

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 23 JANVIER 2024

Présents : MM. SOULHIARD Marie-Christine, BESSET Pierre-Yves, BONNEAU Jacques, BOUTONNET Madeleine, GAMON Jean-Christophe, HGOBURU Franck, ORIOL Christophe, PAROL Bernard, ROYER-MANOHA Olivier

Absentes excusées : AIME Sophie, CALLET Nathalie

Approbation du dernier PV à l'unanimité

DE2024-01-DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A EPORA

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles relatifs à l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la création et les statuts de la Communauté de communes Porte de Drômardèche,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2019 (N° 2019/10) approuvant le PLU,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2020 (N° 2020/09) approuvant la modification simplifiée N° 1 du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 février 2022 (N° 2022/02) instaurant le droit de préemption urbain sur les zones UP – UR – UE – UEB et AU du PLU en vigueur de la commune,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2022 (N° 2022/22) approuvant la convention de veille et de stratégie foncière tripartite commune, communauté de communes et EPORA et donnant autorisation à Madame le Maire à signer ladite convention.

Expose les éléments ci-dessous :

Deux déclarations d'intention d'aliéner datées du 30 novembre 2023, ont été reçues en Mairie le 05 décembre 2023 de Maître FURNON-RADISSON Anne, notaire à SAINT-RAMBERT D'ALBON (26), relatives à la cession à deux acquéreurs différents d'un immeuble sis à 75 rue de l'école 07340 Saint-Etienne de Valoux cadastré A 462 appartenant à Mesdames Evelyne GUIGAL et Sandrine BERTHELON, en deux lots :

- les tènements 1 et 3 au prix de 65 000€
- le tènement 2 au prix de 85 000€

CONSIDERANT que l'immeuble cadastré A 462 est situé en zone UP du Plan Local d'Urbanisme de la commune, soumis au droit de préemption urbain.

CONSIDERANT l'impossibilité de mettre aux normes d'accès aux personnes handicapées de la mairie actuelle, de l'étroitesse des locaux révélée lors de la pandémie du COVID 19 en 2020, la municipalité a émis le souhait de déménager l'actuelle mairie et la bibliothèque située en RDC dans le secteur de l'ancienne école A461 et A1297 propriété de la commune.

CONSIDERANT que l'immeuble faisant l'objet des deux DIA, jouxte les parcelles de l'ancienne école, son acquisition permettrait de réaliser une opération mixte de réaménagement du Centre du Village offrant un nouvel espace public et la création de logements, soit locatifs et/ou accession s'inscrivant dans le programme d'action du PLH de la communauté de communes, de manière harmonieuse avec la future implantation de la mairie et de la bibliothèque.

CONSIDERANT que les visites du CAUE, d'Ardèche Habitat et d'Habitat Dauphinois ont permis de valider l'opportunité d'un tel projet et qu'ils se sont engagés par lettres d'intention à accompagner la commune et la communauté de communes dans sa mise en œuvre.

CONSIDERANT que dans le cadre de la convention tripartite numéro 00B120 signée le 02/02/2023, la commune, la communauté de communes et EPORA assurent une veille foncière et une stratégie foncière. Dans ce cadre, la Communauté de Communes et EPORA peuvent acquérir des biens immobiliers faisant l'objet d'une intention d'aliéner de la part de leurs propriétaires, à la demande de la collectivité compétente, pour préserver les chances d'aboutissement d'un projet d'aménagement.

CONSIDERANT que les trois parties se sont engagées à étudier les potentiels de développement urbains et d'aménagement au travers d'études foncières et pré opérationnelles, et de définir conjointement la solution de portage foncier la mieux adaptée,

CONSIDERANT qu'aux vues des différentes visites des bailleurs, d'EPORA, en concertation avec la communauté de communes et du fait de la technicité du projet (démolition, dépollution potentielle), la solution de portage foncier la mieux adaptée semble être celle portée par EPORA,
CONSIDERANT que l'intérêt pour l'établissement publique d'état EPORA d'être délégataire du droit de préemption urbain en vue d'assurer la maîtrise foncière de la parcelle A462 et d'accompagner ainsi la commune dans la réalisation de son projet, il est proposé de déléguer à EPORA l'exercice du Droit de préemption urbain pour l'acquisition de cet immeuble, dans le cadre d'un portage foncier et financier de l'opération.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité le Conseil Municipal :

- **Délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption sur le bien mentionné ci-après :**
Deux Déclarations d'intention d'aliéner datées du 30 novembre 2023, reçues en Mairie le 05 décembre 2023 transmises par Maître FURNON-RADISSON Anne, notaire à SAINT-RAMBERT D'ALBON (26), pour un bien situé à SAINT-ETIENNE-DE-VALOUX, 75 Rue de l'Ecole, cadastré A 462, appartenant à Mesdames Evelyne GUIGAL et Sandrine BERTHELON, en deux lots :
 - Les tènements 1 et 3 au prix de 65 000,00€
 - Le tènement 2 au prix de 85 000,00€
- **Autorise Madame le Maire à faire les démarches et à signer l'ensemble des actes nécessaires à l'exécution de ladite décision.**

DE2024-02-ACHAT TERRAIN POUR REGULARISATION CHEMIN DES BARGES

Madame le Maire propose au Conseil Municipal l'achat de la parcelle A 1624 de 77ca qui appartient à M. ROCHE Georges pour régulariser la situation, le chemin des Barges
Elle informe le Conseil Municipal que M. ROCHE Georges céderait à titre gracieux la parcelle.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **DONNE son accord pour l'achat de la parcelle A 1624 à titre gracieux**
- **AUTORISE Mme le Maire à signer l'ensemble des actes nécessaires à l'exécution de ladite décision**
- **PRECISE que les frais de notaire seront à la charge de la commune**

DE2024-03-AMENAGEMENT POUR VOIE DOUCE VALOUX-SAINT-DESIRAT

Madame le Maire propose au Conseil Municipal de passer une promesse de vente valant prise de possession anticipée pour la parcelle A1461 de 361 m² en vue de l'aménagement d'une liaison le long de la RD291.

Elle informe le Conseil Municipal que M. BOMBRUN Patrice serait vendeur au prix de 2 € le m².

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **DONNE son accord pour le passage d'une promesse de vente valant prise de possession anticipée pour la parcelle A1461**
- **AUTORISE Mme le Maire à signer l'ensemble des actes nécessaires à l'exécution de ladite décision**
- **PRECISE que les frais de notaire seront à la charge de la commune**