Commune de Saint-Jean-Bonnefonds

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 JANVIER 2025

LISTE DES DÉLIBÉRATIONS

Numéro	Objet	Approuvée
2025-01-14/01	Foncier et aménagement urbain - Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)	Prend acte
2025-01-14/02	Foncier et aménagement urbain - Convention opérationnelle avec EPORA pour l'aménagement de l'Ilôt Giry	OUI
2025-01-14/03	Foncier et aménagement urbain - Acquisition des parcelles cadastrées AK 476 et 477 situées au bord de la M32 et de la rue des aubépines, appartenant à la compagnie immobilière d'aménagement (CIA)	OUI
2025-01-14/04	Foncier et aménagement urbain - Cession d'une partie des parcelles cadastrées AK 95, 476 et 477, situées au bord de la M32 et de la rue des aubépines, à M. et Mme LABIB	OUI
2025-01-14/05	Foncier et aménagement urbain - Résiliation du bail emphytéotique avec Bâtir et Loger et acquisition de la résidence Le Bruget	OUI

Elles sont consultables sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

https://www.ville-st-jean-bonnefonds.fr/conseils-municipaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214202376-20250117-D20250114-01-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/02/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice : 29
Présents : 19
Votants : 24

Le 14 janvier 2025, à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal de la commune de **Saint-Jean-Bonnefonds**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Marc CHAVANNE, Maire.

Date de convocation : 7 janvier 2025

Présents : M. CHAVANNE - D.DEVUN - C. SERVANTON - C. IMBERT - O. VERCASSON - C. BERGEON - C. CHAMMAS - R. ABRAS - A. GARZENA - S. BERCET-SERVANTON - M. PAGAT - T. CHALANCON - M-J. DAVID - C. PENARD - D. GONON - P. FAURE - C. PILATO - J. DESORME - M. GACON

Absents ayant donné pouvoir : G. CHARDIGNY à M. CHAVANNE - F. PETRE à C. SERVANTON - D. MONIER à O. VERCASSON - M. HUREAU à C. PILATO - S. BONNIER à J. DESORME

Absents : F. CHARENTUS-GERACI - C. RANCHON-BROSSE - E. TONOLI - C. DECOT - M. EKINDA

Secrétaire de la séance : **Maria GACON** ***- 01 -***

Objet : Foncier et aménagement urbain - Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

M. le Maire informe l'assemblée délibérante que suite au lancement de l'élaboration du PLUi en décembre 2018, la phase diagnostic s'est tenue de 2019 à 2021. Elle a permis de mettre en évidence les enjeux territoriaux, c'est à dire les singularités du territoire, ses atouts et ses faiblesses.

Sur cette base, les élus ont travaillé, lors de plusieurs ateliers et comités, à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document, clef de voûte du PLUi, est l'expression du projet commun et détermine la politique d'aménagement du territoire métropolitain pour les prochaines années.

Ces orientations doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil métropolitain et des conseils municipaux. Il s'agit de débattre sur les grandes orientations qui ont été définies pour l'élaboration du document. Ces grandes orientations sont une traduction du projet de territoire, mais doivent également permettre la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines.

Il a été choisi, pour le PLUi en cours d'élaboration sur le territoire, le code de l'urbanisme n'en précisant pas l'ordre, d'organiser les débats en conseils municipaux en amont de celui en conseil métropolitain. L'objectif de cette démarche est en effet de venir alimenter le débat en conseil métropolitain des différents retours qui auront eu lieu dans les conseils municipaux.

A cet effet, Monsieur Gilles THIZY, Vice-président en charge de la cohésion territoriale et de la stratégie foncière au sein de Saint-Etienne Métropole, présente les éléments du PADD.

Suite à cette présentation, M. le Maire donne la parole aux élus. Les éléments forts du débat seront retranscris dans le procès-verbal de la séance et transmis à Saint-Etienne Métropole.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-5 et L. 153-12,

Vu les documents joints à la convocation du conseil municipal,

Vu les orientations générales du PADD jointes à cette délibération et présentées par Monsieur Gilles THIZY, Vice Président en charge de la cohésion territoriale et de la stratégie foncière auprès de Saint-Etienne Métropole,

Après ces échanges, le Conseil municipal prend acte de la tenue, au sein de l'assemblée municipale, du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du futur PLUi.

A Saint-Jean-Bonnefonds, le 17 janvier 2025

Le Maire, **La secrétaire de séance,**

Marc CHAVANNE **Maria GACON**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication et/ou notification (article R421-1 du CJA)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214202376-20250117-Del20250114-02-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/02/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice : 29
Présents : 19
Votants : 24

Le 14 janvier 2025, à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal de la commune de **Saint-Jean-Bonnefonds**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Marc CHAVANNE, Maire.

Date de convocation : 7 janvier 2025

Présents : M. CHAVANNE - D.DEVUN - C. SERVANTON - C. IMBERT - O. VERCASSON - C. BERGEON - C. CHAMMAS - R. ABRAS - A. GARZENA - S. BERCET-SERVANTON - M. PAGAT - T. CHALANCON - M-J. DAVID - C. PENARD - D. GONON - P. FAURE - C. PILATO - J. DESORME - M. GACON

Absents ayant donné pouvoir : G. CHARDIGNY à M. CHAVANNE - F. PETRE à C. SERVANTON - D. MONIER à O. VERCASSON - M. HUREAU à C. PILATO - S. BONNIER à J. DESORME

Absents : F. CHARENTUS-GERACI - C. RANCHON-BROSSE - E. TONOLI - C. DECOT - M. EKINDA

Secrétaire de la séance : **Maria GACON** ***- 02 -***

Objet : Foncier et aménagement urbain - Convention opérationnelle avec l'EPORA pour l'aménagement de l'Ilôt Giry

Vu les délibérations n°04 en date du 12 décembre 2019 et n°09 en date du 21 septembre 2023 relative à la signature et la clôture de la convention opérationnelle avec l'EPORA pour l'aménagement du Centre-bourg et plus particulièrement de l'Ilôt Jacquart et République ;

Considérant qu'il convient aujourd'hui de signer une nouvelle convention opérationnelle avec l'EPORA, relative à l'aménagement de l'Ilôt Giry.

Dans le cadre de cette convention, l'EPORA sera chargé de l'acquisition des tènements concernés par l'assiette foncière et la libération des biens acquis occupés, de la déconstruction des immeubles acquis sur la base du périmètre défini (études techniques et travaux), du portage et de la revente du foncier requalifié à un ou des porteurs de projet, ou à défaut à la Commune.

La convention est conclue sur le fondement du bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification foncière suivant :

- Coût de revient : 2 870 000 €
- Montant du déficitif prévisionel de l'opération : 2 620 000 €

Il est précisé que l'EPORA participe à 25 % au déficit de l'opération foncière, avec un plafond de 655 000 €.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

– d'approuver la convention opérationnelle avec l'EPORA pour l'aménagement de l'Ilôt Giry, telle que présentée ci-dessus ;
– d'autoriser M. le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer cette convention et ses éventuels documents annexes ;
– de dire que les crédits nécessaires à la dépense seront inscrits au budget principal de la commune, au travers d'une APCP (autorisation de programme et crédits de paiement).

A Saint-Jean-Bonnefonds, le 17 janvier 2025

Le Maire, **La secrétaire de séance,**

Marc CHAVANNE **Maria GACON**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication et/ou notification (article R421-1 du CJA)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214202376-20250117-Del20250114-03-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/02/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice : 29
Présents : 19
Votants : 24

Le 14 janvier 2025, à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal de la commune de **Saint-Jean-Bonnefonds**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Marc CHAVANNE, Maire.

Date de convocation : 7 janvier 2025

Présents : M. CHAVANNE - D.DEVUN - C. SERVANTON - C. IMBERT - O. VERCASSON - C. BERGEON - C. CHAMMAS - R. ABRAS - A. GARZENA - S. BERCET-SERVANTON - M. PAGAT - T. CHALANCON - M-J. DAVID - C. PENARD - D. GONON - P. FAURE - C. PILATO - J. DESORME - M. GACON

Absents ayant donné pouvoir : G. CHARDIGNY à M. CHAVANNE - F. PETRE à C. SERVANTON - D. MONIER à O. VERCASSON - M. HUREAU à C. PILATO - S. BONNIER à J. DESORME

Absents : F. CHARENTUS-GERACI - C. RANCHON-BROSSE - E. TONOLI - C. DECOT - M. EKINDA

Secrétaire de la séance : **Maria GACON** ***- 03 -***

Objet : Foncier et aménagement urbain - Acquisition des parcelles cadastrées AK n°476 et 477, situées au bord de la M32 et de la rue des Aubépines, appartenant à la Compagnie Immobilière d'Aménagement (CIA)

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2241-1 ;

M. le Maire rappelle qu'en 2023, les services municipaux ont réalisé un mur de soutènement en gabions préfabriqués, d'une distance de 325 mètres linéaires, sur le bord de la route M32 et la rue des aubépines.

Afin de régulariser les propriétés foncières située sur ce carrefour, il convient de délibérer dans un premier temps sur la rétrocession, à titre gratuit, des parcelles AK 476 et 477 appartenant à la compagnie immobilière d'aménagement.

En effet, la Compagnie Immobilière d'Aménagement (CIA), qui a loti le tènement immobilier, est restée propriétaire des parcelles cadastrées AK n°476 et 477.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

- d'approuver l'acquisition des parcelles AK n°476 d'une surface de 198 m2 et AK n°477 d'une surface de 87 m2, appartenant à la Compagnie immobilière d'aménagement, à titre gracieux (frais de notaire à la charge de la commune) ;
- d'autoriser M. le Maire, ou son représentant dûment habiité, à signer tous les documents et actes notariés afférents à cette opération.

A Saint-Jean-Bonnefonds, le 17 janvier 2025

Le Maire, **La secrétaire de séance,**

Marc CHAVANNE **Maria GACON**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication et/ou notification (article R421-1 du CJA)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214202376-20250114-Del20250114-04-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/02/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice : 29
Présents : 19
Votants : 24

Le 14 janvier 2025, à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal de la commune de **Saint-Jean-Bonnefonds**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Marc CHAVANNE, Maire.

Date de convocation : 7 janvier 2025

Présents : M. CHAVANNE - D.DEVUN - C. SERVANTON - C. IMBERT - O. VERCASSON - C. BERGEON - C. CHAMMAS - R. ABRAS - A. GARZENA - S. BERCET-SERVANTON - M. PAGAT - T. CHALANCON - M-J. DAVID - C. PENARD - D. GONON - P. FAURE - C. PILATO - J. DESORME - M. GACON

Absents ayant donné pouvoir : G. CHARDIGNY à M. CHAVANNE - F. PETRE à C. SERVANTON - D. MONIER à O. VERCASSON - M. HUREAU à C. PILATO - S. BONNIER à J. DESORME

Absents : F. CHARENTUS-GERACI - C. RANCHON-BROSSE - E. TONOLI - C. DECOT - M. EKINDA

Secrétaire de la séance : **Maria GACON** ***- 03 -***

Objet : Foncier et aménagement urbain - Cession d'une partie des parcelles cadastrées AK 95, 476, et 477, situées au bord de la M32 et de la rue des Aubépines, à M. et Mme LABIB

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2241-1 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°03 en date du 17 octobre 2023, par laquelle la commune est devenue propriétaire de la parcelle cadastrée AK 95 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°05 en date du 17 octobre 2023, par laquelle la commune est devenue propriétaires des lots :

- A issu de la division de la parcelle AK 471,
- C issu de la division de la parcelle AK 472,
- E issu de la division de la parcelle AK 473,
- F issu de la division de la parcelle AK 474,

Vu la délibération du Conseil municipal n°02 en date du 14 janvier 2025, par laquelle la commune est devenue propriétaire des parcelles cadastrées AK 476 et 477 ;

Considérant que la commune a réalisé, en 2023, un mur de soutènement en gabions préfabriqués, d'une distance de 325 mètres linéaires, sur le bord de la route M32 et la rue des aubépines ;

Considérant que ce mur a été réalisé en limite de cinq propriétés privées, cadastrées AK 471, 472, 473, 474 et 475 ;

Considérant que la situation avec les parcelles cadastrées AK 471, 472, 473 et 474 a été régularisée par délibération n°5 en date du 17 octobre 2023 ;

A titre de régularisation, M. le Maire énonce à l'assemblée délibérante la nécessité de procéder à l'acquisition de la portion de parcelle appartenant à M. et Mme LABIB, uitlisée pour la réalisation dudit mur en gabions (AK 475).

Après passage d'un géomètre expert, les parcelles se diviseront ainsi (surfaces à parfaire) :

- AK 475 :
  - Lot I d'une superficie de 6 m^2 sera cédé à la commune, à titre gratuit
  - Lot J d'une superficie de 319 m^2 sera conservé par les propriétaires M. et Mme LABIB

Par ailleurs, la commune étant devenue propriétaire des parcelles cadastrées AK 95, 476 et 477, M. et Mme LABIB ont manifesté leur volonté d'acquérir du terrain supplémentaire.

Après passage d'un géomètre expert, les parcelles se diviseront ainsi :

- AK 95 :
  - Lot K d'une superficie de 25 m^2 sera cédé à M. et Mme LABIB
  - Lot L d'une superficie de 145 m^2 sera cédé à M. et Mme LABIB
  - Lot M d'une superficie de 16 m^2 sera conservé par la commune de Saint-Jean-Bonnefonds
- AK 476 :
  - Lot N d'une superficie de 9 m^2 sera cédé à M. et Mme LABIB
  - Lot O d'une superficie de 189 m^2 sera conservé par la commune de Saint-Jean-Bonnefonds
- AK 477 :
  - Lot P d'une superficie de 2 m^2 sera cédé à M. et Mme LABIB
  - Lot Q d'une superficie de 85 m^2 sera conservé par la commune de Saint-Jean-Bonnefonds

Un prix de cession au prix de 4€ le mètre carré a été fixé.

Un projet de plan de division est annexé à la présente.

Toutefois, cet ensemble étant difficilement mesurable, le Conseil est amené à autoriser M. le Maire à réaliser l'ensemble de ces opérations telles que décrites, qui s'appuieront sur des documents d'arpentage qui détermineront l'exactitude de chacune des parcelles.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

- d'approuver l'acquisition du lot I, d'une superficie de 6 m^2 (surfaces à parfaire), à titre gratuit (frais de notaire à la charge de la commune) ;
- d'approuver la cession des lots K, L, N et P, d'une superficie totale de 181 m^2 (surfaces à parfaire), à M. et Mme LABIB, au prix de 4 € le mètre carré, soit un total de 724 € (frais de notaire en sus à la charge de l'acquéreur) ;
- d'autoriser M. le Maire, ou son représentant dûment habiité, à signer tous les documents et actes notariés afférents à cette opération.

A Saint-Jean-Bonnefonds, le 17 janvier 2025

Le Maire, **La secrétaire de séance,**

Marc CHAVANNE **Maria GACON**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication et/ou notification (article R421-1 du CJA)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214202376-20250114-Del20250114-05-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/02/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice : 29
Présents : 19
Votants : 24

Le 14 janvier 2025, à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal de la commune de **Saint-Jean-Bonnefonds**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Marc CHAVANNE, Maire.

Date de convocation : 7 janvier 2025

Présents : M. CHAVANNE - D.DEVUN - C. SERVANTON - C. IMBERT - O. VERCASSON - C. BERGEON - C. CHAMMAS - R. ABRAS - A. GARZENA - S. BERCET-SERVANTON - M. PAGAT - T. CHALANCON - M-J. DAVID - C. PENARD - D. GONON - P. FAURE - C. PILATO - J. DESORME - M. GACON

Absents ayant donné pouvoir : G. CHARDIGNY à M. CHAVANNE - F. PETRE à C. SERVANTON - D. MONIER à O. VERCASSON - M. HUREAU à C. PILATO - S. BONNIER à J. DESORME

Absents : F. CHARENTUS-GERACI - C. RANCHON-BROSSE - E. TONOLI - C. DECOT - M. EKINDA

Secrétaire de la séance : **Maria GACON** ***- 05 -***

Objet : Foncier et aménagement urbain - Résiliation du bail emphytéotique avec Bâtir et Loger et acquisition de la Résidence Le Bruget

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 21 octobre 2005 autorisant le Maire à signer un bail emphytéotique avec Bâtir et Loger sur la parcelle AS 243.

Considérant que le bail a été conclu pour une durée égale à celle des emprunts souscrits par Bâtir et Loger, soit jusqu'au 4 juillet 2057, date à laquelle le bâtiment devait être restitué à la commune.

Considérant que ce bail a permis à Bâtir et Loger de construire une résidence de trois logements sise 13 rue Jean Baptiste Bruget.

Considérant que ce bail consenti à titre gratuit permettait à Bâtir et Loger d'agir librement sur la parcelle afin de requalifier l'ancien bâtiment.

Considérant que la commune a pour projet de réaliser une requalification du carrefour et donc une démolition du bâtiment.

Considérant que, par délibération n°04 en date du 26 avril 2023, la commune a sollicité la résiliation amiable du bail emphytéotique.

Il convient aujourd'hui de délibérer pour actualiser les conditions financières de cette résiliation.

Au 31 décembre 2024, les conditions financières seraient les suivantes :

- Valeur nette comptable du bâtiment : 77 725,91 €
- Frais de remboursement anticipé du prêt : 2 096,52 €
- Indemnité résiliation du bail emphytéotique à l'emphytéote : 0,00 €
- Indemnité d'éviction des trois locataires présents : 0,00 €
- Indemnité de relogement et déménagement des trois locataires : 2 725,00 €
- Frais d'acte notarié et frais divers : à la charge de la commune.

Les sommes indiquées seront à parfaire, en fonction de la date de résiliation réelle du bail.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

- d’autoriser M. le Maire, ou son représentant dûment habilité, à résilier à l’amiable ledit bail emphytéotique ;
- d’acquérir la résidence le Bruget, sise 13 rue Jean Baptiste Bruget, pour un montant maximum de 79 822,43 € (frais de notaire en sus à la charge de la commune) ;
- de régler aux trois locataires de ladite résidence, les indemnités de relogement et déménagement estimées à 2 725,00 euros maximum.

A Saint-Jean-Bonnefonds, le 17 janvier 2025

Le Maire,	**La secrétaire de séance,**
Marc CHAVANNE	**Maria GACON**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l’objet d’un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication et/ou notification (article R421-1 du CJA)