



COMMUNE DE SAILLANS

PROJET DE CREATION D'UNE AIRE PUBLIQUE DE STATIONNEMENT POUR LA FUTURE MAISON MEDICALE

- Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme -

A. NOTICE

1. Objet de l'enquête
2. Localisation du site
3. Justification du projet
4. Périmètre concerné par la procédure
5. Les dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme sur le site

B. PROCEDURE ET MODALITES DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Procédure de mise en compatibilité du PLU
2. Mesures envisagées pour assurer la mise en compatibilité
3. Evolution des documents du Plan Local d'Urbanisme

A – NOTICE

1 – OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête a pour objet de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAILLANS avec le projet de création d'une aire publique de stationnement dédié à la future maison médicale, située entre la route de Véronne et la place Maurice Faure.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet de création d'un parking pour la future maison médicale sur la Commune de Saillans.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme est régie par :

- Les articles L153-54 et suivants et R153-14 du Code de l'Urbanisme pour les Plans Locaux d'Urbanisme.

Article L153-54 :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

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

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

Article L153-55 :

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article R153-14 :

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

La Commune de Saillans, Maître d'Ouvrage de l'opération, a analysé le projet de création d'un parking pour la future maison médicale avec le document d'urbanisme en vigueur.

Sur la base de cet examen, il s'avère qu'une mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour permettre la création de ce projet.

La procédure de mise en compatibilité est conduite sous la responsabilité du Maire de la commune de SAILLANS.

2 – LOCALISATION DU PROJET

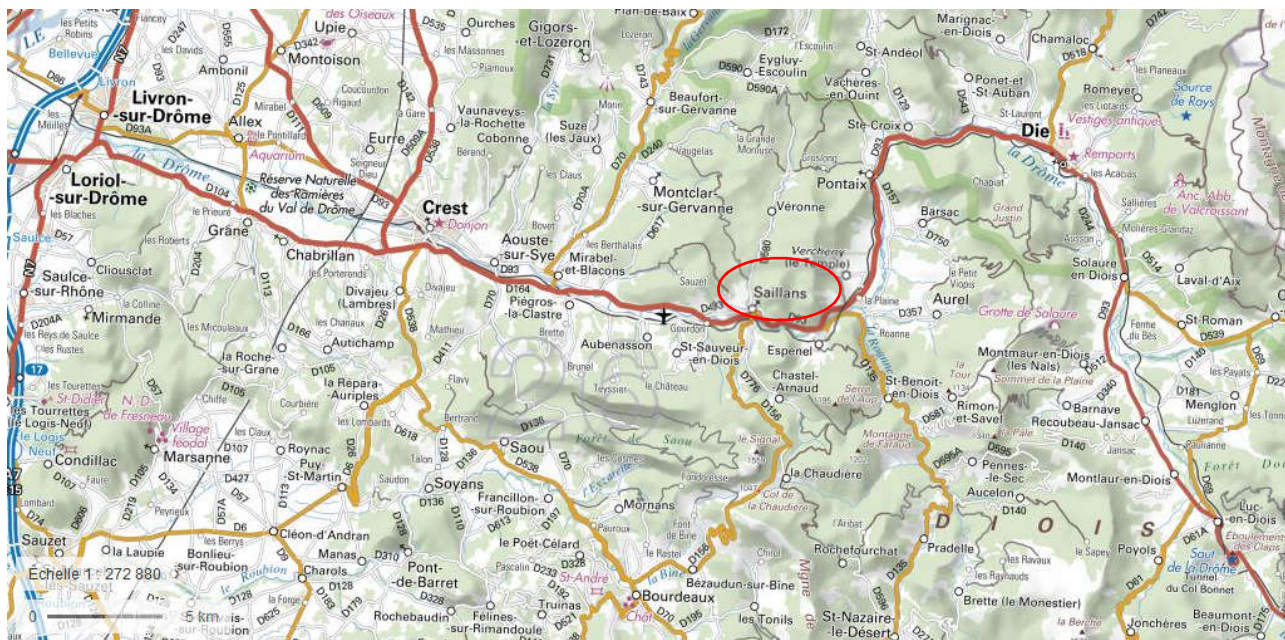
La commune de SAILLANS se situe au centre du département de la Drôme, à 45 km au sud-est de Valence, à 22 km au sud-ouest de Die et à 15 km à l'est de Crest, dans l'arrondissement de DIE.

Son territoire s'étend sur 1 484 hectares, à une altitude comprise entre 232 et 918 mètres.

Saillans est la porte d'entrée du Diois, Préalpes drômoises au sud du Vercors.

La rivière Drôme traverse la localité. Saillans se situe sur la confluence entre la Drôme et le Rieussec.

La commune est desservie par une gare située sur la ligne de Livron à Aspres-sur-Buëch. Elle est traversée par la route départementale 93 entre Crest et Die.



La commune de Saillans fait partie de la Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans qui regroupe 15 communes et environ 15 000 habitants.

3 – JUSTIFICATION DU PROJET

Afin de répondre à une demande des professionnels de santé présents sur la commune ou qui souhaitent s'y installer et dans le but de faciliter l'accès aux soins pour les habitants de la commune et des communes voisines, la municipalité de Saillans a souhaité aménager le bâtiment de l'ancienne perception en maison médicale et locaux périscolaire.

Ce projet, situé sur la parcelle AB 193, se trouve en plein centre-ville, proche de la mairie, des écoles et de la place Maurice Faure.

Des parkings sont déjà présents dans ce secteur, ils proposent 22 places de stationnement aux abords immédiats de la future maison médicale.

Néanmoins, compte tenu de la présence de l'école, de la mairie, des commerces et de maisons d'habitations dans ce périmètre, les places de stationnement déjà insuffisantes ne permettront pas d'accueillir de nouveaux besoins liés à la création de la maison médicale.

De plus, en période estivale, les places de stationnement sont encore plus sollicitées du fait de la forte fréquentation touristique.

La commune souhaite donc créer un parking qui permettra aux professionnels de santé d'exercer leur activité et aux patients d'être accueillis dans de bonnes conditions.

Le parking créé sera strictement réservé aux professionnels de santé et aux patients de la maison médicale.

Par délibérations en date des 15 décembre 2017 et 18 mai 2018, le conseil municipal de Saillans a sollicité Monsieur le Préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'utilité Publique portant mise en compatibilité du PLU, conjointement à une enquête parcellaire engagée à l'encontre des propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération, afin d'en obtenir la maîtrise foncière et de permettre la réalisation de son projet de création d'un parking dédié à la future maison médicale.

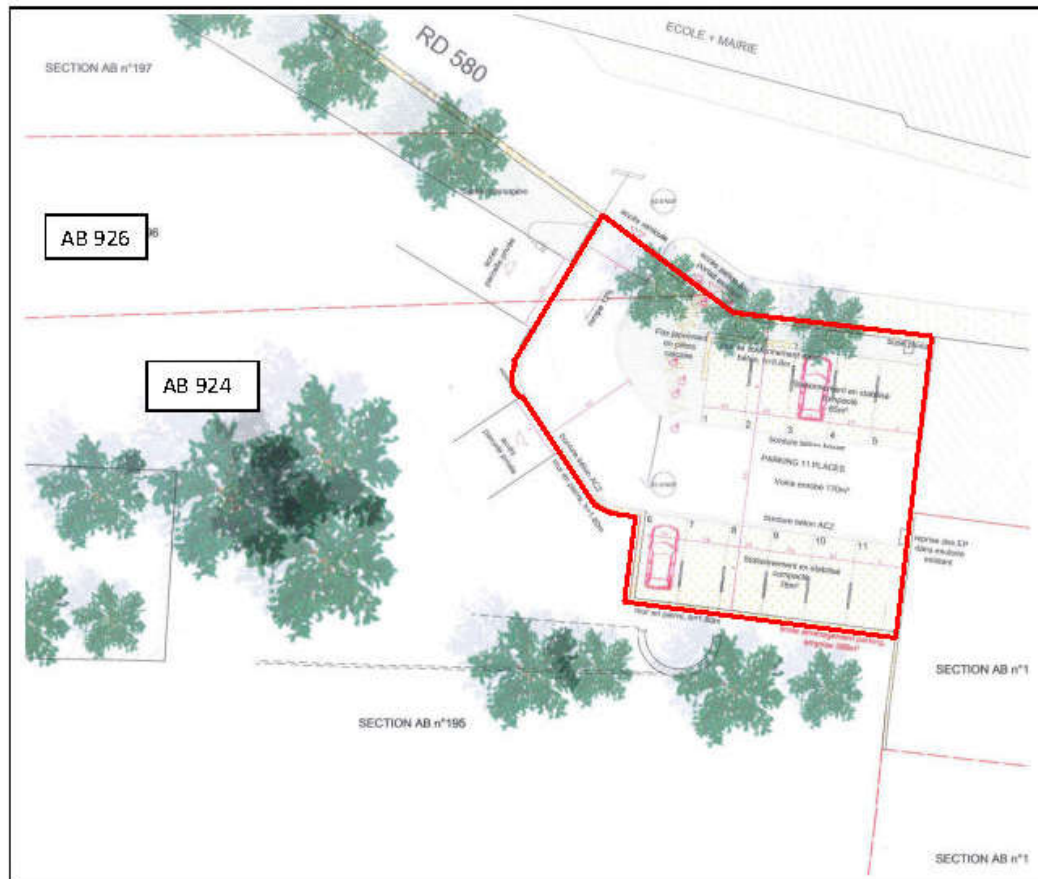
4 – PERIMETRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

La création du parking dédié à la future maison médicale est prévue sur une partie des parcelles AB924 et AB926, lieudit La Ville, à Saillans.

Les terrains sont limités par :

- A l'Est, la route de Véronne
- Au Sud-Est, par la Place Maurice Faure,
- A l'Ouest et au Nord, par le reliquat de la parcelle AB 924
- Au Sud, par la future maison médicale.





Emprise de la DUP

5 – LES DISPOSITIONS ACTUELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAILLANS SUR LE SITE

La commune de Saillans est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 février 2008, modifié le 10 mai 2011.

5.1. P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) constitue le cadre de référence et de cohérence de la politique de développement communale mise en œuvre dans les prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Ce document expose le projet d'urbanisme communal et les orientations de développement sur lesquelles la commune de Saillans s'est engagée pour mettre en place une politique d'aménagement et d'urbanisme compatible avec les principes de développement durable.

L'axe III du PADD concerne les équipements et le fonctionnement urbain.

Un des objectifs de cet axe est la création de nouveaux équipements collectifs pour faire face aux besoins liés à l'évolution de la structure de la population.

Une des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour cet objectif lors de l'élaboration du PLU est l'affirmation du « pôle équipement collectif » quartier mairie – école (équipements scolaires ou sportifs ou petite enfance à renforcer, stationnement).

5.2. Zonage

Le projet de création du parking est classé en zone AUo au PLU de la commune.

La zone AUo est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Pour chaque zone AUo, les opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, constructions groupées...) doivent porter sur la totalité de la zone.

Plusieurs zones AUo sont définies sur les documents graphiques du règlement. Pour chacune de ces zones, les opérations doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce n°4), et définies sur les quartiers suivants :

- Quartier Ouest Mairie

- Quartier Nord Mairie – Cimetière,
- La Bourque / Montmartel
- Montmartel Ouest
- Route Royale Est et Route Royale Ouest,
- Chapelains Est / La Maladerie,
- Chapelains Nord-Ouest,
- Garçade,
- Chapelains Sud,
- Les Samarins Nord.

5.3. Orientations d'aménagement

Le projet de création d'un parking dédié à la future maison médicale est concerné par les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers, pièce n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saillans.

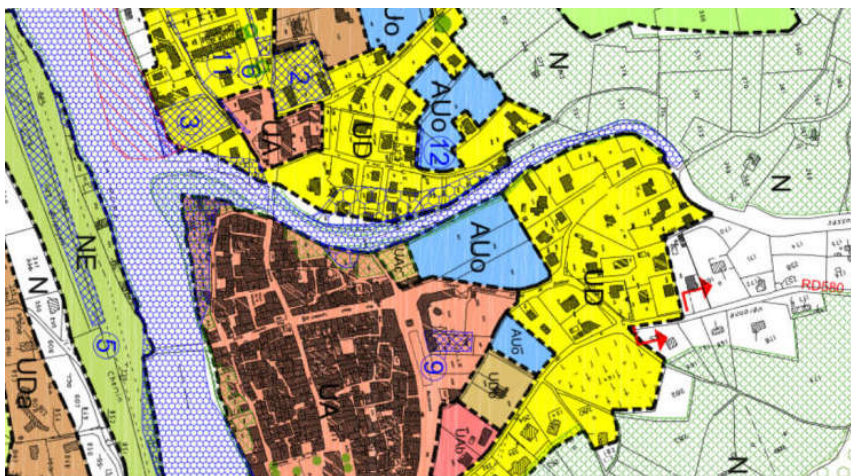
Il se situe dans le secteur **Ouest Mairie** : zone AUo et abords mairie (partie en zone UAc) : secteur phare pour le devenir du bourg et de la commune toute entière.

C'est un futur pôle regroupant équipements, services – logements, espaces publics et stationnement :

- *Services : santé, enfance, associations, salles de réunions ...*
- *Logements : locatifs et accession à la propriété, en immeuble collectif, ou individuel groupé colinéaire, avec jardins : programme comportant un minimum de 30% de logements aidés par l'Etat*
- *Stationnements : pour le bon fonctionnement de ce secteur central.*

La place devant la mairie sera réaménagée (stationnements déplacés) : cheminements piétons – cyclistes et accès suivants les principes du schéma. Implantations des constructions en recul fixe par rapport aux limites séparatives et sens de faîtage selon schéma.

La végétation existante (arbres majestueux et d'alignement) est importante et mérite d'être prise en compte dans le futur projet d'aménagement. Un arbre remarquable (tilleul) est à préserver.



**B – PROCEDURE ET MODALITES DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

1 – PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Lorsqu'un ouvrage doit être déclaré d'Utilité Publique et qu'il n'est pas conforme aux dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ce dernier doit être adapté, c'est-à-dire, mis en compatibilité avec le projet.

Conformément aux articles L153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme, les nouvelles modalités du Plan Local d'Urbanisme doivent être soumises à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur émettra un avis sur l'Utilité Publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

A la lecture de cet avis, le Préfet déclare l'utilité publique du projet et signe l'arrêté.

Ce document entrainera la mise en compatibilité, c'est-à-dire l'approbation des nouvelles dispositions du document d'urbanisme communal.

Une nouvelle édition du PLU avec les nouvelles dispositions suffira à la mise à jour des documents d'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU avec une DUP est codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme.

Entièrement menée par le Préfet, la procédure de mise en compatibilité se décompose en cinq phases :

- Un examen du dossier par Monsieur le Préfet ;
- Un examen conjoint des mesures destinées à assurer la mise en compatibilité du PLU avec la DUP ;
- L'organisation d'une enquête publique ;
- La sollicitation de l'avis du conseil municipal ;
- La reconnaissance de l'utilité publique par le Préfet, laquelle emporte mise en compatibilité du PLU.

1 – L'examen du dossier par Monsieur le Préfet

Au vu du dossier transmis par la Commune de Saillans, Monsieur le Préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé et actuellement en vigueur de la commune de Saillans. Dans la négative, Monsieur le Préfet engage la procédure de mise en compatibilité.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par le Préfet pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique font l'objet d'un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées. Cet examen est une réunion de présentation et d'échanges, à l'occasion de laquelle les personnes publiques associées sont invitées à émettre leurs remarques sur les modifications apportées dans le cadre des dossiers de mise en compatibilité.

A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal, pièce qui doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Les personnes publiques associées sont celles déterminées dans les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :

- L'Etat ;
- La région ;
- Le département ;
- La Communauté de Communes du Crestois et du Pays de Saillans ;
- Les chambres consulaires (chambre de commerce et de l'industrie ; chambre de l'agriculture ; chambre des métiers) ;

3 – L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ce dernier.

4 – L'avis du Conseil Municipal

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU (éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête), le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par le Préfet au conseil Municipal pour avis. Celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour donner son avis. A défaut, ce dernier est considéré comme favorable.

5 – La Déclaration d'Utilité Publique

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la décision de Monsieur le Préfet de déclarer l'opération d'utilité publique. La mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

2 – MESURES ENVISAGEES POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification de l'urbanisme à l'échelle de la commune de Saillans.

Il définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le traduit dans un règlement et un zonage.

Ce plan indique la destination et l'usage des sols.

La procédure de mise en compatibilité permet de procéder aux changements rendus nécessaires pour permettre la réalisation de la DUP. Ces changements peuvent concerner l'ensemble des documents composant le PLU, étant précisé ici que les évolutions apportées au PLU ne peuvent concerner les dispositions du PLU extérieures à l'emprise de l'opération dont la DUP est envisagée.

Par voie de conséquence, le présent dossier de mise en compatibilité se limite à procéder aux seules évolutions qu'impliquent la mise en œuvre de la DUP.

En l'espèce, ces évolutions concernent :

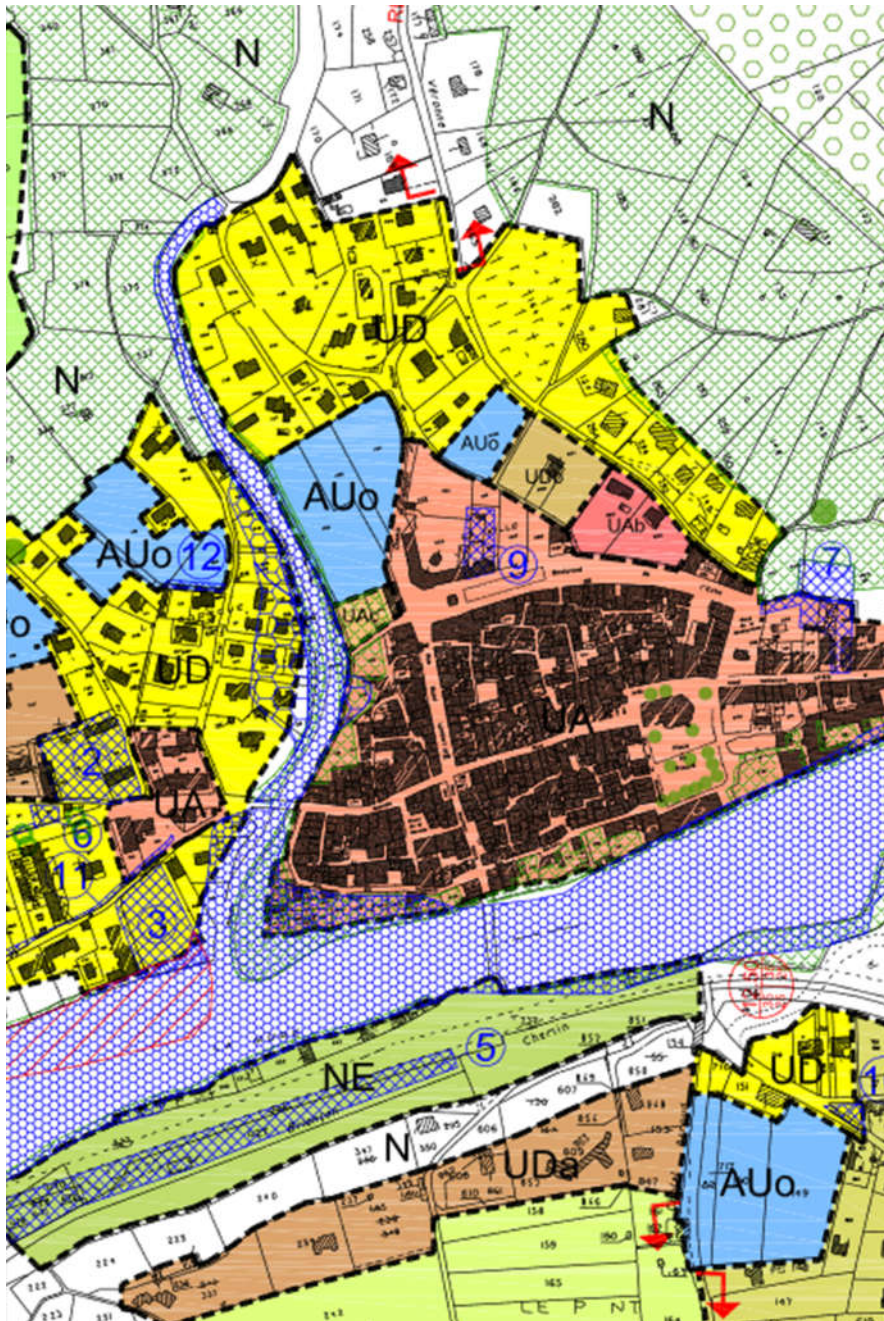
- Le document graphique,
- Les orientations particulières d'aménagement.

3 – EVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLU

3.1. Plan de zonage du PLU

En l'état actuel du zonage, le document graphique du PLU n'est pas compatible avec le projet de création d'un parking dédié à la future maison médicale, objet du dossier de DUP.

Extrait du plan de zonage échelle 1/2500° en vigueur dans le PLU actuel :

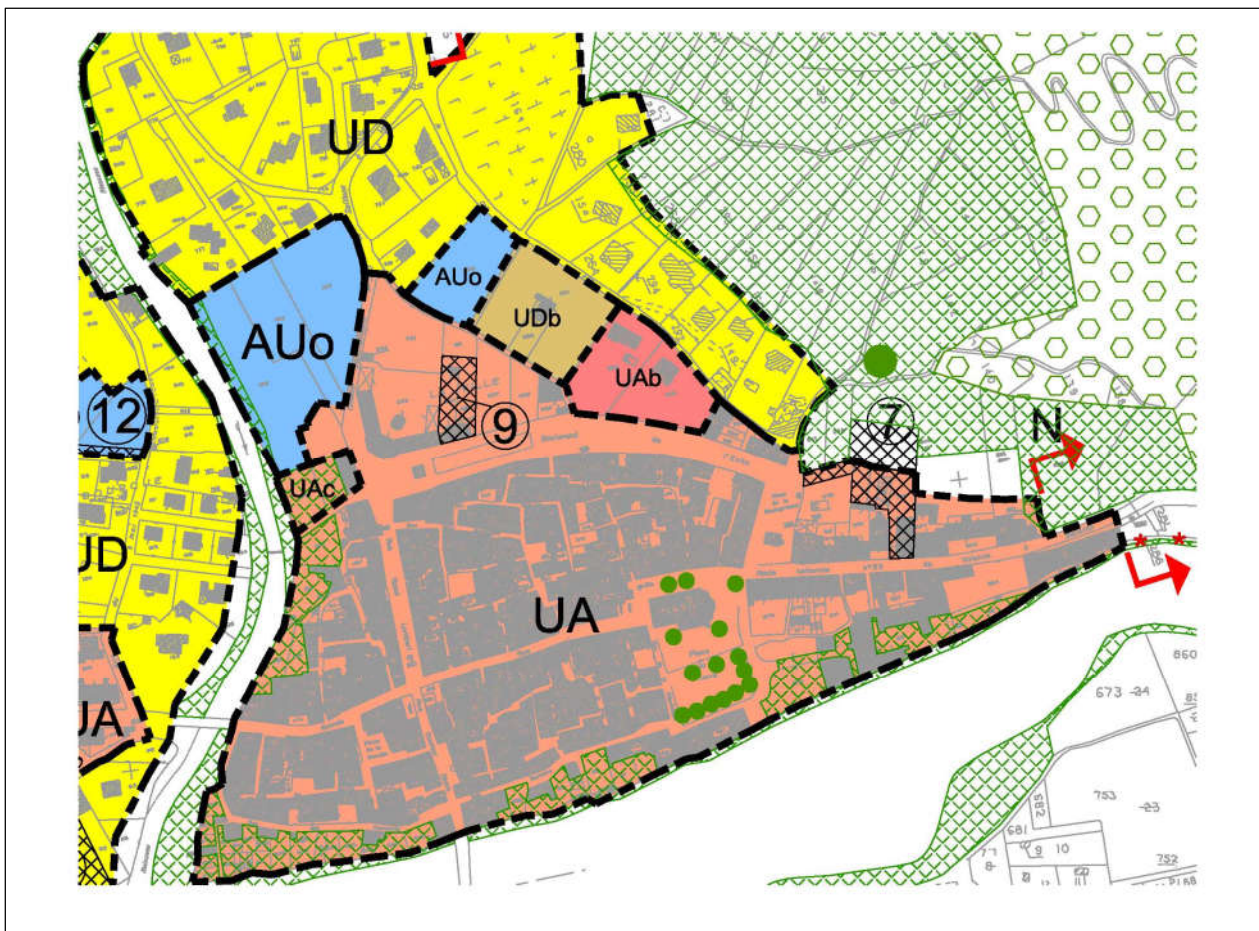


Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de faire évoluer le contenu du document graphique.

L'emprise de la DUP sur une partie des parcelles AB924 et AB926 doit être retirée de la zone AUo qui n'autorise que des opérations d'aménagement sur l'ensemble de la zone.

Ce secteur est redéfini en zone UA, dont le règlement de la zone autorise la création de parkings.

Evolution du plan de zonage adapté au projet :



3.2. REGLEMENT ZONE UA

Par sa vocation spécifiquement à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale, la zone UA permet de prendre en compte le projet envisagé par la commune de SAILLANS sans qu'il soit nécessaire d'apporter de modifications au règlement écrit.

3.3. Pièce n°4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A DES QUARTIERS OU A DES SECTEURS PARTICULIERS

Extrait des orientations d'aménagement en vigueur dans le PLU actuel :

2. Les extensions du village

2-1 SECTEUR OUEST MAIRIE : Zone AUo et abords mairie (partie en zone UAc)



La cartographie des orientations d'aménagement relatives au quartier secteur Ouest Mairie est modifiée pour prendre en compte le changement de zonage du PLU sur ce secteur : UA au lieu de AUo.

