**Compte rendu du café citoyen du 1er avril 2023 consacré à l’avenir des Petites Cités de St Hilaire du Touvet PLATEAU-des-PETITES-ROCHES**

Ce 1er avril 2023, à 10h, 11 participants dont 2 élus (parmi lesquels Mme la Maire) étaient présents au Baribal à St Hilaire du Touvet, pour parler de l’avenir des Petites Cités de St Hilaire,

**La fin des sanas et des Petites Cités**

« *Construits entre 1924 et 1933, abandonnés, méprisés, vandalisés, détruits entre 2008 et 2011...* » a-t-on pu lire dans la presse de l’époque…Ce sont quelques vestiges d’une partie de l’**H**istoire du plateau que les nostalgiques, les touristes amateurs de patrimoine, ou curieux recherchent dans l’espace actuel renaturé, en attendant que la mémoire ne se matérialise sous la forme de quelques panneaux évocateurs.

Les établissements de santé ont été rasés, entre 2015 et 2018, cependant il reste toujours, en contrebas, les 2 bâtiments « des petites cités » où logeait le personnel des centres de santé, qui, eux, « résistent » bien qu’abandonnés, vandalisés, amiantés en attendant un destin plus clément.

En 2013, un appel d’offre avait déjà été lancé par les propriétaires des « Petites Cités » (Département du Rhône). Les exigences énoncées avaient fait échouer les projets.

En 2017, une vente aux enchères étaient lancée. Il résulte que l’adjudicataire s’est rétracté.

La même année, « un grand projet » alliant permaculture, pôle éducatif, habitat partagé intergénérationnel avait été présenté par une association d’habitants du plateau.

<http://petitescites.free.fr/Ecoprojet-Petites-cites.pdf>

Cependant, le projet fut abandonné également par l’association en raison des contraintes.

Une parcelle du terrain en partie boisé, cadastré AH 0060 d’une superficie de 64 694 m2 et la parcelle Al 0077 d’une superficie de 18 314 m2 (soit 83 008 m2 au total) ne représentant plus d’intérêt à rester dans le patrimoine départemental, le Conseil départemental du Rhône a proposé, en 2021 de les céder à la commune de Plateau-des-Petites-Roches, **à l’euro symbolique.**

**La nouvelle municipalité élue en 2020**, dans le souci de garder des terrains agricoles et d’être maître des choix futurs, achète donc, pour 1 euro, les petites cités et lance en 2021 un « Appel aux Projets Réhabilitation Petites Cités et formulaire de réponse ».

Un promoteur présente un **projet viable** pour un des 2 bâtiments : bâtir des **habitations et des bureaux.** **L’autre construction** pourrait, selon le vœu de la municipalité, être consacrée à de **l’habitat partagé,** social, intergénérationnel. 30% doivent être consacrés à des activités locales. Le souhait des élus serait que les porteurs de projets travaillent ensemble. Ils espèrent des retombées économiques pour l’ensemble de la commune. Un cahier des charges à niveau national est en cours. 3 projets seront retenus.

**Il faut tenir compte qu’il est difficile de faire fonctionner plusieurs communautés ensemble**, observe un participant à la réunion.

Une partie des terrains peut recevoir une exploitation agricole. La Mairie souhaiterait y placer un agriculteur dont la surface d’activité, en bord de route départementale, près d’un groupe d’habitations, pose problèmes.

**Pourquoi avantager cet individu plutôt qu’un autre**, demande une personne de la réunion. Un problème de succession familiale compliquée, auquel la Mairie désire apporter une solution, en serait la raison, selon les élus.

Autre question des personnes présentes : **Ne peut on imposer des règles d’organisation et de gestion d’entreprise à cet agriculteur**, sommes-nous certains que ce désordre ne se reproduira pas dans sa nouvelle affectation, au préjudice des nouveaux habitants du lieu ?

Les travaux à effectuer dans ces lieux sont énormes : désamiantage, réfection planchers, toits, isolation, viabilisation, accès. **Démolir et refaire à neuf ne serait-il pas préférable**, demande un participant ? Les élus précisent qu’il n’y a pas de clause interdisant la démolition des bâtisses. Donc, à voir…

**Quelle est l’implication financière de la Commune dans les projets des petites cités** ? demande un participant.

Les élus rassurent tout le monde :  **les finances de la commune ne seront pas impactées par ces projets** ! Les acheteurs auront bien à leur charge les travaux nécessaires.

Un autre participant ajoute que **c’est, quand même un avantage accordé par la Mairie aux bénéficiaires des habitats partagés. N’y a-t-il pas danger que l’un d’entre eux revende son habitation à un prix beaucoup plus élevé**? Que Nenni ! Un propriétaire ne pourra revendre son habitation qu’au prix d’achat, répond un élu, c’est dans les clauses. Pas de spéculation possible, donc.

Le département du Rhône a même établi une clause qui oblige la municipalité, en cas de cession ultérieure du terrain à un prix supérieur au prix d’achat : 30% de la plus-value sera à reverser au Département, dans la limite de l’estimation domaniale de 110 000 euros, sur une durée de 15 ans.

Mme la Maire précise que le **choix d’attribution de ces propriétés, reste** **un choix politique** qui est, en ce qui concerne le plateau, la volonté de favoriser le maintien des jeunes sur le plateau, ainsi que le développement d’activités en accord avec la philosophie des habitants, plutôt que d’ouvrir ces possibilités à des promoteurs privés et à un public extérieur (personnels des nouvelles entreprises en expansion dans la vallée, par exemple) sauf si leur projet s’implique dans les projets collectifs du plateau ). **C’est ouvert** dit Mme la Maire.

Une participante ajoute que si la diversité des populations est une bonne chose, par contre, favoriser une catégorie, ou une philosophie, plutôt qu’une autre n’est pas souhaitable pour l’ensemble des habitants d’une commune ; l’actualité nous le montre tous les jours. Actuellement, on constate que **les personnes âgées sont en diminution dans la commune** ; un effort pour garder cette population sur le plateau devrait être fait, cela sous-entend de mettre en place des conditions de vie (services) adéquates.

L’Adepal ppr – avril 2023 –

NB. (En aparté du café citoyen, pour apporter quelques précisions supplémentaires)

La vente aux enchères du 26 au 30 juin 2017 portait sur un [*terrain-de-64-694-m-et-batis-a-saint-hilaire-du-touvet-*](https://www.agorastore.fr/vente-occasion/immobilier/terrain/terrain-de-64-694-m-et-batis-a-saint-hilaire-du-touvet-101421.aspx)

*- 5 000 m² en zone AM / Terrain bâti, capacité d'accueil limité avec mixité imposée Habitat-Activité. - 3 000 m² en zone UC / Terrain en zone urbaine pour habitat collectif et intermédiaire - 42 000 m² en zone Aa / Secteur agricole à enjeu paysager - 15 000 m² en zone A / Zone agricole Bâti de 2 302 m² au total : - 1 bâtiment r+3 de 17 appartements de 1 522 m² - 1 bâtiment r+3 de 6 appartements de 7 80 m² Zonage PLU (4 zones différentes sur la parcelle) : - Terrain bâti en zone Am : secteur de taille et de capacité d’accueil limité, avec mixité imposée habitat – activité (environ 5 000 m²) - Terrain en zone Aa : secteurs agricoles à enjeu paysager (environ 42 000 m²) - Terrain en zone A : zone agricole (environ 15 000 m²) - Terrain en zone Uc : zones urbaines, habitat collectif et intermédiaire (environ 3 000 m²)*

**Prochain café citoyen : Samedi 6 Mai 2023 –à St Bernard, à la Renardière – 10 h à 12 h –**

**Quelle mémoire pour les centres de cure, suite au café citoyen d’octobre 2022 (premiers résultats).**