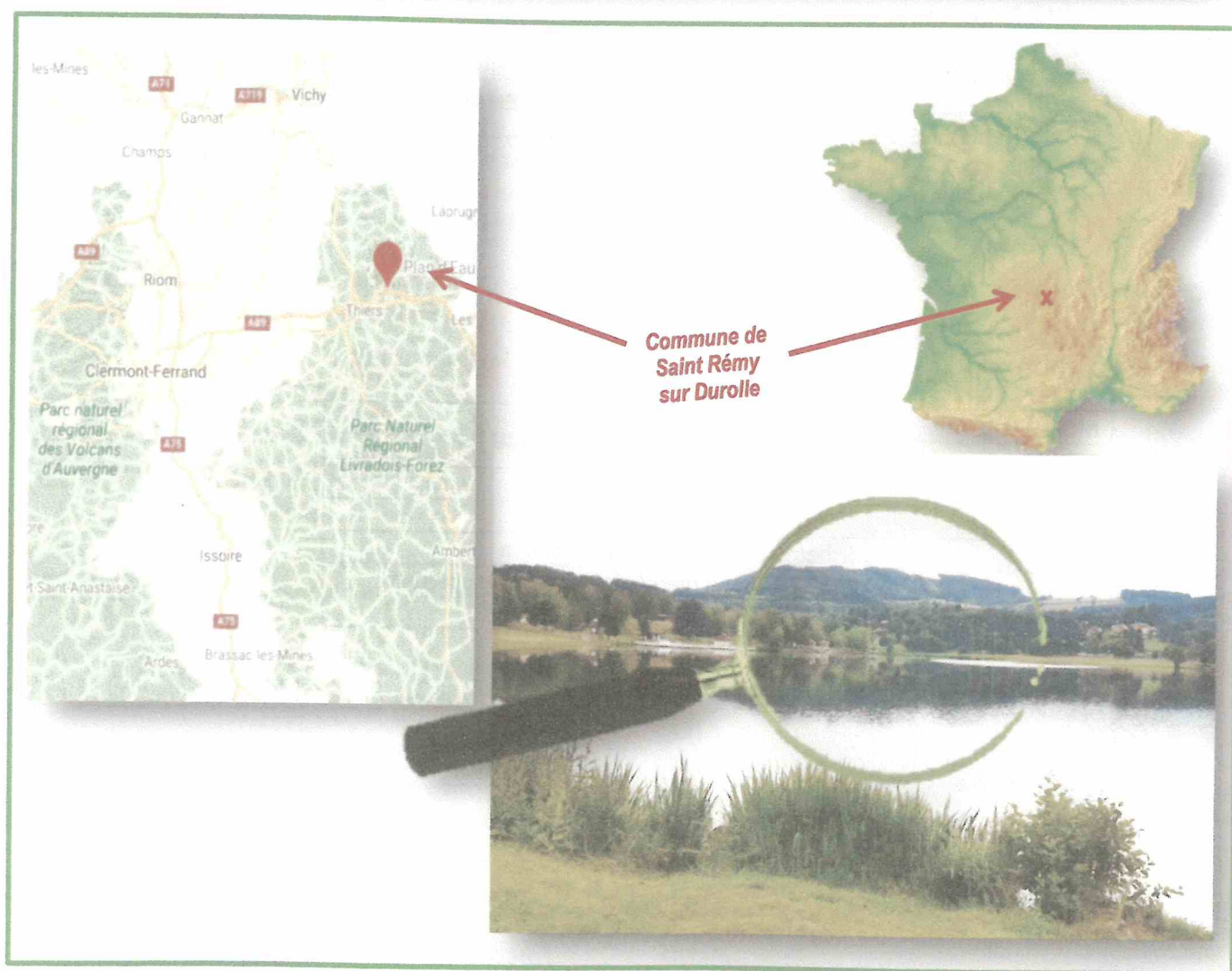


# Commune de Saint-Rémy-sur-Durolle

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



## CONCLUSIONS MOTIVEES 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. RAPPEL SOMMAIRE DU CONTEXTE DE LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE :.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : .....</b>	<b>4</b>
2.1 - PREAMBULE .....	4
2.2 - LA REGULARITE DE LA PROCEDURE.....	4
2.3 - LES ELEMENTS POSITIFS .....	6
2.4 - LES ELEMENTS NEGATIFS OU NECESSITANT ATTENTION ; AUTRES REMARQUES.....	8
2.5 - AVIS GENERAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	9

## 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

## 1. Rappel sommaire du contexte de l'enquête publique :

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.

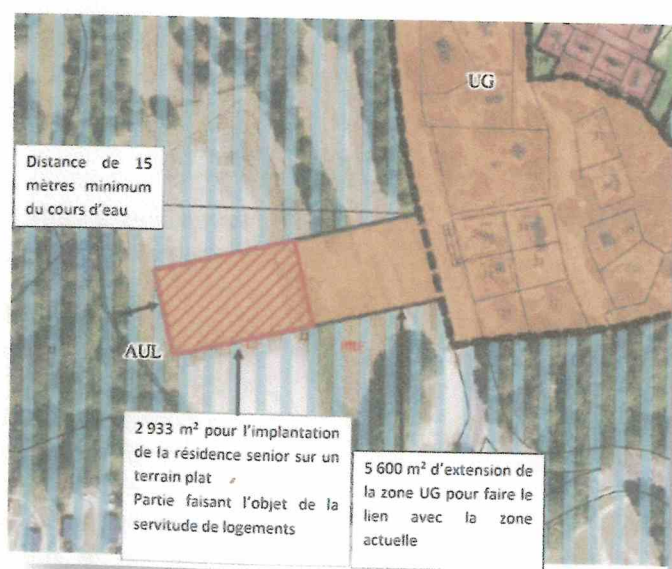
La commune fait partie de la communauté de communes Thiers – Dore et Montagne qui réunit 30 communes pour 37 460 habitants (INSEE, 2016). Elle est identifiée comme étant un pôle de proximité « disposant de commerces, d'équipements et de services de proximité permettant de répondre aux principaux besoins de leur population et des communes avoisinantes ».

Saint-Rémy-sur-Durolle comptait 1 734 habitants en 2016. 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.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Rémy-sur-Durolle est engagée en vue de construire une résidence sénior sur le site du plan d'eau des Prades ; elle vise à créer des logements adaptés aux séniors indépendants, structure entre l'EHPAD et le maintien à domicile.

La présente enquête publique a eu pour but d'informer le public et 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 plein 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 de maintenir la présence constante d'un auxiliaire de vie.
  
- Adapter le 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'Orientation d'Aménagement,
  - Inscription d'un emplacement réservé pour un programme de logements.



Extrait : plan de zonage, rapport de présentation et notice d'intérêt général du projet

## 2. Conclusion du commissaire enquêteur :

### 2.1 - Préambule

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations et questions formulées par le public et par moi-même, ainsi que de ma réflexion personnelle.

Je me suis notamment attaché à examiner l'intérêt que pourrait représenter le projet pour la collectivité.

### 2.2 - La régularité de la procédure

Les obligations relatives à la constitution du dossier, à l'information du public par affichage et par voie dématérialisée, à la durée de la consultation, à la tenue des permanences, au mémoire remis par le maître d'ouvrage ont été satisfaites :

- La durée de l'enquête publique a été de 21 jours,
- Le dossier soumis à enquête était notamment accompagné de la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dispensant d'évaluation environnementale,
- Conformément au point II de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, un dossier d'enquête dématérialisé a été mis en ligne sur le site de la Préfecture du Puy de Dôme,
- Les obligations relatives aux parutions de l'avis d'enquête dans la presse ont été réalisées dans les conditions réglementaires :
  - ✦ insertion dans deux journaux locaux « La Montage » et « Le Semeur Hebdo » le 11 juin 2020, dans un délai d'au moins 15 jours avant le début de l'enquête (article R 123.11 du Code de l'environnement),
  - ✦ insertion dans les deux journaux locaux cités ci-dessus les 01 et 03 juillet 2020, dans le délai réglementaire de 8 jours après le début de l'enquête.

Nota : un premier avis d'enquête portait sur une enquête devant se dérouler du 22 juin au 08 juillet 2020 ; compte tenu de la non parution dans les délais légaux de la première insertion dans l'un des journaux, l'enquête publique a été reportée (nouvel arrêté municipal et avis d'enquête publique rectificatif).

- Les obligations relatives à l'affichage de l'avis d'enquête publique ont été réalisées dans les conditions réglementaires :
  - ✦ L'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé sur la porte d'entrée de la mairie, bien visible de l'extérieur,
  - ✦ Un affichage a été réalisé sur le site du plan d'eau des Prades concerné par l'enquête publique,
  - ✦ L'avis d'enquête publique a été inséré sur le site internet de la Préfecture et rappelé sur le site de la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne.

- Les conditions dans lesquelles le public avait la possibilité d'être reçu étaient satisfaisantes ; elles permettaient l'accessibilité des locaux par des personnes à mobilité réduite,
- Les conditions sanitaires liées à la période d'épidémie de Covid-19 ont fait l'objet de précautions particulières,

*ETABLISSEMENT D'UN PROTOCOLE DEFINISSANT LES MESURES A PRENDRE ET RESPECT DE CES MESURES.*

- J'ai effectué deux permanences, la première d'une durée de 3 heures, la seconde d'une durée de 2 heures 30,

*SIX PERSONNES SE SONT PRESENTEES A MES PERMANENCES.*

- Le site internet de la Préfecture du Puy de Dôme permettait la consultation et le téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier. Une adresse de messagerie dédiée permettant l'enregistrement des observations du public a été mise en place par la mairie de Saint-Rémy-sur-Durolle,

*AUCUNE REMARQUE N'EST PARVENUE PAR MESSAGERIE ELECTRONIQUE OU PAR COURRIER.*

- Le registre a été clôturé le jeudi 16 juillet 2020 à 16 heures 00,

*QUATRE REMARQUES/OBSERVATIONS ONT ETE ENREGISTREES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE.*

- J'ai rencontré Monsieur le Maire de Saint-Rémy-sur-Durolle à la clôture de l'enquête pour faire un premier bilan 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 18 juillet, 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.
- J'ai reçu en retour le mémoire du maître d'ouvrage par messagerie le 31 juillet 2020.
- Mes remarques suite à l'analyse de ce dossier d'enquête publique sont détaillées dans mon rapport, faisant l'objet d'une pièce dissociée du présent document.
- Une restitution de mon rapport et des conclusions motivées a été réalisée lors d'une rencontre avec Monsieur le Maire de Saint-Rémy-sur-Durolle le jeudi 13 août 2020, soit 28 jours après la fin de l'enquête.

**En conséquence, j'estime que, sauf incident ignoré, la consultation publique relative à projet important mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Rémy-sur-Durolle s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

## 2.3 - Les éléments positifs

Les principaux points positifs que j'ai identifiés sont les suivants :

- Prise en compte de la démographie de la commune. Dans un contexte de vieillissement de sa population avec augmentation significative de la part des personnes âgées de 60 à 74 ans et plus, la construction d'une telle résidence :
  - Contribuera à satisfaire la demande actuelle : la commune dispose de 3 logements/chambre privés destinés à l'accueil des séniors. Selon le dossier d'enquête publique, ceux-ci sont en permanence occupés et en nombre insuffisant pour répondre aux besoins,
  - Contribuera à répondre aux besoins futurs de ce segment de population appelé à progresser,
  - Est de nature à contribuer à la croissance démographique et à l'atteinte du seuil de 2000 habitants inscrit au PADD,
- Le projet s'inscrit dans un segment actuellement peu exploré ; il concerne des séniors qui ne souhaitent plus ou ne peuvent plus rester chez eux mais qui sont encore indépendants ; la structure projetée de logements autonomes trouve ainsi sa place entre l'EHPAD et le maintien à domicile,
- Le projet s'inscrit dans les orientations données par le Schéma de Cohérence Territoriale visant à « *diversifier des solutions de logements proposés aux séniors* » et de « *renforcer la mixité sociale et générationnelle* »,
- Le projet s'inscrit dans la troisième orientation du Programme Local d'Habitat actuellement en préparation (le précédent programme est caduque depuis le 31 décembre 2018) visant à « *déployer et adapter l'offre en logement en hébergement à destination des publics spécifiques*. Concernant les personnes âgées, cette orientation prévoit ainsi de favoriser le logement intermédiaire entre l'autonomie et l'EHPAD,
- Le projet a aussi une portée intercommunale ; bien que le Programme Local de l'Habitat actuellement en préparation ne soit pas validé, la réunion d'examen conjoint a recueilli un avis favorable de l'ensemble des participants du territoire ; un courrier du président de la communauté de commune Thiers Dore et Montagne en date du 13 janvier 2020 indique que ce projet « *correspond aux besoins du territoire* ». Un courriel en date du 28 juillet 2020 confirme « *le réel besoin d'intérêt pour la population du territoire communautaire* »,
- La localisation du site a fait l'objet d'une réflexion préalable : 4 autres sites situés en centre-ville ont ainsi été étudiés. Néanmoins et selon mon appréciation, s'agissant d'un projet de création de logements établi sur la base d'une architecture neuve de plain-pied avec plan type décliné par la Société Âge et Vie dans plusieurs communes du territoire français, les possibilités de localisation demeuraient limitées ; l'adaptation de l'école Saint Joseph ne correspondait pas, par exemple, au concept souhaité et avait peu de chances d'être retenue,

- Bien que le site d'implantation idéal ait été en centre-ville, le site retenu présente, à mon sens, de nombreux atouts :
  - Topographie plane permettant des maisons de plain-pied,
  - Proximité avec les équipements sportifs, de loisirs et touristiques qui pourront être fréquentés par les futurs résidents,
  - Présence à proximité de 5 kinésithérapeutes,
  - Environnement propice à la balade et encourageant la mobilité : promenade sur terrain plat et sécurisé autour du plan d'eau, parcours de santé,
  - Présence d'aire de jeux à proximité et animations en période estivale de nature à encourager la mixité générationnelle,
  - Un service de transport sera mis en place pour assurer le déplacement des résidents en centre-ville ; ce service aura toute sa pertinence, notamment en dehors de la période estivale alors l'animation touristique autour du plan d'eau est réduite voire inexistante.
- Le projet reste à « dimension humaine » puisqu'il porte sur la création d'une structure de taille modéré (16 logements),
- Le projet permet la création de six emplois, en cohérence avec les objectifs de développement économique de la commune,
- L'orientation d'aménagement de la zone touristique et de loisirs prend bien en compte les prescriptions des études géotechnique et hydraulique réalisées, notamment au regard du risque d'inondation ; par ailleurs, cette orientation d'aménagement précise désormais que la zone du plan d'eau des Prades représente un véritable secteur de cœur de vie,
- Afin de répondre exclusivement au projet spécifique d'habitat adapté aux séniors et non pas à l'habitat classique, un « emplacement réservé pour un programme de logement » en application de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme a été créé. Le règlement du PLU fait bien mention à ce programme interdisant ainsi une autre affectation pour ce terrain,
- L'incidence du projet sur l'environnement a été étudiée : bien que le dossier ne comporte pas d'étude environnementale après décision de l'Autorité Environnementale, le dossier s'attache à expliquer et justifier l'absence d'incidences du projet sur l'environnement,
- La pérennité des surfaces agricoles est assurée, la modification projetée n'empiétant pas sur ces surfaces.

## 2.4 - Les éléments négatifs et contraintes générées ; recommandation et remarques diverses

### a) Éléments négatifs :

Je n'ai pas relevé d'éléments négatifs susceptibles d'avoir une incidence significative sur :

- l'environnement,
- l'intérêt de la collectivité,
- l'intérêt des futurs utilisateurs de cette résidence sénior (personnes âgées et personnel salarié devant loger sur place),
- l'intérêt de particuliers habitants au voisinage du site, l'intérêt du camping et du village de vacances.

### b) Contraintes générées par le projet :

J'ai identifié les deux points suivants :

b1) Accès au plan d'eau depuis le camping en longeant le cours d'eau : cet accès ne sera plus assuré ; celui-ci paraît cependant très peu utilisé car humide. Un autre accès par la route disposant d'un large accotement est habituellement emprunté par les piétons. A mon sens, la suppression de cet accès est une contrainte mineure.

b2) Cohabitation infrastructure de loisirs/sportives/résidence sénior :

Le risque de conflit d'usage a été évoqué lors de mes permanences et porté le registre d'enquête publique (animations musicales et nocturnes susceptibles d'affecter la tranquillité des résidents ...). Ce risque est à mon sens acceptable, les infrastructures de loisirs (camping, village de vacances) et sportifs ne se situant pas à proximité immédiate de la résidence projetée. Les éventuels troubles, à mon sens limités, qui découleraient d'un voisinage trop bruyant relèveraient alors du pouvoir de police du maire en application du code général des collectivités lui permettant d'assurer la tranquillité publique.

### c) Recommandation :

Partie située à l'est de la partie constructible : cette partie est présentée dans le dossier soumis d'enquête comme assurant le lien entre la résidence sénior 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. Selon mon appréciation, cette zone présente de l'ambiguïté quant à son devenir lié à son affectation projetée en zone UG. La limitation de la modification du PLU au seul périmètre faisant l'objet de la déclaration de projet et représenté par la création d'une résidence sénior me paraît souhaitable.

### d) autre remarque :

Incitation à la réhabilitation : le fait d'urbaniser une nouvelle surface constitue, à mon sens, un frein à la réhabilitation des logements existants et au réinvestissement urbain. L'examen individuel de ce secteur à ouvrir à l'urbanisation sans vision globale à l'échelle du territoire de la Commune de Communes de Thiers Dore et Montagne ne permet pas de vérifier la prise en compte de la volonté d'incitation à la réhabilitation exprimée dans le SCoT et dans le Programme Local d'Habitat en cours de validation. L'objectif global de réhabilitation pourrait ainsi être mis en difficulté en cas de multiplication d'opérations privilégiant des constructions neuves.



## 2.5 - Avis général du commissaire enquêteur

Après étude du dossier d'enquête publique, visite des lieux, audition du maître d'ouvrage, étude de son mémoire en réponse aux remarques du public et à mes remarques,

Après avoir identifié des éléments positifs, constaté qu'il n'existait pas d'éléments négatifs significatifs, estimé que les contraintes générées par le projet étaient d'ordre mineur par rapport aux avantages procurés,

Considérant que le projet présentait bien un intérêt général pour la commune mais aussi pour la communauté de communes Thiers Dore et Montagne,

Après avoir formulé une recommandation,

ces différents éléments étant développés aux points 2.3 et 2.4 ci-dessus,

**J'émet un avis favorable au projet de création d'une résidence sénior sur la commune de Saint Remy sur Durolle emportant mise en compatibilité du PLU**

A Lezoux, le 13 août 2020,

Le commissaire enquêteur,

Gilles MARQUET

