



Compte rendu de la Séance du conseil municipal du 15 octobre 2018 tenant lieu de procès-verbal

L'an deux mille dix-huit, le quinze octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de CHABANIÈRE (Rhône) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'espace Franck ROSSI, sous la présidence de Monsieur Grégory ROUSSET, Maire.

Date de la convocation : 8 octobre 2018

Membres présents : M. ROUSSET Grégory, M. VERGUIN Pierre, Mme SURREL Martine, M. LACHARD Gautier, Mme CHIPIER Katy, Mme BOIRON Dalila, Mme QUIRIEL-VIRIEUX Michèle, Mme THIZY Anny, M. OLAGNIER Maurice, M. CARADEC Jean-Yves, M. GRENIER Jean, Mme MOREL Eliane, M. PERRET Gilles, M. MICHEL Gilles, Mme PEILLON Marielle, M. DIEMUNSCH Xavier, M. JULLIEN Bernard, M. GONON Pierre, M. LANCHON Denis, Mme THIZY Annick, M. LAURENT Marc, Mme RAYMOND Catherine, Mme CHAUVY Denise, Mme THOLLET Mélanie, M. BARIOD Denis, M. REYNARD Bruno, M. SAVANT-ROS Bertrand, M. DUBOST Michel, M. BARBERET Gilles, Mme CHIPIER Laetitia,

Membres représentés :

- Mme GRANJON-PIALAT Nathalie, représentée par M. Xavier DIEMUNSCH
- Mme LATGÉ Séverine, représentée par Mme Laetitia CHIPIER
- M. MARION Christophe, représenté par M. Gilles MICHEL
- Mme GALLO Marie, représentée par M. Pierre VERGUIN

Membres absents : Mme BAILLY Audrey, Mme BELGRANO Sandrine, Mme BUGUET Dominique, Mme DURAND Marie-Françoise, M. IMBERT Christophe, M. MADEC Jean-Yves, Mme MENEGHELLO Rosette, M. OLMEDO Pierre, Mme PERROT Christine

Secrétaire de séance : M. LANCHON Denis

Compte rendu affiché le : 23 octobre 2018

Le procès-verbal du conseil municipal du 17 septembre 2018 est approuvé à l'unanimité.

DÉLIBÉRATION 2018-075

OBJET : Acquisition à l'euro symbolique de parcelles à l'occasion de la vente du bâtiment « La Christinière » sur le secteur de Saint-Sorlin

Grégory ROUSSET propose d'expliquer l'histoire de ce dossier, avec le plan des parcelles concernées affiché à l'écran : le bâtiment appelé « La Christinière » est un bâtiment en forme de « U » situé sur la commune historique de Saint-Sorlin. La vente concerne non seulement ce bâtiment mais aussi 2 bâtiments à proximité : la « maison Narbonnet », désaffectée, et « L'Abri des Savoirs », qui abrite des professions paramédicales.

Le bâtiment principal est vacant à deux exceptions près : quelques pièces du rez-de-chaussée accueillent le Club de l'amitié de Saint-Sorlin et un musicien local pour ses répétitions (Frédéric Chabot du groupe Tann, qui était présent à la fête de Chabanière).

Pour la vente, 3 interlocuteurs achètent :

- la société Gaïa (l'aménageur) ;
- la commune ;
- l'Abri des Savoirs.

Cette vente est une initiative privée, la commune n'a de toute façon pas de droit de regard dessus.

Denis LANCHON : Actuellement, à qui appartiennent ces bâtiments ?

Grégory ROUSSET : Ils appartiennent à l'ACPPA (Accueil et confort pour personnes âgées), une association qui possède plusieurs maisons de retraite en France. Cela fait environ 10 ans que l'activité de la maison de retraite de Saint-Sorlin a déménagé sur Taluyers. Aujourd'hui, l'ACPPA souhaite céder ces bâtiments à plusieurs acquéreurs. Dans le bâtiment en forme de « U », il y aura des logements privés (environ 25 même si aujourd'hui nous n'avons pas de permis ou de déclaration préalable déposés - nous attendons la signature du compromis de vente).

Jean GRENIER : Le compromis de vente est signé entre Gaïa et la commune ?

Grégory ROUSSET : Non, entre l'ACPPA et les 3 acheteurs cités précédemment (Gaïa, la commune, « L'Abri des Savoirs »).

Au départ, la commune devait racheter la « maison Narbonnet », pour éventuellement faire un restaurant scolaire. Mais comme le PLU de Saint-Sorlin impose de faire des logements sociaux, l'idée a été abandonnée et cette maison va être rachetée par l'aménageur pour qu'il puisse y faire des logements sociaux (environ 5 ou 6). Cela permet à l'opération de se faire. Cela fera environ 30 logements en tout. Au cours de cette opération, la commune va racheter quelques parcelles pour l'euro symbolique ; ces parcelles se composent de voirie, trottoirs, délaissés, parking.

Denis LANCHON : Pourquoi est-ce qu'on achète si c'est une opération privée ?

Grégory ROUSSET : Au départ, la commune était dans l'opération car elle achetait la « maison Narbonnet » et avec 3 acheteurs on arrivait à réunir le prix total voulu par le propriétaire. Malgré l'abandon du projet, elle est restée dans l'opération pour ces parcelles qui n'intéressent pas les futurs acheteurs, car ils n'ont pas envie de gérer des terrains assimilables à du domaine public.

Jean-Yves CARADEC : Nous achetons par exemple des parcelles sur lesquelles les personnes ont l'habitude de passer pour se rendre d'un point à l'autre, donc c'est logique que ce soit public.

Bruno REYNARD : Que deviennent les deux parkings liés au tènement ?

Pierre VERGUIN : L'un d'eux revient à l'aménageur pour qu'il puisse prévoir ses places de stationnement ; l'autre sera acheté par « L'Abri des Savoirs » et rétrocédé à la commune.

Marielle PEILLON : La commune a-t-elle des projets particuliers sur ces terrains ?

Grégory ROUSSET : En fait, ces parcelles sont petites et ne peuvent pas vraiment être exploitées.

Bruno REYNARD : Et pourquoi achète-t-on la cour d'accès à « L'Abri des Savoirs » ?

Grégory ROUSSET : C'est un accès aux bâtiments et également un passage piéton pour une parcelle située derrière, sinon elle serait enclavée.

Gilles MICHEL : En fait, on n'achète quasiment que de la voirie ? Et sur la parcelle 535, il y a un droit de passage ?

Pierre VERGUIN : En effet, sur cette parcelle, on voit qu'il y a des pointillés sur le plan, c'est un droit de passage. À gauche, il y a une cuve à gaz et à droite des pointillés des places de parking. La cuve à gaz n'est plus utilisée.

Grégory ROUSSET : Il faut bien voir que cela fait longtemps que le bâtiment est vacant et que les négociations durent, il faut faire avancer le dossier. On ne prend pas de risque de toute façon en achetant à l'euro symbolique. Pour le village, cette vente est une opportunité importante, car il a perdu beaucoup de population avec le départ de la maison de retraite, ce sera un souffle nouveau. On a eu des difficultés à trouver un opérateur acceptant de faire une opération ici, c'est donc une chance. De plus, le dossier est complexe, il mobilise beaucoup d'interlocuteurs à chaque fois. Donc, quand nous avons su qu'il ne manquait plus que l'intervention de la mairie pour racheter quelques parcelles et permettre la vente, on a souhaité aller dans ce sens.

Gilles MICHEL : Et la parcelle 722, qui est de la voirie, c'est aménagé ?

Pierre VERGUIN : C'est une voirie qui avait été aménagée par la commune, on ne fait que régulariser l'existant. Elle est cruciale pour les gens qui habitent en dessous car, en cas de neige, ils ne peuvent pas monter le long de la Christinière, c'est trop pentu. Ils prennent donc cette voie pour rejoindre la route de Mornant.

Marine SURREL : A-t-on une idée du nombre de logements souhaité par Gaïa ?

Grégory ROUSSET : Environ 25 - 30.

Anny THIZY : A-t-on réfléchi à une solution pour le Club de l'amitié de Saint-Sorlin ?

Grégory ROUSSET : On les a rencontrés, on est en train de trouver une solution avec laquelle ils seront gagnants, j'en suis persuadé. Il se trouve que le Club de Saint-Sorlin est très dynamique, ce dont on se réjouit, et accueille environ une centaine d'adhérents : on ne peut pas leur proposer n'importe quel local sur Saint-Sorlin.

Marielle PEILLON : La « maison Narbonnet » devait initialement être rachetée pour faire le restaurant scolaire. Du coup, actuellement, où est ce restaurant scolaire ?

Grégory ROUSSET : Dans une salle sous la mairie de Saint-Sorlin. En fait, le périscolaire était aussi à la Christinière mais, pour des raisons de normes, nous avons dû l'installer dans la salle du conseil municipal de Saint-Sorlin. Du coup, il était cohérent d'installer le restaurant scolaire non loin. On sait que c'est une solution qui n'est pas permanente, car ce restaurant scolaire ne pourra pas accueillir beaucoup plus d'enfants dans les années à venir.

Denis LANCHON : L'aménageur garde les murs ?

Grégory ROUSSET : Oui. Le coût de la démolition était trop élevé.

Gilles MICHEL : Est-ce l'aménageur qui gère le stationnement ?

Grégory ROUSSET : Oui, il est tenu de respecter les règles en la matière. On verra dans la déclaration préalable. C'est pour cette raison aussi que l'aménageur ne souhaite pas faire trop de logements, car cela implique trop de stationnement.

Denis LANCHON : La cour intérieure du bâtiment en « U » peut peut-être accueillir des places de parking ?

Pierre VERGUIN : Ce sera difficile car la cour est sur deux niveaux.

Martine SURREL : Est-ce que le PLU de Saint-Sorlin prévoit 2 places par logement ?

Grégory ROUSSET : Oui, je pense, sauf pour les logements sociaux.

Pierre VERGUIN : Sur la parcelle 236, qui est un parking qui revient à l'aménageur, il y a déjà 50 places de parking possibles.

Denis BARIOD : Que pourra-t-on faire pour le musicien qui répète dans les locaux de la Christinière ?

Grégory ROUSSET : Pour le moment, on ne s'est penchés que sur la question du Club de l'amitié de Saint-Sorlin car c'était le cas le plus compliqué étant donné qu'ils sont nombreux. On verra si on peut lui trouver un point de chute dans les mois à venir.

Pierre VERGUIN : Il va peut-être rester un local vacant (ancienne chaufferie), non aménagé en appartement par Gaïa, dont la destination reste à définir.

Grégory ROUSSET : De toute façon, on va demander au comité consultatif de Saint-Sorlin de donner ses idées sur la question et on fera une réunion publique avec Gaïa car il y a beaucoup d'attentes et de craintes sur ce bâtiment. Mais on attend que le compromis soit signé.

Denis LANCHON : Il y a un comité consultatif à Saint-Sorlin ?

Grégory ROUSSET : Bientôt. Il n'est pas tout à fait constitué. On a 4-5 volontaires mais on souhaiterait en avoir une dizaine.

Martine SURREL : Tous les réseaux humides sont dimensionnés pour recevoir 25 à 30 logements ?

Pierre VERGUIN : Ils sont calibrés pour 170 équivalents habitants, pour la maison de retraite de l'époque. De plus, les réseaux eaux usées ont été refaits lors de la création de la nouvelle station d'épuration en 2013. La station elle-même peut accueillir 700 équivalents habitants et on est loin de les avoir. Je souhaite ajouter qu'on signe le compromis le vendredi 19 octobre et le notaire nous a dit que la vente définitive n'interviendrait pas avant le mois de juin. Il nous reste un peu de temps pour trouver une solution pour le Club de l'amitié et le musicien.

Denis LANCHON : Est-ce possible que le compromis dure si longtemps ?

Jean GRENIER : Oui s'il y a des conditions suspensives et tant qu'elles ne sont pas purgées.

Dalila BOIRON : S'il y a des nouveaux enfants qui arrivent sur la commune, les infrastructures (école, cantine), seront-elles suffisantes ?

Grégory ROUSSET : Aujourd'hui, on souhaite de toute façon attirer des enfants car nous avons été en limite de fermeture de classe. Mais on est vigilants sur les infrastructures et c'est pour cela qu'on a lancé une réflexion pour améliorer la cantine actuelle.

Martine SURREL : Il ne faut pas croire qu'un projet de cette dimension va amener énormément d'enfants tout de suite. Au Clos Montet à Saint-Maurice, la première année, on a eu 6 enfants et on n'a jamais eu plus, pour 30 appartements. On ne sera pas dépassés par les événements.

Xavier DIEMUNSCH : Le promoteur garde l'aspect extérieur du bâtiment ?

Pierre VERGUIN : Il y aura sûrement des terrasses et loggias en bout d'aires, peut-être des balcons sur le reste du bâtiment.

Xavier DIEMUNSCH : Le bâtiment fait 4000 m², s'il y a 25 appartements, cela fait des appartements très grands d'environ 160 m². L'aménageur va peut-être faire plus que 25 logements.

Pierre VERGUIN : Il va être limité par la largeur des ailes (6 mètres et 8 mètres) qui ne permettent pas d'installer beaucoup d'appartements malgré la longueur.

Grégory ROUSSET : Il sera aussi contraint par le nombre de stationnements à prévoir.

Pierre GONON : En quelle année a été construit ce bâtiment ?

Pierre VERGUIN : L'aile sud en 1850 et le reste dans les années 1930.

Pierre GONON : Il n'est pas protégé par un classement « bâtiments de France » ?

Pierre VERGUIN : Non. Je précise que le promoteur va acheter la parcelle 725 à droite sur le plan, pour faire éventuellement des parkings et des jardins d'agrément.

Grégory ROUSSET : Mais ce terrain est beaucoup trop en pente, ce sera difficile de faire du stationnement ici, car les gens ne remonteront pas facilement vers les logements.

Les questions étant épuisées, la délibération est mise au vote. À l'unanimité, le conseil municipal décide d'acquérir à l'euro symbolique les parcelles suivantes, situées sur la commune historique de Saint-Sorlin : A 718, A 720, A 722, A 723, A 513, A 535, A 726 et A 728.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45.

Le Maire,
Grégory ROUSSET

A blue ink signature of Grégory ROUSSET, written in a cursive style with a large initial 'G' and a long horizontal stroke at the end.

Le secrétaire de séance,
Denis LANCHON

A blue ink signature of Denis LANCHON, written in a cursive style with a large initial 'D' and a long horizontal stroke at the end.