

**CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUILLET 2018**  
**- Compte rendu -**

**ORDRE DU JOUR**

**1. URBANISME**

- 1.1 Approbation de la révision générale N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- 1.2 Institution du droit de préemption urbain
- 1.3 Nouvelle demande d'expropriation pour cause d'utilité publique (ancien hôtel Beau Séjour)

**2. QUESTIONS & INFORMATIONS DIVERSES**

**3. AGENDA**

**MEMBRES PRESENTS** (à l'ouverture de la séance à 20h05)

Jean-François COUETTE (Maire)  
Didier CHIEZE (1<sup>er</sup> adjoint)  
Alain JEHL (2<sup>ème</sup> adjoint)  
Joseph ALBORGHETTI (3<sup>ème</sup> adjoint)  
Martine DEYGAS-POINARD (*Absente excusée*)  
Philippe GUIRONNET  
Dominique BALAY  
Jacques BURRIEZ

Secrétaire de séance : Alain JEHL

=> *Vérification du quorum (5 minimum) : 7 personnes + 0 pouvoir(s) (7 voix délibératives)*

**Par rapport au compte-rendu du précédent Conseil Municipal (celui du 18/06/2018), les remarques suivantes sont apportées :**

Monsieur Joseph ALBORGHETTI demande que soit précisé :

- En ce qui concerne le passage de l'épaveuse le long du parc du Val d'Or. Ce n'est pas la première année que l'engin fait les bordures. Cela est fait systématiquement tous les ans. Mais, la veille du passage, cette année, il y avait eu des orages, cela explique que les bordures est été marquées par les pneus de l'engin.

# CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUILLET 2018

## - Compte rendu -

- Sur le garage communal, il ne faut pas écrire que les travaux sont au point mort. Un passage d'un expert était prévu et a eu lieu. La poutre en béton située sous le seuil du garage doit simplement être renforcée par deux piliers de soutien. C'est un travail qui peut être réalisé par nos employés communaux. De plus, il faudra étanchéifier la dalle afin d'éviter les infiltrations d'eaux pluviales à l'origine de la dégradation de la poutre. Dans ce dernier cas, le travail ne pourra être réalisé que par une entreprise spécialisée. Un devis va être établi. Ce n'est qu'après ces réparations que l'on pourra envisager l'aménagement d'un local pour les employés. Les plans sont toujours disponibles.

Monsieur Jacques BURRIEZ s'excuse pour les propos qu'il a tenu lors du précédent Conseil vis-à-vis de personnes qu'il avait identifiées à tort comme responsables d'un tapage nocturne. Il lit un courrier adressé à la mairie ce jour par e.mail (*voir copie en annexe*).

### 1. URBANISME

#### 1.1 Approbation de la révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Voir le texte de la délibération en annexe. Cette délibération avait été adressée aux conseillers avec la convocation. Seul le résumé des commentaires et le résultat de la délibération sont inscrits dans ce compte rendu.

#### Jacques BURRIEZ :

« Nous sommes mis devant le fait accompli. Il n'y a eu aucun Conseil où il a été possible de véritablement se faire entendre. Surtout, c'est avant tout le projet du maire et de son éco-lotissement. Un lotissement oui, mais simple, sans rajouter des contraintes car il est de plus en plus difficile de faire construire avec toutes les normes à appliquer. Aujourd'hui, nous n'avons aucune demande pour ces terrains. Il y a des terrains privés, il faut laisser les gens les vendre et y construire. Dans d'autres communes plus importantes, ils ne s'embêtent pas avec tout cela ! Certaines communes ont même décidé de ne pas réviser leur PLU ... »

#### Joseph ALBORGHETTI :

« On fait des modifications en permanence. Nous ne sommes sur de rien. J'étais d'accord au début de la révision, mais plus maintenant, surtout pour l'éco-lotissement où il n'y a plus de jardin de prévu ».

Enfin, il s'insurge contre le maintien de la zone de préemption sur le pré COSTE et le changement du tracé. Dans le nouveau tracé le chemin passerait à l'est le long de l'Abri du Pèlerin et non plus en montant directement à l'ouest pour raccorder le quartier de Grand-Lieu. M. le Maire lui répond que, d'une part, ce droit de préemption est déjà inscrit dans le PLU actuel afin de réaliser une liaison piétonne entre le Val d'Or et le quartier de Grand-Lieu avec en plus une aire de dégagement pour le chasse-neige et que seule à ce jour la partie basse du terrain a pu faire l'objet d'une préemption. D'autre part, sur le changement du tracé, il s'agit en fait de suivre les réseaux communaux (assainissement, eaux pluviales et eau potable) existants et enterrés à cet endroit sur un terrain privé et où les propriétaires n'ont jamais ratifiés la convention de passage de ces servitudes.

#### Didier CHIEZE :

Il reproche d'avoir laissé partir des terrains constructibles en changeant leur destination en non constructible (classement en parc résidentiel de la zone UD dans le haut du quartier de la Fontaine).

***En conclusion, après avoir tenté à nouveau de se justifier sur les points évoqués par les conseillers, M. le Maire reproche aux conseillers de se réveiller un peu tard car tout cela a été expliqué à maintes reprises lors de différentes réunions et conseils municipaux. Ce qui se passe ce soir est hélas le reflet de notre division : d'un côté le maire et de l'autre les conseillers.***

## CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUILLET 2018 - Compte rendu -

Délibération : 5 Abstention(s) 1 Contre(s) 1 Pour (le maire) (\*)

**RESULTAT DE LA DELIBERATION : La révision générale N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est approuvée uniquement par le Maire.**

(\*) *En cas d'égalité, (ici un contre, un pour ; les abstentions n'étant pas comptabilisées) la voie du maire est prépondérante (conformément au CGCT L2121-20 article 2)*

### 1.2 Institution du droit de préemption urbain

Voir le texte de la délibération en annexe. Cette délibération avait été adressée aux conseillers avec la convocation. Seules les commentaires et le résultat de la délibération sont inscrits dans ce compte rendu.

M. le Maire rappelle que ce droit de préemption existait déjà, mais, dans la mesure où d'une part, nous approuvons un nouveau PLU entièrement révisé et que, d'autre part, les lois sur l'urbanisme ont évolué depuis la création du PLU en 2010, il est donc nécessaire de reprendre une nouvelle délibération. Il précise que ce droit ne s'applique qu'aux zones urbaines et non aux hameaux, aux terres agricoles et zones naturelles.

M. Joseph ALBORGHETTI demande qu'à chaque fois que le droit de préemption pourra s'appliquer, cela soit examiné et approuvé au cas par cas par le Conseil municipal. M. le Maire lui répond que c'est effectivement la procédure et qu'il ne peut pas décider seul dans un tel cas.

Délibération : 1 Abstention(s) 1 Contre(s) 5 Pour

**RESULTAT DE LA DELIBERATION : le Conseil Municipal approuve l'adoption d'un droit de préemption urbain.**

### 1.3 Nouvelle demande d'expropriation pour cause d'utilité publique (ancien hôtel Beau Séjour)

Voir le texte de la délibération en annexe. Cette délibération avait été adressée aux conseillers avec la convocation.

Délibération : 1 Abstention(s) 0 Contre(s) 6 Pour

**RESULTAT DE LA DELIBERATION : le Conseil Municipal sollicite Monsieur le Préfet de l'Ardèche pour une enquête publique en vue d'une expropriation pour cause d'utilité publique.**

## II QUESTIONS & INFORMATIONS DIVERSES

Jacques BURRIEZ :

- ✓ Mme Dominique POINARD demande quand les travaux sur son arrivée d'eau seront terminés chez elle. M. le Maire répond qu'il l'a déjà informé à plusieurs reprises que la tranchée risquait de rester ouverte jusqu'à début septembre faute d'avoir une entreprise avant fin août. Elle dispose d'un autre accès pour sa maison et l'eau a été rétablie ce qui est l'essentiel.
- ✓ Le sable a-t-il enfin été balayé sur la rue de la Fontaine entre l'Office de Tourisme et la Chapelle St Régis ? Joseph ALBORGHETTI lui répond que cela a été fait ce jour.
- ✓ M. et Mme CARROT se plaignent que du sel a été mis dans le cimetière communal endommagent leur tombe. Joseph ALBORGHETTI répond qu'un employé communal a mis ce sel afin de tuer des racines d'arbres. Il affirme que le sel a depuis été enlevé. Il ajoute qu'il serait souhaitable que les propriétaires isolent leur caveau des eaux de pluie par un chêneau. La question est posée sur l'absence de recours à utiliser des produits phytosanitaires biologiquement compatibles ...

## CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUILLET 2018

### - Compte rendu -

- ✓ Les chasseurs demandent pourquoi une extension de leur abri de chasse leur a été refusée. M. le Maire ne se souvient pas de cette demande. Il rappelle cependant que c'est déjà une tolérance de sa part d'avoir autorisé la construction de cet abri en zone agricole et qu'en aucun cas il n'autorisera une extension. Il est précisé que les chasseurs ne comprennent pas pourquoi des personnes font construire des terrasses sans permis alors qu'on leur refuse toute extension. M. le Maire demande de quelle terrasse on parle. Réponse : celle du Mont Besset. M. Le Maire rétorque que c'est absolument faux et qu'il y a eu un permis de construire déposé en bonne et due forme par un architecte et que le permis a été accordé par les services de l'urbanisme de Tournon s/Rhône.

Joseph ALBORGHETTI :

- ✓ « Trop de personnes interpellent directement les employés. Les concitoyens doivent remonter leurs doléances à la mairie et non pas directement aux employés. »
- ✓ Il précise que les employés n'ont toujours pas 'digéré' le passage en horaire annualisé et qu'ils le font savoir en contestant certains ordres et en se retranchant derrière le fait qu'ils n'ont pas la compétence ou la formation adéquate. M. le Maire confirme ses propos.

Didier CHIEZE :

Où en sommes-nous sur la téléphonie mobile ? M. le Maire lui répond qu'il a interpellé Olivier DUSSOPT, secrétaire d'Etat, sur ce point lors de l'inauguration du Carrefour des Arts. Le Président de la Région a également été interpellé ainsi que le conseiller départemental en charge du numérique, mais chacun défend son pré carré ...

Alain JEHL : Néant (pas de remarque)

Dominique BALAY :

Il indique qu'un employé lui avait rapporté qu'il avait été insulté par le maire. M. le Maire reconnaît qu'il a perdu son sang-froid, mais que l'employé en question avait également dépassé les bornes ...

Philippe GUIRONNET :

Il faut terminer ce Conseil sur une note optimiste. L'accueil des randonneurs et la mise en valeur du Chemin de St Régis a été un franc succès. Cela amène déjà des Pèlerins et Touristes. Cependant, il ne faudra pas oublier de mettre en avant cette porte d'entrée ou d'arrivée qu'est Lalouvesc ainsi que signaler le départ du Puy en Velay vers Lalouvesc. M. le Maire lui répond que ce dossier aura bien une suite à l'automne.

Le Maire :

Le Père IRATZOQUY demande une participation financière afin de compléter les travaux de peinture des portes de la Basilique par un nettoyage de la rosace et des statuts de la façade (coût environ 2.500€HT). Après débat, le Conseil est d'accord pour prendre à sa charge la TVA en payant directement la facture TTC à l'entreprise et en refacturant le montant HT à l'association gérant le sanctuaire. Enfin, des dégâts des eaux sont apparus au niveau de la flèche nord (ainsi qu'au niveau du lanterneau à l'aplomb de l'autel) et le Père demande si l'assurance couvre ces risques. Une demande va être effectuée auprès de notre assurance.

### III AGENDA

- Réunion d'état des lieux du camping municipal prévue le mardi 7 août à 14h30 sur site

*(Clôture de la séance à 21h15)*

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
8	8	7

Date de la convocation
13/07/2018

Date d'affichage
13/07/2018

Objet de la Délibération
--------------------------

**Approbation de la  
révision n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme  
(PLU)  
Délibération n°  
2018\_019\_D**

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, se réception par le représentant de l'Etat et sa publication

Séance du VINT TROIS JUILLET DEUX MILLE DIX HUIT  
L'an deux mille dix-huit, le vingt-trois juillet, à 20 heures  
le Conseil Municipal de la commune de Lalouvesc s'est réuni en session ordinaire,  
à la Mairie, sous la présidence de **M. Jean-François COUETTE**, Maire.

Membres Présents :

M. Joseph ALBORGHETTI, M. Dominique BALAY, M. Jacques BURRIEZ M. Didier CHIEZE, M. Jean-François COUETTE, M. Philippe GUIRONNET, M. Alain JEHL

Membres Absents (es) :

Mme Martine DEYGAS-POINARD (Excusée)

M. Alain JEHL est désigné pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

Le conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-21 et 22, R.153-8 et suivants, R.153-20 et 21 ;

Vu la délibération en date du 16 juin 2014 prescrivant la révision N°1 du Plan Local d'urbanisme et lançant la concertation ;

Vu le débat en conseil municipal sur les grandes orientations du PADD qui s'est tenu le 7 novembre 2016 ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale suite à la demande d'examen au cas par cas, prise le 2 mars 2017, n'imposant pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu la délibération en date du 2 octobre 2017 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 7 décembre 2017 ;

Vu l'accord du Préfet au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, en date du 22 janvier 2018 permettant de déroger au principe d'urbanisation limitée ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées suite à la transmission du projet de PLU arrêté. Les avis sont tous favorables et sont parfois assortis de remarques ;

Vu l'arrêté municipal en date du 20 février 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, qui rend un avis favorable assorti de réserves et de recommandations ;

Vu la réunion du 4 juin 2018 avec les services de l'état (DDT07 et Chambre d'Agriculture) où ont été étudiés et synthétisés tous les avis émis par les personnes publiques associées, toutes les demandes recueillies lors de l'enquête publique et reprises par le commissaire enquêteur ;

Vu la présentation faite en Conseil municipal le 18 juin 2018 sur les dernières modifications à apporter ;

M. le Maire de Lalouvesc rappelle alors en séance les modifications proposées et indique que toutes ces modifications apportées au PLU arrêté figurent dans les éléments qui ont été transmis aux membres du Conseil municipal avec un tableau de synthèse récapitulatif qui sera joint à la délibération ; Considérant que les remarques effectuées

par les services consultés et les résultats de ladite enquête justifient des adaptations mineures du projet de PLU reprises dans le compte rendu de la réunion du 4 juin 2018 ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à :

**Pour 1 (le maire)\*      Contre 1      Abstentions 5**

\* En cas d'égalité, (ici un contre, un pour ; les abstentions n'étant pas comptabilisées) la voix du Maire est prépondérante (conformément au CGCT L2121-20 article2)

- Le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération est approuvé,
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal,
- Dit que conformément aux articles L133-2 et L133-6 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est approuvé par le Conseil municipal sera tenu à la disposition du public en mairie de Lalouvesc et mis sur le site internet de la mairie. Il sera également consultable à la Sous-Préfecture de l'Ardèche.
- Dit que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU, ne seront exécutoires qu'après :
  - ⇒ Un mois suivant sa réception par le Préfet de l'Ardèche,
  - ⇒ L'accomplissement des mesures de publicité : affichage de la présente délibération en mairie durant un mois, insertion d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi délibéré les jours, mois et an susdits,  
Pour extrait conforme à l'original, ont signé au registre tous les membres présents

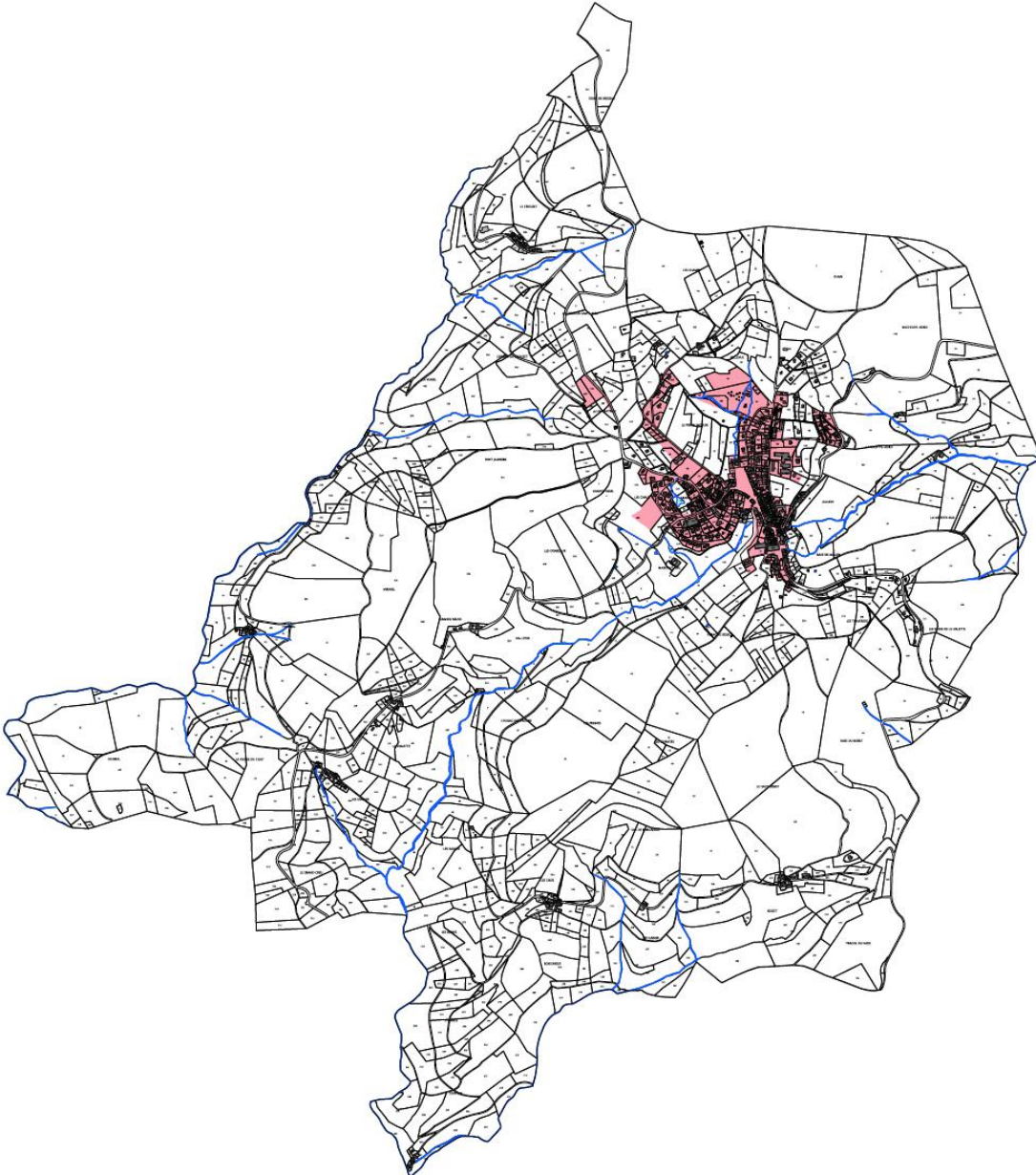
A LALOUVESC, le 24 juillet 2018

**Le Maire,  
Jean-François COUETTE**





**Droit de préemption urbain**



Séance du VINGT TROIS JUILLET DEUX MILLE DIX HUIT

L'an deux mille dix-huit, le vingt-trois du mois de juillet,

à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-François COUETTE, maire.

Présents : M. Jean-François COUETTE, M. Joseph ALBORGHETTI, M. Dominique BALAY, M. Jacques BURRIEZ, M. Didier CHIÈZE, M. Philippe GUIRONNET, M. Alain JEHL.

Absents : Mme Martine DEYGAS-POINARD

M. Alain JEHL est nommé secrétaire de séance.

### Historique :

M. le Maire rappelle tout d'abord au Conseil municipal l'historique de cette affaire concernant un immeuble, sis 11 rue des Cévennes 07520 LALOUVESC (parcelle AD 278), propriété de Madame Francine NARECE épouse JEAN-BAPTISTE qui menace ruine :

- ✓ Vu l'arrêté de péril N° 2015\_009\_A du 12 mai 2015 ordonnant des mesures conservatoires provisoires pour péril imminent et qui ont fait l'objet de travaux de mise en sécurité de l'immeuble, par la commune, conformément au rapport de l'expert mandaté à cette occasion par le Tribunal Administratif,
- ✓ Vu l'absence de réaction de la propriétaire, après que plusieurs courriers lui aient été adressés avec accusé de réception et compte-tenu que tous étaient revenus avec la mention « pli avisé et non réclamé » et vu finalement le recours à un huissier à Fort-de-France pour remettre le dit arrêté de péril à celle-ci sans plus de succès,
- ✓ Vu la précédente délibération N° 2015\_040\_D, du Conseil municipal, en date du 15 décembre 2015, sollicitant auprès du Préfet de l'Ardèche l'ouverture d'une enquête publique en vue d'une expropriation pour cause d'utilité publique afin de démolir cet immeuble désormais en ruine et d'y créer une simple place, quelques places de parking avec une liaison piétonne vers le Parc du Val d'Or. Etant entendu que la finalité de cette opération est de changer totalement l'aspect du centre du village et d'avoir un impact direct et positif sur l'image de notre village touristique,
- ✓ Pour rappel la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) avait été saisie afin de savoir si la démolition de l'immeuble aurait un impact environnemental. Elle avait répondu qu'elle n'était pas concernée, le service des Domaines de l'Etat était également passé pour faire une évaluation immobilière et il avait évalué le bâtiment à 1€ symbolique. Enfin le coût global de l'opération avait été estimé à environ 100.000 € HT,

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
8	8	7

Date de la convocation
13/07/2018

Date d'affichage
13/07/2018

Objet de la Délibération
--------------------------

**Demande d'enquête publique  
auprès du Préfet de l'Ardèche  
en vue d'une expropriation  
pour cause d'utilité publique  
concernant  
l'ancien hôtel Beau Séjour  
Délibération n° 2018\_021\_D**



**Situation actuelle :**

Monsieur le Maire rappelle ensuite que :

L'expropriation a finalement été prononcée par le juge de **l'expropriation, le 6 janvier 2017, au profit de notre commune, MAIS** que la propriétaire ayant attaqué directement en Cour de cassation, par l'intermédiaire de son avocat, cette décision, a été **cassée et annulée, le 12 avril 2018** par la dite Cour, toutes les dispositions de l'ordonnance du juge de l'expropriation pour vice de forme (au motif que la propriétaire n'a pas été avertie du déroulement d'une enquête publique concernant son immeuble). Enfin, il est rappelé que la Cour de cassation a condamné notre commune à verser 3.000 € de dédommagement à la propriétaire.

L'avocat de la propriétaire nous a adressé, en date du 31 mars 2017, un courrier refusant le montant de l'indemnisation proposée au motif que cela ne permettrait pas de couvrir le montant restant du prêt en cours souscrit par la propriétaire pour acquérir son immeuble,

Un dernier courrier (resté sans réponse à ce jour) a été adressé à la propriétaire et à son avocat **le 6 juin 2018** afin de tenter une dernière fois de régler cette affaire à l'amiable (en dédommageant la propriétaire suivant la dernière évaluation du service des Domaines de l'Etat effectuée le 23 mars 2018 sur la valeur du terrain nu ; (l'immeuble ne valant plus que l'euro symbolique) et cela avant de lancer une nouvelle procédure d'expropriation ;

L'état de délabrement de l'immeuble se poursuit, le haut du mur et une partie de la toiture s'étant effondrés côté jardin et des morceaux de toitures continuant de se détacher et de tomber sur la voie publique par fort vent ;

La commune souhaite plus que jamais changer son image de village en déshérence pour cause d'immeubles vacants et parfois totalement en ruine car abandonnés par leur propriétaire ;

Monsieur le Maire estime qu'il faut reprendre la procédure d'expropriation et solliciter de nouveau le Préfet de l'Ardèche en vue d'une nouvelle enquête publique pour expropriation.

**RÉSULTAT DE LA DÉLIBÉRATION :****Pour : 6****Contre : 0****Abstention : 1**

Après en avoir délibéré, **le conseil municipal sollicite Monsieur le Préfet de l'Ardèche pour une enquête publique en vue d'une expropriation pour cause d'utilité publique.**

**Jean-François COUETTE,**  
**Maire de LALOUVESC.**



## EN VUE DU PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL

A l'attention de Monsieur le Maire.

J'ai été interpellé il y a quelques temps par les locataires de Madame Maisonnasse habitant rue de la Fontaine.

Ils m'ont exprimés leur mécontentement d'avoir été liés à tort, à des faits relatés par moi-même, lors du dernier conseil municipal.

Effectivement j'ai nommé en référence de faits de tapage nocturne les locataires de la rue de la Fontaine, désignant un groupe de personnes qui se tenait devant le pub saint Regis, le 16 Juin 2018 à 3 heures du matin qui chantait, dansait, criait dans la rue, les portes du pub ouvertes avec la musique à fond, la plupart d'entre eux étaient torsés nus, fortement alcoolisés, chancelants dans la rue.

J'ai nommé attivement ces gens, sans prendre la précaution de vérifier leurs identités, ce n'était pas facile, j'étais seul. J'ai fait un amalgame de personnes sans distinction précise, il faisait nuit noire malheureusement, je n'avais qu'une petite lampe de poche, ils étaient nombreux, j'ai mal identifié ces individus.

Faut il rappeler que la lumière est gage de sécurité et qu'avant de couper l'éclairage sans motif réel il faut se poser la question pourquoi nous allumons la nuit?

"La nuit tous les chats son gris".

Il est également regrettable de laisser un établissement ouvrir sans autorisation et débiter de l'alcool à une heure aussi tardive de la nuit.

Je prie donc les locataires de madame Maisonnasse de bien vouloir m'excuser s'ils n'ont pas été mêlés à ces faits.

-----  
Ce message pour expliquer ce qui s'est passé la nuit du 16 Juin 2018 à 3 heures du matin et le consigner dans le prochain compte rendu du conseil municipal, nous y reviendrons lors de ce conseil dans les questions diverses.

**BONNE RÉCEPTION**

Jacques Burriez