

Commune de  
Saint Rémy sur Durolle

Enquête Publique relative  
à projet emportant mise en  
compatibilité du PLU

---

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**remis à Monsieur le Maire de  
Saint Rémy sur Durolle  
le samedi 18 juillet 2020 à 8h00**

## Sommaire

1. PREAMBULE .....	3
2. BILAN SUCCINCT DE L'ENQUETE .....	3
3. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	3
4. QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR A L'ISSUE DE L'ENQUETE : .....	5
5. PRODUCTION DES OBSERVATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE .....	7

## 1. Preambule

L'enquête publique relative au projet de résidence sénior sur la commune de Saint Remy sur Durolle a été clôturée le jeudi 16 juillet 2020 à 16h00. Une rencontre entre Monsieur le Maire de Saint Remy sur Durolle et le commissaire enquêteur a eu lieu immédiatement après la clôture de l'enquête permettant de dresser un premier bilan oral de l'enquête.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le présent procès-verbal de synthèse a été remis au maître d'ouvrage le samedi 17 juillet à 8 heures, soit dans un délai inférieur à huit jours après réception du registre d'enquête : adressé par messagerie électronique, il a été commenté lors d'une réunion téléphonique.

## 2. Bilan succinct de l'enquête

- ❖ Au cours des 21 jours d'enquête publique, le commissaire enquêteur a tenu 2 permanences en mairie :
  - le 26 juin 2020 pour une durée de 3 heures : trois personnes se sont présentées pour obtenir des précisions sur le PLU de Saint Rémy sur Durolle mais sans lien avec le présent projet soumis à enquête publique,
  - le 16 juillet 2020 pour une durée de 2 heures 30 : trois personnes se sont présentées et ont inscrit leurs observations sur le registre d'enquête.
- ❖ Aucune personne ne s'est exprimée par messagerie électronique ou par courrier,
- ❖ Aucune personne n'a sollicité un rendez-vous téléphonique prévu dans le protocole relatif aux mesures à prendre pendant la période de COVID 19.

## 3. Observations du public

- ❖ Comme indiqué au point 2 ci-dessus, aucune observation du public n'a été enregistrée :
  - Par messagerie électronique,
  - Par courrier.
- ❖ Quatre observations ont été inscrites sur le registre d'enquête :
  - Un scan de ces observations est annexé au présent procès-verbal,
  - Ces observations sont synthétisées dans le tableau de page suivante :

Thème	Observation n°1	Observation n°2	Observation n°3	Observation n°4
<b>Site retenu</b>	<p>Le site n'est pas judicieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éloignement des commerces et du centre bourg</li> <li>- terrain encaissé et enclavé</li> <li>- Fraicheur durant les saisons automnales et hivernale et peu d'attractivité durant ces périodes</li> </ul>	<p>Le site n'est pas judicieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- projet situé sur le seul terrain plat et aménagé ; la plateforme entière ne pourra plus être utilisée ce qui limitera l'accueil des manifestations</li> <li>- risque de conflit d'usage car parcelle située entre le village de vacances et le camping (animations musicales et nocturnes, concours de pétanque)</li> <li>- hors saison, les séniors se sentiront isolés</li> <li>- éloignement des commerces</li> <li>- le site idéal serait en centre-ville</li> <li>- risque de perte de valeur du potentiel touristique et sportif de la commune</li> <li>- limitation du passage piéton des usagers du camping</li> </ul>	<p>Le site n'est pas judicieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan d'eau est un lieu de loisirs</li> <li>- bruits en été,</li> <li>- zone inondable</li> <li>- le site idéal serait en centre-ville</li> </ul>	<p>Le site n'est pas judicieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan d'eau est un lieu de loisirs</li> <li>- bruits en été,</li> <li>- zone inondable</li> <li>- proposition d'autres lieux : « terrain de l'école des soeurs, ancien abattoir, usine Gorce »</li> </ul>
<b>Positionnement du projet sur la parcelle</b>		<p>Le projet présenté en conseil municipal se situait sur l'arrière du terrain alors que le projet faisant l'objet de l'enquête publique est situé sur le devant de l'ancien terrain de foot</p>		
<b>Avenir des bâtiments si structure non rentable / Risques financiers pour la commune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avenir des logements si le taux d'occupation reste faible ?</li> <li>- Charge financière pour la commune ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Même projet à Chabreloche avec risque que la structure ne trouve pas de résidents</li> <li>- Avenir des bâtiments si la pérennité financière du gestionnaire était mis à mal ?</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Même projet à Chabreloche</li> <li>- Projet avec bail emphytéotique</li> </ul>
<b>Concept de la résidence sénior</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concept studio + salle commune semble contraire aux attentes des séniors</li> <li>- Structure ne permettant pas l'accueil des personnes en perte d'autonomie</li> </ul>		<p>Pas de possibilité pour les aînés de cuisiner dans leur propre cuisine, les cuisines communes ne donnent pas satisfaction.</p>
<b>Divers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Est-il indispensable de rentabiliser ce terrain ?</li> <li>- Des projets en cours (exemple Courpière) sont plus adaptés</li> </ul>	<p>Quid de l'éclairage actuellement en place et des poteaux ?</p>		

#### 4. Questions posées par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête :

##### ❖ Accès aux bâtiments :

Il est indiqué dans le dossier d'enquête que l'accès au projet se réalisera depuis la route du Lac au Sud et non pas par la voie communale desservant le quartier d'habitat de la Motte à l'Est afin de ne pas perturber le talus existant.

Lors de la réunion d'examen conjoint en date du 09 janvier 2020, Monsieur le Maire précisait « qu'il était prévu de réaliser cet accès routier en partie Est au Sud, sur la partie plane, tout en conservant l'espace public au premier plan ».

L'orientation d'aménagement (fiche 10) reprend par ailleurs cet accès projeté depuis la voie du Lac au Sud de la Zone.

- Cet accès va-t-il nécessiter des aménagements conséquents de voirie ?
- Dans l'affirmative, leur coût a-t-il été chiffré et par qui ces aménagements seront-ils pris financièrement en charge ?

En dehors des travaux d'aménagement décidés par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2021 (création d'un fossé caniveau renforcé par un petit merlon), d'autres aménagements connexes (dépose de l'éclairage de l'ancien stade de foot, signalétique, fléchage directionnel des bâtiments etc.) à prendre en charge par la collectivité sont-ils envisagés ?

##### ❖ Positionnement du projet à l'extérieur du centre-ville de Saint Remy :

Le dossier (notice d'intérêt général, rapport de présentation) indique que « l'éloignement avec les commerces et services de proximité pourra être compensé par l'accompagnement des résidents en centre-ville de manière régulière ». Lors de la réunion d'examen conjoint en date du 09 janvier 2020, il a été rappelé « qu'une navette sera mise en place en direction du centre-ville, notamment les jours de marché, les jeudis et dimanches »

- La mise à disposition de ces moyens de transport sera-t-il pris en charge financièrement par la société Âge et Vie ou par la collectivité ?

❖ **Cohérence du projet avec les orientations de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne :**

Le PLH précédemment adopté par Thiers Communauté est caduc depuis le 31 décembre 2018 ; un nouveau plan élaboré par Thiers Dore et Montagne pour la période 2020-2026 est en cours d'élaboration, « *en comptabilité avec les orientations du SCOT du Livradois Forez* ».

Aujourd'hui, ce Programme Local de l'Habitat n'a pas encore été validé ; par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale » sur lequel s'appuie le PLH en préparation a fait l'objet d'un avis défavorable suite à enquête publique.

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes associées en date du 09 janvier 2020, l'ensemble des personnes publiques présentes s'est cependant déclaré favorable au projet. Un courrier du Président de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne en date du 13 janvier 2020 confirme par ailleurs que « *le projet de construction d'une résidence seniors correspond aux besoins du territoire* »

Postérieurement à ces différents avis favorables à la mise en œuvre du projet de résidence sénior à Saint Remy sur Durolle, la presse locale (La Gazette de Thiers et d'Ambert) faisait état, en date du 09 juillet 2020, de la création « *d'une résidence avec seize logement pour seniors dans le bourg de Chabreloche en 2022* »

La délibération n°9 du conseil municipal de la commune de Chabreloche en date du 11 mars 2020 donnait en effet son accord sur un tel projet et autorisait notamment la cession des parcelles concernées à la société Âge et Vie en vue de la réalisation de cette résidence sénior.

On notera que ce projet de création d'une résidence sénior à Chabreloche semble présenter une complète similitude avec la résidence sénior projetée à Saint Rémy sur Durolle (réalisation par la même société Âges et Vie, deux bâtiments comportant chacun 16 logements, etc.).

Considérant que le projet de création d'une maison sénior à Saint Remy sur Durolle « *présente un intérêt général pour le territoire* » et que celui-ci a « *une portée intercommunale puisqu'il permettra de renforcer l'offre en hébergements seniors sur le territoire* » :

- **La Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne a-t-elle identifié un besoin d'hébergement pour personnes âgées au travers de deux projets similaires dans un rayon restreint (les communes de Saint Rémy sur Durolle et Chabreloche sont distantes d'une douzaine de kilomètres) ?**  
  
**A défaut d'un besoin sur les 2 sites, la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne a-t-elle déterminé le site permettant de répondre de façon optimale aux besoins des personnes âgées ?**
- **La société Âges et Vie souhaite-t-elle investir simultanément sur les deux communes ?**

## 5. Production des observations du maître d'ouvrage

En application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations aux remarques et questions du public et du commissaire enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur,



Gilles MARQUET

ANNEXE - SCAN DES OBSERVATIONS  
PORTEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE

Observation n°2

le 15 juillet 2020.

Le Conseil Municipal a l'project de Résidence Seniors (16 studios de plain-pied) qui se réaliserait sur un terrain du plan d'années Proche à S'PENY.

Pour ma part, je pense que le site du plan d'années n'est pas du tout judicieux :

1) site loin des commerces et du Centre bourg.

2) le terrain est encadré, enclavé entre le Camping, la route et le village vacanciers.

3) de fin Octobre à fin Avril, la fraîcheur tombe très vite vers 21H et le site pendant ces mois est plutôt déserté, peu attractif.

Est tant que Senior "au premier coupé" je n'envisagerais pas d'aller m'installer sur ce site.

Soyez Réalistes et pragmatiques !

Une autre remarque : les Résidences Seniors avec services sont aux environs et le flux de temps ne sont pas occupés à tout plein.

Les sociétés "promotrices" d'établissements de ce type sont perpétuellement à la recherche de nouveaux sites d'implantation et contactent les Elus des Communes pour vendre leurs projets.

que deviendront ces logements si le taux d'occupation reste faible ? une charge financière pour la Commune et les <sup>citoyens</sup> ~~habitants~~ ?

Et - il est indispensable de rentabiliser un vaste terrain inculte ?

Des projets avec l'OPHIS de LODOES sont en cours (plus acceptés) par exemple à COURPIERE.

J'ai bien conscience que mes remarques ne vont pas passer lourdes mais je souhaite exprimer mon avis sur l'implantation inadéquate d'un tel projet.

Hodane TABA Genevieve  
18 BD Aobi gogouaie  
S'PENY / DUBOIS

de 16 juillet 2020.

Le projet situé sur le seul terrain plat et aménagé (eau, électricité et, échangeur) de la zone de loisirs de la Vallée de l'Orne, limiterait l'accueil de manifestations d'envergure sur le site. Par la présence d'une parcelle dédiée à une autre utilisation c'est la piste finale existante qui ne pourra plus être utilisée.

Les conflits d'usage très nombreux risquent de voir le jour en même temps que le projet. La parcelle est entre le village de vacances et le camping pédestre. Les animations musicales et nocturnes y sont quotidiennes pendant la saison. Et des concours de pétanque sont organisés hebdomadairement sur le terrain en période estivale.

Hors saison des services se sentent isolés et forcé des

communes. L'emplacement idéal pour un tel projet serait en autre usage comme à Chebray. D'autres 2 projets similaires si proche arriveront-ils à trouver des résidents? Si la priorité financière de gestionnaire est mise à mal que deviendrait ce bâtiment à proximité immédiate du plan d'eau.

Dès de la présentation du projet au conseil municipal il a été présenté un projet concernant l'entretien de la zone. Mais il s'agit de devant de l'ancien terrain de foot stabilisé. Quel de l'éclairage, des poteaux et du démantèlement des installations. (Installations utiles à de nombreuses reprises lors de manifestations populaires et d'envergure / marchés d'été, rallye, manifestation, expo canine / cirque, spectacles équestres...)

Il ne faut pas que l'opportunité d'accueil d'un projet sur la commune se perde par la perte de valeur d'une autre zone à fort potentiel touristique et sportif de la commune.

Le passage par les usages du camping sera limitée alors que ces modes de déplacement doivent être favorisés.

Concernant le projet en lui-même, le concept de studio avec table de cuisine et de déjeuner en commun semble contraire aux attentes des seniors qui cherchent plutôt de l'autonomie mais du confort et de la praticité. Cette structure ne permet pas non plus l'accueil de personnes en perte d'autonomie ce que est aussi recherché.

Mathieu FOR

11 rue du levant  
63550 St Rémy / Dorelle

Le 16/07/2020.

L'emplacement pour un tel projet serait plutôt dans le bourg car le plan d'eau est un lieu de loisir; d'autre part, le zone est insubmersible au feu ou d'autre vu des changements climatiques. d'été, il y aura beaucoup trop de bruits.

REINA Sabine

13, rue des Pins

63550 St Rémy St D'le

Le 16/07/2020

une maison pour Doudou !

Pourquoi pas !

Mais le lieu est bien mal choisi ! zone inondable

Au plan d'eau zone de fossés :

Village de vacances et camping avec du bruit  
d'où une crainte pour la tranquillité de vos  
aires et peut-être des problèmes pour la  
municipalité plus tard.

Des lieux : le Terrain sous l'école des aires,  
l'ancien abattoir, l'usine Geze

- on nous dit 16 "logements" sur la gazette  
on apprend le même projets à Chabreloche.

Le logement c'est quoi !

Les aires pourraient-ils cuisiner !

dans leur propre cuisine je ne parle pas  
de cuisine en commun car à Chandeleux il y avait  
prévu une cuisine en commun et jamais personne  
a cuisiné dans nos quelques manoirs pour faire  
des animations !

- le projet :

- C'est avec un bail emphytéotique !

Bellefleur Neuf  
chemin de La Roche