.3.13 – Dispositions réglementaires à intégrer dans le règlement concernant l'oléoduc**

La société TRAPIL indique que le règlement du PLU doit prendre en compte les présences des installations annexes (chambres à vannes, etc.) et intégrer une disposition réglementaire dont elle donne la rédaction dans l'observation 25cweb.

**La mairie indique que les dispositions du Règlement du PLU ont pris en compte la présence de ces installations.**

**Le CE n'a pas trouvé mention des dispositions demandées par TRAPIL dans le règlement des zones Uc ou Ud affectées par le passage de l'oléoduc.**

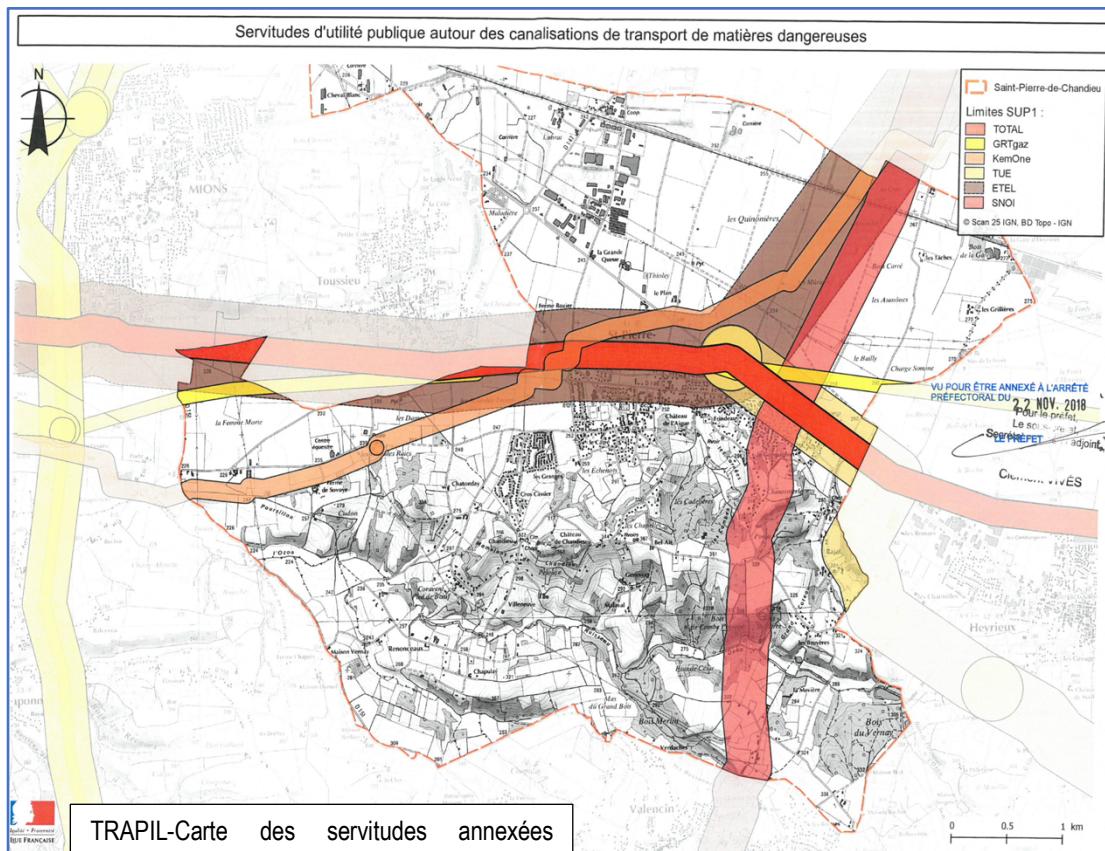
**L'évocation des servitudes des réseaux, minimalistes et non renseignées aux parcelles, dans les généralités du règlement page 10 ne sauraient être satisfaisantes.**

**Pour voir dirigé des services d'instruction de l'ADS, ou avoir été conseil de collectivités pour les transcriptions réglementaires, le CE sait combien des réglementations insuffisamment renseignées peuvent mettre en difficultés les services instructeurs ou créer de l'insécurité juridique. D'où d'ailleurs les préventions de la société TRAPIL.**

**L'argument de la mairie ne saurait être satisfaisant.**

#### **4.3.14 – Annexes concernant l'oléoduc**

La société TRAPIL rappelle que les servitudes concernant l'oléoduc doivent être introduites dans les annexes (3 cartes annexées) et que la mairie doit l'informer à l'approbation de la modification du PLU.



**La mairie** indique que les annexes du PLU seront mises à jour par Arrêté du Maire pour insérer le courrier de la société TRAPIL dans la partie 5.1 SUP. A réception d'un Porter à connaissance de la Préfète, un nouvel Arrêté du Maire pourra être pris. Chaque Arrêté est inséré au PLU, et donc déposé sur le portail national de l'urbanisme.

**Le CE : la réponse de la mairie est particulièrement bizarre. Il y aurait donc besoin d'un nouveau porter à connaissance pour inscrire dans le PLU une carte des servitudes signée par le préfet le 18 novembre 2018 et publiée ?**

#### **4.3.15 – Manques d'informations dans la notice explicative**

Pour des raisons de bonnes compréhensions du public, la CCEL demande que les cartes présentent l'avant et l'après. Elle demande aussi que soit corrigée une erreur graphique sur le plan de zonage (Cf. 1iCCEL).

*La mairie indique que la Notice de présentation sera précisée pour mentionner :*

- *En page 17, la suppression de l'ER n° 1 avec un renvoi aux extraits déjà présentés en page 5.*
- *En page 19, la superficie du sous-secteur Uaa (0,2 hectare), soustraite du secteur Ua (23,1-0,2=22,9 hectares) dans le tableau des superficies des zones, superficies inchangées par rapport à la modification simplifiée n° 1.*

**Le CE : dont acte.**

#### **4.3.16 – Observations sans objet, ni remarque**

La commune de Saint-Priest, la commune de Saint-Bonnet-de-Mure indiquent qu'elles n'ont pas d'avis à formuler. La CCEL indique qu'elle n'a pas d'observation sur les modifications du règlement, ni sur la suppression des emplacements réservés N° 1 et 14.

## **5 – FORMALISATION DES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Ces analyses permettent d'arrêter les positions du commissaire-enquêteur. Ses conclusions et avis motivés sont ensuite formalisés dans un rapport séparé, joint au présent rapport et indissociable.

Le 17 décembre 2025

Jean-Claude Galléty  
Commissaire-enquêteur



## **ANNEXES**

### **Annexe 1 : Sigles utilisés**

**A** : Zones agricoles du PLU  
**ABF** : Architecte des bâtiments de France  
**ADS** : Application du droit des sols  
**AU** : Zones à urbaniser du PLU  
**2AU** : Zone à urbaniser à long terme dans un PLU  
**CCI** : Chambre de commerce et d'industrie  
**CE** : Commissaire-enquêteur  
**CES** : Coefficient d'emprise au sol (du PLU)  
**CCEL** : Communauté de communes de l'Est Lyonnais  
**CD** : Conseil départemental  
**CPDPENAF** : Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers  
**CSP** : Catégories socio-professionnelles de l'INSEE  
**DDT** : Direction départementale des territoires  
**DGS** : Directeur général des services (de la commune)  
**DRAC** : Direction régionale des affaires culturelles  
**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
**DTA** : Directive territoriale d'aménagement  
**EBC** : Espace boisé classé  
**ENAF** : Espace naturel agricole et forestier  
**ENEDIS** : Compagnie de distribution de l'électricité  
**EHPAD** : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes  
**ER** : Emplacement réservé (dans un PLU)  
**ERC** : Éviter, réduire, compenser  
**ERP** : Établissement recevant du public  
**GES** : Gaz à effet de serre  
**GRtgaz** : Gestionnaire de réseaux de gaz, filiale du groupe ENGIE  
**ICPE** : Installation classée pour la protection de l'environnement  
**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques  
**LOVAC** : Fichier des impôts, caractérisation des logements vacants  
**LPO AURA** : Ligue pour la protection des oiseaux Auvergne-Rhône-Alpes  
**MRAe** : Mission régionale d'autorité environnementale  
**N** : Zones naturelles du PLU  
**OAP** : Orientations d'aménagement et de programmation  
**PAC** : Politique agricole commune  
**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durable (du PLU)  
**PAPAG** : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global  
**PAS** : Projet d'aménagement stratégique du Scot  
**PC** : Permis de construire  
**PLH** : Plan local de l'habitat  
**PLU** : Plan local de l'urbanisme  
**PPA** : Personne publique associée  
**PPR** : Plan de prévention des risques  
**PPRNI** : Plan de protection des risques naturels d'inondations  
**PV** : Procès-verbal  
**PVS** : Procès-verbal de synthèse  
**R** : Emplacement réservé pour espace public, stationnement ou cheminement piéton (dans un PLU)  
**RD** : Route départementale  
**REP** : Responsabilité élargie du producteur  
**RN** : Route nationale  
**RTE** : Réseau de transport d'électricité  
**R+1** : Rez-de-chaussée plus 1 étage  
**R+2** : Rez-de-chaussée plus 2 étages

**S** : Emplacement réservé pour logement ou équipement (dans un PLU)  
**SAGE** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux  
**Scot** : Schéma de cohérence territoriale  
**SDAGE** : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux  
**SEPAL** : Syndicat en charge du Scot de l'agglomération lyonnaise  
**SIR** : Syndicat intercommunal de Rajat  
**SRCE** : Schéma régional de cohérence écologique  
**SRADDET** : Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires  
**SRU** : loi Solidarité et rénovation urbaine  
**STECAL** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (zone particulière dans un PLU)  
**SYTRAL** : Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise  
**T1, T2, etc** : Types de logements  
**TC** : Transports en commun  
**TVB** : Trame verte et bleue  
**UA, UB, UC, UH, UI, US** : Zones urbaines du PLU  
**V** : Emplacement réservé pour la voirie (dans un PLU)  
**ZA** : Zone d'activité  
**ZAC** : Zone d'aménagement concerté  
**ZAN** : Zéro artificialisation nette  
**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

## **Annexe 2 : PVS par le commissaire-enquêteur + courrier Société TRAPIL**

## **Annexe 3 : Réponse de la mairie au PVS remis au CE le 12 décembre 2025**