CONSEIL MUNICIPAL
du mercredi 12 août 2026
Procès-Verbal

L'an deux mille vingt-six, le mercredi douze août, douze heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Mirmande se sont réunis conformément aux dispositions des articles L.2121-7, L.2122-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, dans la salle du conseil de la Mairie, sur la convocation qui leur avait été adressée par Madame la Maire, Christine DRAC, le sept août deux mille vingt-six.

I.VERIFICATION DU QUORUM

Madame la Maire, Présidente de séance, fait l'appel des présents et lit les différentes procurations. Madame la Maire atteste que le quorum est atteint.

Etaient présents par ordre alphabétique les conseillers municipaux suivants :

Christine DRAC, Frédéric FAVREAU, Bruno GIBERT, Virginie GREINER, Patrick HOUPERT, Armonie JORLAR, Sophie LAMOTTE, Gilles RIGOULOT, Raphaèle SABATIER, Jean-Luc VOLLE

Absents excusés : Philippe BOUSSANGE, Sophie DIAQUIN, Corine GIACOMINO, Sébastien MICHON, Laurent ROBILLARD

Procurations : Sophie DIAQUIN donne pouvoir à Gilles RIGOULOT, Laurent ROBILLARD donne pouvoir à Jean-Luc VOLLE, Sébastien MICHON donne pouvoir à Christine DRAC

En exercice	Présents	Absents	Procurations	Votants
15	10	5	3	10+3

Madame Raphaèle SABATIER est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La séance est ouverte à douze heures et trente-trois minutes.

II.ORDRE DU JOUR

1. Approbation du PV du 6 juillet 2026
2. Approbation du SPR
3. Sollicitation d'une subvention à la Région pour la requalification de nos espaces publiques
4. Cession des parcelles AB n°104, n°284, n°341 (maison Houdard)

1. Approbation du PV du 6 juillet 2026

Madame la Maire, précise que chaque conseiller a reçu en amont le projet de Procès-Verbal relatif au dernier Conseil Municipal du 6 juillet 2026 et procède donc au vote de ce document.

Le Procès-Verbal de la séance du 6 juillet 2026 est approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil Municipal.

RS

2. Approbation du SPR

Monsieur le premier adjoint, Gilles Rigoulot en charge de l'urbanisme prend la parole sur ce deuxième point du conseil :

Chers élus, chers collègues,

Ensemble, nous devons délibérer aux fins d'approuver le SPR de notre commune qui constituera l'un des documents règlementaires majeurs, qui va affecter la vie des mirmandais et des mirmandaises pour les 20 ou 30 prochaines années.

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires.

Notre SPR à valider aujourd'hui est le fruit d'un travail de près de 7 ans, sur plusieurs mandatures et par plusieurs élus (dont certains sont présents aujourd'hui), qui se sont investis dans un but commun : valoriser Mirmande, de manière pertinente et efficace.

Ce travail a conduit à l'élaboration d'un ensemble de documents cohérents, protecteurs de notre patrimoine architecturale et historique, et permettant également à Mirmande de se tourner vers l'avenir.

Ce qu'il y a à retenir, c'est l'existence aujourd'hui de 4 niveaux de protections, répartis sur 4 zones cohérentes.

La zone A, pour le village et le hameau de Platet ; La zone B, pour le cône de visibilité depuis l'église Sainte-Foy ; la zone C, pour les hameaux périphériques, et la zone D, pour les secteurs plus boisés et assez éloignés du village.

Ces zones sont traduites dans un document graphique clair, et dans un règlement intégrant des niveaux de protection et d'exigences architecturales plus ou moins élevées selon les zones.

Enfin, propre à tout SPR, a été établi un inventaire des biens remarquables, et ils sont nombreux à Mirmande, dont nous avons pu clarifier la valeur juridique dans les derniers travaux menés par Christine et moi-même avec l'aide de l'ABF de la Drôme.

Aujourd'hui est donc un moment historique, qui permet de transformer ensemble ce travail collectif et de longue haleine en règlementation opposable à chacun des propriétaires, des commerçants et des agriculteurs de la commune.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Rhône-Alpes créant la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager (ZPPAUP) de MIRMANDE en date du 7 février 1989 ;

RS 09

Vu l'arrêté n° 95-431 du Préfet de la Région Rhône-Alpes modifiant la ZPPAUP de Mirmande en date du 6 septembre 1995 ;
Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, créant notamment un nouveau régime unique de protection du patrimoine baptisé « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 octobre au 24 novembre 2025 ;

Vu les observations émises par le public dans le cadre de l'enquête ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur en date 18 décembre 2025 donnant un avis favorable assorti de 6 réserves et 3 recommandations au projet de révision du SPR ;

Vu la levée des réserves et recommandations formulées par le commissaire enquêteur sur le projet de révision du Site Patrimonial Remarquable de Mirmande par la Commission Locale SPR de Mirmande en date du 6 février 2026 ;

Vu la validation à l'unanimité de la Commission Locale SPR de Mirmande concernant le dossier de révision du Site Patrimonial Remarquable de Mirmande, comprenant le rapport de présentation, l'ensemble des documents graphiques -plan général, secteur A, atlas, inventaire-, le règlement écrit, complété et amendé à la suite de la phase de consultation publique en date du 6 février 2026 ;

Vu l'avis favorable, du 30 mars 2026, de Madame la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Fabienne Buccio ;

Vu la validation à l'unanimité de la Commission Locale SPR de Mirmande concernant des modifications de la révision du Site Patrimonial Remarquable de Mirmande en date du 8 juin 2026 ;

Vu la réunion publique du 17 juin 2026 qui a permis une présentation synthétique du SPR aux habitants ;

Vu l'avis favorable, du 4 août 2026, de Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Etienne Guyot, concernant les modifications apportées au PVAP ;

Considérant l'obligation d'annexer le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'obligation de mettre en œuvre les mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 et L.153-23 du code de l'urbanisme ;

Madame la Maire propose à l'assemblée :

- d'approuver l'intégralité du PVAP apportant la révision du SPR de Mirmande comprenant rapport de présentation, l'ensemble des documents graphiques - plan général, secteur A, atlas, inventaire-, le règlement écrit ;

- de dire que conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire, après accomplissement de

RS

l'ensemble des mesures de publicité et d'information du PVAP et après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État ;

- de préciser que conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de révision du SPR, deviendront exécutoires, lorsqu'ils seront publiés sur le portail national de l'urbanisme ;

- de dire que conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, les documents de révision du SPR approuvés seront tenus à disposition du public en mairie ;

- d'ajouter que la présente délibération accompagnée de l'ensemble du PVAP sera transmis à la Préfète du Département de la Drôme, à la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Drôme, de la Communauté de Communes en Val de Drôme à Eurre,

- d'annexer l'intégralité du PVAP au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- de donner tout pouvoir à Madame la Maire pour signer toutes les pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes,

Après en avoir délibéré, le Conseil approuve à l'unanimité l'intégralité de la présente délibération.

3. Sollicitation d'une subvention à la Région pour la requalification de nos espaces publics

Cette candidature s'inscrit dans la volonté de la commune de poursuivre la valorisation de son patrimoine et d'améliorer durablement la qualité de ses espaces publics. Le projet présenté vise à répondre aux besoins des habitants tout en accompagnant l'accueil des visiteurs, grâce à une meilleure organisation des déplacements, du stationnement et des espaces de vie dans le respect du caractère patrimonial de Mirmande.

Le programme prévoit, dans un premier temps, la réalisation d'une étude collaborative permettant d'élaborer un schéma d'accueil du village. Cette démarche guidera ensuite la mise en œuvre de plusieurs opérations structurantes : la requalification de la place du Champ de Foire, la finalisation du chemin des écoliers, l'aménagement des aires de stationnement ainsi que l'amélioration progressive des autres espaces publics. L'ensemble du projet sera conduit en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France afin de garantir sa parfaite intégration au site patrimonial.

Le coût prévisionnel de cette opération est estimé à 250 000 € HT. Les travaux seront réalisés sur plusieurs années.

Il vous est proposé aujourd'hui d'autoriser le dépôt des demandes de subventions auprès des partenaires institutionnels dont une demande de subvention auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes dans le cadre du dispositif « Villages Remarquables » pour la première tranche dont le détail est présent ci-dessous :

Travaux	Coût HT (€]	Villages Remarquables 40% (€)	Département 40% (€)	Part communale reste à charge (€)
Chemin des écoliers	33 278	13 311.2	13 311.2	6 655.6
Aire de stationnement Est	51 204	20 481.6	20 481.6	10 240.8
Total projet	84 482	33 792.8	33 792.8	16 896.4

La délibération qui vous est soumise a donc pour objet d'approuver cette demande de subventions ainsi que de m'autoriser à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil approuve à l'unanimité l'intégralité de la présente délibération.

4. Cession des parcelles AB n°104, n°284, n°341 (maison Houdard)

Déclaration du Maire avant la délibération relative à la cession de la maison Houdard :

Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Avant que notre Conseil ne se prononce sur cette délibération, je souhaite rappeler le sens de la décision qui nous est proposée aujourd'hui.

Notre équipe municipale a été élue pour agir dans l'intérêt général des Mirmandais et assurer une gestion responsable des finances communales.

À notre arrivée, nous avons trouvé une situation budgétaire particulièrement contrainte, avec une trésorerie de seulement 3 025 euros à la fin de l'année 2025. Cette réalité nous impose de faire des choix. Notre responsabilité est de concentrer les moyens de la commune sur les investissements les plus utiles et les plus urgents.

Nos priorités sont connues : rénover notre école, qui n'a pas bénéficié de travaux significatifs depuis près de trente ans et qui nécessite aujourd'hui une mise aux normes, requalifier les espaces publics afin d'améliorer la sécurité des déplacements et du stationnement, poursuivre la mise en valeur et la mise aux normes de notre patrimoine, notamment l'église Saint-Pierre et préparer les équipements publics dont Mirmande aura besoin demain.

Ces projets seront conduits dans un esprit de dialogue et de concertation avec les habitants.

Concernant la maison Houdard, il est important de rappeler quelques éléments objectifs.

La commune a exercé son droit de préemption avec l'ambition de porter un projet sur ce site. Après cette acquisition, elle disposait d'un délai de cinq ans pour le concrétiser. Force est de constater qu'aucun projet n'a vu le jour durant cette période et que, depuis lors, ce dossier est resté sans solution.

RS 09

Depuis près de dix-huit ans, ce bâtiment fait l'objet d'un arrêté de péril. Situé au cœur du village, à proximité immédiate de l'église Sainte-Foy, il constitue une dégradation de notre cadre de vie et présente des contraintes de sécurité que chacun connaît.

Durant les douze dernières années, ce dossier a également donné lieu à de nombreuses procédures judiciaires qui ont mobilisé des moyens financiers importants pour la commune, sans permettre d'aboutir à une solution durable. Pendant toutes ces années, de l'argent public et beaucoup d'énergie ont été consacrés à un contentieux plutôt qu'à des projets utiles aux habitants.

Aujourd'hui, la commune n'a tout simplement pas les moyens financiers d'engager seule la rénovation d'un bâtiment de cette ampleur. Il serait irresponsable de laisser croire le contraire.

La décision qui nous est proposée aujourd'hui ne traduit pas un renoncement. Elle traduit une volonté de mettre un terme à près de vingt années de blocage et d'ouvrir une nouvelle page pour ce lieu emblématique.

Le projet porté par l'acquéreur potentiel permettrait de redonner vie à ce bâtiment grâce à une vocation artistique, en cohérence avec l'identité culturelle de Mirmande.

La délibération qui vous est soumise aujourd'hui dépasse la seule question de la vente d'un bâtiment. Elle nous invite à faire un choix de responsabilité.

Nous pouvons poursuivre une situation de blocage qui dure depuis près de vingt ans, avec les coûts et les incertitudes qu'elle entraîne, ou décider d'ouvrir une nouvelle perspective pour ce site.

Derrière ce dossier, il y a un bâtiment mais il y a surtout des riverains qui, depuis près de vingt ans, vivent avec cette situation et attendent légitimement qu'une solution soit enfin trouvée. Notre responsabilité est de leur apporter cette réponse, dans l'intérêt général de Mirmande.

Je suis convaincu que les Mirmandais souhaitent aujourd'hui que ce dossier trouve enfin une issue positive.

C'est dans cet esprit, avec le souci constant de l'intérêt général, que je vous invite à adopter cette délibération.

Madame la Maire expose les conditions de vente pour la cession de la propriété dite Maison Houdard, parcelles AB 104, AB 284, AB 341 située à Mirmande :

- prix de vente à 30 000 € ;
- engagement de l'acquéreur à réaliser les travaux de reprise du rempart ;
- exonération de toute responsabilité de la commune au titre des vices cachés ;
- exonération de toute responsabilité de la commune concernant les travaux de reprise du rempart ainsi que les éventuelles difficultés rencontrées dans leur réalisation ;
- engagement de l'acquéreur à affecter la plus grande partie du bien à une activité de galerie d'art pendant une durée minimale de 12 ans à compter de la réception des travaux ;
- dépôt de demande de l'ensemble des autorisations d'urbanismes liés aux travaux dans un délai maximal de 12 mois à compter de la signature de la promesse de vente ;
- réalisation des travaux dans un délai de deux ans à compter de l'obtention des autorisations d'urbanisme et de la signature de l'acte authentique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L 2121-29 du CGCT,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Vu l'arrêté du Maire en date du 30 octobre 2008, portant sur la prescription des mesures provisoires de sauvegarde dans le cadre de l'effondrement du mur de soutènement et de glissement du terrain sur la propriété « Houdard »,

Vu l'arrêté de péril du Maire en date du 14 janvier 2016 et révisé en date 3 mars 2025 visant à interdire tout accès à la propriété Houdard ;

Considérant que le prix de vente proposé à 30 000 € est au-dessus de la valeur initiale d'achat à 20 000€ en 2015 par préemption,

Considérant que les dépenses indispensables pour rénover le rempart situé sur la propriété Houdard, sis 2, montée de la Vieille Église, à Mirmande (26270), parcelles AB 104, 284 et 341 et la mettre en conformité seraient très élevées, estimation à 300 000€, et hors de proportion avec les ressources dont la commune pourrait disposer à cet égard,

Considérant la situation financière de la commune et ses priorités d'investissement,

Considérant le risque de dégradation des restes du rempart de part et d'autre de la zone sinistrée, il apparaît nécessaire de trouver une solution de restauration au plus vite. Ce risque a été évoqué oralement avec l'ABF en charge de notre secteur qui confirme l'utilité d'une restauration à brève échéance,

Considérant que ladite propriété n'est pas susceptible d'être affectée utilement à un service public communal et que dans ces conditions il y a lieu de procéder à son aliénation,

Vu la délibération n°D_2026_35 en date du 27 avril 2026 déclassant ce bien public pour le faire entrer dans le domaine privé de la commune,

Considérant que l'immeuble sis 2, montée de la Vieille Église, à Mirmande (26270) appartient au domaine privé communal,

Considérant la proposition de vente comprenant les conditions de vente, faîte à la SCI JLB, située au 77 avenue du Dauphiné à Saulce-Sur-Rhône, le mercredi 5 août et acceptée par l'acquéreur le vendredi 7 août,

Le conseil municipal est donc appelé à valider la cession de cette propriété communale et à autoriser Madame la Maire à :

- DIRE que les clauses du cahier de charges sont satisfaisantes, et s'accorde la possibilité de poursuivre la réalisation de la cession ;

- APPROUVER le prix de vente à 30 000 € ainsi que les conditions de ventes qui seront intégrées au compromis de vente ;

- DECIDER la cession de la propriété Houdard, sis 2, montée de la Vieille Église, à Mirmande (26270), parcelles n°AB 104, AB 284, AB 341 *sis* à la SCI JLB ;

RS 9

- AUTORISER Madame la maire, à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de la propriété dite de la Maison Houdard, par vente de gré à gré, dite amiable, dans les conditions prévues au CGCT et dont l'acte sera dressé par un notaire dans les conditions de droit commun.

Après en avoir délibéré, le Conseil approuve à l'unanimité l'intégralité de la présente délibération.

La séance est levée à 12h54.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal valide le procès-verbal du Conseil Municipal de la séance du 12 août 2026 :

X	**A l'unanimité**		**Voix pour**		**Abstention**		**Voix contre**

Fait et délibéré à Mirmande, le 28 septembre 2026

La secrétaire de séance,
Mme SABATIER Raphaèle

La Maire,
Mme DRAC Christine