Département de l'Isère
Vienne-Condrieu Agglomération

Commune de Chasse-sur-Rhône

Enquête publique du

25 février au 28 mars 2025

Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHASSE SUR RHONE

Xavier RHONE
Commissaire Enquêteur

PROCES -VERBAL DE SYNTHESE

Tome 2 : Annexes 4 et 5

Réf. Arrêté du Président de l'Agglomération de Vienne-Condrieu A25-03 du 28 janvier 2025

CE PROCES-VERBAL CONTIENT 20 PAGES ET 5 ANNEXES INDISSOCIABLES DU PRÉSENT DOCUMENT
POUR EN FACILITER L'EDITION, IL A ETE ETABLI EN 2 TOMES

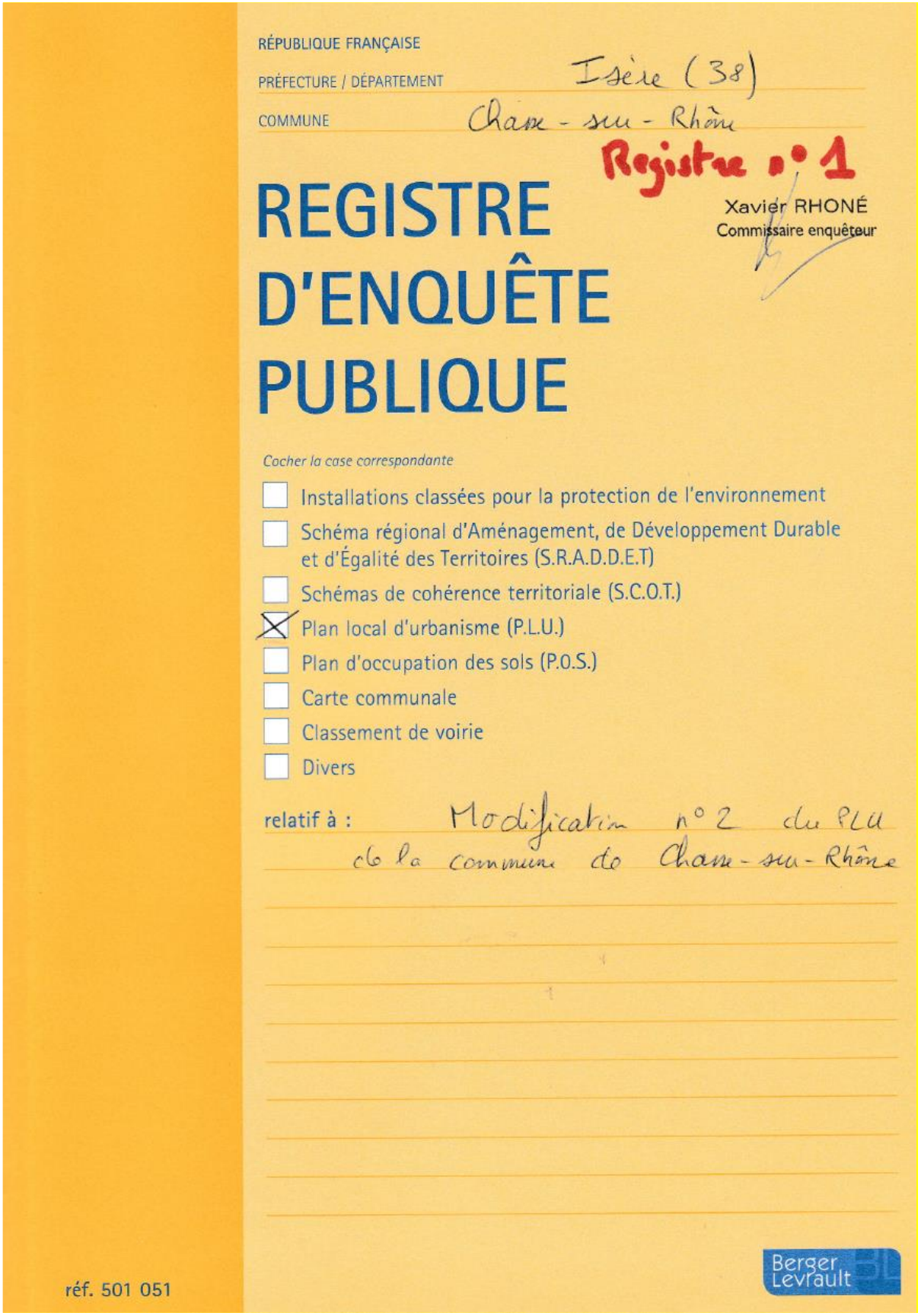
Le 3 avril 2025

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

ANNEXE 4 : REGISTRES D'ENQUETE 3
ANNEXE 5 : REUNION PUBLIQUE DU VENDREDI 14 MARS 2025 79

ANNEXE 4 : Registres d'enquête



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Isère (38)

COMMUNE Chasse-sur-Rhône

Registre n° 1

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Modification n° 2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° A25-03 en date du 28 janvier 2025 de

[X] M. le Maire de : le Président de Vienne Condrieu Agglomération, Thierry Kovacs

[ ] M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M Xavier Rhoné qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

Membres suppléants : M Jean-Pierre Blachier qualité Commissaire enquêteur

M ____ qualité ____

M ____ qualité ____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25 février 2025 au 28 mars 2025

Mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00

~~Agglo~~ du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h00

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

Siège de l'enquête : Mairie de Chasse sur Rhône

Autres lieux de consultation du dossier : Vienne Condrieu Agglomération

Registre d'enquête :

comportant 23 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Mairie de Chasse sur Rhône, Hotel de Ville, Place Jean Jaurès 38670 Chasse sur Rhone ou : enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Vienne Condrieu Agglomération

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Mardi 25 février 2025 de 9h00 à 11h00 et de ____ à ____

les Vendredi 21 mars 2025 de 16h30 à 19h30 et de ____ à ____

les Lundi 24 mars 2025 de 14h00 à 17h00 et de ____ à ____

les Vendredi 28 mars 2025 de 15h00 à 17h00 et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

les ____ de ____ à ____ et de ____ à ____

une réunion publique [X] a été [ ] n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Vendredi 14 mars à 18h, salle Jean Marion XR

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le ______ à ______ heures ______

Observations de M[1] En l'exécution de l'arrêté A25-03
je, soussigné Thierry Kovacs, Président de Vienne Condrieu
Agglomération, ai ouvert ce jour le présent registre coté et
paraphé pour recevoir les observations du public

A Vienne, le 25 février 2025

Pour le Président
La 1ère Vice-Présidente

Claudine PERROT-BERTON

Vienne Condrieu Agglomération (Isère)

R1

Indivision BALANDRAUD
43 chemin de Morand à Chasse/Rhône

Suite au décès de nos parents, nous avons voulu vendre
le terrain et la maison en 2018 situés adresse ci dessus.
Nous avons découvert à ce moment là qu'une partie du
terrain était passé non constructible (parcelle n° AE 1352)
A ce jour nous demandons que cette parcelle redevienne
constructible, sachant qu'elle est entourée de maisons
situées au dessus de ce terrain.

Famille Balandraud

Jean Luc BALANDRAUD
5 Allée des Myosotis
38670 CHASSE/RHONE
0651871782
jeanluc.balandraud@gmail.com

XR

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

R2

SILVA MARIA

CARVALHO DA SILVA MACARIO

220 rue de l'Egalité

38670 CHASSE SUR RHONE

LE 25 février 2025

A Chasse-sur-Rhône

Mr le Commissaire Enquêteur

Modification du PLU

Place Jean Jaurès

38670 CHASSE SUR RHONE

Courrier remis en main propre le 25/02/25

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Objet : demande de modification d'une partie du zonage

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous sommes propriétaire de la parcelle AD n°131 à Chasse-sur-Rhône. Nous avons constaté que cette parcelle avait été classé en zone Naturelle pour partie. Au POS, ces parcelles se situaient en zone UB permettant une constructibilité urbaine adapté à ce secteur résidentiel.

Actuellement, ce terrain ne permet plus la construction d'une petite maison individuelle pour notre retraite. En effet, notre maison actuelle n'est plus adaptée à notre vie en termes d'usage et d'accessibilité.

Cette parcelle constitue également une dent creuse qui permettrait par sa constructibilité de pouvoir permettre à une famille Chassères de bénéficier de notre maison actuelle.

La majeure partie des parcelles jouxtant la parcelle AD n°131 sont constructibles. Cette possibilité permettrait une meilleure cohérence urbaine et paysagère.

La partie inscrite en zone naturelle est d'environ 500m² au droit de la parcelle AD n° 131. La partie constructible représente environ 230m².

Monsieur le Commissaire, je sollicite donc votre bienveillance afin de solliciter à la Commune de Chasse-sur-Rhône le classement de la parcelle AD N° 131 en zone Uc du PLU. Cette modification nous permettra d'assurer notre retraite décemment au sein de la commune auquel nous sommes très attaché.

Silvia

Objet **Parcelle N°150 au SUD de la commune de CHASSE SUR RHONE**
De <gilles.baudrand@sfr.fr>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 22.03.2025 23:02

roundcube
open source webmail software

M 1

Monsieur le commissaire enquêteur,

En date du vendredi 21 Mars en mairie je vous ai fait part d'une remarque au sujet d'un changement de zonage sur la parcelle N° 150 qui m'appartient.
J'ai 60 ans cette année et j'ai toujours habité à quelques mètres de cette parcelle et pour moi le classement d'une grande partie de cette parcelle en zone rouge et bleue est un peu exagéré.
L'ancien zonage rouge et bleu se limitait à la zone rouge d'aujourd'hui.
Le nouveau zonage impacte un projet que je voulais réaliser pour mes enfants où il n'y a aucuns risques d'inondation.
Je demande à assouplir ces restrictions et à revenir à l'ancien zonage qui était suffisamment conforme aux risques connus de plusieurs générations dans ma famille (mes grands parents étaient propriétaires et habitaient depuis plus de 120 ans dans le quartier du moulin où se situe la parcelle)
Merci de prendre en compte mes remarques.
Dans l'attente d'une réponse, je vous prie de bien vouloir recevoir mes plus respectueuses salutations.

Mr et Mme BAUDRAND Gilles

Objet **OAP N°4 de l indivision BAUDRAND**
De <gilles.baudrand@sfr.fr>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 22.03.2025 22:34

roundcube
open source webmail software

M 2

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre entrevue en mairie, je vous formule par écrit la demande au sujet de l'OAP N°4
L'emprise de cette OAP comprend la ferme de mes parents ainsi que les hangars et anciennes écuries.
Mon frère Pascal habite la maison jouxtant cette OAP et il n'a pas envie de voir pousser des bâtiments sous ces fenêtres. Mon autre frère Philippe agriculteur souhaite garder les bâtiments pour stocker son matériel tant qu'il est en activité. Ensemble nous souhaitons garder la maîtrise du foncier restant et de sortir de cette OAP pour le vendre au fur et à mesure de nos besoins.
Merci de prendre en compte nos remarques, dans l'attente d'une réponse favorable.
Je vous prie de bien vouloir recevoir nos plus respectueuses salutations

Famille BAUDRAND

5

R3

Un commerçant de la zone du Champ du Roy

Rue du Champ du Roy

38670 CHASSE SUR RHONE

le 24 mars 2025

Monsieur le commissaire enquêteur

Objet : demande sur la zone Uj

Monsieur le Commissaire enquêteur, dans le nouveau règlement du PLU à venir, il est indiqué en zone Uj :

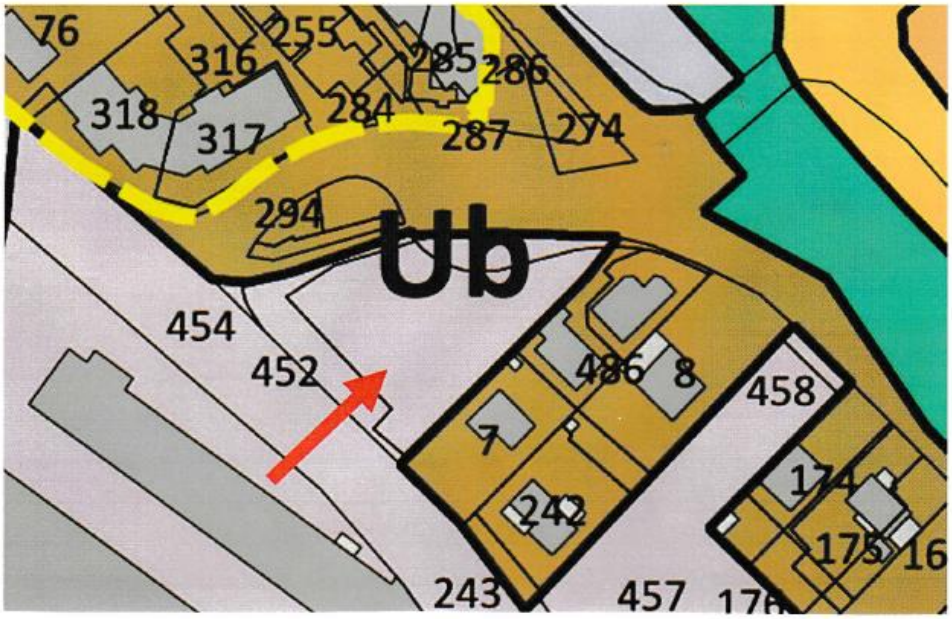
ARTICLE Uj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sur l'ensemble de la zone et des sous-secteurs :

2. Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article Uj2.

En Uj2, il est indiqué qu'est autorisé uniquement « ***L'extension mesurée des commerces existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU,*** *est autorisée dans la limite 5% de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m2 de surface de vente.*

Or, certaines personnes détournent le règlement en déposant une demande pour créer de l'artisanat et en profite pour ouvrir un commerce. C'est le cas d'un permis de construire en cours de modification qui prévoit la création d'un service automobile et des bureaux.



Il est donc nécessaire de compléter le règlement en zone Uj pour éviter que certains ne détournent la loi pour créer du commerce de façon déguisé.

Il est indiqué également que le SCOT ne veut plus de commerce en zone Uj dans cette modification.

Pourriez-vous donc faire le point avec la Commune pour compléter ou préciser qu'un artisan ne peut accueillir du public. Ce type de comportement est de la concurrence déloyale.

Je vous remercie par avance de la prise en considération de notre problématique.

Monsieur Jean SIMON
Ruc dc l'Egalité
38670 Chasse sur Rhône

R4

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Chasse sur Rhône

Chasse sur Rhône, le 21 mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Chasse sur Rhône, je vous remercie de bien vouloir prendre en considération les remarques suivantes :

Parcelles AE 1111 (propriétaire)

Cette parcelle a été classée en zone Nrb (et Ap sur sa partie est) par le PLU de 2017.

Selon le POS en vigueur jusqu'à 2017, cette parcelle était constructible sur sa partie ouest (zone UBrg), pour une surface d'environ 4600 m2 (cf annexe).

Cette parcelle est jouxtée :

- au sud par des maisons d'habitation,
- à l'ouest par une route
- au nord par un bâtiment industriel et la caserne des pompiers.

Elle est donc le seul îlot inconstructible au sein d'une zone urbanisée, donc constitutif d'une dent creuse, c'est-à-dire contraire aux préconisations du SCOT :

> *« La construction de nouveaux logements doit passer en priorité par une politique de réinvestissement dans le tissu urbain aggloméré (...) Le tissu aggloméré recouvre l'emprise totale des espaces urbanisés formés par l'ensemble des parcelles bâties contiguës.*
> *Les espaces libres non bâtis* ***et notamment les espaces verts*** *inclus dans le périmètre ainsi déterminé sont considérés comme faisant partie du tissu aggloméré. »*

Cette parcelle est desservie par la rue de la Fraternité, et ne nécessite donc pas de passage au travers de fonds privés appartenant à d'autres propriétaires.

Cette zone constructible jusqu'en 2017 est équipée (annexe 5) :

- D'évacuations d'eau pluviales à l'ouest
- D'évacuations d'eaux usées à l'ouest
- D'une « logette » edf au nord et d'un poteau au sud
- D'une arrivée d'eau potable au nord et à l'ouest.

Je tiens à préciser que le réseau d'évacuation des eaux usées a été financé en partie par ma famille.

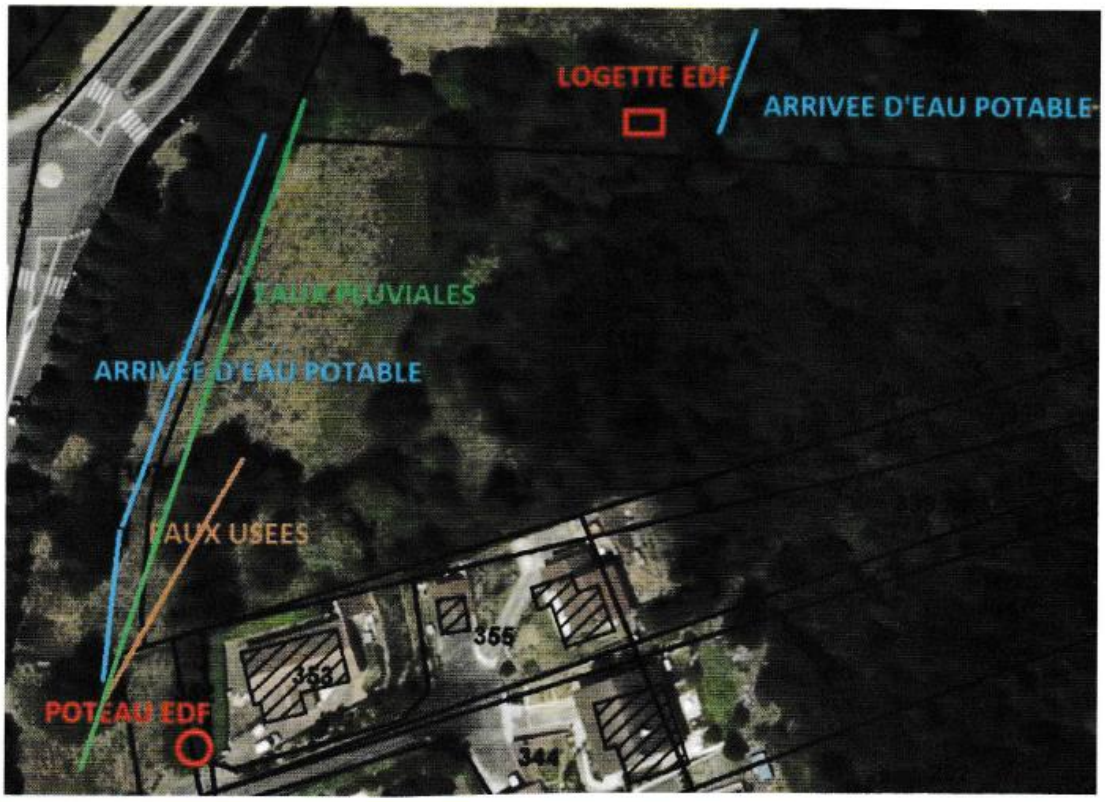
Je vous demande donc de reclasser cette zone comme elle l'était dans le POS, c'est-à-dire constructible sur sa partie ouest.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Jean SIMON

ANNEXES

Annexe 1 : parcelle AE 1111



Objet Plu
De stephane duchene <steph.du.38.69@hotmail.fr>
À enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 24.03.2025 20:37

roundcube
open source webmail software

M3

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU, je souhaite exprimer plusieurs préoccupations.

1. Désaccord sur l'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) en zones Uc

L'instauration du CES limite excessivement les possibilités d'aménagement des propriétaires sans réellement empêcher la densification.

- Une mesure inadaptée : La majorité des terrains concernés sont déjà construits maximum du CES proposé, empêchant l'ajout d'installations extérieures (pergola, abri...). Moi même propriétaire d'un petit terrain de 192 m2, ma maison actuel dépasse déjà le CES. Étant exposé du midi au soir a de grosse températures pendant l'été, je serais dans l'incapacité d'y ajouter une pergola.
- Une injustice entre les propriétaires : Les grands terrains conservent une marge construction, alors que les plus petits sont bloqués.
- Un manque de cohérence : Le PLU restreint l'aménagement des propriétés existantes, tout en permettant des projets de densification ailleurs.

◆ Proposition :
- Un CES progressif selon la taille des parcelles.
- Exclure les structures légères du calcul du CES.

2. Incohérence des nouvelles zones Ub1 et suppression des places de stationnement

- Une aggravation des problèmes de stationnement : Ces zones sont déjà saturée et la suppression de l'obligation de 2 places par logement entraînera un report sur la voirie et quartiers voisins.
- Une décision injuste pour les riverains qui devront absorber ce surplus de véhicules.

◆ Proposition :
- Maintenir l'obligation de 2 places de stationnement par logement.
- Mettre en place des parkings mutualisés ou semi-enterrés.

3. Risques liés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Insuffisance des infrastructures publiques : La création de 351 logements (+807 habitants) n'est pas accompagnée de plans clairs pour les écoles, équipements publics et services de santé.
- Engorgement des axes routiers : L'augmentation du trafic risque de saturer des axes déjà congestionnés.
- Construction en zones à risque : Certaines OAP sont en secteur inondable ou exposé au radon, augmentant les dangers environnementaux.

◆ Proposition :
- Réaliser des études d'impact avant toute validation.
- Mener une consultation citoyenne sur ces projets.

4. Gaspillage des fonds publics

- Certains bâtiments récemment rénovés risquent d'être démolis ou réaffectés (ex. restaurant scolaire rénové en 2017).

Pour conclure, cette modification du PLU comporte des incohérences et des risques importants pour les habitants. Il est essentiel d'adapter certaines mesures et d'impliquer la population dans ces décisions.

Je reste disponible pour toute discussion complémentaire.

DUCHÊNE Stéphane
Allée des chênes
38670 chasse sur Rhône

Envoyé à partir de Outlook pour Android

Objet **Contestation nouvelles restrictions**
De léa vignat <vignat.lea@hotmail.fr>
À enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 25.03.2025 18:32

roundcube
open source webmail software

M4

Monsieur,

Je me permets de vous adresser ce courrier afin de contester la future modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui prévoit une limitation de l'emprise au sol à **30 %**.

Propriétaire d'une parcelle de **192 m²**, le 25/03 mon architecte a eu rendez-vous afin de déposer notre permis de construire, la mairie a catégoriquement refusé notre dépôt, et nous a obligé à passer sur le nouveau PLU. Or, l'enquête sur cette modification n'est toujours pas clôturé...

Nous avons demandé une emprise au sol de **70 m²**, soit **36,5 %** de mon terrain. Cette restriction m'empêcherait donc de réaliser mon projet, alors même que tous mes voisins ont pu agrandir leur habitation dans des proportions similaires, voire supérieures.

Cette nouvelle règle soulève plusieurs interrogations et inégalités :

1. **Un manque d'harmonisation avec l'existant**
Ma rue est composée de maisons ayant bénéficié d'extensions bien au-delà des 30 % imposés par ce futur PLU. Appliquer cette règle de manière rétroactive aux nouveaux projets créerait une rupture architecturale et une distorsion entre les anciens et les nouveaux propriétaires.
2. **Une contrainte excessive pour les petites parcelles**
La limitation de l'emprise au sol à 30 % pénalise fortement les terrains de faible superficie, comme le mien. Avec une parcelle de 192 m², cela me limiterait à **57,6 m² de construction**, ce qui est insuffisant pour répondre aux besoins d'une habitation fonctionnelle et adaptée aux standards actuels, ainsi que le souhait de fonder une famille y sera impossible. Et inciterai les habitants à quitter la ville. Cette règle est plus pénalisante pour les petits terrains que pour les grandes propriétés, ce qui génère une inégalité de traitement.
3. **Un frein à l'optimisation du foncier et au renouvellement urbain**
Réduire l'emprise au sol empêche une densification raisonnée dans les secteurs où l'espace est déjà contraint. Cela va à l'encontre des enjeux d'optimisation du foncier et peut encourager l'étalement urbain, alors que l'urbanisme actuel vise plutôt à mieux utiliser l'espace disponible.
4. **Une contradiction avec l'évolution des besoins en logement**
Les familles d'aujourd'hui recherchent des habitations confortables, bien isolées et adaptées à leur mode de vie. Imposer une emprise au sol aussi faible risque de favoriser des logements exigus ou des constructions à étage, qui ne conviennent pas toujours aux jeunes familles ou aux personnes âgées.

Au regard de ces éléments, je vous demande de bien vouloir reconsidérer cette limitation d'emprise au sol et d'étudier des aménagements plus adaptés, notamment pour les petites parcelles comme la mienne.

Je reste bien entendu disponible pour toute discussion à ce sujet et vous remercie par avance pour votre attention.

Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

VIGNAT Léa
Allée des chênes
38670 chasse sur Rhône

12

Objet **Objet : Contestation du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chasse-sur-Rhône**

De Duchene Valerie <duchene.lealou@gmail.com>

À enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>

Date 25.03.2025 22:12

roundcube
open source webmail software

MS

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant que natif de Chasse-sur-Rhône, je tiens à exprimer mon profond désaccord concernant le nouveau Plan Local d'Urbanisme actuellement en révision.

Je constate avec regret que ce nouveau PLU autorise la construction de nombreux immeubles et bâtiments, entraînant une densification excessive de notre commune. Les maisons se retrouvent entassées les unes sur les autres, tandis que les parcelles restantes sont systématiquement utilisées pour de nouvelles constructions, souvent sans prévoir d'espaces de stationnement suffisants. Pourtant, la réalité d'aujourd'hui est que de nombreux foyers possèdent plusieurs véhicules, notamment en raison de l'absence d'un réseau de transports en commun adapté dans notre ville.

Par ailleurs, ce projet nous empêche d'agrandir nos habitations pour répondre aux besoins de nos familles grandissantes. Il est incompréhensible que les nouvelles constructions soient favorisées au détriment des habitants déjà établis, qui se voient refuser des extensions pourtant nécessaires à leur cadre de vie.

Aussi, je demande une réévaluation de ce PLU afin de préserver un équilibre entre développement urbain et qualité de vie pour les habitants actuels. Il est essentiel de repenser cette urbanisation galopante pour éviter des désagréments majeurs en matière de circulation, de stationnement et d'espaces de vie.

Dans l'attente de votre prise en compte de ces préoccupations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame Duchêne Valérie

13

Objet Remarques sur le PLU
De Anabelle Perez <anabelle.perez72@gmail.com>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 26.03.2025 09:46

roundcube
open source webmail software

M6

- Remarques PLU.pdf(~88 ko)

Bonjour,

Suite à la modification du PLU, je vous prie de trouver ci-joint ma lettre stipulant mes remarques.

Je vous remercie de bien vouloir en prendre compte et d'en accuser réception.

Je vous souhaite une bonne journée.

Mme PEREZ Anabelle
Rue du champ du ROY
38 670 Chasse Sur Rhône

Chasse Sur Rhône le 25 mars 2025

Objet : Remarques sur la modification n°2 du PLU de Chasse-Sur-Rhône

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chasse-sur-Rhône, je souhaite exprimer mes réserves et formuler des observations concernant trois points spécifiques :

1. **L'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) dans les zones Uc :**
    - Je considère cette mesure comme disproportionnée, injuste et incohérente pour les raisons suivantes :
        - **Disproportionnée :** La plupart des propriétés dans ces zones ont déjà atteint ou dépassé le CES en raison de leurs constructions existantes. De plus, peu de parcelles sont suffisamment grandes pour permettre une division parcellaire significative.
        - **Injuste :** L'application uniforme du CES ne tient pas compte des différences de taille des parcelles, pénalisant ainsi les propriétaires de terrains plus petits qui ne pourront plus réaliser d'aménagements extérieurs.
        - **Incohérente :** Bien que l'objectif soit de limiter la densification, la mesure n'empêche pas les nouvelles constructions sur les grandes parcelles, mais restreint les aménagements extérieurs.
        - La dérogation de 5% avantagera les personnes ayant déjà beaucoup bétonné leurs terrains.
        - Les contraintes naturelles du plateau ne sont pas prises en compte.
        - [illegible] densification sont à coté de zones ou les CES sont très petit.

- Le Coefficient d'Espaces Verts n'est pas applicable sur toute les parcelles de la zone Uc3.

2. **Les nouvelles zones Ub1 et la réduction des places de stationnement :**
   - La suppression de l'obligation de deux places de stationnement par logement dans ces nouvelles zones est une mesure que je juge incohérente et injuste.
     - **Incohérence :** Le stationnement est déjà problématique dans ces zones, et cette mesure ne fera qu'aggraver la situation, entraînant un stationnement anarchique sur la voirie et dans les quartiers avoisinants. Les solutions proposées semblent sous-évaluées.
     - **Injustice :** Les résidents des logements situés à proximité de ces nouvelles zones risquent de subir les conséquences de ce manque de places de stationnement, avec un report du stationnement sur leurs propres terrains, déjà saturés. De plus, cette mesure est contradictoire avec la volonté affichée de limiter la densité dans les zones Uc1 et Uc4, qui jouxtent ces nouvelles zones Ub1.
     - **Proposition :** Je demande le maintien de l'obligation de deux places de stationnement par logement créé.
3. **Analyse des impacts des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
   - Je m'inquiète des conséquences des OAP sur les riverains et sur l'ensemble de la commune, en raison d'un manque d'anticipation des impacts.
   - **Impacts pour les riverains proches des OAP :**
     - Dégradation du cadre de vie : perte de luminosité, augmentation des vis-à-vis due à des logements collectifs plus élevés.
     - Aggravation des problèmes de stationnement due aux nouvelles zones Ub1.
     - Risques pour l'intégrité structurelle des bâtiments anciens, notamment lors de constructions avec sous-sols.
     - Absence de consultation des riverains concernés, comme pour le propriétaire du Bizertin.
   - **Mobilité et saturation des axes routiers :**
     - Saturation des voies existantes, notamment en centre-ville et sur le plateau, due à l'augmentation du trafic.
     - Dépendance persistante à la voiture malgré les aménagements pour les modes doux, en raison du relief et des modes de vie.
     - Manque de prévision d'un giratoire pour sécuriser l'accès au plateau, route de la Moille et chemin du Lot.
   - **Risques naturels :**
     - Risques d'inondation accrus en raison de l'urbanisation en zone PPRI bleue, et de la possible perturbation du cours d'eau temporaire.
     - Risques liés à l'exposition au radon de niveau 3, incompatible avec la multiplication des sous-sols.
   - **Impacts pour la commune dans son ensemble :**
     - Modification du paysage urbain et perte du caractère historique, notamment dans les quartiers proches des cités ouvrières.
     - Pression accrue sur les équipements publics (écoles, santé, etc.) sans planification d'extensions adéquates.
     - Problèmes de stationnement non résolus, avec des solutions proposées inadaptées (parking sous l'A7, stationnement en sous-sol à l'école du Château).

- Gaspillage d'argent public avec le projet de remplacement du restaurant scolaire, rénové en 2017.

- **Propositions :**
  - Réaliser des études d'impact approfondies avant de poursuivre l'intégration des OAP au PLU.
  - Mener une véritable consultation des habitants sur les OAP, en amont de leur intégration au PLU.

Je vous remercie de prendre en considération mes observations et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Me PEREZ Anabelle

Objet **Pétition refus modification plu**
De Salima Hadjadj <salima.hadjadj@yahoo.fr>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 26.03.2025 10:07

roundcube
open source webmail software

M7

- image0.jpeg(~336 ko)

Bonjour

Suite aux modifications du PLU sans concertation des habitants et de leur bien-être, trouver la **pétition** qui nous engage à refuser cette dernière

En effet, cela impact de bien-être de notre ville, y compris pour les écoles, la surpopulation, la **dangerosité** de nos terres le manque d'espace de stationnement qui sont déjà très compliqué également **le vis-à-vis.**

Je vous remercie de votre aide

Cordialement

Salima H

image0.jpeg
~336 ko

PETITION POUR MODIFIER LA REVISION n°2 du PLU

Je souhaite m'associer aux remarques formulées par Muriel Daniele dans le cadre de la révision n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône. En particulier :

1 -Je suis contre l'instauration d'un Coefficient d'emprise au sol en zone Uc car j'estime que c'est une mesure disproportionnée, injuste et incohérente. Je demande à relever ce seuil à 0.5 et à tenir compte des dimensions des terrains.

2 - Concernant les mesures Ub1 et OAP, qui vont notamment sur-densifier certaines zones, diminuer le nombre de stationnement, voire risquer d'impacter l'intégrité structurelle des bâtiments anciens par de nombreux sous-sols, **je demande le retrait de ces projets et mesures pour permettre une véritable concertation de la population.**

Nom	Prénom	adresse	Signature
Hadjadj	Salima	303 rue de la convention 38670 chasse s	
Mekherbeche	Ahmed	303 rue de la convention 38670 chasse s	

XR

Objet enquete PLU Modif 2
De GENNARDI Monique <gennardi.monique@orange.fr>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 26.03.2025 12:34

roundcube
open source webmail software

M8

A l'attention de Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Mes observations portent sur les points suivants :

- Dans les nouveaux immeubles à construire il est prévu des rez de chaussée actifs, certainement des commerces. Force est de constater que l'implantation de nouveaux commerces est problématique en raison de moyennes et grandes surfaces déjà installées : Intermarché, Lidl, Grand Frais ainsi que tous les commerces de la zone commerciale Sud de Chasse/Rhône. De plus la configuration géographique de la commune avec voie ferrée et autoroute ne permet pas un vrai centre actif et convivial pour faire toutes ses courses de proximité. La voiture est nécessaire pour se déplacer du quartier de la Gare à celui du Château ainsi qu'à celui du Village "ancien". Donc des places de stationnement en plus grand nombre sont à prévoir près de ces nouveaux commerces

- Le Groupe Scolaire doit peut être s'agrandir, la place Jules Ferry attenante doit être végétalisée, ce qui promet moins de stationnement alors qu'elles sont utiles pour récupérer les enfants scolarisés, ou qui pratiquent une activité sportive ou festive au Jean Marion, pour le marché du Jeudi, pour les moments de convivialité du dimanche à l'Atrium du restaurant scolaire, pour les cérémonies religieuses en raison de la proximité de l'église. N'oublions pas que tout le monde ne peut pas se déplacer facilement

- Prévoir pour les nouvelles constructions d'immeuble plus de stationnement notamment en surface mais autre que dans les rues car beaucoup de familles ont plusieurs véhicules. on a déjà constaté que le nouvel immeuble du quartier du Puits a causé des problèmes de circulation Rue de la Convention durant plusieurs mois avec des stationnements anarchiques en épi

- OAP1 : le village ancien était composé de maison de ville sur 1 ou 2 étages et de villas individuelles. Il a été défiguré et a perdu son âme avec la construction d'immeuble avec vis à vis plongeant sur construction individuelle et ce qui en résulte vue non dégagée, moins de luminosité, stationnements anarchiques. Le secteur va devenir UB1. Auparavant les constructions devaient s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à l'avenir cela deviendra 0 à 5 mètres. Donc les immeubles pourront se rapprocher de la chaussée, comment circuler ? Prévoir les aménagements de circulation, tous les réseaux fourniture eau, électricité, évacuation eaux usées, ruissellements des fortes pluies en provenance du plateau avant les nouvelles constructions, on a vu les dégâts dans ce secteur en cas de fortes pluies

- Il parait urgent d'améliorer et élargir le carrefour de la Montée Saint Martin (qui conduit au plateau) avec la Rue de la Convention pour plus de visibilité et sécurité. Qu'en est il des maisons inhabitées à gauche lorsqu'on descend et que la commune devait acquérir? Cet aménagement est rendu encore plus indispensable suite à l'urbanisation du Quartier du Lot avec environ 137 logements.Pourquoi autant de lenteur ?

- contradiction entre plus d'urbanisation et besoin d'espaces verts : taux espaces verts exigés renforcés dans les différentes zones et notamment sur le plateau ce qui bloque les aménagements extérieurs pour les particuliers déjà installés. la commune s'intéresse beaucoup aux aménagements d'ensemble avec immeuble mais le propriétaire d'une maison ou d'un terrain n'est pas très favorisé.

GENNARDI MONIQUE

Registre n° 1 Clos

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

XR

Le 28 Mars 2025 à 17 heures 05

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Xavier RHONÉ déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs,

du 25 Février 2025 au 28 Mars 2025

de ____ heures ____ à ____ heures ____ et

de ____ heures ____ à ____ heures ____

Les observations ont été consignées au registres (4 registres)

sous la forme de 13 observations et 16 courriels

par ____ personnes (pages n° ____ à ____).

En outre, j'ai reçu ____ lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre : ____

1 lettre en date du ____ de M ____

2 lettre en date du ____ de M ____

3 lettre en date du ____ de M ____

4 lettre en date du ____ de M ____

5 lettre en date du ____ de M ____

6 lettre en date du ____ de M ____

signature

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

19

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Registre n° 2

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour :

❑ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)

☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

❑ CARTE COMMUNALE

❑ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

(1)

❑ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE ..... DES EAUX PLUVIALES.

❑ AUTRES :

relatif à : Modification n°2 du PLU de CHASSE-SUR-RHÔNE

(1) Cocher la case correspondante

SEDI 30700 UZÈS (1611) - Mairies **328560**
Fabriqué en France

OBJET DE L'ENQUÊTE

Modification n°2 du PLU de Chasse s/ Rhône

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° A 25/03 en date du : 22 janvier 2025
de : Monsieur le Président de Vienne Condrieu agglomération, Thierry KOVACS ❑ (1)
de : ❑ (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M Xavier RHONÉ

Président de la commission d'enquête : M ..... qualité .....
Membres titulaires : M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
Membres suppléants : M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....

Durée de l'enquête : 25 février 2025
Date d'ouverture : ..... Date de clôture : 28 mars 2025
Siège de l'enquête : Mairie de CHASSE-SUR-RHÔNE
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :
Mairie : du Lundi au Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
Agglomération : du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 20 feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à la Mairie de Chasse s/ Rhône

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le 25 Février	de	9 heure	à	11 heure	
le 21 Mars	de	16 heure 30	à	19 heure 30	
le 24 Mars	de	14 heure	à	17 heure	
le 28 Mars	de	15 heure	à	17 heure	
le	de	heure	à	heure	

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2)

le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure
le	de	heure	à	heure

- Une réunion publique a été, ~~n'a pas été~~ (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de .....).
(3) Rayer la mention inutile.

XR

1

OBSERVATIONS DU PUBLIC

INDIVISION BALANDRAUD
Chez Monsieur BALANDRAUD Jean-Luc
5 Allée des myosotis
38670 CHASSE SUR RHONE
Tél. : 06 51 87 17 82

Chasse sur Rhône le 24 mars 2025

R5

REÇU LE
27 MARS 2025
406
Mairie de Chasse s/ Rhône

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Chasse sur Rhône
Hôtel de Ville
Place Jean Jaurès
38670 CHASSE SUR RHONE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à l'enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Chasse sur Rhône et à notre visite du 21 février 2025, nous souhaiterions apporter des points supplémentaires.

Nous sommes propriétaires en indivision de la parcelle n°AE 1352 de 756 m² situé chemin de Morand à Chasse sur Rhône, qui a été déclassé en 2017/2018 lors du dernier P.L.U. A cette époque, notre papa étant décédé en 2015, notre maman, personne vulnérable, a été placée en EHPAD (dans un cantou) dans la Loire, ne pouvant rester seule. Elle n'a donc pas eu connaissance de ce P.L.U. En 2018, maman décédée, nous avons voulu vendre la maison et le terrain.

C'est à ce moment-là, que nous avons découvert, à notre grand étonnement qu'une partie du terrain, le jardin de mes parents, était passée non constructible. En effet, pour nous rien ne laissait penser ce déclassement, sachant que de chaque côté de cette parcelle il y a des habitations au même niveau, voire même au-dessus de ce terrain. Sur les plans cadastraux, nous voyons bien que le terrain en « U » de couleur verte est en dessous des terrains jaunes constructibles. Nous avons appris que des personnes dans la rue ont pu faire changer les choses chez elles.

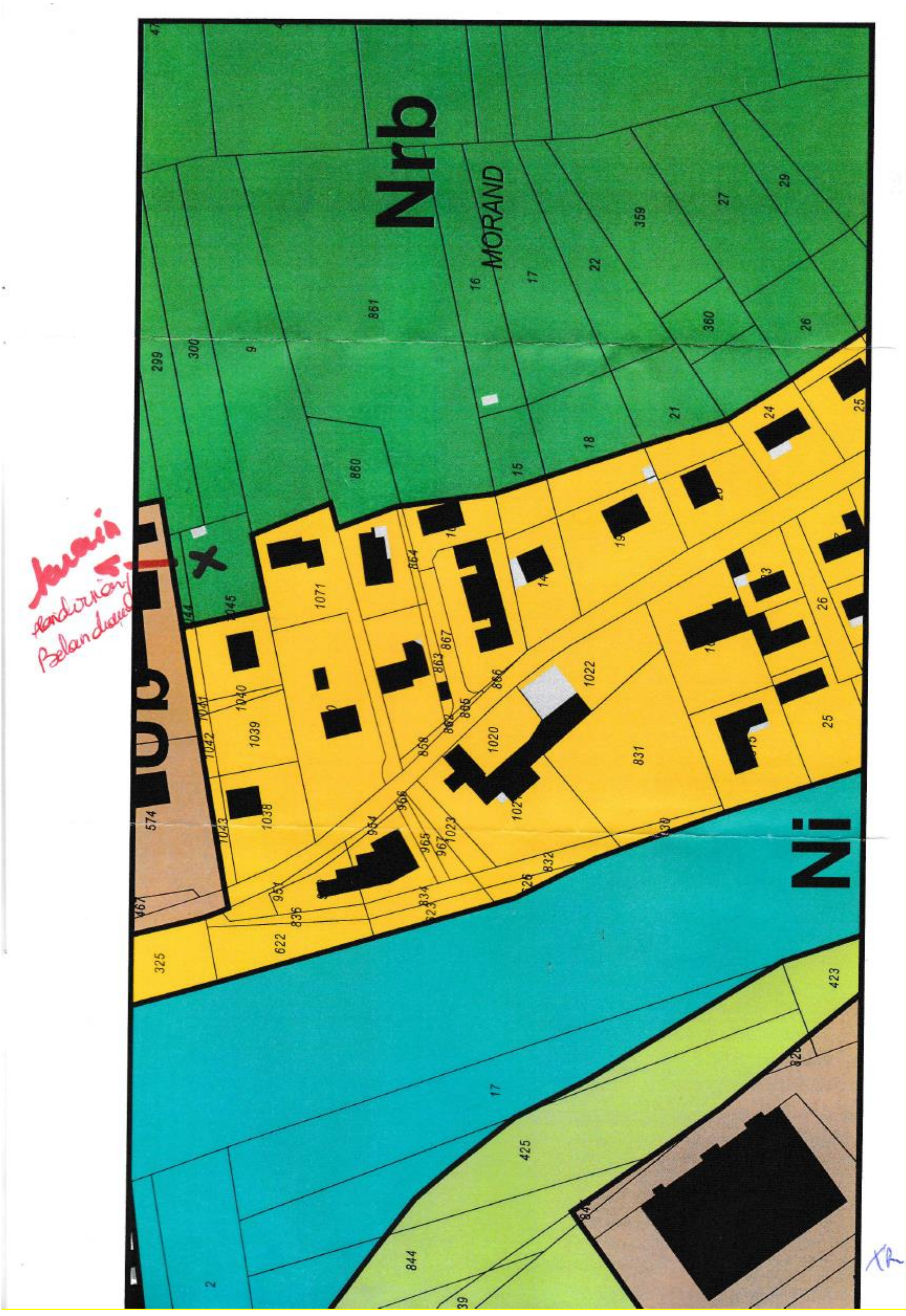
Nos enfants voulaient faire construire leur maison dans le terrain de leurs grands-parents et ce n'est plus possible.

C'est pour cela que nous vous sollicitons le reclassement de la parcelle AE 1352 en parcelle constructible.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

INDIVISION BALANDRAUD

XR


Nrb
MORAND
Ni

Objet contestation
De gilles blas <blas.gilles61@gmail.com>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 27.03.2025 08:42

roundcube
open source webmail software

M9

Blas Gilles 63 rue KEPLER 38670 Chasse-sur-Rhône

blas.gilles61@gmail.cor

Objet : Observations sur les modifications du PLU de Chasse-Sur-Rhône.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU de Chasse-sur-Rhône, je souhaite exprimer plusieurs remarques : mon désaccord concernant l'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des zones sur les hauteurs de chasse, conscient que le PLU veut limiter voire interdire les nouvelles constructions. Afin de conserver son écosystème et ça biodiversité. Ces coefficients 015,0,20 sur des constructions existantes sont discriminatoires vis à vis d'autres constructions de chasse sur Rhône il me semblerait plus judicieux que tout le monde ait le même Coeff. Soit 0.3.

Sachez que cette discrimination et attaquable devant le tribunal administratif, et fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir L 600 1-2 code urbanisme.

Aucune concertation avec les chassères, un bétonnage massif dans le centre de chasse des places de parking retiré encore un centre-ville qui va mourir.

La modification du PLU dans chasse c'est rendre service au maire qui avec le budget de la commune via une société externe à racheter le garage d'un ami le changement de celui-ci lui permettra de créer des logements et rentabiliser son achat.

C'est pourquoi je vous demande de prendre en compte que personne ne soit lésé sur votre PLU ni en haut ni en bas de chasse sur Rhône interdire de nouvelle construction en haut me parait sage, bétonné le bas enlever des places de parkings moins.

Merci ,

Objet requête_PLU2025
De <natjeanmarc@free.fr>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 27.03.2025 09:36

roundcube
open source webmail software

M10

- Requête sur la modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône.pdf(~3.7 Mo)

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur,

suite à notre rencontre lors de votre permanence du 21 mars 2025 à la mairie de Chasse sur Rhône, concernant l'enquête publique préalable à la modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône, vous trouverez ci-joint notre requête souhaitant la requalification de la parcelle 0002 en zone Ap : zone agricole à protéger en lieu et place de son classement actuel en zone Nrb : zone naturelle et forestière à vocation de réservoir de biodiversité avec prescription particulière de boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement
Nathalie GUICHARD

4

Guichard Claude
Guichard Nathalie
387 rue de la liberté
38670 Chasse sur Rhône

06 86 34 38 12
Nathalie.guichard@rhone.fr

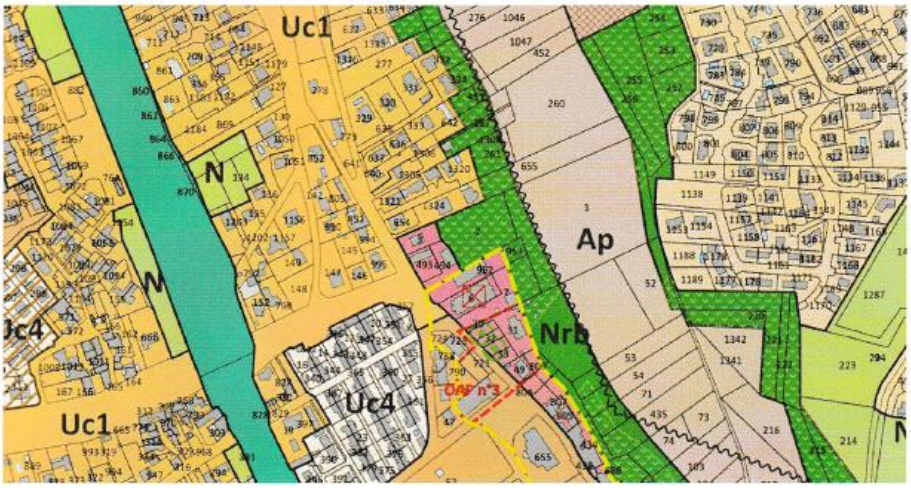
Monsieur Xavier Rhône
Commissaire enquêteur titulaire
Ville de Chasse-sur-Rhône
Place Jean Jaurès
38670 CHASSE SUR RHÔNE

Chasse sur Rhône, le 21 mars 2025

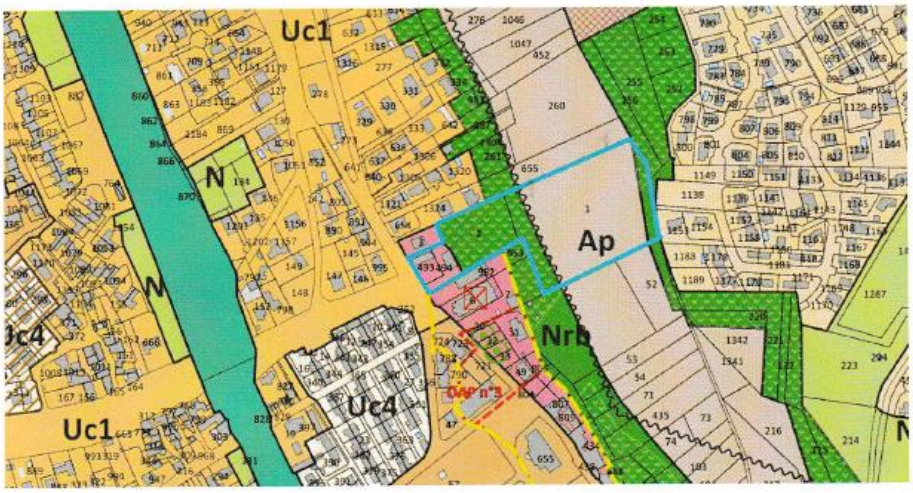
Objet : Requête sur la modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône

Monsieur le Commissaire enquêteur,

A l'occasion de l'enquête publique préalable à la modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône nous avons pu consulter la pièce n°4.1 du PLU : plan de zonage au 1/5000°.

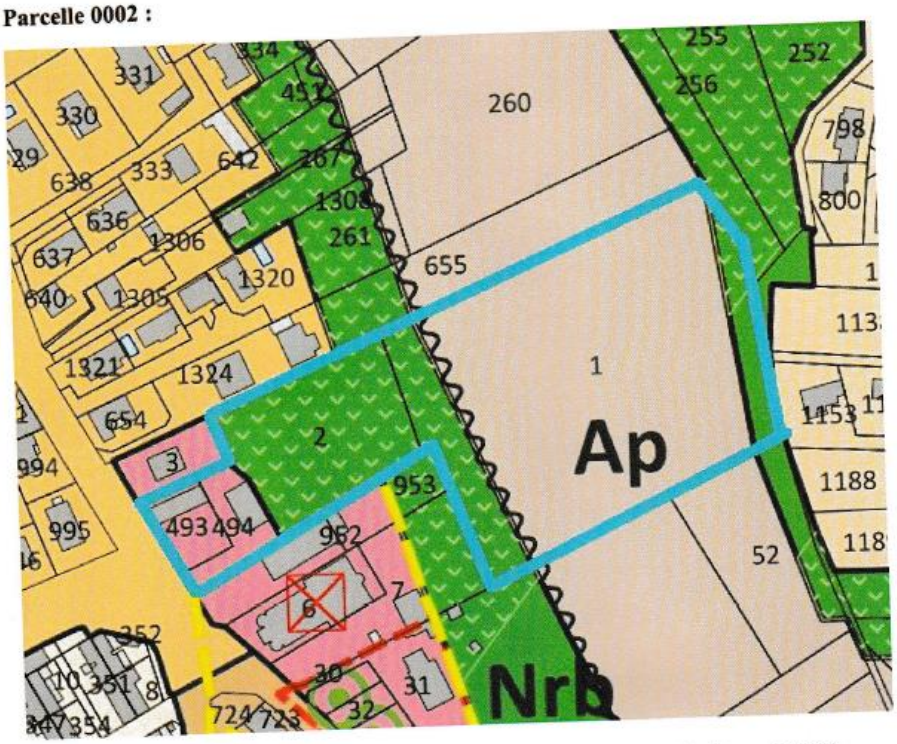


Détail sur le plan de zonage : Chasse-sur-Rhône secteur de l'église



Détail sur le plan de zonage : Chasse-sur-Rhône secteur de l'église. En bleu la propriété Guichard, parcelles 0001, 0002, 0493 et 0494.

Parcelle 0002 :

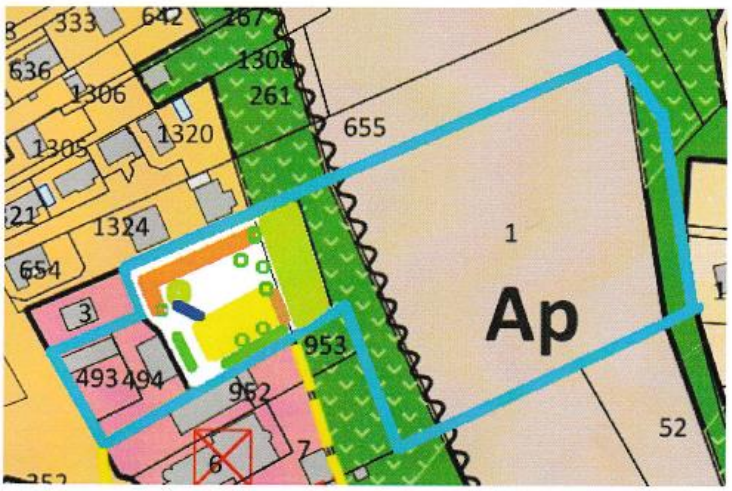


Détail sur le plan de zonage : Chasse-sur-Rhône secteur de l'église. Propriété Guichard, parcelle 0002.

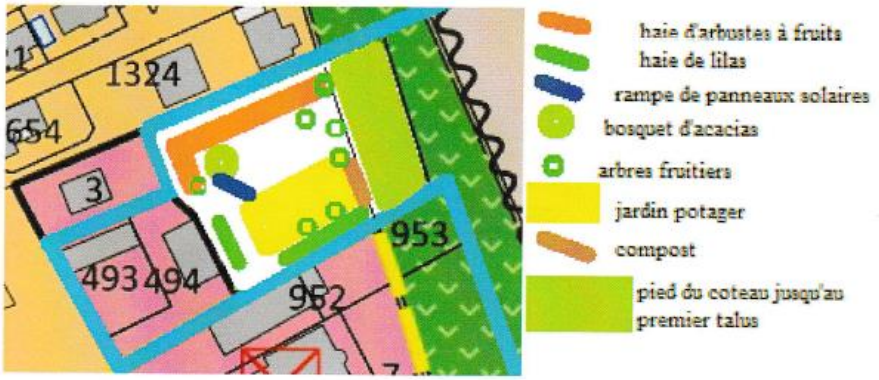
Extraction Géoportail parcelles 0001, 0002, 0493 et 0494

La parcelle 0002 apparait classée en zone Nrb avec prescription particulière de boisement à protéger. Ce classement ne nous parait pas conforme à la réalité. Depuis plusieurs générations cette parcelle est travaillée en potager, en verger, en prairie naturelle et jardin d'agrément.

XR



Détails des plantations actuelles -parcelle 0002



Détails des plantations actuelles -parcelle 0002

Vue ancienne (années 1930) de la propriété aves les parcelles 0001 et 0002 cultivées. La maison d'habitation au premier plan, sur la parcelle 0493 est toujours présente.

XR 7

Le pied du coteau fait l'objet d'un entretien périodique afin de maitriser la prolifération des espèces invasives (coupe des acacias et faux-vernis du Japon), de favoriser la croissance des chênes, lauriers et pins et de limiter les départs de feux.

Pied du coteau, limite orientale de la parcelle 0002, entretien périodique : coupe du bois mort, réduction des espèces invasives.

Parcelle 0002, vue vers le sud (parcelle 952, la construction n'apparait pas dans le plan de zonage et parcelle 953 à l'arrière-plan.

Parcelle 0002, vue vers le nord (parcelle 1324) à l'arrière-plan.

Parcelle 0002, vue vers l'ouest (parcelles 3 et 494) et angle nord-ouest (parcelles 3 et 1324).

Nous craignons que la qualification actuelle de cette parcelle nous prive à l'avenir de cet usage que nous avons toujours fait de cette parcelle. Nous souhaitons perpétuer et protéger cet usage. Nous souhaitons en outre le développer par la plantation d'arbres fruitiers et de vignes à des fins d'exploitation agricole en complément de notre parcelle 0001 déjà classée en zone Ap.

Requête : Nous souhaiterions la requalification de la parcelle 0002 en zone Ap : zone agricole à protéger en lieu et place de son classement actuel en zone Nrb : zone naturelle et forestière à vocation de réservoir de biodiversité avec prescription particulière de boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

9

Objet **Fwd:**
De Kolton Pascal <pascal.kolton69@gmail.com>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 27.03.2025 16:57

roundcube
open source webmail software

M 11

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

De: noé kolton <k-noe@hotmail.fr>
Date: 27 mars 2025 à 16:17:41 UTC+1
À: pascal.kolton69@gmail.com

Bonjour suite à notre rendez-vous à la permanence du vendredi 21 mars 2025, nous aimerions avoir plus de détails sur les modifications du règlement concernant la zone UJ du PLU en effet je suis propriétaire d'un terrain avec un bâtiment situé rue du champ du roy , parcelle cadastrale 450.

Nous avions échangé notamment sur un tableau où figurait de nouvelles règles concernant la zone que nous avions trouvé en ligne sur le site de la mairie.

Néanmoins il n'était pas évident de l'interpréter correctement sans texte annexé, de plus ce tableau n'avait pas non plus été présenté lors de la réunion publique à laquelle je me suis rendu.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre les différents documents du règlement avec les modifications qui par conséquent concernent mon bâtiment et mon terrain.

En vous remerciant par avance
Kolton Pascal

Objet **PO M. le commissaire enquêteur / Remarques modification PLU**
De Gael DANIELE - Mizz-O-Net <g.daniele@mizz-o-net.com>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 27.03.2025 17:34

roundcube
open source webmail software

M 12

M. le commissaire enquêteur.

A la lecture de la modification du PLU de Chasse-sur-Rhône, j'ai remarqué une très grande incohérence concernant les Zones uc :
Certaines zones se voient limitées à 15 % d'emprise au sol (ce qui dans la majorité des cas est déjà le cas ave l'emprise des maisons).

Ma zone, par exemple, est constituée de maisons très récentes qui sont toujours en cours d'aménagements extérieurs. Cette proposition de modification risque de gâcher le plaisir de vivre en propriété dans notre ville, e dévalue considérablement nos biens.

De plus le choix des zones est complètement arbitraire et a été fait **sans aucune concertation des premiers concernés**. Nous n'avions jusqu'à maintenant aucune limite donc pourquoi ce chiffre hallucinant, pourquoi ces zones. Pour exemples, d'une zone à l'autre on passerait de 15 % autorisé, à 100% autorisé, en traversant la r !

Merci d'avance de la bienveillance dont vous ferez preuve concernant mes remarques.

Bien à vous.

--

Gaël DANIELE

0 XL

Objet **remarques PLU**
De Muriel <muriel.daniele77@gmail.com>
À enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 27.03.2025 19:11

roundcube
open source webmail software

M 13

- commentaires PLU_Daniele.pdf(~4.3 Mo)
- petition habitants1.pdf(~2.8 Mo)

Bonjour Monsieur,

veuillez trouver ci-joint mes remarques concernant la modification n2 du PLU.
Vous avez indiqué à des habitants venus vous rencontrer vendredi dernier que je pouvais vous fourn aussi une pétition pour soutenir plusieurs remarques. Je n'ai pas encore récupéré toutes les pages. Il peut que je vous fournisse un ajout demain.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments.

Bien cordialement
Muriel Daniele

Muriel DANIELE
Domiciliée à Chasse-sur-Rhône
Conseillère municipale
Elue Chassères Avant Tout
chasseresavanttout@gmail.com

Chasse le 22/03/2025

Objet : Observations sur la modification n°2 du PLU de Chasse-Sur-Rhône

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône, je souhaite exprimer plusieurs remarques en 3 points : mon désaccord concernant l'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des zones Uc, mon désaccord concernant les nouvelles zones Ub1, et demande du report des mesures concernant les futures OAP pour permettre une véritable concertation des habitants.

1 / LA MISE EN PLACE D'UN C.E.S. POUR LES ZONES UC 1, 2, 3 ET 4

Le but annoncé sur le PLU serait d'éviter une sur-densification de ces zones, notamment par division parcellaire (p.47 de l'exposé des motifs et notice de présentation). Mais dans les faits cela va se traduire des mesures disproportionnées, injustes, incohérentes voire non applicables.

Mesure disproportionnée car :

A - La quasi-totalité des propriétaires de ces zones ont déjà atteint, voire dépassé, leur CES par leur simple maison et garage.

B - Dans la réalité très peu de propriétaires ont suffisamment d'espace sur ces zones pour créer une division parcellaire nouvelle, et pour une poignée de propriétaires qui « pourraient » le faire, la totalité des habitants seront impactés. Le document p.44 pointe les propriétés de plus 1000m2 qui ont déjà atteint le CES de 0.2. Il y a donc peu de grandes propriétés susceptibles encore de faire une division parcellaire.

XL 11

Mesure injuste car :
C - L'application du CES dans ces zones **ne prend pas en compte les différences de taille des parcelles**, ce qui crée une inégalité de traitement entre les propriétaires. En effet :

- Les propriétaires de grands terrains ne seront pas trop impactés par cette règle, car ils disposeront toujours de suffisamment d'emprise au sol pour leurs projets.
- À l'inverse, les propriétaires de terrains plus petits, bien que déjà construits, ne pourront plus aménager leur espace extérieur (pergola, piscine, abri, etc.), car ces structures sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Mesure incohérente car :
D - L'objectif annoncé est de limiter la densification, mais la mesure n'empêche pas de nouvelles constructions sur de grandes parcelles. En revanche, elle interdit aux propriétaires d'aménager leurs extérieurs, même pour des équipements légers tels que pergolas, carports, piscines ou abris de jardin. Il y a donc **dissonance entre les objectifs et les résultats**.
E - La possibilité d'avoir une dérogation de 5% des constructions existantes favorisera en priorité les propriétaires qui ont **déjà le plus artificialisé.**
F - Méconnaissance des contraintes naturelles du plateau (zones Uc2 et 3) : Les vents violents sont fréquents dans cette zone, rendant indispensable l'installation de structures d'ombrage durables (pergolas, tonnelles fixes). L'interdiction de ces aménagements pousserait les habitants à des solutions précaires et peu esthétiques, voire dangereuses en cas de vents (parasols, bâches...). Les installations pérennes devraient donc être encouragées.

G - Les projets OAP de densification jouxtent des zones où on limite les CES à 0.3. Ex : l'OAP place Jules Ferry dispose de CES de plus de 50% juxtaposé à un secteur Uc4.

Un Coefficient d'Espaces Verts non applicable en Uc3
I - De plus, pour la zone Uc3, une CEV de 50% avec 300 m² minimum n'est pas applicable, car certaines parcelles ne sont pas assez grandes.

PROPOSITIONS NOUVELLES :
Je souhaite proposer une modification du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des zones Uc afin de concilier **la liberté d'aménagement des propriétaires et la limitation de la densification excessive sur les grands terrains**.

1 – exclure les annexes du calcul CES
Exclure du calcul du CES toutes les installations type annexes, qui n'affectent pas réellement l'équilibre urbain grâce à la mention « **hors annexes » comme c'est possible pour d'autres zones du PLU** (ex : zone N).
2 - Adopter un CES minimum de 0,5 pour tous, avec progressivité pour les très grandes parcelles
CES de 0,5 pour les terrains ≤ 1 000 m².
CES de 0,3 pour la partie du terrain excédant 1 000 m².
CES de 0,2 pour la partie du terrain excédant 2 000 m².
3 - Ajouter une obligation de pleine terre sur les grands et très grands terrains
Pour les terrains supérieurs à 1 000 m², conserver 50 % minimum d'espaces verts pour préserver la nature et favoriser l'absorption des eaux pluviales.

2 / MOINS DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES NOUVELLES ZONES UB1
Afin de rendre possible les OAP, un nouveau zonage spécifique Ub1 permettrait **déroger à l'obligation de 2 places de stationnement par logement**, individuel ou collectif, créé.
C'est une mesure incohérente et injuste.

Incohérente car :
A - Avant même la densification prévue par ce nouveau PLU, le stationnement dans ces zones est déjà sous tension. Il apparaît donc que cette nouvelle mesure va aggraver la situation et empirer les stationnements anarchiques sur la voirie et dans les quartiers voisins.
Les solutions proposées semblent sous-évaluées par rapport aux besoins réels.

Injuste car :
B - Les logements proches de ces zones risquent de se retrouver à « absorber » le surplus de véhicules à stationner sur leur propre tènement déjà saturé.
C - Ces zones jouxtent celles où le nouveau PLU prétend réguler la densité via un CES restreint (Uc1 et 4).

PROPOSITION NOUVELLE :

Maintenir les mêmes obligations en production de place de stationnement par logement créé qu'auparavant.

3 / IMPACTS DES OAP SUR LES RIVERAINS ET LA COMMUNE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent principalement **à densifier l'habitat** sur certaines zones et prétendent assurer un développement maîtrisé de la commune.
Or cela entrainera une augmentation importante de la population avec la construction d'environ 351 nouveaux logements, soit une hausse estimée à +807 habitants (fourchette basse). Cette croissance démographique n'est pas accompagnée d'une planification suffisante des infrastructures publiques. Ces projets vont également profondément modifier l'aspect de la Commune sans que la population n'ait été concertée. Il est essentiel d'anticiper :

A - Impacts pour les riverains proches des OAP

> Les habitants actuels pourraient voir leur cadre de vie se dégrader avec des logements collectifs plus hauts, réduisant la luminosité et augmentant les vis-à-vis.
> le déficit en stationnement introduit par les nouvelles zones Ub1 vont les impacter directement.
> Mise en danger de l'intégrité structurelle des bâtiments anciens qui jouxtent les prévisions de construction OAP, particulièrement les projets avec des sous-sol.
> Les projets OAP se situent sur des propriétés déjà occupées, ou en partie. Les personnes concernées n'ont pas été consultées pour accord, comme le gérant du Bizertin vers l'OAP Fonfamineuse.

B - Mobilité et saturation des axes routiers

> La création de ces nouveaux logements implique une augmentation du trafic, or les voies existantes, notamment en centre-ville et sur le plateau, pourraient rapidement être saturées, surtout aux heures de pointe. Ce qui est déjà le cas sur certains axes.
> Bien que les OAP prévoient des pistes cyclables et des cheminements doux, la dépendance à la voiture restera forte, notamment à cause des forts dénivelés présents sur la commune et du rythme de vie des personnes actives.
> Accès au plateau via Route de la Moille et Chemin du Lot : un carrefour giratoire serait nécessaire pour pacifier l'accès à la route de Communay, il n'y en a pas la mention au niveau de l'OAP « Extension »

C – Les Risques naturels

>Certaines OAP se trouvent en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). L'urbanisation de la zone pourrait aggraver le ruissellement et les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.
>Le centre de la Commune est classé en potentiel exposition au « radon 3 », le niveau le plus élevé de cette pollution, il n'est pas judicieux de privilégier les sous-sols.

D - Impacts pour la commune dans son ensemble

> Évolution du paysage urbain et perte du caractère historique

La construction d'immeubles jusqu'à R+3 dans certaines zones va modifier l'aspect général de la ville. Certains quartiers, notamment ceux proches des cités ouvrières historiques, pourraient perdre leur identité architecturale, alors même qu'il s'agit justement d'un point de vigilance de cette modification.

>Pression sur les équipements publics

Les infrastructures actuelles sont déjà sous-dimensionnées, causant des tensions sur les services publics, or plus d'habitants signifie encore plus d'élèves dans les écoles, plus de patients chez les médecins, plus de demande pour les équipements sportifs et culturels...
Aucune extension d'équipements publics n'est clairement définie pour accompagner la densification, outre celle déjà prévue sur l'école élémentaire.

> Pression sur le stationnement

De nouveaux commerces sont prévus rue Fonfamineuse (OAP), et la municipalité prévoit de relocaliser le parking principal pour le quartier sous le pont de l'autoroute A7. Or, il paraît très peu certains que les habitants aille se garer jusque sous le Pont pour des achats rapides. De plus, il n'est pas certain que cette zone sous viaduc appartienne à la commune : s'il s'agit d'une concession ASF, il est risqué de miser tout le déport de stationnement à cet endroit.

La quasi-totalité du stationnement prévu pour l'OAP « Château » se situe en sous-sol (92). Or la fusion des deux écoles maternelles va générer plus de trafic. Le stationnement à cet endroit est déjà problématique et les sous-sols sont rarement utilisés, à fortiori en journée.

Les besoins en stationnements extérieurs resteront élevés et il serait aussi nécessaire de prévoir un espace de dépose-minute vers l'école du Château.

Par ailleurs comme il s'agit d'un tissu urbain ancien, la faisabilité technique de ces sous-sols est incertaine. Il y a d'ailleurs déjà dans la zone des garages en sous-sol qui sont dangereux et doivent être sécurisés.

E - Gaspillage d'argent public et défaut de concertation

> On décèle à travers le document « notice et présentation » un projet d'immeubles collectifs en lieu et place de l'actuel restaurant scolaire, ce qui est **un gaspillage d'argent public** car les locaux ont été rénovés en 2017.

> La municipalité n'a JAMAIS annoncé produire 3 immeubles nouveaux juste en face du garage Vittoz, dont l'acquisition a pourtant conduit à de nombreux débats en Conseil municipal. Il n'y a pas eu de concertation des riverains.

> Le *plan Guide* complet d'UrbaLyon, évoqué p.41/114 du doc « Exposé des motifs et notice de présentation », n'a jamais été présenté en conseil municipal. Seule une convention cadre PDV le 19/12/22, sur laquelle figure des extraits, a été fournie. Comment peut-on alors se prévaloir de la « volonté des élus » (p41) puisque ceux-ci n'ont pas eu tous les éléments ?

> La convention initiale « Petite Ville de Demain » prévoyait une concertation des habitants. Celle-ci n'a jamais eu lieu.

PROPOSITIONS

1 - Ne pas inscrire ces OAP dans la modification du PLU avant d'avoir mené des études d'impact : densification de la population, mobilité, stationnements, structure des sous-sols....

2 - Conduire une véritable consultation des habitants de la Commune

Avant d'être formulées et traduites dans cette modification du **PLU il est impératif de conduire une véritable concertation des habitants sur ces OAP** qui vont modifier leur cadre de vie.

4 / AJOUTS A LA MODIFICATION EN LIEN AVEC LA VOLONTE MUNICIPALE AFFICHEE

-Il conviendrait de se saisir de cette modification pour adapter les articles « Communications électroniques » (Article 16, A et N) au moratoire pris par la municipalité sur la 5G.

-compte tenu de la volonté affichée de la municipalité et de l'urgence climatique décrétée en 2020, il serait cohérent de **prévoir l'interdiction de déforestation excessive des zones à protéger** (Nrb, N et Ap).

Je vous remercie par avance pour l'attention portée à mes remarques et reste disponible pour toute clarification.

Muriel DANIELE

M 14

PETITION AU SUJET DE LA MODIFICATION n°2 du PLU

Je souhaite m'associer aux remarques formulées par Muriel Daniele dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône. En particulier :

1 -Je suis contre l'instauration d'un Coefficient d'emprise au sol en zone Uc car j'estime que c'est une mesure disproportionnée, injuste et incohérente. Je demande à relever ce seuil à minima 0.5 et à tenir compte des dimensions des terrains.

2 - Concernant les mesures Ub1 et OAP, qui vont notamment sur-densifier certaines zones, diminuer le nombre de stationnement, voire risquer d'impacter l'intégrité structurelle des bâtiments anciens par de nombreux sous-sols, **je demande le retrait de ces projets et mesures pour permettre une véritable concertation de la population.**

Nom	Prénom	adresse	Signature
DUCHENE	Stéphane	13 allées des chênes	
SANTISTEBAN	Laetitia	4 allée des Tritons	
ASNAR	Jean Paul	942 Route De vienne CHASSE	
ZABRO	Angela	69.500 Jzigny	
MALEIN.	Gerard	CHASSE S/Rhône	
HUMBERT	Annie	69700 GIVORS	
VAIRON	Maurice	Givors	
LORET	JEROME.	GIVORS	
Raymond	Patrick	Givors	
OLLON	Didier	44 chemin de la grande Borne	
DUMAS	Fabienne	Chemin des Tritons 38670 CHASSE / RHÔNE	
DOYON	Herve	791 chemin de Violans 38670	
M' Yahi	Attman	rue Nicepce 3820 Vienne	
Perrin	Pascal	rue de la fraternité chasse S/Rhône	
Keita	Sadia	3 allée des acacias	
AKAN	EFKAN	TERNAY	
ZAGAROLI	Nicolas	chasse sur Rhône	
DEVIDAL	Daniel	8 allée des Mandarines Chasse s/Rhône	
Mesomani	Jean-P	1 Alle des alacias	
Mernou	Djamel	Aubenas/Varge	

PETITION AU SUJET DE LA MODIFICATION n°2 du PLU

Je souhaite m'associer aux remarques formulées par Muriel Daniele dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône. En particulier :

1 -Je suis contre l'instauration d'un Coefficient d'emprise au sol en zone Uc car j'estime que c'est une mesure disproportionnée, injuste et incohérente. Je demande à relever ce seuil à minima 0.5 et à tenir compte des dimensions des terrains.

2 - Concernant les mesures Ub1 et OAP, qui vont notamment sur-densifier certaines zones, diminuer le nombre de stationnement, voire risquer d'impacter l'intégrité structurelle des bâtiments anciens par de nombreux sous-sols, **je demande le retrait de ces projets et mesures pour permettre une véritable concertation de la population.**

Nom	Prénom	adresse	Signature
Benfand	Ayoub	6 rue Verlaine 38670	[signature]
OUETTAR	MALIK	14 RUE CHARLES	[signature]
FAVERJON	Bernard	3 av de la Gare 38670 Chasse/Rhône	[signature]
PINTO	DOMINIQUE	TERNAY	[signature]
SAÏBI	Djamel	5 allée ouest BT Bretagne 38670 Chasse/Rhône	[signature]
Frenet	Guy	Rue de la république	[signature]
Belhoul	Hadjid	Chasse/Rhône	[signature]
Cano	Stephanie	26 Rue de la république	[signature]
TRIA	YANIS	TERNAY	[signature]
Champreau	J Michel	Chasse/Rhône	[signature]
GUTTIN	Remy	GIVORS	[signature]
GUTTIN	Henri	GIVORS	[signature]
DOYON	Hervé	Les combe de gorneton chass	[signature]
CARBAIN	MAXIME	CHASSE SUR RHONE	[signature]
Souilkeur	Azzeddine	Ternay	[signature]
BELGHERBI	ZOHRA	VIENNE	[signature]
BROSSIER	Béatrice	216 Chemin des 4 Vents 38670 CHASSE SUR RHÔNE	[signature]
HOAREAU	michel	Chasse sur Rhone	[signature]
BROSSIER	Denis	216 Chemin des 4 Vents 38670 Chasse sur Rhône	[signature]

XR

PETITION AU SUJET DE LA MODIFICATION n°2 du PLU

Je souhaite m'associer aux remarques formulées par Muriel Daniele dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône. En particulier :

1 -Je suis contre l'instauration d'un Coefficient d'emprise au sol en zone Uc car j'estime que c'est une mesure disproportionnée, injuste et incohérente. Je demande à relever ce seuil à minima 0.5 et à tenir compte des dimensions des terrains.

2 - Concernant les mesures Ub1 et OAP, qui vont notamment sur-densifier certaines zones, diminuer le nombre de stationnement, voire risquer d'impacter l'intégrité structurelle des bâtiments anciens par de nombreux sous-sols, **je demande le retrait de ces projets et mesures pour permettre une véritable concertation de la population.**

Nom	Prénom	adresse	Signature
DEBECHE	MONGI	16 RUE RIMBAUD 38670 CHASSE/RHONE	
DEBECHE	HEDI	16 rue Rimbaud 38670 chasse sur rhône	
AYADAT	FABIEN	4, Allée Est des Barbières 38670 CHASSE / RHÔNE	
[illegible]	Victor	6, allée est des Barbières 38670 Chasse/RHONE	
EL baz	Abdenacer	3 Allée de [illegible] Chasse sur Rhône	
HYRA	Emiljano	3 Allee est des barbiers	
TARDILI	GIANNI	9 rue Nord Hadjin	
PEREIRA	PEDRO	NOR HADJIN CHASSE	
HAMZA	KARIM	2 avenue la gare 38670	
GONCALVES	Jean-Michel	chemin de chavagneux 38670 Chasse	
HAMMADI	Mehdi	Rte de Givors 38670 Chasse	
SANCHEZ	MANUEL	9? CHEMIN du MORANT	
VIVIANT	THIERRY	IMPASSE DU SOLEIL 38 SEYSSUEL	
HAMZA	Mohamed	chemin des barbières	
Khelifa	ISSAM	France Gall	
GONCALVES	DAINA	chemin de chavagneux 38670 Chasse s.	
MAAROUF	Zouber	chemin des barbières 38670 Chasse sur	
[illegible]	Mohamed	Coise les Bains 73	
MICCICHE	Gregory	266 rue fontaminense	
DEBECHE	KARIM	85, rue Victor Hugo 38670 Chasse/Rhône	

XR 17

PETITION AU SUJET DE LA MODIFICATION n°2 du PLU

Je souhaite m'associer aux remarques formulées par Muriel Daniele dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône. En particulier :

1 -Je suis contre l'instauration d'un Coefficient d'emprise au sol en zone Uc car j'estime que c'est une mesure disproportionnée, injuste et incohérente. Je demande à relever ce seuil à minima 0.5 et à tenir compte des dimensions des terrains.

2 - Concernant les mesures Ub1 et OAP, qui vont notamment sur-densifier certaines zones, diminuer le nombre de stationnement, voire risquer d'impacter l'intégrité structurelle des bâtiments anciens par de nombreux sous-sols, **je demande le retrait de ces projets et mesures pour permettre une véritable concertation de la population.**

Nom	Prénom	adresse	Signature
BOUKHARI	Amir	18, rue La Martine Chasse sur Rhône	[illegible]
BEN HAMED	BASSEM	16 Avenue damiel casamova 69700 Givors	[illegible]
SAHEB	HICHEM	4 allée est des Barbières 38670 chasse sur Rhône	[illegible]
Guerbouk	Abdelrahman	4 Allée est des Barbières 38670	[illegible]
DEBECHE	SLIM	16 RUE RIMBAUD 38670 CHASSE/RHONE	[illegible]
Madadi	Billel	1 Allée ouest des Barbières 38670 Chasse-sur-Rhône	[illegible]
MRAD	SoHIL	7R Anne Franck	[illegible]
Tahsin	KACIR	VIENNE	[illegible]
OSMAN	Idriss	Chasse SUR Rhône	[illegible]
MAOUCHE	DRISS	CHASSE SUR RHÔNE	[illegible]
Jebli	Karim	Chasse sur Rhône	[illegible]
Bensouma	Jassem	Chasse s/ Rhône	[illegible]
GRACA	Axel	chasse sur rhône	GRACA
Souabg	Sofyan	Givors	[illegible]
Ahmed	Ben Paceur	chasse sur Rhône	[illegible]
BENBAHT	Ilias	// //	[illegible]
Tracoulat	Thomas	'' ''	[illegible]
GARCIA	Jonathan	22 rue de la république 38670	[illegible]
Guillaud	Thierry	42 Rue Claude Morel	[illegible]
SIOUTI	Selim	CHASSE . RHONE	[illegible]

18 XR

PETITION AU SUJET DE LA MODIFICATION n°2 du PLU

Je souhaite m'associer aux remarques formulées par Muriel Daniele dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône. En particulier :

1 -Je suis contre l'instauration d'un Coefficient d'emprise au sol en zone Uc car j'estime que c'est une mesure disproportionnée, injuste et incohérente. Je demande à relever ce seuil à minima 0.5 et à tenir compte des dimensions des terrains.

2 - Concernant les mesures Ub1 et OAP, qui vont notamment sur-densifier certaines zones, diminuer le nombre de stationnement, voire risquer d'impacter l'intégrité structurelle des bâtiments anciens par de nombreux sous-sols, **je demande le retrait de ces projets et mesures pour permettre une véritable concertation de la population.**

Nom	Prénom	adresse	Signature
OUETTAR	Nab.	51, RUE PAUL ECUARD 38670 CHASSE/RHONE	
ZAHOUANI	Yessim	1 Allée des bouleaux	
MANSOURI	HAMDI	6 chemin du Berger Ternay	
MRAD	SALIM	1 Impasse des Buisseratte 69360 Ternay	
BENBALA	Yanis	4 allée des Chasse	
CHAÏB	Abdel	2 allée est des Bouleaux	
ICOIR	VEYSEC	2 allées est des Bouleaux	
Kunal	Basiri	2 rue Pierre Mendes France	
GUERBOUB	ZAKARIA	106 Rue Claude Priest. 38670. Chasse	
NAVARRO	GILLES	4 Rue Pierre Mendes FRANCE-Chasse/RHÔNE	
RANDAZZO. A.	Angelo	13a avenue Francois Mitterrand.	
LOMBARDO	HENRI	Ternay.	
MARTINS	Luis	300 Allée des Meuniers CHASSE	
VIGNA	Victor	392 Allée des Eglantiers 38670 Chasse/Rhône	
MEZZA	HASER	73 RUE PASTEUR 38670 CHASSE/RHONE	
Machado	Francisco	1 Rue Pierre Mendes France 38670 CHASSE/RHONE	
Pinouch	Painfilippu	1010 montée ST. Martin	
MERANNAT	Luc	791 Route de Vienne	
Sanchez	Justa	Simpace EYZIN	
FERLAY	Jean claude	4171 RD 386 Saint Romain	

XR 19

De Pierre Barralon <barralon.pierre@wanadoo.fr>
À <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 28.03.2025 00:08
Priorité Normale

roundcube
open source webmail software

R 6

- Courrier Modif n°2 PLU.pdf(~353 ko)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veuillez trouver ci joint en PJ mon courrier concernant la modif n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône.

Cordialement

Mr BARRALON Pierre
326 rue de la convention
38670 Chasse-sur-Rhône

Tel : 06.60.11.75.90
@ : barralon.pierre@wanadoo.fr

A Chasse-sur Rhône,
le 27 mars 2025

Objet : Avis sur le projet du PLU n°2 de Chasse-sur-Rhône

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Après plusieurs lectures de la modification n°2 du PLU de ma commune, je constate plusieurs incohérences dans celui-ci qui n'apporteraient rien de bon pour une grande majorité des Chassères.

Il y a notamment 3 points que je vais aborder et qui à mon avis ne feront qu'empirer les choses plutôt que l'inverse.

Mon premier point s'agit du stationnement concernant les zones UB1. En effet, sachant que le parcage des véhicules dans cette zone est déjà très compliqué pour les riverains, il faudrait réduire des places de parking en passant de 2 à 1 place pour chaque logement.
En sachant, selon les OAP prévues, que des constructions (bâtiments, immeubles) supplémentaires seraient prévues, il me parait totalement incohérent d'augmenter la population à cet endroit tout en réduisant les places de parking déjà en flux tendues. Cela va générer des stationnements qui seront faits de façon illégitime et développer des « parkings sauvages » sans parler des tensions que cela va créer entre riverains voisins.

Pour mon deuxième point, qui va dans la continuité du premier, les OAP prévues pour accroître l'habitat ne sont absolument pas maitrisées. Ces constructions (principalement des bâtiments) là où elles sont prévues vont générer beaucoup de problèmes qui vont handicapées grandement les riverains.
Je ne reviendrais pas sur le problème récurent du stationnement, mais d'autre comme un manque de luminosité dans les logements adjacents va être un réel problème pour beaucoup de gens.
Les multiples vis-à-vis que cela va créer engendrera des problèmes certains pour les habitations que cela touchera (tranquillité, intimité, perte à la revente de leur bien, ...)
Et pour finir sur ce point, je pense que la circulation centre-bourg, de ce fait, sera très compliqué à certaines heures de la journée et impacteront tous le secteur concerné.

Pour ce qu'il en est de mon dernier point (le troisième) il concerne notamment les zones UC 1,2, 3 et 4.
On voudrait prendre des mesures concernant l'emprise au sol en diminuant drastiquement le taux de celui-ci.
Sachant que sur ces zones beaucoup de personnes on déjà atteint le quota qui sera prévu (0,15), et de ce fait, ne pourront plus rien faire pour améliorer leur logement si besoin (pergola, abri de jardin, piscine, ...).

20 XR

Par exemple, une parcelle de 300 m2 n'aurait droit qu'à 45 m2 d'emprise au sol, ce qui est très peu voire déjà dépassé si un garage extérieur aurait déjà été construit en même temps que l'habitation lors de la construction.
La plupart des propriétés ne seraient alors (par exemple) plus piscinable et provoquerait un manque d'équité entre les habitants Chassères.
Seuls les propriétaires de grands terrains seraient libres de pouvoir encore faire évoluer leurs besoins en extérieur. Cela est quand même limite discriminatoire et pas du tout cohérent quand on nous explique que cette mesure est faite pour limiter la densification.
Les grandes propriétés continueront à faire comme bon leur semble et les autres devront se plier à ces nouvelles règles ne leur permettant, pour la grande majorité, plus rien.

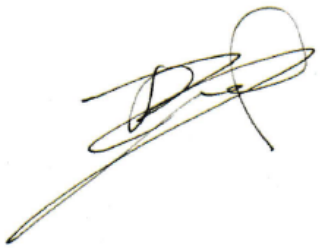
J'ai fini de développer ces trois points qui me tenaient à cœur, et j'espère que le bon sens l'emportera sur les points que je vous ai cité pour l'éventuel modification de notre PLU à venir.

Je compte sur votre bienveillance et votre entière impartialité pour faire remonter ces remarques dans vos services afin que certains points soient de nouveau reconsidérés avec tout simplement du bon sens.

Je me tiens à votre entière disposition si besoin pour développer mon argumentation ou bien répondre à d'éventuelles questions de votre part.

Je vous remercie d'avoir pris le soin de me lire attentivement en espérant avoir été assez clair et explicite.

Mr BARRALON Pierre



Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Xavier RHONÉ déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 25 Février 2025

au 28 Mars 2025

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 13

de la page n° à la page n°

En outre, j'ai reçu 16 ~~lettres, notes écrites~~ ou courriels qui sont ~~annexés~~ intégré aux 4 registres d'enquête au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les pièces qui y sont annexées et le dossier

d'enquête ~~ont été~~ remis ~~ou ont été adressés~~ par mes soins le 4 Avril 2025

à M. le Président de Vienne Condrieu Agglomération, représenté par M. BUZOLICH Sacha

A Chasse-sur-Rhône, le 28/03/2025

Signature

Xavier RHONÉ

XR 21

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Registre n°3

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour :

- ❑ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ❑ CARTE COMMUNALE
- ❑ INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ❑ DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE ..... DES EAUX PLUVIALES.
- ❑ AUTRES :

(1)

relatif à : Modification n°2 du PLU de CHASSE-SUR-RHÔNE

(1) Cocher la case correspondante

SEDI 30700 UZÈS (1611) - Mairies **328560**
Fabriqué en France

OBJET DE L'ENQUÊTE

Modification n°2 du PLU de Chasse s/ Rhône

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° A25-03 en date du : 28 janvier 2025
de : Monsieur le Président de Vienne Condrieu agglomération, Thierry Kovacs ☐ (1)
de : ☐ (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M. Xavier RHONÉ

Président de la commission d'enquête : M ..... qualité .....
Membres titulaires : M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....

Membres suppléants : M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....
M ..... qualité .....

Durée de l'enquête :
Date d'ouverture : 25 Février 2025 Date de clôture : 28 Mars 2025
Siège de l'enquête : Mairie de CHASSE-SUR-RHÔNE
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :
Mairie : du lundi au Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
Agglomération : du lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 20 feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à la Mairie de Chasse s/ Rhône

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le	25 Février	de	9 heure	à	11 heure
le	21 Mars	de	16h30 heure	à	19 heure 30
le	24 Mars	de	14 heure	à	17 heure
le	28 Mars	de	15 heure	à	17 heure
le		de	heure	à	heure

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public à (2) .....

le		de	heure	à	heure
le		de	heure	à	heure
le		de	heure	à	heure
le		de	heure	à	heure
le		de	heure	à	heure

- Une réunion publique a été, ~~n'a pas été~~ (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de .....).
(3) Rayer la mention inutile.

XR

1

R7

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Monsieur FRANTZ Yves propriétaire en indivision
328 chemin des Roches Chasse sur Rhône
Aujourd'hui 28 Mars 2025 je dépose au registre de l'enquête publique les 3 requêtes concernant la modification N 2 du PLU de la commune de Chasse sur Rhône.
- la premiere requête pour l'indivision FRANTZ 328 Chemin des Roches Chasse sur Rhône
- la deuxieme requête au nom de Madame Paule FRANTZ 84 Rue de la convention Chasse sur Rhône
- la troisieme requête pour l'indivision Porte Daniel et Guardet Françoise 80 Rue de la convention à Chasse sur Rhône.

fait à Chasse sur Rhône le 28 Mars 2025
FRANTZ Yves

2 XR

Indivision Frantz
Représentée par Yves Frantz
328 Chemin des Roues
38670 Chasse sur Rhône

RB

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Chasse sur Rhône
Place de la Mairie
38670 Chasse sur Rhône

Chasse sur Rhône, le 24 Mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'indivision Frantz est propriétaire sur la commune des parcelles AN 222 et AN 223. Ces parcelles sont situées dans une zone soumise à une OAP présentée dans le projet de modification n°2 du PLU de Chasse sur Rhône.

Cette OAP « Centre ville », telle que présentée dans le projet, appelle plusieurs remarques et demandes de modification, principalement concernant la densité et la hauteur maximales.

➢ **La densité**

Le projet propose une densité ***moyenne*** de 35 logements par hectare.

Cette densité faible ne correspond pas aux préconisations du SCOT des Rives du Rhône relatives à l'agglomération viennoise incluant Chasse sur Rhône.

En effet, il prévoit que :

*« les documents d'urbanisme locaux assurent à l'échelle de l'ensemble des zones urbanisables une densité **minimale** de :*
• 35 logements par hectare pour les agglomérations.
[...]
Il est modulable par secteur (îlot, tènement) certains pouvant avoir une densité supérieure »

La densité minimale imposée par le SCOT correspond à une moyenne des différentes zones urbanisables (U et AU) intégrant des zones pavillonnaires de faible densité.

Une opération de renouvellement urbain de **centre-ville** composée principalement d'immeubles collectifs devrait donc avoir une densité importante, de l'ordre de 50-60 logements /hectare.

L'opération telle que présentée, qui édicte une densité moyenne de 35 logements/hectare, ne respecte pas l'objectif de densité minimale imposé par le SCOT et n'en respecte pas l'esprit.

Il y a donc une incompatibilité avec le SCOT et, également, avec le PADD du PLU, dont l'orientation n°2 tend à confirmer les lieux de centralité.

XR 3

La modification vient remettre en cause cette option.

Notre demande :

L'objectif de densité de l'OAP devra correspondre à un minimum et non à une moyenne, à l'instar du SCOT.

A défaut, et pour répondre aux objectifs de densification de centre-ville, une densité moyenne d'environ 60 à 70 logements/ha devra être prescrite.

- **La hauteur maximale**

Les hauteurs des constructions retenues dans le projet actuel de modification sont de :

- R+3 à l'ouest côté mairie pour environ 15% de la surface de l'OAP
- R+2 au nord-ouest : environ 5% de la surface
- R+1 sur la grande majorité du tènement

Les hauteurs maximales des bâtiments telles que définies dans le projet d'OAP sont ainsi bien plus faibles que le bâti environnant, composé de nombreux immeubles collectifs en **R+4**, certains récents, d'autres plus anciens, *cf annexe 1*.

En outre, au nord de la rue de la Convention, et contrairement à ce qu'affirme le projet d'OAP, les constructions pour la plupart vieillissantes et de faible qualité architecturale feront l'objet d'un renouvellement urbain, y compris a court terme. L'épannelage sera donc modifié.

Les hauteurs préconisées par le projet d'OAP, incohérentes avec l'environnement immédiat, ne permettent pas une densification telle que souhaitée par le SCOT.

Il est à noter qu'environ 60% de l'assise foncière de l'orientation est située en zone bleue du PPRI, avec deux conséquences :

- Le CES est limité à 0.5, ce qui limite la densification horizontale,
- Les stationnements ne pourront pas être enterrés, de sorte que les logements n'occuperont qu'un seul niveau.

En outre, l'emprise au sol sera limitée en raison :

- De l'élargissement du Chemin des Roues
- Des marges de recul des constructions par rapport au cours d'eau
- De la création d'une voie publique et des règles d'alignement
- Du retrait par rapport à la voie ferrée.

Concernant les nuisances générées par la voie ferrée, des ouvrages type murs anti-bruit à la charge du gestionnaire de réseau seront à privilégier.

Notre demande :

Compte tenu du bâti environnant de grande hauteur et en raison des contraintes susmentionnées, l'objectif de densification devra se traduire par une élévation des constructions :

XL

- En R+4 (ou R+3+ attique) à l'ouest (chemin des roues) et au nord-ouest (angle chemin des roues-rue de la convention) avec une adaptation du règlement de la zone,
- En R+3 au sud (voie ferrée) et sur la partie est de la rue de la convention
- En R+2 + attique en cœur d'îlot
- En R+2/R+1 en périphérie à l'est

Autres points et recommandations :

- Le projet impose 15% de logements locatifs sociaux. Des opérations de construction de LLS sont en cours sur la commune, et d'autres projets pourraient voir le jour à court/moyen terme.
  Le taux de LLS sur la commune étant de 31%, la construction de nouveaux logements locatifs sociaux ne semble pas utile sur ce secteur, en tout cas pas dans cette proportion.

- En accord avec l'objectif de mixité intergénérationnelle, et en remplacement de LLS, une offre de type « résidence sénior » serait parfaitement adaptée aux contraintes de la zone. Le diagnostic du PLH fait d'ailleurs état d'un manque d'offre sur l'agglomération.

- Compte tenu de l'enjeu de renouvellement urbain et des objectifs de densification, la possibilité de déporter les stationnements et/ou de déroger au nombre de places de stationnement requises par le règlement devra être intégrée à l'OAP.

- Par ailleurs, la possibilité de phaser l'opération est factuellement impossible en raison des obligations contenues dans le projet : surface minimum de 7 000 m^2, création de la totalité de la voie de desserte intérieure, respect de la mixité du logement par phase. Pour rendre le phasage possible et opérant, ces contraintes devront être supprimées.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de prendre en compte l'ensemble de ces remarques et recommandations, et vous prions d'agréer l'expression de notre considération.

Indivision FRANTZ

P/O Yves Frantz

XR 5

R 9

même texte que R8

Indivision PORTE
Daniel Porte
Françoise Girardet
85 Allée des Eglantiers
38670 Chasse sur Rhône

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Chasse sur Rhône
Place de la Mairie
38670 Chasse sur Rhône

Chasse sur Rhône, le 24 Mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaires sur la commune des parcelles AN 609, AN 610, AN 611, AN 613 et AN 615. Ces parcelles sont situées dans une zone soumise à une OAP présentée dans le projet de modification n°2 du PLU de Chasse sur Rhône.

Cette OAP « Centre ville », telle que présentée dans le projet, appelle plusieurs remarques et demandes de modification, principalement concernant la densité et la hauteur maximales.

➢ **La densité**

Compte tenu du bâti environnant de grande hauteur et en raison des contraintes susmentionnées, l'objectif de densification devra se traduire par une élévation des constructions :

Notre demande :

- Du retrait par rapport à la voie ferrée.

Concernant les nuisances générées par la voie ferrée, des ouvrages type murs anti-bruit à la charge du gestionnaire de réseau seront à privilégier.

Indivision PORTE

PORTE Daniel

GIRARDET Françoise

6 XR

R10

Même texte que R8

Paulette FRANTZ
34 rue de la Convention
38670 Chasse sur Rhône

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Chasse sur Rhône
Place de la Mairie
38670 Chasse sur Rhône

Chasse sur Rhône, le 24 Mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire sur la commune des parcelles AN 608, AN 611, AN 612, AN 614 et AN 615. Ces parcelles sont situées dans une zone soumise à une OAP présentée dans le projet de modification n°2 du PLU de Chasse sur Rhône.

Cette OAP « Centre ville », telle que présentée dans le projet, appelle plusieurs remarques et demandes de modification, principalement concernant la densité et la hauteur maximales.

➢ **La densité**

Le projet propose une densité ***moyenne*** de 35 logements par hectare.

Notre demande :

Compte tenu du bâti environnant de grande hauteur et en raison des contraintes susmentionnées, l'objectif de densification devra se traduire par une élévation des constructions :

- En R+4 (ou R+3+ attique) à l'ouest (chemin des roues) et au nord-ouest (angle chemin des roues-rue de la convention) avec une adaptation du règlement de la zone,

charge du gestionnaire de réseau seront à privilégier.

Paulette FRANTZ

XR 7

Madame Annie CHARVET
62, rue de la Convention
38670 Chasse sur Rhône

R11
même texte que R 8

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Chasse sur Rhône
Place de la Mairie
38670 Chasse sur Rhône

Chasse sur Rhône, le 24 Mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaires sur la commune des parcelles AN 216, AN 218, AN 219, et AN 220. Ces parcelles sont situées dans une zone soumise à une OAP présentée dans le projet de modification n°2 du PLU de Chasse sur Rhône.

Cette OAP « Centre ville », telle que présentée dans le projet, appelle plusieurs remarques et demandes de modification, principalement concernant la densité et la hauteur maximales.

➢ **La densité**

Le projet propose une densité ***moyenne*** de 35 logements par hectare.

Cette densité faible ne correspond [illegible]

- En R+4 (ou R+3+ attique) à l'ouest (chemin des roues) et au nord-ouest (angle chemin des roues-rue de la convention) avec une adaptation du règlement de la zone,

Compte tenu du bâti environnant de grande hauteur et en raison des contraintes susmentionnées, l'objectif de densification devra se traduire par une élévation des constructions :

Notre demande :

charge du gestionnaire de réseau seront à privilégier.

Madame Annie CHARVET

A CHASSE S/ RHONE
le 28 Mars 2025

Charvet

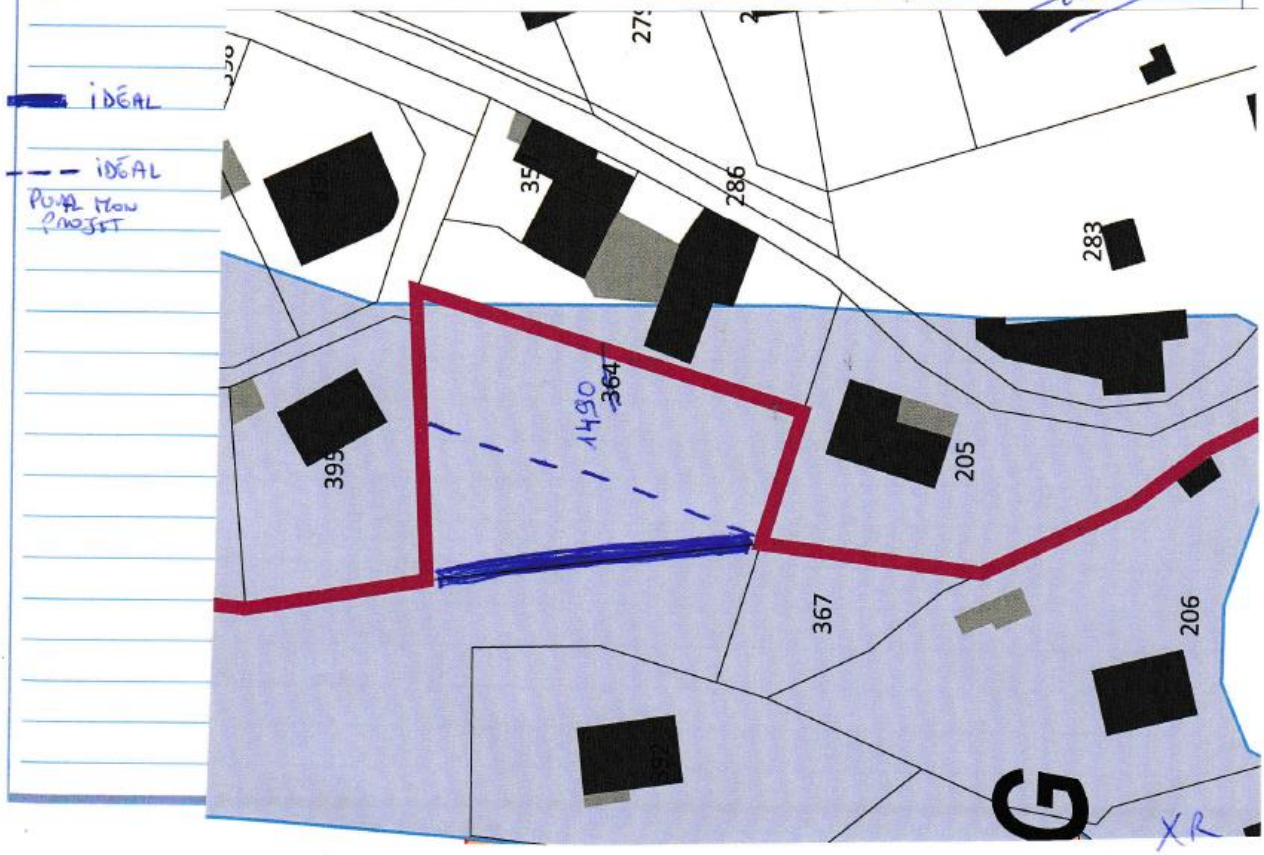
XR

BONJOUR,

JE SUIS M. PEREIRA XAVIER, HABITANT DE CHASSE-SUR-RHÔNE DEPUIS 2022 AU 428 CHEMIN DES ROCHES.
NOUS AVONS CONSTATÉ AVEC Mr BELACK IL Y A 1 AN, UN TRACÉ, SUR LE PLU DE NOVEMBRE 2024, QUI SEMBLE INCOHERANT AVEC LES TRACÉS DES PARCELLES.
EN EFFET SUR MA PARCELLE N°1490, QUI EST ACCOLÉ ET DE MÊME NATURE QUE CELLES DE MES VOISINS N°205 ET 395, JE CONSTATE QUE LE TRACÉ SUIT UN ITINERAIRE ÉTRANGE PLUTÔT QUE D'ALIGNÉ AU TRACÉ DE LA PARCELLE COMME MES CHERS VOISINS. R12
J'AURAIS AIMÉ POUVOIR CONSTRUIRE UN GARAGE POUR MON VÉHICULE AINSI QU'UN ABRI DE JARDIN, QUI, AUJOURD'HUI NÉCESSITE UN PERMI OU AU MINIMUM UN AUTORISATION PRÉALABLE, MAIS SEULEMENT PERMI SI LA PARCELLE EST CONSTRUCTIBLE.
SOUHAITANT FAIRE CES 2 PROJETS DANS LES REGLES, J'AIMERAI QUE CE TRACÉ SOIT REVUE À LA LIMITE DE MA PARCELLE AFIN D'ÊTRE L'ÉGAL DE MES VOISINS ET POUVOIR AGIR EN TOUTE LEGALITÉ SUR MES PROJETS.

DANS L'ESPOIR D'UNE RÉPONSE POSITIVE DE VOTRE PART ET POUVOIR METTRE MA VOITURE ET CELLE DE MA FEMME À L'ABRIT AVANT LES PROCHAINES GRÊLES QUI DETRUISENT TOUT SUR LEURS PASSAGES.

BIEN CORDIALEMENT. PEREIRA XAVIER



Objet **ajout remarques PLU**
De Muriel <muriel.daniele77@gmail.com>
À enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 28.03.2025 15:28

roundcube
open source webmail software

M 15

- petition habitants_ajout.pdf(~1.9 Mo)

Suite et fin des signatures
les 100 premiers sont en M14

Bonjour Monsieur,
en complément à mon envoi d'hier, veuillez trouver ci-joint une autre page à ajouter à la pétition habitants.

Bien cordialement
Muriel Daniele

Xavier RHON
Commissaire enquê

From: Muriel <muriel.daniele77@gmail.com>
Sent: Thursday, March 27, 2025 7:11 PM
To: enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Subject: remarques PLU

Bonjour Monsieur,

veuillez trouver ci-joint mes remarques concernant la modification n2 du PLU.
Vous avez indiqué à des habitants venus vous rencontrer vendredi dernier que je pouvais vous four
aussi une pétition pour soutenir plusieurs remarques. Je n'ai pas encore récupéré toutes les pages.
peut que je vous fournisse un ajout demain.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments.

Bien cordialement
Muriel Daniele

10 XR

PETITION AU SUJET DE LA MODIFICATION n°2 du PLU

Je souhaite m'associer aux remarques formulées par Muriel Daniele dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône. En particulier :

1 -Je suis contre l'instauration d'un Coefficient d'emprise au sol en zone Uc car j'estime que c'est une mesure disproportionnée, injuste et incohérente. Je demande à relever ce seuil à minima 0.5 et à tenir compte des dimensions des terrains.

2 - Concernant les mesures Ub1 et OAP, qui vont notamment sur-densifier certaines zones, diminuer le nombre de stationnement, voire risquer d'impacter l'intégrité structurelle des bâtiments anciens par de nombreux sous-sols, **je demande le retrait de ces projets et mesures pour permettre une véritable concertation de la population.**

Nom	Prénom	adresse	Signature
VINCENT	Eric	Allée des mesanges	[signature]
Tixier	Sabrina	15 Av F. Mistral	[signature]
Rochdr	Colette	Lotissement les Charmilles	[signature]
Dhaen	Christelle	485 route de Vienne	[signature]
ALVAREZ	Nadine	144 Allée barbara	[signature]
NOVO	Denyse	91, rue de la fraternité	[signature]
Tabone	Françoise	Chasse S/Rhône	[signature]
BONNEVIALLE	Colette	Chasse / Rhône 44, rue du 19 Mars 1962	[signature]
Mattonzi	Nonzi	Frédérique Mistral	[signature]
Louati	Ali	Geraslliemes	[signature]

Objet **Éléments d''intérêt général concernant le PLU**
De Christina Vassiliadis <vassiliadis@live.fr>
À enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr <enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr>
Date 28.03.2025 16:24

roundcube
open source webmail software

M16

Monsieur le commissaire enquêteur,

En tant que famille Chassère dont le premier commerce en nom propre a été ouvert en 1929 et ayant suivi une préparation au concours de rédacteur et attaché territorial je tiens à apporter à votre connaissance des éléments qui vont dans le sens de l'intérêt général

Au Quartier du Château nous avons 30 garages situés rue du génocide arménien qui sont inutilisés depuis 2017 suite à un incendie durant lequel trois véhicules ont explosé. A certains endroits les séparations entre les boxes ont étés détruites par les flammes. La fragilité du terrain et les risques d'effondrement ont amené l'équipe municipale dont le maire était monsieur Bosio à prendre les dispositions nécessaires, ci-dessous l'arrêté de mise en péril numéro 090/2017 qui avait été voté suite aux dégâts occasionnés sur la structure de la construction.

XR 11

Chasse sur Rhône

Le 26 octobre 2017

Reçu en préfecture le 27/10/2017
Affiché le
ID : 038-213800873-20171026-26_10_090_1B5-AR

os réf. : FC/MG – 1.B5
bjet : fermeture bâtiment public

ARRETE n° 090/2017

Le Maire de CHASSE SUR RHONE,

➢ Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2213-1 et suivants, R 2213-1, L 2122-22,

➢ Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R 421-14 et suivants,

➢ Vu l'incendie accidentel de véhicule survenu le mercredi 25 octobre à 18h00 dans un des garages enterrés gérés par l'OPAC 38 mais dont la propriété incombe à la Ville de Chasse-sur-Rhône, dont l'entrée se situe Rue Rimbaud à Chasse-sur-Rhône,

➢ Vu les dégâts importants occasionnés par cet incendie sur la structure même de la construction,

➢ Vu le risque d'effondrement potentiel de la structure lié à cet incendie.

Considérant qu'il convient d'assurer la protection du public suite aux conséquences de cet incendie,

ARRETE

Article 1er : Les garages collectifs dont l'entrée principale se situe Rue Rimbaud à Chasse-sur-Rhône seront interdits au public à compter du jeudi 26 octobre à 18h00, et ce pour une durée indéterminée, tout au moins jusqu'aux conclusions d'expertise concernant la solidité de la structure du bâtiment permettant sa réouverture.

Article 2 : Les espaces publics situés au-dessus des garages collectifs seront également interdits au public pour la même durée.

Article 3 : La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun, dans les deux mois suivant sa publication.

Article 4 : Le présent arrêté est transmis :
- à M. le Commandant de la Brigade de gendarmerie de CHASSE-SUR-RHONE ;
- à M. le Responsable des Services Techniques ;
- à M. Le Responsable du Pôle Espace Public ;
- à M. le Brigadier-Chef principal de la police municipale ;
- à M. le Chef de Centre des Sapeurs-Pompiers de VIENNE ;
- à M. le Chef de Centre des Sapeurs-Pompiers de CHASSE SUR RHONE ;
- à l'OPAC 38, copropriétaire des lieux.

Fait à CHASSE SUR RHONE, le 26 octobre 2017.

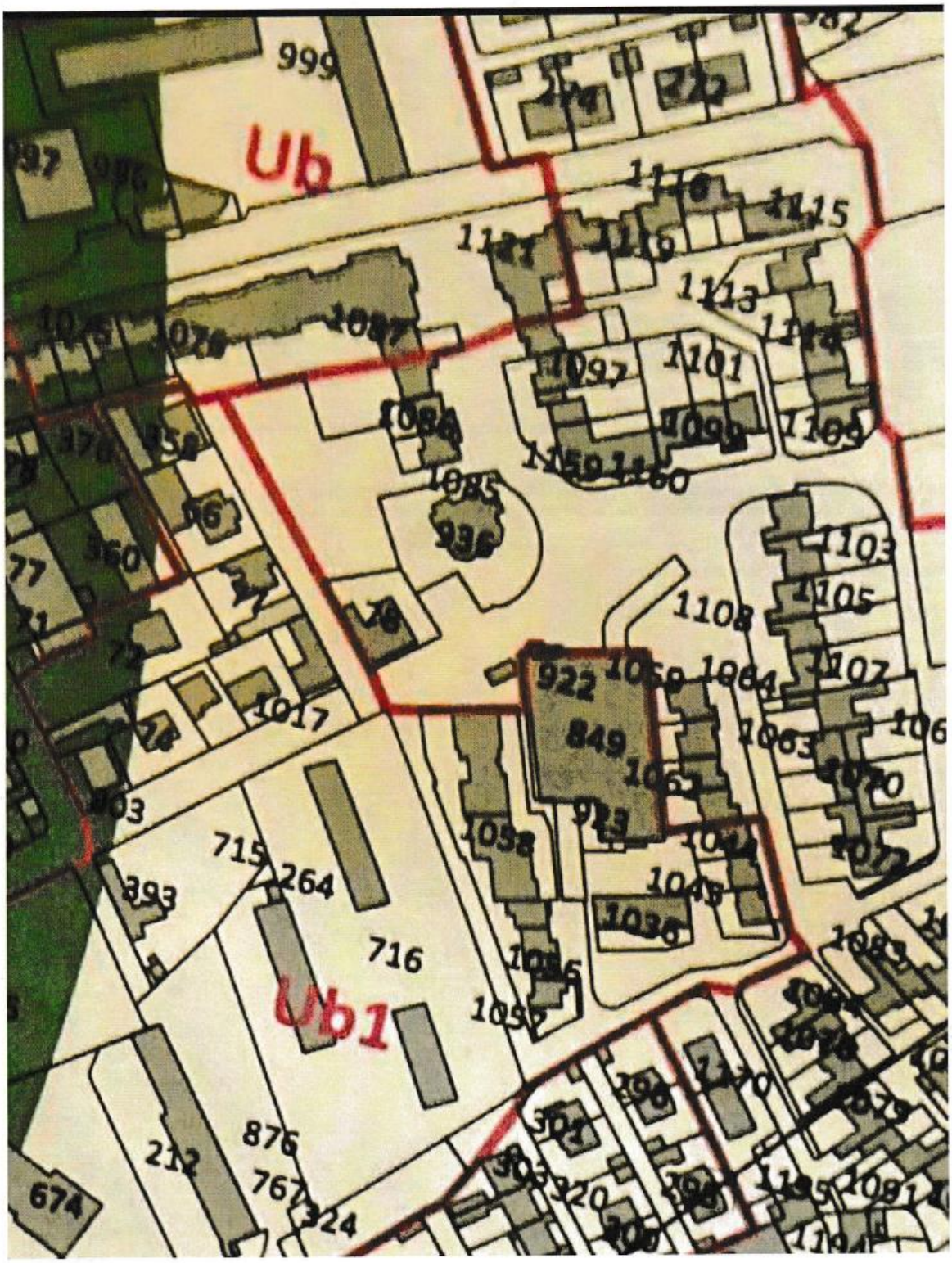
Le Maire,
Claude BOSIO

MAIRIE DE CHASSE-SUR-RHONE

Quelques piliers de soutien du terrain ont été posés de façon provisoire . Un autre feu a été déclenché par la suite puis porte de la travée centrale avait été défoncée par la suite elle a été murée. Trente garages situés à l'angle de la rue du gé arménien et de la rue Rimbaud ont été inutilisés depuis la fermeture de la travée centrale en 2018. À l'époque les ga appartenaient à l'Opac 38 et à la Mairie. Les élus de la Mairie attendent que le bailleur remédie à cette situation entre-tem modification des parts le bailleur est devenu Alpes Isère habitat donc repreneur du dossier de bataille d'assurances.

Lors de la réunion d'information du 14 mars nous avions échangés concernant l'évolution du PLU, l'imperméabilisation des ont été abordés. Ces trente garages inutilisés correspondent à une imperméabilisation du sol de la moitié du terrain (

référence 1108 ci-dessous) et ces garages vont manquer pendant la durée des travaux de démolition.

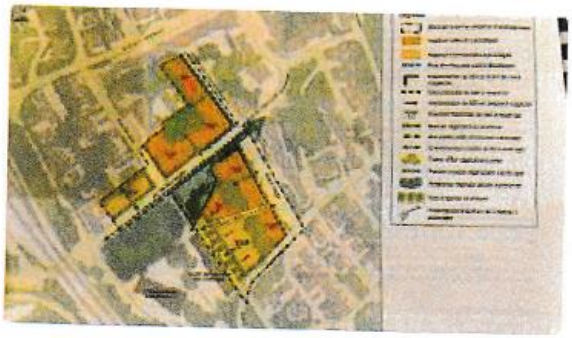


Nous avons également échangé concernant la sécheresse qui a eu des conséquences sur notamment les fissures du bâti. À Chasse sur Rhône durant des travaux et par des temps de sécheresses certains bâtiments étaient instables. Les constructions situées Quartier du Château sont sur un terrain surélevé, nous espérons que sa solidité du terrain sera vérifiée. Les conséquences de la vétusté de l'acheminent d'eau est également à considérer avant de rénover le quartier de Château .

La reconstruction des trois bâtiments a été accordée en décembre 2024 à cette date, plus de 30 familles ont été relogées à Chasse sur Rhône et une dizaine ne reviendra pas suite à décès ou à achat et ceci sur 80 familles. Vu le nombre de logements construits récemment deux immeubles ont été construits en centre-ville dont un par le bailleur social SDH. Un complexe est en fin de construction au quartier du Rhône. Actuellement le bailleur Alpes Isère Habitat est en train de construire 20 logements au

quartier des Barbières et il a déjà été permis à quelques familles de revenir dans leurs logements disponibles.

Selon ce plan cinquante autres logements en accession ou en location sociale sont prévus juste à côté des trois immeuble le permis de reconstruction des 80 logements a été voté en décembre 2024.



Le bailleur pour la construction des cinquante logements sociaux sur les terrains préemptés situés rue des courrendieres e Hawkins n'est pas défini.

La problématique est la suivante : au final il s'agit d'installer de nouvelles familles dans une zone limitrophe à des risque type Seveso.

Des demandes d'investissements voir des échanges de terrains permettrait au bailleur de construire dans une zone n densifiée et à la ville d'avoir un espace en face de l'école maternelle du château ce qui fluidifiait la circulation tout en perme le stationnement et des aires de jeu ...

Le PLU n'étant pas encore voté tout est possible.

Recevez l'expression de nos sincères salutations .
Vassiliadis

Registre n° 3 Clos. La dernière observation reçue (R 13) est intégrée en raison de son volume dans le registre n° 4

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

14 XR

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Xavier RHONÉ déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 25 Février 2025

au 28 Mars 2025

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 13

de la page n° à la page n°

En outre, j'ai reçu 16 ~~lettres, notes écrites~~ ou courriels qui sont ~~annexés~~ intégrés aux 4 registres d'enquête au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les pièces qui y sont annexées et le dossier

d'enquête ~~ont été~~ seront remis ~~ou ont été adressés~~ par mes soins le 4 Avril 2025

à M. le Président de Vienne Condrieu Agglomération, représenté par M. BUZOLIC Gaëtan

A Chasse-sur-Rhône, le 28/03/2025

Signature

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

XR 21

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Isère (38)

COMMUNE Chasse-sur-Rhône

Registre n° 4

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône.

réf. 501 051

Berger Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° A25-03 en date du 28 janvier 2025 de

☒ M. le Maire de : Le Président de Vienne Condrieu Agglomération, Thierry Kovacs

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M Xavier Rhoné qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M Jean Pierre Blachier qualité Commissaire enquêteur

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25 février 2025 au 28 mars 2025

Mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00

Agglo du lundi au vendredi de 9h00 à 12h et de 14h à 17h00

les de à et de à

Siège de l'enquête : Mairie de Chasse sur Rhône

Autres lieux de consultation du dossier : Vienne Condrieu Agglomération

Registre d'enquête :

comportant 23 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Mairie de Chasse sur Rhône, Hôtel de Ville, Place Jean Jaurès, 38670 Chasse sur Rhône ou enquetepublique-plu@chasse-sur-rhone.fr

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Vienne Condrieu Agglomération

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Mardi 25 février 2025 de 9h00 à 11h00 et de à

les Vendredi 21 mars 2025 de 16h30 à 19h30 et de à

les Lundi 24 mars 2025 de 14h à 17h00 et de à

les Vendredi 28 mars 2025 de 15h à 17h00 et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique ☒ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Vendredi 14 mars à 18h, salle Jean Marin XR

Réf. 501 051 **Berger-Levrault** (2201)

extraits des textes réglementaires en page 24

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le _____ à _____ heures _____

Observations de M[1] En l'exécution de l'arrêté A25-03 je, soussigné Thierry Kovacs, Président de Vienne Condrieu Agglomération ai ouvert ce jour le présent registre coté et paraphé pour recevoir les observations du public.

A Vienne, le 25 février 2025

Pour le Président
La 1ère Vice-Présidente

Claudine PERROT-BERTON

Vienne Condrieu Agglomération (Isère)

Après tous ces déboires, et plusieurs années écoulées il conviendrait que les intérêts des particuliers Chassères soient pris en compte et que les engagements de contrepartie pris par la Commune soient respectés.

Recevez Monsieur Le Commissaire Enquêteur nos sincères salutations.

P.J.

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Suite et fin

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

2

R 13

INDIVISION
GENNARDI Monique
351, chemin de Limon
38670 CHASSE-SUR-RHONE

EYNAUD Sylvie
10, rue Bellevue
26400 FRANCILLON-SUR-ROUBION

REYMOND Alain
4, allée du Midi
38670 CHASSE-SUR RHONE

Monsieur Le Commissaire Enquêteur
Mairie de CHASSE-SUR-RHONE
Place Jean Jaurès
38670 CHASSE-SUR-RHONE

Chasse, le 25Mars 2025
Objet : Modification 2 du PLU
Enquête publique

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous détenons la parcelle AH527 situé sur le plateau Chemin de Limon. Cette parcelle a été l'objet de plusieurs revirements de situation au sujet de son zonage dans le PLU et nous demandons que son zonage soit réévalué.

Ce terrain appartenait à notre oncle aujourd'hui décédé Monsieur EYNAUD Eugène. Dans les années 2009-2010, lors de la création du complexe sportif de Moleye (projet reconnu d'utilité publique) notre oncle a cédé à la Communauté d'agglomération du Pays Viennois 185a03ca au tarif de 7 € le m². En contrepartie, après multiples discussions Monsieur EYNAUD avait obtenu l'engagement écrit du Maire en place Monsieur RIOULT que le reliquat de terrain qui lui était laissé après division des parcelles, devienne constructible lors de la mise en place du PLU (copie courrier du 30/10/2009). Cette parcelle a bien été rendue constructible Ucb dans le PLU approuvé en 2013. Mais ce PLU a été annulé par le Tribunal Administratif de Grenoble en 2014 pour vices de procédure (jugement ref 1304049). L'ancien POS a été remis en place.

Le 17/12/2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU avec une enquête publique du 27/03/2017 au 27/04/2017. Notre oncle a formulé une requête écrite auprès de Monsieur POTELLE Commissaire Enquêteur demandant le reclassement en zone constructible. D'après le rapport de Monsieur POTELLE, Monsieur BOSIO Maire avait validé cette demande, Mais une nouvelle enquête a été mise en place du 04/09/2017 au 04/10/2017 pour le même objet, mais pour pallier à des éléments de fragilité de la 1ere enquête en cas de contentieux (dossier non modifié hormis pour le mettre à jour rapport Mr POTELLE p5). Notre oncle n'a pas été prévenu de confirmer à nouveau sa demande. Malgré les observations du Commissaire Enquêteur (page 28-29 et 35), la commune n'a pas voulu prendre en considération sa requête parce que non renouvelée (extrait Délibération du Conseil Municipal du 30/11/2017).

Un recours gracieux à l'encontre de cette délibération a été tenté mais en vain.

Nous précisons que ce terrain est dans le périmètre de constructibilité du PADD au sud du Chemin de Moleye.

3

Mairie

Place Jean Jaurès
38670 CHASSE-SUR-RHONE

Téléphone : 04 72 24 48 00
Télécopie : 04 72 24 48 19

Chasse-sur-Rhône
le 30 octobre 2009

M. Eugène EYNAUD

551 chemin de Limon

38670 CHASSE-SUR-RHONE

Nos réf. : RA/BR 1.H.4
Objet :
Projet d'équipements sportifs à Moleye
Acquisition de terrains
Projet de division
P. J. Ann. :
Plan de division

Cher Monsieur,

Je fais suite aux diverses réunions qui ont eu lieu en Mairie concernant les projets d'acquisition d'une partie des terrains qui sont votre propriété dans le secteur de Moleye en vue du transfert des équipements sportifs de la Commune.

Vous trouverez ci-joint le plan de division établi par M. VARILLON, Géomètre-Expert. Ce plan doit servir de base pour l'acquisition des terrains qui ne font pas partie de l'emprise qui vous est laissée en vue de futures constructions.

Je vous confirme également que le groupe de travail qui s'est réuni pour la mise en place du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a inscrit les reliquats de terrain qui vous seraient laissés en zone urbaine constructible.

Vous voudrez bien nous transmettre votre accord sur le document qui vous est transmis et confirmer à M. PRIVEY, de la société AMOPOLIS, 370 bd de Balmont 69007 LYON ou à Maître BONAMOUR, étude notariale BAZAILLE – BONAMOUR-SEVE, 23 rue Denfert Rochereau à GIVORS, votre acceptation des dispositions d'acquisition qui vous ont été transmises.

Vous en remerciant à l'avance, je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Maire,
Jean-Pierre RIOULT
Pour le Maire
l'Adjoint délégué,

MAIRIE DE CHASSE-SUR-RHÔNE 38 ISERE

FINAUD Eugène
551, Chemin de Limon
38670 CHASSE S/RHONE

Page difficile à lire
Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Mairie de Chasse
A l'att. M. POTELET
Commissaire Enquêteur
Place J. Jaurès
38670 CHASSE S/RHONE

Chasse, le 20/06/2017
Objet PLU

Monsieur,

Je viens de consulter la nouvelle présentation du PLU et j'ai une requête à formuler.

Je suis propriétaire de terrains entourant mon habitation située 551 Chemin de Limon section AH 142, AH 143 et AH 144.

Ces parcelles auraient été rendues constructibles, avec le PLU mis en place par la précédente municipalité car cela était un engagement de leur part (ce que connaît du SC/SO YVES) dans le cadre des Transactions de cession de Terrain anciennement m'appartenant en vue de la construction du complexe sportif de Melège. Je constate que dans le nouveau PLU basé ces terrains de terrain ne

sont plus constructibles.

C'est un préjudice très important pour moi et je rappelle,

- que j'ai cédé 185 . 03 ca au prix très bas de 7€ le m² pour cette acquisition car planait une expropriation possible.

- que la contrepartie négociée était de rendre mes reliquats de terrain constructible.

Le quartier est composé de nombreuses habitations et terrains bâtis par des constructeurs, donc desservi par tous les réseaux eau, eaux usées, électricité, gaz, téléphone et ma parcelle pourrait être viabilisée très facilement.

J'espère vivement que ma requête sera prise en compte.

Recevez Monsieur mes salutations distinguées.

Page difficile à lire

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

GENERALITES

Préambule

La commune de CHASSE SUR RHÔNE compte près de 6000 habitants sur une surface assez faible (791ha) Elle dépend de l'agglomération du Pays Viennois mais, si proche de LYON, elle en subit l'attraction forte Bien que la commune la plus à l'ouest de l'Isère, elle est aussi entourée par le département du Rhône et longée par le fleuve éponyme Traversée par une voie de chemin de fer et par une autoroute à grande circulation elle est également bordée par une voie de contournement Sa progression est forte et que l'urbanisme n'y soit pas chose facile n'a rien d'étonnant

La particularité de la commune en matière d'urbanisme est le retour à un plan d'occupation des sols approuvé en 1992 dès lors que le plan local d'urbanisme, approuvé lui en 2013, a été annulé par le Tribunal administratif de GRENOBLE en novembre 2014

Une seconde particularité réside dans le fait qu'il s'agit de la seconde enquête pour le même objet En effet une enquête a été diligentée du 27 mars au 27 avril 2017 et conduite sur décision du Président du Tribunal administratif par moi-même Il a paru à la municipalité que cette première enquête que j'avais conclue le 22 mai 2017 comportait des éléments de fragilité en cas de contentieux Elle a donc pris la décision de recommencer la même enquête sans toutefois modifier le dossier hormis pour le mettre à jour

Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est double puisqu'il s'agit d'approuver le zonage d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) élaboré par Vienn'Agglo initialement en 2012 et modifié en septembre 2016 notamment pour être en conformité avec le PLU Ce dernier, élaboré entre 2014 et 2016, est la pièce principale de l'enquête Nombreux sont les professionnels ayant constitué une partie du dossier On citera surtout les bureaux d'études GEONOMIE et AC Etudes, tous deux installés dans le Rhône

Cadre juridique :

- pour le zonage d'assainissement
  l'enquête doit obéir aux dispositions des articles L 2224-8 et suivants, D 2224-5-1, R 2224-6 et suivants du Code général des collectivités territoriales ainsi qu'aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement s'agissant d'une enquête environnementale
- pour le PLU,
  -les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du code de l'environnement,

ménages (2.6 personnes par foyer en 2012) a créé un besoin de nouveaux logements (phénomène de desserrement des ménages) et a modifié la nature de ces besoins (davantage de logements de type 3 pièces). En outre, il est souhaité un développement de la mixité sur le plateau afin d'accroître la cohésion et le vivre ensemble des chassères. Le développement par tâche qui a conduit à un mitage du plateau par l'ancienne municipalité ne peut donc perdurer comme l'entend Monsieur Aloy.
Cette politique d'urbanisation réfléchie et planifiée n'est réalisée qu'au profit des chassères"

Commentaire du commissaire enquêteur

La lettre de M. ALOY était rédigée lorsque l'arrêté lui a été montré et les raisons de la seconde enquête expliquées.
Il est très possible que les projets de construction soient sous dimensionnés comme le pense l'intervenant et bien d'autres mais on le saura plus tard. En l'état actuel, les dispositions du SCOT et du PLH sont respectées, c'est l'essentiel.
Au vu de la réponse de la municipalité, le désaccord est évidemment sur fond de rivalités politiques sur lesquelles je ne souhaite en aucun cas m'engager. Il reste que les explications données paraissent cohérentes en matière d'équipements dédiés à l'enseignement comme de prévisions en matière d'OAP.
La remarque de M. ALOY concernant le "bassin sec" me paraissait intéressante mais ce n'est qu'une précaution parmi d'autres comme le souligne le Maire.
Enfin, le rappel constant de l'ancien PLU annulé n'apporte rien au débat sur l'actuel.

5) Observations non renouvelées au cours de cette enquête :

Bien qu'informés de la nouvelle enquête, certains administrés n'ont pas renouvelé leurs observations. J'indique pour chacun le n° de leur lettre lors de la première enquête :
Madame CHARLES (ex n°15) souhaite pouvoir transformer un garage en local d'habitation en zone Uj .
Monsieur BORGNA qui s'est cependant présenté à la dernière permanence sans laisser d'observation (ex n°14) souhaite réaliser un lotissement sur le plateau au lieu-dit Fondblanche sur les parcelles à priori AH 46, 47 et 49 et AI 18 à 20 bien que la surface ne corresponde pas à la demande .
Monsieur EYNAUD Eugène (ex n° 20) faisant état d'un engagement écrit joint sollicite pour les parcelles AH 142 à 144 un classement en zone constructible .
Monsieur DURIEUX (n°32) souhaite que la parcelle AN 300 reste constructible .
Mmes BONNET GONDIN et SAUVAGE (ex n° 19, 1 et 26) n'ont pas renouvelé leur supplique relative notamment au Gorneton .
Monsieur GOUT, 281 chemin de Violans : demande orale pour les parcelles 414 et 415.

Réponse commune de la municipalité

"Conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié au moment de son approbation définitive que « pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. »
La Commune ne peut donc prendre en considération que les avis exprimés lors de la seconde enquête, et ne peut juridiquement procéder à des modifications sur la base

d'observations formulées lors de l'enquête initiale sans avoir été renouvelées par la suite. En revanche, la Commune conserve la possibilité de modifier le plan local d'urbanisme pour tenir compte des modifications proposées à titre personnel par Monsieur le Commissaire dans son rapport".

Commentaire du commissaire enquêteur : le rappel des textes ne souffre pas de critique. Il se trouve quand même que les personnes citées ci dessus ont participé à une enquête publique dont le resultat, s'il n'a pas été utilisé, n'a pas été annulé et subsiste donc.

A mon avis, les réponses de la municipalité lors de cette première enquête m'engagent tout comme elle.

S'agissant de M. BORGNA et M. DURIEUX, la réponse de la municipalité était négative et je l'avais approuvée.

Pour MM. BONNET GONDIN et SAUVAGE, la réponse consistait en un engagement de protection des espaces naturels pris conformément au zonage du PLU.

Je rappelle l'observation des trois autres personnes et ce qui était indiqué.

-M. GOUT, 281 chemin de Violans : demande orale pour les parcelles AI 414 et 415.

Réponse de la Municipalité : *"le passage de la parcelle AL 415 en zone UC est validée par le Maire. Le passage de la parcelle AL 414 en zone UC est refusée car elle hors du périmètre de constructibilité du PADD. Ces deux parcelles se situaient en zone NC du POS".*

Commentaire du commissaire enquêteur : les réponses, positive et négative, sont légitimes. Une parcelle se situe bien dans la zone potentiellement constructible et pas l'autre.

-M. EYNAUD Eugène (n° 20) faisant état d'un engagement écrit joint sollicite pour les parcelles AH 142 à 144 un classement en zone constructible.

Réponse de la Municipalité : *"cette demande est validée par Monsieur le Maire".*

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

Mme CHARLES souhaite pouvoir transformer un garage en local d'habitation en zone Uj.

Réponse de la Municipalité : *" la modification du zonage de la parcelle AB 102 a été inscrite sur l'avis de la Commune n°11. Cependant, cette demande ne peut faire l'objet d'un avis simple de la municipalité dans la cadre de l'élaboration du PLU".*

Commentaire du commissaire enquêteur : dans la mesure où la zone d'habitation dans laquelle se situent les parcelles de Mme CHARLES (AB 102, 103, 295, et 296)ne tombe pas sous une interdiction du PPRI, je ne vois pas d'objection en modification du zonage en Uc. Une bonne partie du bourg située dans une zone identique est bien classée en Uc.

6) observations du commissaire enquêteur :

Mon examen personnel du dossier et l'ecoute des responsables municipaux autant que des administrés m'amène à quelques observations complémentaires.

Le dossier est très complet et de lecture facile. Je retiens spécialement que la commune entend faciliter la culture de la vigne pour redonner à l'appellation un lustre perdu. Je retiens aussi que l'idée force du PADD est de séparer la partie basse ou la densification est possible de la partie haute ou l'agriculture doit dominer. Malheureusement, par le passé, on a autorisé des lotissements très mal placés et nécessitant des infrastructures que la commune ne peut suivre. La volonté de la municipalité est bien de respecter cette coupure et la réponse aux observations est empreinte de cette volonté. Pourtant, les réponses positives aux demandes notamment de constructibilité, sont

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Plan Local d'Urbanisme

CHASSE SUR RHONE a le cœur à LYON et la raison administrative à GRENOBLE ou à VIENNE. Pour le Rhône elle doit grandir et pour l'Isère elle doit se contenir. Elle essaie de retrouver un passé viticole florissant sans trop toucher à ses atouts naturels dont sa ZNIEFF et la vallée du Gorneton sont les flambeaux. Soumise à une croissance importante de population, elle a choisi de concentrer sa population au bourg, en bas, et de réserver son plateau déjà bien entamé par la construction -souvent intempestive- pour l'agriculture.

De plus, il est un peu traumatisant de refaire un PLU lorsque le précédent a été annulé pour des raisons de forme. Il est relativement normal dans cette situation de voir une cause d'annulation dans toute initiative contrariant un administré. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la commune a décidé de renouveler l'enquête publique, la première souffrant de faiblesses potentielles pouvant encore conduire à l'annulation.

C'est dans ce contexte difficile qu'a été élaboré le PLU soumis pour la seconde fois à l'enquête. Cette seconde enquête n'a pas plus montré d'hostilité véritable mais j'ai quand même ressenti un climat assez pesant dû à des adversités politiques. Si la traditionnelle majorité des intervenants s'est préoccupée de la constructibilité de ses terrains et, il faut le dire cette fois, avec quelques raisons, une grosse minorité a recentré son intérêt sur la vigne ou sur les espaces naturels. Montrant son sens de la discussion utile et de la justice, la municipalité a admis nombre de contestations et j'ai partagé ses avis bienveillants que j'ai estimé logiques en soutenant toutefois les limites qui ont été retenues.

Ainsi, les inconvénients du projet sont ceux de tout PLU un peu directif et qui a reçu l'assentiment des autorités associées à son élaboration.

Tout d'abord, la concertation a été dense avant le projet et deux enquêtes publiques l'ont encore améliorée. Il faut noter l'importance inattendue de la dématérialisation de l'enquête, non pour la discussion mais pour la consultation. En effet plus de 200 consultations et plus de 5000 téléchargements montrent l'intérêt ressenti par les administrés.

Un PADD coupant en deux la commune provoque une moitié de mécontents, heureusement en surface et non en population. On peut dire aussi que si les contestations ont été nombreuses et pour beaucoup ont reçu une réponse favorable, c'est que les limites de zones n'étaient pas absolument justes.

Au nombre des détails gênants mais sans importance de fond, je note le format trop réduit du plan. Les numéros de parcelles, seuls repères des lecteurs, sont invisibles à la loupe et s'orienter est difficile à tel point que je devais utiliser l'ancien POS au format plus pratique et lisible pour m'orienter.

Je pense aussi, comme M. le Maire que l'évolution de la population a été sous évaluée mais que les effets de cette sous évaluation pourront bien attendre une révision avant d'être gênants.

Car pour le reste, le PLU m'apparaît très équilibré et bien pensé. L'inconvénient des contestations admises rectifie les petites insuffisances techniques et font du document un ensemble bien discuté. Notamment, de petites zones naturelles ont été créées le long de l'autoroute sans raison autre que la proximité de l'ouvrage alors que les ouvrages antibruit m'ont été rapportés comme efficaces !

Le document est en conformité avec toutes les normes citées dans le cadre juridique du rapport et ce ne sont pas quelques corrections de surfaces admises en constructible qui vont modifier ce qui reste un gros effort de réduction de gaspillage du foncier.

J'estime que le nombre de corrections n'atteint pas l'esprit du projet et qu'elles ne sont absolument pas substantielles. Souvent, elles amélioreront encore le projet sans créer de contraintes supplémentaires.

Les questions relatives à l'environnement ont été bien posées et résolues. L'apport de la LPO est apprécié.

Les OAP sont assez nombreuses, ce qui est normal pour une commune de cette importance, mais elles ne

34

sont critiquées que sur un plan d'adversité politique. La lecture du document qui leur est réservé montre un grand sérieux expliquant un accord majoritaire des administrés.

L'inconvénient majeur auquel il ne peut être trouvé de solution est une surface réduite pour abriter une population qui se densifiera quelles que soient les dispositions pour freiner l'évolution en ce sens.

Enfin, même si c'est un détail, relier les documents administratifs annexes dans le dossier est une initiative que j'ai appréciée.

Ainsi, le projet de PLU tel qu'il a été élaboré et tel qu'il sera corrigé en fonction des réclamations des administrés et des conseils ou prescriptions des personnes publiques associées peut il être mis en application, les seules réserves étant d'incorporer les décisions validées dans le corps du rapport qu'il s'agisse des engagements pris à l'issue de cette enquête comme de ceux pris lors de la précédente alors même que les intervenants ne se sont pas manifestés à nouveau.

C'est pourquoi j'emets un **avis favorable** au présent projet de PLU de CHASSE-SUR-RHONE sous les seules réserves qui précèdent.

fait à Leche le 3 novembre 2017
le commissaire enquêteur

Guy POTELET

35

XR

Chasse-sur-Rhône,
Le 04 décembre 2017.

Nos réf. : CB/FC/MG 1.B.3
Objet : Compte-rendu du Conseil Municipal

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 30 NOVEMBRE 2017 À 18H30 EN MAIRIE

PRÉSENTS : Mmes, MM. BOSIO, BAUDRAND, BRUMANA, MONTEIL, MONTOYA, BLAISE, JANIAUD TABOURY, PRIVAS, BELLABES, BROUSSE, TABONE, PICHON, GARABEDIAN, MAROUX, GUILLE BOUVIER, LO CURTO, COMBIER, BALSAMO, SANFILIPPO.

ABSENTS EXCUSES : Mme BORDE-SAIBI, procuration donnée à M. SANFILIPPO.

ABSENTS : Mme, MM. DANIELE, BESBAS Nabil, MORAIS, BESBAS Naïma, BELDJOUDI, FAURIE MARTIN.

DATE DE CONVOCATION : 24 novembre 2017.

Désignation d'un secrétaire de séance :
M. PICHON est désigné comme secrétaire de séance.

Compte-rendu de la précédente réunion du Conseil Municipal :
Le compte rendu de la réunion du 13 novembre sera validé lors du prochain conseil municipal.

1°) URBANISME – Présentation : C. BOSIO
Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2014, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble de son territoire définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation.

Le Conseil Municipal a débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, lors de la séance du 29 février 2016. La traduction de ces orientations a été formalisée dans le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 28 novembre 2016. Le

bilan qui en a été dressé, lors de la séance du Conseil Municipal du 28 novembre 2016 démontre l'implication des professionnels mais aussi l'intérêt des administrés. Cette concertation a permis d'aboutir à un projet partagé.

Les choix d'aménagement retenus :

- Limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et orienter le développement de l'habitat en fonction de sa diversité, du rééquilibrage de sa population et du principe de mixité sociale,

- Affirmer la cohésion du territoire et son identité à partir des lieux de centralité et des équipements, et favoriser le renouvellement urbain,

- Se déplacer en toute sécurité,

- S'inscrire dans une démarche économique à l'échelle de la communauté d'agglomération du pays viennois et favoriser la proximité habitat/emplois,

- Affirmer les séquences paysagères dans leurs caractéristiques actuelles et futures,

- Maintenir et renforcer la trame verte et bleue communale.

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées. Il a également fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale. Les retours d'avis sont globalement favorables, assortis de réserves et/ou d'observations pour certains.

Le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné le commissaire enquêteur par décision n° E1700304/38 en date du 02 août 2017, à savoir Monsieur Guy POTELLE.

L'enquête publique s'est tenue du 04 septembre au 04 octobre 2017 inclus. Selon le rapport du commissaire enquêteur, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein. En effet, 25 personnes ou groupes se sont présentés aux permanences. Une grande part a, soit inscrit des observations, soit envoyé ces observations par courrier ou courriel. Au total 38 participations écrites ont été enregistrées (dont 9 sur le registre informatisé PLU).

Cette enquête publique fait suite à une première enquête tenue du 27 mars au 27 avril inclus, qu'il a finalement été décidé de reprendre afin d'une part, de permettre la mise en ligne pendant toute la durée de l'enquête des avis des personnes publiques associées recueillis dans le cadre de la procédure, lesquels n'étaient initialement consultables que sur support papier, et d'autre part d'ajouter au dossier d'enquête initial le porter à connaissance complémentaire de l'État du 3 avril 2017 parvenu en mairie seulement le 2 mai 2017.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au PLU en date du 03 novembre 2017, et s'est prononcé sur un certain nombre de modifications ou compléments à apporter au projet de PLU pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public ou de son propre avis personnel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, il est proposé au conseil municipal d'approuver le nouveau plan local d'urbanisme en intégrant certaines

•Néant (hormis rectification du périmètre SEVESO, voir précédemment s'agissant du plan de zonage).

Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence. Les modifications du projet arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Étant enfin précisé que suivant courrier du 5 septembre 2017 joint à l'enquête publique le 11, les services de l'État ont formulé un porter à connaissance complémentaire complétant ceux des 17 juillet 2015 et 3 mars 2017, en demandant à la Commune de tenir compte des dernières informations transmises. Les nouvelles servitudes d'utilité publique résultant de ce porter à connaissance sont intégrées dans l'approbation du PLU.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-21, L.153-22, R.123-24 et R.123-25 ;

Vu la délibération en date du 17 décembre 2014 prescrivant la révision P.L.U. et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n° 29_02_003_2H2 du 29 février 2016, approuvant le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2016 arrêtant le projet de P.L.U. et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la décision n° E1700304/38 en date du 02 août 2017 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a de nouveau désigné M. Guy POTELLE en tant que commissaire-enquêteur titulaire,

Vu l'Arrêté municipal n° 70/2017 en date du 7 août 2017 mettant à enquête publique unique le projet de P.L.U. et le zonage d'assainissement et l'arrêté complémentaire n° 72/2017 du 16 août suivant ;

Vu les avis des personnes publiques associés et de l'Autorité Environnementale,

Vu le rapport d'enquête et les conclusions favorables de Monsieur Guy POTELLE, commissaire-enquêteur désigné, en date du 3 novembre 2017 ;

Vu le rapport du Maire,

Considérant que le projet de P.L.U., tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, moyennant les modifications sus-évoquées par le Maire dans son rapport pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les modifications sont de nature à répondre à l'ensemble des prescriptions ou préconisations formulées par le commissaire enquêteur dans ses conclusions ; qu'en revanche, et en dépit de la demande formulée en ce sens par Monsieur POTELLE, la Commune ne peut légalement intégrer au dossier d'approbation les modifications formulées lors de la première enquête publique et qui n'auraient pas été expressément reprises lors de la seconde ; que les dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme n'autorisent en effet à modifier le

projet de PLU que « pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête » ;

Il est demandé au Conseil Municipal, après avoir écouté l'exposé de son Maire :

- **DE DÉCIDER** d'approuver le projet de P.L.U., tel qu'il est annexé à la présente ;

- **DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département de l'Isère,

- **DIRE** que la présente délibération sera exécutoire après sa transmission au contrôle de légalité et l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, conformément aux dispositions de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme.

Sans autre commentaire de l'assemblée, ce point est adopté à l'unanimité, avec 16 voix POUR, et 6 Abstentions (Groupes Ensemble imaginons 2020 et Génération Chasse).

2°) URBANISME – Présentation : C. BOSIO
Approbation du zonage d'assainissement

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2014, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble de son territoire définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation.

Il a été décidé dans le cadre de la concertation des personnes publiques associées de coupler la procédure de révision du POS en PLU avec la modification du zonage d'assainissement des eaux usées, conformément aux articles L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, de façon à ce que ce zonage et la réglementation qui l'accompagne puissent être intégrés à terme aux documents qui composeront le PLU et puissent être opposables.

Le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné le commissaire enquêteur par décision n° E1700304/38 en date du 02 août 2017, à savoir Monsieur Guy POTELLE.

Le Commissaire-enquêteur a transmis à la commune son rapport, ses conclusions et son avis séparés de l'enquête publique unique, concernant notamment le zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune, dans lequel il émet un avis favorable sans réserve au projet de zonage d'assainissement et d'eaux pluviales tels qu'ils ont été présentés à l'enquête publique.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2224-8 et L. 2224-10;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.151-24 ;

Vu la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau ;

Vu la délibération n° 16-230 du conseil communautaire en date du 14 décembre 2016 approuvant et désignant la commune pour le lancement de l'enquête publique unique du zonage d'assainissement et du PLU,

Registre n° 4 Ceos

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

16

Le 28 Mars 2025 à 17 heures 05

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Xavier RHONÉ déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs,

du 25 Février 2025 au 28 Mars 2025

de ____ heures ____ à ____ heures ____ et

de ____ heures ____ à ____ heures ____

Les observations ont été consignées au registres (4 registres)

sous la forme de 13 observations écrites et 16 courriels

par ____ personnes (pages n° ____ à ____).

En outre, j'ai reçu ____ lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre : ____

1 lettre en date du ____ de M ____

2 lettre en date du ____ de M ____

3 lettre en date du ____ de M ____

4 lettre en date du ____ de M ____

5 lettre en date du ____ de M ____

6 lettre en date du ____ de M ____

signature

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

19

ANNEXE 5 : Réunion publique du vendredi 14 mars 2025

5.A : Restitution des débats :

Projet de modification n°2 du PLU de CHASSE-SUR-RHONE (38)

Enquête Publique : Compte-rendu synthétique de la réunion publique

d'information et d'échange du 14 mars 2025:

(Ouverture de la réunion à 18h à la salle municipale Jean Marion ; participation, environ 25 personnes hors intervenants. Parmi ces participants figurent plusieurs Adjoints ou Conseillers municipaux de Chasse)

- Accueil par M. Christophe BOUVIER, Maire de CHASSE-SUR-RHONE qui remercie les participants et présente les intervenants. Il rappelle que le PLU de CHASSE a été approuvé en 2017 et n'a fait depuis l'objet que d'une seule modification en 2020. Il indique que la nouvelle modification proposée traduit à la fois la nécessité de mettre à jour ce PLU au regard du nouveau SCOT, mais aussi le choix de la Municipalité de maîtriser, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) la croissance démographique en créant ou en améliorant de nouveaux périmètres d'urbanisation visant à renforcer les pôles de centralités au sein de la commune, en déclinaison du contrat petite ville de demain signé avec l'Etat. Il note enfin l'intérêt de toiletter certaines règles d'urbanisme au vu de l'expérience acquise en matière de délivrance des autorisations liés au Droit du sol.
- Introduction du Commissaire enquêteur, M. Xavier RHONE : Dans un premier temps rappel des finalités et de l'organisation de l'enquête publique, puis présentation de la réunion publique.
- Présentation du contexte par le responsable du projet à la Communauté d'Agglomération de VIENNE-CONDRIEU, M. Gaétan BUZOLICH, qui rappelle que la compétence en matière de plans d'urbanisme est désormais assurée à l'échelle intercommunale au sein de l'Agglomération, mais que celle-ci l'exerce en liaison étroite avec les Communes. Mais le PLU est encore communal, en attendant qu'un nouveau PLU intercommunal soit approuvé ce qui pourrait intervenir à partir de 2027.
- Exposés sur le projet de modification n°2 du PLU par M. BUZOLICH, Mme Sandrine VAZ-BROSSARD (Agence d'urbanisme de Lyon), et M. Abdelaziz BELHAK (Mairie de CHASSE-SUR-RHONE)
  (Cf présentation reprise en annexe ci-dessous, qui a été commentée par les 3 intervenants)
- A l'issue de ces exposés techniques, M le Maire reprend brièvement la parole pour remercier les techniciens engagés dans la démarche. Il précise que la modification du PLU trouve son sens dans une anticipation sur la commune de CHASSE du futur PLUI dont on ne maîtrise pas complètement le calendrier. Il rappelle également les lourdes contraintes qui pèsent sur le territoire communal : Autoroute A7, voie ferrée Lyon-Méditerranée, périmètre SEVESO seuil haut, et nécessité de préserver les zones agricoles et naturelles dans le cadre de la loi « ZAN ».

- Discussion *(en italique, les réponses apportées en fonction des thématiques par les 3 intervenants ci-dessus ainsi que par M. Thomas SIEMIANOWSKI, chargé de mission petite ville de demain à la Mairie, et de façon ponctuelle par M. BOUVIER, Maire de CHASSE.*
  - Intervention 1 (NB : certaines questions portant sur des sujets communs ont été regroupés): Comment faut-il entendre le renforcement de la vocation industrielle de la ZI ? *La ZI est aujourd'hui totalement occupée, principalement par des activités productives, mais quelques logements et commerces y sont également présents. Il faut éviter que ces implantations non prioritaires ne s'élargissent et si possible se résorbent pour redonner des marges de manœuvre aux industries existantes (et aux emplois qui y sont liés). Naturellement, tout éventuelle*

façon excessive la constructibilité sur des parcelles déjà très petites. *L'objectif est bien de limiter la densification sur ce type de zone, située sur le plateau. Les réseaux n'ont pas été dimensionnés pour accueillir de nouveaux habitants et la priorité est bien de densifier ailleurs.*

- Intervention 10 : Qu'en est-il du futur équipement public prévu sur le plan de zonage dans le secteur de Moleye? *C'est un emplacement réservé qui a été localisé dès le PLU initial pour un aménagement public, en zone UE. Mais il n'y a pas de projet envisagé à ce stade et la modification n°2 est sans incidence sur ce sujet.*
- Intervention 11 : Pour les propriétaires de terrains situés sur le plateau, quelle évolution peut-on attendre ? *On peut être clair sur ce point : Il n'y a pas d'évolution prévue sur la limite de l'urbanisation, fixée depuis longtemps déjà en accord avec les services de l'Etat.*

- Conclusion du Commissaire Enquêteur : Plus aucune question n'étant posée, le Commissaire enquêteur conclut la réunion en rappelant les différentes façons de consulter le dossier et de donner un avis sur celui-ci :
- Documents consultables en Mairie, à l'Agglomération et sur Internet ;
- Avis écrit sur le registre, lettre au Commissaire Enquêteur en Mairie ou contribution déposée sur l'adresse mail dédiée à l'enquête.

Il rappelle également l'échéance de l'enquête, le 28 mars 2025 à 17h.

(Clôture de la réunion vers 20h15)

5.B: Présentation du Maître d'Ouvrage :

INTERSTICE

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

URBALYON

Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise
www.urbalyon.org

Vienne Condrieu Agglomération

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune ***de CHASSE-SUR-RHONE***

RÉUNION PUBLIQUE
14 MARS 2024

Mairie de CHASSE SUR RHONE
Place Jean Jaurès
38 670 CHASSE SUR RHONE
TEL : 04 72 24 48 00

Communauté d'Agglomération
VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION
Bât. Antarès / 30 av. Gl Leclerc / 38 200 VIENNE
TEL : 04 74 78 32 10

QU'EST CE QU'UN PLU ?

C'est un document d'urbanisme qui définit les droits à construire pour chaque zone et s'impose à tous

C'est aussi **un projet de territoire** qui définit les ambitions d'aménagement d'une commune pour une période de 10 à 15 ans.

Il prend en compte habitat, commerce, agriculture, industrie, mobilités, espaces et équipements publics dans le respect du développement durable

Le contenu du dossier de PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION
- Diagnostic
- Justification des choix et de leur traduction réglementaire

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ANNEXES

2 ▶ Modification du PLU de Chasse-sur-Rhône
Réunion publique du 14 mars 2025 Mars 2025

3

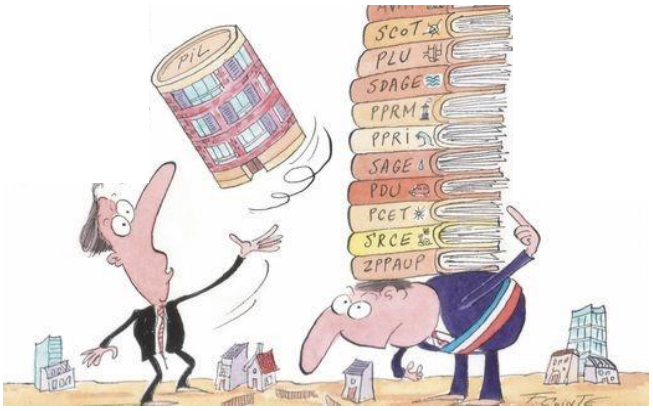
UN PLU EST AUSSI LA RESULTANTE DE NOMBREUSES NORMES

Niveau National : *Code de l'urbanisme, Loi Climat et Résilience, Loi ELAN et ALUR*

Niveau Régional : *SRADDET* (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)

Niveau Intercommunal : *SCOT* (Schéma de Cohérence Territoriale)
Charte de Parc

Niveau Communal : *PLH (Plan local de l'Habitat) PDM (Plan de déplacement et mobilités)*



4

HISTOIRE (RECENTE) DE LA PLANIFICATION A CHASSE SUR RHONE

1981 : Premier document de planification - Le POS (Plan d'Occupation des Sols)

1981 – 2008 : le POS a vécu 1 révision, 4 révisions simplifiées, 8 modifications

2013 : Approbation du 1er PLU – annulé en 2014

2017 : Approbation du 2ème PLU

2020 : Approbation de la 1ère modification du PLU

2024 - 2025 : 2ème modification du PLU, en cours

2027 ? : Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour l'Agglo et ses 30 communes

LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE PORTE SUR 4 POINTS :

I. La mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce

II. L'adaptation du règlement de la zone industrielle de Chasse-sur-Rhône pour décliner les objectifs de l'Agglomération

III. La mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche « Petites Villes de Demain »

IV. La modification de certaines règles du PLU pour rendre plus efficient la gestion des Autorisations du Droit des Sols

I - Mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce

AMBITION DES COLLECTIVITES

DECLINER DAVANTAGE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DANS LE REGLEMENT DU PLU :

- **Renforcer les lieux de centralité** en commerces, équipements et espaces urbains

- Assurer la pérennité des commerces et services au sein des quartiers :
  - en **évitant la dispersion sur le territoire**
  - en soutenant la création de commerce de proximité **au plus près de la population**

ETRE COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT:

- Améliorer la synergie commerciale, au service de l'animation des centres villes en **regroupant les nouveaux commerces**

- Limiter la concurrence directe entre les zones commerciales de centre ville et de périphérie en **répartissant les nouveaux commerces** par type :
  - le petit commerce en centre ville
  - le commerce d'importance à Chasse Sud

Pour que le commerce de proximité perdure :

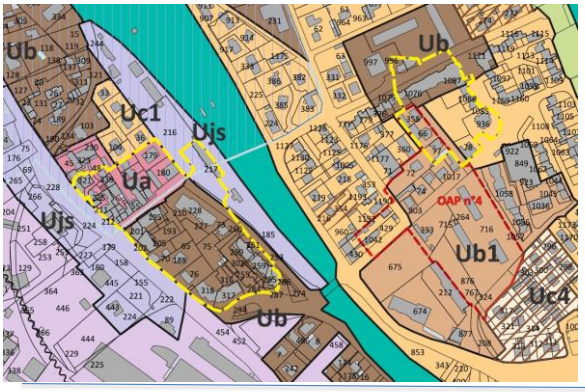
Les besoins quotidiens doivent être assurés par un commerce de centralité
Les besoins occasionnels sont préférentiellement assurés par le commerce de périphérie

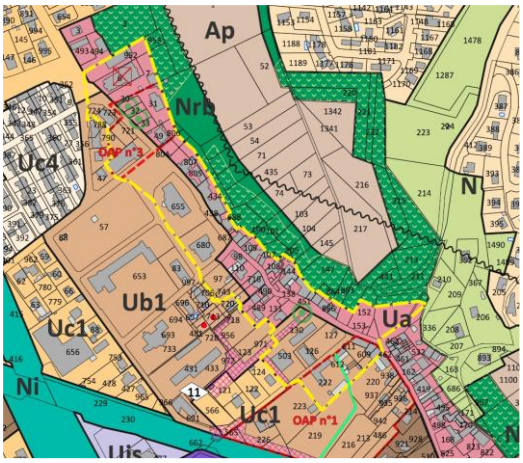
I - Mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce

QUELLES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ?

Création de **3 secteurs de centralité commerciale** pour accueillir **les nouveaux commerces de proximité de – de 300 m2**

- Jules Ferry/ Mairie
- Les Barbières/ Le Château
- La Gare
- En dehors : évolution mesurée de l'existant

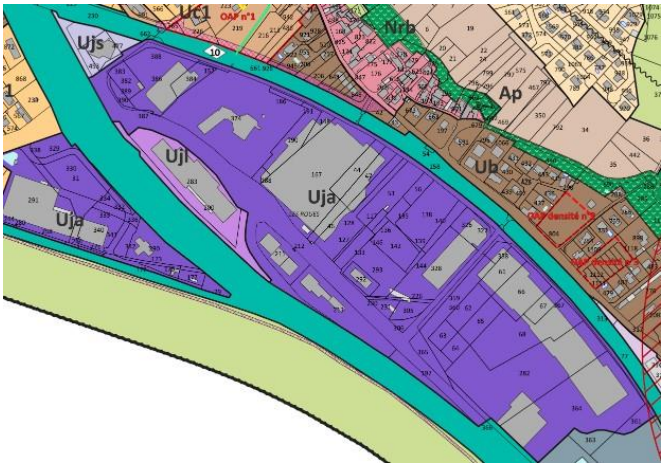


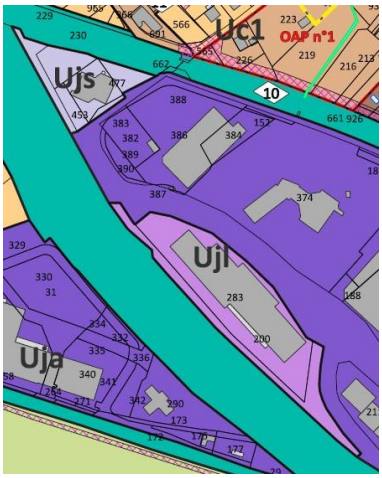


I - Mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce

Modification de la **zone urbaine Uja liée a CHASSE SUD** pour accueillir les **nouveaux commerces d'importance entre 300 m2 et 4000 m2**

- Suppression de possibilités d'extension de CHASSE SUD
- Suppression des possibilités de création de commerce de proximité
- Maintien et évolution mesurée de l'existant possible
- Accueil possible d'activités de service type zone de loisirs

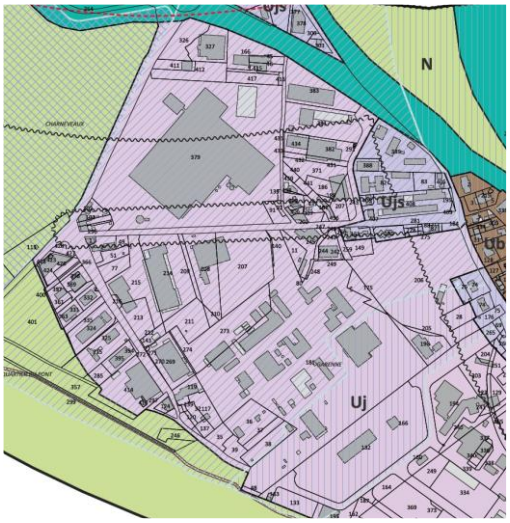




I - Mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce

Supprimer la possibilité de **nouveaux commerces** en zones Uj, dédiées aux **activités industrielles**

- Pas de nouveaux commerces d'importance ou de proximité
- Maintien et évolution mesurée de l'existant possible



II - Adaptation du règlement de la zone industrielle pour décliner les objectifs de l'Agglomération

Objectifs de l'Agglomération :

Renforcer la vocation industrielle de la ZI de Chasse-sur-Rhône, permettre sa requalification et son optimisation foncière

Maîtriser le développement de l'habitat dans les zones industrielles Uj : l'habitat n'a pas vocation à se maintenir à long terme en zone industrielle

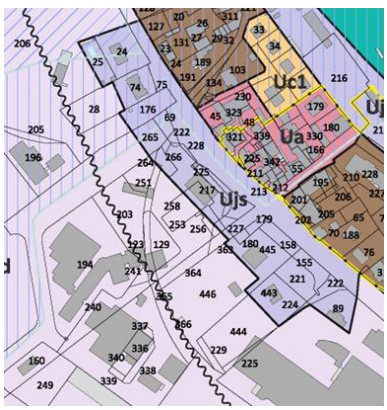
- Extension et annexes impossibles à l'avenir
- Maintien possible de l'existant

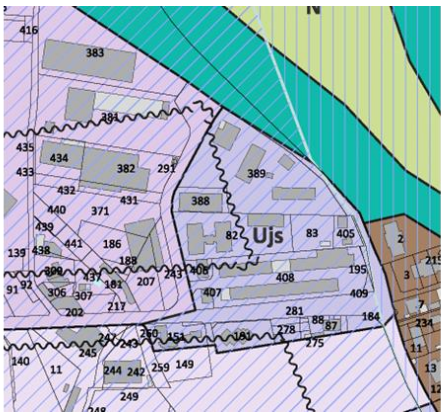
Maîtriser le développement du commerce

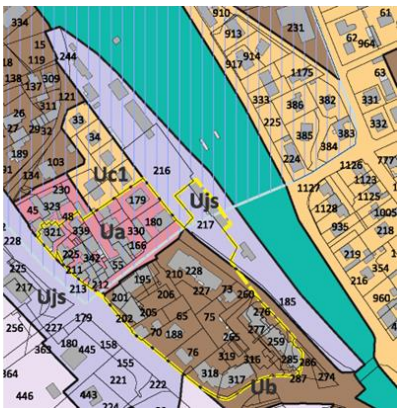
Comme vu dans le point I - Mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce

Organiser l'offre de services

- Actuellement non encadré
- Créer des secteurs Ujs de développement des services / tertiaire
- Interdire les nouveaux services en dehors de ces zones de façon à réserver les terrains et les bâtiments aux activités productives
- Maintien de l'existant possible







III – Mise en œuvre du programme d'actions issu de « Petites Villes de Demain »

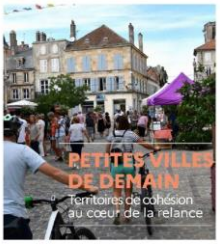
III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**

Chasse-sur-Rhône engagée dans

Petites Villes de Demain :

>>> Convention d'adhésion signée **le 19 mai 2021**.

>>> Convention de son Opération de revitalisation de territoire (ORT) **signée en décembre 2022** avec son projet de territoire.

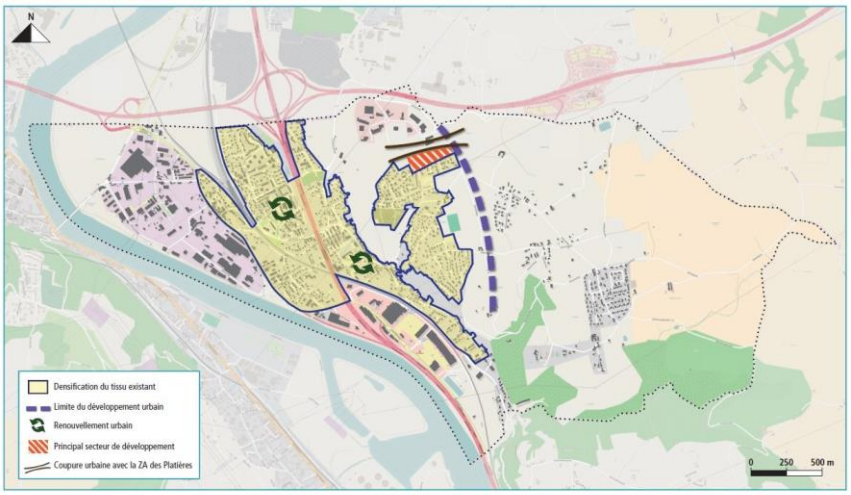


Petites villes de demain

Pour Christophe Bouvier, Maire, *« cette signature conclut un long travail avec l'agence d'urbanisme de Lyon pour définir très précisément avec un phasage dans le temps, l'ensemble des actions qui doivent transformer notre ville. Notre objectif est de faire de Chasse-sur-Rhône une ville où on peut se balader à pied ou à vélo en sécurité, où on peut profiter de petits commerces dans un vrai centre-ville, où l'accès aux professionnels de santé sera renforcé, en bref où il fait bon grandir, vieillir et tout simplement vivre ! »*

Orientations du PADD actuel du PLU

- **Sur le secteur de la Plaine,** une volonté affirmée de favoriser le renouvellement urbain.
- **Sur le secteur du Plateau,** un objectif de préserver les espaces agricoles et naturels et de réaliser un développement en cohérence avec les capacités d'accueil des équipements et le respect des objectifs en nombre d'habitants.
- Une volonté de favoriser **des formes urbaines et des modes d'habitat adaptés, plus diversifiés et qualitatifs.**



Limiter l'étalement de l'habitat et orienter son développement vers une densification, un rééquilibrage et une mixité sociale

III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**

La modification n°2 du PLU a pour objectif de mettre en œuvre le programme d'actions du projet PVD :

« Prioriser le renouvellement de Chasse-sur-Rhône : Le centre-ville, Château et Gare, en lien avec une offre de services, de commerces et d'équipements optimisés et/ou modernisés pour en faire une Petite Ville attractive ».

Maîtriser le développement des secteurs stratégiques via des Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) :

- OAP Centre-ville – Rue de Fonfamineuse
- OAP Centre-ville – Secteur Mairie / Chemin des Roues
- OAP Château-Barbières

III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**

Demain, le centre-ville de Chasse, ça pourrait être :

Exemple de rue apaisée – zone de rencontre pour la rue de la République - Chédigny (37)

Exemple de programmes avec socles commerciaux

Romans-sur-Isère (26) - Centre Ancien
8 000 m² 1,4 millions euros (ancien parking)
Exemple de place réaménagée

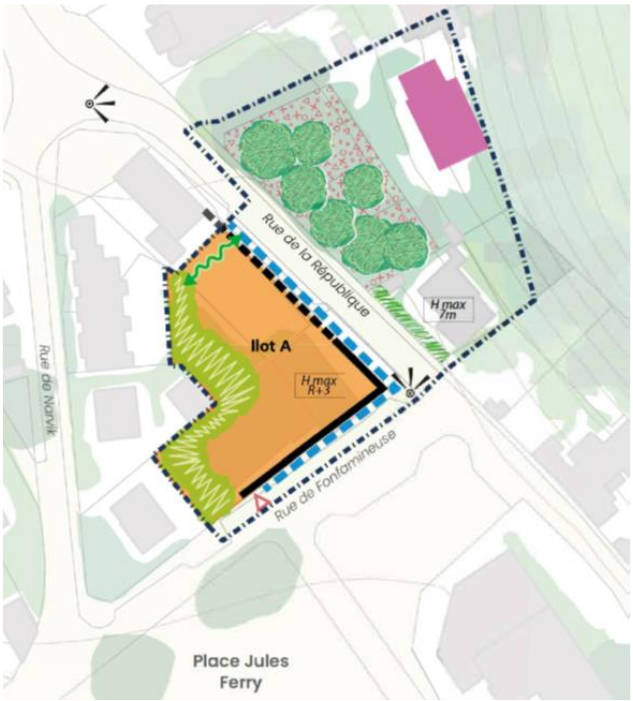
Caviste, Gréoux-les-Bains
'ente / dégustation de bières et de vin

Dômes Fromages, Cournon d'Auvergr
oger / Fruit & légumes / Vrac / Er

Exemple de cours oasis

III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**

Nouvelle OAP : Centre-ville – Rue de Fonfamineuse - un nouveau barycentre



Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue à la Modification du PLU (à la place du garage Vittoz)

- **Développer l'ilot A avec 20 logements et rez-de-chaussée actifs**
- **Conserver l'est de la rue de la république**
- Zonage Ub1 pour permettre le développement des formes urbaines préconisées :
  - Autorisation d'une implantation entre 0 et 5 m des voies
  - Permettre de manière dérogatoire une implantation sur les limites en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes
  - Adaptation des normes de stationnements

III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**

OAP modifiée : Centre-ville – Secteur Mairie / Chemin des Roues - une nouvelle entrée sud et des logements pour tous

Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée avec la Modification du PLU

- **70 logements en accession, accession sociale et locatif social**
- **Elargissement du chemin des roues - Requalification et sécurisation de la rue de la convention et croisement montée St martin**
- Zonage Ub1 pour permettre le développement des formes urbaines préconisées :
  - Autorisation d'une implantation entre 0 et 5 m des voies
  - Permettre de manière dérogatoire une implantation sur les limites en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes
  - Adaptation des normes de stationnements
- Protection du ruisseau et nature en ville

III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**

Nouvelle OAP : Château -Barbières - un quartier vivant tourné vers les services et la jeunesse

Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue à la Modification du PLU

- **130 logements en locatif social et accession en collectifs ou groupés <u>dont</u> 80 du programme AIH**
- **Rez-de-chaussée actifs**
- Zonage Ub1 pour permettre le développement des formes urbaines préconisées :
  - Autorisation d'une implantation entre 0 et 5 m des voies
  - Permettre de manière dérogatoire une implantation sur les limites en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes
  - Adaptation des normes de stationnements

Projet AIH (à la place des 3 barres) :
- 80 logements, dont 48 sociaux et 32 en accession sociale
- Un jardin collectif
- Une allée piétonne sécurisée
- Un local professionnel de 200 m2
- 92 places de parkings en sous -sol

PLUS D'INFORMATION SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

Modifier la programmation d'une OAP densité en cohérence avec le PLH - Programme Local de l'Habitat de Vienne Condrieu Agglomération

- OAP densité n°2

3.2/SECTEUR SUD DE LA VALLÉE

(...)

5. Accueil de 10 logements minimum pour le site n°2, 8 logements pour le site n°3 et 12 logements pour le site n°4

3.2/SECTEUR SUD DE LA VALLÉE

(...)

5. Accueil de 10 logements locatifs sociaux minimum pour le site n°2, 8 logements pour le site n°3 et 12 logements pour le site n°4

Extrait OAP PLU en vigueur

III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**

Prioriser le renouvellement urbain dans les quartiers Château / Gare et le centre-ville de Chasse sur Rhône

- Création de zonages Uc indicés pour une meilleure adaptation à la forme urbaine et aux enjeux
- Instauration d'un Coefficient d'emprise au sol (en complément du RESI) en zones Ub et Uc
- Instaurer un coefficient de pleine terre
- Faire évoluer les règles de stationnement

Secteurs résidentiels de Château-Barbières et de la vallée

- Grands ensembles
- Urbanisation ancienne

-- > Un renouvellement et une densification à encadrer pour limiter les effets « drapeau » et préserver les cœurs d'ilots végétalisés.

Secteurs patrimoniaux des cités

-- > Une densification à limiter pour préserver les caractéristiques patrimoniales de ces quartiers

Secteur du plateau – Ouest

- Lotissement de pavillons individuels
- Densification progressive (drapeau)

-- > Densification à maitriser

Secteur du plateau - Est

- Pavillons individuels
- Capacités de densification importantes

-- > Secteur non-prioritaire pour la densification et le RU

- **CRÉATION D'UN SECTEUR UC « PLATEAU- OUEST » - UC2**
Objectif : Réduire la capacité de densification pour prioriser le développement dans le quartier du Château et la vallée.

- **CRÉATION D'UN SECTEUR UC «PLATEAU-EST» - UC3**
Objectif : Limiter fortement la capacité de division parcellaire et de création de nouveaux logements sur un secteur où la densification n'est pas souhaitée et contraire aux orientations du PADD

- **CRÉATION D'UN SECTEUR UC « PATRIMOINE »- UC4**
Objectif : Réduire les possibilités de mutation afin de préserver des caractéristiques patrimoniales et les qualités urbaines

- **CRÉATION D'UN SECTEUR UC « QUARTIER STRATÉGIQUE »- UC1**
Objectif : Adapter le règlement de la zone Uc au projet urbain mené dans les secteurs stratégiques

III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**

➔ Introduction de Coefficient d'emprise au sol (CES)

➔ Introduction d'espaces végétalisés avec des pourcentages minimum

ARTICLE 11 - DEFINITIONS

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :
Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme) :
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces verts :
La part d'espace vert est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale du terrain.
En cas de division parcellaire, le taux d'espaces verts exigé s'applique à chaque parcelle issue de la division.

Pleine terre :
La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Le sol de pleine terre n'a pas forcément d'équivalent en milieu naturel.
Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre.
La surface de pleine terre plantée exclut les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées.

Un Coefficient d'emprise au sol (CES) et des espaces végétalisés : Pourquoi ?

Sans CES et Espaces végétalisés, une imperméabilisation des sols qui se renforce et participe à une plus grande vulnérabilité face aux aléas climatiques

Un taux d'espaces verts avec des espaces de pleine terre dans le cadre des projets pour rafraichir et favoriser le bien-être : C'est valable pour les écoles, mais aussi pour les parcelles privées…

Exemple de schémas avec espace vert de pleine terre à créer

	PLU en vigueur	Propostion de PLU
Ua	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50
Ub	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50
Ub1	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50
Uc1 (Vallée et Château Barbières)	Pas de CES sauf zone bleue PPRI CES max 0,50	0,3
Uc2 (Plateau ouest)		0,2
Uc3 (Plateau est)		0,15
Uc4 (Patrimoine)		0,3

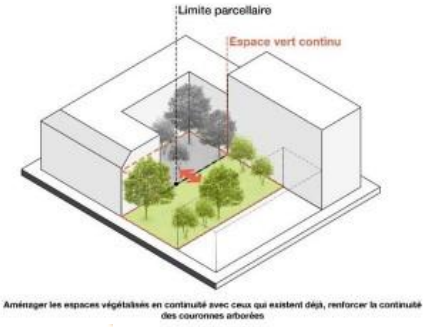
	PLU en vigueur	Proposition de PLU
Ua	10% pour le collectif	15%
Ub	10% pour le collectif	20%
Ub1		25%
Uc1 (Vallée et Château Barbières)	10% pour le collectif	30%
Uc2 (Plateau ouest)	10% pour le collectif	30%
Uc3 (Plateau est)	10% pour le collectif	50% avec 300 m² minimum
Uc4 (Patrimoine)	10% pour le collectif	20%

Coefficient de pleine terre (CPT) =

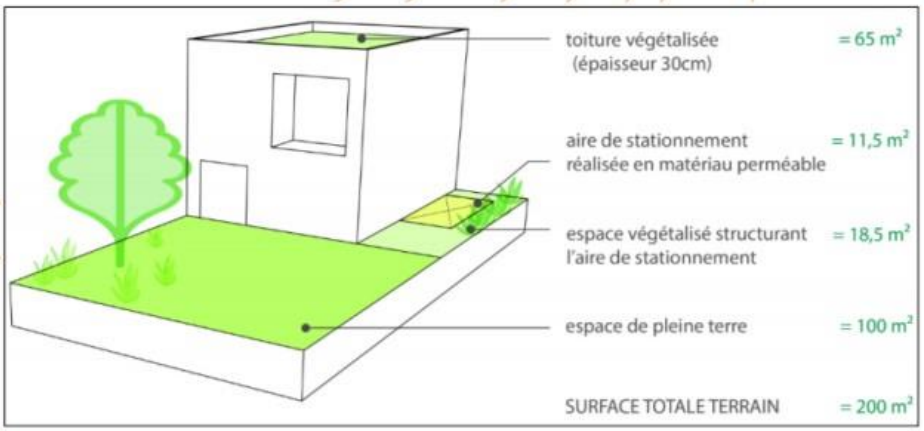
Surface de pleine terre *(Ex. : 250 m²)*

Surface totale du terrain *(Ex. : 1000 m²)*

Dans cet exemple, le coefficient de Pleine Terre est de 25 % (250/1000).



Aménager les espaces végétalisés en continuité avec ceux qui existent déjà, renforcer la continuité des couronnes arborées



(Schéma illustratif)

Faire évoluer les règles de stationnement

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit de :

- Faire évoluer les normes sur le zonage Ub1 correspondant aux secteurs du projet
- Harmoniser la rédaction des règles de stationnement entre les zones Ua, Ub, et Uc
- Prendre en compte des nouvelles mobilités avec un renforcement des règles pour les cycles (Généraliser et renforcer les prescriptions liées au stationnement des deux-roues et Anticiper les besoins des véhicules électriques)

Introduction de dispositions règlementaires pour valoriser la qualité paysagère des cités ouvrières

Dans la démarche « Petite Ville de Demain », la valorisation /rénovation des cités ouvrières fait partie intégrante du projet urbain notamment à proximité des secteurs stratégiques.
Cette intention est traduite dans **l'axe 4 du plan guide** « Qualifier et valoriser (rénover, protéger, donner à voir) le paysage patrimonial de Chasse-sur-Rhône (tissu urbain historique, grand ensemble paysager).

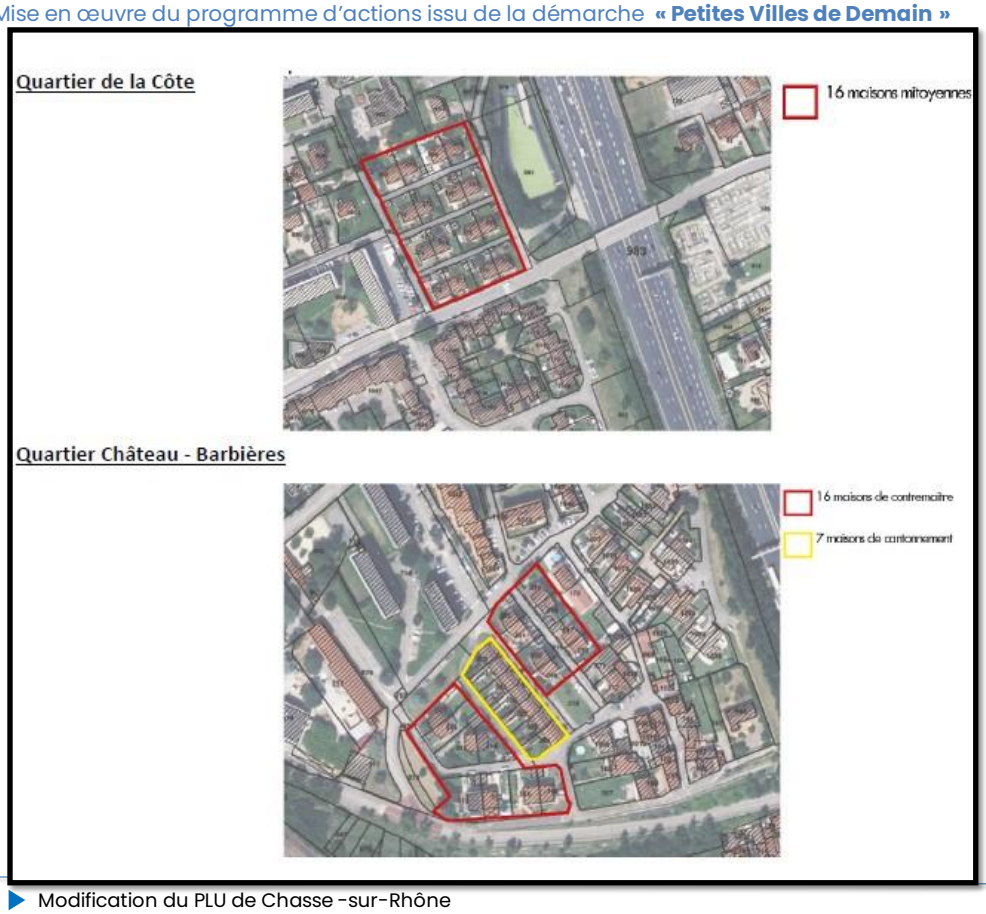
Quatre cités ouvrières présentes sur la commune ont été identifiées et une maison assez atypique :

1- Les cités ouvrières du quartier de l'Église et du quartier du Rhône

2 - Les cités ouvrières du quartier de la Côte et du quartier Château /Barbières

3- La maison de style Art déco

III – la Mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche **« Petites Villes de Demain »**



3- La maison de style Art déco

IV - Modification de certaines règles du PLU pour rendre plus efficiente la gestion des Autorisations du Droit des Sols

IV - **Modification de certaines règles du PLU** pour rendre plus efficiente la gestion des Autorisations du Droit des Sols

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit :

- **D'améliorer l'application du règlement du PLU :**
  - Pour mieux encadrer les projets de lotissements
  - Pour préciser les hauteurs maximums pour les logements collectifs en zone Ua et Ub
  - Pour permettre l'installation de portails en limite sur rue
  - Pour assurer une meilleure adaptabilité des implantations et hauteurs en limite séparative de la zone Uc
  - Pour réduire le retrait d'implantation des piscines
  - Pour assurer l'implantation des constructions sur des parcelles aux angles aigus
  - Pour améliorer la compréhension de l'article 11 qui portent sur les aspects extérieurs
- **D'intégrer dans le règlement graphique la mise à jour du PLU** opérée par l'arrêté A23-17 relatif à l **'inscription du Pavillon Falconnier aux Monuments Historiques** par arrêté du 29 juillet 2021 (périmètre de protection de 500 mètres autour de l'édifice).

IV - **Modification de certaines règles du PLU** pour rendre plus efficiente la gestion des Autorisations du Droit des Sols

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit :

- **D'améliorer l'application du règlement du PLU :**
  - Pour mieux encadrer les projets de lotissements
  - Pour préciser les hauteurs maximums pour les logements collectifs en zone Ua et Ub
  - Pour permettre l'installation de portails en limite sur rue
  - Pour assurer une meilleure adaptabilité des implantations et hauteurs en limite séparative de la zone Uc
  - Pour réduire le retrait d'implantation des piscines
  - Pour assurer l'implantation des constructions sur des parcelles aux angles aigus
  - Pour améliorer la compréhension de l'article 11 qui portent sur les aspects extérieurs
- **D'intégrer dans le règlement graphique la mise à jour du PLU** opérée par l'arrêté A23-17 relatif à l **'inscription du Pavillon Falconnier aux Monuments Historiques** par arrêté du 29 juillet 2021 (périmètre de protection de 500 mètres autour de l'édifice).

39 ▶ Modification du PLU de Chasse -sur-Rhône
Réunion publique du 14 mars 2025 Mars 2025

40

PARTICIPER A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

41

Enquête Publique
Consulter le dossier

Consulter le dossier « papier » :

En Mairie
Du lundi au vendredi 8h30/12h et 13h30/17h
À la Communauté d'agglomération, à Vienne
Du lundi au vendredi 9h/12h et 14h/17h

Consulter le dossier « en ligne » :

Site internet de la Mairie
https://www.chasse-sur-rhone.fr/urbanisme/enquete -publique-modification -n2-du-plu
Site internet de la Communauté d'agglomération
https://www.vienne-condrieu-agglomeration.fr (rubrique vivre et se déplacer – Urbanisme et aménagement)

42

Enquête Publique
Rencontrer le commissaire enquêteur

Permanences à la Mairie de Chasse sur Rhône:

- Vendredi 21 mars 2025 de 16h30 à 19h30
- Lundi 24 mars 2025 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 28 mars 2025 de 15h00 à 17h00

43

Enquête Publique
Donner votre avis (jusqu'au 28 mars 17h00)

Registres à compléter:

- En Mairie de Chasse -sur-Rhône
- A la Communauté d'Agglomération de Vienne Condrieu

Par courrier électronique:

enquetepublique -plu@chasse-sur-rhone.fr

Par courrier postal:

Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Chasse -sur-Rhône
Hôtel de ville
Place Jean Jaurès 38670 CHASSE -SUR-RHONE

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION !