

**Commune de**  
**SAINT-REMY-SUR-DUROLLE**



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**NOTE DE PRESENTATION**

**au titre de l'article R.123-8 alinéa du code de l'environnement**

Réf : 46056

# SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>1</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>Les coordonnées du maître d'ouvrage</b> .....	<b>3</b>
<b>L'objet de l'enquête publique</b> .....	<b>4</b>
Le rôle de l'enquête publique .....	4
Le rôle du Plan Local d'Urbanisme .....	4
Son contenu .....	4
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU .....	5
<b>Mention des textes et insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative</b> .....	<b>6</b>
<b>L'absence de concertation</b> .....	<b>8</b>
<b>Les avis de l'Autorité Environnementale suite au cas par cas</b> .....	<b>8</b>
<b>Les avis émis sur le projet</b> .....	<b>8</b>
<b>Les caractéristiques les plus importantes du projet</b> .....	<b>9</b>
La procédure .....	9
La notice d'Intérêt Général .....	10
La mise en compatibilité du PLU .....	10
<b>Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment d'un point de vue de l'environnement, les projets ont été retenus</b> .....	<b>20</b>
Les incidences sur les communes voisines .....	20
Les incidences en terme socio-économiques.....	20
L'absence d'impact sur les protections environnementales.....	20
Les incidences au niveau des prescriptions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	21
Le recensement des zones humides par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Dore.....	22
L'éloignement des zones de captages.....	23
La prise en compte des risques naturels et technologiques .....	24
La prise en compte des paysages .....	28
Les incidences sur la consommation foncière.....	30

## PREAMBULE

L'enquête publique porte sur :

- l'intérêt général du projet à vocation d'habitat pour la réalisation d'une résidence senior sur le site du plan d'eau
- la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure a été menée par le Bureau d'Etudes Réalités à Roanne.

Cette présente note de présentation est réalisée conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement et plus particulièrement son alinéa 2 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, **la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4**, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionnée au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, **une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;**

3° **La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;**

4° **Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;**

5° **Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;**

6° **La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ».**

## LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

---

**Responsable du processus de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :**

Mairie de Saint-Rémy-sur-Durolle  
Monsieur le Maire, Monsieur Frédéric CHONIER,  
13 rue de l'Hôtel de Ville  
63 550 Saint-Rémy-sur-Durolle  
Tél. : 04 73 94 30 10

# L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## LE ROLE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A travers l'enquête publique, la possibilité est donnée à la population de faire part de ces remarques concernant l'intérêt général du projet à vocation d'habitat pour la réalisation d'une résidence seniors, ainsi que la mise en compatibilité du PLU de Saint Rémy-sur-Durolle. L'enquête porte uniquement sur les changements apportés au PLU, et non sur ces documents dans leur globalité.

## LE ROLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU est un document qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, constitue un véritable projet de territoire en terme d'urbanisme et d'aménagement.

Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol (nature et forme des constructions, habitat, espaces verts, activités économiques...). Il définit la politique générale de la commune sur les déplacements (transports, voirie), la protection des milieux naturels, le logement...

Il doit répondre à des objectifs fondamentaux :

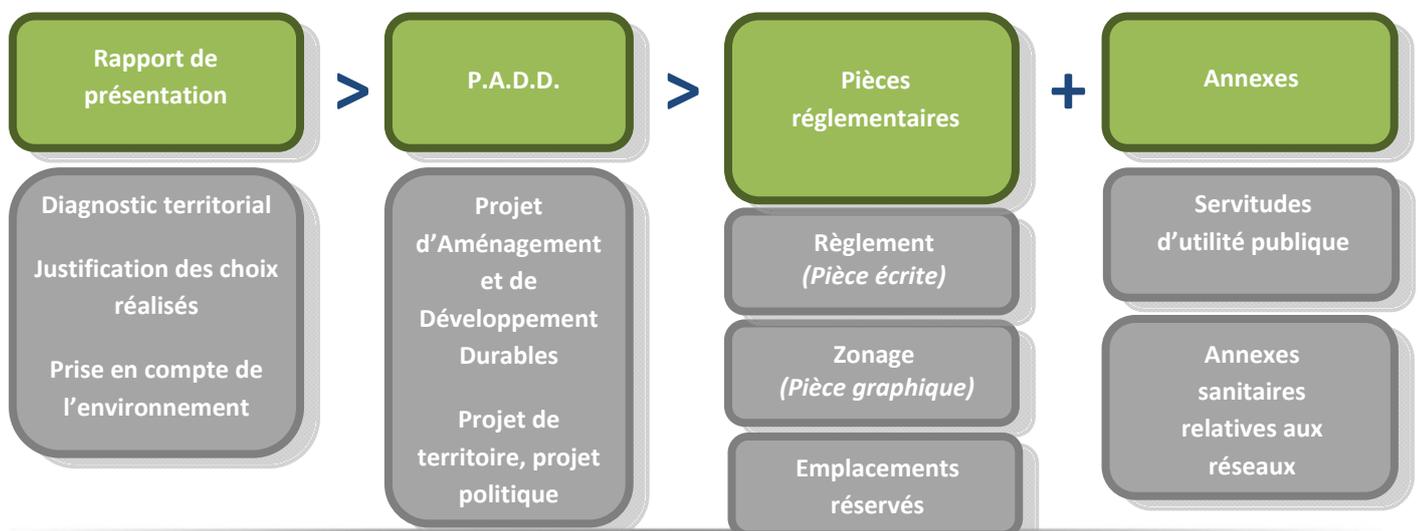
- principe d'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et rural, et préservation des paysages, des espaces agricoles et naturels,
- principe de diversité des fonctions urbaines (équilibre entre emploi et habitat) et de mixité sociale dans l'habitat,
- principe du respect de l'environnement, par une utilisation économe de l'espace, la préservation des milieux naturels, du patrimoine bâti et paysager.

L'objectif est d'aboutir à un développement harmonieux et durable du territoire de la commune.

Le PLU doit également être compatible avec des documents de portée supérieure, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Livradois-Forez en cours d'élaboration, la charte du Parc Naturel Régional du Livradois-Forez, le Programme Local de l'Habitat de Thiers Dore et Montagne en cours d'élaboration.

## SON CONTENU

Défini par le Code de l'Urbanisme, le dossier du PLU comprend plusieurs grandes pièces, pouvant être constituées de pièces écrites et de pièces graphiques :



## LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune de Saint Rémy-sur-Durolle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Mars 2007. Ce PLU n'est pas grenelle.

Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n°1, approuvée le 29 Mars 2010,
- Modification simplifiée n°1, approuvée le 17 Mars 2014,
- Modification n°2, approuvée le 16 Octobre 2015.

**La commune de Saint-Rémy-sur-Durolle a prescrit une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur la thématique de l'habitat, par délibération du 13 juin 2019.**

La déclaration de projet a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général de construction d'une résidence senior sur le secteur du plan d'eau, visant à renforcer l'offre en hébergements à destination des seniors sur la commune, en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Thiers Dore et Montagne et du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Livradois Forez, deux documents en cours d'élaboration, à diversifier l'habitat et créer des emplois.

L'enquête publique porte sur :

- L'intérêt général du projet à vocation d'habitat en vue de la construction d'une résidence seniors sur le site du plan d'eau, afin de renforcer l'offre en hébergements à destination des seniors sur le territoire, de diversifier l'habitat, de créer des emplois
- La mise en compatibilité du PLU de Saint Rémy-sur-Durolle qui en découle, à savoir la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de l'orientation d'aménagement du plan d'eau, du zonage sur le secteur du plan d'eau et la création d'une servitude de mixité sociale.

# MENTION DES TEXTES ET INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

<b>13 Juin 2019</b>	Délibération du conseil municipal prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	<i>Articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme Article L.300-1 du code de l'urbanisme</i>
<b>26 Novembre 2019</b>	Demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale	<i>Article R.104-8 du code de l'urbanisme</i>
<b>Décembre 2019</b>	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur	<i>Article R.123-5 du Code de l'environnement</i>
<b>11 Décembre 2019</b>	Désignation du commissaire enquêteur	<i>Articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'environnement Ordonnance du président du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand</i>
<b>9 Janvier 2020</b>	Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées	<i>Article L.153-54 du Code de l'urbanisme</i>
<b>23 Janvier 2020</b>	Décision de l'Autorité Environnementale de réalisation d'une étude d'évaluation environnementale	<i>Articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-33 Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n°2019-ARA-KKU-1842</i>
<b>26 Février 2020</b>	Recours de la commune à l'encontre de la décision de l'Autorité Environnementale	<i>Recours de la commune n°2020-ARA-DUPP-1922</i>
<b>28 Avril 2020</b>	Nouvelle décision de l'Autorité Environnementale de non-réalisation d'une étude d'évaluation environnementale	<i>Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n°2020-ARA-KKU-1922</i>
<b>25 Mars 2020</b>	Report des enquêtes publiques au vu de la période d'urgence sanitaire	<i>Ordonnance n°2020-306</i>
<b>13 Mai 2020</b>	Reprise des enquêtes publiques à compter du 31 Mai 2020	<i>Ordonnance n°2020-560</i>
<b>28 Mai 2020</b>	Arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU	<i>Article R.123-6 et suivants du Code de l'environnement Arrêté municipal n°2020-60</i>
15 jours avant le début de l'enquête publique	Problème de non-parution d'un avis dans la Gazette	<i>Article L.153-55 du code de l'urbanisme Article L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement</i>
<b>8 Juin 2020</b>	Nouvel arrêté du Maire annulant le précédent et prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU	<i>Article R.123-6 et suivants du Code de l'environnement Arrêté municipal n°2020-67</i>
15 jours avant le début de l'enquête publique	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux régionaux : La Montagne et le Semeur	<i>Article R.123-11 du Code de l'environnement</i>
<b>Vendredi 26 Juin 2020 à 9h00</b>	Début de l'enquête publique	<i>Article L.153-55 du code de l'urbanisme Article L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement</i>

Dans les 8 premiers jours de l'enquête	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux régionaux	<i>Article R.123-11 du Code de l'environnement</i>
<b>Jeudi 16 Juillet 2020 à 16h00</b>	Fin de l'enquête publique	<i>Article R.123-18 du Code de l'environnement</i>
Dans un délai de 8 jours	Remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur à la commune	<i>Article R.123-18 du Code de l'environnement</i>
Dans un délai de 15 jours	Réponse apportée à la commune au procès-verbal de synthèse	<i>Article R.123-18 du Code de l'environnement</i>
Dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique	Remise du rapport du commissaire enquêteur	<i>Articles R.123-19 et suivants du Code de l'environnement</i>
	Approbation de déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU en Conseil Municipal	<i>Articles L.153-57 et L.153-58 du Code de l'urbanisme</i>
	Affichage de la délibération, insertion dans un journal et transmission en Préfecture Opposabilité de la mise en compatibilité du PLU	<i>Articles L.153-59 du Code de l'urbanisme</i>



Enquête publique régie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement

## L'ABSENCE DE CONCERTATION

---

Au titre de cette procédure et de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la concertation avec la population reste facultative.

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une concertation spécifique avec la population mais il a été annoncé par Monsieur le Maire dans le cadre de informations générales de la commune, de la présentation des projets sur Saint Rémy-sur-Durolle. L'enquête publique va permettre de recueillir les observations de la population.

## LES AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUITE AU CAS PAR CAS

---

La commune de Saint Rémy-sur-Durolle n'étant pas couverte par une zonage Natura 2000, elle n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique et obligatoire mais uniquement d'une demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu une première décision n°2019-ARA-KKU-1842 en date du 23 janvier 2020 soumettant le projet à évaluation environnementale.

La commune a réalisé un recours n°2020-ARA-DUPP-1922 en date du 26 février 2020 à l'encontre de cette décision en apportant notamment des éléments complémentaires avec la réalisation d'une étude hydraulique d'inondabilité.

**La MRAE a rendu une nouvelle décision n°2020-ARA-KKU-1922 en date du 28 avril 2020 ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale.**

Le dossier d'enquête publique comprend les décisions de la Mission régionale de l'autorité environnementale, après examen au cas par cas, et le recours de la commune accompagné de l'étude hydraulique et des modifications apportées au dossier, indiquant que la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.

## LES AVIS EMIS SUR LE PROJET

---

Le dossier de déclaration de projet a été notifié, avant l'ouverture à l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, qui ont pu ainsi formuler un avis dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du projet.

**La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 9 Janvier 2020 et son compte-rendu ainsi que les avis émis des personnes publiques associées sont joints au dossier d'enquête publique.**

# LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

## LA PROCEDURE

La procédure de déclaration de projet est codifiée par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.* »

La déclaration justifie l'intérêt général d'un projet. Sa procédure est moins contraignante que les autres procédures d'urbanisme, mais elle permet surtout la mise en œuvre de projets de manière accélérée. Son processus est étroitement codifié par le Code de l'Urbanisme.

Article L.153-54 : « *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si : 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.* »

Le dossier de déclaration de projet est notifié, avant l'ouverture à l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, qui peuvent ainsi formuler un avis dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du projet.

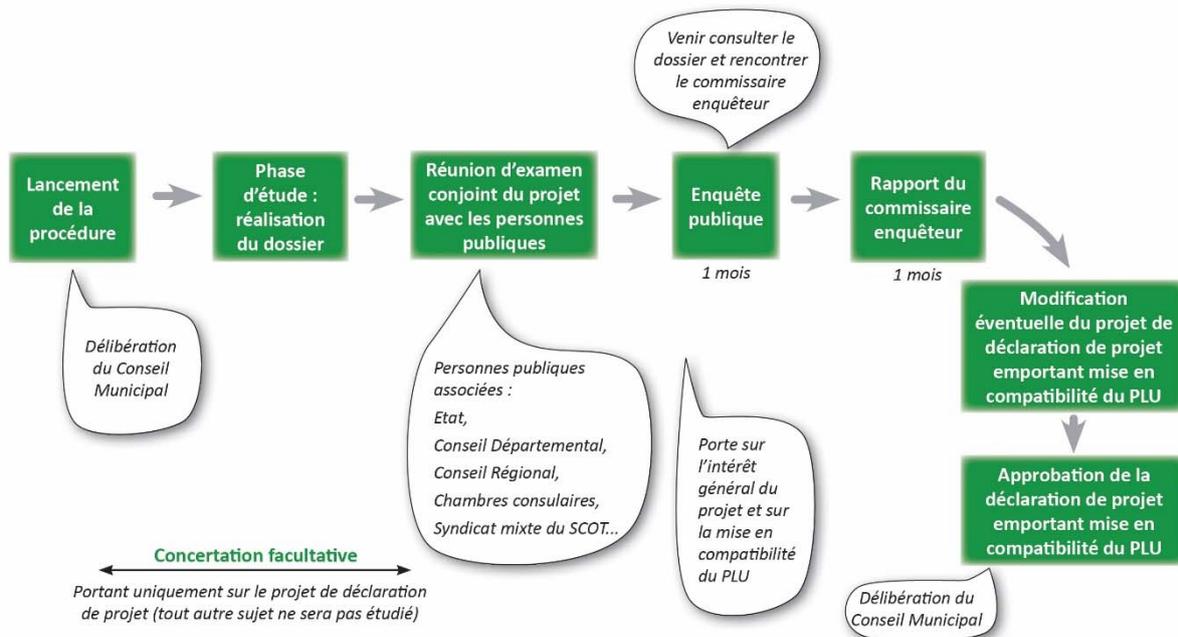
Ensuite, la phase d'enquête publique est lancée. Elle porte sur l'intérêt général du projet, sur la mise en compatibilité du PLU.

Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet pourra être modifié pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Le dossier se compose à la fois :

- pour la déclaration de projet : d'une notice sur l'intérêt général du projet,
- du dossier de mise en comptabilité du PLU, dont le rapport de présentation et le zonage modifié.

## PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU



## LA NOTICE D'INTERET GENERAL

Conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été engagée. Ce projet a été prescrit par délibération en date du 13 Juin 2019. Le Maire de la commune de Saint Rémy-sur-Durolle conduit ainsi cette procédure.

**La déclaration de projet a pour objectif de conforter la vocation d'habitat sur la commune, en diversifiant ces formes, afin de réaliser une résidence pour seniors, permettant d'offrir un habitat adapté aux personnes âgées, nombreuses sur la commune. Il va permettre de créer 2 maisons non médicalisées de chacune 8 studios adaptés pour les personnes âgées avec un logement de fonction chacune pour permettre le maintien en permanence d'une auxiliaire de vie. Ce projet va également permettre de créer 6 emplois sur la commune.**

La notice justifiant l'intérêt général du projet, expose les choix établis pour justifier la procédure de déclaration de projet. Le but étant de garantir la réalisation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général.

La notice décrit le projet dans sa globalité, le diagnostic général de la commune, les besoins, le projet de résidence seniors, la justification du choix de localisation définie, ainsi que l'impact du projet sur l'environnement.

## LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**Le dossier de mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique est celui transmis à l'Autorité Environnementale pour le rendu de la première décision ainsi que pour la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées.**

Toutefois, lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, ainsi que dans le cadre du recours de la commune à l'encontre de la décision de l'Autorité Environnementale, des modifications ont été envisagées au dossier et sont présentes dans les pièces relatives au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint et à la décision de l'Autorité Environnementale. **Ces modifications ne seront reprises uniquement à la suite de l'enquête publique.** Ces modifications sont également explicitées ci-après.

## Le rapport de présentation

Le rapport de présentation présente et justifie le projet de mise en compatibilité du PLU et explique les modifications apportées au PLU.

Il est précisé que le dossier ne comporte pas d'étude d'évaluation environnementale (la décision d'examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale est jointe au dossier). Le rapport de présentation contient la partie prise en compte de l'environnement.

## La modification du PADD

Le PADD est complété concernant la disposition 5 du thème 1 du PADD pour élargir les possibilités de constructions de logements locatifs adaptés aux personnes âgées au secteur de cœur de vie, constitué par le site du plan d'eau.

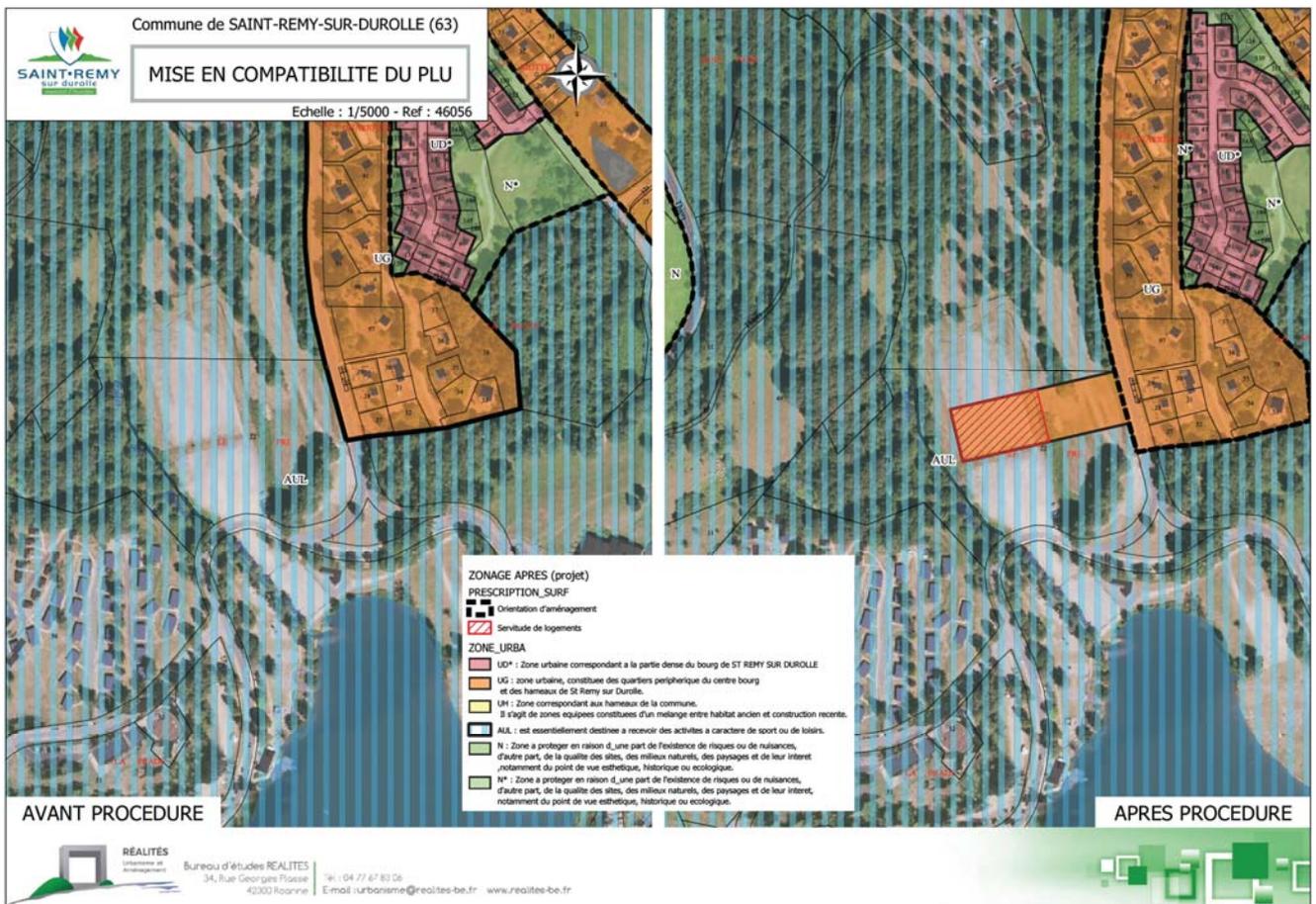
### ➤ Diversifier l'offre d'habitat, notamment dans le Centre.

Il est question de développer le secteur locatif (privé et/ou public).  
La commune souhaite notamment que des logements locatifs adaptés pour les personnes âgées soient créés **de préférence** dans le Centre, à proximité des services, commerces, **ou dans un secteur de cœur de vie**.

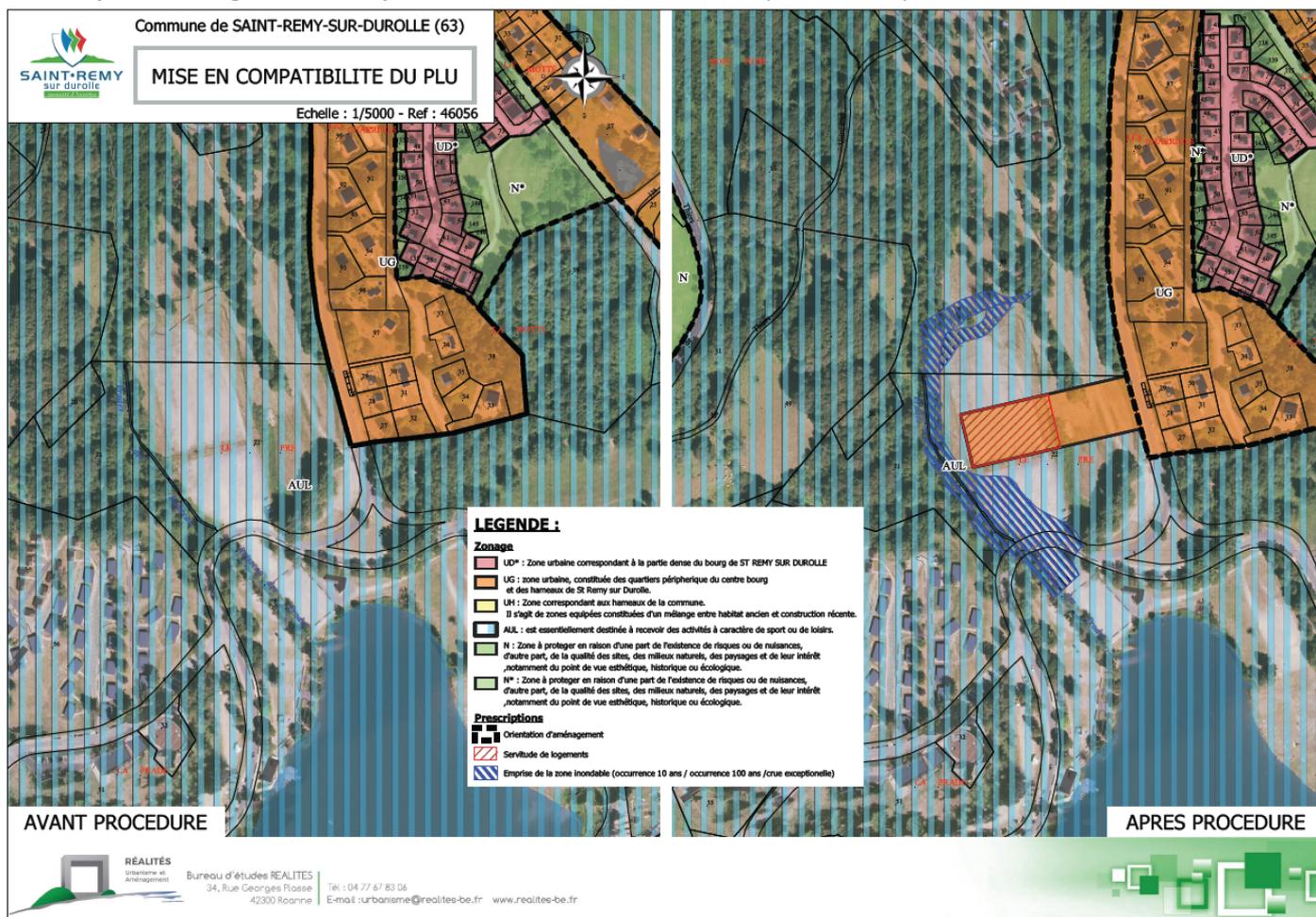
## L'extrait de zonage

Le plan de zonage est modifié sur le secteur du plan d'eau uniquement, pour une superficie de 0,56 hectare.

La zone à urbaniser à vocation de loisirs AUL est ainsi réduite au profit de la zone urbaine à vocation d'habitat UG.



A la suite de la décision de l’Autorité Environnementale, une étude hydraulique d’inondabilité a été réalisée dans le cadre du recours de la commune à l’encontre de cette décision, ce qui engendre un complément sur le plan de zonage avec l’inscription de la zone inondable, comme spécifié sur le plan ci-dessous :



### L'extrait de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement sur le secteur du plan d'eau est modifiée pour l'actualiser et prendre en compte le projet de résidence seniors.

**Fiche 10 :****Aménagement de la zone touristique et de loisirs du plan d'eau AUI**

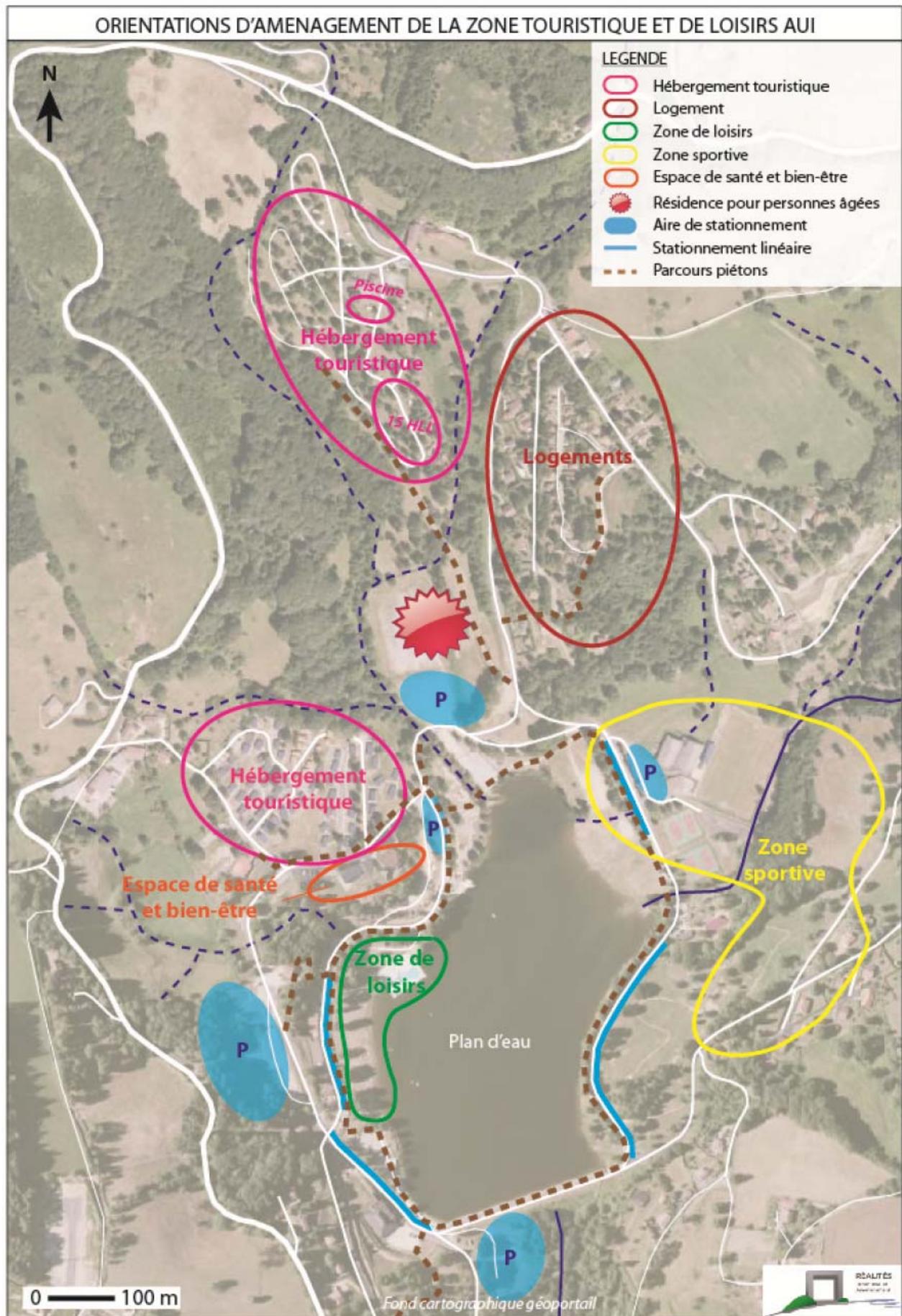
La zone touristique et de loisirs AUI, représentant une superficie de 136 hectares, correspond au secteur du centre touristique des Prades et des espaces naturels l'entourant.

Des équipements sont présents autour du plan d'eau, tels une base nautique, une piscine, des structures d'hébergement de type camping \*\*\*, village vacances, parc résidentiel de loisirs (chalets), des équipements de loisirs (mini golf, terrain de pétanque, de tennis, sentiers de promenade, jeux pour enfants,...)-~~et~~ des commerces et restaurants **ainsi qu'un espace de bien-être et de santé (kinésithérapeutes, spa...).**

La commune est propriétaire de cet ensemble de loisirs, mais pas de la totalité de la zone AUI. Une étude de réhabilitation et de développement du centre touristique des Prades a été réalisée par SOMIVAL, avec comme objectif de renforcer et développer ce site pour conforter ses activités de loisirs et affirmer sa vocation touristique en réalisant une mise en valeur touristique de l'ensemble du site. Une étude est également en cours pour la réalisation d'une opération pilote de restructuration du village vacances en termes de qualité environnementale et de prise en compte des personnes à mobilité réduite.

La Commune a retenu les principes d'aménagement suivants :

- Conforter et diversifier les activités sportives et de loisirs proposées.
- Aménager et diversifier les types d'hébergement offerts.
- Offrir des places de stationnement en nombre suffisant, tout autour du plan d'eau.
- Réaliser un bouclage des cheminements piétonniers et cyclables entre tous les lieux de centralité : hébergement, parking, zone sportive et de loisirs...
- Réaliser des aménagements touristiques adaptés à tous, et notamment aux personnes à mobilité réduite :
  - Aménager des habitations de vacances pour les personnes à mobilité réduite,
  - Aménagement d'une voie de ceinture du plan d'eau adaptée et d'une passerelle sur la digue,
  - Aménagement des accès aux services, commerces, aux équipements (sanitaires notamment), et au plan d'eau pour les personnes à mobilité réduite.
- Améliorer et homogénéiser la signalétique.
- Améliorer l'insertion paysagère des constructions et équipements, en utilisant des matériaux adaptés, en prenant en compte les énergies renouvelables.
- **Permettre l'accueil de logements adaptés à destination des personnes âgées dans la continuité de la zone d'habitat du quartier de la Motte, en zone UG.**



A la suite de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, il a été décidé de compléter cette orientation d'aménagement afin de mieux intégrer les dispositions de l'étude géotechnique préalable (dispositions ajoutées de couleur verte).

Suite à la réalisation de l'étude hydraulique d'inondabilité, il est également envisagé, comme indiqué dans le recours de la commune à l'encontre de la décision de l'Autorité Environnementale, de compléter cette orientation d'aménagement sur la thématique de la zone inondable (dispositions ajoutées de couleur bleue et zone inondable ajoutée sur la cartographie).

### Fiche 10 :

## Aménagement de la zone touristique et de loisirs du plan d'eau AUI

La zone touristique et de loisirs AUI, représentant une superficie de 136 hectares, correspond au secteur du centre touristique des Prades et des espaces naturels l'entourant.

Des équipements sont présents autour du plan d'eau, tels une base nautique, une piscine, des structures d'hébergement de type camping \*\*\*, village vacances, parc résidentiel de loisirs (chalets), des équipements de loisirs (mini golf, terrain de pétanque, de tennis, sentiers de promenade, jeux pour enfants,...)-~~et~~ des commerces et restaurants **ainsi qu'un espace de bien-être et de santé (kinésithérapeutes, spa...).**

La commune est propriétaire de cet ensemble de loisirs, mais pas de la totalité de la zone AUI. Une étude de réhabilitation et de développement du centre touristique des Prades a été réalisée par SOMIVAL, avec comme objectif de renforcer et développer ce site pour conforter ses activités de loisirs et affirmer sa vocation touristique en réalisant une mise en valeur touristique de l'ensemble du site. Une étude est également en cours pour la réalisation d'une opération pilote de restructuration du village vacances en termes de qualité environnementale et de prise en compte des personnes à mobilité réduite.

**Cette zone de loisirs représente un véritable secteur de cœur de vie, dans lequel il est envisagé d'accueillir des personnes âgées via la construction d'une résidence seniors en zone UG.**

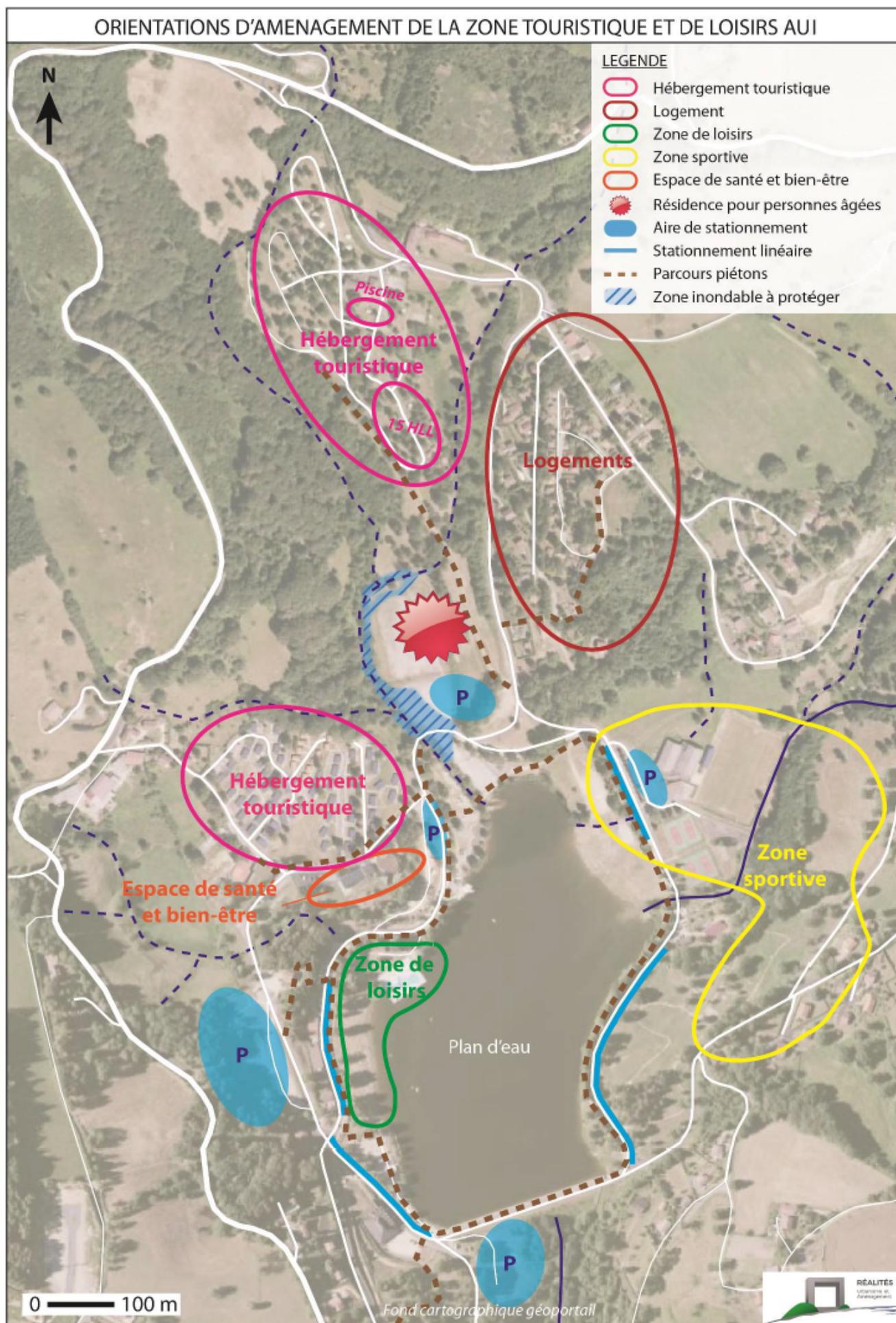
La Commune a retenu les principes d'aménagement suivants :

- Conforter et diversifier les activités sportives et de loisirs proposées.
- Aménager et diversifier les types d'hébergement offerts.
- Offrir des places de stationnement en nombre suffisant, tout autour du plan d'eau.
- Réaliser un bouclage des cheminements piétonniers et cyclables entre tous les lieux de centralité : hébergement, parking, zone sportive et de loisirs...
- Réaliser des aménagements touristiques adaptés à tous, et notamment aux personnes à mobilité réduite :
  - Aménager des habitations de vacances pour les personnes à mobilité réduite,
  - Aménagement d'une voie de ceinture du plan d'eau adaptée et d'une passerelle sur la digue,
  - Aménagement des accès aux services, commerces, aux équipements (sanitaires notamment), et au plan d'eau pour les personnes à mobilité réduite.
- Améliorer et homogénéiser la signalétique.
- Améliorer l'insertion paysagère des constructions et équipements, en utilisant des matériaux adaptés, en prenant en compte les énergies renouvelables.

- **Permettre l'accueil de logements adaptés à destination des personnes âgées dans la continuité de la zone d'habitat du quartier de la Motte, en zone UG mais dans ce secteur de cœur de vie du plan d'eau.** Cette construction sera desservie par un accès routier depuis la voie du Lac au Sud de la zone et devra prendre en compte les prescriptions de l'étude géotechnique préalable réalisée sur la parcelle concernée (*jointe en annexe du PLU*), à savoir notamment :
  - L'implantation de la construction sur la partie basse et plane de la parcelle, (*à l'endroit de l'emplacement réservé défini pour le logement*) limitant d'autant les mouvements de terrain et excluant ainsi la partie haute à l'Est plus accidentée.
  - La réalisation de fondations avec un ancrage dans une couche homogène d'un point vue mécanique et lithologique.
  - L'interdiction d'un dallage sur terre-plein et la mise en place d'un principe de plancher porté par des fondations.
  - L'interdiction de réalisation de niveau enterré et de déblais.
  - La non atteinte à un éventuel réseau hydrographique souterrain lors du chantier et par les aménagements réalisés.
  - En phase chantier, la réalisation des travaux de construction dans des conditions météorologiques favorables (hors période humide).

Cette zone d'habitat sera également aménagée à ses abords en respectant les travaux d'aménagement prévus par l'étude hydraulique d'inondation (*jointe en annexe du PLU*), à savoir la création d'un fossé/caniveau en amont de la zone, renforcé par un merlon en rive gauche pour garantir l'absence d'écoulement sur ce site.

- Prendre en compte et rendre inconstructible la zone inondable présente dans la zone, matérialisée sur la carte ci-après et le plan de zonage du PLU.

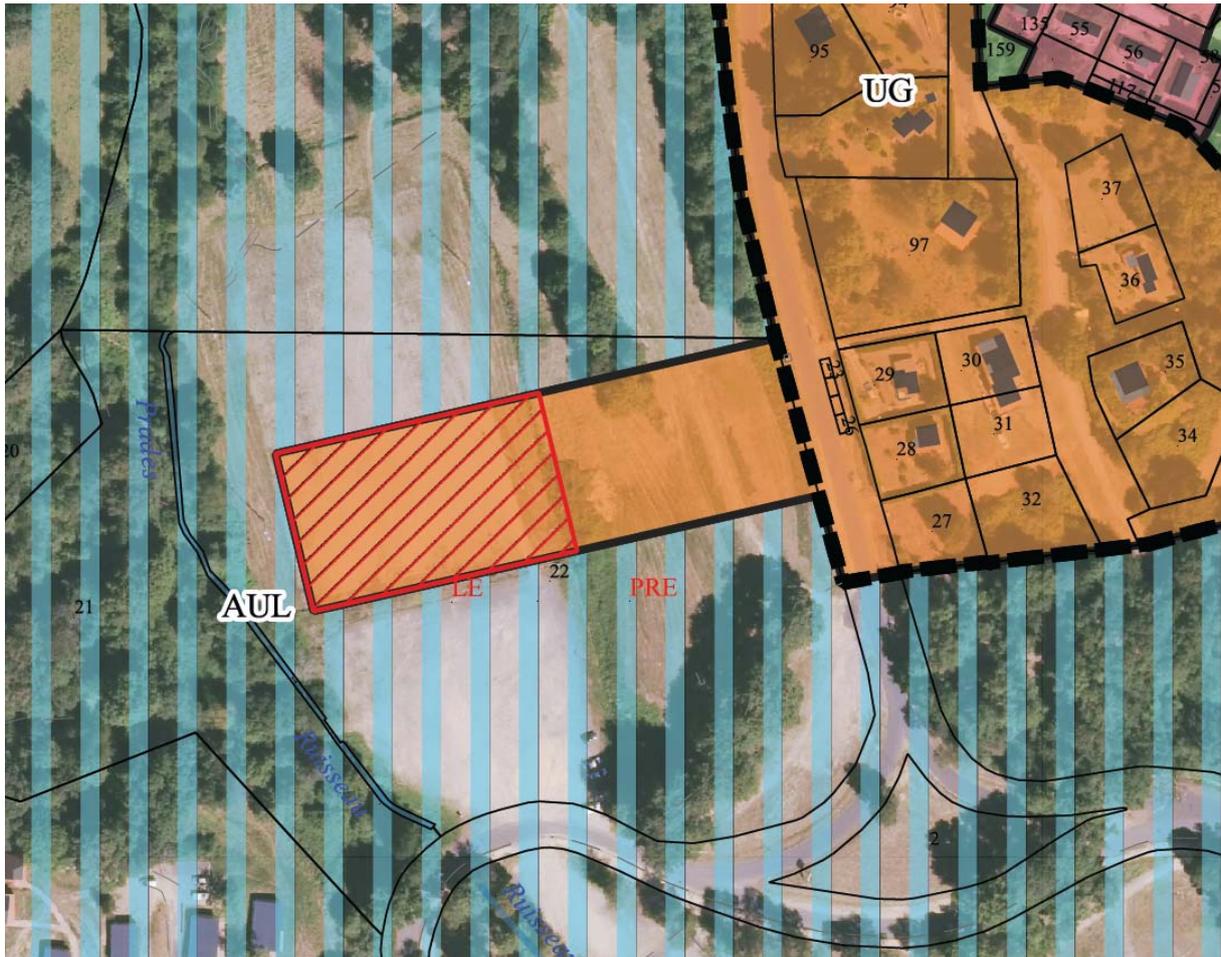


## **La création d'un emplacement réservé pour un programme de logements**

Pour répondre à ce projet de résidence seniors et alloué ce terrain communal uniquement à ce projet spécifique d'un habitat adapté aux seniors et non pas de l'habitat classique, une servitude de logements a été instauré sur ce tènement, au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme.

Cette servitude vise ainsi la création d'une résidence pour seniors composée de deux maisons comportant chacune 8 studios pour les seniors et un logement de fonction, soit un total de 18 logements. La servitude est inscrite sur la partie concernée par la construction sur la parcelle AE 22 pour une superficie de 2 933 m<sup>2</sup>.

Cette servitude est inscrite uniquement sur la partie opérationnelle du terrain, la partie constructible, le reste du terrain représente un talus faisant le lien avec la zone UG.



*Emplacement réservé pour du logement avec des hachures rouges*

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, il a été décidé de remplacer les termes de « servitude de logements » par « emplacement réservé pour un programme de logements ». Le document sera donc modifié comme tel à la suite de l'enquête publique.

**SERVITUDE DE LOGEMENTS**  
**EMPLACEMENT RESERVE POUR UN**  
**PROGRAMME DE LOGEMENTS**  
(cf. article L.151-41.4° du Code de l'Urbanisme)

**Les servitudes** Cet emplacement réservé de mixité sociale sont plus précisément définies par l'article L.151-41-4 du code de l'urbanisme qui précise que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

Cet article est mis en place pour la réalisation d'un programme de logements adaptés pour seniors / personnes âgées, sur le secteur du Lac, parcelle n°AE 22 en partie, pour une superficie de 2 933 m<sup>2</sup>.

Le programme de logements consiste en la construction de 2 maisons comportant chacune 8 studios adaptés, ainsi qu'une salle commune en plein pied, et un logement de fonction à l'étage.

Le programme prévoit donc au total 18 logements, dont 16 logements adaptés pour les personnes âgées.

### Le règlement

Le règlement reste inchangé.

Toutefois, à la suite de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées, il a été convenu d'apporter des compléments au règlement de la zone UG afin d'intégrer certaines prescriptions relatives à l'étude géotechnique :

- Les occupations du sol autorisées dans la zone à condition de respecter le programme de logements sur l'emplacement réservé créé au titre de l'article L.151-41-4 du code de l'urbanisme et identifié au plan de zonage sur le secteur du Lac. Sur cet emplacement réservé, les constructions devront respecter les prescriptions de l'étude géotechnique préalable réalisée (et jointe en annexe du PLU), en respectant une implantation de la construction sur la partie basse et plane de la parcelle, et en interdisant les niveaux enterrés.

Le renvoi à l'orientation d'aménagement est déjà présente dans l'introduction de cette zone.

### Les annexes

L'étude géotechnique est présente en annexe du rapport de présentation. A la suite de la réunion d'examen conjoint et à la décision de l'Autorité Environnementale, cette étude sera jointe en annexe du dossier de PLU, ainsi que l'étude hydraulique d'inondabilité. Dans le présent dossier soumis à enquête publique, cette seconde étude est intégrée dans le recours de la commune à l'encontre de la décision de l'Autorité Environnementale.

## RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES NOTAMMENT D'UN POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LES PROJETS ONT ETE RETENUS

Le projet vise à construire deux maisons seniors sur le secteur du plan d'eau, sur un tènement déjà artificialisé et correspondant à un ancien terrain de football (surface stabilisée, en terre), aujourd'hui en friche.

### LES INCIDENCES SUR LES COMMUNES VOISINES

Ce projet n'a pas d'incidence sur les communes voisines étant donné que l'implantation du projet n'est pas située en limite communale et que les déplacements induits par l'opération seront essentiellement limités à Saint-Rémy-sur-Durolle.

A l'inverse, l'accès à **ces hébergements adaptés ne se limitera pas à la seule population communale et pourront être ouverts à des personnes âgées résidant sur des communes limitrophes et souhaitant emménager dans un hébergement plus adapté et sécurisé, proche des équipements et services.**

### LES INCIDENCES EN TERME SOCIO-ECONOMIQUES

Le projet va permettre de créer **une résidence senior comportant 16 studios adaptés pour des seniors**, soit autant de logements à destination des personnes âgées, dans un contexte de vieillissement de la population à l'échelle de la commune. Il permettra ainsi d'offrir des solutions supplémentaires pour garantir un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Par ailleurs, le projet permettra de **créer 6 emplois sur la commune**, mais également de limiter les déplacements pendulaires domicile / travail. En effet, deux appartements de fonction permettront de garantir la présence sur site d'une auxiliaire de vie dans chacune des maisons.

### L'ABSENCE D'IMPACT SUR LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Source : [auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

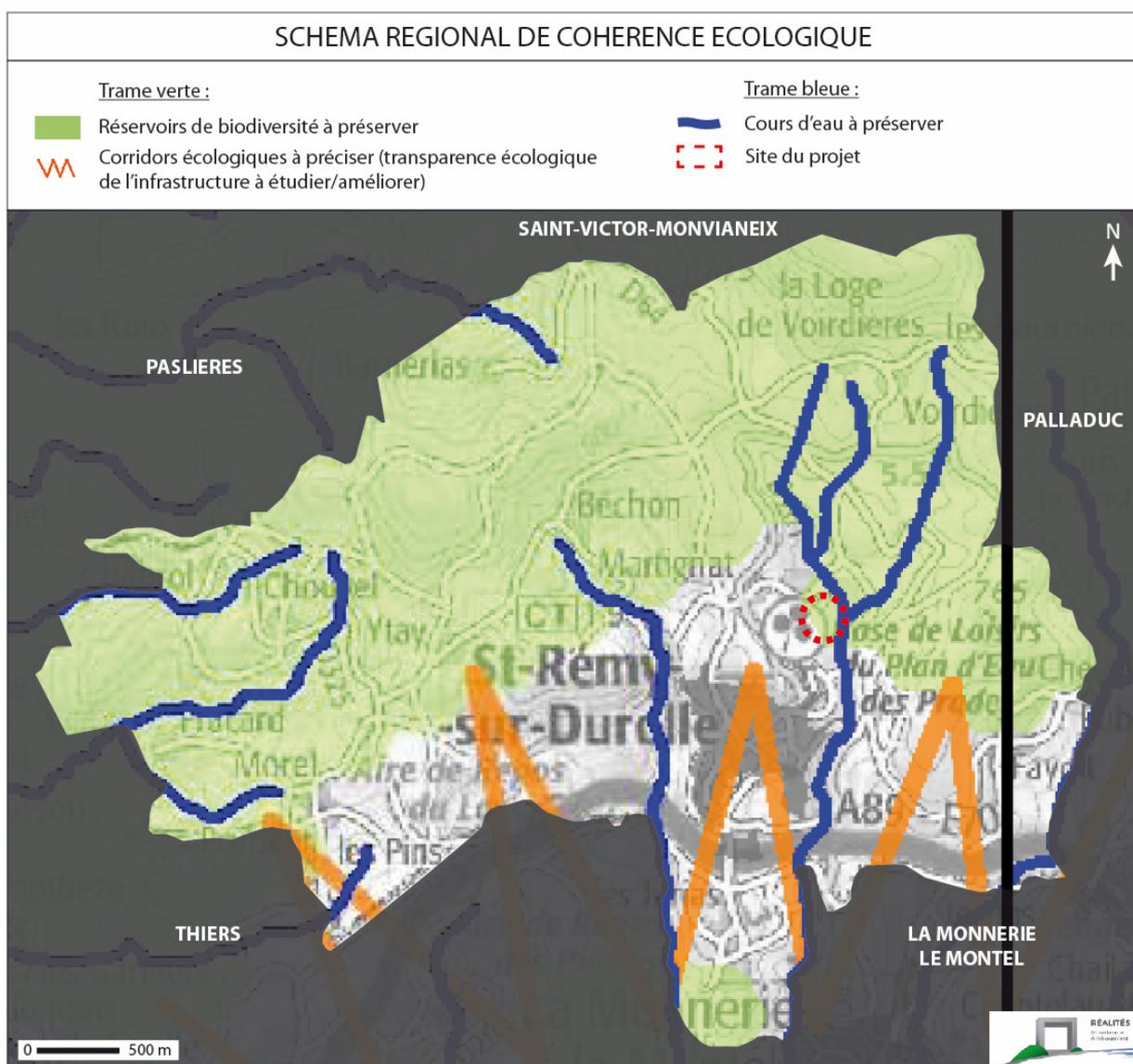
La commune de Saint Rémy-sur-Durolle n'accueille pas de site Natura 2000 et n'est concernée par aucune protection environnementale de type ZNIEFF. La ZNIEFF de type 1, la plus proche est située sur la commune voisine de Thiers. Il s'agit du site « Gorges de la Durolle » qui est située en aval de la commune.

## LES INCIDENCES AU NIVEAU DES PRESCRIPTIONS DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Source : [auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été approuvé en 2015. Sur le territoire de Saint-Rémy-sur-Durolle, le SRCE identifie plusieurs cours d'eau, ainsi que des corridors écologiques diffus à préserver. Il détermine également un corridor écologique à préciser (car rendu peu fonctionnel à cause de la présence de l'A89 en contrebas).

Le projet est situé au sein d'un réservoir de biodiversité à préserver et à proximité d'un cours d'eau à préserver, identifié au SRCE. Il est rappelé que **l'opération sera aménagée sur un tènement déjà artificialisé, ne présentant pas d'enjeu pour la préservation du réservoir de biodiversité**. Par ailleurs, **les constructions seront implantées en retrait de minimum 15 mètres du cours des Prades, et ne présenteront donc pas d'impact sur ce dernier**. La gestion des eaux pluviales, à l'échelle du tènement, sera anticipée.



## LE RECENSEMENT DES ZONES HUMIDES PAR LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DE LA DORE

Source : [parc-livradois-forez.org/valoriser/eaux-et-milieux-aquatiques/sage-dore/](http://parc-livradois-forez.org/valoriser/eaux-et-milieux-aquatiques/sage-dore/)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Dore a été approuvé le 7 Mars 2014. Dans le cadre de ce document, le Parc Naturel Régional du Livradois-Forez s'est engagé dans une démarche d'inventaire des zones humides sur l'ensemble du parc (158 communes).

Concernant la commune de Saint-Rémy-sur-Durolle, des études de prélocalisation des zones humides ont été effectuées. Ces études se préciseront par une analyse pédologique et une identification des espèces végétales présentes sur chaque site, dans les années à venir.

**Le projet de maison senior n'est pas situé à proximité d'une zone humide potentielle identifiée par le SAGE de la Dore.** Cependant, sa localisation à proximité d'un cours d'eau, identifié comme cours d'eau à préserver par le SRCE, et dans une cuvette en fond de vallée suppose que le terrain puisse être potentiellement humide.

**Une étude de sol spécifique a été réalisée sur ce tènement** pour mieux étudier sa constructibilité et ses enjeux (étude géotechnique préalable G1, GINGER CEBTP, 04/10/2019). Cette étude fait état de la présence de circulations d'eau anarchiques sur le site d'étude, et non de véritable nappe au moment des investigations en août et septembre 2019. Aussi, des circulations d'eau ponctuelles ne sont pas à exclure au sein des formations, notamment en cas de précipitation. **En revanche, il n'est pas fait état de présence de milieux potentiellement humides au droit du site.**



Zones humides potentielles identifiées au SAGE de la Dore

## L'ÉLOIGNEMENT DES ZONES DE CAPTAGES

Source : SIAP Rive Droite de la Dore

La commune est dotée de nombreux puits de captages d'eau qui font l'objet de périmètres de protection. Il s'agit des captages Barnerias n°1 et 2, Ronfet-Touzet n°1 et 2, Snidre, Trève, Mont Sauvy, Serra, Voirdières, Chevalier, Loge de Voirdières, et Croix de Serra. Ces secteurs sont retenus dans la liste de servitudes d'utilité publique qui se substitue aux règles du PLU.

**Le site de projet n'est pas situé à proximité de l'un de ces périmètres de protection de captage.**



*Périmètres de protection de captage*

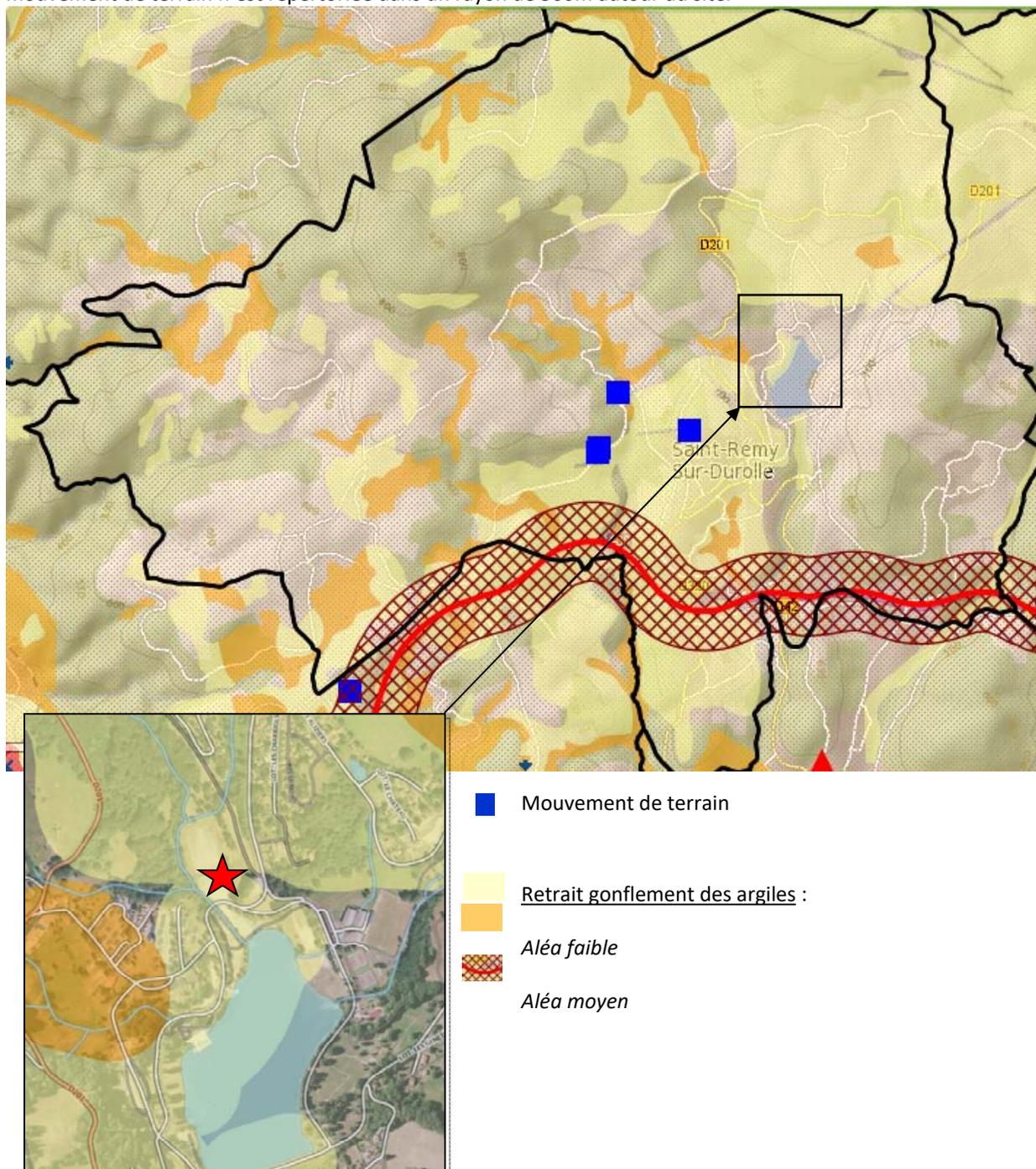
## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Source : géorisques.gouv.fr

La commune est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques :

- Gonflement et retrait des argiles,
- Mouvements de terrain
- Nuisances liées à la présence de l'A89 (bruit)
- Séisme de niveau 3

Le site est situé sur un tènement classé **en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible**. Par ailleurs, il n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et aucune cavité ou mouvement de terrain n'est répertoriée dans un rayon de 500m autour du site.



Source : DDT42 & géoportail

**Une étude de sol** (étude géotechnique préalable G1, GINGER CEBTP, 04/10/2019) a été réalisée sur le site de projet. Il s'agit d'une **étude géotechnique préalable** (G1), comprenant une phase d'étude de site et une phase de principes généraux de construction. **Cette étude précise que le site ne fait pas l'objet de zone humide et met l'accent sur la réalisation de fondations adaptées au projet et au sol.** Elle est jointe en annexe du rapport de présentation et sera par la suite intégrée en annexe du PLU. Certaines prescriptions urbanistiques de cette étude seront intégrées dans le règlement de la zone UG ainsi que dans l'orientation d'aménagement à la suite de l'enquête publique.

Elle a notamment permis de dresser les conclusions suivantes :

- **Lithologie** : la coupe géotechnique schématique suivante a été dressée à la suite de la réalisation de sondages sur site :
  - o **Formation 1** : Formation de couverture correspondant à des remblais sablo-graveleux à sablo-limoneux beige à marron-gris gravelo-sablo-limoneux marron à cailloux et blocs (Dmax = 600 mm) avec débris anthropiques divers (béton, brique, bois, plastique...),
  - o **Formation n°2** : Argile sableuse gris noir, tourbe marron violacé,
  - o **Formation n°3** : Argile sableuse gris-beige à sable argilo-graveleux orange-gris à graves et galets (Dmax = 60 mm),
  - o **Formation n°4** : Arène limono-sableuse marron-orange à sablo-graveleuse orange – beige (Dmax = 150 mm) de plus en plus compacte.
- **Hydrogéologie** : les niveaux d'eau relevés correspondent à des circulations d'eau anarchiques et non à une véritable nappe, et des circulations d'eau ponctuelles ne sont pas à exclure au sein des formation.



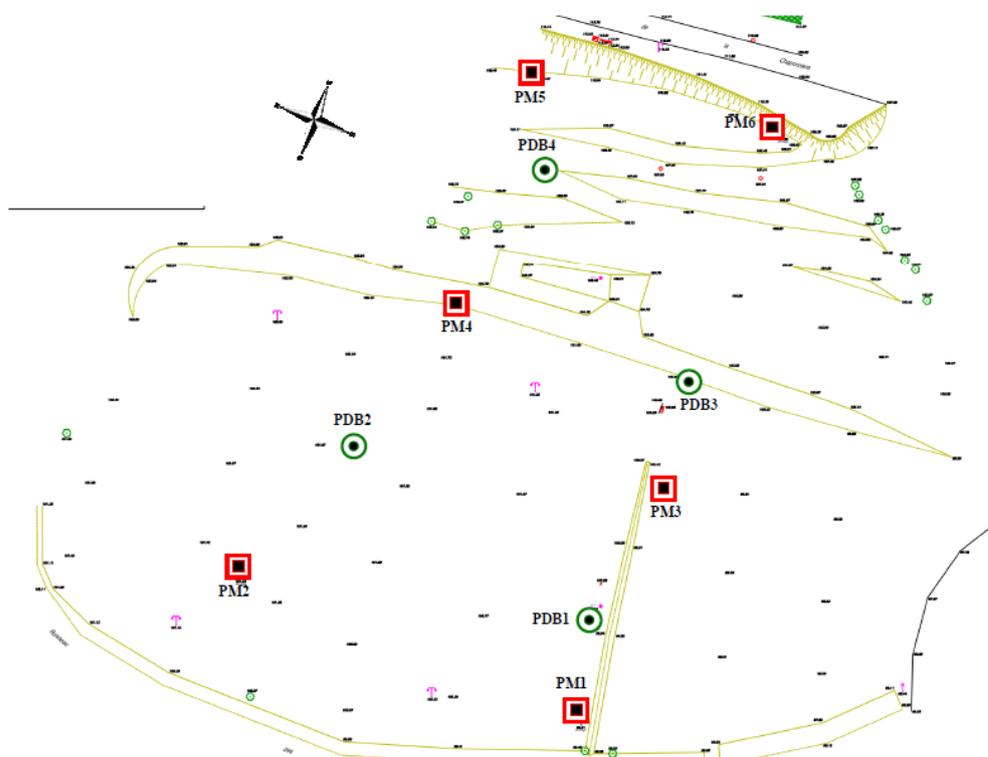
*Vues du site, avec la partie plane à gauche et la partie talutée à droite  
(Photographies GINGER CEBTP)*

## Schéma d'implantation des investigations

Echelle : 1/2000 (format A3)

Légende :

-  Sondage au pénétromètre dynamique
  Puits à la pelle mécanique



Suite à la première décision de l'Autorité Environnementale, une étude hydraulique d'inondabilité a été réalisée sur le secteur. Cette étude est présente dans le recours de la commune à l'encontre de cette décision et sera par la suite reprise en annexe du PLU. La délimitation de cette zone inondable sera reprise sur le plan de zonage et dans l'orientation d'aménagement avec des prescriptions. Le secteur constructible n'est pas concerné par cette zone inondable.

Cette étude hydraulique d'inondabilité vise à préciser les caractéristiques des cours d'eau à proximité et de leur bassin versant, les risques éventuels d'inondation du terrain et les mesures éventuelles pour en limiter les conséquences. Cette étude a été réalisée par le bureau Citéo ingénierie en Février 2020.

Les conclusions sont que la zone délimitée pour la construction de la résidence seniors n'est pas exposée au risque d'inondation par débordement du cours d'eau.



## LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

Selon le Schéma Paysager du Livradois-Forez, qui a été élaboré par le Parc Naturel Régional, en Juin 2008, deux types d'entités paysagères sont visibles sur le territoire de Saint-Rémy-sur-Durolle. Il s'agit des paysages caractéristiques :

- De la Vallée de la Durolle, caractérisée par ses fortes pentes et ses percées visuelles (qui permettent d'admirer les bourgs historiques depuis l'autoroute ou les principaux axes routiers notamment),
- Des Bois Noirs, qui correspondent à un couvert végétal boisé dense et qui couvre de nombreux espaces de basse montagne.

**Le projet est envisagé sur un tènement situé en fond de parcelle, sur un ancien terrain stabilisé d'entraînement de football. Il est situé en contrebas des campings, au Nord et à l'Ouest, et du lotissement des Charriols à l'Ouest. Par ailleurs, le site est bordé par des espaces boisés de part et d'autre, permettant de garantir son insertion paysagère depuis les points hauts, tout en conservant une percée paysagère sur la base nautique depuis l'opération (photo n°2 ci-dessous).**

La situation topographique de ce tènement, en contre-bas, permettra également d'envisager **la construction d'un bâti en R+1 intégré dans son environnement immédiat et présentant un impact paysager très limité**. En effet, l'étude topographique réalisée sur la parcelle concernée par le projet (étude GEOVAL, 12/09/2019) fait état d'un dénivelé d'environ 12 m entre la route de Chaponnière, à l'Est, et la partie plane correspondant à l'ancien terrain de football.

Aussi, **ce site du plan d'eau concentre déjà des lotissements d'habitations pavillonnaires et des résidences touristiques. Les maisons seniors envisagées ne seront donc pas isolées sur ce secteur et pourront s'intégrer facilement avec le bâti existant**. Leur localisation en fond de parcelle et sur un terrain encaissé les rendra également peu visibles depuis le point d'eau (photo n°1 ci-dessous) mais également depuis le lotissement à l'Est de l'opération (photo n°3 ci-dessous).



Photo 1 – Vue depuis le Sud du site, en direction de l’opération



Photo 2 – Vue depuis le site, vers le plan d’eau



Photo 3 – Vue du site depuis la route de Chaponnière, le surplombant



## LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Le projet vise en la construction de deux maisons d’une superficie de 250 m<sup>2</sup> chacune, sur un tènement d’environ 2 500m<sup>2</sup> (2 933 m<sup>2</sup>). Il sera réalisé sur un terrain classé en zone AUI au PLU actuel, et n’entraînera donc pas la réduction de surfaces A « agricoles » ou N « naturelles » sur la commune.

Par ailleurs, le projet sera réalisé sur un terrain déjà artificialisé, correspond à un ancien terrain de football aujourd’hui inutilisé. Il s’agit ainsi de requalifier un tènement libre, en friche, situé au cœur du pôle touristique et de loisirs. Notons que ce tènement n’a pas de vocation ni de potentiel agricole. Cette mobilisation des espaces en friche est un objectif inscrit dans le SCOT du Livradois Forez.

**Le projet n’entraînera donc pas la consommation d’espaces agricoles et naturels.**