

Département de la Loire  
Arrondissement de Saint Etienne

SAINT ETIENNE METROPOLE

## ENQUETE PUBLIQUE

# MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE ROCHE LA MOLIERE

Déroulement du Mardi 28 Août 2018 (9h) au Vendredi 28 Août 2018 inclus (16h30)

DEUXIEME PARTIE  
CONCLUSIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Gisèle LAMOTTE  
Commissaire Enquêteur  
Octobre 2018

## DEUXIEME PARTIE

### CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

|                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. Rappel de l'objet de l'enquête et nature de la demande.              | P 3  |
| 2. Les conditions de l'enquête                                          | P 4  |
| 3. Principales observations sur le projet                               | P 5  |
| 4. Analyse des contributions du public des avis des POA et réponses MER | P 7  |
| 5. Analyse critique sur la Modification n°1                             | P 9  |
| 6. Avis                                                                 | P 10 |

## 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET NATURE DE LA DEMANDE

Les présentes conclusions concernent l'enquête publique relative à la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Roche-la-Molière, dans la Loire.

L'autorité organisatrice est la Métropole de SAINT-ETIENNE METROPOLE (SEM) dont le Président par arrêté n°2018.00199 en date du 13 Juillet 2018, portait ouverture et organisation d'une enquête sur le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Roche-la-Molière.

Si SAINT-ETIENNE METROPOLE est l'autorité organisatrice, et aussi le maître d'ouvrage, ayant compétence en matière d'urbanisme, la commune de Roche-la-Molière, par lettre en date du 28 Mars 2018, est à l'origine le demandeur.

L'approbation de la Modification n°1 du PLU, sera soumise au vote du Conseil de Communauté de SAINT ETIENNE METROPOLE.

Par ordonnance n° E18000129/69 M. le Président du Tribunal Administratif de Lyon me désignait en tant que commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours, du Mardi 28 Août 2018 à 09h jusqu'au Vendredi 28 Septembre 2018 à 16h30 inclus.

### Le cadre juridique

Les principales références réglementaires de cette enquête sont :

- le Code général des Collectivités Territoriales;
  - le Code de L'environnement et notamment son chapitre III du Titre II du livre Ier;
  - Les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-17 précisant les conditions d'organisations des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
  - le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;
- l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, et son décret d'application du 25 avril 2017.

### NATURE DE LA DEMANDE

#### **Objectifs :**

Le PLU de Roche la Molière a été approuvé le 27 Décembre 2006. Sa révision a été engagée, mais elle est actuellement dépendante des résultats d'une étude globale sur l'assainissement de la commune.

Roche la Molière, commune périurbaine proche de Saint Etienne, a postulé auprès de la Région ARA à un Projet Urbain Partenarial et a missionné un prestataire (Synergie) pour réaliser une étude de requalification urbaine **sur le secteur de la Varenne**.

Situé en continuité urbaine, ce secteur de La Varenne se trouve au sein d'une zone mixte, composée d'activités économiques, de logements sociaux mais également d'équipements publics (collège Grüner, gymnase, stade de Beaulieu). Il doit être réorganisé, selon les objectifs retenus par l'étude faite par Synergie. Celle-ci, intègre le projet de démolition/reconstruction/extension (sur son emplacement actuel et sur des parcelles adjacentes) de la surface commerciale Intermarché présente sur les lieux.

#### **Objet de la Modification n°1 :**

Il est nécessaire de faire évoluer le PLU de Roche la Molière, en vigueur, afin de mettre en œuvre le programme de cette étude. L'idée est de privilégier l'implantation des activités, et non des logements, à proximité des infrastructures routières, et en bordure des voies principales.

Il est proposé de modifier les périmètres des zonages UCa et UF.

Et pour tenir compte des aménagements routiers réalisés une légère adaptation de la zone UL est également indiquée.

« La Zone UF est définie comme « principalement réservée aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation ».....

« La Zone UCa « correspond à des quartiers d'habitations et peut accueillir des équipements, des commerces, des services, et des activités non nuisantes. La zone UCa englobe les secteurs périphériques au centre ville, les quartiers de la Côte Durieux, la Plotière, Beaulieu/la Varenne ».....

L'objet de la procédure de Modification est donc l'extension du zonage UF sur une partie du secteur classé en zone UCa. Le règlement graphique est donc ainsi modifié, mais les dispositions du règlement écrit restent inchangées et s'appliqueront sur le nouveau secteur UF.

## **2. LES CONDITIONS DE L'ENQUETE**

Par ordonnance n°E18000129/69, en date du 25 juin 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon, me désignait en tant que commissaire enquêteur, pour mener une enquête sur la Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roche la Molière, dans la Loire.

Monsieur le Président de SAINT-ETIENNE METROPOLE a prescrit, et organisé, l'enquête par arrêté n°2018.00199 du 13 Juillet 2018, qui en définit les modalités.

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours du Mardi 28 Août 2018 à 09H jusqu'au Vendredi 28 Septembre 2018 à 16h30 inclus.

### Les démarches et réunions préalables et visites des lieux

L'autorité organisatrice, SAINT ETIENNE METROPOLE (SEM) a organisé l'enquête en étroite collaboration avec le commissaire enquêteur. Elle lui a présenté le projet de manière satisfaisante et a répondu favorablement à ses demandes, que ce soit pour l'organisation préalable (dates et lieux de l'enquête, nombre de permanences, composition du dossier.) ou pour les visites de terrains, ou pendant le déroulement de l'enquête. Cela a permis, entre autre, la rédaction commune de l'arrêté et de l'avis de l'enquête.

Quatre réunions ont été programmées, avant et pendant l'enquête. Ces contacts ainsi que ceux créés ultérieurement avec les services de la mairie de Roche la Molière ont été complétés par des courriers électroniques, et des appels téléphoniques. Ils se sont maintenus pendant toutes les étapes de l'enquête, et ont été indispensables pour un suivi régulier du déroulement (recueil et mise à disposition des avis des POA, des articles de presse, évolution et nature du dépôt des contributions....).

### La publicité

Les avis de publicité dans la presse ont bien été publiés dans deux journaux locaux, le Progrès et l'Essor dans les délais réglementaires (le 10 Août 2018 et semaine du 10 Août au 23 Août 2018 ainsi que le 31 Août 2018 et semaine du 31 août au 6 septembre 2018). Les affiches (double A3 et jaunes sur fond noir) ont aussi été affichées de façon réglementaire, sur les 2 sites (mairie de Roche la Molière et siège de SEM à Saint Étienne), et étaient facilement repérables et lisibles.

Une initiative complémentaire a été prise par la commune de Roche la Molière qui a annoncé l'enquête sur son site internet dès le 21 Août 2018.

Les différentes pièces du dossier d'enquête ainsi que l'arrêté et l'avis d'enquête ont été accessibles dès la mi-août sur le site de SEM à l'adresse ci-dessous :

<https://www.saint-etienne-metropole.fr/institution/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>

Avant et pendant l'enquête (24 Août, 15, 17, et 28 Septembre), j'ai moi-même vérifié l'affichage réglementaire. Le certificat d'affichage de SAINT ETIENNE METROPOLE (SEM) daté du 1er Octobre 2018, est joint au présent rapport.

Le dossier d'enquête est complet. Les différentes pièces sont bien présentées, faciles à parcourir, et aisément compréhensibles. Les plans sont clairs et permettent de bien appréhender les changements de zonage proposés. L'autorité organisatrice a bien pris en compte la demande du commissaire enquêteur de rajouter deux plans au 1/2000, afin de rendre plus facile la lecture de la modification du zonage.

#### Les permanences

L'autorité organisatrice et le commissaire enquêteur, sont convenus de trois permanences, au siège de l'enquête à Roche la Molière. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles, et de confidentialité.

D'une façon générale, l'accueil du public a été organisé de manière satisfaisante. Et l'accès aux deux dossiers d'enquête ? et aux deux registres (Roche-la-Molière et Saint-Étienne), a été assuré pendant tout la durée de l'enquête.

#### Le site numérique :

De même, pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait transmettre ses observations et propositions à l'adresse électronique ci-dessous :

<https://www.saint-etienne-metropole.fr/institution/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publicues>

Le commissaire enquêteur a pris acte des conditions de dématérialisation qui se sont faites dans des conditions correctes.

Le site, organisé par les services informatiques de SEM, présente et identifie la totalité des enquêtes publiques terminées, ou en cours, sous maîtrise d'ouvrage de SEM. Ce qui peut entraîner un risque de confusion, comme celle, avant le début de l'enquête, pour les dossiers « révision » et « modification » du PLU de Roche-la-Molière. J'ai constaté la réactivité des services de SEM afin de corriger ce fait avant le 28 Août début de l'enquête. Je considère que le public, correctement informé, a pu s'exprimer par voie numérique pendant toute la durée de l'enquête.

Si la dématérialisation de l'enquête a facilité, sans aucun doute, l'accès au dossier et le dépôt des contributions, il est perfectible, afin de mieux connaître le nombre des consultations, téléchargements, et assurer précision sur l'ouverture et la clôture.

Les procédures post enquête (clôture, PVS, réponse MER ) se sont déroulées sans difficultés et dans les délais prévus.

La réponse du maître d'ouvrage est précise pour les observations du public et satisfaisante quant aux conditions émises par le SCoT Sud-Loire. Il souligne le fait, que certaines de ces dernières, sont du domaine d'une révision du PLU et non d'une Modification. Et je constate, qu'il s'engage sur les pratiques d'une insertion paysagère qualitative, pour le secteur « station service, concession automobile ».

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de M. le Président de SAINT ETIENNE METROPOLE la prescrivant. Le public a été correctement informé et a pu largement s'exprimer tant sur les registres papier que par voie numérique.

### **3. PRINCIPALES OBSERVATIONS SUR LE PROJET ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

#### **La consultation des Personnes et Organismes Associés :**

Sur les huit POA consultés, quatre ont répondu dans les délais impartis. Il s'agit du SCoT Sud-Loire dont l'avis

est favorable, sous conditions (modification du règlement de la zone UF ; mise en place d'une OAP et insertion paysagère), de la DDT de la Loire qui fait référence au SCoT Sud-Loire, et de la Chambre d'Agriculture de la Loire qui ne fait pas d'observation. Enfin le Conseil départemental de la Loire, avec avis favorable, mais demandant qu'il n'y ai pas de nouvelle création de sortie sur la RD3.

### **Les observations du Public :**

Le public a pu s'exprimer par cinq voies principales :

- oralement auprès du commissaire enquêteur pendant une permanence,
- par inscription sur registre papier pendant une permanence, ou hors permanence,
- par annexion aux registres papiers, d'une lettre, d'une note, de document graphique,
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête,
- par inscription d'une observation ou transmission d'une pièce jointe à l'adresse suivante sur le site internet de SEM <https://www.saint-etienne-metropole.fr/institution/vie-democratique/concertations-et-enquetes-publiques>

*Pendant les permanences :* Aucune personne n'a été accueillie pendant les trois permanences qui se sont tenues à Roche la Molière, siège de l'enquête.

Toutefois, à leur demande, le commissaire enquêteur a rencontré, le Lundi 17 Septembre 2018, M. BRIOTET, Développeur, IMMO MOUSQUETAIRES CENTRE EST, et M. LOIZEAU Directeur de l'Intermarché de Roche la Molière. Comme suite à cette réunion, un courrier devait être transmis pour être joint au registre du siège de l'enquête.

*Hors des permanences :* Trois personnes se sont présentées et ont consulté le dossier d'enquête à Roche la Molière. Une seule d'entre elles a rédigé une contribution.

Une quatrième, M. LOIZEAU, est venu remettre le courrier évoqué dans le paragraphe précédent.

Il n'y a eu aucune sollicitation pour le dossier ou le registre matériel consultables dans les locaux de SEM à Saint Etienne.

*Par voie numérique :* Aucune contribution n'est parvenue par ce biais. Le nombre de personnes ayant consulté le dossier d'enquête par voie numérique n'est pas connu.

La participation du publique a été modeste. Malgré les efforts réalisés par la commune et SEM pour compléter utilement la publicité réglementaire la population ne s'est sentie que très peu concernée au grand regret du commissaire enquêteur. La totalité des contributions a été faite sur le registre de Roche la Molière, siège de l'enquête, et sur le territoire de laquelle la modification, objet de l'enquête, portait.

Si trois personnes ont consulté le dossier, ce sont juste deux contributeurs qui ont fait part de leurs observations. Il s'agit d'une contribution écrite déposée sur le registre de Roche-la Molière, et d'une lettre accompagnée de vingt plans et représentations relatifs au projet d'extension de l'Intermarché.

Les contributions émanent d'une part d'un particulier, et d'autre part d'une Société. Les deux contributeurs sont concernés par le projet de modification, l'un habitant dans le quartier, l'autre directement impliqué car à l'origine du projet de la démolition/reconstruction/extension de la surface commerciale.

La première contribution se décline en 2 observations :

- l'une relative à la proximité du collège et de la future station service.
- L'autre interrogeant la prise en compte des problèmes de stationnement récurrents,.

La seconde contribution apporte, non des questionnements, mais des explications et précisions sur le projet de reconstruction/extension du supermarché. Les plans joints, permettent d'apprécier la prise en compte de l'environnement de la reconstruction (panneaux photovoltaïques ; surfaces espaces verts, et plantations augmentées ; diminution de la surface de parking et revêtement perméable etc ...)

Le contributeur, réaffirme, le maintien du rôle de commerce de proximité, du fait de la nature de l'offre, et malgré l'augmentation de la surface de vente. Il est dit l'ancienneté de l'existence du supermarché, l'insertion dans le tissu urbain, l'absence d'emprise foncière nouvelle ; la réalisation, en transparence avec la commune, et son inscription dans le projet de requalification urbaine du quartier de la Varenne.

#### **Les questions du Commissaire Enquêteur :**

Dans le Procès Verbal de Synthèse (PVS), qu'il a remis au maître d'ouvrage à l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur, a repris la totalité des observations recueillies auprès du public. Il a aussi exprimé ses propres questionnements, notamment concernant les conditions émises par le SCOT Sud-Loire sur la modification du règlement du zonage UF, et sur la mise en place d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) pour permettre l'insertion paysagère du secteur de la « station service et concession automobile », ou les autres possibilités d'y satisfaire.

La question n°2 portait sur le maintien du zonage UCa, sans changement en zonage UF.

#### **4. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC DES AVIS DES POA ET DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Le texte qui suit, considère l'analyse des observations découlant de toutes les contributions, ainsi que les réponses du maître d'ouvrage au Procès Verbal de Synthèse.

L'intégralité des questions et des réponses figure dans le Procès Verbal de Synthèse en pièce jointe, ainsi que dans le rapport.

##### Pour le Public :

Le maître d'ouvrage indique que la station service devra suivre les dispositions du permis de construire avec une distance réglementaire à respecter. « Cette dernière sera contrôlée au moment de la réalisation de l'équipement afin d'en garantir son respect de la réglementation. »

Quant au problème de stationnement il confirme que l'étude de Synergie « ...porte sur la requalification de la zone avec plusieurs aménagements dont la sécurisation des abords du collège, un ensemble de logements et d'activités avec un projet de 200 places de stationnement. Ce dimensionnement permettra une meilleure gestion du stationnement du secteur. »

*Avis : le commissaire enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage. La station service est en effet un ICPE soumis à déclaration. Et l'étude Synergie prend bien en compte les problèmes de stationnement du secteur de la Varenne comme il a pu le constater dans les documents des réunions du groupe de travail.*

Pour la contribution apportée par les responsables de l'Intermarché qui développe et explicite les éléments du projet de démolition /reconstruction/extension du supermarché : pas de commentaire du maître d'ouvrage.

*Avis : le commissaire enquêteur prend note des points développés ci-dessous :*

- *le projet n'entraîne pas d'emprise foncière supplémentaire et se fait en zone urbanisée.,*
- *le contributeur affirme qu'il restera un «supermarché de proximité» bien que l'extension de la surface de vente le fasse passer en catégorie «hypermarché». En effet la part du «non alimentaire» dans son offre n'augmentera pas.*
- *le projet s'est fait en transparence avec la commune et qu'il s'inscrit dans la requalification du quartier de la Varenne*
- *il sera apporté une amélioration très sensible à la qualité du site actuel par une reconfiguration totale (façade principale côté boulevard, zone d'espace) au vu des espaces verts, ainsi qu'en matière d'insertion environnementale (893m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, système de récupération de chaleur sur les groupes froid ; diminution de la surface de parking et revêtement perméable...)*

*Il prend acte de l'avis positif de la CDCA de la Loire lors de sa réunion du mercredi 11 Septembre 2018.*

Pour les POA et la question n°1 du commissaire enquêteur. qui concernent, les conditions émises par le SCoT Sud Loire ( modifications du règlement de la zone UF, mise en place d'une OPA insertion paysagère du « secteur station essence, concession automobile » Le maître d'ouvrage souligne que la modification du règlement pour distinguer plusieurs zones dédiées à l'artisanat au commerce et à l'industrie, compte tenu de la surface impactée relèverait plutôt d'une révision. Lors de l'étude du PLUI ces conditions seront présentes. Il propose le suivi simultané de trois « outils » pour arriver à une insertion paysagère satisfaisante,

*Avis : le commissaire enquêteur prend en compte la réponse du maître d'ouvrage pour ce qu'impliquerait la modification du règlement UF qui changerait l'économie générale du PLU. Il note que cela sera fait dans le cadre du futur PLUI.*

*Compte tenu de l'état d'avancement de l'étude Synergie qui va être finalisée, et des documents de planification d'urbanisme à l'étude et en révision (PLU et SCoT Loire-Sud) Il estime que la proposition faite par le maître d'ouvrage pour atteindre l'objectif d'insertion paysagère est pertinente mais il recommande que les trois » outils » désignés pour parvenir à cette bonne insertion paysagère du « secteur station essence, concession automobile », soient mis en œuvre le plus vite possible et en fonction de l'avancement de l'étude Synergie, afin d'apporter les éléments qualitatifs demandés par le SCoT Sud-Loire*

Concernant la remarque du Conseil Départemental de ne pas créer de nouvelles sorties sur la D3 pour le site de la station service.

*Avis : il m'a été confirmé, par le futur gestionnaire de la station service, et aussi par la lecture des propositions de l'étude Synergie : « accès conçu avec sortie empruntant la voirie de Loire Habitat ». C'est à dire qu'il y aura utilisation des accès existants déjà. Dont acte*

Maintien de la modification du zonage UCa question n°2 du Commissaire enquêteur.

*Avis : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage sur la nécessité du passage en zonage UF « le propriétaire de la concession automobile voulant faire de l'entretien automobile en plus de la vente et cette activité relevant d'avantage des caractéristiques de la zone UF que la zone UCa ».*

## **5. Analyse critique sur la Modification n°1 :**

Conforme à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la Modification n°1 ne remet pas en cause le projet du PLU de Roche la Molière.. Elle se place dans le contexte d'un environnement urbain changeant, le document d'urbanisme devant pouvoir s'adapter à ces évolutions économiques et sociales.

La modification est respectueuse du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et des ambitions qu'il affiche. L'un des problèmes de Roche-la-Molière étant la présence « scindante » de la route départementale RD3 et le besoin de « liaison unitaire » à créer entre les quartiers.

Le PADD cible parmi les enjeux de Roche-la-Molière : le maintien de l'évolution de l'habitat, et les liaisons entre quartiers. Ce qui est affirmé dans les orientations du PADD et ses applications :

- Renforcer l'identité des quartiers.
- Maintenir le pôle d'emploi. Choix d'implantation des équipements et services qui favorisent la liaison entre quartiers.
- Maintenir l'offre de logements et conforter les quartiers existants. Favoriser la diversité dans les types d'habitats (installation ascenseurs dans les habitats collectifs).
- Intégrer des infrastructures en respectant le cadre de vie . Améliorer la sécurité des piétons et des automobilistes : cheminements piétonniers à créer pour relier quartiers, habitats et équipements. Permettre le traitement de la RD3 en voirie urbaine...

Je constate que la Modification n°1 se place dans l'accompagnement et le développement du quartier de La Varenne dans le cadre d'une étude de requalification urbaine. Cette dernière porte sur des réhabilitations de bâtis existants de logements sociaux, de réalisations d'équipements pour développer les modes doux, et la propositions de programmes de constructions sur des friches (logements, activités, maison médicale..) Des projets d'activités économiques portés par des privés, entreprises ou particuliers y sont aussi intégrés.

J'ai moi même remarqué, sur place, l'importance des divers équipements accueillants du public, et générant des flux de fréquentations irréguliers, mais conséquents à certaines heures de la journée. Et je n'ai pu que constaté le trafic important de la RD3 et ses nuisances. Les propositions émanant de l'étude de Synergie montre l'effort de reconversion entrepris conjointement sur le quartier de La Varenne par la commune, le maître d'ouvrage, et d'autres partenaires comme Loire Habitat, et dans laquelle s'insèrent des projets d'entreprises privées.

Je considère que la proposition de Modification n°1 du PLU, contribue à cet aménagement, en tenant compte de la l'émergence de projets précis et j'y suis favorable. Mais je recommande de porter une attention particulière à la recherche d'une amélioration réelle de qualité de vie, et de veiller à l'insertion paysagère des activités et équipements, ainsi que le souligne le SCoT Sud-Loire dans son avis.

## **6 Avis**

Conformément aux éléments du rapport ci-dessus, concernant la Modification n° 1 du PLU de Roche-La-Molière et à l'enquête publique qui s'est déroulée du Mardi 28 Août à 9h jusqu'au Vendredi 28 Septembre 2018 à 16h30 inclus.

Et considérant :

- la procédure d'enquête publique dans son ensemble comme ayant été conduite de façon régulière, s'étant déroulée sans incident, et conformément à l'arrête la prescrivant ;
- que le public a pu participer et a été informé à tout stade de la procédure et qu'il a été répondu à ses questionnements,
- que la Modification n°1 est conforme à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et ne remet pas en cause le projet du PLU de Roche-la Molière.

Pour ces motifs donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°1 du PLU de la commune de Roche la Molière.

Cet avis est assorti de la **recommandation suivante** :

- Veiller particulièrement à la qualité des aménagements et à l'insertion paysagère des projets connus, ou futurs (installation station essence, concession automobile etc....) grâce à la mise en œuvre des trois « outils » décrits par le Maître d'Ouvrage, dans le Mémoire en Réponse du 15/10/18, à la question n°1.

Fait à Saint Priest en Jarez le Vendredi 26 Octobre 2018,

Le Commissaire Enquêteur,

Gisèle LAMOTTE