

URB A



**PRÉFÈTE
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Reçu le :

17 OCT. 2025

Mairie de St Pierre de Chandieu

La Préfète

Lyon, le 14 OCT. 2025

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune prescrite le 30 juin 2025. L'enquête publique est prévue à compter du 15 octobre 2025.

Les évolutions portées par cette modification s'inscrivent bien dans le respect des objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Elles appellent cependant les remarques énoncées ci-dessous :

1 Concernant la création du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ae

En application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la création d'un STECAL en zone A protégée en raison d'enjeux paysagers nécessite une procédure de révision allégée. Je vous invite à retirer la création de ce STECAL de votre présente procédure de modification.

Si vous engagez cette révision, la superficie projetée du STECAL de 394 m² devra être limitée à l'enveloppe à bâtir, comme demandé par la sous-commission mandatée par la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans son avis du 22 septembre 2025.

2 Concernant l'inscription de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°9

Cette OAP située rue du stade en limite Est du stade de foot dans le centre-ville, est créée en zone UA du PLU, en lieu et place de l'emplacement réservé n° 1 destiné à des équipements sportifs, pour accueillir un programme d'une cinquantaine de logements. Le dossier présenté mérite une clarification afin de corriger les incohérences sur les cartes des OAP en page 3 de la notice de présentation avant et après modification. En effet, ces cartes avant/après font apparaître des évolutions déjà actées par la modification simplifiée n° 1 approuvée le 18 septembre 2024, telles que la suppression de l'OAP n°5, ou encore la disparition de l'OAP n° 9 en secteurs UA/AUb au Nord-Ouest de la commune.

Monsieur Raphaël IBANEZ
Maire
5-7 rue Emile Vernay
69780 Saint-Pierre-de-Chandieu

La modification respecte les densités prévues au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération lyonnaise et les objectifs de production du plan local de l'habitat (PLH). Le PLU en vigueur comporte une servitude de mixité sociale en zone U qui s'applique sur le tènement couvert par l'OAP : le projet devra comporter 25 % de logements sociaux, soit 13 logements sociaux dont au maximum 2 logements de type PLS et au minimum 3 logements de type PLAI. Afin de bien prendre en compte les objectifs de production d'une offre variée, l'OAP gagnerait à mentionner cette ventilation des logements sociaux.

3 Concernant la création du sous-secteur Ueh

La modification vient créer un sous-secteur Ueh avec son règlement spécifique 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. Or, l'article 1 du règlement correspondant précise que sont interdites « 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 ». Il convient de corriger la rédaction choisie qui, en l'état, exclut les destinations hôtelières en zone Ueh.

4 Concernant les évolutions ponctuelles et les précisions au règlement écrit

A propos de la modification des articles A5 et N5 du règlement écrit en zones A et N sur les conditions d'implantation des structures de type abri, auvent ou pergola, il est nécessaire de préciser qu'il s'agit exclusivement d'annexes liées aux habitations existantes ou conformes aux occupations admises dans la zone, afin de remplir pleinement les exigences de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

En conclusion, l'analyse de votre projet appelle de ma part un avis favorable sous réserve de retirer la création du STECAL Ae de votre procédure. Je vous demande également de prendre en compte les suggestions formulées ci-dessus.

Conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le caractère exécutoire d'un document d'urbanisme et de ses évolutions est conditionné par sa publication sur le portail national de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Préfète du Rhône,
Le Préfet Secrétaire général,
Préfet délégué pour l'égalité des chances


Fabrice ROSAY