

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2015
- Compte rendu -

Ordre du jour

1. Révision générale du PLU
 - 1.1 Bilan de la réunion publique estivale
 - 1.2 Point sur l'éco-quartier
 - 1.3 Rappel sur les enjeux du patrimoine bâti
 - 1.4 Enjeux de la zone AUi
 - 1.5 Droit de préemption urbain
2. Etudes & Travaux
 - 2.1 Etude préalable sur Ste Monique
 - 2.2 Travaux divers
3. Convention/Association
 - 3.1 Ecole privée
 - 3.2 Convention de déneigement avec ROCHEPAULE
 - 3.3 Signature d'un bail commercial avec les cabanes perchées
 - 3.4 Tarif de location de la salle du CAC pour les associations
 - 3.5 Copropriété Grosjean
4. Divers
 - 4.1 Loi NOTRe
 - 4.2 Cinéma
 - 4.3 CCAS
5. Agenda

MEMBRES PRESENTS (à l'ouverture de la séance à 20h06)

Jean-François COUETTE (Maire)
Didier CHIEZE (1^{er} adjoint)
Alain JEHL (2^{ème} adjoint)
Joseph ALBORGHETTI (3^{ème} adjoint)
Martine DEYGAS-POINARD (absente excusée)
Philippe GUIRONNET
Jacky VERGER (absent excusé)
Dominique BALAY
Jacques BURRIEZ

Secrétaire de séance : Joseph ALBORGHETTI

=> *Vérification du quorum (5 minimum) : 7 personnes à l'ouverture +0 pouvoir(s) (7 voix délibératives)*

Validation du précédent compte-rendu du Conseil Municipal (celui du 22/06/2015) : pas de remarque

Le Conseil souhaite un bon rétablissement à Jacky VERGER ...

En début de séance M. le Maire demande la permission de rajouter deux points à l'ordre du jour nécessitant de délibérer et concernant deux demandes de l'école privée du village. Les conseillers approuvent ces ajouts.

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2015

- Compte rendu -

1. Révision générale du PLU :

1.1 Bilan de la réunion publique du 6 août 2015

- ✓ Cette réunion ciblait les villégiateurs de l'été et se sont bien eux qui sont venus ...
- ✓ La discussion a porté sur le centre du village qui devrait être rénové avant un quelconque nouveau lotissement. A ce sujet M. le Maire a rappelé que la commune se préoccupait bien du centre bourg avec la DUP sur l'Hôtel Beau Séjour, mais, que la commune ne maîtrisait pas le foncier dans le centre ; ce sont des bâtiments privés, tout en hauteur, sans ascenseur, vétustes et sans dalle béton entre les étages (planchers bois) donc très coûteux à rénover ; ils ne correspondent pas à la demande de personnes voulant venir vivre à la campagne ...
- ✓ Il a été demandé où se trouvait la liste des futurs habitants du lotissement ... M. le maire a répondu que si nous n'avons rien à proposer alors personne ne viendra !
- ✓ Le Recteur de la paroisse est intervenu pour défendre le pèlerinage de Lalouvesc notamment à travers l'étude « Principio ». Il a estimé que le Pèlerinage religieux devait rester la priorité du village ...
- ✓ Un débat imprévu s'est engagé sur le camping municipal. Les habitués ayant très peur que l'on vende « leur » camping à une société privée. M. le Maire a répondu que cette question n'était pas pour l'instant à l'ordre du jour et que seule une étude, financée par la Région, était en cours pour trouver des pistes afin de redynamiser ce camping.
- ✓ Il a enfin été noté que la presse avait bien couvert l'événement et de manière objective.

1.2 Point sur le futur éco-quartier

- ✓ L'Ardèche Verte a approuvé en « comité de pilotage », le 23 juin 2015, l'aide de 50% sur l'étude de notre futur éco-quartier.
- ✓ La Région n'a cependant toujours pas accusé réception du dossier ce qui retarde le démarrage de l'étude.
- ✓ Cet Eté, une rencontre a eu lieu sur le terrain du futur lotissement avec Claude & Lydia BOURGUIGNON deux spécialistes des sols (les conseillers ont eu une note de synthèse à ce sujet ...).
- ✓ Deux conseillers résumant la rencontre du 16 septembre 2015 à Boulieu-Les-Annonay sur les modalités que cette municipalité a mise en place sur la consultation du public dans le cadre du transfert de sa mairie.
- ✓ Une première réunion de démarrage de l'étude aura lieu le 26 octobre 2015. Elle se focalisera sur la place de l'éventuel jardin partagé avec une spécialiste venue tout spécialement de Normandie (l'ordre du jour est en préparation).

Enfin, M. le Maire ajoute qu'il veut que le projet soit exemplaire, il faut se démarquer et attirer du monde comme des classes découvertes. Il lui semble important de réaliser un lotissement n'autorisant que des constructions en bois afin de valoriser cette ressource naturelle ardéchoise. En Amérique du nord 80% des constructions sont en bois. Ce point sera abordé lors de la réunion du 26 octobre.

Un débat s'engage au sein du Conseil :

- D'une manière générale les conseillers sont très réservés sur les demandeurs potentiels pour ce lotissement : « Arriverons-nous à attirer du monde !? ».
- Il faut absolument faire de la publicité pour attirer des habitants dans ce futur lotissement.
- Ce n'est pas dans les habitudes des gens de faire construire en bois ; dans notre pays, les gens sont habitués à construire en « durable » ...
- Un conseiller demande qui financera l'éventuel bâtiment démonstrateur dans ce lotissement. M. le Maire lui répond qu'à ce jour rien n'est défini ...
- L'exemple de la consultation du public par la mairie de Boulieu-les-Annonay est à suivre ; il faut organiser, le plus rapidement possible, un débat public sur ce lotissement. M. le Maire répond qu'il faut au moins avoir une esquisse du projet avant de faire cette réunion.

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2015

- Compte rendu -

1.3 Rappel sur les enjeux du patrimoine bâti

Avant de parler du projet sur le bâtiment Ste Monique, M. le Maire tient à rappeler qu'il faut voir les problèmes des bâtiments du village dans leur globalité même si nous ne maîtrisons pas tout. Ste Monique, mais aussi l'ancienne école publique, le Centre d'Animation Communal, l'Abri du Pèlerin et la Maison Saint Régis, car ils présentent tous de forts enjeux en matière d'hébergement.

1.4 Enjeux de la zone AU_i

M. le Maire rappelle que l'ensemble de la zone AU_i au nord du stade de foot avait été vendu 0,65€/m² en totalité à un porteur de projet pour une plateforme bois. Aujourd'hui, le propriétaire abandonne, pour des raisons personnelles, son projet. Il est prêt à le revendre mais à prix plus élevé car il a réalisé des travaux pour niveler et viabiliser le terrain.

Quelle action pouvons-nous avoir aujourd'hui sur cette zone ? Pouvons-nous la diviser en plusieurs lots ?

Par ailleurs, une zone 2AU_i est prévue dans le PLU, devons nous la passer en zone AU_i ? Dans la mesure où les terrains ne nous appartiennent pas, les conseillers estiment qu'il faut d'abord prendre l'avis des propriétaires.

Par ailleurs, un conseiller demande à modifier le règlement de la zone AU_i où se situait l'ancienne usine SAMOV de manière à autoriser les activités commerciales. M. le Maire pense que cela avait été interdit à l'époque du passage du POS en PLU afin de favoriser l'activité commerciale dans le centre du village. Les conseillers émettent un avis favorable à cette demande de modification du règlement de la zone de l'ancienne usine SAMOV.

Tous ces points seront à discuter lors de la prochaine réunion de la commission urbanisme dans le cadre de la révision générale de notre PLU.

1.5 Droit de préemption urbain

Lors du passage du POS au PLU en 2010, après vérification, il n'y a pas eu de délibération relative au droit de préemption urbain. Heureusement, ce droit n'a jamais été utilisé. Il convient donc de régulariser cet oubli.

Délibération : 0 Abstention(s) 0 Contre(s) 7 Pour

RESULTAT DE LA DELIBERATION : Après débat, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, approuve l'instauration d'un droit de préemption urbain sur les zones urbaines du village et autorise M. le Maire à exercer ce droit.

2. Etudes & Travaux :

2.1 Etude préalable sur le bâtiment Ste Monique

M. le Maire dresse le constat suivant. Depuis 2008, plusieurs tentatives ont été faites pour créer des logements dans l'ancienne colonie Ste Monique mais les bailleurs sociaux ont tous décliné l'offre. La dernière délibération prise sur ce bâtiment, par le précédent conseil municipal, autorisait la vente du bâtiment. Là aussi, aucun succès, les deux ou trois acheteurs potentiels qui se sont intéressés à l'affaire ont tous été effrayés par la taille du bâtiment et l'ampleur des travaux.

Aujourd'hui, les différentes analyses faites sur la situation du village, mais aussi, plus généralement, en Ardèche montrent une sous capacité en matière d'hébergement de groupes. Par ailleurs, si l'on veut créer de l'activité, il faut avoir un lieu d'intérieur à proposer. Il s'agirait de permettre l'accueil de formations musicales, ou autres, ou encore des séminaires, Lalouvesc offrant le calme propice à ce genre d'activités. Il serait également possible d'accueillir des classes découvertes.

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2015 - Compte rendu -

Sous la précédente mandature, une étude avait été faite dans ce sens par la communauté de communes pour des activités scolaires centrées sur les énergies renouvelables. Mais, l'absence de structure d'accueil et de lieu d'intérieur avait été l'un des freins avec de plus, comme toujours, le fait que Lalouvesc était « trop excentré » par rapport à la vallée du Rhône.

Il s'agit donc, en tenant compte du passé, de faire une pré-étude réaliste sur ce qu'il serait possible de faire avec le bâtiment Ste Monique afin de combiner en un même lieu de l'hébergement et des espaces pour des formations et/ou des classes découvertes. Avant de pouvoir trouver des financements et de convaincre tous les acteurs publics du bien fondé de cette approche, il faut monter un avant projet solide qui évaluera le coût de l'investissement mais aussi le coût de fonctionnement d'une telle structure.

Le coût de cette pré-étude par un architecte associé à un bureau de géomètres experts serait de 10.000€HT+3.600€HT ce qui est, d'une part, en dessous du seuil de consultation des marchés publics, et, d'autre part, un prix très faible obtenu grâce à un réseau de relations.

Le cahier des charges relatif à cet avant projet ayant été communiqué aux conseillers, il y a plus de deux semaines, M. le Maire demande leurs avis

Un débat s'engage au sein du Conseil :

- La première question concerne l'hébergement ; faut-il mélanger hébergement et activités ? Cela ne va-t-il pas engendrer des nuisances en termes de bruit ? Cela ne va-t-il pas compliquer le projet au niveau du respect des normes ? D'après l'architecte, il semble qu'il soit possible de bien séparer ces activités et surtout qu'il est indispensable de prévoir de l'hébergement pour faire fonctionner des classes musicales, découvertes ou plus généralement accueillir des groupes pour des activités de toutes sortes.
- La deuxième question porte sur le coût de fonctionnement et surtout comment sera géré cette structure : la commune, une association, un privé, un partenariat privé-public ? Tout reste à préciser sur ce point fondamental ... Mais, la structure devra s'autofinancer ...
- Une clarification est faite sur l'avenir du Centre d'Animation Communal : son utilisation doit rester telle qu'elle est avec une mise à disposition en été pour le Carrefour des Arts. Il est inopportun de mettre à disposition toute l'année ce bâtiment pour le Carrefour des Arts car il y a les associations, la salle polyvalente et le foyer du ski de fond ... il est noté que la commune devra cependant se préoccuper d'un ascenseur dans ce bâtiment.
- Comme pour le lotissement, nous devons avoir une pré-étude afin d'avoir quelque chose de concret à proposer aux financeurs.
- Les conseillers sont d'accords sur le principe de base d'occupation des locaux : deux étages supérieurs en hébergement, un étage en plateau aménageable et une salle polyvalente en rez-de-chaussée.

Délibération : 0 Abstention(s) 0 Contre(s) 7 Pour

RESULTAT DE LA DELIBERATION : Après débat, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, approuve cet avant projet pour une somme maximale de 14.985€HT.

2.2 Travaux divers

- ✓ Des problèmes d'eaux pluviales sont évoqués dans le quartier de la source St Régis. Il est proposé de refaire un « bourrelet » le long de la partie de la rue de la Fontaine concernée. Pour le reste des écoulements, c'est une affaire entre propriétaires privés.
- ✓ Basilique : pour les infiltrations d'eaux issues du lanterneau et qui atteignent l'autel, une première réparation va être tentée avant l'hiver sans garantie de résultat. En effet, il est évident que l'ensemble de la toiture surplombant le cœur a très mal vieilli et nécessiterait des travaux de rénovation extrêmement importants demandant des financements au titre du patrimoine...

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2015

- Compte rendu -

3. Conventions/Associations :

3.1 Ecole privée

3.2.1 Classe découverte

L'école privée souhaite organiser en 2016, soit sur l'année scolaire 2015-2016, une classe découverte. Le coût du séjour, pour cinq jours, est d'environ 335€/enfant. Une participation d'environ 130€/enfant sera demandée aux familles. Le Conseil Départemental est prêt à verser une subvention 11€/élève/nuitée, soit 44€/enfants sous réserve que la commune fasse au moins de même. Le solde, environ 117€/enfant, serait complété par l'APEL. En se basant sur un effectif prévisionnel de 20 élèves, et en s'alignant, à minima, sur la subvention départementale, le coût de la subvention pour la commune serait de $20 \times 11 \times 4 = 880 \text{€}$. La commune peut bien évidemment mettre plus ... Après débat, les conseillers décident d'adopter la même subvention que le Département comme pour les précédentes classes découvertes.

Délibération : 0 Abstention(s) 0 Contre(s) 7 Pour

RESULTAT DE LA DELIBERATION : Après débat, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, approuve de subventionner la classe découverte pour l'année scolaire 2015-2016 de l'unique école du village pour le même montant que la subvention octroyer par le Département soit 11€/élève/nuitée étant également précisé que cette dépense sera inscrite sur le budget communal 2016.

3.2.2 Mise en accessibilité des bâtiments

Lors d'une réunion informelle entre conseillers municipaux M. le Maire avait expliqué que l'école St Joseph avait trouvé une solution pour rester dans ces actuels locaux.

En effet, l'association « La Cévenole » qui gère les bâtiments des sœurs St Joseph, où se situe l'école, est prête à réaliser à ses frais la séparation des réseaux (chauffage, électricité, eau et assainissement). Par contre, il subsiste le problème de la mise aux normes « accessibilité » du bâtiment et là, « La Cévenole » ne veut pas, pour l'instant, financer ces travaux. L'école demande donc à ce que la mairie leur vienne en aide en continuant d'évaluer la possibilité de transférer l'école dans l'ancienne école publique, mais pour cela des devis sont nécessaires.

Le Conseil estime qu'avant de demander des devis sur le réaménagement de l'ancienne école publique, il convient d'attendre le coût des travaux sur le site actuel de l'école ... Donc, pas de décision pour l'instant.

3.2 Nouvelle convention de déneigement avec la commune de Rochepaule

La nouvelle Communauté de Communes de Val Eyrieux, après un an, ne renouvelle pas la convention de déneigement car elle laisse ses communes se charger de leur déneigement ! En conséquence, la mairie de Rochepaule nous redemande notre aide pour déneiger le lieu-dit Faurite limitrophe avec la commune de Lalouvesc et aux « confins » du territoire de Rochepaule !

M. le Maire présente la convention qui tient sur une page.

Délibération : 0 Abstention(s) 0 Contre(s) 7 Pour

RESULTAT DE LA DELIBERATION : Après débat, le conseil municipal, à l'unanimité à l'unanimité des membres présents, autorise M. le Maire à signer une convention pour le déneigement du lieu-dit Faurite avec le Maire de Rochepaule aux conditions mentionnées dans la convention qui a été présentée aux conseillers.

Une réunion au sujet du Plan d'eau de Rochepaule est prévue en mairie de Rochepaule le vendredi 23 octobre 2015 avec les élus des deux conseils municipaux. M. le Maire rappelle l'importance d'avoir un plan d'eau à moins de 10Km du village car c'est l'une des conditions obligatoires pour le classement de notre commune en « Commune touristique » et en « Station Verte » ...

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2015

- Compte rendu -

3.3 Bail commercial avec le repreneur des « cabanes perchées »

Depuis février 2014, le propriétaire des cabanes perchées, la SARL LABROUSSE, ne paye plus son loyer pour l'occupation du site dans le camping municipal. Au 1^{er} septembre 2015, le montant des sommes dues étaient de 22.651,46€ conformément au bordereau de situation du Trésor Public.

Entre temps, le propriétaire qui semble-t-il n'est plus propriétaire mais simple salarié, a vendu son entreprise à un fond de pension suisse ... Ces derniers, par l'intermédiaire d'une société en SARL dénommée Vivagest III sont prêts à rembourser les dettes. Mais, ils veulent obtenir deux choses : D'une part, la signature d'un bail commercial alors que nous avons signé un bail précaire, et, d'autre part, diviser le montant du loyer actuel par deux pour réduire leurs frais de fonctionnement (de 1.200€/mois à 600€/mois). Cette proposition a fait l'objet d'une rencontre en mairie avant l'été en présence de plusieurs conseillers.

Après débat, les conseillers refusent de signer le bail commercial tant que l'arriéré de paiement ne sera pas soldé. M. le Maire ne sait pas juridiquement ce qu'il est possible de faire et compte se renseigner ...

Délibération : 0 Abstention(s) 0 Contre(s) 7 Pour

RESULTAT DE LA DELIBERATION : Après débat, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, refuse la signature du bail commercial avec la société Vivagest III tant que les dettes de la SARL LABROUSSE n'aurent pas été réglées à la commune de LALOUVESC.

3.4 Location de la salle polyvalente du CAC aux associations

M. le Maire fait part de deux demandes d'associations visant à mettre à disposition gratuitement cette salle aux associations (chacun mentionnant à titre exceptionnelle !). Actuellement, les associations disposent d'un tarif préférentiel à 72€ contre 176€ pour les résidents pivés et 312€ pour les non résidents.

Délibération : 0 Abstention(s) 0 Contre(s) 7 Pour

RESULTAT DE LA DELIBERATION : Après débat, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, refuse toute modification sur le principe actuelle qui consiste à faire payer à chaque association 72€ pour frais d'occupation de la salle.

3.5 Copropriété Grosjean : problème d'accès au parking

La commune est copropriétaire des garages Grosjean. Un problème récurrent d'accès et d'usage par les deux portails se pose. Afin de pouvoir en débattre il convient de convoquer le syndic ce qui n'a jamais été fait depuis des « lustres » !

Délibération : 0 Abstention(s) 0 Contre(s) 7 Pour

RESULTAT DE LA DELIBERATION : Après débat, le conseil municipal, autorise M. le Maire à convoquer le syndic en Assemblée Générale extraordinaire afin de trouver une solution à ce problème d'accès avec toutes les parties concernées.

4. Divers :

4.1 Adoption de la loi NOTRe (conséquence pour la CCVA)

- Lecture du courrier du Préfet ... Question : « Que va devenir la Communauté du Pays de St Félicien ?! »
- Fusion des Régions Auvergne & Rhône-Alpes => elle retarde la prise de décision dans les dossiers ...

4.2 Cinéma

M. Paul HEYRAULT, responsable du cinéma LE FOYER, informe qu'il sollicitera prochainement la commune pour une participation à la mise en accessibilité du cinéma.

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2015
- Compte rendu -

4.3 Suppression possible du CCAS pour les communes de moins de 1.500 habitants

Il ne s'agit pas de supprimer l'aide sociale proprement dite mais le compte CCAS ! Ce point sera discuté lors du prochain Conseil municipal ...

5. Agenda :

- ✓ Jeudi 24 septembre à 18h30 : Conseil communautaire à Munas
- ✓ Vendredi 25 septembre 2015 à 17h00 : inauguration des bureaux communautaires de Munas
- ✓ Goudronnage du centre village par le Département à partir du 25 septembre 2015
- ✓ Ardèche Verte : réunion le 29 septembre 2015 à 18h00 à Peaugres
- ✓ **Vendredi 23 octobre 2015 à 19h00 : rendez-vous en mairie de Rochepaule**
- ✓ **Lundi 26 octobre 2015 : journée consacrée à l'éco-quartier, son jardin partagé et la révision du plan local d'urbanisme**
- ✓ Tourisme : réunion le 29 octobre 2015 à 18h00 à la CCVA à Munas

(Clôture de la séance à 22h00)