

# **MAIRIE DE SAINT-ELOI**

## **COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2017**

L'an deux mille dix sept le 19 septembre à vingt heures trente minutes le Conseil Municipal de SAINT ELOI, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme SELIGNAN Jacqueline, Maire.

Tous les membres présents sauf Sandrine COTTON, excusée

Date de la convocation : 12 septembre 2017.

### **ECOLE**

La rentrée scolaire s'est bien déroulée.

Quelques chiffres : nombre d'élèves du RPI : 152

nombre d'élèves de St Eloi : 40 contre 32 entre 2016-2017

nombre d'élèves dans notre école : 60 contre 57 en 2016-2017

### **CANTINE/GARDERIE**

Cantine :                   entre 42 et 47 enfants mangent à la cantine  
tarif du repas inchangé : 4,70 €

Garderie :                   une vingtaine d'enfants fréquentent la garderie dont un certain  
nombre part à 17h ou 17h30

Bilan financier de ces deux services en 2016-2017

- déficit de 3 462,59 € pour la cantine. Avant la municipalisation, la commune versait une subvention à l'association de gestion. Aujourd'hui, elle doit assumer les frais de gestion et gère les impayés.

- déficit de la garderie : 2 387,28 €

- total : 5 850,27 €

### **ECLAIRAGE PUBLIC LA NUIT**

Le conseil municipal a demandé au Syndicat d'Electricité les conditions techniques et financières d'une extinction ou une diminution de l'éclairage public la nuit entre minuit et cinq heures du matin. Les conclusions de cette étude seront communiquées aux administrés très prochainement.

## **PROJET DE LOGEMENTS SUR LE TERRAIN COMMUNAL AU CENTRE BOURG**

Une réunion de concertation avec les riverains s'est tenue le 12 juillet 2017, à laquelle assistaient le Directeur de Logidia, les deux architectes en charge du projet et un architecte spécialisé dans le patrimoine, ainsi que des représentants de la mairie. Cette rencontre a permis de répondre de façon précise à l'ensemble des questions posées :

- 1- Question : quelle est la valeur patrimoniale de la maison : qualité architecturale, des matériaux intérieurs et extérieurs ?  
Réponse : l'architecte du patrimoine qui a visité le bâtiment n'a pas relevé une valeur patrimoniale. Il parle de valeur historique.
  
- 2- Question : la commune a-t-elle fait chiffrer une réhabilitation et transformation en logements ?  
Réponse affirmative. Le chiffrage présenté ici ne comporte pas les honoraires, l'assurance dommages ouvrage, les places de parking en enrobés, etc.  
Réponse de l'architecte : Nous avons établi un relevé (murs porteurs, façades, hauteurs disponibles) et nous avons établi un chiffrage du montant des travaux sur la base de 2 propositions.

Les propositions et chiffrages sont les suivants :

- 1 - Création de 2 logements parallèles de type T4/T5 en triplex
    - Montant estimatif des travaux : 325 000 €,
    - Possibilité de jardins privatifs au sud pour chaque logement,
    - Vis-à-vis avec les logements projetés important (T3 duplex).
  - 2 - Création de 1 logement au rez-de-chaussée (possible T3 PMR) et 2 logements, accessibles par escalier et coursives extérieurs, de type T4 en duplex
    - Montant estimatif des travaux : 365 000 €,
    - Possibilité de jardin privatif au sud pour le T3,
    - Possibilité de terrasses au sud pour les duplex (non chiffrées)
    - Vis-à-vis avec les logements projetés importants (T3 duplex).
- Ces montants de travaux s'entendent :
- hors travaux spécifiques de renforts de structures pour mise aux normes parasismiques (études techniques particulières),
  - hors dépose amiante et/ou plomb (déterminée par un diagnostic spécifique)
  - hors démolition des annexes (compris dans le budget initial)

« Donc, projet globalement plus cher et moins adapté en terme d'usage (vis-à-vis importants, triplex répondant mal aux critères de logements sociaux dans la solution 1, absence de jardins dans la solution 2). »

Réponse de la commune : si l'on compare les coûts des travaux et les loyers que l'on peut en attendre, le retour sur investissement serait très long. Engager, mobiliser des moyens importants pour cette seule opération alors qu'un opérateur peut nous « servir de banque » ne semble pas la bonne solution. Par ailleurs, que deviendrait le reste du terrain ? Il faudrait également gérer les loyers, les dépannages (samedi et dimanche). L'avenir des petites communes est incertain : moyens financiers, fusion ?

3- Question : quel est l'impact du projet sur les habitations voisines ?

Réponse : un avant-projet de plan masse et une note explicative avaient auparavant été transmis aux propriétaires des trois habitations les plus concernées.

Les vis-à-vis ont été étudiés :

- à l'ouest : des jardinets permettront un recul du mur de clôture
- côté nord : (VC de la Croix Blanche) les ouvertures à l'étage ne concerneront que les salles d'eau dont les vitres seront occultées. Ensoleillement de la maison d'en face : une simulation a été réalisée au mois de mai. Par ailleurs le pan coupé à l'intersection apportera un dégagement donc plus de lumière.
- le clos (mur de 2,80 à 3 m) qui ceinturera l'opération sera de nature à limiter la covisibilité.

4- Question : l'opération est-elle trop dense ?

Réponse : la loi A.L.U.R. a supprimé les surfaces minimales et les coefficients d'occupation des sols (C.O.S.) afin de permettre la densification. Celle-ci doit être organisée pour garantir le vivre ensemble. Dès lors que la densification respecte les règles d'urbanisme du PLU, elle est légale. C'est pourquoi certains propriétaires privés saisissent cette opportunité pour diviser leur terrain.

Réponse des architectes et de Logidia : « cinq unités de logement permet d'atteindre l'équilibre économique de l'opération sachant que sur la même surface, on pourrait en réaliser douze ! Si c'était un propriétaire privé, il aurait tendance à vouloir optimiser le terrain. »

5- Question : quel accompagnement pour les familles ? Il n'y a pas de crèche, pas de commerces.

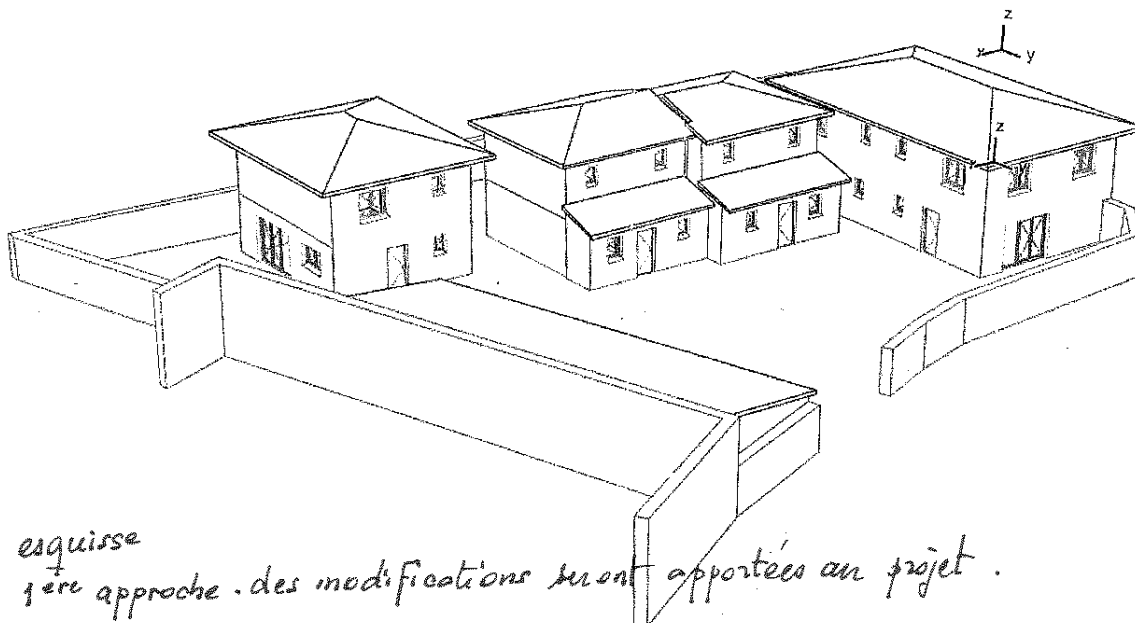
Réponse de la commune : les familles qui viennent habiter Saint-Eloi se renseignent et c'est en toute connaissance de cause qu'elles font le choix de vivre dans la commune.

6- Question : avec l'accueil des familles du lotissement de Bozon, cela ne va-t-il pas faire un développement démographique trop important ?

Réponse : entre 2007 et 2017, la commune a gagné 69 habitants, soit environ 7 habitant par an. Nous pouvons donc accueillir des familles, la plupart jeunes, pour assurer le renouvellement de la population. Par ailleurs, nous ne pouvons pas savoir quand un propriétaire privé prendra la décision de vendre son terrain.

7- Question : à quelle date s'effectueront les travaux ?

Réponse : au deuxième semestre 2018 ou en 2019. Le permis de construire devrait être déposé en octobre ou novembre. Le Conseil Départemental doit inscrire l'opération dans sa programmation 2018 pour l'obtention de « l'aide à la pierre ». D'ores et déjà, deux candidats du village se sont fait connaître pour obtenir un logement.



## **CONTROLE DES ASSAINISSEMENTS AUTONOMES (ANC)**

La Sogedo a rencontré cet été des difficultés de personnel qui ont retardé les contrôles. Les problèmes ont été réglés et c'est Mr Nedellec, technicien, qui est en charge de ce travail. Il est important de ne pas perdre trop de temps afin que les habitants qui souhaitent faire des travaux en 2018 puissent présenter leur demande de subvention à l'Agence de l'Eau et au Conseil Départemental via la commune.

## **TRAVAUX D'EAU POTABLE**

La deuxième tranche des travaux démarrera en octobre, de l'intersection voie du Gruizet / VC de la grive jusqu'au carrefour de la croix. Les travaux seront effectués en bordure de chaussée.

## **EXAMEN DES AUTORISATION D'URBANISME**

Permis de construire sur le lot 11 du lotissement la Ferme de Bozon. Tous les terrains sont vendus.

## **SUIVI DU DOSSIER ABRIBUS ET SANITAIRES PLACE DE L'EGLISE**

Le plan topographique nécessaire aux travaux d'accessibilité est achevé. Nous sommes en attente des plans et du coût prévisionnel. Le projet devra être validé par la commission départementale d'accessibilité.

## **NUMEROTATION DES HABITATIONS**

Quelques difficultés ont été identifiées. Elles trouveront solution dans les semaines qui viennent.