

DEPARTEMENT DE L'AIN		EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
ARRONDISSEMENT : THOIRY COMMUNE : MIJOUX		
OBJET : Proposition d'achat d'une parcelle à découper dans la propriété des Airelles aux fins d'extension du chalet abris-bus au village		<u>SEANCE DU 21.11.2024</u>
Date de convocation : 14.11.2024	Nb de conseillers En exercice : 10	<u>Étaient présents</u> : M. VIALLET. P. ECAILLE. C. GROSGURIN. S. JUHEN. D. JULLIARD. G. LEGAY.
Date d'affichage : 14.11.2024	Présents : 9 Votants : 8	<u>Secrétaire de séance</u> : P. ECAILLE
N° Délibération 01247.2024.11.080	Pouvoirs : 3	<u>Pouvoirs</u> : <ul style="list-style-type: none"> • M.C COUTURIER : pouvoir donné à S. JUHEN • J.F. JOLY : pouvoir donné à C. GROSGURIN • M.VUILLERMOZ : pouvoir donné à D. JULLIARD

OBJET : GESTION DES BIENS – Proposition d'achat d'une parcelle à découper dans la propriété des Airelles aux fins d'extension du chalet abris-bus au village

Dominique JULLIARD expose les difficultés rencontrées pour mettre en œuvre la décision du conseil d'agrandissement – rénovation du chalet abribus prise au conseil du 7 décembre 2023 et pour lequel une subvention de l'Etat -DETR- a été obtenue.

Ce projet vise à profiter de la rénovation nécessaire de ce chalet, qui d'une part n'est plus étanche (ce qui pose un problème pour son rôle d'abribus), d'autre part donne une mauvaise image à l'entrée de la partie touristique du village, pour l'étendre afin de cacher l'armoire fibre optique implantée fin 2022 par la société AXIONE (chargée de l'installation de la fibre par le SIEA) pour le compte du SIEA (Syndicat intercommunal d'énergie et de e-communication de l'Ain), qui représente une verrue. L'accord pour cet emplacement avait été décidé par la maire précédente sans consultation du conseil et, lorsque la maire actuelle, découvrant le projet du SIEA, a demandé à AXIONE et au SIEA de trouver un emplacement moins exposé à la vue du public, ceux-ci ont exposé que c'était le meilleur sinon le seul emplacement technique possible et que la recherche d'un autre lieu nécessiterait la reprise d'études, ce qui décalerait de deux ans au moins le raccordement de la fibre optique pour les personnes du village non encore éligibles, compte-tenu de la charge de leur bureau d'études. En conséquence la commune a renoncé à s'opposer à cet emplacement sous condition qu'elle ait l'autorisation de cacher l'armoire par la prolongation du chalet abribus. Le SIEA et AXIONE ont donné leur accord écrit en 2022, en donnant les prescriptions techniques (distance des portes par rapport à l'armoire pour la ventilation, dimension des portes).

En conséquence l'armoire a été implantée.

Le SIEA s'était adressée à la commune en tant que propriétaire du terrain. Mme le maire expose que, avant de confirmer l'accord de sa prédécesseur, elle avait pris soin de consulter le plan cadastral et vu qu'il y avait effectivement une surface importante entre le bâtiment qui y apparaissait et la limite parcellaire avec la propriété voisine, ce qui laissait largement la place d'implanter l'armoire et de réaliser l'extension du chalet abribus.

En conséquence la commune a poursuivi le dossier de rénovation – agrandissement du chalet abribus, obtenu un devis (4 108 € HT, soit 4 930 € TTC) et obtenu une subvention (accord du conseil municipal du 7 décembre 2023 et décision d'octroi de 1 972 € de dotation d'équipement des territoires ruraux du 30 juillet

2024), soit un coût net pour la commune de 2 958 €, qui sera réduit du montant de la taxe foncière sur la commune. Le projet a été signé, incluant la rénovation du bâti existant (y compris de l'extérieur de la casquette du transformateur) et son extension.

Préalablement à la construction, la commune a déposé fin avril 2024 une déclaration préalable de travaux. Le service instructeur de l'Agglomération a alors interrogé la commune sur l'emplacement par rapport à la limite parcellaire, car il détectait une anomalie.

Parallèlement ENEDIS a saisi la commune et la copropriété voisine (les Airelles) pour le raccordement de la future armoire électrique devant relier le réseau à l'armoire de fibre optique (la commune ayant donné son accord pour une implantation à côté de l'armoire fibre, ce qui permettait de l'inclure dans la future extension. A cette occasion ils ont joint un plan extrait de Géoportail avec limites parcellaires, d'où il ressortait que les câbles devaient passer sur le terrain de la copropriété mitoyenne avant d'arriver sur le terrain communal. En regardant ce document, qui reporte les limites cadastrales sur une photo aérienne, la commune s'est aperçue d'une discordance entre la surface de bâti y figurant et celle figurant sur le plan cadastral utilisé jusqu'ici. Cette anomalie rejoignait la remarque du service instructeur de l'Agglomération.

Après examen, il s'est avéré que le plan cadastral n'avait pas reporté le chalet abribus : n'y figure donc que le poste de transformation qu'il inclut et qui préexistait.

Une recherche dans les archives communales a permis de comprendre l'origine de l'erreur : la commune, pour construire un chalet destiné à abriter les poubelles, devenu depuis abribus, avait besoin d'un terrain appartenant aux Airelles et, par acte notarié du 24 novembre 2009, il a été procédé à un échange de terrains entre les deux acteurs (le terrain au sud du futur chalet a été acquis par la commune en échange de l'attribution à la copropriété voisine de la même surface à l'arrière de l'emprise Poste de transformation + futur local poubelles futur abribus).

Mais la commune n'a pas ensuite informé le cadastre de la construction du chalet (si elle avait déposé et obtenu une déclaration préalable de travaux, le cadastre en aurait été informé par les procédures automatiques), qui donc n'apparaît pas sur le relevé cadastral. En revanche Géoportail partant d'une photo aérienne, l'abribus y apparaît donc et il s'avère qu'il a été construit très près de la limite parcellaire.

D'après Géoportail, l'armoire de fibre optique est bien sur terrain communal, mais celui-ci s'arrête au ras de celle-ci.

En conséquence l'extension du chalet abribus ne peut s'effectuer que si la commune achète à la copropriété voisine le terrain nécessaire à cet effet.

Par la même occasion il est apparu que la chambre d'induction de fibre optique, située un peu au sud-est de l'armoire, est intégralement sur le terrain privé, avec lequel le SIEA n'a pas passé de convention, croyant lui aussi être sur terrain communal. Or l'extension de l'abribus nécessite de mordre sur l'espace occupé par cette chambre.

La commune a demandé à un géomètre de confirmer les limites domaniales. Il a retrouvé les bornes du bornage qu'il avait effectué en 2009 pour l'échange de terrain et dessiné sur le plan la superficie nécessaire à l'extension du chalet (soit 15,82 m²), jointe en annexe à la présente délibération.

La commune a alors demandé une évaluation au Domaine de la valeur du terrain à acquérir. Celle-ci, en date du 2 octobre, est de 1 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de plus ou moins 20 %, soit entre 1 440 € et 2 160 €. Les 1 800 € de valeur centrale correspondent à 114 € le m². La valeur basse correspond à 91 € / m² et la valeur haute, à 137 € / m².

La commune a aussi recherché d'autres éléments de comparaison :

- En octobre 2024, la commune a vendu une parcelle de 159 m² d'accroître la surface constructible du terrain qu'elle possédait aux Mars, pour 13 450 €, soit à 85 € le m² ; certes les deux zones, toutes deux constructibles, ne sont pas parfaitement comparables : l'une, aux Mars, est en zone UGM1 (qui ne permet que des pavillons) et n'est pas en centre village, celle dont il est question pour la présente délibération est en zone UGP1 (qui permet pavillons et petits collectifs) et en centre village, mais la situation des deux parties peut néanmoins être comparée sous certains aspects (la commune, comme Mme Lepagneul, a besoin de la parcelle et est donc demandeuse) ;
- En 2025, la copropriété des Airelles a vendu à un voisin un terrain situé à l'arrière en contrebas, séparé du reste des terrains de la copropriété par des garages appartenant à des tiers, à 83 € le m² ; la comparaison est meilleure car dans la même zone du PLUIH, en revanche c'était la copropriété qui était demandeuse de vendre, plus que le tiers d'acheter ; en outre la référence date de 9 ans et ne tient pas compte des évolutions du prix du foncier à Mijoux depuis.

Selon les valeurs retenues, l'achat serait de :

- 1 800 € pour la valeur centrale du Domaine (a),
- 1 440 € pour la valeur basse du Domaine (b),
- 2 160 € pour la valeur haute du Domaine (c),
- 1 344 € avec la valeur de la transaction Lepagneul (d),
- 1 313 € avec la valeur de 2015 € (e).

Par ailleurs la commission des finances s'est interrogée sur la surface à acquérir, considérant qu'il n'y avait pas lieu d'acheter la partie correspondant à la chambre d'induction, puisqu'elle ne lui paraissait pas nécessaire à l'extension du chalet. Elle préconisait donc de n'acheter que 6 m², correspondant à la partie juste en face des armoires fibre et électrique et en s'arrêtant au ras de l'ouverture des portes.

Dans cette hypothèse, les prix deviendraient :

- (a) 684 €
- (b) 546 €
- (c) 832 €
- (d) 510 €
- (e) 498 €.

Pour préparer la décision, la commission des finances a demandé à la maire de tester auprès du conseil syndical de la copropriété limitrophe, qui devait se réunir peu après, un achat de 6 m² seulement à 85 € / m².

Le retour de la réunion de ce conseil syndical en date du 8 novembre courant est un refus de ne vendre que 6 m², au double motif que l'accès aux portes de l'armoire (par les fournisseurs d'accès et l'entreprise de maintenance) nécessite le stationnement devant celles-ci, sur un terrain qui, avec un achat réduit à 6 m², resterait propriété des Airelles, mais surtout que dans cette hypothèse la chambre d'induction au sol serait pour partie sur terrain communal et pour partie sur terrain privé, ce qui susciterait des difficultés juridiques et pratiques. Elle considère aussi que, pour contourner la chambre d'induction afin de rester sur sol communal, le pilier Est de soutien de l'extension sera compliqué à implanter. Il souligne en outre que la copropriété avait déjà demandé aux fournisseurs d'accès de ne pas s'installer sur son terrain (partie qui apparaissait sur son terrain dès avant la détection de l'erreur par la commune) lorsqu'ils intervenaient, la situation n'est donc pas théorique. Il ajoute que de facto, c'est bien la jouissance de 15,82 m² dont la copropriété est privée. Enfin ledit conseil syndical considère que le prix de 85 € / m², issu d'un petit lotissement aux Mars en contrebas d'une pente, n'est pas

comparable avec celui d'un terrain plat au village de Mijoux et d'une ancienne. Il souhaite donc s'en tenir à l'évaluation domaniale à 114 € / m².

Toutefois dans un souci de compromis et pour que chacun fasse un pas vers l'autre, le conseil syndical serait prêt à recommander à la prochaine assemblée générale de copropriété fin décembre d'accepter le prix de 85 € / m² si la commune achetait l'intégralité des 15,82 m², ce qui représenterait 1 334 €. Faute de quoi, elle ne vendrait pas le terrain, contraignant la commune à abandonner son projet sur le chalet et nécessitant un retour vers le SIEA pour la régularisation de la situation de la chambre au sol.

Pour la parfaite information du conseil, Mme le maire précise qu'il existe une autre armoire de fibre optique installée en même temps que celle du village sur la commune, aux Mars, mais sur terrain privé, contre un bâti lui aussi privé. Elle indique que le propriétaire a accepté début 2021 cette installation sans condition, mais que, quand elle a découvert qu'une telle installation était envisagée, avec également une dégradation visuelle du paysage urbain, elle a négocié avec le SIEA et AXIONE l'autorisation d'apposer sur l'armoire une peinture ou un poster pour la cacher, comme cela s'est fait dans d'autres cas d'armoire de fibre optique. Si le cas n'est pas comparable car le bâtiment auquel est accolée cette armoire n'est pas public et que l'enjeu touristique est moindre, il importait toutefois de ne pas laisser une dégradation du paysage.

Il n'existe pas d'autre cas à Mijoux de nouvelle armoire implantée à proximité immédiate d'une voie publique dans le cadre de l'opération actuelle d'extension de la fibre optique.

Mme le maire indique par ailleurs que, dans ce dossier, elle pourrait être considérée comme partielle, avec risque de conflit d'intérêts, compte-tenu qu'elle est par ailleurs copropriétaire aux Airelles et présidente du conseil syndical de cette copropriété. Elle informe le conseil que, pour prévenir cela, elle a travaillé depuis le début sur ce dossier avec d'abord l'adjoint chargé des travaux et le service Urbanisme, ensuite avec les deux autres adjoints et la commission des finances, en leur rendant compte des faits nouveaux au fur et à mesure de leur apparition. Elle n'a joué qu'un rôle technique dans l'analyse du dossier et se déportera pour le vote.

Mme le maire laissera donc l'adjoint aux travaux conduire les débats.

Entendu l'exposé de Mme le maire, suite aux débats conduits par l'adjoint aux travaux,

Le conseil, à la majorité des votants, décide :

- D'acheter à la copropriété des Airelles les 15,82m² situés le long du chalet abribus jusqu'à la rue mentionnés supra, au prix de 85/m², de prendre à sa charge les frais de division parcellaire ;
- D'autoriser Mme le maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Contre : / 2 (S. JUHEN – G. LEGAY)

Abstention : / 2 (P. ECAILLE – J.F. JOLY)

Pour : / 4

M. VIALLET ne prend pas part au vote

DELIBERATION N°01247.2024.11.080

Pour extrait d'acte conforme
Le maire, Martine VIALLET