



Le 29 juillet 2020

Le Maire de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE

63550

Commune touristique

Tél : 04 73 94 30 10

Email : mairie-saint-remy-sur-durolle@wanadoo.fr

Site : www.saintremysurdurolle.fr

A

Monsieur Gilles MARQUET
Commissaire Enquêteur
68 Avenue du Général de Gaulle

63190 LEZOUX

Courrier avancé par mail : gilles1903@yahoo.fr

OBJET : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE
Enquête publique portant sur l'intérêt général de la déclaration de projet à vocation d'habitat et sur
la mise en compatibilité du PLU
Procès-verbal de synthèse du 18 juillet 2020

N/REF. : FC/FC

Pièces jointes : Courrier en date du 28 juillet 2020 – Mr CHAMBON Olivier – Conseiller départemental
Courrier en date du 28 juillet 2020 – Mr Tony BERNARD – Président de CCTDM
Courrier en date du 28 juillet 2020 – Société AGES & VIE

Monsieur,

Suite à l'enquête publique portant sur l'intérêt général de la déclaration de projet à vocation d'habitat et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE qui s'est déroulée du 26 juin 2020 au 16 juillet 2020 inclus et au procès-verbal de synthèse en date du 18 juillet 2020, je viens par la présente apporter des réponses à vos diverses interrogations à savoir :

➤ Accès aux bâtiments :

L'accès au projet depuis la Route d'enceinte du lac au Sud de la zone, l'aménagement d'un fossé caniveau renforcé par un petit merlon et la partie signalétique seront réalisés en interne par la Commune et le coût sera financé par la vente du terrain à la Société AGES & VIE

La dépose des installations d'éclairage de l'ancien terrain de foot seront réalisés par le Syndicat Intercommunal d'Electricité et de Gaz du Puy-de-Dôme (SIEG 63), auquel la commune est adhérente, et le coût sera supporté par moitié par le SIEG 63 et la Commune.

La Commune engagera ces travaux dès que le permis de construire de la résidence pour seniors sera accordé.

.../...

➤ Positionnement du projet à l'extérieur du centre-ville de Saint-Rémy

La mise à disposition des moyens de transport sera répartie comme suit :

- La Société AGES & VIE engagera une personne qui sera à demeure sur le site et qui assurera les déplacements des résidents notamment en direction du centre bourg.
- La Communauté de Communes THIERS DORE et MONTAGNE devrait mettre en place un service de transport entre les commerces de Centre Bourg et le site.

En préalable de ce choix du site du plan d'eau, les secteurs disponibles plus proches du centre bourg ont été étudiés mais ne répondent pas aux critères fonctionnels de ce projet.

Le site du Plan d'Eau retenu par la Société AGES & VIE répond à plusieurs critères nécessaires à la fiabilité du projet notamment :

- sa topographie (terrain relativement plat),
- sa superficie (entre 2500 et 3000 m²),
- son secteur paysager (plan d'eau aménagé avec un accès piétonnier incitant la promenade des colocataires)
- ses espaces publics extérieurs aménagés (équipements sportifs, aire de jeux, terrain de pétanque, piscine, tennis, etc...)
- le village de vacances et le camping situés proche du site permettront l'hébergement des familles des colocataires et facilitera leur visite,
- l'ensemble des services (écosystème de santé, commerces ...) sont localisés dans la commune et accessible rapidement depuis le projet. Un espace bien-être (LES BOIS NOIRS) intégrant cinq kinésithérapeutes est situé à 150 m du site.

Ce terrain se situe sur la partie arrière de l'ancien terrain de foot, laissant un terrain disponible le long de la route d'enceinte du lac.

Ce site du Plan d'Eau comporte des habitations à proximité du projet et la cohabitation des deux vocations ne pose pas de problème.

En ce qui concerne les autres sites proposés en observation on rencontre différentes contraintes à savoir :

- terrain de l'école des sœurs :
Ce terrain est une propriété privée et ne peut être dissocié de l'école. Il fait partie intégrante de l'école, il s'agit de sa cour. La surface du terrain n'est pas suffisante pour implanter un tel projet. Diviser cette propriété serait un inconvénient à sa vente.
- Ancien abattoir : la commune ne possède pas d'ancien abattoir
- Usine GORCE :
Cette usine désaffectée depuis plusieurs années, vétuste, d'une petite surface (450 m² au sol) sans terrain, sur trois niveaux, n'est pas adaptée pour la réalisation d'une résidence pour sénior.

➤ Cohérence du projet avec les orientations de la Communauté de Communes THIERS DORE ET MONTAGNE

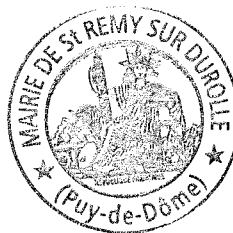
Le SCOT du Livradois Forez a été approuvé en date du 15 janvier 2020 et insiste sur la nécessité d'accompagner la production de logements d'une offre de logements diversifiés et notamment des logements de petite taille accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux séniors, et ce en préconisant les pôles principaux, relais et de proximité dont fait partie la commune de SAINT REMY SUR DUROLLE.

Comme l'indique le courrier de Monsieur Tony BERNARD, Président de la Communauté de Communes de THIERS DORE et MONTAGNE, le projet envisagé sur la commune de SAINT REMY SUR DUROLLE correspond à un réel besoin d'intérêt pour la population du territoire communautaire étant donné que le taux de remplissage en EHPAD avoisine ou atteint en permanence 100 % et est déficitaire en matière d'offre d'hébergement en direction des séniors.

La Société AGES & VIE, après avoir réalisée une étude de marché, s'engage à investir à SAINT REMY SUR DUROLLE comme le confirme son courrier en date du 28 juillet 2020. Les deux projets sur CHABRELOCHE et SAINT REMY SUR DUROLLE sont viables et disposent d'une zone de chalandise suffisante.

Je reste à votre écoute pour tout renseignement complémentaire sur ce dossier et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur le MAIRE :
Frédéric CHONIER



**Modification du PLU de la Commune de Saint Rémy sur Durolle - Avis de la
Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne**

Tony BERNARD <tony.bernard@chateldon.com>

mardi 28 juillet 2020 à 13:21 réception

À : Chonier Frédéric

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Rémy-sur-Durolle a engagé une démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme qui s'est conclue par une enquête publique du 26 juin au 16 juillet.

L'un des objectifs poursuivi par cette révision est de rendre ce document d'urbanisme réglementaire compatible avec l'accueil d'un projet de résidence de 16 logements pour séniors sur le site de loisirs des Prades.

Comme vous le savez, notre Communauté de Communes a créé un Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS), lequel assure, entre autre la gestion de deux EHPAD l'un à Chabreloche, l'autre à La Monnerie.

Il est cependant évident qu'avec des taux de remplissage avoisinant ou atteignant en permanence les 100 %, notre territoire est déficitaire en matière d'offre d'hébergement en direction des seniors.

Le projet envisagé sur votre Commune correspond donc à un réel besoin d'intérêt pour la population du territoire communautaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Tony BERNARD,
Président de la Communauté de Communes
Thiers Dore et Montagne,
Maire de Châteldon.

Mairie de Saint-Rémy-sur-Durolle
13, rue de l'Hôtel de Ville
63550 – SAINT REMY SUR DUROLLE

Date : 28 Juillet 2020

Objet : Projet âge et vie sur la Commune de Saint-Rémy-sur-Durolle

Monsieur le Maire de Saint-Rémy-sur-Durolle m'a fait part du projet privé de la société Âge et vie quant à la réalisation d'une structure pouvant accueillir des personnes âgées avec des services connexes adaptés.

Je considère que ce projet est excellent. La Mairie de Saint-Rémy-sur-Durolle propose un terrain autour du plan d'eau des Prades. Cet espace aéré permet la construction de l'établissement dans un espace de verdure tout à fait exceptionnel.

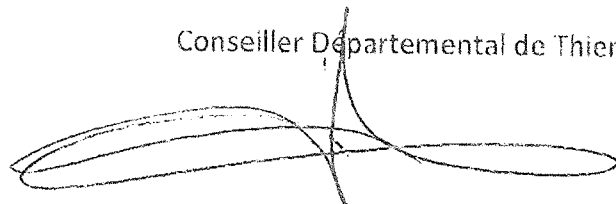
Le plan d'eau des Prades est un espace de vie et non plus en espace touristique estival avec des groupements tel que l'Espace des Bois Noirs intégrant cinq Kinésithérapeutes.

De plus, un service de transport devrait être mis en place entre les commerces de Centre-Bourg et le site.

Il s'agit d'un excellent projet que je soutiendrais avec ardeur dans le cadre de mon poste de Conseiller Départemental.

Olivier CHAMBON

Conseiller Départemental de Thiers

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned below the printed name and title.

3 rue Barthet
25000 BESANCON

Besançon, le 28 juillet 2020

Monsieur le Maire
Mairie de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE
13 rue de l'Hôtel de Ville
63550 SAINT RÉMY SUR-DUROLLE

Monsieur le Maire,

Vous nous avez demandé des compléments d'informations concernant le projet de maisons Ages et Vie que nous aimerions concrétiser sur votre commune :

1) Intérêt de la société Âges & Vie pour la commune malgré l'avancée de notre projet à Chabreloche

Pour voir la faisabilité d'un projet Ages et Vie, nous étudions la démographie dans un rayon de 10 km autour de la commune, car au-delà, on considère que cela commence à faire loin pour les personnes âgées qui souhaiteraient intégrer nos maisons (retour d'expérience de nos 58 maisons actuellement ouvertes). Pour Saint Remy sur Durolle, on considère que le bassin de population dans ce rayon de 10 km (en décomptant les communes proches de Chabreloche) est suffisamment dense pour que la demande soit là (la ville de Thiers est relativement importante dans votre secteur). Il y a dans tous les cas une priorité donnée aux habitants de votre commune mais nous pouvons avoir des demandes des communes voisines.

Si demande importante il y a, nous pourrions même faire de nouveaux projets dans un secteur un peu plus élargi. A titre d'exemple, nous avons aujourd'hui 15 maisons ouvertes dans un périmètre de 10 km autour de Montbéliard, toutes pleines, et projetons d'en ouvrir 6 de plus d'ici deux ans.

2) Intérêt de la société Âges & Vie pour le site du plan d'eau, objet de la modification (changement de zonage) du PLU :

Le terrain sur le site du plan d'eau, identifié pour implanter deux colocations Âges & Vie, est adapté car il répond à plusieurs critères nécessaires à la faisabilité du projet :

Sa topographie est relativement plate, et permettra l'implantation des deux bâtiments (logements de plain-pied permettant la mobilité des colocataires à l'intérieur et à l'extérieur des maisons) présentant une emprise au sol d'environ 400 m² chacun, sans faire d'important déblais et remblais de terrain : nous nous adapterons au terrain naturel, facilement aménageable et mobilisable, compte tenu que le terrain n'est pas utilisé et appartient à la commune).

Sa superficie entre 2500 et 3000 m² est idéale pour positionner au mieux les deux bâtiments et le parking mutualisé de 13 places et aménager des espaces extérieurs de qualité.


Le secteur paysager est remarquable, avec une vue direct sur le plan d'eau et un accès à pieds aisé à ses berges depuis le terrain incitant à la promenade des colocataires.

Bien qu'éloigné du centre-bourg, le secteur comporte de nombreuses habitations (lotissements) et comporte de nombreux équipements de loisirs et sportifs (aires de jeux, terrain de pétanque, piscine, tennis...) et d'espaces publics extérieurs aménagés, garantissant l'attractivité du lieux, notamment les week-end et pendant les périodes de vacances scolaires (village vacance localisé juste à côté du terrain) : c'est un secteur bien animé ou pourra parfaitement s'intégrer le projet Âges & Vie.

L'ensemble des services (écosystème de santé, commerces ...) sont localisés dans la commune, accessible rapidement en voiture depuis le terrain (moins de 5 minutes pour accéder au centre du bourg).

En espérant que nos explications vous satisferont, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Direction Immobilière
Jérémye COURTIER


[N°1] -
3 rue Armand Barthat - 25000 BESANÇON
Tél. 03 81 25 08 23 - Fax 03 81 47 91 51
RCS BESANÇON 493 481 204