

ID : 038-213800873-20220708-04_07_070_2H2-DE



VŒU Séance du Conseil Municipal du 4 juillet 2022

Élus : Présents : Absents : Pouvoirs : Votants :	29 20 1 8 29	L'an deux mille vingt-deux, le quatre juillet, le Conseil Municipal de la Commune de CHASSE-SUR-RHONE dûment convoqué le vingt juin deux mille vingt-deux, s'est réuni à 18h30 en session ordinaire, salle Jean Marion, sous la présidence de Christophe BOUVIER, Maire.
Présents :		Mmes, MM. BOUVIER, LO CURTO, COMBIER, DEGLISE, RENAUD, GACEM, BALSAMO, BORG, COMBALUZIER, PROIA, BELLABES, JEAN, DOUKKALI, KADRI, RANDON-BERNET, CAFFIER, CHARLEMAGNE, DANIELE, BRUMANA, CULIBRK.
Absents:		M. BOUCHAMA
Absents ayant laissé procurations :		Mme MARTIN à Mme RENAUD, M. LOPEZ à M. DEGLISE, Mme SAUVAGE à M. COMBIER, Mme FRECHOSO à Mme LO CURTO, M. GANDINI à M. BOUVIER, Mme CONSTIAUX à M. CAFFIER, Mme DUMAS à M. CHARLEMAGNE, M. ESTATOF à Mme BRUMANA.
Secrétaire de séance	:	M. BELLABES

Délibération n° 04 07 070 2H2

OBJET: Vœu contre le démarchage abusif des particuliers par des promoteurs immobiliers

En 10 ans, la population de Chasse-sur-Rhône a augmenté de 22 % passant de 5 024 habitants en 2008 à 6 128 habitants en 2018. Ce développement rapide s'est encore accentué sous la précédente mandature avec la délivrance entre avril 2018 et mai 2019 de nouveaux permis de construire pour 282 logements. Tous ces logements doivent être livrés en cette année 2022. Avec une moyenne de 2,55 personnes par logement, ces nouvelles constructions pourraient accueillir près de 720 nouveaux habitants, soit une augmentation très forte de la population de près de 12 % en un an.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme adopté en 2017 par l'ancienne municipalité réserve encore 4 opérations d'aménagements programmés « densité » qui doivent aboutir dans les prochaines années, sans les avoir ordonnancées dans un calendrier prévisionnel :

- « n°1 », rue Claude Priest ;
- « n°2 », route de Vienne ;
- « n°4 », route de Vienne :
- « Plateau », chemin du lot, 2ème tranche ;
- « Centre-bourg », rue du sentier.

Or, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône, approuvé le 28 novembre 2019, prévoit **un maximum de 37 logements construits par an** pour Chasse-sur-Rhône soit, entre 2020 et 2040, un plafond de 740 logements sur la période.

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le 11/07/2022



ID: 038-213800873-20220708-04_07_070_2H2-DE

Ainsi, la commune explose ce maximum de 7,6 fois pour 2022. De même, en prenant en compte l'ensemble des logements déjà construits sur la période et les opérations identifiées qui verront le jour dans les prochaines années, le plafond de logements à construire à Chasse-sur-Rhône, établi par le SCOT jusqu'à 2040, est de fait atteint.

Toute nouvelle opération non-identifiée de logements collectifs pourrait nous faire dépasser ce maximum.

Malgré cela, chaque semaine, des promoteurs immobiliers effectuent des démarchages sauvages et abusifs auprès de propriétaires chassères. Ils font miroiter des sommes faramineuses contre l'achat de leur bien afin d'y construire de nouveaux logements collectifs.

Ce démarchage est d'autant plus problématique qu'il s'effectue sans aucune discussion préalable avec la commune, en trompant souvent les habitants sur les sommes qu'ils pourraient en retirer et sur la réalité des règles d'urbanisme en vigueur.

Dans le même temps, le développement urbain brutal des dernières années sur la commune n'a absolument pas été anticipé en matière d'équipements publics, de réseaux et de voiries. Les écoles, les équipements sportifs et culturels, le restaurant municipal vont arriver à saturation. Des réseaux, notamment rue de la Convention, doivent être entièrement repris car non-dimensionnés pour accueillir autant de nouveaux habitants. Les voiries n'ont pas été calibrées pour accueillir autant de flux. Certaines ont pris beaucoup de retard d'entretien, sont parfois trop étroites, sans trottoir, toujours sans piste cyclable, à l'image de la rue de la Convention.

Dans ce contexte, depuis son élection en 2020, la nouvelle municipalité s'efforce de reprendre le contrôle du développement urbain de la commune. Aucun permis de construire pour des logements collectifs n'a été délivré depuis le début de la mandature à l'exception de l'OAP n°1, rue Claude Priest, prévue au PLU de 2017 voté par l'ancienne majorité. De même, une zone de « sursis à statuer » a été instaurée dans le quartier du Champ du Roy afin de bloquer tout projet qui ne correspondrait pas aux orientations municipales. Un partenariat avec l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) a également été mis en place afin de pouvoir préempter et maîtriser l'avenir de biens immobiliers stratégiques, notamment dans le centre-bourg (rue de la République, rue de la Convention).

Enfin, la municipalité a mandaté l'agence d'urbanisme de Lyon (UrbaLyon) pour l'accompagner dans la rédaction d'un plan guide. Ce plan doit organiser et phaser le développement urbain de la commune. Il est assorti d'une étude d'attractivité résidentielle pour décider des natures et typologies de logements souhaitées à l'avenir, quartier par quartier. Il est assorti d'un schéma directeur immobilier afin d'anticiper l'avenir de nos équipements publics, leur création ou leur rénovation.

L'ensemble de ces démarches aboutiront d'ici la fin d'année 2022 et donneront un cap clair et précis du développement urbain sur la commune à court, moyen et long terme.

En conséquence, après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- EXIGE l'arrêt immédiat de tout démarchage immobilier sur la commune sans l'aval de la municipalité.

04_07_070_2H2 2

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le 11/07/2022



ID: 038-213800873-20220708-04_07_070_2H2-DE

- INFORME que tout nouveau projet d'habitat collectif ne faisant pas partie des opérations d'aménagements programmés ne pourra être étudié avant la finalisation du plan guide.
- EXIGE que tout promoteur souhaitant réaliser un projet sur la commune sollicite la municipalité avant toute démarche préalable auprès des particuliers.

Ce vœu est adressé à:

- la Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Région Lyonnaise
- la Fédération Régionale de l'Immobilier.

Il leur est demandé de transmettre l'information à leurs adhérents.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus. Publié à CHASSE-SUR-RHONE, le 8 juillet 2022.

> Le Maire, Christophe BOUVIER