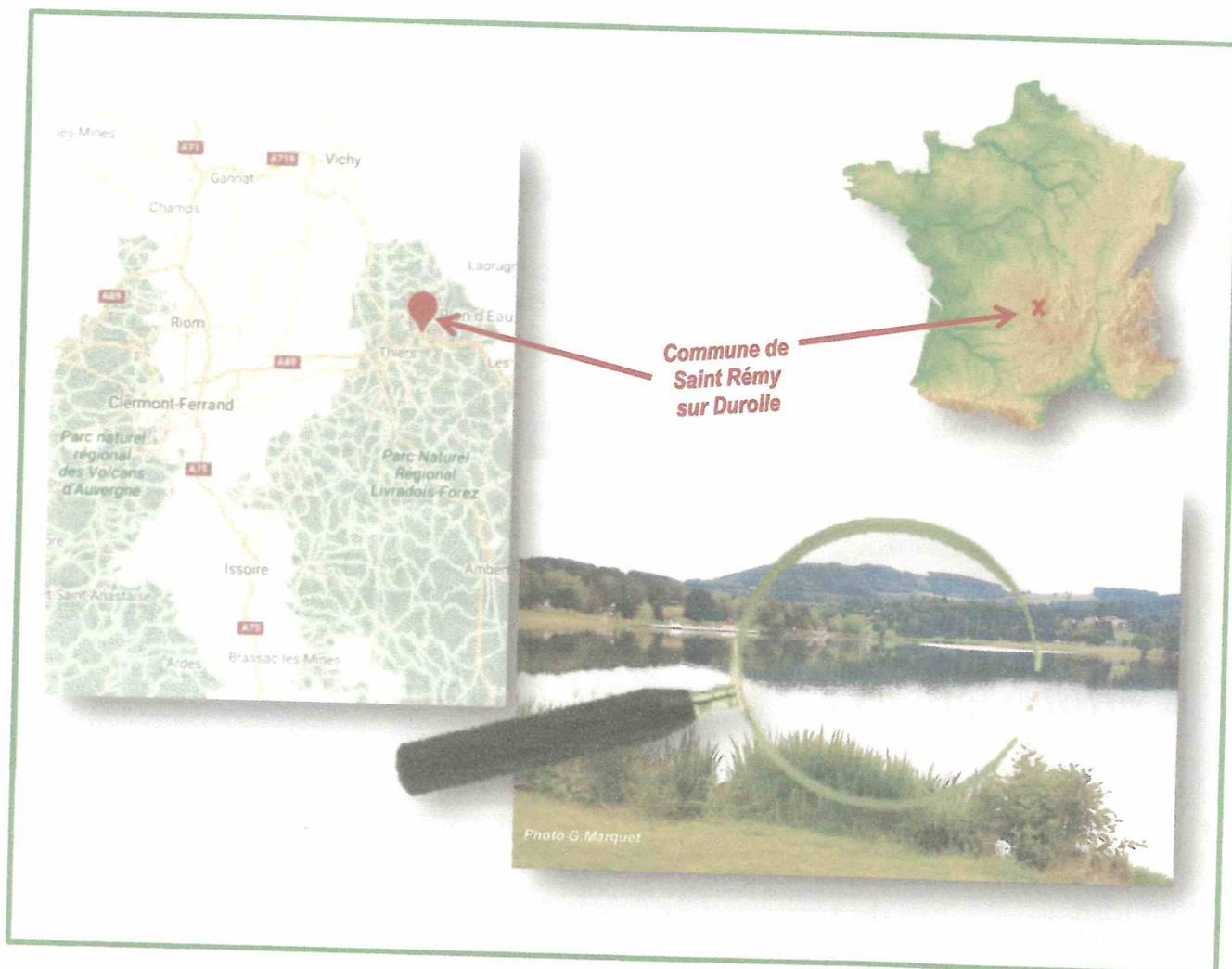


Commune de  
Saint-Rémy-sur-Durolle

## Enquête Publique relative à projet emportant mise en compatibilité du PLU



## RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Référence de l'enquête : E19000155/63

Consultation du public : du 26 juin 2020 au 16 juillet 2020

Commissaire enquêteur : Gilles MARQUET

## Sommaire :

<b>1. PRESENTATION SOMMAIRE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>5</b>
<b>3. L'URBANISATION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
3.1 - REGLES GENERALES APPLICABLES ; TEXTES ENCADRANTS .....	6
3.2 - AUTRES DOCUMENTS ; PROGRAMMES ET SCHEMAS.....	7
<b>4. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE.....</b>	<b>9</b>
4.1- DOSSIER D'ENQUETE « PAPIER ».....	9
4.2 - DOSSIER D'ENQUETE DEMATERIALISE .....	10
<b>5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>10</b>
5.1 - PREPARATION DE L'ENQUETE .....	10
5.2 - MESURES DE PUBLICITE - AFFICHAGE.....	11
5.3 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	13
5.4 - A L'ISSUE DE L'ENQUETE .....	13
5.5 – TABLEAU RECAPITULATIF.....	14
<b>6. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....</b>	<b>16</b>
6.1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	16
6.2 - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	17
6.3 - ANALYSE DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	18
<b>7. QUESTIONS ET OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC ; REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE .....</b>	<b>22</b>
<b>8. QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR A L'ISSUE DE L'ENQUETE ; REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE.....</b>	<b>25</b>
<b>9. ANALYSE DU MEMOIRE DU MOA.....</b>	<b>28</b>

**Annexe** : courriel de M. le Président de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne ;  
courrier de M. le Conseiller Départemental ; Courrier de la Société Âges et Vie

## Abréviations :

MOA	Maitre d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personne Publique Associée
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH	Programme Local de l'Habitat
TDM	Thiers Dore et Montagne – Communauté de communes

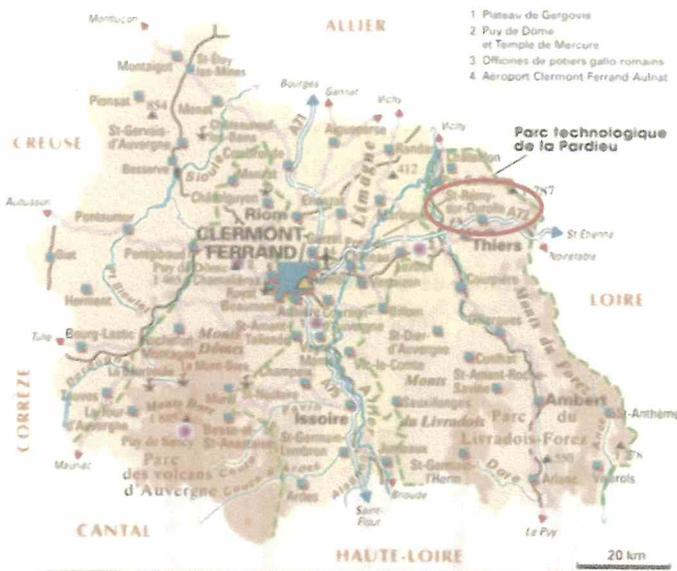
**NOTA** : les remarques du commissaire enquêteur sont repérées par un texte de couleur bleu

## 1. Présentation sommaire de la commune

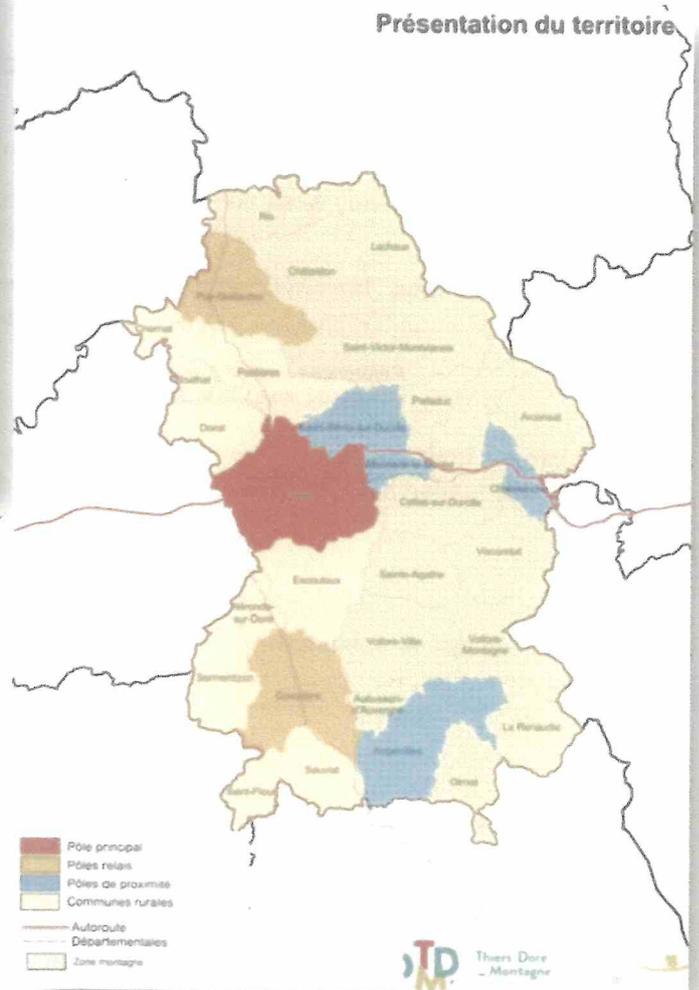
La Commune de Saint-Rémy-sur-Durolle, située dans le département du Puy de Dôme à 5 kilomètres de Thiers et à une quarantaine de kilomètres au nord-est de Clermont Ferrand, s'étend sur 18,2 km<sup>2</sup>.

Elle est traversée par l'autoroute A89 sur sa partie Sud et est desservie grâce à un échangeur.

La commune fait partie de la communauté de communes Thiers – Dore et Montagne (TDM) qui réunit 30 communes pour 37 460 habitants (INSEE, 2016). Saint-Rémy-sur-Durolle est la 6<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de ce groupement. Elle est identifiée comme étant un pôle de proximité « *disposant de commerces, d'équipements et de services de proximité permettant de répondre aux principaux besoins de leur population et des communes avoisinantes* ».



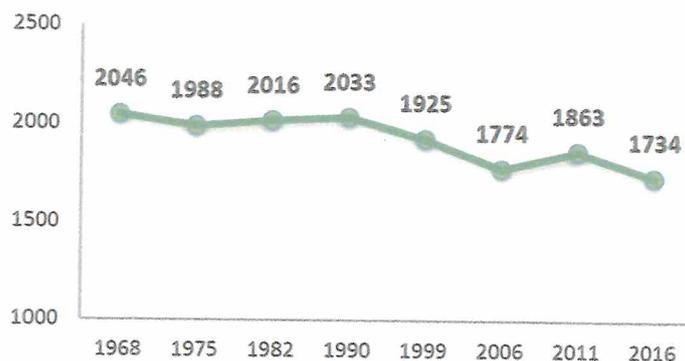
Références : rapport de présentation, page 5 / notice d'intérêt général du projet page 7



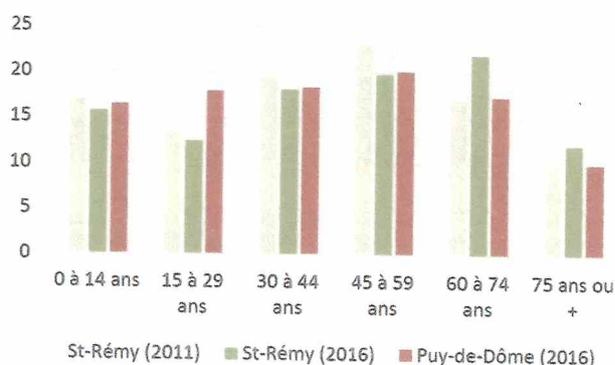
Références : rapport de présentation, page 14 / notice d'intérêt général du projet page 16

Saint-Rémy-sur-Durolle comptait 1 734 habitants en 2016, avec une densité de 95,4 habitants par km<sup>2</sup> (source INSEE). Globalement, la tendance est au déclin démographique alors que, parallèlement, la commune est caractérisée par le vieillissement de sa population et une augmentation des tranches d'âges de 60 à 74 ans et plus de 75 ans.

Evolution démographique (INSEE, RP1968-2016)



Répartition de la population par âge, en %  
(INSEE, RP 2016)



Références : notice d'intérêt général du projet page 23

Les différents documents soumis à enquête publique (notamment : notice d'intérêt général du projet, rapport de présentation) complètent et détaillent les chiffres indiqués ci-dessus.

## 2. Objet de l'enquête publique

### 2.1 – le contexte :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de SRSD est engagée en vue de construire une résidence sénior sur le site du plan d'eau. Cette construction a pour but de répondre à la problématique de vieillissement de la population en créant des logements adaptés aux séniors indépendants, structure entre l'EHPAD et le maintien à domicile.

### 2.2 – les objectifs de l'enquête :

La présente enquête publique, d'une durée de 21 jours, réalisée du vendredi 26 juin 2020 au jeudi 16 juillet 2020 vise à informer le public et à recueillir ses observations sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU consistant à :

- Créer deux maisons non médicalisées, chacune d'entre elles d'une superficie de 250 m<sup>2</sup> et comportant :
  - 8 studios de plain-pied d'une trentaine de m<sup>2</sup>, avec une entrée indépendante,
  - Des espaces communs comportant une grande pièce cuisine/séjour/salle à manger, une buanderie, un cellier et un jardin,
  - Un appartement de fonction à l'étage du bâtiment permettant la présence constante d'un auxiliaire de vie,
- Adapter les PLU de la commune afin de permettre cette construction :
  - Modification du plan de zonage ; la zone à urbaniser à vocation touristique et de loisirs AUI est réduite de 0.56 hectare au profit de la zone d'habitat UG,
  - Modification du PADD,
  - Modification de l'Orientatation d'Aménagement,
  - Inscription d'un emplacement réservé pour un programme de logements.

## 3. L'urbanisation de la commune

### 3.1 - règles générales applicables ; textes encadrants

#### 3.1.1 – Action des collectivités en matière d'urbanisme

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme prévoit que « dans le cadre du respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

### 3.1.2 – la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Une déclaration de projet a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Sa procédure est encadrée par les articles L 153.54 et L 300-1 du code de l'urbanisme.

Le projet de création d'une résidence sénior à Saint-Rémy-sur-Durolle s'inscrit dans l'objectif de politique locale de l'habitat défini par le code de l'urbanisme.

## 3.2 - autres documents ; programmes et schémas

### 3.2.1 – la loi Montagne

Saint-Rémy-sur-Durolle est située en zone de montagne. Les dispositions des articles L 122-1 à 25 du code de l'urbanisme précisent l'ensemble des conditions d'utilisation des espaces d'une commune classée en zone de montagne, ses grands principes étant :

- La prévention des terres nécessaires au développement des activités agricoles,
- La préservation des espaces, des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine culturel et naturel montagnard,
- L'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux, dans le respect des dispositions précitées,
- La protection des points d'eau.

### 3.2.2 – la charte du Parc Naturel Livradois Forez

Cette charte établie pour la période 2011 – 2026 vise à « *inventer une autre vie respectueuse des patrimoines et des ressources du Livradois-Forez, où frugalité se conjugue avec épanouissement* »

### 3.2.3 – le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT Livradois-Forez, porté par le syndicat mixte du Parc Régional Livradois-Forez regroupant les trois Communautés de Communes « Entre Dore et Allier », « Thiers Dore et Montagne » et « Ambert Livradois-Forez », a été approuvé le 15 janvier 2020.

7013 logements sont prévus sur la période 2020-2038 dont 24 % par remobilisation des logements vacants.

Le PADD fixe notamment les objectifs suivants : « *renforcer la diversité des solutions de logements proposés aux séniors* » et « *renforcer la mixité sociale et générationnelle* »

### 3.2.4 – le programme local de l'habitat

#### a) L'objectif d'un Programme Local de l'Habitat :

Le Programme Local de l'habitat (P.L.H.) est un document de planification et de programmation établi par un établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.) sur l'ensemble de son périmètre, en application des articles R 301-1 à R302-13 du Code de la Construction et de l'Habitat.

#### b) le PLH dont dépend Saint-Rémy-sur-Durolle :

Le Programme Local de l'Habitat précédemment adopté par Thiers Communauté est caduc depuis le 31 décembre 2018 ; un nouveau programme élaboré par Thiers Dore et Montagne pour la période 2020-2026 est en cours d'élaboration, en compatibilité avec les orientations du SCoT Livradois Forez.

Malgré l'absence d'un PLH formellement approuvé, l'ensemble des personnes représentant le territoire présentes lors de la réunion d'examen conjoint des personnes associées en date du 09 janvier 2020 s'est déclaré favorable au projet de résidence sénior à Saint-Rémy-sur-Durolle. Un courrier du Président de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne en date du 13 janvier 2020 indique que « le projet de construction d'une résidence seniors correspond aux besoins du territoire »

#### e) indications données par le PLH désormais caduc :

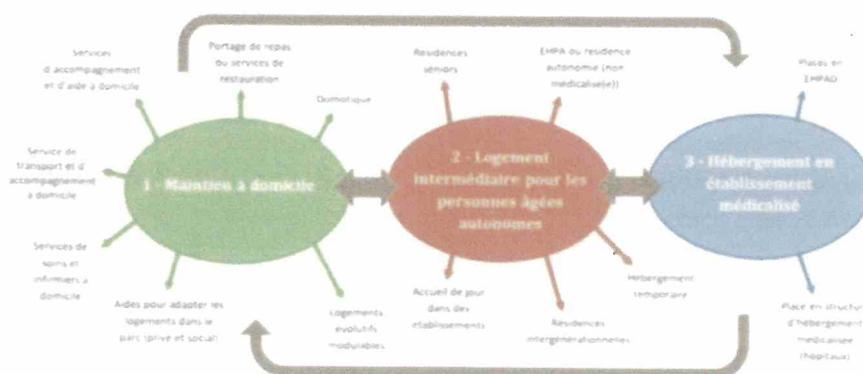
- ce programme fixait un objectif de production de 77 logements pour la période 2014-2020,
- l'orientation de « prise en compte des besoins spécifiques des publics fragiles » était mentionnée.

#### f) indications données par le PLH en préparation :

Les orientations ci-dessous, présentes dans le rapport de présentation, ne sont pas encore approuvées et peuvent donc évoluer :

- « maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle afin de couvrir les besoins des ménages sur le territoire de Thiers Dore Montagne » : pour la commune de Saint-Rémy-sur-Durolle, cela représente une création de 13 logements (moyenne de 2 logements par an), et en plus 9 logements par remise sur le marché de logements vacants.
- « agir sur le parc existant » : lutter contre la vacance, améliorer la performance énergétique des logements, lutter contre le mal-logement, revitaliser les centres bourgs/ centres-villes.
- « déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement à destination des publics spécifiques » : elle vise ainsi les besoins liés à la perte d'autonomie, aux seniors, avec les étapes du parcours résidentiels envisagé pour ces personnes. Cette thématique concerne directement le projet de résidence sénior envisagé à Saint-Rémy-sur-Durolle.

Schéma récapitulatif du parcours résidentiel qui se présente pour les seniors en lien avec leurs besoins annexes



Référence : Rapport de présentation page 15

### 3.2.5 – le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion de l'Eau Loire Bretagne ; le schéma d'aménagement et de Gestion de l'Eau de la Dore

La commune de Saint-Rémy-sur-Durolle est concernée par ces 2 schémas visant notamment à la préservation et à l'amélioration de la qualité des eaux, à la gestion des risques de crues et inondations.

### 3.2.6 – le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le secteur sur lequel porte la déclaration de projet est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité et d'un cours d'eau à préserver.

## 4. Constitution du dossier d'enquête

### 4.1- Dossier d'enquête « papier »

Le dossier mis à disposition du public comportait les pièces suivantes :

- O - Une note de présentation de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
- A - Un dossier de déclaration de projet comportant la notice d'intérêt général du projet
- B - Un dossier de mise en compatibilité du PLU comportant :
  - Un rapport de présentation (pièce 1)
  - Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) modifié (pièce 2)
  - L'extrait de l'orientation d'aménagement du secteur du plan d'eau (pièce 3)
  - L'extrait du plan de zonage du secteur du plan d'eau au 1/2500 ème (pièce 4)
  - Servitude de logements (pièce 5)
- C - La décision de l'autorité environnementale comprenant :
  - Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas n°2019-ARA-KKU-1842 en date du 23 janvier 2020,
  - Recours de la commune de Saint Rémy-sur-Durolle n°2020-ARA-DUPP-1922 sur la décision de la MRAE en date du 24 février 2020. Ce recours est notamment accompagné de l'étude hydraulique d'inondabilité réalisée,
  - Nouvelle décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale suite au recours de la commune n°2020-ARA-KKU-1922 en date du 28 avril 2020.
- D - Le compte-rendu de l'examen conjoint des personnes associées
- E - Les pièces administratives suivantes :
  - L'arrêté ADE-2020-67 du 08 juin 2020 annulant et remplaçant l'arrêté municipal n°2020-60,
  - L'arrêté ADE-2020-60 du 28 mai 2020,
  - L'avis d'enquête publique.
- F - Le protocole relatif aux mesures particulières applicables pendant la période d'épidémie de Covid-19

## 4.2 - Dossier d'enquête dématérialisé

Conformément au point II de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, les pièces définies au point 4.1 ci-dessus ont été mises à disposition dans le dossier d'enquête dématérialisé déposé sur le site de la préfecture du Puy de Dôme à l'adresse suivante : <https://www.puy-de-dome.gouv.fr/>

Le site de la communauté de communes TDM renvoyait également au dossier mis en ligne sur le site de la préfecture à partir de l'adresse suivante : <https://www.cctdm.fr>

# 5. Organisation et déroulement de l'enquête

## 5.1 - Préparation de l'enquête

### 5.1.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du tribunal administratif du 11 décembre 2019 référencée E19000155/63, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand désigne Monsieur Gilles MARQUET en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique faisant l'objet du présent rapport.

### 5.1.2 - Rencontre maître d'ouvrage / commissaire enquêteur

Le 18 décembre 2019, j'ai rencontré Monsieur OSSEDAT, Maire de Saint-Rémy-sur-Durolle et Madame DUCHER, Secrétaire Générale de Saint-Rémy-sur-Durolle.

Les objectifs de cette réunion étaient les suivants :

- Présentation générale du projet,
- Prise de connaissance du dossier,
- Point sur les procédures réglementaires applicables,
- Planification des différentes échéances (dates de publications, permanences, ...),
- Visite du site concerné par l'enquête.

La durée de l'enquête était fixée à 15 jours sur la base d'une enquête ne devant pas faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le principe d'une enquête se déroulant du mardi 28 janvier au mercredi 12 février 2020 était alors posé. Toutefois, après lecture du dossier et examen des différentes pièces, j'ai remarqué que seul l'avis de l'ARS donnant son accord pour dispense d'évaluation environnementale était présent, l'avis formel de la MRAe n'étant pas exprimé ; par mel en date du 03 janvier 2020, j'ai demandé en conséquence de disposer de cet avis formel avant le lancement de l'enquête. Monsieur le Maire a répondu favorablement à cette demande.

### 5.1.3 - Décision de l'Autorité Environnementale

Le 26 novembre 2019, la commune de Saint Rémy-sur-Durolle formulait une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

Le 23 janvier 2020, la MRAe rendait une première décision 2019-ARA-KKU-1842 soumettant le projet à évaluation environnementale.

La commune a alors réalisé un recours en date du 24 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.**

Conformément à l'article L 123-9 du code de l'Environnement, la possibilité de réduire la durée de l'enquête à une durée de 15 jours a alors été appliquée et une durée de 21 jours retenue.

### 5.1.4 - Protocole relatif aux mesures particulières applicables pendant la période d'épidémie de Covid-19

L'ordonnance n° 2020-560 du 13 mai 2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire a modifié l'ordonnance 2020-306, de telle sorte que les enquêtes publiques ont pu se dérouler à compter du 31 mai 2020.

La présente enquête publique pouvait alors être programmée, dans un strict respect des règles sanitaires.

A ce titre, un protocole a été rédigé permettant de répondre aux exigences suivantes :

- La protection de la santé de tous les acteurs de l'enquête publique,
- Une participation du public non péjorée par la situation sanitaire ; complémentairement aux permanences en présentiel, des permanences téléphoniques permettaient ainsi d'encourager cette participation du public.

## 5.2 - Mesures de Publicité - Affichage

### 5.2.1 - Par voie de presse

#### a) Avant l'ouverture de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 123.10 du code de l'Environnement, l'avis d'enquête publique a été inséré dans deux journaux locaux, ceci dans un délai d'au moins 15 jours avant le début de l'enquête :

- Journal « La Montagne » et « Le Semeur Hebdo » : publication dans l'édition du 11 juin 2020.

b) Dans les 8 premiers jours après le début de l'enquête :

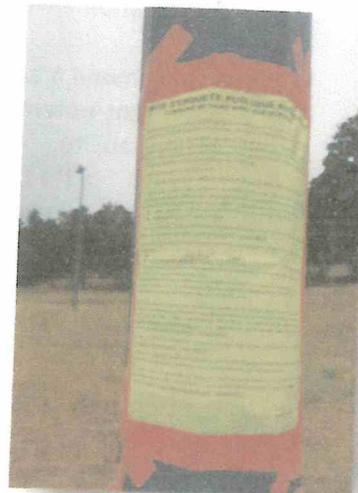
Le délai correspondant a été respecté :

- Journal « La Montagne » : publication dans l'édition du 01 juillet 2020,
- Journal « Le Semeur Hebdo » : publication dans l'édition du 03 août 2020.

5.2.2 - Par voie d'affiches

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé sur la porte d'entrée de la mairie, bien visible de l'extérieur ainsi que sur le site du plan d'eau concerné l'enquête publique.

Lors de mes permanences, j'ai pu constater l'affichage effectif de ces avis d'enquête.



5.2.3 - Par affichage « dématérialisé »

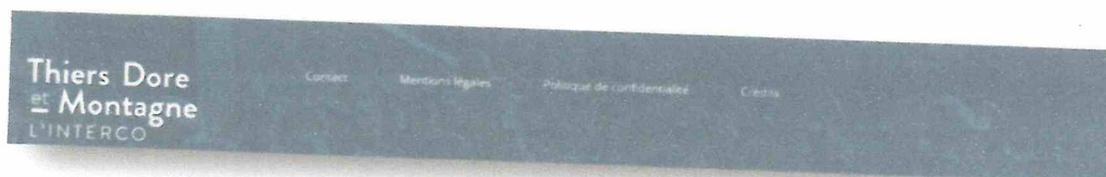
L'avis d'enquête publique a été inséré sur le site internet de la préfecture du Puy de Dôme. Un lien depuis le site de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne permettait également d'accéder à cet avis d'enquête et à l'ensemble du dossier.

Avis d'enquête publique rectificatif 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 Saint-Rémy-sur-Durole.

Du vendredi 26 juin 2020 09 heures au jeudi 16 juillet 2020 à 16 heures

Le dossier est téléchargeable dans son intégralité sur le site de la préfecture

[www.puy-de-dome.gouv.fr](http://www.puy-de-dome.gouv.fr)



Capture d'écran – Site internet de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne

5.2.4 - Par messagerie électronique

En complément aux points 5.2.1 à 5.2.3 ci-dessus, l'avis d'enquête a été distribué par messagerie électronique aux habitants de la commune de Saint-Rémy-sur-Durole.

*Remarque du commissaire enquêteur : bien que les textes réglementaires ne l'imposent pas, ce mode d'information est particulièrement efficace pour toucher un maximum d'habitants utilisateurs d'internet.*

## 5.3 – Déroulement de l'enquête

### 5.3.1 – Modalités de consultation du public

Durant la durée de l'enquête, le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture du Secrétariat de la Mairie de Saint-Rémy-sur-Durolle.

Mes permanences ont été assurées dans une salle accessible aux personnes à mobilité réduite aux jours et heures prévus :

- Le vendredi 26 juin 2020 de 9h00 à 12h00,
- Le jeudi 16 juillet 2020 de 13h30 à 16h00.

### 5.3.2 – Incidents relevés au cours de l'enquête

Néant

### 5.3.3 – Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'accueil à la mairie a été cordial et coopératif.

## 5.4 - A l'issue de l'enquête

### 5.4.1 – Clôture de l'enquête

Le jeudi 16 juillet 2020 à 16h00, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête qui comportait quatre dépositions écrites. Aucune remarque n'est parvenue par voie postale ou par messagerie électronique.

### 5.4.2 – Notification des observations

Une rencontre entre Monsieur CHONIER, nouveau Maire de Saint-Rémy-sur-Durolle et moi-même 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, un 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.

### 5.4.3 – Mémoire en réponse

J'ai reçu le mémoire en réponse par messagerie électronique le vendredi 31 juillet 2020.

#### 5.4.4 - Transmission du dossier

Le jeudi 13 août 2020, j'ai remis et commenté lors d'une rencontre avec Monsieur le Maire le présent rapport et mes conclusions motivés, accompagnés des fichiers informatiques correspondants.

Conformément à l'article L 123-15 du code de l'environnement, ces deux documents sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu de l'enquête où ils peuvent être consultés sur support papier. Cette mise à disposition est à la charge du maître d'ouvrage.

Une copie de mon rapport et de mes conclusions motivées ont par ailleurs été adressés par courrier postal au Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

#### 5.5 – Tableau récapitulatif

Le tableau ci-dessous indique les principales étapes ayant abouti à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Rémy-sur-Durolle. Il reprend la chronologie de déroulement de l'enquête publique.

Date	Nature de l'action – Documentation associée	Remarques
19 mars 2007	Approbation du Plan Local d'Urbanisme	
29 mars 2010	Approbation modification n°1 simplifiée n°1 au PLU	
17 mars 2014	Approbation modification simplifiée n°1 au PLU	
16 octobre 2015	Approbation modification n°2 au PLU	
13 juin 2019	Délibération du Conseil Municipal prescrivant déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	Article L153-54 à 59 du code de l'urbanisme
26 novembre 2019	Demande au cas par cas auprès de la MRAe	Article R 122-3 du code de l'urbanisme et 104-29 du code de l'urbanisme
28 novembre 2019	Demande par Mr le Maire auprès du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand de nomination d'un commissaire enquêteur	Cette demande exprimait la volonté d'une enquête à compter du 28 janvier 2020 pour une durée de 15 jours
11 décembre 2019	Désignation par le tribunal administratif de Clermont Ferrand du commissaire enquêteur	Décision : E19000155/63
18 décembre 2019	Rencontre Mr OSSEDAT, Maire de Saint-Rémy-sur-Durolle pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Présentation du projet,</li> <li>• Définition conditions matérielles de réalisation de l'enquête publique,</li> <li>• Visite de différents sites.</li> </ul>	
03 janvier 2020	Après étude du dossier par le Commissaire Enquêteur, alerte par mel auprès du MOA sur l'absence d'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dispensant d'évaluation environnementale et justifiant une réduction de la durée de l'enquête à 15 jours.	Décision d'un report de la planification de l'enquête
09 janvier 2020	Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées	Article L 153-54 du code de l'urbanisme
13 janvier 2020	Courrier du Président de la communauté de communes Thiers Dore et Montagne signifiant son avis favorable au projet	
23 janvier 2020	Décision n° 2019-ARA-KKU-1842 de la MRAe après examen au cas par cas	Projet soumis à évaluation environnementale (article 1 <sup>ère</sup> de la décision)

Février 2020	Etude hydraulique d'inondabilité sur le secteur de la résidence sénior projetée	Etude en vue d'étayer la demande de recours gracieux auprès de la MRAe
21 février 2020	Délibération du conseil municipal s'engageant à suivre les conseils de l'étude d'inondabilité et de réaliser les travaux d'aménagement définis	
24 février 2020	Recours du MAO contre la décision de la MRAe en date du 23 janvier 2020	
25 mars 2020	Report des enquêtes publiques suite à période d'urgence sanitaire	Ordonnance 2020/306
28 avril 2020	Décision n° 2020-ARA-KKU-1922 de la MRAe après examen de la demande de recours	Projet non soumis à évaluation environnementale (article 2 de la décision)
13 mai 2020	Reprise des enquêtes publiques à compter du 31 mai 2020	Ordonnance 2020/560
28 mai 2020	Signature protocole relatif aux mesures applicables pendant la période d'épidémie de Covid-19	
28 mai 2020	Arrêté municipal n°2020-60 prescrivant enquête publique du 22 juin au 08 juillet 2020 + avis d'enquête publique	
04 juin 2020	Première publication avis enquête dans le journal La Montagne mais absence de publication dans le journal « la gazette »	Le délai de 15 jours prévu à l'article R 123-11 du code de l'environnement n'est pas respecté
08 juin 2020	Afin de respecter le délai de 15 jours prévu à l'article R 123-11 du code de l'environnement, nouvel arrêté municipal n°2020-67 prescrivant le report de l'enquête publique du 26 juin au 16 juillet 2020 + avis d'enquête publique rectificatif	
11 juin 2020	Première publication avis enquête rectificatif dans les journaux « La Montagne » et « Le Semeur »	Respect du délai de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête (article R 123-11 code environnement)
<b>26 juin 2020</b>	<b>Ouverture de l'enquête publique à 9 heures</b>	Articles L et R 123-1 du code de l'environnement
26 juin 2020	Permanence commissaire enquêteur 9h – 12h	
01 juillet et 03 juillet 2020	Seconde publication avis enquête rectificatif dans les journaux « La Montagne » et « Le Semeur »	Respect du délai de 8 jours après l'ouverture de l'enquête (article R 123-11 code environnement)
16 juillet 2020	Permanence commissaire enquêteur 13h30 – 16h00	
<b>16 juillet 2020</b>	<b>Clôture de l'enquête publique à 16h00 – Rencontre Maire Saint-Rémy- sur-Durolle / commissaire enquêteur pour premier bilan</b>	4 observations écrites ; article R 123-18 code de l'environnement
18 juillet 2020	PV de synthèse adressé par mel par commissaire enquêteur et commenté lors d'une réunion téléphonique	article R 123-18 code de l'environnement
31 juillet 2020	Mémoire du Maire de Saint-Rémy-sur-Durolle adressé par messagerie au Commissaire Enquêteur	
13 Août 2020	Remise du rapport et de l'avis motivé du Commissaire Enquêteur lors d'une rencontre avec le Maire de Saint- Rémy-sur-Durolle (+ envoi de ces éléments au Tribunal Administratif de Clermont Ferrand)	Article R 123-19 du Code de l'environnement

## 6. Analyse du dossier et des observations recueillies

### 6.1 - Observations du public

#### 6.1.1 - Observations du public consignées sur le registre d'enquête :

Quatre observations ont été consignées sur le registre d'enquête.

#### 6.1.2 - Observations du public recues par messagerie électronique sur le site de la commune :

Aucune observation n'a été formulée par courrier.

#### 6.1.3 - Observations du public reçues par courrier :

Aucune observation n'a été formulée par courrier.

#### 6.1.4 - Observations du public lors de permanences téléphoniques :

Aucun rendez-vous n'a été sollicité dans le cadre du protocole relatif aux mesures applicables pendant la période d'épidémie de Covid 19.

#### 6.1.5 - Observations verbales du public :

Lors de ma permanence du 26 juin 2020, trois personnes se sont présentées pour s'informer sur l'objectif de la présente enquête publique. Leur questionnement résidait cependant sur la constructibilité d'une actuelle zone classée AU au niveau des lieux dits « Morel Prudent ». Je leur ai expliqué qu'une telle zone n'était pas impactée par la présente mise en compatibilité du PLU.

Lors de ma permanence du 16 juillet 2020, trois personnes se sont présentées pour me faire part de leurs réserves sur le projet présenté. Elles ont enregistré leurs observations et questions sur le registre d'enquête (voir paragraphe 7 ci-après).

#### Mon analyse sur cette participation modérée du public

*J'attribue cette participation modérée du public aux raisons suivantes :*

- a) *caractère limité de la modification apportée au PLU consistant uniquement à transférer une surface de 0,56 hectare actuellement classée AUI en zone d'habitat UG ; cette modification est ainsi sans incidences sur les autres zones de la commune,*
- b) *le site retenu pour l'implantation de la résidence sénior est relativement éloigné des autres habitations ; le public s'est ainsi peu intéressé à cette zone à l'écart du centre-bourg et sous domaine communal.*

## 6.2 - Observations des Personnes Publiques Associées

### 6.2.1 – Réunion d'examen conjoint en date du 09 janvier 2020

Invitations	présence	Observations
Préfet et sous-préfet		Excusés, représentés par DDT 63
DDT 63	x	
DDT, agence Livradois Forez	x	
Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes		
Conseil Départemental 63		
Chambre Agriculture		
CCI 63	x	
Chambre des métiers et de l'artisanat 63		
Syndicat mixte du SCOT Livradois Forez		
Communauté de Commune Thiers Dore et Montagne	x	Pôle Aménagement – Instruction Permis de Construire Voir par ailleurs point 6.2.2 ci-après
Parc Naturel du Livradois Forez		
Mairie La Monnerie		
Mairie Palladuc	x	
Mairie Paslières		Excusé, pas de remarques à formuler
Mairie Saint Victor Montvianeix		
Mairie Thiers		
Syndicat intercommunal eau et assainissement rive droite de la Dore	x	
Syndicat intercommunal d'assainissement de l'agglomération de Saint-Rémy-sur-Durole		
Service Urbanisme de Thiers		
Mairie Saint-Rémy-sur-Durole / commission communale des Travaux et d'Urbanisme	x	
Bureau d'études REALITES	x	

Après rappel des éléments de contexte et de la procédure, après présentation du projet, les points suivants ont notamment été étudiés :

- Accès routier à la parcelle,
- Liaison entre espace public restant au premier plan et projet de résidence sénior,
- Localisation du projet plus au nord de la parcelle,
- Projet non soumis à ERP,
- Desserte en eau potable ne présentant pas de problème,
- Raccordement du projet à l'assainissement collectif avec nécessité de mettre le zonage d'assainissement à jour,
- Projet correctement desservi en défense incendie,
- Distance à respecter pour la construction par rapport au cours d'eau,
- Besoin en logement adapté aux séniors confirmé dans le nouveau PLH en cours d'élaboration,
- Positionnement du projet en dehors du centre-ville.

**L'ensemble des personnes publiques associées présentes lors cette réunion est favorable au projet.**

Il est par ailleurs précisé que les modifications indiquées dans le compte rendu de réunion seront réalisées à la suite de l'enquête publique.

#### 6.2.2 – Avis du président de la communauté de communes Thiers Dore et Montagne

Monsieur le Président de la communauté de communes Thiers Dore et Montagne donne un avis favorable au projet par courrier en date du 13 janvier 2020 en soulignant que celui-ci « *correspond aux besoins de notre territoire conformément au Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration* »

### 6.3 - Analyse du dossier par le commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête est articulé autour des 4 documents principaux suivants :

#### 6.3.1 – La notice d'intérêt général du projet

a) Ce document reprend, en préambule, le contexte du lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Il établit une cartographie très précise de la commune de Saint-Rémy-sur-Durolle et du territoire de la communauté de communes Thiers Dore et Montagne. Il cite les différents documents régissant les règles d'urbanisme.

Le projet de résidence seniors est évoqué dans le détail et s'appuie sur les éléments suivants :

- Un incontestable besoin au niveau de Thiers Dore et Montagne et de la Commune,
- Un projet porté par la structure « âges et vie » gérant déjà une cinquantaine de résidences similaires,

b) La notice explicite le choix de la localisation du projet et développe la méthodologie relative à la recherche de terrain :

- ❖ La définition préalable de critères :
  - Disponibilité du terrain, justifiant le choix d'un terrain appartenant à la commune,
  - Topographie plate et surface minimale de 2500 m<sup>2</sup>,
  - Proximité avec les services et commerces.
- ❖ Les différents ténements étudiés, avec leurs avantages et inconvénients respectifs :
  - Ancienne école Saint Joseph,
  - Lotissement sous le Roc,
  - Parcelle 138 sur Avenue Joseph Claussat,
  - Parcelle 313 à l'entrée Sud Est du centre-ville,
  - Le secteur du Plan d'eau.
- En conclusion, il est indiqué que le secteur du plan d'eau réunit un nombre important d'avantages comparativement aux autres secteurs. Ces différents avantages sont exposés de manière argumentée dans la notice de présentation du projet.

c) le document décrit ensuite les incidences du projet sur l'environnement :

- Incidences sur les communes voisines ; pas d'incidences négatives ; à l'inverse, cette résidence projetée sera ouverte aux communes limitrophes,
- Incidences socio-économiques : création de 6 emplois sur la commune,
- Absence d'impact sur les protections environnementales,
- Absence d'incidences au niveau des prescriptions du schéma régional de cohérence écologiques,
- Absence d'incidences au niveau du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Dore,
- L'éloignement des zones de captages,
- La prise en compte des risques naturels et technologiques,
- La prise en compte des paysages,
- Les incidences sur la consommation foncière : selon la notice, « le projet sera réalisé sur un terrain déjà artificialisé correspondant à un ancien terrain de football aujourd'hui inutilisé » et « le projet n'entraînera pas de consommation d'espaces agricoles et naturels ».

*Remarque du commissaire enquêteur : je partage partiellement cette dernière argumentation : bien que ce projet ne consomme effectivement pas d'espaces agricoles, sa réalisation ne permettra plus un retour de ce site à un espace naturel ; en effet, ce site qualifié de « déjà artificialisé » est actuellement non bétonné et dépourvu de construction, ce qui permettrait aisément de revenir sur cette artificialisation peu importante.*

d) le document explicite dans une dernière partie la nécessaire mise en compatibilité du PLU de Saint-Rémy-sur-Durolle :

- Modification du PADD,
- Modification du plan de zonage,
- Modification de l'orientation d'aménagement,
- Inscription d'une servitude de logements.

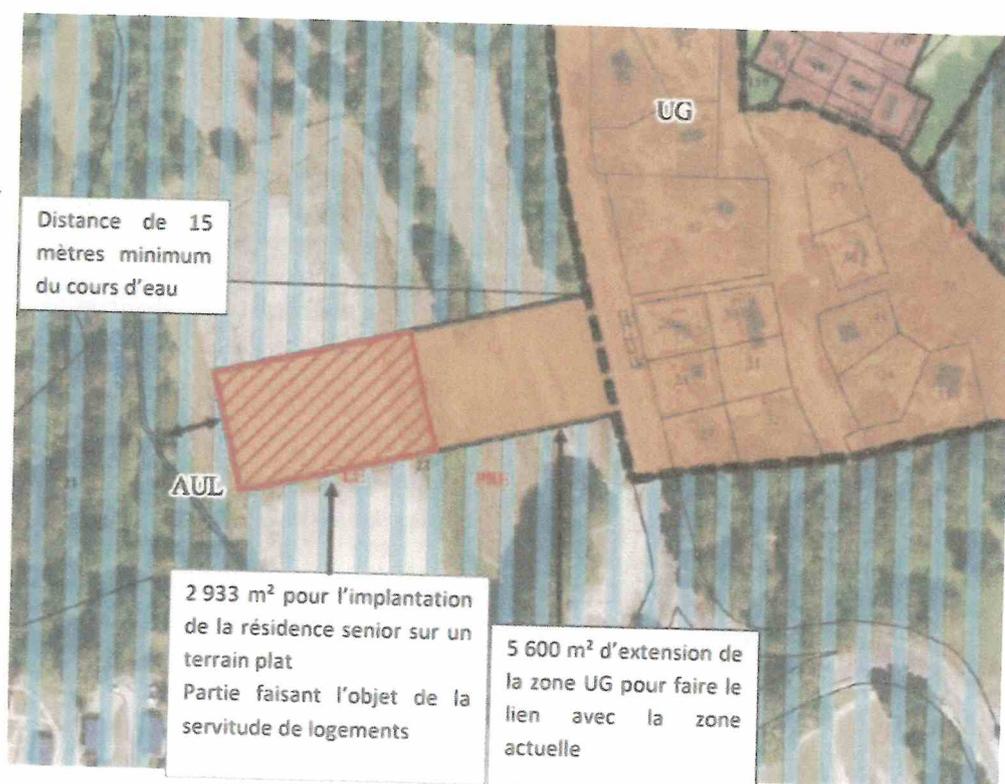
*Mon analyse globale sur le rapport de présentation : ce rapport est précis et sa lecture aisée. J'ai juste relevé quelques erreurs mineures (par exemple, page 27, référence au statut de Chef-Lieu de Canton qui n'existe plus ; page 49 : il est indiqué 6 studios au lieu de 8. Par ailleurs, les documents s'appuient sur un SCoT en préparation alors que celui-ci a été approuvé le 15 janvier 2020.*

### 6.3.2 – Le dossier de mise en compatibilité du PLU

#### 6.3.2.1 : le rapport de présentation (pièce 1 du dossier de mise en compatibilité)

Le rapport de présentation reprend en grande partie des éléments de contexte décrits dans la notice d'intérêt général faisant l'objet du point 6.3.1 ci-dessus : cartographie, présentation détaillée de la commune et de l'intercommunalité, exposé du projet de résidence seniors, analyse des incidences du projet sur l'environnement ...

Dans une autre partie, il explicite dans le détail l'incidence du projet sur le PLU de la commune et notamment la modification du plan de zonage projeté : il est ainsi nécessaire de faire évoluer ce dernier en étendant la zone UG à vocation d'habitat pavillonnaire sur la surface nécessaire du projet en continuité avec la zone UG de la Motte.



Référence : page 25 du rapport de présentation

Un tableau indique l'évolution des superficies de zonage : en synthèse, la zone à urbaniser à vocation touristique et de loisirs classée AUI est réduite de 0,56 hectare sur le secteur du plan d'eau au profit de la zone d'habitat UG

Les annexes au rapport de présentation concernent les études géotechniques et sondages réalisés.

**6.3.2.2 : le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (pièce 2 du dossier de mise en compatibilité)**

La modification apportée est relative au positionnement des logements locatifs pour personnes âgées (de préférence dans le centre ou dans un secteur de cœur de vie).

**6.3.2.3 : extrait des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier de mise en compatibilité)**

Il est précisé que la zone du lac est équipée d'espaces de bien-être et de santé ; elle permettra l'accueil de logements adaptés à ces personnes.

**Nota** : suite à la réunion de synthèse du 09 janvier 2020, il a été convenu que l'orientation d'aménagement ferait référence à l'étude géotechnique. Par ailleurs, le règlement sera modifié pour rendre opposable cette étude géotechnique.

**6.3.2.4 : extrait du plan de zonage (pièce 4 du dossier de mise en compatibilité)**

Cet extrait fait apparaître les deux situations : avant procédure, après procédure.

**6.3.2.5 : servitude de logements (\*) (pièce 5 du dossier de mise en compatibilité)**

En application de l'article L 151-41-4 du code de l'urbanisme, un article précise le programme de logements retenu ; cet article permettra ainsi d'allouer ce terrain communal uniquement à un projet d'habitat adapté aux seniors et non à de l'habitat classique.

(\*) : suite à réunion d'examen conjoint, le terme « servitude de logement » a été remplacé par « emplacement réservé pour un programme de logements »

*Remarque du commissaire enquêteur : j'ai examiné ces différents documents modifiés, la réglementation adoptée me paraissant pertinente. Cependant, la partie située à l'est de la construction projetée est présentée dans le dossier soumis d'enquête comme assurant le lien entre la résidence senior projetée et les actuelles habitations en zone UG ; elle est constituée par un talus et traversée par un parcours piéton. Cette zone ne sera pas construite au titre de la présente déclaration de projet et ne fait pas partie du programme de logements réservés.*

### 6.3.5 - une note de présentation du projet

Cette note, établie au titre de l'article R 123-8 du code de l'environnement, a vocation à accompagner le public dans la lecture et la compréhension des différents documents présents dans le dossier d'enquête. Elle reprend notamment :

- Le rôle et contenu d'un PLU
- Les motivations et objets de la création d'une résidence Senior,
- Le rôle de l'enquête publique, son déroulement, les conditions dans lesquelles sont prises en compte un avis et la décision pouvant être prise en compte au terme de l'enquête,
- Les avis de l'autorité environnementale,
- Les modifications projetées et les pièces du PLU modifiées.

*Mon analyse sur la note de présentation du projet : cette note de 30 pages est très complète. Elle reste cependant relativement technique (par exemple, référence aux conclusions « lithologie » et « hydrogéologie » de l'étude de sols, qui, à mon sens, présente peu d'intérêt au titre d'un document de synthèse). Il est par ailleurs indiqué, dans le schéma inséré en page 10, une durée d'enquête de 1 mois : concernant Saint-Rémy-sur-Durolle, cette durée a été limitée à 21 jours en raison de la dispense d'évaluation environnementale.*

*L'évolution du dossier, notamment au travers de l'avis rendu par la MRAe, des remarques formulées lors de la réunion d'examen conjoint et de l'étude hydraulique d'inondabilité, est présentée de manière claire.*

## **7. Questions et observations déposées par le public ; réponses apportées par le Maître d'Ouvrage**

Les questions et observations du public portées sur le registre d'enquête sont synthétisées dans le tableau de la 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 sœurs, 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>		

## Réponses apportées par le maître d'ouvrage :

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 m<sup>2</sup>),
- 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.

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 m<sup>2</sup> au sol) sans terrain, sur trois niveaux, n'est pas adaptée pour la réalisation d'une résidence pour sénior.

**Concernant le risque financier** pour la commune soulevé dans les observations n°1,2 et 4, M. Le Maire m'a fait parvenir l'attestation suivante :

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, je soussigné Frédéric CHONIER, Maire de la Commune de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE (Puy-de-Dôme) certifie que la Commune de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE ne participe pas au financement du projet de la Société AGES & VIE relatif à la réalisation d'une résidence séniors, qui sera implantée au Plan d'Eau des Prades à SAINT-REMY-SUR-DUROLLE, composée de deux maisons non médicalisées de 250 m<sup>2</sup> chacune permettant de créer ainsi 16 studios à destination des personnes âgées et deux logements pour les auxiliaires de vie présentement à demeure sur le site.

La Commune de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE ne prend aucun engagement dans la Société AGES & VIE.

La Commune de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE n'interviendra pas auprès de la Société AGES & VIE en cas de risque financier présent et à venir.

**Concernant le caractère inondable du site soulevé dans les observations n°3 et 4 :**

La réponse ne se trouve pas dans le mémoire adressée par le MOA mais dans l'étude hydraulique d'inondabilité réalisée. Il en ressort que le secteur constructible n'est pas concerné par la zone inondable. L'étude géotechnique a par ailleurs formulé des recommandations prises en compte par le MOA au niveau des abords de cette zone d'habitat (création d'un fossé caniveau, merlon) pour garantir l'absence d'écoulement.

## **8. Questions posées par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête ; réponses apportées par le Maître d'Ouvrage**

### **❖ Question 1 - 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 ?

## Réponse apportée par le maitre d'ouvrage :

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.

### ❖ Question 2 - 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 ?

## Réponse apportée par le maitre d'ouvrage :

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.

Nota : les courriers de Mr Chambon, Conseiller Départemental indiquant qu'un service de transport devrait être mis en place et de la société Âge et Vie complètent la présente réponse. Ces courriers font l'objet de l'annexe 1 au présent rapport.

❖ **Question 3 - 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-Rémy-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-Rémy-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 ?**

## Réponse apportée par le maitre d'ouvrage :

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.

### Nota :

La présente réponse est complétée par :

- Le courriel de Monsieur le Président de l'Intercommunalité Thiers Dore et Montagne en date du 28 juillet 2020 indiquant « le réel besoin d'intérêt pour la population du territoire communautaire »,
- Le courrier de la société Âge et Vie en date du 28 juillet 2020 indiquant son intérêt pour le projet « malgré l'avancée de notre projet à Chabreloche ».

## 9. Analyse du mémoire du MOA

Le MOA a répondu aux observations du public et aux questions que j'ai personnellement posées ; ces réponses ont contribué à fonder mon avis et à émettre les conclusions motivées faisant l'objet d'un document séparé au présent rapport.

A Lezoux, le 13 août 2020,

Le commissaire enquêteur,

Gilles MARQUET



## ANNEXE au RAPPORT

- courriel de M. le Président de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne
- courrier de M. le Conseiller Départemental
- courrier de la Société Âges et Vie

**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](mailto:tony.bernard@chateldon.com)>

mardi 28 juillet 2020 à 13:21 reception

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 séniors.

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



3 rue Barthel  
25000 BESANCON

Besançon, le 28 juillet 2020

Monsieur le Maire  
Mairie de SAINT-REMY-SUR-DUROLLE  
13 rue de l'Hotel de Ville  
63550 SAINT-REMY-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 Ages & 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, routes pleines, et projetons d'en ouvrir 6 de plus d'ici deux ans.

2) Intérêt de la société Ages & 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 Ages & 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 sur ses berges depuis le terrain menant à la promenade des colocataires.

Bien qu'éloigné du centre-ville, 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 lieu, notamment les week-end et pendant les périodes de vacances scolaires (village vacances localisé juste à côté du terrain) : c'est un secteur bien arriéré qui pourra parfaitement s'intégrer le projet Ages & Vie.

Référence de l'Enquête : E19000155/63

L'ensemble des services (ecosystème 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 mes explications vous satisfieront, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Direction Immobilière  
Jérémy COURTIER

  
[Signature]  
Monsieur Armand Barthelet - 25020 MANSACON  
Tél. 03 81 25 08 23 - Fax 03 81 47 91 51  
RDZ 22520004 091 461 404