

Compte rendu des commissions urbanisme environnement tourisme du 24 février 2023

Présents : Henri-Michel Guignard, Yvette Bérard, Christian Tribu, Gérard Sylvestre, Stéphane Galdemas, Edith Sylvestre, Olivier Morel, Eric Tracol;

Excusés : Eric Ketley, Yasmine Brat, Françoise Domas-Chollet.

La séance commence à 20h30

1. Proposition DAH pour la transformation de l'ensemble Mairie/Ecole - Eglise

Suite à la réunion précédente de la commission, les points financiers étaient les seuls éléments attendus pour une prise de décision.

Pour la transformation de la mairie en logements, DAH nous dit être dans l'impossibilité de payer un loyer mais que les taxes foncières seront versées à la commune les taxes foncières. Ces taxes difficiles à estimer ne devraient pas être inférieures à 1500 €/an. Une estimation prospective des finances communales montre que si la commune ne perçoit plus de loyers mais seulement les taxes foncières, pour autant, ses finances resteraient saines avec un excédent de fonctionnement de 14.000€ une fois payées toutes les charges y compris l'entretien de la voirie et des bâtiments. Cette somme semble suffisante au regard du désir des habitants de ne pas s'engager dans de grands projets.

Après une vive critique concernant la perte de revenus dus aux pertes de loyers, Mr Tracol fait référence aux dépenses scolaires liées à un éventuel surplus d'enfants lié à de nouveaux logements. Il lui est précisé que cela peut être contrôlé selon les souhaits communaux car la commune sera représentée lors de la sélection des candidats.

Concernant les pertes de revenus liés aux loyers, il est rappelé l'ensemble de l'évolution du projet :

- L'objectif initial était que l'église ne soit plus une charge pour la commune. DAH avait été consulté pour étudier la possibilité de transformation de l'église en logement.
- DAH a conseillé de transférer la mairie et la salle de réunion dans l'église, ce qui se ferait à faible coût, bien subventionné, et de transformer le rez de chaussée de la mairie actuelle en nouveaux logements, sans aucun coût pour la commune, mais sans garantir de revenu.
- Si DAH avait enlevé une épine du pied de la commune en prenant en charge l'église, aurait-on exigé une rémunération pour cela ?
- L'exploitation des logements par DAH ne rapportera pas de loyer pour la commune, mais des taxes foncières actuellement inexistantes seront alors versées pas DAH.
- Selon la volonté communale, une exploitation des possibilités offertes par une grande salle communale dans l'église, facile à chauffer pour des évènements ponctuels, pourrait être une source de revenus supplémentaires qui n'ont pas été pris en compte.

Après avoir été repris à deux reprises pour le fait de couper la parole aux intervenants, sa prise de parole abusive, ses propos agressifs, et sa mise en doute de bilans financiers issus de la comptabilité communale, Mr Eric Tracol quitte la réunion vers 20h45.

Mr Morel arrive sur ces faits. Après un résumé rapide des discussions précédentes, la séance reprend.

Si on ne traite pas avec DAH, que faire ? Les logements actuels sont de toute façon à refaire . La commune n'a pas les moyens financiers pour porter ce réaménagement du bâtiment estimé à 450.000€ ou le taux de subvention ne dépassera pas 20 %. Ce choix supprimerait toute autre opportunité de travaux pour la commune.

Après mise au vote, la commission approuve à l'unanimité des membres présents la proposition de DAH pour :

- La construction d'une nouvelle mairie,
- La transformation de l'église en salle communale,
- Le réaménagement de l'ancien bâtiment Mairie/Ecole en 5 logements, avec un bail à 1€ symbolique pendant 50 ans,
- Un objectif de dépenses de 279.000€ HT qui devraient être subventionnées à hauteur de 80 % pour la construction de la nouvelle mairie et la transformation de l'église.

Il est souligné qu'il semble possible de conserver le lavoir et d'en consacrer une partie au Comité des fêtes.

2. Vallon de La Malle

Les travaux prévus pour le vallon de la Malle avaient déjà été approuvés par la commission. Il reste à obtenir l'accord du Conseil municipal pour ces travaux et l'avenant au marché de maîtrise d'œuvre qui fixera le montant des travaux à 109000 €. Il faudra aussi obtenir l'accord de la DDT. Le département a déjà donné son accord pour subventionner 120 000€ de travaux à 80 %.

Après mise au vote, la commission approuve à l'unanimité les propositions du cabinet AMAT pour effectuer les travaux de réaménagement de La Malle et demande l'engagement du projet à savoir :

- Relevés de géomètre supplémentaires pour établir un profil exact du vallon et des tuyauteries,
- Mandater le cabinet AMAT pour faire les études de réalisation du projet,
- Faire les demandes d'autorisations nécessaires.

3. Etude Patrimoine

La commission estime que l'étude a répondu aux questions posées et qu'on peut la considérer comme terminée. Le contrat à ce sujet avec le cabinet ABE peut être soldé.

4. Suites à apporter à l'étude patrimoine

Après mise au vote, la commission demande à l'unanimité

- l'engagement des discussions avec les propriétaires des terrains nécessaires à la réalisation des parkings et de l'espace paysager proposés par l'étude de patrimoine,
- la réalisation d'un diagnostic sanitaire de la chapelle de Sénisse. Ce diagnostic est un préliminaire indispensable à toute demande de travaux sur la chapelle (réglementation DRAC).

L'Association de développement et de sauvegarde de Rochebaudin est prête à monter des dossiers permettant de trouver des financements privés pour certains points évoqués par l'étude patrimoine.

Le groupe de travail créé pour suivre cette étude (représentants de la mairie, des commissions, et de l'ADSR) doit être maintenu pour assurer le suivi des études et travaux des différents projets qui verront le jour.

5. Photovoltaïque au village

La commission souhaite qu'une réflexion globale sur la commune permette de préciser comment les installations photovoltaïques pourraient se développer harmonieusement dans le village et sur la commune. La toiture de l'église serait intégrée à cette réflexion. Olivier Morel, qui est actionnaire aux Centrales Villageoises de la Lance va les questionner sur ce projet.

Information

Le propriétaire du terrain sur lequel se garent les voitures en sortie de village vers le chemin de Félines s'est déclaré prêt à vendre ce qu'il faudrait pour agrandir ce parking. Il fait aussi remarquer la nécessité de faire une aire de retournement.

Clôture de la séance à 22h40