

PROJET D'AVIS DU SEPAL SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE ST PIERRE DE CHANDIEU

La commune de Saint Pierre de Chandieu sollicite l'avis du Sepal sur le projet de modification n°1 du PLU portant sur :

- La **création d'un sous-secteur Ueh** au sein de la zone Ue dédiée aux équipements publics située à l'extrémité est de la commune, afin de **permettre la réalisation d'un projet hôtelier complémentaire à l'activité du restaurant du château de Rajat**. Ce projet est porté par la municipalité de St Pierre-de-Chandieu qui a acquis le domaine en 2016. Elle souhaite y développer les activités événementielles et touristiques en apportant une offre d'hébergement hôtelier qualitative actuellement en déficit sur la CCEL, à proximité de l'aéroport et d'Eurexpo.

Le secteur de projet Ueh est en grande partie déjà artificialisé et occupé par une haute grange appartenant aux anciennes écuries du château, utilisée aujourd'hui comme lieu de stockage, et par un grand espace en gravillons compactés dédié aujourd'hui au stationnement occasionnel et à l'accès aux bâtiments de stockage des services techniques de la commune. Cet espace était autrefois occupé en partie par des dépendances du château démolies dans les années 60. Il contient également, dans sa partie sud-est, une portion de terrain non artificialisée plantée d'arbres et arbustes.



Avant modification n° 1



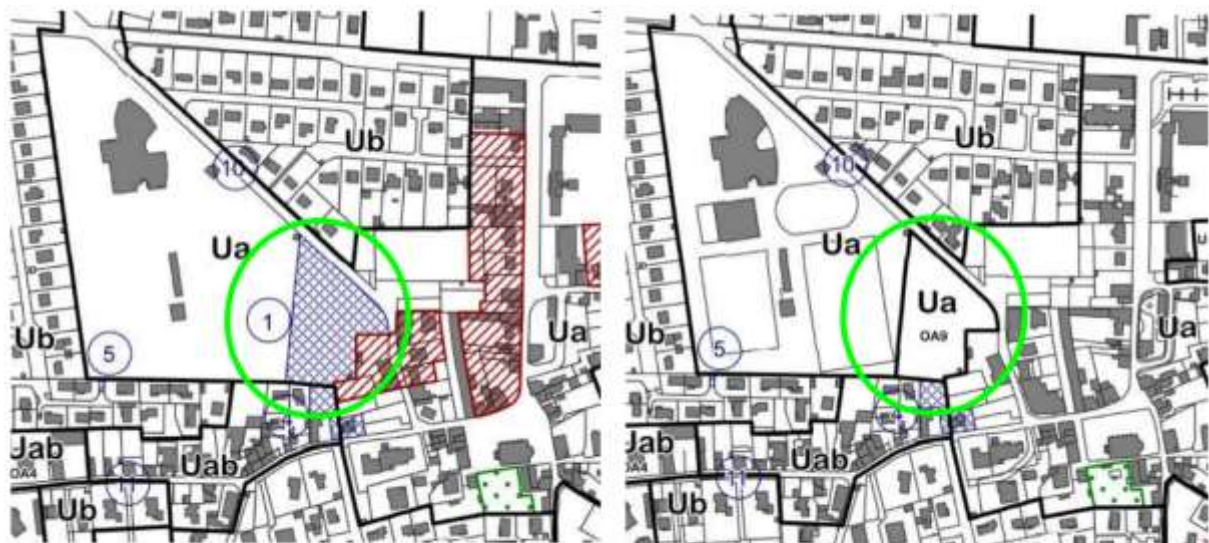
Après modification n°1



Cette zone Ue existe déjà dans le PLU approuvé en 2019. Elle se situe en dehors du territoire urbain du Scot en vigueur qui « *autorise, en fonction des conditions locales, les constructions et les aménagements nécessaires aux fonctions environnementales, productives (agricoles ou sylvicoles), de loisirs et de découverte compatibles avec la vocation et la fragilité des espaces localisés au sein de l'armature verte* ». Si l'hébergement hôtelier n'est pas explicitement cité, le projet de Scot en révision arrêté le 14 mars dernier permet, en dehors de l'enveloppe urbanisable, « *la réalisation de nouvelles constructions dans les secteurs déjà urbanisés (au sens de l'occupation effective du sol), 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* ».

Le projet hôtelier porté par la commune répond à ces conditions d'aménagement en prévoyant une démolition-reconstruction de la grange de grande hauteur et le réaménagement-paysagement de l'espace de stationnement. 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.

- La création d'une OAP n°9 rue du Stade, en limite du stade de foot dans le **centre-village**, en remplacement d'un emplacement réservé dédié à des équipements publics. En effet, la commune privilégie sur ce secteur central d'environ 8000 m² l'accueil d'un **programme de 50 logements** répartis sur deux îlots composés de cinq volumes d'habitats collectif et de deux volumes d'habitat intermédiaire ; soit une densité totale d'environ 65 log/ha. Comme l'impose le règlement du PLU pour tout projet de logements, ce programme prévoit 25% de logements en locatif social.



Avant modification n° 1

Après modification n°1



Ce projet est compatible avec les orientations du Scot en vigueur et du projet de révision arrêté le 14 mars 2025, en matière d'optimisation des tissus urbains, de valeurs-guide de densité (entre 60 et 70 log/ha), de mixité sociale (25% de la programmation), d'intégration urbaine et paysagère et d'environnement : plantations et haies d'essences locales multistrates, bâtiments économes en énergie, noues et matériaux perméables.

- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ae de 394 m², pour permettre la construction d'un bâtiment en lieu et place d'un mobile-home existant pour le centre de formation automobile « Club prévention ». Selon le règlement modifié, ce bâtiment ne pourra avoir une emprise au sol supérieure à 50 m², équivalente à celle de l'Algeco actuel.



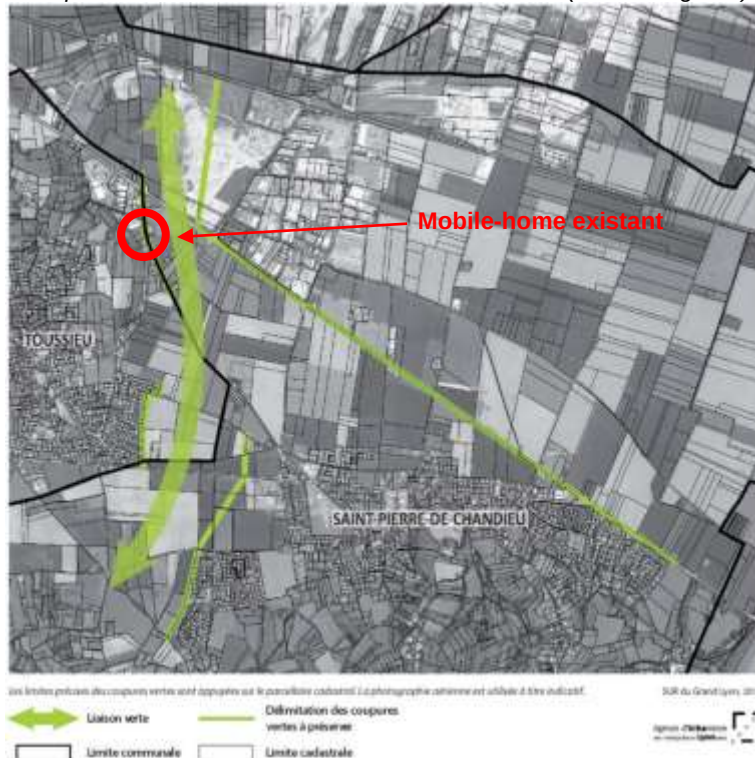


Avant modification n° 1



Après modification n°1

Coupure verte « St Pierre de Chandieu Toussieu » (Scot en vigueur)



Ce STECAL se situe dans la coupure verte « St Pierre de Chandieu Toussieu » du Scot en vigueur, reconduite dans le projet révisé, mais le positionnement et la nature de la construction projetée, en remplacement d'une construction existante n'affectera, pas le paysage et la biodiversité locale. Il s'agirait toutefois de réduire le périmètre du STECAL pour qu'il corresponde plus fidèlement au positionnement et au dimensionnement du bâtiment actuel.

- La suppression des « secteurs d'attente de projet » inscrits en 2019 pour une durée de 5 ans et donc devenus caducs. Ces servitudes avaient pour vocation de maîtriser et encadrer le renouvellement urbain de ces secteurs dont l'un d'eux concerne l'opération programmée ci-avant.

Secteur d'attente de projet en hachures rouge (avant modification)



Selon la commune, ces secteurs n'ont fait l'objet d'aucune volonté de mutation de la part des propriétaires. **Afin d'éviter dans les années à venir que des mutations urbaines se fassent dans le cadre d'opérations ponctuelles sans aménagement d'ensemble cohérent, le Sepal recommande à la commune de recourir à des OAP sur les secteurs mutables les plus stratégiques, permettant de fixer des grands principes architecturaux, urbains et paysagers.**

- La suppression d'emplacements réservés abandonnés ou réalisés et la précision du règlement sur des sujets mineurs (définitions, nuancier des constructions, implantation des pergolas), sur lesquelles le Sepal n'a pas d'observation.

En conclusion, il est proposé de donner un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de St Pierre de Chandieu assorti des observations précédentes.