

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

Commune de Saint Pierre de Chandieu

1. Notice explicative

Projet de modification n° 1 du PLU
en date du 2 juillet 2025



**SAINT PIERRE
DE CHANDIEU**
Village par nature



PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Pierre de Chandieu a été approuvé le 28 février 2019. Depuis, il a fait l'objet de deux mises à jour des annexes par arrêté du Maire en date du 21 mai 2019 et du 17 septembre 2024, ainsi que d'une modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération le 18 septembre 2024.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 1 du PLU engagée par la Commune de Saint Pierre de Chandieu.

I. OBJET

La présente modification n° 1 du PLU a pour objet :

- 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 (permis de construire accordé en début d'année 2025),
- inscrire une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n° 9, rue du stade en limite Est du stade de foot dans le centre-village, en remplacement de l'emplacement réservé n° 1 supprimé considérant que le confortement des équipements publics sur ce secteur est moins pertinent que d'accueillir un programme de logements,
- lever les servitudes portées sur des tènements dits « secteurs d'attente de projet » inscrits le 28 février 2019 pour une durée de cinq ans et donc devenues caduques,
- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ae pour permettre la reconstruction d'un bâtiment pour le centre de formation automobile « Club prévention » (piste automobile),
- mettre à jour les emplacements réservés avec la suppression des emplacements réservés n° 1 (abandonné, vu précédemment) et 14 (réalisé),
- permettre des évolutions ponctuelles ou 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).

Elle apporte donc une rectification au niveau des pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par une notice explicative (présent document),
- « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 3), en vue d'ajouter un nouveau secteur d'OAP n° 9,
- « Règlement », partie écrite (pièce 4.1), en vue de le remplacer,
- « Règlement », partie graphique pour les pièces :
 - « 4.2.a. Hors risques naturels, risques technologiques et nuisances sonores », planches Nord et Sud, en vue de les remplacer,
 - « 4.2.b. Avec risques naturels, risques technologiques et nuisances uniquement », planches Nord et Sud, en vue de le remplacer.

II. EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Mise à jour du contexte réglementaire des OAP

Le paragraphe introductif rappelant la portée réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation a été lis à jour pour prendre en compte les évolutions des articles L.151-6 à L.151-7 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.151-6, il est donc précisé que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

La rédaction du point 1 de l'article L.151-7 a été reprise telle que dans l'article en vigueur :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ».

Il a été précisé que le point 3 de l'article L.151-7, a été : **(Abrogé)**

La rédaction du point 4 de l'article L.151-7 a été complétée telle que dans l'article en vigueur :

« 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ».

La rédaction du point 7 et 8 de l'article L.151-7 ont été ajoutés :

« 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ».

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »

2. Mise à jour de la carte de localisation des secteurs d'OAP :

Suite à la création du nouveau secteur d'OAP n° 9 « Rue du Stade » (UaOA9), la carte de localisation des secteurs d'OAP a été mise à jour :

Avant modification n°1



Après modification n°1



3. Création du secteur d'OAP n° 9 « Rue du Stade » (Ua_OA9)

A travers son axe I, le PADD vise à conforter le centre-bourg de Saint-Pierre-de-Chandieu en favorisant la diversification de l'offre de logement. Les objectifs sont notamment d'assurer une croissance maîtrisée de la population tout en organisant l'urbanisation qualitative du Centre-bourg avec la poursuite de sa restructuration grâce à des opérations de renouvellement urbain en particulier, mais aussi de densification.

Le secteur d'OAP n° 9 vient encadrer un secteur situé en centre-bourg, à l'interface des équipements sportifs et du pôle de vie de la commune regroupant les commerces, services et équipements publics, déjà reliés par des travaux d'aménagement urbain mettant en valeur les mobilités douces (rue piétonnes, voies partagées avec traitement de sol adapté, vitesse réduite, réaménagement des places). Il est desservi par la rue du Stade un des axes majeurs de la commune depuis la RD 149 qui traverse la commune d'Est en Ouest. Ce secteur d'OAP constitue donc l'entrée Nord-Ouest du cœur de bourg et pourra s'inscrire en cohérence dans la poursuite de la restructuration du pôle existant. Ce contexte le rend stratégique pour l'accueil de nouveaux habitants au cœur de la centralité et pour la valorisation et la pérennisation des aménagements urbains déjà entrepris par la commune en concordance avec l'axe II du PADD visant à promouvoir les déplacements doux entre les pôles d'équipements, commerces et services de proximité et les quartiers d'habitation.

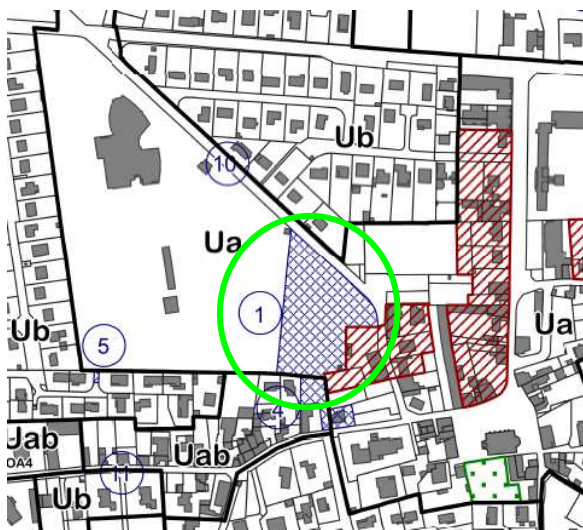
Le tènement correspond à l'emprise de l'emplacement réservé n° 1 abandonné (suppression dans le cadre de la présente modification, voir page suivante). Il constitue un détachement du parc d'une propriété bâtie pour une surface de 8020 m², entièrement dégagé et sans trame végétale marquante, bordé au Nord et à l'Est par la rue du Stade. L'OAP instaure un cadre pour répondre aux enjeux suivants :

- Permettre un maillage du secteur rationnel depuis le centre-bourg, multifonctionnel (viaire, modes doux, espaces verts) et possiblement évolutif à long termes.
- Permettre une densification compatible avec une qualité d'habiter et d'usage à l'échelle du secteur.
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants (jeunes ménages pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune, seniors, familles) en proposant des typologies de logements diversifiées.
- Permettre des bâtiments économes en énergie (volumes peu épais, orienté principalement au Sud ou à l'Ouest, compacts, traversants, etc.).
- Recréer un front de rue paysager sur la rue du Stade (nouveau front bâti à l'arrière d'une bande paysagère participant à la qualité d'ambiance du quartier).
- Requalifier l'ambiance paysagère de l'ancien parc en préservant les trames existantes et en maintenant un maximum de pleine terre.

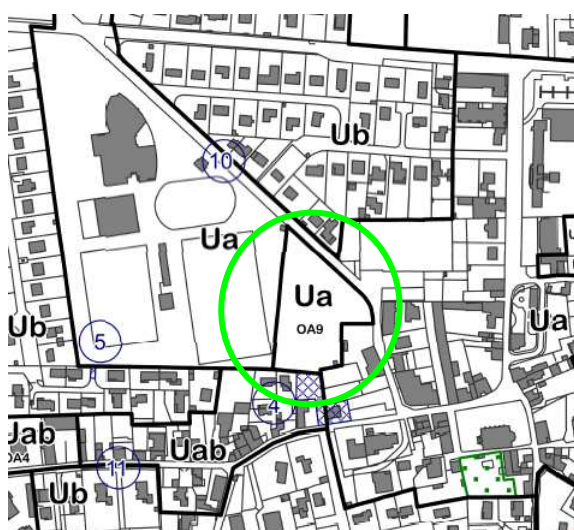
En termes de programmation, l'OAP imposera une seule et même opération d'ensemble, qui permettra la création d'environ 50 logements répartis sur deux îlots opérationnels (Nord et Sud) dans 5 volumes d'habitat collectif et 2 volumes d'habitat intermédiaire (dont une part de logement locatif social sur l'îlot opérationnel Nord) ; soit une densité de d'environ 65 logements par hectare. Le projet de SCoT de l'Agglomération Lyonnaise arrêté le 14 mars 2025 donnant comme valeur guide une densité comprise entre 60 et 70 logements par hectare pour les polarités de bassin de vie, l'OAP permettra de respecter ces futurs objectifs tout en imposant un projet qualitatif sur ce secteur de centre-bourg qui devra être aménagé en un seul temps.



Sur les documents graphiques, le périmètre de l'OAP n° 9 est créé sur la zone Ua en remplacement de l'emplacement réservé n° 1 supprimé en l'absence de projet de développement des équipements de sports et loisirs sur ce tènement.



Avant modification n° 1



Après modification n°1

III. EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

1. Définitions de base et modalités d'application de certaines règles

Afin de préciser la définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) et ses modalités de calcul, le sous-titre II « Définitions de de base » du titre I « Dispositions générales » est modifié pour règlementer le cas particulier des pergolas et leur prise en compte en fonction de leur surface.

Extrait du Règlement

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, ne sont pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade), ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation significative, c'est-à-dire supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain et les piscines.

Les pergolas n'entrent pas dans l'emprise au sol, y compris les pergolas bioclimatiques, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que les faces ne soient pas fermées par des dispositifs fixes ou mobiles. Pour les pergolas d'une emprise supérieure à 20 m² ou dont le volume serait clos ou pouvant être fermé, leur emprise au sol entre dans le calcul de l'emprise globale des constructions édifiées sur l'unité foncière.

Concernant la règle relative au « **stationnement automobile** », les modalités d'application de la règle inscrites dans la définition et dans les articles 7 des chapitres des zones U à vocation mixte, Ui, AU, AU indicées a, ab et b, A et N, sont précisées pour les dimensions minimales attendues d'une place pour véhicule particulier, afin de faire la distinction entre les places non-boxées ou non cloisonnées et les places boxées ou cloisonnées. En effet, fort d'expériences récentes, il s'avère que certains garages boxés ne sont utilisés que pour du stockage et rangement au regard de leur étroitesse ou longueur insuffisante.

Extrait du Règlement

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre.

Les dimensions minimales d'une place pour véhicule particulier sont fixées à :

- 2,50 mètres x 5 mètres pour une place non boxée ou non cloisonnée,*
- 2,60 mètres x 5 mètres pour une place boxée ou cloisonnée.*

Ainsi après modification, la largeur minimale exigée sera plus importante dans le cas d'une place boxée ou cloisonnée afin de garantir un usage pleinement fonctionnel pour du stationnement automobile.

2. Evolution des dispositions applicables à la zone U « à vocation mixte »

Définition des secteurs de la zone U

Afin de permettre l'aménagement d'un projet hôtelier et d'encadrer sa faisabilité, il est ajouté le secteur Ueh destiné à l'accueil d'un programme hôtelier dans la liste des secteurs de la zone U, localisé sur un terrain communal sur le site de Rajat.

En effet, les besoins en hôtel sont identifiés sur la commune de Saint Pierre de Chandieu, notamment en lien avec les activités du Château de Rajat (restaurant et événementiel), le territoire de la CCEL, en lien avec l'aéroport et les zones d'activités économiques, mais aussi au-delà que ce soit sur les territoires de la CAPI, la LYSED et des Coll'in.

Extrait du Règlement

La zone U comprend les secteurs :

- *Ua et Uab correspondant à la partie ancienne bâtie en ordre continu ou semi-continu,*
- *Ub correspondant à une zone bâtie de première extension du centre,*
- *Uc correspondant à une zone bâtie de moyenne densité,*
- *Ud correspondant à une zone bâtie de densité faible,*
- *Uf correspondant à des secteurs d'habitat intermédiaire ou groupé,*
- *Ue réservée au développement des équipements publics ou aux services publics,*
- ***Ueh destiné à l'accueil d'un programme hôtelier.***

En effet, ce projet, souhaité par la commune, s'implante sur une zone initialement réservée au développement d'équipements publics, dans laquelle les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdites. Ce secteur a déjà pour projet la requalification du plus petit des bâtiments implantés sur le site pour l'aménagement d'un espace de stockage municipal, notamment pour les bacs d'arbres et arbustes à hiverner et un parking public de proximité de Rajat. La vocation d'accueil d'équipements publics doit donc être maintenue, mais que partiellement afin d'optimiser ce foncier déjà artificialisé, et de permettre la construction d'un hôtel après démolition du plus grand bâtiment présent sur le site servant au stockage municipal actuellement. Il est donc nécessaire d'adapter le zonage afin de permettre le projet d'équipement hôtelier et d'inscrire des règles en adéquation la destination projetée. Pour autant, si un projet d'hôtel ne pouvait pouvoir se développer, l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics serait possible.

Article U 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La nature des usages et affectations des sols, constructions et activités interdits dans la nouvelle zone Ueh sont précisés.

Extrait du Règlement

Dans le secteur Ueh, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les constructions et installations à sous-destination d'hôtels liées à une opération de renouvellement urbain.

Article U 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La nature des usages et affectations des sols, constructions et activités limités est précisé pour les secteurs OA (secteur d'orientations d'aménagement et de programmation) pour préciser la règle sur le nouveau secteur d'OAP (U_{OA9}).

Extrait du Règlement

Dans les secteurs OA, concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront être compatibles avec les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3).

Le secteur UaOA9 devra faire l'objet d'une seule opération portant sur la totalité du programme et des aménagements.

L'ensemble des périmètres d'attente de projet d'aménagement global ont été inscrits dans le PLU approuvé le 28 février 2019. La durée de validité de ces périmètres étant de 5 ans, ils sont devenus caducs et sont donc retirés du règlement. L'alinéa 4 de l'article 2 sur les annexes sera donc supprimé.

Extrait du Règlement

~~Dans les secteurs d'attente de projet, les annexes à l'habitation limitées à 40 m² d'emprise au sol au total et une extension de l'habitation limitée à 20 m² de surface de plancher.~~

Article U 4.2 – Hauteur maximale des constructions

En raison de la création du secteur Ueh destiné à l'accueil d'un projet hôtelier, la hauteur maximale autorisée pour les constructions a été réglementée en cohérence avec la future destination du bâtiment et son environnement s'inscrivant en pied de versant arboré.

Extrait du Règlement

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse), est limitée à :

- 14 mètres dans le secteur Uaa et à R+2+attique,
- 10 mètres dans le secteur Ua,
- 9 mètres dans les secteurs Uab,
- 6 mètres Ub, Uc, Ud et Uf
- **11 mètres dans le secteur Ueh.**

Une hauteur de 11 mètres au plus au faîtage s'entend pour un bâtiment en R+2 avec un niveau de sous-sol inscrit dans un terrain en légère pente pour le secteur Ueh, alors que la zone N contigüe et arborée présente une pente plus marquée.

Article U 4.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles générales de l'article 4.4.1 sont précisées pour le nouveau secteur d'OAP (UaOA9), en cohérences avec les orientations inscrites pour l'aménagement de ce secteur qui imposent un recul minimum de 5 mètres sur la rue du stade pour permettre le traitement d'une bande paysagère. Cette règle de recul sera également exigée sur le secteur Ueh pour le projet d'équipement hôtelier afin d'assurer un traitement qualitatif du premier plan, espace principalement perçu par les usagers du chemin de Rajat dont le réaménagement se poursuit.

Extrait du Règlement

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer :

- « ... »,
- en Ub, Uc, **UaOA9 et Ueh, avec un recul minimum de 5 mètres,**

Article U 6.2 – Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir

Les nouveaux secteurs d'aménagement, qu'il s'agisse du secteur UaOA9 destiné à une opération d'ensemble ou du secteur Ueh destiné à un programme hôtelier, ont pour ambition des projets vertueux en termes de traitement environnemental et paysager, c'est pourquoi les dispositions pour le paysagement des espaces libres ont été précisées sur ces deux secteurs pour l'aspect quantitatif des espaces de pleine terre, mais également pour le nombre d'arbres de haute tiges attendus sur le secteur UaOA9. Considérant leur localisation, les exigences ont été adaptées, le secteur d'OAP n° 9 se situant en centre-bourg dans un environnement à dominante minérale, alors que le secteur Ueh s'inscrit au sein d'un écrin naturel et boisé.

Extrait du Règlement

*La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum **d'espaces plantés en pleine terre (à partir de 0,80 mètre d'épaisseur de terre)**, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes. Cette superficie minimale est fixée à :*

- **15 % en Ua, Uab et Ueh,**
- **20 % en Ub et Uf,**
- **30 % en Uc, Ud et UaOA9.**

*Sauf pour les équipements publics, il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² de terrain, portée en Ua et Uab à 1000 m². **En UaOA9, il est exigé un arbre pour 100 m² jusqu'à 300 m² de pleine terre et au-delà 1 arbre pour 200 m² (commencés) de pleine terre.***

Les dispositions particulières qui s'appliquent aux opérations d'ensemble ont également été précisées afin d'assurer une gestion qualitative des stationnements qui seraient réalisés en plein air dans le cadre d'une opération future sur le secteur UaOA9.

Extrait du Règlement

Dans le secteur UaOA9, les places de stationnement automobiles aménagées à l'air libre, notamment destinées aux visiteurs, seront engazonnées ou réalisées avec des matériaux perméables. Toutefois, dans le cas d'aménagement sur dalle liée au stationnement en sous-sol, cette disposition ne sera pas applicable, mais les plantations d'arbres seront compensées dans des espaces proches.

3. Evolution des dispositions applicables aux zones A

Définition des secteurs de la zone A

Le centre de formation automobile « Club prévention » existant route de la Garenne souhaite pouvoir reconstruire un bâtiment en lieu et place du mobile home existant, à quelques centimètres carrés près, pour les besoins de l'activité, sur du foncier déjà artificialisé. Le projet ne pouvant pas être considéré comme une démolition et reconstruction, ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est créé sur l'emprise du mobile home existant afin de permettre l'évolution de cette activité, non agricole, mais déjà implantée en zone A. Il est donc ajouté dans la liste des secteurs de la zone A : secteur **Ae secteur lié à l'activité existante (STECAL).**

Article A 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols, constructions et activités interdits dans la nouvelle zone Ae sont précisés en faisant référence à l'article A 2.

Extrait du règlement

Sont interdites :

- « ... »,
- **Dans les secteurs An, Ae et Ai**, toute construction ou installation, sauf celles visées à l'article A 2.

Article A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La nature des usages et affectations des sols, constructions et activités limités dans la nouvelle zone Ae est précisé, notamment en termes de surface pour le futur bâtiment souhaité en remplacement du mobile home, afin que celle-ci soit limitée à 50 m² dans le cadre du STECAL.

Extrait du règlement

Sont admis sous conditions particulières :

- « ... »,
- **Dans le secteur Ae, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité existante (centre de formation et prévention automobile), la démolition et reconstruction d'un bâtiment d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².**

Article A 4.1 – Emprise au sol des constructions

Afin de respecter le cadre réglementaire du STECAL visant exceptionnellement un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, l'emprise au sol des constructions est réglementée pour le secteur Ae, elle ne devra pas excéder 50 m², soit à peine quelques mètres carrés supplémentaires au mobile home existant à démolir pour permettre le projet.

Extrait du règlement

Dans le secteur Ae, les constructions sont limitées à 50 m² d'emprise au sol.

Article A 4.2 – Hauteur maximale des constructions

Afin de respecter le cadre du STECAL visant uniquement un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, la hauteur maximale des constructions a été réglementée pour le secteur Ae, afin que la nouvelle construction reste dans le gabarit de l'ancien mobile home, elle sera limitée à 3,50 mètres.

Extrait du règlement

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements publics, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit est limitée à :

- « ... »,
- **3,50 mètres dans les secteurs An et Ae.**

Article A 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été précisées en zone A. en effet, elles ne réglementaient pas le cas de l'implantation d'une structure type abri, auvent ou pergola. Pour assurer la bonne intégration paysagère de ce type de structure sur les secteurs moins urbanisés que peuvent représenter les zones agricoles, des règles d'insertion, de hauteur et de type de structure ont été inscrites dans l'article A 4.5. Elles sont renforcées par des prescriptions visant à maintenir ces surfaces couvertes à usage accessoires vis-à-vis du logement existant, sans pouvoir créer une extension de la surface habitable.

Extrait du règlement

L'implantation d'une structure de type abri, auvent ou pergola, pourra être autorisée sous les réserves suivantes :

- *une bonne insertion au site,*
- *une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres,*
- *une structure éventuellement couverte, mais non fermée sur au moins la totalité de trois faces, sauf si une ou plusieurs faces sont fermées de part une implantation accolée à une construction existante.*

4. Evolution des dispositions applicables aux zones N

Article N 4.5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été précisées en zone N, car elles ne réglementaient pas le cas de l'implantation d'une structure type abri, auvent ou pergola. Pour assurer la bonne intégration paysagère de ce type de structure sur les secteurs moins urbanisés que peuvent représenter les zones naturelles et forestières, des règles d'insertion, de hauteur et de type de structure ont été inscrites dans l'article N 4.5 au même titre qu'en zone A.

Extrait du règlement

L'implantation d'une structure de type abri, auvent ou pergola, pourra être autorisée sous les réserves suivantes :

- *une bonne insertion au site,*
- *une hauteur hors tout inférieure à 3,50 mètres*
- *une structure éventuellement couverte, mais non fermée sur au moins la totalité de trois faces, sauf si une ou plusieurs faces sont fermées de part une implantation accolée à une construction existante.*

5. Evolution de l'annexe du règlement – Nuancier des constructions

Enduits de façade et décoration

La commune souhaite faire évoluer le nuancier des teintes autorisées par le PLU opposable de façon très ponctuelle en attendant les conclusions d'une étude plus large menée par le CAUE, les teintes suivantes seront ajoutées dans le projet de modification n° 1 du PLU :



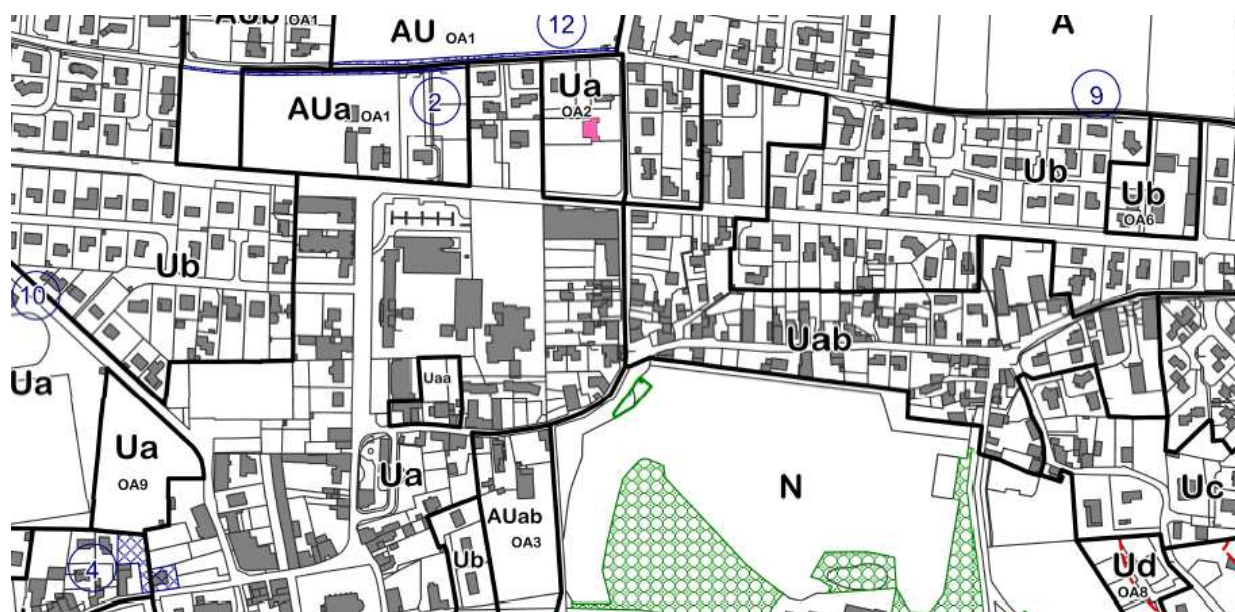
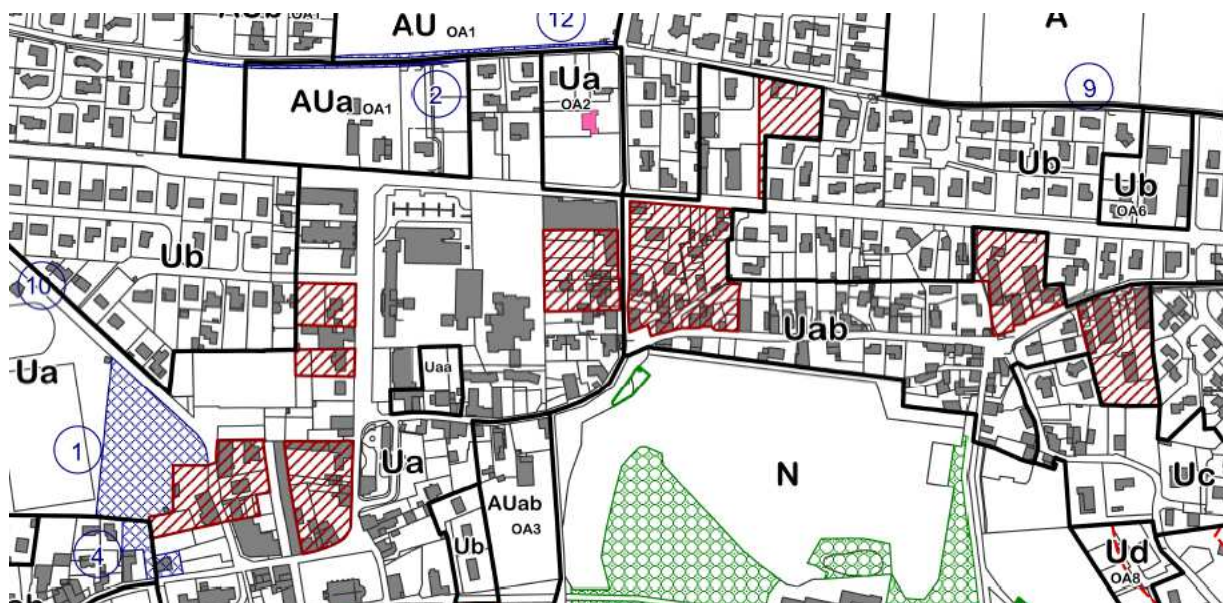
IV. AUTRES EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DES EMPLACEMENT RESERVES

1. Suppression des secteurs d'attente de projet

Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global ont été inscrits dans le PLU approuvé le 28 février 2019. La durée de validité de ces périmètres étant de 5 ans, ils sont devenus caducs et sont donc retirés des documents graphiques du règlement.

Dans le règlement écrit, la disposition suivante liée à ces secteurs à l'article U2 est supprimée : **« Dans les secteurs d'attente de projet, les annexes à l'habitation limitées à 40 m² d'emprise au sol au total et une extension de l'habitation limitée à 20 m² de surface de plancher. ».**

Avant modification n° 1



Après modification n°1

2. Création du secteur Ueh

Afin d'assurer le développement et l'attractivité du domaine de Rajat, objectif qui accompagnait l'acquisition du domaine en 2016, et considérant le besoin d'apporter une offre d'hébergement hôtelier qualitative actuellement en pénurie à la proximité de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry et d'Eurexpo, et l'exploitation du Château de Rajat et de l'orangerie du domaine par une société d'évènementiel d'autre part, la Municipalité de Saint Pierre de Chandieu souhaite permettre l'installation d'un hôtel sur le site de Rajat sous certaines conditions.

Ce projet permettra le développement d'activités évènementielles et touristiques tout en assurant un accueil d'hébergement hôtelier de qualité.

Le secteur du projet, déjà artificialisé, est actuellement dédié au stationnement occasionnel et à l'accès aux bâtiments de stockage existants pour les Services techniques de la Commune.

Il a été délimité sur une partie du parking Sud-Est, y compris le grand bâtiment existant voué à démolition, qui permettra à la Commune de conserver une portion du tènement à l'usage public, réaménagé de façon rationnelle et ne permettant plus les dysfonctionnements connus, tout en permettant le stationnement paysager de véhicules légers, mais aussi une dépose-bus et des possibilités de stationnement bus.

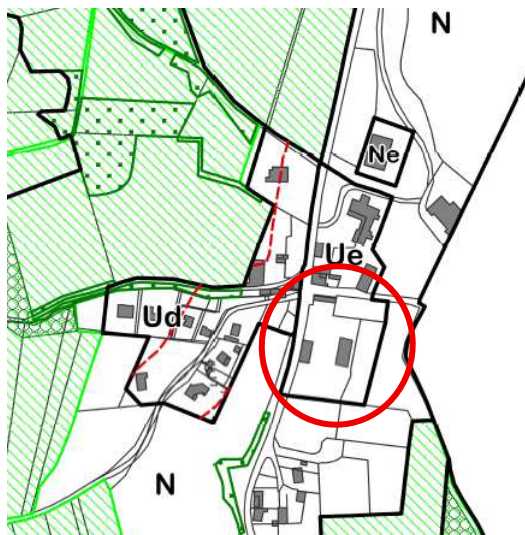


Angle chemin de Rajat et chemin d'Heyrieux

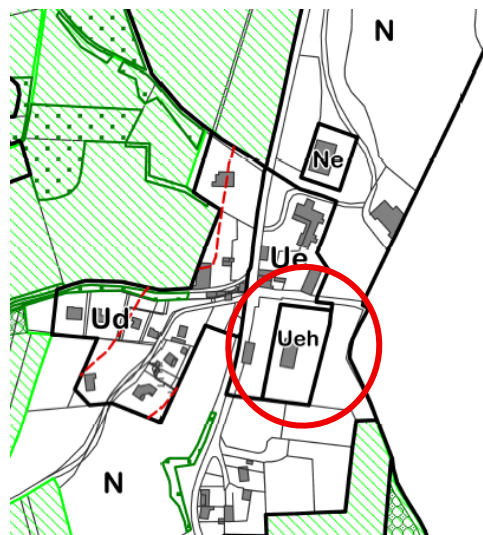


Sur le document graphique, un sous-secteur Ueh est délimitée sur la zone Ue pour permettre la réalisation du projet hôtelier uniquement, tel que décrit précédemment, en préservant les espaces publics nécessaires au besoin de stationnement et au fonctionnement de l'ancienne grange utilisée pour le stickage de plantes à hiverner et matériel de tonte sur le parc de Rajat.

Il représente une surface de 4549 m².



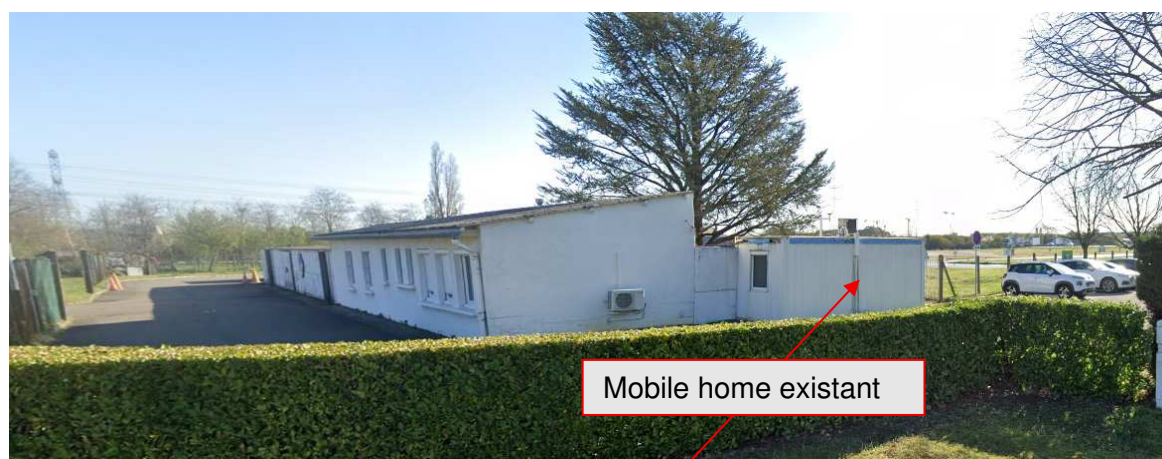
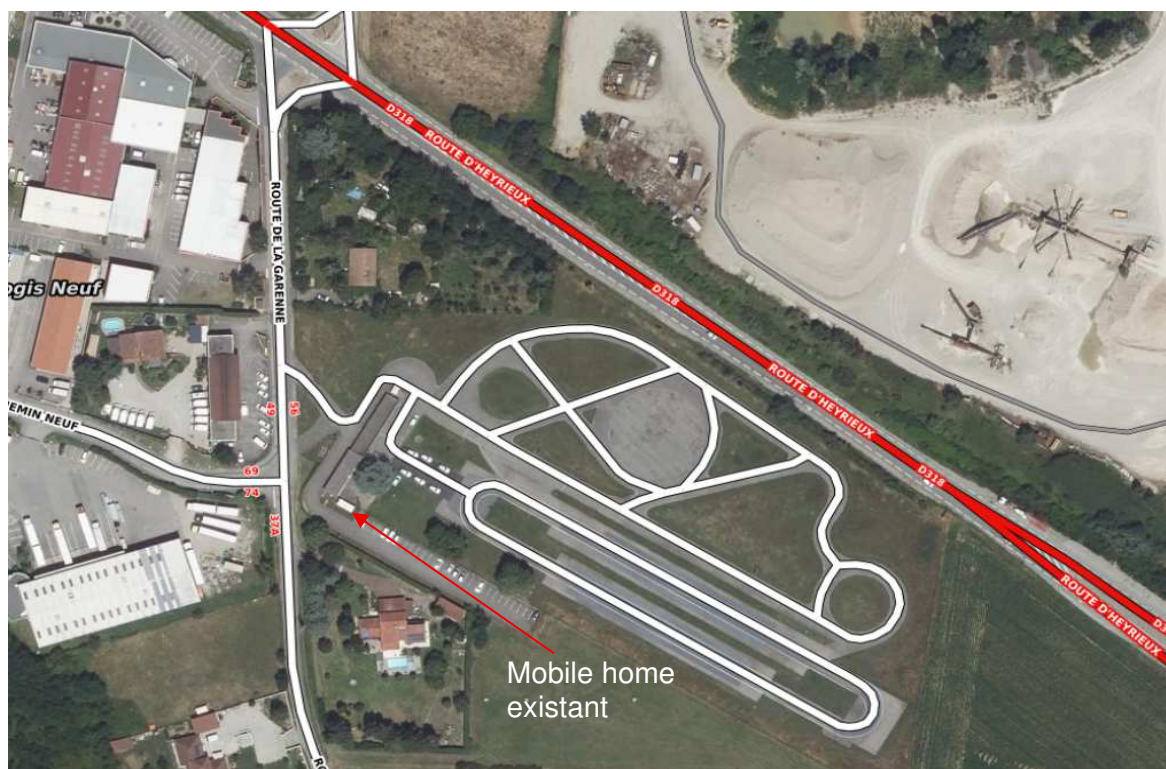
Avant modification n° 1



Après modification n°1

3. Création du STECAL Ae

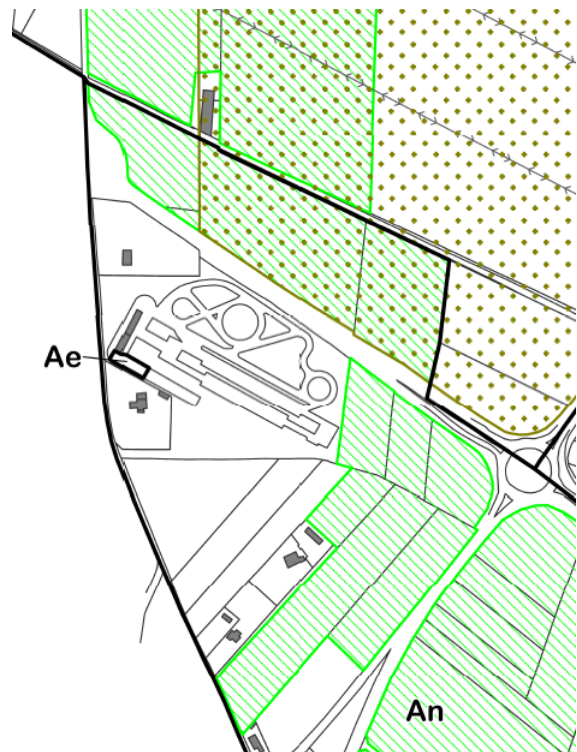
Le centre de formation automobile « Club prévention » existant route de la Garenne, au droit de la Route d'Heyrieux, souhaite pouvoir construire un bâtiment en lieu et place du mobile home existant pour les besoins de l'activité, sur du foncier déjà artificialisé (mobile home existant, stationnement et emprise voirie). Il n'y a donc pas de nouvelle consommation d'espace.



Sur le document graphique, un Secteur de Taille et de Capacité limitées (STECAL) Ae, de 394 m², est inscrit sur des terrains déjà artificialisés pour permettre la réalisation du bâtiment nécessaire au centre de formation.



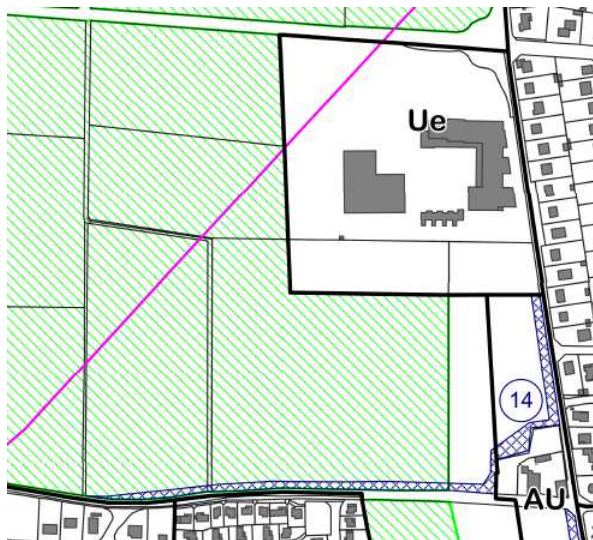
Avant modification n° 1



Après modification n°1

4. Suppression de l'emplacement réservé n° 14

L'emplacement réservé n° 14, inscrit pour l'élargissement du chemin de la Madone et du chemin de Cros Cassier pour l'aménagement d'un cheminement piétons sécurisé, est supprimé celui-ci ayant été réalisé.



Avant modification n° 1



Après modification n°1

5. Suppression de l'emplacement réservé n° 1

L'emplacement réservé n° 1 est supprimé considérant l'absence de projet de développement des équipements publics sur ce tènement au profit d'une programmation de logements à moyen ou long termes.

V. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Le tableau suivant montre les évolutions des superficies des zones liées à la modification n° 1 du PLU par rapport au document opposable de la modification simplifiée n° 1 approuvée en septembre 2024.

Modification simplifiée n° 1		Modification n° 1	
zones	hectares**	zones	hectares**
Ua	22,9	Ua	23,1
Uaa	0,2		
Uab	7,8	Uab	7,8
Ub	45,2	Ub	45,2
Uc	31,0	Uc	31,0
Ud	60,9	Ud	60,9
Uf	11,1	Uf	11,1
Total zones U (habitat)	179,1	Total zones U (habitat)	179,1
Ue	7,2	Ue	6,7
		Ueh	0,5
Total zones U (équipements)	7,2	Total zones U (équipements)	7,2
Ui	96,4	Ui	96,4
Uia	5,4	Uia	5,4
Uic	2,7	Uic	2,7
Total zones U (activités)	104,5	Total zones U (activités)	104,5
Total zones Urbaines	290,7	Total zones Urbaines	290,7
AU	5,4	AU	5,4
AUa	1,8	AUa	1,8
AUab	1,0	AUab	1,0
AUb	1,4	AUb	1,4
Total zones AU (habitat)	9,6	Total zones AU (habitat)	9,6
Total zones à urbaniser	9,6	Total zones à urbaniser	9,6
A	1575,9	A	1575,9
Aa	1,6	Aa	1,6
		Ae	0,04
Ai	1,6	Ai	1,6
An	303,9	An	303,86
Total zones agricoles	1883,0	Total zones agricoles	1883,0
N	742,1	N	742,1
Ne	0,2	Ne	0,2
Total zones naturelles	742,3	Total zones naturelles	742,3
Total commune	2925,6	Total commune	2925,6

VI. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et suivants :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Au vu des différents points d'évolution, le projet de modification doit être adopté selon une procédure de droit commun (avec enquête publique).

Le dossier de projet de modification n° 1 du PLU de Saint Pierre de Chandieu est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet. La CDPENAF est saisie pour avis sur la création d'un STECAL Ae pour la création d'un bâtiment nécessaire à l'activité du centre de formation automobile « Club prévention ».

La MRAe, Mission régionale de l'Autorité environnementale, est quant à elle saisie au préalable dans le cadre d'une demande au cas par cas pour connaître sa décision de soumettre ou non la procédure de modification à une Evaluation environnementale.

L'enquête publique du projet de modification n° 1 sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Maire.

Le dossier d'enquête publique comprenant en particulier le projet de modification, la note de présentation, le rappel des textes, la décision de la MRAE et les avis émis par les personnes publiques associées sera mis à disposition du public pendant un mois en vue de permettre la formulation d'observations.

Le Commissaire-Enquêteur émettra un avis sur ce projet de modification ainsi que sur les observations formulées portant sur le présent dossier.

Le projet pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.