

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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE 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

1 – BREF RAPPEL DES GENERALITES SUR LA COMMUNE.....	3
2 – LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU.....	3
3 – L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
3.1 – Le cadre réglementaire de la présente enquête	4
3.2 – Les documents de planification qui encadrent le PLU	4
3.3 – Les procédures réglementaires en amont de l'enquête publique	4
3.4 – Publications légales et autres mesures d'information du public.....	5
3.5 – Contenu du dossier d'enquête à la disposition du public	5
3.6 – Déroulement de l'enquête publique	8
3.6.1 – En amont de l'enquête.....	8
3.6.2 – L'enquête proprement dite	8
3.7 – PV de synthèse.....	9
3.8 – Les contributions du public.....	9
3.9 – Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	10
4 – RAPPEL DES ANALYSES ET FORMALISATION DES POSITIONS DU CE EN VUE DES CONCLUSIONS GENERALES	11
Au plan général.....	11
A – PREMIÈRE PARTIE, les observations du public et les avis des PPA hors secteur Ueh	12
A.1 – Terrains en zone UD	12
A.2 – Terrains en zone A	13
A.3 – OAP N°9.....	13
A.4 – Le Stecal pour la reconstruction d'un bureau pour un centre de formation à la conduite	14
A.5 – La proposition de la Chambre d'agriculture à propos du site dédié à la formation à la conduite.....	15
A.6 – Corrections à établir dans les cartes.....	15
A.7 – Précisions sur les annexes dans les zones A et N	16
A.8 – Erreur sur l'ouverture de l'enquête.....	16
A.9 – Servitudes soulevées par la société TRAPIL concernant l'oléoduc	17
A.10 – De la nécessité d'avoir une présentation claire et bien documentée des différentes servitudes	18
B – DEUXIÈME PARTIE, la modification du zonage Ue en Ueh à Rajat	20
B.0 – Remarque préalable	20
B.1 – Considérations sur l'Orangerie	20
B.2 – Expression du public sur les nuisances du secteur autour de l'Orangerie.....	22
B.3 – Responsabilité de la mairie.....	23
B.4 – Sur les rapports entre l'Orangerie et le projet d'hôtel.....	24
B.5 – Troubles envers les animaux, zone naturelle, biodiversité, protection de l'environnement	24
B.6 – À propos du zonage Ueh et du projet d'hôtel en rapport avec le PLU : PADD, etc	25
B.7 – À propos de l'absence d'une évaluation environnementale	27
B.8 – À propos des dysfonctionnements potentiels sur la voie d'accès (chemin de Rajat notamment).....	27
B.9 – À propos des positions pour ou contre l'hôtel à Rajat et les arguments afférents d'apports ou non pour la commune	28
B.10 – À propos du modèle économique du projet d'hôtel.....	28
B.11 – À propos de la demande de projets publics et de maintien du classement du terrain en Ue	30
B.12 – À propos de la perte de la valeur des maisons riveraines.....	32
5 – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	32
5.1 – S'agissant de la conduite de l'enquête publique	33
5.2 – S'agissant de l'appréciation générale sur le projet de modification.....	33
5.3 – Formulation de l'avis	35
Réserve 1 :	35
Réserve 2 :	35
Réserve 3 :	35

1 – BREF RAPPEL DES GENERALITES SUR LA COMMUNE¹

Saint-Pierre-de-Chandieu est une commune du Rhône parmi les plus à l'est du département. Elle est 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).

En termes de population, Saint-Pierre-de-Chandieu est une 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 %.

Elle 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.

D'une rapide analyse socio-économique, nous pouvons tirer quelques traits saillants qui caractérisent cette commune.

- 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.

2 – LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Le projet de modification n° 1 du PLU a notamment pour objet de² :

- 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 ténements 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).

¹ Les éléments détaillés figurent dans le chapitre 1 – Généralités du rapport principal..

² La présentation de ce projet est tirée du document « A. Notice de présentation », page 2 du dossier soumis à l'enquête publique.

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.

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

3.2 – Les documents de planification qui encadrent le PLU

- *La DTA de l’Aire Métropolitaine Lyonnaise (AML)* a été approuvée par décret en Conseil d’État en date du 9 janvier 2007.
- 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.
- *Le Schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires (SRADDET)* approuvé par arrêté du préfet le 10 avril 2020.
- *Le Schéma de cohérence territoriale de l’agglomération lyonnaise (SCoT)* actuellement en révision.
- *Le Programme local de l’habitat (PLH)* de la CCEL 2025-2031 a été adopté par la CCEL le 1^{er} juillet 2025.
- *Le château de Chandieu³* 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.
- *Le Schéma d’aménagement et de gestion des eaux de l’Est-lyonnais (SAGE)*. Il est actuellement en révision.
- *Le Plan de prévention des risques naturels d’inondation de la vallée de l’Ozon (PPRNi)*. Il a été approuvé le 9 juillet 2008.

3.3 – 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.

³ À ne pas confondre avec le château de Rajat. Le château de Chandieu date du Moyen-Âge.

- 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 (clôture de l'enquête).

3.4 – Publications légales et autres mesures d'information du public

- 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).

➔ Notons cependant que des incidents ont émaillé l'affichage de l'avis d'enquête dans les lieux publics.

Dans un souci de bonne information du public, la municipalité avait implanté 14 panneaux revêtus de l'avis de format A3 et installés sur les voies de passage et autres lieux publics. Ces panneaux ont été systématiquement arrachés. La mairie a renouvelé ces affichages trois fois, et trois fois, ils ont été à nouveau arrachés. Les photos de réaffichage ont été incluses dans le registre papier et le registre numérique.

Le rapport principal, chap. 3.6, détaille ces incidents.

3.5 – 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.

J'avais souhaité une organisation du dossier différente, permettant au public de bien se repérer dans les phases de la procédure et les différentes pièces soumises au public. Cela n'a pas été possible (Cf. Rapport principal, chap. 3.2 et 3.7).

Malgré ma demande, j'ai regretté qu'une note synthétique, *courte et rédigée dans un style « grand public »*, résumant l'essentiel de la procédure et permettant au public d'avoir une vue d'ensemble et des repères sur le processus d'enquête, n'ait pas figuré en amont du dossier ; la pièce « *a-note de présentation* » ne jouant pas ce rôle.

Le dossier soumis au public par la voie du papier et par la voie du web était constitué de la manière suivante⁴ :

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)

- decision-de-designation-du-commissaire-enquêteur.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

⁴ Les titres des pièces sont celles du site numérique géré par la société *Préambules*.

- 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

Nota : à ma demande, la mairie a fait figurer dans le dossier d'enquête la liste des PPA consultées et les avis reçus (pièce c-8-tableau-synthétique-des consultations (reçues – non reçues).

Les dossiers sur le registre numérique et le registre papier étaient composés de manière identique.

3.6 – Déroulement de l'enquête publique

3.6.1 – En amont de l'enquête

Comme décrit dans le rapport principal⁵, trois réunions de préparation se sont tenues en mairie les 15 septembre, 19 septembre et 8 octobre 2025 en présence du directeur général des services (DGS) et du responsable de l'urbanisme de la commune. La seconde réunion avait aussi pour objectif de faire le tour des sites concernés par la modification du PLU avec prise de photos.

Ces réunions ont permis d'aborder les questions d'organisation, de procédure, de publicité et de contenu du dossier.

J'ai aussi dialogué avec le responsable de l'urbanisme par voie de mél ou téléphonique, et la mairie s'est montré tout à fait disponible pour répondre à mes questions et me fournir les éléments demandés.

3.6.2 – L'enquête proprement dite

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 :

- **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.).

⁵ Chapitre 3.2 du rapport principal.

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.

3.7 – PV de synthèse

J'ai remis le PV de synthèse signé le mercredi 26 juillet 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.

La mairie m'a envoyé ses réponses sur le PVS le 12 décembre 2025.

3.8 – 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.

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.

Le découpage des contributions par thèmes et regroupements thématiques a produit **272 observations au total** (tests et divers exclus).

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

Sur les 272 observations du public, **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.

Les thèmes et leurs fréquences se répartissent de la manière suivante :

Thèmes des observations du public et nombres			
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	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

3.9 – 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 :

Thèmes des avis des Personnes publiques associées (PPA) et nbre			
N° Chap PVS	Codes tri	Thèmes	Nbre
3.1	01-Favorabl	Avis favorable, assorti de recommandation ou de réserves	4
3.2	02-Stecal	Avis sur le projet de Stecal	7
3.3	03-OAP9-OK	Accord sur le projet d'OAP N°9	1
3.4	04-OAP9-Archi	OAP N°9, recommandations sur l'architecture	1
3.5	05-OAP9-Haie	OAP N°9, recommandations sur les haies	1
3.6	06-OAP9-Logt	OAP N°9, recommandations sur le logement	1
3.7	07-OAP9-Voirie	OAP N°9, recommandations sur la voirie	1
3.8	08-OAP9-Correc	Corrections à apporter sur les cartes	1
3.9	09-UehHotel	Avis concernant la zone Ueh pour la construction d'un hôtel	3
3.10	10-RéglmtA5+N5	Précisions sur les annexes dans les zones A et N	1
3.11	11-PipeServitud	Servitudes concernant l'oléoduc	2
3.12	12-PipeObligMair	Obligations de la mairie concernant l'instruction de l'ADS liées à l'oléoduc	1
3.13	13-PipeRéglement	Dispositions réglementaires à intégrer liées à l'oléoduc	1
3.14	14-PipeAnnexes	Annexes concernant l'oléoduc	1
3.15	15-ManquNotice	Manque d'informations dans notice explicative	1
3.16	16-SansObj	Sans objet, pas de remarque	0
		TOTAL	26

4 – RAPPEL DES ANALYSES ET FORMALISATION DES POSITIONS DU CE EN VUE DES CONCLUSIONS GENERALES

Au plan général

Comme indiqué au chapitre 2 ci-dessus, cette modification porte sur des points précis et limités en nombre. Globalement, il s'agit de petites retouches ou adaptations que l'on rencontre habituellement dans la vie d'un PLU.

- L'OAP N°9 est une mesure salutaire pour gérer l'urbanisation de ce site.
- La création du Stecal au centre de formation à la conduite est une mesure nécessaire pour rendre habitable un bureau en état de délabrement.

- Les autres mesures (suppressions de servitudes, d'emplacement réservés, adaptions du règlement sur quelques points) font partie des adaptations nécessaires au vu de l'évolution des sites ou à l'expérience de l'instruction des autorisations d'occupation du sol (ADS).
- Par contre, la contribution de la société TRAPIL, qui gère un oléoduc, a révélé des manques en termes de servitudes de réseaux, pas seulement d'ailleurs sur la question de l'oléoduc. D'autres manques sont apparus à l'analyse.
- Un seul point a fait problème pour le public : le classement du sous-secteur Ueh en vue de la construction d'un hôtel à Rajat qui a révélé un malaise certain de la part des résidents du secteur et qui a généré **95% des observations** du public à lui seul.

Nous organiserons donc ces analyses et positions du CE en deux parties :

- **Dans une partie A**, nous traiterons les observations du public et les avis des PPA pour tout ce qui concerne les thèmes hors secteur Ueh ;
- **Dans une partie B**, nous traiterons les thèmes portés par la problématique du secteur Ueh à Rajat.

Pour cette raison, l'ordre des chapitres diffère ici de celui du rapport principal et du PVS.

Pour l'essentiel, ce chapitre reprend les arguments développés par le CE lors de ses analyses dans le rapport principal avant de faire figurer la position du CE.

Afin de pouvoir éventuellement se reporter au rapport principal, pour de plus amples développements ou à l'analyse détaillée des positions de la mairie, les références à ce rapport seront rappelées chaque fois [entre crochets].

A – PREMIÈRE PARTIE, les observations du public et les avis des PPA hors secteur Ueh

A.1 – Terrains en zone UD

Plusieurs personnes ont des terrains en zone UD qui sont concernés par la règle des 35m à partir de la voie publique qui interdit de construire au-delà. Elles demandent que les fonds de parcelle soient constructibles. [4.2.1]

CE : 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 agricole⁶, 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.

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 UD.

(Voir croquis illustratif dans le rapport principal chap. 4.2.1)

⁶ Technique dite de la « densification douce ».

A.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). [4.2.2]

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

La mairie indique qu'elles seront étudiées dans le cadre d'une révision du PLU ultérieure.

CE : 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 ont peu de chance d'aboutir.

A.3 – OAP N°9

Ce terrain jouxte le centre-ville et constitue une bonne opportunité pour renforcer cette centralité. L'OAP a pour objectif d'encadrer son urbanisation afin que celle-ci s'insère correctement avec les tissus existants. [4.2.3]

Le CE ne peut que confirmer cette stratégie.

Par rapport à la demande d'un 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).

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) et qu'elle réalisera un diagnostic des arbres qui permettra de vérifier leur intérêt ou pas en tant qu'habitat d'espèces protégées.

Le CE valide cette position.

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. 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. [4.3.4]

L'OAP priviliege 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.

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.

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. [4.3.5] 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 et qu'il est prévu que les haies soient

vives et mixtes, composées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques.

Le CE considère que ces positions sont pertinentes et ajoute que le travail sur les haies doit permettre d'assurer les continuités écologiques pour la micro faune et les îlots de fraîcheur.

La préfète rappelle les exigences de 25% de logements sociaux et leur répartition par typologie. Cette recommandation est cohérente avec les politiques publiques sur le logement social. La préfète demande que cette ventilation des logements sociaux soit mentionnée dans l'OAP. [4.3.6] 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.

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. [4.3.7]

La mairie souligne que 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 qui sont cohérentes.

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).

A.4 – Le Stecal pour la reconstruction d'un bureau pour un centre de formation à la conduite

Rappelons qu'il s'agit de substituer à un container aménagé en bureau – *en très mauvais état et inconfortable* – une construction en dur afin de doter le centre de formation de locaux adaptés, confortables et articulés fonctionnellement avec le reste des bâtiments. [4.3.2]

La préfète s'oppose à ce Stecal, et des PPA considèrent que le Stecal doit avoir la même dimension que le container...

Après visite et analyse du site⁷, j'ai indiqué combien la position de la préfète était incompréhensible et INHUMAINE, sans considération pour les conditions de travail inconfortables et déshonorantes du personnel.

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.

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

⁷ Voir photos dans le rapport principal, Chap. 4.3.2.

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 mairie indique que la surface du STECAL sera réduite au plus près de la construction existante, mais cette position n'est pas plus satisfaisante.

Restreindre la surface du Stecal à celle du container (2,25 x 5,85m), sans accès aux commodités et services du bâtiment principal, est tout aussi irréaliste, d'autant plus que ces entreprises occupent un site qui n'est pas agricole, mais d'activités économiques.

La position du CE est donc la suivante : 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 m² 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 son articulation fonctionnelle par rapport au reste des bâtiments.

Par ailleurs, 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.

A.5 – La proposition de la Chambre d'agriculture à propos du site dédié à la formation à la conduite.

En prolongement du point précédent, la Chambre d'agriculture fait remarquer que nous avons affaire ici à un secteur artificialisé qui n'a plus rien à voir avec l'agriculture (Cf. PVS -3cChAgri).

Elle demande donc que « toute la zone artificialisée du centre de formation automobile soit retirée de la zone A lors de la prochaine révision du PLU et reclassée dans une zone correspondant à son utilisation ».

Mes visites de site et mon analyse des lieux montrent qu'effectivement le classement de ce site d'activité et de formation n'a rien à voir avec l'agriculture. La position de la chambre d'agriculture est pertinente.

Le CE recommande donc que, lors d'une prochaine révision du PLU, ce site soit reclassé en zone urbaine à vocation économique.

A.6 – Corrections à établir dans les cartes

La préfète demande que soient corrigées des incohérences dans les cartes des OAP en page 3 de la notice de présentation concernant les situations AVANT/APRÈS (Cf. PVS Chap.3.8). [4.3.8]

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

De la même manière, la CCEL demande, toujours dans la notice explicative, les corrections suivantes (Cf. PVS Chap. 1iCCEL) [4.3.15] :

- « En page 17 : ajout d'un extrait de plan zonage avant-après modification n°1 concernant l'ER N°1 » ;

- « En page 19 : la zone Ua a été supprimée du tableau et intégrée à la zone Ua. Cependant, sur le plan de zonage, la zone Uaa, située rue Frindeau, reste présente, notamment en lien avec les projets de logements pour seniors et de socle actif ».

Il s'agit de rendre plus compréhensibles les évolutions ou de corriger des erreurs graphiques sur le plan de zonage.

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.

A.7 – Précisions sur les annexes dans les zones A et N

Au sein du règlement, et concernant les zones A et N, la préfète demande que, dans les articles 5, il soit précisé que les abris, auvents ou pergolas ne sont autorisés que lorsqu'il s'agit d'annexes liées aux habitations existantes (Cf. PVS Chap. 7ePréfète et art. L. 151-12 du code de l'urbanisme) [4.3.10].

La mairie indique qu'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 concerner d'autres occupations admises par exemple liées à une exploitation agricole, à une activité admise dans un STECAL, etc).

Le CE : dont acte

A.8 – 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.

La mairie fait valoir qu'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.

A.9 – Servitudes soulevées par la société TRAPIL concernant l’oléoduc

La société TRAPIL est gestionnaire de l’oléoduc de défense et fait valoir un certain nombre de points à intégrer dans le PLU. Le CE a considéré que cet opérateur, producteur de servitudes aurait dû être consulté avec les PPA. [4.2.24]

La mairie fait valoir que les gestionnaires de servitudes d’utilité publique 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.

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 la plupart du temps les collectivités élargissent 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'ADS⁸.

Si ces servitudes figurent dans le portail national de l’urbanisme – comme l’indique la mairie –, 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 créé 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.

La société TRAPIL rappelle par ailleurs 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 [4.3.11] :

« 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

Ensuite, 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 25cweb) [4.3.12].

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 prend acte de la volonté de la mairie d’informer le gestionnaire lors des projets.

En outre, 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 : « Nous vous demandons également d’intégrer les dispositions réglementaires suivantes dans votre PLU :

En application des dispositions du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (chapitre V du livre V (partie réglementaire) du Code de l’Environnement), et depuis le 1er juillet 2012, toute collectivité territoriale, maître d’ouvrage,

⁸ ADS : Application du droit des sols, pour l’instruction des permis de construire par exemple.

maître d'œuvre, exploitant de réseaux, entreprise du bâtiment ou de travaux publics, agriculteur, particulier, ou autres envisageant de réaliser des travaux, a l'obligation de les déclarer par consultation préalable du guichet unique à l'adresse internet suivante ou par l'intermédiaire de prestataires d'aide à la déclaration :

http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr ».

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.

Dans un souci d'information du public, d'une part, d'expression des règles pour l'application du droit des sols dans les zonages, d'autre part, ces servitudes doivent clairement figurer et de manière lisible et opérationnelle aux endroits adéquats du règlement de zones et sur les plans de zonage à la parcelle.

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 recevable. La position du CE sera détaillée dans le chapitre suivant

Enfin, 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.

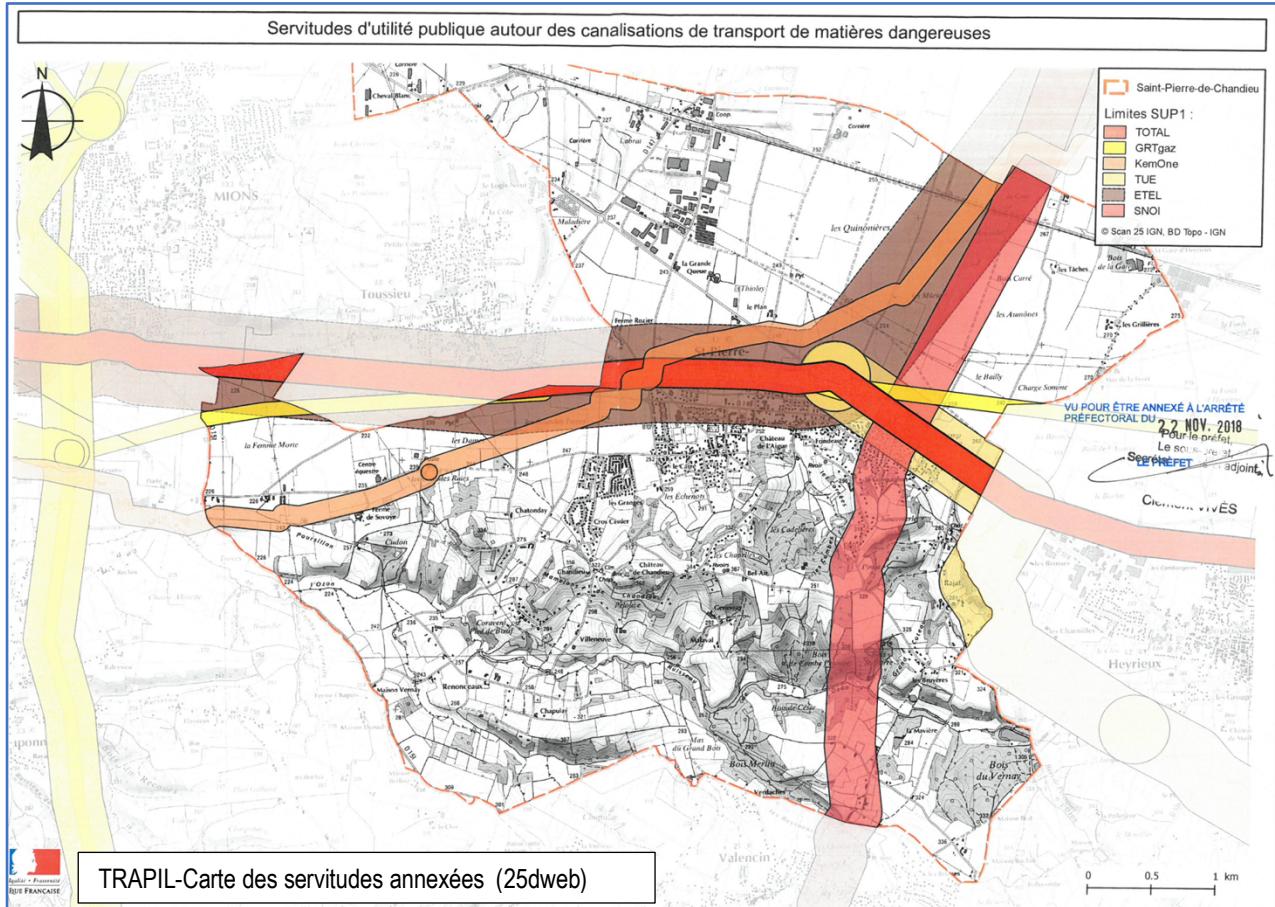
La mairie indique que les annexes du PLU seront mises à jour par Arrêté du Maire pour insérer le courrier de la société TRAPIL dans la partie 5.1 SUP. A réception d'un Porter à connaissance de la Préfète, un nouvel Arrêté du Maire pourra être pris. Chaque Arrêté est inséré au PLU, et donc déposé sur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

A.10 – De la nécessité d'avoir une présentation claire et bien documentée des différentes servitudes

La contribution de la société TRAPIL a mis en évidence que, dans les pièces soumises à l'enquête publique, les servitudes concernant les grands réseaux qui parcourent la commune (oléoduc, gaz, etc.) n'étaient pas répertoriés ni dans ***les documents graphiques***, ni dans ***le règlement des zones concernées***. [4.2.24] Le même raisonnement vaut pour les servitudes liées au classement du château de Chandieu au titre des monuments historiques.

Ci-dessous, la carte fournie par la société TRAPIL montre très clairement les différents réseaux, producteurs de servitudes, qui traversent la commune.



Si, sur les 4 documents graphiques soumis à l'enquête publique, figurent

- la servitude PPRI vallée de l’Ozon,
 - le secteur de protection des captages,
 - le fuseau du contournement ferroviaire (CFAL),

la carte ci-dessus fournie par la société TRAPIL montre que bien d'autres réseaux traversent la commune, TOTAL, GRTgaz, etc., mais qu'ils ne sont pas repérés. Pourtant ils produisent d'importantes servitudes... Voire du danger en cas de travaux intempestifs !

Nous avons déjà indiqué qu'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. Et que, par ailleurs, que le travail du service instructeur qui délivre les autorisations d'occuper le sol doit être facilité. [4.3.12 et 4.3.13]

Les endroits les plus stratégiques où ces informations doivent être signifiées de manière claire et facilement accessible sont, d'une part, dans les plans de zonage à la parcelle, et, d'autre part dans les différents règlements attachés à chaque zonage.

C'est là que s'exprime le droit opposable, et c'est là que les services instructeurs doivent trouver une information facilement appropriable pour conduire leur tâche d'instruction.

Dans le PLU en cours (daté 2024) figure une carte en annexe intitulée « *Servitudes d'utilité publique* » sous la cote « 69289 plan sup 2024091 ». Celle-ci présente effectivement les

canalisations traversant la commune et le périmètre « *monument historique* » autour du château de Chandieu. Mais, ni la légende, ni la définition graphique du plan, ne permettent d'identifier les différents réseaux qui figurent sur la carte fournie par la société TRAPIL.

En outre, l'échelle du plan trop petite ne permet pas d'identifier précisément l'emprise des servitudes sur les parcelles. Ce plan n'est pas opératoire.

Si dans le nouveau règlement soumis à l'enquête les réseaux sont listés page 9 et 10, cette information ne permet pas de savoir où ils sont. Cette information est insuffisante.

Le CE indique que la transcription des règles d'urbanisme et leurs documents graphiques – et donc les servitudes – doivent être facilement compréhensibles pour le public, les propriétaires ou les pétitionnaires, ainsi que par les services instructeurs, et que toutes les mesures visant à faciliter cette compréhension doivent être mises en œuvre.

Le CE demande donc que ces servitudes soient rapportées sur des plans à la même échelle que les plans de zonage et mentionnées dans le règlement aux chapitres des zones afférentes.

B – DEUXIÈME PARTIE, la modification du zonage Ue en Ueh à Rajat

B.0 – Remarque préalable

À partir de maintenant, nous abordons les questions qui ont été soulevées concernant la transformation d'une partie du zonage Ue (zone d'équipements publics) dans le secteur de Rajat en zonage Ueh (zone d'équipements publics et hôteliers) afin de construire un hôtel lié aux activités du château de Rajat et de la salle l'Orangerie.

Rappelons que sur les 272 observations du public, **259** ont porté sur ce sujet, **soit 95% des observations du public**, ce qui traduit pour le moins une situation problématique [3.9].

Ainsi, il apparaît que le point d'achoppement de cette enquête, c'est la modification d'une partie de la zone Ue à Rajat en zone Ueh afin de permettre la construction d'un hôtel de 80/90 chambres en liaison avec les activités de fêtes et de mariages qui se déroulent dans l'Orangerie.

L'objectif de cet hôtel, affirmé tant par la mairie que par la société Place of Event, en charge de l'exploitation du domaine de Rajat, est d'offrir des capacités de nuitées aux gens qui viennent participer à ces festivités.

Selon la directrice commerciale, Madame Nadège Scotton, la construction de cet hôtel « *permettra notamment aux mariés et à leurs invités de dormir sur place sans reprendre la route d'Heyrieux, renforçant ainsi la sécurité et évitant les nuisances des départs en voiture en milieu de nuit* » (Cf. PVS 31gweb).

B.1 – Considérations sur l'Orangerie

De l'entretien que j'ai pu avoir avec la directrice, le 12 novembre 2025, il ressort qu'elle constate que la pratique des mariages évolue, et qu'ils peuvent aujourd'hui se dérouler sur 2, voire 3 jours, avec des invités qui viennent de loin. D'où l'enjeu de leur offrir un accueil avec cet hôtel.

C'est la musique diffusée dans le local l'Orangerie, à des niveaux sonores élevés, qui créé de la gêne et des nuisances sonores vis-à-des riverains, et qui a été **le fait générateur** des nombreuses contributions qui se sont exprimées au cours de cette enquête publique, et qui ont visé, comme indiqué ci-dessus, la transformation du classement de la zone Ue en Ueh afin d'y construire l'hôtel.

J'ai demandé à visiter l'Orangerie. C'est un bâtiment sur structure métallique, démontable, dont les parois verticales sont constituées de parois vitrées simple vitrage et ***la toiture d'une toile étanche***. La responsable m'a indiqué que cette toile de couverture avait été doublée pour renforcer l'isolation.

Mais cette structure est-elle appropriée pour répondre aux prescriptions concernant les dancings et autres édifices « *accueillant des activités impliquant la diffusion de sons amplifiés à des niveaux sonores élevés* »⁹ ?

On notera, par ailleurs que, afin de pouvoir construire l'Orangerie, le parc de Rajat étant classé en zone N, un Stecal a dû été créé il y a une dizaine d'années : « *Stecal Ne lié à l'activité de réception et de restauration* ».

Pour la construction de l'Orangerie, un permis de construire a été délivré le 21 mai 2019 pour une surface de plancher de 609 m² à destination de commerce¹⁰.

On comprend bien qu'un bâtiment de toile puisse accueillir des activités de restauration qui n'occasionnent pas véritablement de nuisances sonores. Par contre, n'y a-t-il pas ici un glissement dans les usages par le fait que ce bâtiment de toile est devenu un dancing ?

Madame Nadège Scotton, de la société Place of Event, m'a communiqué un rapport du 9 août 2022 sur les mesures acoustiques concernant la musique amplifiée de l'Orangerie.

On notera que la législation du code de l'environnement impose une *Étude d'impact des nuisances sonores* pour ce type d'établissement, étude qui doit être régulièrement mise à jour¹¹.

Ce type d'études porte sur deux choses : les mesures de limitation du son à l'intérieur de l'édifice pour protéger les participants et des mesures sur le rayonnement externe du son en précisant que ces lieux recevant du public ne peuvent pas, par leur durée, leur répétition ou leur intensité, porter atteinte à la tranquillité ou à la santé du voisinage (Art. R571-26).

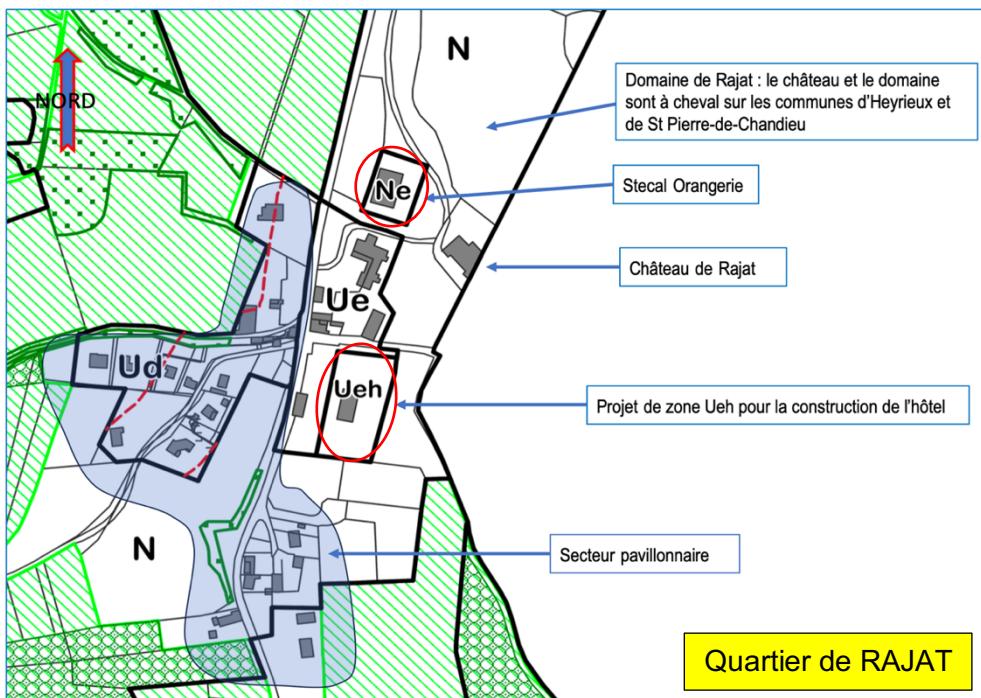
Le CE est mal outillé pour apprécier la portée du document confié, mais celui-ci semble s'être surtout intéressé aux mesures à l'intérieur de l'édifice et au limitateur pour le niveau sonore des participants. L'évocation de mesures au niveau de deux maisons riveraines semble indiquer des dépassements de seuil, mais il serait sans doute nécessaire qu'une étude approfondie sur cette question soit conduite.

La carte ci-dessous montre la configuration du site, avec le domaine de Rajat, son château et l'Orangerie au Nord, le projet de zonage Ueh au Sud, et la zone pavillonnaire à l'Ouest.

⁹ C'est la définition du code de l'environnement, art. R571-25 et suivants.

¹⁰ Permis de construire N° 069 289 19 00011

¹¹ *Étude d'impact des nuisances sonores*, EINS – Art. R571-26 et suivants du code de l'environnement.



La consultation d'un guide élaboré par l'Association des maires du Tarn¹² pour l'utilisation et la conception des salles des fêtes est instructive.

La fiche « *B/ conception du bâtiment* » page 20 et 21 indique que la salle doit être fermée en direction des constructions voisines, que la salle musicale doit être entourée en périphérie d'espaces tampons (locaux techniques, toilettes, etc.) et que l'entrée de la salle ne doit pas se faire directement à l'extérieur, mais par un espace d'accueil qui a pour fonction de servir de sas d'entrée et d'espace-tampon pour le son.

La conception de l'Orangerie est loin de tels dispositifs.

B.2 – Expression du public sur les nuisances du secteur autour de l'Orangerie

De ce fait, les **nuisances sonores** à cause des fêtes et mariages qui se déroulent dans cet espace de toile dénommée « Orangerie » et alentours (musique, pétards, feux d'artifice, bruits nocturnes sur le parking situé à l'emplacement du futur hôtel) vont générer un certain nombre de contributions pendant l'enquête publique [4.2.4].

Les personnes, habitant le quartier résidentiel à l'Ouest, 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.

Ces contributeurs font alors 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.

Ces observations sur les nuisances sonores se complètent par celles liées aux feux d'artifices qui effraient la faune présente, et provoque la fuite des animaux et des abandons de nids. Ils réveillent aussi les enfants [4.2.7]. 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 des zones protégées.

¹² Association des maires du Tarn, Guide « *Bien utiliser la salle des fêtes* », 2025 ; téléchargeable : https://www.bruit.fr/images/particuliers/Ressources/Autres_guides/bien_utiliser_salle_fetes-min.pdf

La gestionnaire du domaine de Rajat indique qu'elle respecte scrupuleusement les règles pour les feux d'artifice et qu'il n'y a eu qu'une seule fois un baptême en hélicoptère.

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.

Cependant, compte tenu des observations ci-dessus, elle indique que les tirs de feux d'artifices vont être réglementés et limités en durée et en nombre, et que les baptêmes de l'air ne se reproduiront plus [4.2.7].

CE : Pour avoir auditionné en permanence plusieurs de ces personnes – qui s'expriment avec beaucoup de retenue et de courtoisie, 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.

B.3 – Responsabilité de la mairie

Ces contributions 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...). Elles rappellent que la mairie est informée de leurs désagréments depuis 7 ans, et ces contributeurs 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 [4.2.5].

Comme pour le point précédent, 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.

CE : La mairie a raison lorsqu'elle déclare que ce sujet ne relève pas du PLU.

Toutefois ces faits sont l'effet générateur de l'expression du public vis-à-vis du projet de modification de la zone Ue à Rajat .

Et si la mairie prend note aujourd'hui, pourquoi n'a-t-elle pas agit face aux interpellations jusqu'alors ?

L'une des fonctions principales d'une municipalité, c'est d'assurer le bien-être et la tranquillité de ses habitants.

Or, dans le quartier résidentiel de Rajat, cette question paraît être totalement absente des préoccupations de la municipalité qui n'exerce pas son pouvoir de police conformément à la législation du Code de la santé publique sur les bruits de voisinage et notamment les articles R1334-31 et R1334-32.

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

B.4 – Sur les rapports entre l'Orangerie et le projet d'hôtel

La question de l'Orangerie ne fait effectivement pas partie des thèmes traités par la présente modification N° 1 du PLU de Saint-Pierre de Chandieu.

Cependant,

- la complémentarité entre la réalisation du projet hôtelier sur la zone Ueh et les activités du « restaurant¹³ » du château de Rajat est clairement affirmée par la municipalité (Cf. « 1. Notice explicative », page 1 (document du PLU soumis à l'enquête) ;
- le lien entre ce projet d'hôtel de 80/90 chambres avec les manifestations du type « mariage » est aussi clairement affirmé par la société Place of Event et la mairie ;
- les gênes et nuisances sonores produites par les activités de l'Orangerie sont l'effet générateur d'une grande partie des contributions émises par le public lors de cette enquête publique. Ce public considère alors que la création de l'hôtel ne fera qu'amplifier les désagréments et désordres à la tranquillité du quartier.

B.5 – Troubles envers les animaux, zone naturelle, biodiversité, protection de l'environnement

Nous traiterons ici de tous ces sujets.

Des contributeurs témoignent de la présence de biches dans le secteur. Ils indiquent aussi que les feux d'artifice ont créé de la panique auprès des chevaux qui se sont évadés de leur enclos. Les animaux domestiques sont aussi effrayés par de tels événements bruyants.

CE : par mon expérience personnelle, je peux témoigner de la présence de la grande faune dans ce secteur. Un jour, pas très loin, venant d'Heyrieux sur le CD 318, j'ai dû m'arrêter pour laisser traverser un jeune faon paniqué par la circulation des voitures.

Pas plus tard que ce mercredi 10 décembre, en rentrant par la route de Givors, j'ai vu, déambulant dans un champ voisin de la chaussée, un troupeau de 5 biches, dont un faon. La présence de cette faune est donc attestée dans le secteur, qui trouve probablement refuge au sein des espaces boisés classés (EBC) au sud du site.

Les observations sur ces thèmes font aussi 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. [4.2.9]

CE : effectivement, la zone concernée par le projet d'hôtel est bordée au nord, à l'ouest et au sud par des zonages An ou N, et classés dans le PLU corridors écologiques. Cela se conçoit aisément par la présence des espaces boisés qui constituent naturellement des refuges pour la faune sauvage et la biodiversité.

La LPO AURA (53bweb) indique que des espèces protégées sont avérées dans le bâtiment des anciennes écuries.

Le SEPAL, dans son avis, rappelle que le Scot autorise « la réalisation de nouvelles constructions dans les secteurs déjà urbanisés, à condition qu'elles n'élargissent pas le périmètre urbanisé, et qu'elles ne modifient pas de manière importante la morphologie urbaine du secteur, notamment en augmentant sensiblement la densité ». Il ajoute : « Il s'agira néanmoins de maîtriser les conditions d'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager en ne modifiant pas substantiellement la morphologie urbaine du secteur et en conservant les boisements existant au sud-est de la parcelle, afin de préserver une lisière arborée entre le projet et les espaces naturels et agricoles attenants » [4.3.9].

¹³ C'est le terme employé dans le document de présentation. De modification du PLU

CE : effectivement, un bosquet au sud-est occupe environ le 1/5° de la surface du tènement affecté à l'hôtel. Il jouxte la grange-écurie actuelle. Il est composé de conifères, d'arbres et d'arbustes. Il contraindrait assez fortement l'organisation de l'hôtel, des ses espaces extérieurs, parkings ou non ...ou risquerait de disparaître...



Le bosquet au Sud-Est de la grange-écurie

Ce bosquet voisine avec un couvert forestier. Les études sur le bruit envers les animaux, et spécialement les mammifères, montrent que le bruit perturbe leur système de communication et de répérage, provoquent du stress et ont des effets négatifs sur leur capacité reproductive¹⁴.

B.6 – À propos du zonage Ueh et du projet d'hôtel en rapport avec le PLU : PADD, etc.

Différentes observations confrontent ce projet aux directives et règlements du PLU, et notamment avec le PADD¹⁵ [4.2.12].

L'analyse du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU – qui est *le document qui donne les grandes orientations de la municipalité en matière d'urbanisme* – affirme plusieurs orientations fondamentales qu'il est utile de rappeler :

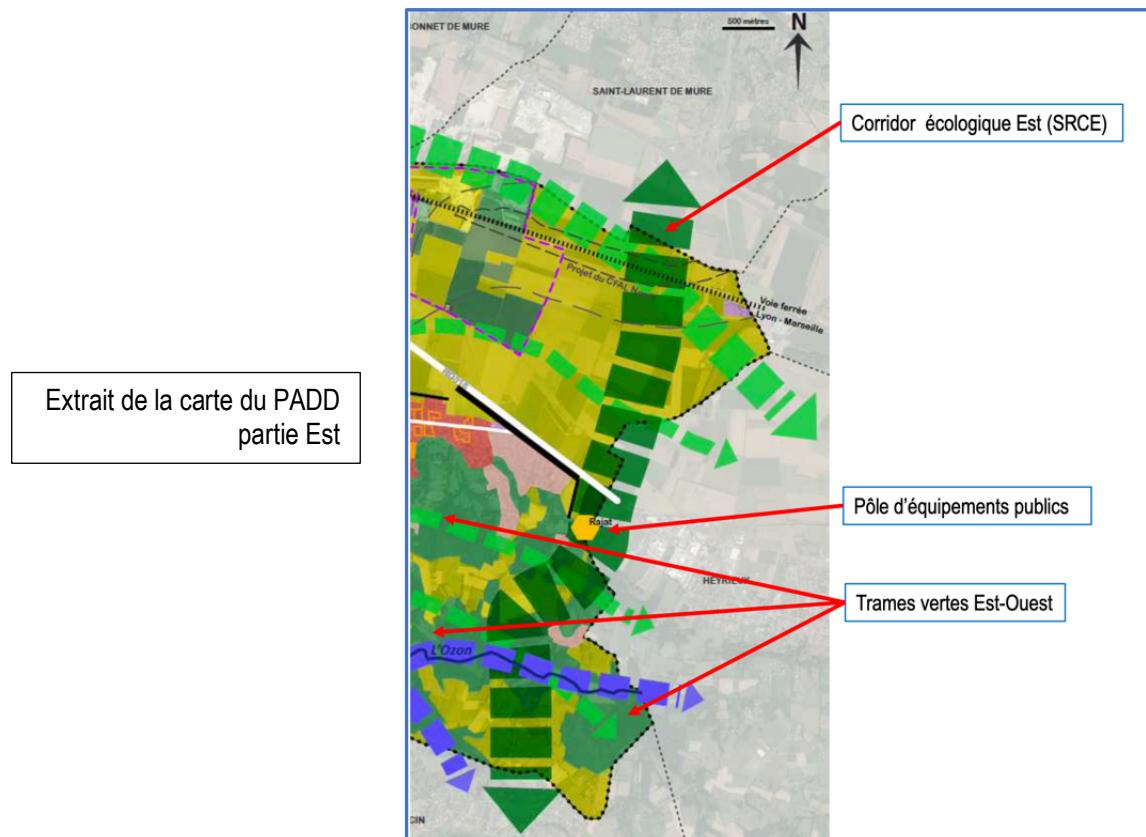
- Il affirme la nécessité de la préservation des perceptions sur le paysage agricole et naturel avec concomitamment le resserrement des hameaux pour contenir l'enveloppe urbaine (p.6 du PADD).
- Conformément à la DTA¹⁶, il affirme la nécessité de la préservation de deux liaisons vertes à l'est et à l'ouest de la commune. (p.7 du PADD)
- Le PADD ne prévoit aucune surface concernant le développement économique dans le PLU (p. 10). Alors que c'est le cas en transformant du Ue en Ueh pour un hôtel.
- 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)

¹⁴ Cf. Bruit et diversité, rapport établi par BruitParif, mars 2020. Document fourni par LPO-AURA.

¹⁵ PADD : document « 2. Projet d'aménagement et de développement durable » du 28 février 2019. Ce document qui fait partie du PLU en cours n'a pas été versé à l'enquête publique puisqu'une modification ne touche pas aux orientations générales du PLU.

¹⁶ DTA : Directive territoriale d'aménagement, document de cadrage de l'État, Cf. rapport principal

- 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 SRCE¹⁷ 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 du PLU, d'orientation nord-sud, passe pile sur le secteur de Rajat. Il est traduit par les corridors écologiques indiqués « 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.



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.

Le CE constate ainsi 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.

Par ailleurs, 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

¹⁷ Le SRCE est le Schéma régional de cohérence écologique. Les SRCE sont établis conjointement par la région et l'État. Ils s'imposent au documents de planification et de projet inférieurs.

demandé 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. Avec le projet d'hôtel, 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.

Le CE : les politiques publiques depuis plusieurs années visent à restreindre les droits à construire en zones cultivées ou naturelle afin de limiter l'étalement urbain et pour favoriser la compacité des zones déjà construites. Ces mesures sont donc logiques.

De toute façon, pour les raisons indiquées ci-dessus, la construction d'un hôtel est inappropriée dans ce secteur.

B.7 – À propos de l'absence d'une évaluation environnementale

Des contributeurs font valoir que, compte tenu du site, le projet d'hôtel aurait nécessité une étude d'évaluation environnementale [4.2.10].

Au vu du point précédent, on peut penser qu'une évaluation environnementale aurait peut-être dû être diligentée.

En tout état de cause, le CE ne peut se substituer à la MRAe pour décider de cette opportunité.

B.8 – À propos des dysfonctionnements potentiels sur la voie d'accès (chemin de Rajat notamment)

De nombreuses observations du public 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. Lors des événements à Rajat, les riverains déplorent des comportements inciviques : pratiques de circulation débridées, runs sauvages...

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 [4.2.8].

La mairie indique 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 que 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,

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 du Certu-Cerema 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 de comportement inciviques.

Les effets de modération des vitesses relèvent davantage d'aménagement physiques de la voie tels que ceux recommandés dans les méthodologies et les bonnes pratiques du services précité¹⁸.

Selon la discussion avec l'adjoint à l'urbanisme lors de la remise du PVS, la mairie a déjà décidé de réaliser un plateau traversant au droit de l'intersection du chemin du compagnon, ce qui est une bonne chose.

La sécurisation de cette voie et la réduction **effective** des vitesses quelles que soient les circonstances ne pourra être obtenue que par ce genre d'aménagements physiques : plateaux, chicanes, écluses...

Ce sont ces types d'aménagement que le CE préconise de développer à la mairie pour la modération des vitesses et la sécurité routière.

Par contre, le CE considère que les observations des contributeurs qui souhaitent un élargissement de la voie ne sont pas la solution.

B.9 – À propos des positions pour ou contre l'hôtel à Rajat et les arguments afférents d'apports ou non pour la commune

Ce sont les thèmes référencés [4.2.13 ; 4.2.14 ; 4.2.15 et 4.2.16] dans le rapport principal.

Les thèmes de ces quatre groupes d'observations sont voisins et complémentaires.

Rappelons que ces 4 thèmes 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.

La question du modèle économique du projet d'hôtel a été posée, et le CE se déterminera alors dans le chapitre suivant sur cette question.

B.10 – À propos du modèle économique du projet d'hôtel

Les contributions du public sur ce thème manifestent des doutes sur l'économie de ce projet.

Certains contributeurs considèrent que ce projet d'hôtel est uniquement dirigé vers les besoins privés de la société Place of Event qui gère les événements organisés au domaine de Rajat.

¹⁸ Cf. : <https://www.cerema.fr/>, thème « Aménagement de voirie et sécurité routière ».

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* » (Cf. PVS 47dweb) [4.2.18].

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 Event¹⁹. 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 touristique²⁰ 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.

De plus, la mairie imposera le stationnement des véhicules en sous-sol²¹. Réaliser de telles infrastructures souterraines pour un hôtel d'une telle capacité aura nécessairement un coût qui impactera la rentabilité de l'hôtel. En enquête publique, nous rencontrons souvent des opérateurs qui sont rétifs à construire du stationnement souterrain car cela obère la rentabilité de l'opération. Cette position incline à montrer qu'il n'y a pas de véritable réflexion et analyses solides sur la faisabilité et la rentabilité de cette opération.

La mairie attend de cet hôtel des retombées substantielles. Il a été annoncé par le DGS, lors de la remise du PVS le 28 novembre 2025, un loyer annuel de 200 000 € par an pour les trois premières années. Le constructeur de l'hôtel aura par ailleurs à assumer les annuités de ces emprunts.

La mairie indique qu'elle 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 a pour l'heure reçue une première lettre d'intention.

CE : Lorsqu'une municipalité engage un projet d'aménagement, il est de bonne politique d'estimer 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.

¹⁹ Entretien du 12 novembre 2025

²⁰ Du type *Palais idéal du facteur Cheval*, par exemple.

²¹ Cf. Rapport principal Chap. 4.2.4.

Nonobstant les questions soulevées par les questions environnementales traitées en amont, le CE considère que ce projet d'hôtel comporte nombre d'incertitudes économiques ou trop de présomptions aléatoires pour être regardé favorablement.

Nonobstant le fait que le PADD identifie ce site comme un pôle de développement d'équipements publics, un bail gèlerait le site et obérerait durablement les capacités de la commune pour développer des aménagements ou des équipements d'intérêt général.

Le CE considère que ce projet d'hôtel apparaît pour le moins très mal réfléchi par les autorités communales au regard des équilibres économiques et de l'intérêt général.

B.11 – À propos de la demande de projets publics et de maintien du classement du terrain en Ue

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 [4.2.19 et 4.2.20].

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

La mairie indique qu'elle 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.

Le CE prend acte de ces informations

Au-delà de ces demandes d'équipement socio-médicaux ou autres, 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.

Des contributeurs demandent que la parcelle dévolue à l'hôtel ne soit pas « privatisée ». Ils considèrent que cette parcelle doit servir l'intérêt collectif.

D'autres 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.

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

Une dernière suggestion, à travers deux observations, 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 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 SIR²², qui exploitait déjà un lieu de réception et accueillait un centre de loisirs intercommunal.

Le CE a déjà indiqué dans le rapport principal que la parcelle concernée par le reclassement en Ueh a été sortie du domaine public (Cf. Chap. 4.2.6 du rapport principal).

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 du rapport principal), 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 en tant qu'établissement public par un conseil d'administration. Aujourd'hui, ce domaine 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 perdrat la maîtrise de ce secteur pour des équipements publics pendant de nombreuses années est tout à fait pertinente.

Par ailleurs, le CE attire 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.

[Illustration page suivante]

²² SIR : Syndicat intercommunal de Rajat.



La grange-écurie avec ses contreforts

Des équipements publics bien plus modestes qu'un grand hôtel, comme par exemple un centre pédagogique ou d'exposition comme le proposent des contributeurs, seraient bien plus compatibles avec les classements de protection du secteur.

Ainsi, sur ces deux thématiques [4.2.19 et 4.2.20], le CE se prononce pour dire :

- 1 – que l'aliénation de ce terrain pour y construire un hôtel privé n'est pas appropriée ;**
- 2 – que le terrain doit rester classé en Ue ;**
- 3 – que ce site doit garder sa vocation d'équipements publics afin de permettre des réalisations d'intérêt général ;**
- 4 – que la collectivité doit y conserver un potentiel de réalisations futures d'intérêt collectif.**

B.12 – À propos de la perte de la valeur des maisons riveraines

Avec les inconvénients et les nuisances que provoquent les activités de l'Orangerie, et dont il est craint que 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.

5 – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

5.1 – S’agissant de la conduite de l’enquête publique

- le dossier d’enquête soumis au public était complet au regard des pièces exigées par la réglementation pour l’enquête publique ;
- il y avait parallélisme entre le dossier sur le site numérique et le dossier papier ;
- le dossier d’enquête papier était accessible en permanence durant toute la durée de l’enquête dans le bureau du responsable de l’urbanisme et une salle confortable était mise à la disposition du public pour le consulter et s’exprimer sur le registre ;
- le registre numérique a été accessible pendant toute la durée de l’enquête ;
- les publications dans la presse ont été conformes à la réglementation et dans les délais impartis ;
- l’affichage de l’avis au public et de l’arrêté de mise à l’enquête ont été mis sur les lieux d’affichage officiel de la mairie ;
- la mairie a de plus affiché dans de nombreux endroits publics de la commune l’avis au public. Ces pancartes ont été systématiquement arrachées, mais la mairie les a réinstallés par trois fois. Signalons à cette occasion la ténacité de la mairie à vouloir renouveler cette information malgré ces actes d’incivilité ;
- l’enquête publique a été signalée dans le panneau d’affichage variable de la mairie ;
- les moyens mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour l’accueil du public étaient très satisfaisants ;
- les relations avec le public ont été sereines et courtoises lors des permanences ;
- la mairie a toujours été disponible pour répondre à mes questions ou me fournir les documents demandés ;
- j’ai réalisé un certain nombre de visites in situ pour me rendre compte concrètement de la situation, et j’ai été bien reçu.

Compte tenu de tous ces points, l’information et l’accueil du public ont été correctement réalisés.

5.2 – S’agissant de l’appréciation générale sur le projet de modification

- **Le projet d’OAP N° 9** proche du centre-ville est un projet tout à fait opportun et les améliorations suggérées par les PPA sont pertinentes. Les réponses apportées par la mairie sont entendues et le CE a rajouté quelques recommandations complémentaires.
- **Concernant les différentes compléments ou corrections à apporter au règlement ou aux plans** et évoqués en plusieurs endroits par les PPA, le CE considère que ces demandes sont logiques et recevables. Il a aussi parfois apporté quelques recommandations complémentaires.

Trois points importants demandent une attention particulière.

1 – Concernant le Stecal pour l’amélioration des conditions de travail du bureau du centre de formation à la conduite, le CE ne peut donner raison à l’administration qui veut refuser ce Stecal, ou le cantonner à un volume très restrictif.

L'enjeu est d'offrir des conditions de travail correctes au personnel en permettant la construction d'un édifice confortable, adapté aux besoins et avec une articulation fonctionnelle avec le reste des bâtiments, articulation qui permettra à ce bureau de pouvoir fonctionner en synergie avec les autres espaces et fonctions du bâtiment principal, sans avoir à sortir dehors. Ce Stecal doit être autorisé.

Le chiffre de 50 m² annoncés par la mairie est une marge haute, mais il est nécessaire d'assurer à cette extension une surface suffisante afin de permettre à cette activité de formation à la conduite le développement de ses activités – *activités par ailleurs très utiles pour la sécurité routière*.

Le CE rappelle par ailleurs que ce site n'a rien d'agricole et qu'il n'y a aucun enjeu à protéger du terrain agricole. La demande de la Chambre d'agriculture de reclasser ce site en zone urbaine est tout à fait pertinente et ce reclassement devra être réalisé lors d'une prochaine révision du PLU.

2 – Concernant, les insuffisances soulevées par le CE sur l'affichage des servitudes des conduites qui traversent la commune et du monument historique au sein du PLU, le CE rappelle qu'un plan d'urbanisme doit renseigner le plus efficacement possible les règles et les contraintes qui s'appliquent aux parcelles.

Ceci, d'une part, dans l'objectif d'une information claire et facilement appropriable par tous les publics, par les propriétaires, par les pétitionnaires...

Et, d'autre part, afin que le travail d'instruction des autorisations d'occuper le sol puisse s'exercer à partir de règles opposables exprimées clairement aux bons endroits, c'est-à-dire dans chaque règlement de zone et dans les plans de zonage à la parcelle, et afin d'éviter toutes incertitudes juridiques ou de donner prise à des contentieux. C'est d'ailleurs ce qui est demandé par la société TRAPIL, en charge de l'oléoduc.

La liste des réseaux qui est faite au début du règlement du PLU, – *minimaliste* –, n'est pas suffisante.

Le CE demande donc que ces servitudes figurent clairement au sein du règlement dans chaque zonage concerné, ainsi que sur les plans de zonage à la parcelle et à la même échelle. Il demande aussi que soient transcrites les demandes de la société TRAPIL dans les termes qu'elle a exprimés.

3 – Concernant le projet de modification de la zone Ue à Rajat en Ueh pour la construction d'un hôtel privé, le CE considère que ce changement n'est pas recevable.

D'une part, ce projet est en contradiction avec les règles du PLU, ainsi que les documents supérieurs qui instaurent des périmètres de protection des corridors écologiques dans ce secteur et où la présence de la grande faune et des espèces protégées est avérée.

D'autre part, parce qu'un modèle économique réaliste pour ce projet est loin d'être établi et que ce projet semble uniquement destiné à satisfaire les intérêts économiques et commerciaux de la société Place of Event, en renforçant par ailleurs des activités qui se déroulent dans l'édifice de toile dite « Orangerie ».

En outre, parce que le potentiel du site des écuries-grange classée en Ue, Zone d'équipements publics, serait durablement aliéné par la construction de l'hôtel et de ses équipements afférents, et priverait ainsi la commune de capacité de réalisation d'équipements d'intérêt général et public.

Enfin, parce que lesdites écuries présentent un intérêt architectural certain comme témoignage d'une architecture typée en béton d'époque, qu'elles font partie du patrimoine de l'ensemble du château de Rajat, et dont on pourrait utilement en tirer un parti intéressant pour un équipement à vocation pédagogique ou muséale, par exemple.

Ces considérations amènent donc le CE à émettre un avis favorable à ce projet de modification N° 1 du PLU, assorti de trois réserves.

5.3 – Formulation de l'avis

Compte tenu de tous les points développés dans les présentes conclusions, et des analyses et constats exprimés dans le rapport principal, je formule pour la modification N° 1 du PLU de Saint-Pierre-de-Chandieu

un avis favorable assorti de trois réserves

Réserve 1 :

Que le Stecal pour la reconstruction d'un bureau du centre de formation à la conduite soit maintenu et que ses conditions permettent la réalisation d'un édifice confortable, adapté aux besoins, et avec une articulation fonctionnelle avec le reste des bâtiments.

Réserve 2 :

Que les servitudes opposables liées aux différents réseaux qui traversent la commune, et celles liées au classement monument historique du château de Chandieu, figurent au sein du règlement dans chaque zonage concerné, ainsi que sur les plans de zonage à la parcelle et à la même échelle.

Réserve 3 :

Que le classement Ueh d'une partie de la propriété communale à Rajat pour la réalisation d'un hôtel soit retiré et que l'ensemble du site reste classé en Ue, Zone d'équipements publics.

Et que la réhabilitation des écuries-grange soit étudiée afin de valoriser son intérêt patrimonial.

Le 17 décembre 2025

Jean-Claude Galléty
Commissaire-enquêteur

