

PROCES VERBAL du Conseil Municipal

Séance du 4 septembre 2026 – 20h00

Sous la présidence de M. Julien DEGOUT, Maire, sont présents : M. Jean-Marc DUSSUPT, Mme Agnès TAMAIN, M. Johan TAMAIN, Mme Lucie SION, M. Martin DAILLIERE, M. Christian TEILLOL, M. Olivier PERRAT, M. Yves LOPEZ, Mme Virginie CURTILLET, Mme Nathalie VASSEUR, Mme Valérie GADOUX-TUFFET, Mme Odile PERRIN, M. Hakim TALAOURAR, Mme Lucie-Anne GALLO-SELVA, M. Pierre-Yves FOND, Mme Tessie BARJAT, Mme Pauline ARTHAUD.

ABSENTS EXCUSES : M. Michaël GARITTE qui a donné procuration à Mme Tessie BARJAT.

Secrétaire de séance : Mme Pauline ARTHAUD.

Avant d'aborder la séance, M. le Maire vérifie auprès de l'Assemblée qu'il n'y a aucune observation sur les procès-verbaux des séances du 22/06/2026 et du 27/07/2026.

I –Caractère d'urgence de la convocation du conseil municipal

M. le Maire rappelle :

- . Le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-12 ;
- . L'article L. 2121-11 relatif au délai de convocation du Conseil municipal ;
- . Considérant que, compte tenu du délai d'instruction d'une déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le Code de l'Urbanisme, de deux mois, un conseil devait avoir lieu rapidement pour pouvoir répondre avant le 20/09/2026 (date du dépôt au guichet de la mairie de Noirétable de cette DPU).
- . Considérant que la situation présente un caractère d'urgence justifiant une convocation du Conseil municipal dans un délai réduit.
- . Considérant que les conseillers municipaux ont été informés des motifs justifiant cette convocation en urgence.

Après délibération, le Conseil municipal, valide à l'unanimité le caractère d'urgence de cette réunion.

II – Délégation du droit de préemption urbain à l'EPORA

M. le Maire rappelle :

- . le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses article L 2122-18, L.2122-20, L.2122-22 et L.2122-23,
- . le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et L.213-18 et R.211-1 à R.213-30,
- . le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31 janvier 2008, modifié (n°1) le 30 juillet 2009, mis à jour (n°1) le 30 janvier 2014, mis à jour (n°2) le 7 novembre 2019, modifié (n°3) le 26 janvier 2021 et modifié (n° 2) le 24 mai 2022,
- . la délibération du Conseil communautaire du 14/02/2017 délégrant le droit de préemption urbain aux communes,
- . la délibération du Conseil communautaire du 15/09/2020 Actualisant le droit de préemption urbain, instauration sur les zones concernées et périmètres de délégation aux communes,
- . la délibération du Conseil communautaire du 17/02/2026 mettant à jour le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé et des délégations,
- . la délibération du 30/06/2026 mettant à jour le droit de préemption urbain, le droit de préemption urbain renforcé et des délégations,

. le décret n° 98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA) qui prévoit que cet établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme et notamment exercer le droit de préemption urbain.

. la convention de veille et de stratégie foncière en date du 23/10/2025 (n° 42G117), conclue entre la commune de NOIRETABLE et l'EPORA.

. la fiche action n° 13 du programme « Petite ville de demain » concernant ce projet au 25 rue de la République.

M. le Maire donne ensuite la parole à MM. MICHALET Thierry et Sylvain, Dirigeants de la Société SYCEMA-IMMO, porteuse du projet et potentiellement acquéreur de ce bien appartenant à M. Gérard MAZIOUX, cadastré AB 193, au prix de 120 000 €.

Avant de présenter leur projet, M. Thierry MICHALET regrette la position qu'a prise M. le Maire, pour ce dossier : ne pas l'avoir informé de la préemption de la Mairie. Il aurait voulu que le maire lui dise de vive voix que la commune allait préempter. En effet, M. le Maire souhaitait attendre la réunion de ce soir. Un élu, M. Jean-Marc DUSSUPT l'ayant fait à sa place, MM. MICHALET ont été invités à venir exposer leur projet.

M. Thierry MICHALET rappelle à M. Le Maire que les élus sont élus par les citoyens de la commune et de ce fait, ces mêmes élus doivent leur rendre compte de leurs décisions ; l'intérêt général doit primer sur tout le reste.

Il informe l'Assemblée qu'il a rencontré une avocate spécialisée dans le droit de l'urbanisme, jeudi dernier, et qu'un recours pourrait être fait de suite. Il ne le souhaite pas, et respectera sans discussion ce que décidera la commune de NOIRETABLE.

M. le Maire explique que le choix méthodologique consistant à prendre contact avec M. Michalet après la séance du conseil municipal avait été déconseillé par certains élus mais qu'il avait, malgré ces avis, maintenu son choix. Il le justifie en expliquant qu'un potentiel vote défavorable du conseil municipal sur la question à l'ordre du jour aurait de fait rendu nul le besoin d'échanges avec Messieurs Michalet et Mazioux. M le Maire s'excuse toutefois de ce choix comprenant parfaitement que cette décision ait pu être source de déception pour M Michalet.

M. MICHALET Thierry se présente à l'Assemblée, pour ceux qui ne le connaissent pas, il est garagiste concessionnaire de véhicules sans permis à « la Pra », sur la Commune de Vêtre-sur-Anzon. Il informe l'Assemblée qu'il est déjà locataire de M. MAZIOUX, d'une partie du bien concerné, depuis 5 ans. Des voitures neuves y sont stockées dans la dernière partie restaurée du bien, au fond sur une surface de 1000 m² de toiture. Il faut compter deux ans pour immatriculer un véhicule d'où le stockage jusqu'à 30 véhicules.

Le reste du bâtiment n'est pas utilisé, le toit se dégrade fortement (photos à l'appui), il contient en plus, de l'amiante et M. Mazioux ne souhaite pas, à son âge, envisager des travaux de réfection. Il existe aussi une maison, sur deux niveaux, avec une toiture et une charpente de 250 m² fortement dégradées.

Leur projet serait de récupérer la partie inoccupée du local pour développer la vente de pièces détachées par internet, donc principalement du stockage et l'emploi éventuel de plusieurs salariés. De plus, il existe un bâtiment « magasin ».

Depuis 4 ans, il se pose la question d'acheter ou non ce bien. Pour l'instant la solution de location lui allait bien évitant ainsi de gros investissements.

Dans une vision à 20 ans, M.M. MICHALET ne souhaitent pas en faire des locations, mais simplement supprimer l'amiante et mettre des bacs aciers afin de pouvoir continuer leur stockage.

Concernant la maison, ils ne souhaitent rien en faire pour l'instant, les plafonds sont morts ainsi que les planchers. Il faudrait, au moins, la mettre hors d'eau, la réparer à moindre coût ou la démolir pour refaire un plein pied à la place !! Sylvain et Thierry MICHALET sont en désaccord sur ce sujet.

M. MICHALET précise que M. Gérard MAZIOUX l'avait informé de la préemption possible de la mairie. Aussi, il propose de recevoir les membres du Conseil qui le souhaitent avec MM. MICHALET pour faire une visite des lieux.

Il précise que tous les rapports sont disponibles chez Maître MARCOUX.

M. Thierry MICHALET précise que le choix de ce bien a été fait par rapport à la sécurisation du site, enclavé et donc moins facile d'accès pour les éventuels voleurs. Il rappelle qu'il a été cambriolé 44 fois à la Pra depuis son installation il y a 30 ans.

Mme Nathalie VASSEUR, rappelle que le 1^{er} projet de la maison médical était ici, le coût du projet de désamiantage en 2012 a fait que ce bien n'a pas été retenu.

Il est précisé le caractère d'urgence à réparer ce site, ouvert à tous, où des plaques tombent et le risque que des personnes pourraient monter sur les planchers et passer à travers...

Si la commune préempte sur le bien, M. MICHALET souhaiterait avoir un peu de temps pour se retourner et trouver un autre endroit où entreposer ses voitures. Il rappelle à M. Le Maire son projet de permis de construire à la Roche et espère que ce dernier appuiera favorablement son permis de construire ; néanmoins il précise que cela ne suffira pas en surface.

Mme Odile PERRIN trouve son projet très intéressant dans la mesure où il devrait créer des emplois sur la commune mais souligne le caractère dangereux pour la livraison des pièces détachées par des camions de 3.5 t à 12 t, dans le centre bourg de Noirétable, avec un seul accès de 3 m de large.

M. Olivier PERRAT souligne le coût élevé à venir de cette opération pour la commune.

Mme Agnès TAMAIN souligne la nuisance visuelle de stocker des véhicules en plein centre bourg.

M. MICHALET est bien d'accord sur ces points.

M. Julien DEGOUT rappelle à l'Assemblée que ce soir, il n'est pas question de décider quoi que ce soit. Le Conseil s'est réuni pour déléguer le droit de préemption à EPORA, qui ensuite demandera des compléments d'informations permettant de repousser le délai de 2 mois supplémentaires pour réflexion.

M. le Maire précise les différents points dont la commune doit tenir compte et surtout le Projet Petite Ville de Demain mis en place. Ce projet n'avait pas été prévu sur le mandat actuel. Faut-il faire intervenir des investisseurs privés ? EPORA se chargera de nous aider dans les décisions à prendre sachant qu'ils n'interviennent pas s'il n'y a pas d'intérêt général ; la fiche action a été validée par tous les partenaires pour les aides.

95 000 € sont déjà engagés avec EPORA pour Ozona et Trava.

Mme Odile PERRIN demande à M. le Maire, si la commune doit récupérer ce bien, de proposer en échange un terrain dans une zone économique à M. MICHALET.

Il ne reste plus de place à la Zone de l'Etang, par contre, il est prévu au PLUI à venir, d'ici un an ou deux, de débloquer une zone à Montifaux.

M. le Maire remercie MM. MICHALET pour leur intervention et leur souhaite un bon week-end.

Julien DEGOUT précise que dans deux mois la décision sera prise par le Conseil municipal. Epora n'agira pas sans le feu vert de la Commune. Il confirme le respect de la souveraineté du Conseil municipal.

M. Martin DAILLIERE s'inquiète du prix ? du projet ? Si ce dernier se monte à 1 000 000 € qu'est-ce que la commune fera ?

M. Johan TAMAIN précise que le conseil a jusqu'au 20/11/2026 pour étudier les propositions d'EPORA. Une estimation des domaines devra aussi être faite et il précise que si le vendeur n'est pas d'accord sur le prix, la vente s'arrête et une nouvelle DIA devra être déposée. Il note que sur des cas comme celui-ci seule une personne publique peut se permettre d'agir, en se donnant les moyens de le faire.

Le prochain conseil municipal est le 28/09/2026, une décision sera sûrement à prendre sur ce sujet.

M. Olivier PERRAT précise que si nous n'avons pas tous les éléments sous deux mois, on ne préempte pas sur le bien.

Mme Anne-Lucie GALLO-SELVA rappelle qu'on a laissé le bâtiment de la Perception se délabrer et ensuite on l'a bradé à 25 000 € faute d'entretien.

M. Johan TAMAIN souligne qu'aujourd'hui, on garde une stratégie foncière seulement si nous en avons les moyens.

M. le Maire précise que la décision sera bien prise en conseil municipal et propose de monter une délégation d'élus pour suivre ce projet avec EPORA.

M. Yves LOPEZ précise qu'il n'était pas au courant du projet, il l'a appris « dans la rue » par une personne extérieure au Conseil municipal, pourquoi ce secret ? Y a-t-il un problème avec M. MICHALET ?

M. Johan TAMAIN précise que la commune n'est pas là pour bloquer des projets économiques sur la commune.

M. le Maire demande alors de passer au vote : êtes-vous d'accord pour déléguer à EPORA le droit de préemption urbain ?

Après délibération, le Conseil municipal par 15 voix « pour », 3 « abstention » et 1 « contre », l'Assemblée accepte la délégation à EPORA du droit de préemption urbain.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h25.