

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL **DE SAINT-MAURICE D'IBIE**

Séance du 5 mars 2022

L'an deux mille vingt-deux, le cinq mars à neuf heures, le Conseil Municipal de SAINT-MAURICE D'IBIE, régulièrement convoqué en date du 01 mars 2022, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Pierre-Henri CHANAL, Maire.

Monsieur Pierre-Henri CHANAL, Maire, ouvre la séance du conseil municipal à 09h05, procède à l'appel nominal des présents et constate que le quorum est atteint. Il indique que ce jour, la séance se déroule en présence du public.

Membres présents :

Pierre-Henri CHANAL, Serge VALLOS, Agnès GOLFIER, Sylvie OZIL-HUBSCHER, Françoise HERPIN, Philippe LOMBARDO, Florian THIBON, Sébastien DUMEZ, Elodie EMENT

Membres absents ou excusés :

Sharon ARSAC, Mathieu ANDRÉ

Procurations :

*Sharon ARSAC a donné procuration à Agnès GOLFIER,
Mathieu ANDRÉ a donné procuration à Florian THIBON*

Monsieur le Maire demande un secrétaire de séance et propose Madame Sylvie OZIL-HUBSCHER, qui accepte. Le Conseil Municipal donne son accord. Puis Monsieur le Maire rappelle l'ordre du jour :

- 1) *Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 7 février 2022*
- 2) *Délibérations :*
 - *Droit de préemption sur la parcelle H237 située aux Salelles, propriété de Madame SCHONBERG.*
 - *Enquête publique au quartier Barbu*
- 3) *Point d'information*

1 Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 7 février 2022

Pas de remarque, le procès-verbal du conseil municipal du 7 février est approuvé à l'unanimité.

2 Délibérations

Délibération N°01-05-03-2022

Monsieur le Maire rappelle :

Dans notre Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 avril 2019, certaines zones sont fléchées comme étant des « emplacements réservés ».

« Un emplacement réservé permet d'instituer une servitude particulière sur des espaces en les délimitant dans le Plan Local d'Urbanisme. La commune bénéficiaire d'un emplacement réservé dispose ainsi d'une option pour l'acquisition du terrain. » extrait de la Vie Communale.

La parcelle H 237 appartenant à Monsieur et Madame Schonberg est un emplacement réservé entrant dans les catégories « espaces verts à créer (jardin public par exemple) » et /ou « installations d'intérêt général (parking par exemple) »

Cette parcelle étant à la vente, le notaire nous contacte aujourd'hui pour demander si la commune veut exercer son droit de préemption. A noter que la commune dispose de ce droit comme le précise la délibération N° 1-c)-12/04/2019 en date du 12 avril 2019.

Le prix de vente de cette parcelle, d'une superficie de 390 m², est fixé par le propriétaire à 20 000.00 € (vingt mille euros), soit 51.28 € le m².

Deux options s'offrent à nous :

- exercer notre droit de préemption en faisant une contre-proposition au niveau du prix car il serait déraisonnable de payer un tel prix pour un jardin.*
- renoncer à notre droit de préemption et laisser la vente se faire. Dans ce cas, la parcelle est vendue mais elle reste néanmoins en emplacement réservé, avec pour conséquence, pour le nouveau propriétaire, de respecter à la lettre les utilisations autorisées. En l'occurrence, aucune construction n'est autorisée, seul un jardin reste possible.*

Dans la première option, à savoir exercer notre droit, le propriétaire a là encore plusieurs options :

- le propriétaire renonce à vendre,*
- le propriétaire accepte la contre-proposition*
- le propriétaire maintient son prix*

Dans le cas où le propriétaire décide de maintenir son prix, la mairie saisit le juge de l'expropriation dans les 15 jours et consigne 15% du prix de vente dans les 3 mois. Lorsque le juge a fixé son prix, les deux parties ont deux mois pour renoncer à la vente ou accepter le prix de la vente.

Si le bénéficiaire désire absolument acquérir le bien, il lui reste encore la possibilité d'utiliser l'expropriation mais doit prouver la notion « d'utilité publique ».

Pour faire suite à cette présentation juridique succincte et sûrement incomplète, il faut savoir que ce dossier oppose plusieurs façons de concevoir cet espace. Certains pensent qu'il est indispensable d'acheter le jardin afin de résoudre le problème de stationnement qui se pose dans le quartier. D'autres pensent qu'il faut préserver le patrimoine bâti et le jardin existant mais qu'il faut cependant acquérir la parcelle pour en faire un jardin public. D'autres encore pensent qu'il est injuste de déposséder un propriétaire de son bien. Il faut également inclure dans la réflexion le coût de l'opération et le comparer à l'enjeu.

Devant la complexité du projet et pour toutes ces raisons, je vous propose de prendre la décision en procédant à un vote à bulletin secret. Personne ne s'oppose.

Je vous invite donc à répondre à la question suivante : êtes-vous pour ou contre l'achat de la parcelle par la commune ?

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 12 avril 2019,

Vu la délibération N° 1-c)-12/04/2019 en date du 12 avril 2019 portant sur le droit de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue de Maître Françoise BOIX-LEYNAUD en date du 8 février 2022,

Monsieur le Maire demande ensuite si quelqu'un s'oppose au vote à bulletin secret ?

Personne ne s'opposant, le vote se fera à bulletin secret.

Le Maire propose de débattre et poser des questions s'il demeure des interrogations.

- Sylvie OZIL-HUBSCHER formule la remarque suivante : sur le code de l'urbanisme, il est indiqué que si le Conseil Municipal renonce à son droit de préemption, la réserve sur cet emplacement est définitivement levée à l'encontre du propriétaire qui a proposé de vendre. La réserve ne sera plus opposable, même si elle est notée sur le PLU. Les nouveaux propriétaires pourront en disposer librement (code urbanisme L230-4)
- Monsieur le Maire précise toutefois que le terrain reste en « Agricole Protégé ». L'avis du service juridique de l'association des Maires d'Ardèche est en contradiction avec cet article du code de l'urbanisme et maintient qu'une revente ultérieure permettrait d'exercer à nouveau le droit de préemption.
- Sylvie OZIL-HUBSCHER dit qu'il serait mieux que le vote se fasse en connaissance de cause : à son avis, en cas de renoncement au droit de préemption, la réserve ne serait définitivement plus opposable, même si, sur le PLU, la réserve reste indiquée. La commune ne pourra plus l'acquérir.
- Serge VALLOS demande de garder ce terrain car à l'avenir on devra implanter des bornes électriques : il serait alors préférable qu'elles soient regroupées au même endroit et non pas dispatchées dans le village ce qui dégraderait son caractère. Ainsi, on éviterait des frais supplémentaires de rachat de terrain à l'avenir pour faire un parking adéquat aux Salettes.
- L'obligation d'implanter ces bornes pourra être soit réglementaire, soit due à la nécessité des habitants roulant à l'électrique.
- Françoise HERPIN indique que la réserve portée au PLU depuis de nombreuses années vient d'une réflexion murie sur une vision de l'avenir car à un moment donné, il peut y avoir des besoins (voir ci-dessus). En attendant, cet espace peut rester un jardin, non pas à un seul propriétaire, mais accessible à tous.
- Monsieur le Maire précise qu'au moment de la réserve portée initialement sur le PLU par Monsieur le Maire G. JAILLON, l'intention était d'en faire un parking. Lorsque le PLU a été refait, Madame le Maire V. LOUIS a modifié la destination qui est devenue « Espace Public et/ou Espace Vert ».

A ce stade (09h17), le conseil municipal est suspendu afin d'entendre les compléments d'information du Maire précédent, Madame Véronique LOUIS (cf. en annexe les interventions du public)

A 09h25, le Conseil Municipal est rouvert.

- Madame Sylvie OZIL-Hubscher propose que la décision soit différée, les délais légaux étant de « une année » pour acheter le bien.
- A ce sujet, Monsieur le Maire précise que la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) donne un délai de 2 mois (jusqu'au 7 avril 2022).
- Monsieur le Maire demande aux élus s'ils veulent reporter la décision afin d'obtenir un complément d'information.
- Sébastien DUMEZ demande si le prix de vente déposé auprès du notaire peut changer après ce vote et dans ce cas, nous redonnerait le droit de préemption. Monsieur le Maire confirme que la DIA est un acte notarié et par conséquent ne sera pas modifié.
- A 09h30, le conseil municipal est à nouveau suspendu afin d'entendre les compléments d'information du Maire précédent, Madame Véronique LOUIS et les explications de Madame Dorothee AZZONI
- A 09h36, le Conseil Municipal est rouvert.

- Monsieur le Maire demande si quelqu'un d'autre veut intervenir et demande si l'on veut reporter le vote.
- Françoise HERPIN demande : « a-t-on toutes les informations pour prendre une décision éclairée ? si non, est-ce que cela changerait la décision ? » Réponse négative de quelques conseillers (Pierre-Henri CHANAL, Florian THIBON...)

Le maire propose donc de passer au vote : « êtes vous pour ou contre l'achat de la parcelle H237 par la commune ? »

- Nombre de votants
 - Présents 9
 - Par procuration 2
- Réponses « pour » 4
- Réponses « contre » 7

*Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 12 avril 2019,
Vu la délibération N° 1-c)-12/04/2049 en date du 12 avril 2019 portant sur le droit de préemption,
Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue de Maître Françoise BOIX-LEYNAUD en date du 8 février 2022,*

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 7 voix « contre » et 4 voix « pour », décide :

- de ne pas acheter la parcelle et charge Monsieur le Maire de remplir tout document afin de renoncer au droit de préemption

Délibération N°02-05-03-2022

Monsieur le Maire rappelle :

En date du 13 juillet 1999, le conseil municipal avait voté une délibération qui entérinait une procédure de régularisation d'échanges de parcelles au quartier Barbu, entre la commune et des particuliers. Les effets de cette délibération n'ont pas été portés sur le cadastre pour des raisons que nous ne connaissons pas.

En date du 11 décembre 2021, le conseil municipal votait une délibération qui autorisait le Maire de Saint Maurice d'Ibie à engager les démarches administratives pour régulariser cet échange.

Le 24 janvier 2022, le Maire de Saint Maurice d'Ibie prenait un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de cette régularisation.

L'enquête publique s'est terminée le 24 février 2022.

La conclusion du commissaire-enquêteur est la suivante :

« J'émet un avis favorable à la procédure de régularisation d'échanges de parcelles entre la commune de Saint-Maurice-d'Ibie et des propriétaires privés, au quartier Barbu. »

Il convient à présent d'autoriser le Maire à poursuivre la procédure de régularisation et de le charger de se rapprocher d'un notaire afin de procéder à la signature des actes.

Vu le rapport et conclusions du commissaire-enquêteur relatifs à l'enquête publique effectuée du 10 au 24 février 2022,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide

- d'autoriser le Maire à poursuivre la procédure de régularisation et le charge de se rapprocher d'un notaire afin de procéder à la signature des actes.

3 Point d'information

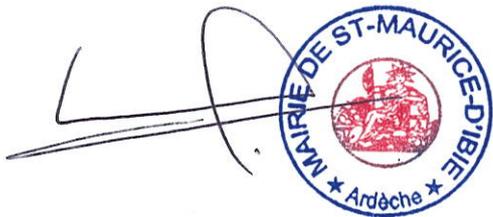
Monsieur le Maire demande d'avoir une pensée pour Monsieur Jean-Paul ROUX, Président de la communauté de communes Berg et Coiron depuis sa création, disparu tragiquement le mois dernier et qui a beaucoup œuvré pour le territoire.

Monsieur le Maire apporte également une autre mauvaise nouvelle. Angèle et Jacques SALIGNAT, habitants aux Salelles et bien connus sur la commune, viennent de perdre accidentellement un de leurs petits-enfants.

Enfin, Monsieur le Maire précise les lieux de collectes en faveur de l'Ukraine. (Garage Toyota à Lavilledieu, caserne des pompiers de Villeneuve de Berg, centre socio-culturel de Villeneuve de Berg).

Monsieur le Maire clôt la séance du Conseil Municipal à 9h50

Fait à Saint-Maurice d'Ibie, le 10 mars 2022



Pierre-Henri CHANAL
Maire de Saint-Maurice d'Ibie

ANNEXE : interventions du public en marge du conseil municipal

Précisions de Madame Véronique LOUIS (Maire précédant de la commune) concernant la parcelle H237

Madame V. Louis confirme la destination initiale de cette parcelle par Monsieur le Maire G. JAILLON (parking) comme indiquée par Monsieur P.H. CHANAL.

Lors de la révision du PLU, l'ancienne équipe s'était rendue sur place et avait jugé très intéressante la possibilité d'en faire un lieu de convivialité du fait de sa localisation, de sa proximité avec le four à pain, et de son utilisation lors de la fête du pain quelque temps auparavant. Cette option avait donc été retenue et inscrite dans le PLU. Le Projet d'Aménagements et de Développements Durables (PADD) mentionne simplement un « espace réservé ». Dans la partie « zonage », il est indiqué que cela doit être un équipement public (donc laissant la possibilité de mettre une borne électrique, ainsi qu'un espace convivial, un jeu de boules, quelques bancs) à destination des habitants du centre-bourg qui n'ont pas de jardin privatif, cela pour un coût minime. Madame Véronique LOUIS indique que cet espace présenterait des similarités avec le pré communal de Saint-Maurice d'Ibie.

Une petite enquête avait été réalisée par 3 élus de l'équipe précédente qui habitaient les Salelles, auprès des habitants « à l'année », enquête qui avait recueilli un accord unanime de ces résidents.

Madame Véronique Louis confirme le caractère définitif du renoncement au droit de préemption.

Madame Véronique LOUIS ajoute que le prix est loin de 51 euros du m², ce qui est très exagéré puisqu'il dépasse le prix du m² constructible à Saint-Maurice d'Ibie (voisin de 30 Euros du m²) pour ce terrain agricole ! Madame Véronique LOUIS suggère qu'une évaluation soit réalisée.

En synthèse, il s'agit d'un bien commun que la commune ne devrait pas brader.

Madame Véronique LOUIS suggère de faire une proposition raisonnable de préemption basée sur une évaluation faite par Internet (site de la DGFIP). De cette manière, une négociation pourra s'ouvrir avec Madame SCHONBERG et permettra de trouver peut-être une solution, sans pour autant induire une inflation du coût des terrains non-constructibles.

Explications de Madame Dorothee AZZONI

Madame D. AZZONI est l'acheteuse potentielle. Concernant le prix d'achat, elle explique qu'il s'agit d'un accord global lors de l'achat de la maison à Madame SCHONBERG, le prix de la maison ayant été négociée à la baisse dans l'attente d'un accord avec la Mairie quant à la réserve portée sur le PLU.

Madame D. AZZONI fait la différence entre « Réserve » et « Droit de Préemption ». Ce point est contesté par Madame V. Louis.

Madame D. AZZONI conteste les diverses utilisations envisagées en cas d'acquisition par la Mairie : jeux de boules trop bruyant « sous ses fenêtres », aire de piquenique existant déjà à proximité.

En définitive, Madame D. AZZONI fait remarquer qu'il est souhaitable de davantage favoriser l'arrivée de nouvelles familles.

Madame D. AZZONI fait valoir qu'elle habite à l'année, qu'il s'agit d'une résidence principale et que son entreprise se trouve aux Salelles.

10 MARS 2022

