

COMPTE RENDU - SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
du VENDREDI 12 AOÛT 2022 à 19 H 00 - Salle du Conseil Municipal
(22ème séance du Conseil municipal depuis le début du mandat)

Monsieur le Maire, Anthony PALERMO, ouvre la séance à 19h00.

Monsieur le Maire indique qu'il réunit les membres du Conseil Municipal en plein cœur de l'été, alors qu'il espérait pouvoir tenir dans les délais réglementaires jusqu'au mois de septembre. Cette séance du Conseil Municipal a lieu pour traiter des délibérations techniques qui ne pouvaient pas attendre pour des soucis de respect de calendrier.

Monsieur le Maire ajoute que la prochaine séance du Conseil Municipal se tiendra en Octobre, avec un ordre du jour plus dense que celui de cette séance, afin de revenir aux affaires habituelles du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire procède à l'appel nominal :

Étaient présents :

M. PALERMO Anthony – M. BOILOT Cédric – Mme DUBOISSET Jacqueline – M. LOUIS-FERANDON Jean-Jacques – M. KRAMARZ Patrice – Mme PERRONIN Maryse – M. JEROME Christian – M. BEAUSOLEIL Marc – Mme HILLERE Maryvonne – M. RAVET Serge – Mme SIMONET Catherine – Mme CHEVILLARD Marlène – Mme LOURDIN Marie-Christine – Mme ROBIN Nathalie – M. LASSAUZET Bruno – M. PERESSE Sébastien – Mme SAINTIGNY Julie – Mme ROCHE Valérie – M. JOUHET Christian – Mme POUMEROL Caroline – M. AUZEL Jonathan

Étaient excusés et représentés :

Mme GIDEL Gwladys (procuration donnée à M. BOILOT Cédric)
M. GRAND Bernard (procuration donnée à Mme SAINTIGNY Julie)
Mme JEAN Pascale (procuration donnée à Mme DUBOISSET Jacqueline)
M. PEYNOT Alexandre (procuration donnée à M. BEAUSOLEIL Marc)
Mme MERCIER Monique (procuration donnée à M. AUZEL Jonathan)

Étaient absents :

M. JAY Clément

M. BEAUSOLEIL Marc a été élu secrétaire de séance.

Monsieur le Maire, lors de l'appel nominal, tient à saluer Monsieur Bernard GRAND qui n'est pas présent lors de cette séance du Conseil Municipal puisqu'il a subi un accident de vélo qui l'a conduit à subir une intervention chirurgicale.

Monsieur le Maire interroge les membres du Conseil Municipal au sujet d'éventuelles demandes de précisions ou de modifications sur le projet transmis de compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 21 juin 2022.

Christian JOUHET : "En page numéro 2 du compte-rendu, la phrase me concernant n'est pas finie. Elle n'a peut-être pas été entendue puisqu'il est inscrit "ce n'est pas". Je parlais du compte-rendu justement, en disant qu'il n'est pas simple de se rappeler."

Monsieur le Maire : "A mon sens, c'est une erreur de frappe. Je vous propose que l'on ajoute "ce n'est pas simple pour se rappeler ce qui a été dit. En ajoutant cette phrase, est-ce que vous avez d'autres remarques ?"

Monsieur le Maire, en l'absence de réponse, soumet ce compte-rendu à l'approbation. **Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité le compte-rendu de la séance du 21 juin 2022.**

Monsieur le Maire propose ensuite de passer à l'examen de l'ordre du jour du Conseil Municipal.

1/ DÉFINITION DES MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

Monsieur le Maire rappelle que ce n'est pas la première révision qui est opérée au sujet du Plan Local d'Urbanisme de 2018. Comme au sein de tout document, il arrive que des erreurs matérielles puissent se glisser. En l'occurrence, nous avons :

1. Modification de l'annexe "Prescriptions pour prévenir le risque minier".

Lors de la rédaction du Plan Local d'Urbanisme de 2018, un document de prescription a été fortuitement intégré. Ses réglementations d'urbanisme ont donc, suite à cela, été étendues sur les zones d'aléas miniers résiduels.

Pour présenter les conséquences de cette modification, Monsieur le Maire prend pour exemple la zone du Puits Saint-Joseph. Plusieurs structures, comme la médiathèque, les bâtiments du carreau Saint-Joseph, la maison de la mine ou encore les Bout'Chou sont présentes dans ce secteur. Suite à l'ajout de la prescription au Plan Local d'Urbanisme de 2018, il n'était plus possible de réaliser aucune construction sur les terrains de cette zone.

Monsieur le Maire précise que la position de la direction départementale des territoires est, au sujet des aléas miniers faibles, qu'un risque est accordé au niveau du droit des puits. Cette doctrine s'appliquerait donc pour la zone du Puits Saint-Joseph.

Monsieur le Maire conclut sur ce point en indiquant que l'objectif est de modifier cette prescription pour la réduire à l'échelle du droit des puits. Il ajoute que ce changement n'aura pas uniquement un impact sur la zone du Puits Saint-Joseph, qui est simplement

l'exemple le plus frappant. Il explique également que cette modification permettra de récupérer des possibilités de constructions sur les zones concernées, notamment en centre-ville.

2. Modification du règlement graphique au lieu-dit "Champ de la Chasse".

Monsieur le Maire indique que suite à une erreur dans la superposition des aplats, la pastille de zone UL qui devait être attribuée à ce secteur d'équipements touristiques et de loisirs a disparu au profit de la zone NL dédiée au plan d'eau et à ses berges.

Monsieur le Maire explique que grâce à l'ancien Plan Local d'Urbanisme, des structures comme la pyramide ou le restaurant sont présentes aux alentours du Plan d'Eau et du Champ de la Chasse. En effet, la présence en zone UL permettait la construction de ces aménagements à destination de loisirs. Maintenant, cette zone est classée NL, et est donc en inadéquation avec notre projet de développement touristique autour du plan d'eau et du camping puisqu'il nous interdit toute construction. Nous souhaitons revenir à l'ancienne classification pour cette raison.

Monsieur le Maire ajoute que le but est également de valider la procédure, c'est-à-dire le calendrier et les mises à disposition qui sont présentés dans la délibération.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de :

1 - Décider de mettre à disposition le dossier de modification simplifiée pendant une durée d'un mois, du 05 septembre au 06 octobre 2022. Pendant ce délai, le dossier sera consultable en Mairie de Saint-Éloy-les-Mines, aux jours et horaires habituels d'ouverture. Le dossier de modification simplifiée sera également mis en ligne pour consultation sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : www.sainteloylesmines.fr

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur un registre disponible en Mairie, ou les adresser par correspondance :

- Par voie postale, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Éloy-les-Mines – Place Michel Duval – 63700 Saint-Éloy-les-Mines

- Par courrier électronique, à l'adresse suivante :

urbanisme@sainteloylesmines.fr

2 - Le dossier comprendra :

- Le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU
- Les avis de l'État et des personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

3- Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Éloy-les-Mines, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie de Saint-Éloy-les-Mines.

L'avis sera publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

4 – A l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire. Ce dernier présentera le bilan de la mise à disposition du public au Conseil municipal, qui adoptera le projet – éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public – par délibération motivée.

5 – Dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Saint-Éloy-les-Mines pendant un mois, mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal accepte les modalités ci-dessus de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU.

Monsieur le Maire ajoute que de nouvelles modifications seront malheureusement à prévoir dans les prochaines années. En effet, l'entreprise ROCKWOOL mène un plan d'investissement de plusieurs millions d'euros sur la commune de Saint-Éloy-les-Mines et, pour cela, ils auront besoin de réhausser leurs bâtiments à une hauteur approchant 25 à 30 mètres, comme ceux qu'ils possèdent actuellement. Sachant qu'aujourd'hui, le nouveau Plan Local d'Urbanisme interdit les constructions faisant plus de 9 mètres, en l'occurrence, cette mesure apporte une certaine complexité, et ceci même dans le cadre de constructions n'entrant pas dans ce projet.

Monsieur le Maire précise que ces modifications sont uniquement possibles grâce à la direction départementale des territoires, qui est bienveillante et considère être face à des erreurs matérielles. Néanmoins, ces modifications ont un coût pour la collectivité.

2/ PORTAGE FONCIER PAR L'EPF AUVERGNE DES BIENS CADASTRÉS AC 117-118, AC 490, AC 491 et AC 110

Monsieur le Maire explique que les biens concernés par cette délibération ainsi que par le projet de convention de l'EPF sont les bâtiments proches de la laverie, au niveau du poids de ville, qui composent l'îlot de la place. Il précise que ces bâtiments avaient déjà été fléchés dans la convention de portage EPF mise en place par l'ancienne municipalité

dans le cadre du projet centre bourg puisque c'est un îlot dégradé, mais qui représente un enjeu de taille.

Monsieur le Maire ajoute avoir un engagement de la part du bailleur Auvergne Habitat pour la construction de seize logements à la place de ces bâtiments. Ils seront similaires à ceux réalisés sur la place de l'ancienne mairie. Compte tenu de la raréfaction et de la complexité à trouver des logements de qualité sur notre commune, ce projet ne peut être accueilli que de bonne augure. Toujours étant, pour mener à bien ce projet, la commune doit être propriétaire des bâtiments en signant la convention de portage spécifique sur cette opération.

Monsieur le Maire explique que cette convention de portage s'étend sur 12 ans et rentre dans le cadre du programme de revitalisation centre bourg. Ainsi, la commune bénéficie d'un taux d'intérêt à zéro. Il rappelle que lors d'un projet en portage foncier avec l'EPF, il existe une obligation de remboursement de la soulte. Il semble que l'EPF ait assoupli ses règles et que le paiement puisse être échelonné sur 12 ans, et cela même si les bâtiments sont construits. Pour la commune, l'opération sera donc d'un montant annuel limité, ce qui donnera une impulsion à l'aménagement de la tranche 3 de la ville, qui devrait avoir lieu sur l'année 2023/2024.

Maryse PERRONIN : "Est-ce que les personnes qui habitent dans ces logements vont être relogées ?"

Monsieur le Maire : "Une grande partie des habitations concernées par ce projet ne sont plus habitées. Cependant, pour les logements qui le sont encore, tout dépendra du statut du propriétaire : occupant ou bailleur. Pour les propriétaires occupants, l'objectif sera de trouver des solutions financières qui leur permettent de retrouver un logement derrière. Pour les propriétaires bailleurs, les locataires seront accompagnés dans le cadre de leur relogement. Toujours étant, le rachat par l'EPF de ces bâtiments doit être considéré comme une aubaine puisque certains logements sont loués alors qu'ils font manifestement état d'une vétusté avancée, voire d'une insalubrité, d'une violation des règles de santé publique en terme de logement et d'un péril imminent, puisque certains bâtiments sont même prêts à s'écrouler."

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

1/ de confier le portage foncier des parcelles AC 117-118 ; AC 490 ; AC 491 et AC 110 à l'EPF Auvergne,

2/ d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de portage correspondante et tout document s'y rapportant,

3/ d'autoriser Monsieur le Maire à signer, le cas échéant, toute convention de gardiennage afférente à cette affaire dès l'acquisition du ou des biens.

Monsieur le Maire évoque également un point d'information concret, sous le contrôle et le couvert de Cédric BOILOT, au sujet des bâtiments qui sont situés sur la rue Jean Jaurès qui vont de l'ancienne pharmacie jusqu'à l'ancienne boulangerie. Ces bâtiments vont être démolis à partir du mois de septembre. Des discussions sont également en cours avec un autre bailleur social du territoire dans le but d'avoir une autre unité de logements, peut-être plus restreinte, avec 12 logements sur ce secteur. Ce projet serait intéressant pour redynamiser le quartier, puisqu'il permettrait de mettre à disposition des habitants 18 nouveaux logements de qualité et neufs.

3/ VENTE D'UN APPARTEMENT À ASSEMBLIA - 96 RUE JEAN JAURES

Monsieur le Maire rappelle qu'Assemblia est propriétaire de la quasi-intégralité de la copropriété située 96 rue Jean Jaurès dans le cadre de leur dépôt de candidature de l'appel à projet sur le fonds friche, fond régional d'État pour la revalorisation de bâtiments issus de friches industrielles. La vente de l'appartement dont il est question fait partie de cette copropriété. Il était prévu, il y a quelques mois, qu'il soit vendu à un privé. En septembre 2021, la mairie a souhaité faire valoir son droit de préemption urbain pour être en mesure de l'acquérir. Cet appartement a été acheté par la municipalité pour la somme de 9 000 €, avec en plus 3 500 € de frais d'agence et 1 300 € de frais de notaire. Des frais d'agence ont été supportés par la municipalité puisque, dans le cadre d'un droit de préemption urbain, l'agence ne peut pas être lésée dans la transaction.

À la suite d'un travail commun entre Assemblia et la commune de Saint-Éloy-les-Mines, la somme de 466 750 € a été obtenue au titre de ce fonds friche. Les travaux seront donc couverts par Assemblia, et notre commune n'engagera aucune dépense. Monsieur le Maire a également remercié Madame Christine PIRES-BEAUNE, députée de notre circonscription, pour son accompagnement sur ce dossier. Ce projet concerne la réhabilitation de 54 logements qui seront bénéfiques pour répondre au besoin en logements sur le territoire.

Aujourd'hui, cet appartement va être vendu pour la somme de 14 000 € à Assemblia, en sachant que les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur. L'objectif est qu'Assemblia soit propriétaire de l'ensemble du bâtiment et que les travaux puissent être réalisés sur la totalité de la copropriété. Cette opération est donc de l'ordre de la régulation puisque la préemption urbaine a été réalisée uniquement pour pouvoir revendre ensuite ce bien à Assemblia. En effet, le commune s'était assuré qu'Assemblia se porterait acquéreur de ce bien à l'issue.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal autorise le Maire ou son représentant à vendre à Assemblia l'appartement sis 96 rue Jean Jaurès, implanté sur la parcelle cadastrée AN 362, au prix de 14 000 €. Les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur.

4/ PROGRAMME OPAH - VERSEMENT DE SUBVENTIONS

Monsieur le Maire souhaite évoquer la nouvelle programmation OPAH, qui va débiter en début d'année 2023. Il indique que la commune est dans les temps sur le travail avec la Communauté de Commune pour cette mise en place. Notre programmation actuelle se clôturant en octobre 2022, un délai de quelques mois correspondant aux délais de l'ANAH pour nous répondre à notre convention. Cette avance dans le projet est due à une expérience de la ville de Saint-Éloy-les-Mines de 7 ans avec l'OPAH. Nos services ont donc le savoir-faire nécessaire qui permet que la convention soit réalisée dans les temps.

Monsieur le Maire en profite pour remercier le travail des services de la commune ainsi que des services de la Communauté de communes pour l'avancement de ce dossier. Il précise que Saint-Éloy-les-Mines est la première commune dans le département et l'une des premières collectivités, en France, à être prête à cette évolution. Il explique qu'un groupement de collectivités a écrit au ministère des collectivités territoriales pour demander un report des dates de dépôt de ces conventions.

Cette nouvelle programmation permettrait de garantir une prise en charge égale sur l'ensemble du Pays de Saint-Éloy, mise à part pour les communes qui auront décidées de verser un forfait supplémentaire aux versements de l'ANAH et de la Communauté de Communes. Monsieur le Maire indique que c'est ce qui sera proposé à délibérer, afin de proposer des taux aussi avantageux qu'avec la précédente programmation. Il explique que cela réduira tout de même les dépenses par rapport à la précédente OPAH, puisque la commune économiserait environ 60 000 € par an. Il semblerait que, sur le territoire intercommunal, cette programmation représente 5 500 000 € de travaux, très souvent réalisés par les entreprises du territoire. Cette somme injectée pour les entreprises du territoire est non négligeable, sachant que la prise en charge des travaux est en grande partie réalisée par l'ANAH.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

1/ Autorise le versement des subventions suivantes :

1.1/ Versement direct des aides aux bénéficiaires

1.1.1/ Mme Aline THAUVIN

Adresse du projet :

4 rue des Brandes

63700 Saint-Éloy-les-Mines

Montant de la subvention :

2 357 €

1.1.2/ Mme Marie Claire KOZAN

Adresse du projet :

94 boulevard de la République

63700 Saint-Éloy-les-Mines

Montant de la subvention : 929 €

1.1.3/ M. Michel MATHE

Adresse du projet : 67 rue des Bayons
63700 Saint-Éloy-les-Mines

Montant de la subvention : 3 000 €

1.1.4/ Mme Elisabeth BANNING-VAANDERING

Adresse du projet : 1 rue Jean Duranthon
63700 Saint-Éloy-les-Mines

Montant de la subvention : 2 384 €

1.1.5/ Mme Annie DESMAISON

Adresse du projet : 65 rue des Bayons
63700 Saint-Éloy-les-Mines

Montant de la subvention : 8 611 €

1.1.6/ Mme Claudine AMOUROUX

Adresse du projet : 10 rue des Chapounes
63700 Saint-Éloy-les-Mines

Montant de la subvention : 506 €

1.2/ Versement direct des aides à la SACICAP

1.2.1/ Mme Michèle SAINTIGNY

Adresse du projet : 2 rue des Chapelles
63700 Saint-Eloy-les-Mines

Montant de la subvention : 3 000 €

1.2.2/ M. Louis STASIK

Adresse du projet : 9 rue Jean Duranthon
63700 Saint-Eloy-les-Mines

Montant de la subvention : 1 298 €

2/ Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour l'exécution des présentes décisions.

5/ OPERATION FACADES - VERSEMENT DE SUBVENTIONS

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal autorise le versement de la prime communale au ravalement des façades à :

1/ M. Dominique SZCZESNY

Adresse du bâtiment :

18 Boulevard de la République

63700 Saint-Éloy-les-Mines

Montant de la prime :

1 143.75 €

Les crédits nécessaires ont été prévus au compte 20422 du budget communal.