

### ✧ Analyse du Plan d'Occupation des Sols

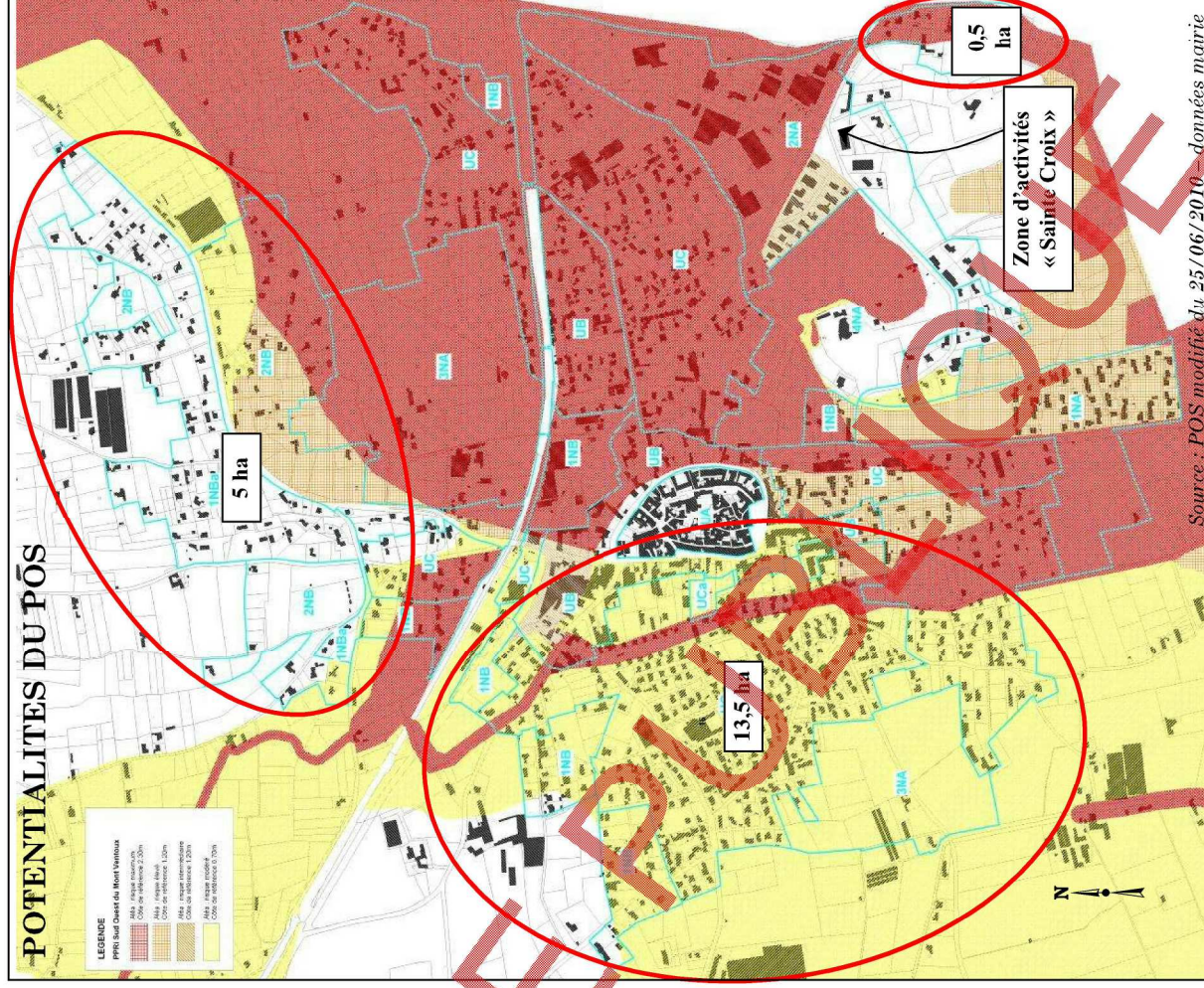
Depuis plus de 10 ans, la densité des constructions réalisées sur la commune de Sarrrians est d'environ 10 logements par hectare.

L'analyse de la consommation de l'espace depuis 10 ans indique une consommation foncière de l'ordre de **13 hectares environ**. La consommation se répartit de la façon suivante :

- 4 hectares en zone UC ;
- 8 hectares en zone NB ;
- 0,5 hectare en zone 2NA (à vocation d'activité).

Aujourd'hui, en prenant en compte les risques naturels (plan de prévention des risques inondations), **les potentialités du POS s'élevaient à environ 19 hectares**, dont 12 hectares correspondant à la zone 3NA à l'Ouest du village et 7 hectares correspondant à des dents creuses situées au Nord (zone NB du POS Route de Vacqueyras), à l'Ouest du centre (zone UC) et sur la zone 1 NB des Puits.

En effet, le territoire de Sarrrians est fortement impacté par les zones rouge et orange du PPRi du Sud Ouest du Mont Ventoux, et notamment dans ses parties fortement urbanisées. Cela réduit considérablement ses potentialités de développement, à l'intérieur des zones d'urbanisation existantes.





### III.2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

La Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) promulguée le 24 mars 2014, a complété l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme sur le contenu du rapport de présentation. Ainsi, il est désormais spécifié qu'il « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Pour se faire, l'analyse porte sur les **dents creuses** recensées au sein de l'enveloppe bâtie (parcelles non urbanisées), les **parcelles bâties pouvant être densifiées**, c'est-à-dire accueillir de nouvelles constructions et le **bâti pouvant faire l'objet d'une mutation** (division de logement, changement de destination, ...).

Concernant le recensement des dents creuses, sont concernées les parcelles non bâties enclavées dans le tissu urbain, dont la configuration permettrait d'implanter une construction de 10 m x 10 m et ne générant pas d'extension de l'enveloppe bâtie. Un coefficient de répartition foncière de 20% est ensuite appliqué sur les dents creuses disponibles afin d'anticiper le refus de propriétaires de construire leur terrain.

Concernant le recensement des parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une mutation et notamment d'une division, sont concernées les parcelles d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> dans les secteurs denses périphériques au village (1500 m<sup>2</sup> dans les secteurs plus éloignés où le tissu est lâche), permettant l'implantation d'une construction à vocation de logement sur une surface minimale de 500 m<sup>2</sup> (750 m<sup>2</sup> dans les secteurs où le tissu est lâche), bâtiments et jardin d'agrément compris. La morphologie du bâti, son implantation sur la parcelle ainsi que la configuration des parcelles sont prises en compte afin d'obtenir un potentiel de logements techniquement réalisable. Ainsi, la configuration du foncier mobilisable doit permettre d'accueillir une construction de 10 m x 10 m, implantée à une distance minimale de 6 mètres d'une construction existante à vocation de logement. A ce foncier est ensuite appliqué un coefficient de probabilité de division de 50%, considérant qu'un propriétaire sur 2 accepterait de céder une partie de son terrain bâti en vue de la réalisation d'un nouveau logement.

Des critères alternatifs, pouvant remettre en cause la densification de certaines parcelles, sont également pris en compte dans l'analyse :

- Les risques présents sur la commune (inondation principalement)
- Les caractéristiques et capacités des réseaux (eau potable, assainissement)
- L'accessibilité par la voirie



Ainsi, sur le secteur du village, les conditions d'accueil de nouveaux logements sont très largement contraintes par le risque inondation lié au PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux :

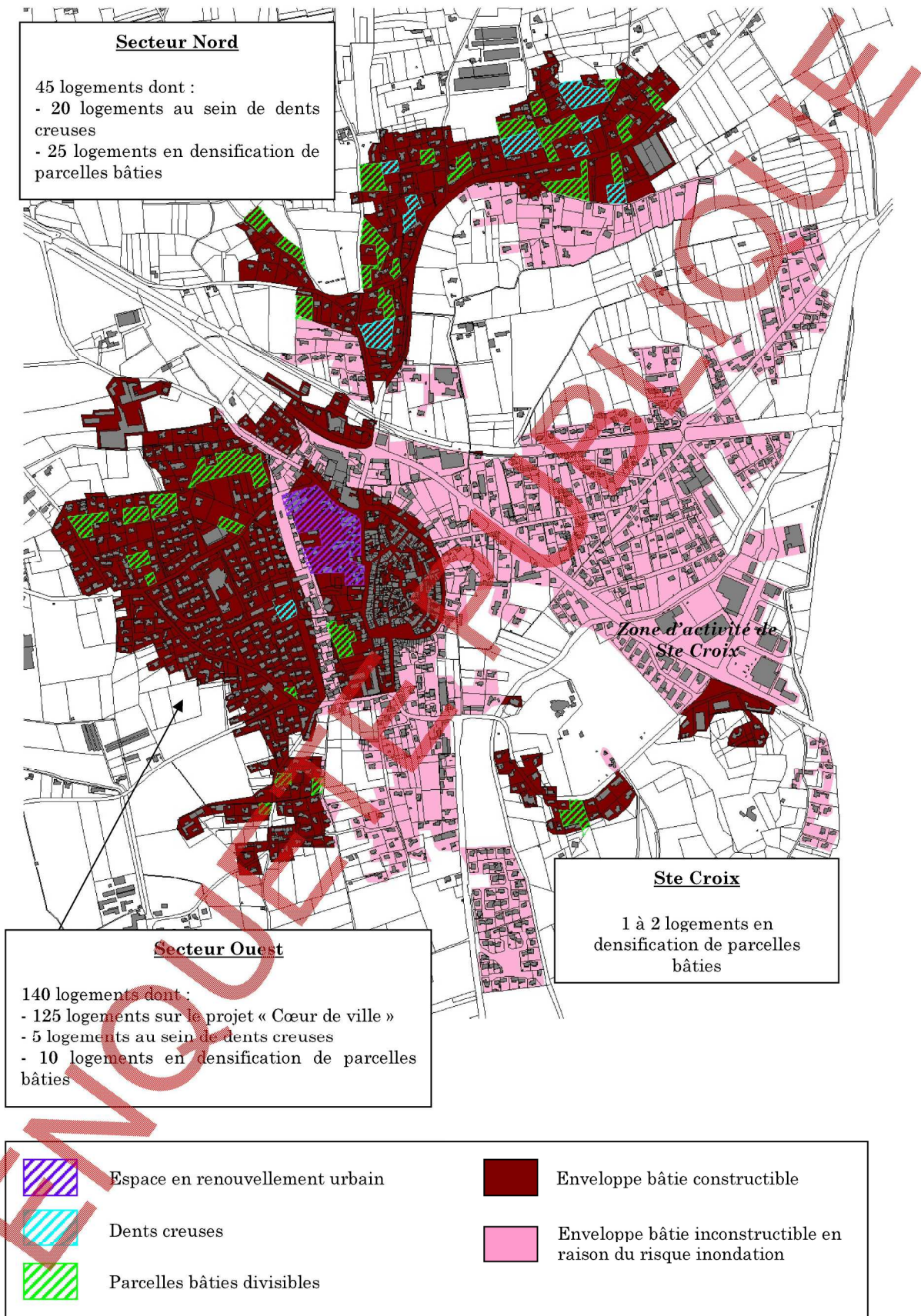
- La moitié Est du village tout comme le Sud, ne peuvent recevoir de nouvelles constructions à usage de logement, puisque ces secteurs sont concernés par le risque maximum ou fort ;
- L'enveloppe bâtie au Nord du village, n'est concernée par le PPRi que dans la partie au Sud de la RD 52. Le parcellaire est plus lâche du fait de la présence de zones NB et la desserte en équipements de ce secteur ne pose aucun problème pour recevoir de nouvelles constructions. Ainsi, il pourrait accueillir **environ 45 nouveaux logements**, dont 20 logements en comblant les dents creuses et 25 logements en densifiant des parcelles bâties.
- L'Ouest du village concerné par un risque modéré est déjà très dense, mais pourrait accueillir une quinzaine de nouveaux logements par l'intermédiaire de quelques dents creuses et de parcelles densifiables. Le projet « Cœur de ville » correspondant à une opération de renouvellement urbain en centre-ville, permettrait quant à lui la réalisation de 125 logements ; aucun taux de rétention n'est appliqué sur le secteur de projet, considérant qu'il sera réalisé à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, **140 logements** pourraient être réalisés sur ce secteur.
- Le secteur de Sainte-Croix, à proximité du camping, dispose également de quelques parcelles densifiables. Ainsi, **1 à 2 logements** pourraient être réalisés.
- L'espace bâti sur le Chemin du Mourre des Puits est concerné par le risque inondation (aléa maximum) est ne peut donc connaître de développement.

**Le village pourrait donc accueillir au sein de son enveloppe bâtie un peu moins de 190 nouveaux logements.**

La carte ci-après localise la capacité de densification par secteur.



## CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS



ENQUÊTE PUBLIQUE

4 : PARTI D'AMÉNAGEMENT ET  
JUSTIFICATION DU ZONAGE



## **-IV.1. PRESENTATION DES CHOIX DU PROJET PAR THEME -**

### **IV.1.1 – RAPPEL DES GRANDS OBJECTIFS DU PADD**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sarrians est un document d'urbanisme, qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal.

Les élus souhaitent développer l'urbanisation sur la commune de manière équilibrée (gestion des déplacements, développement urbain maîtrisé, prises en compte des risques naturels et notamment risque inondation, etc.), et en respectant la qualité des paysages, par la préservation des espaces naturels et le renforcement de la protection des espaces agricoles.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune consiste à repenser le développement de Sarrians en favorisant la densification urbaine tout en prenant en compte la contrainte du risque inondation.

La commune de Sarrians est une ville qui s'est principalement développée autour de son centre ancien, avec des opérations récentes qui ont largement redessiné l'organisation urbaine de la ville. L'urbanisation ces dernières années a glissé vers l'Ouest et vers le Nord (route de Vacqueyras), les parties Est et Sud étant fortement soumises au risque inondation. Cependant, plusieurs habitations occupent le reste du territoire, et notamment la plaine agricole de l'Ouvèze.

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et les enjeux, la commune a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable et ayant pour objectifs principaux :

***I. Repenser l'organisation de Sarrians***

***II. Promouvoir un développement raisonné du territoire***

***III. Améliorer l'urbanité***

***IV. Maintenir la vitalité économique de la commune***

***V. Renforcer la qualité de vie à Sarrians***



**a) Les objectifs de la municipalité**

L'objectif de la municipalité est d'accueillir 700 nouveaux habitants d'ici une dizaine d'années.

Les besoins en logements à prendre en compte sur la commune de Sarrians se décomposent en deux catégories :

- Les besoins liés à l'accroissement démographique prévu par les élus qui est de 700 nouveaux habitants : avec en moyenne 2.36 occupants par logements, les besoins en logements liés à l'augmentation de la population sont d'environ 300 nouveaux logements ;
- De plus, le phénomène de desserrement des familles nécessite d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente ; cela correspond à des besoins en logements de 170 unités.

Ainsi, le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent la création d'environ 470 nouveaux logements d'ici une dizaine d'années.

Toutefois, il convient de retirer une quarantaine de logements pour tenir compte de la densification de l'existant (division de grands logements en T1/T2, division parcellaire).

Le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent ainsi la création d'environ 430 nouveaux logements sur foncier nu.

En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité brute moyenne de 25 logements par hectare, on augmente la densité moyenne de ces 10 dernières années, permettant ainsi une densification de l'urbanisation sur le territoire, et une diversification des formes d'habitat (la commune poursuit sa volonté de mixité, traduit depuis quelques années par la réalisation d'opérations organisées : mixité urbaine et sociale).

Ainsi, environ 19 hectares seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population. La commune a ainsi opté pour un projet de développement raisonné, respectueux de son terroir agricole et de son patrimoine naturel.

**b) Évolution de l'enveloppe constructible**

Les potentialités du POS à vocation principale d'habitat s'élevaient aujourd'hui à environ 19 hectares, dont :

- 3,5 ha en zone UC comprenant une zone de renouvellement urbain et des dents creuses ;
- 10 hectares en zone 3NA
- 2 ha en zone 1NB composés de dents creuses au Sud de la ville et sur le hameau des Puits
- 4 hectares de dents creuses au Nord de la ville sur les zones 1NBa et 2NB.

Pour répondre aux objectifs de développement de la commune, les besoins en foncier sont d'environ 19 hectares, à vocation majoritaire d'habitat, c'est-à-dire que le résiduel du POS est suffisant pour accueillir le nombre de logements prévus. Malgré tout les élus ont souhaité modifier l'enveloppe constructible existante à surface égale.

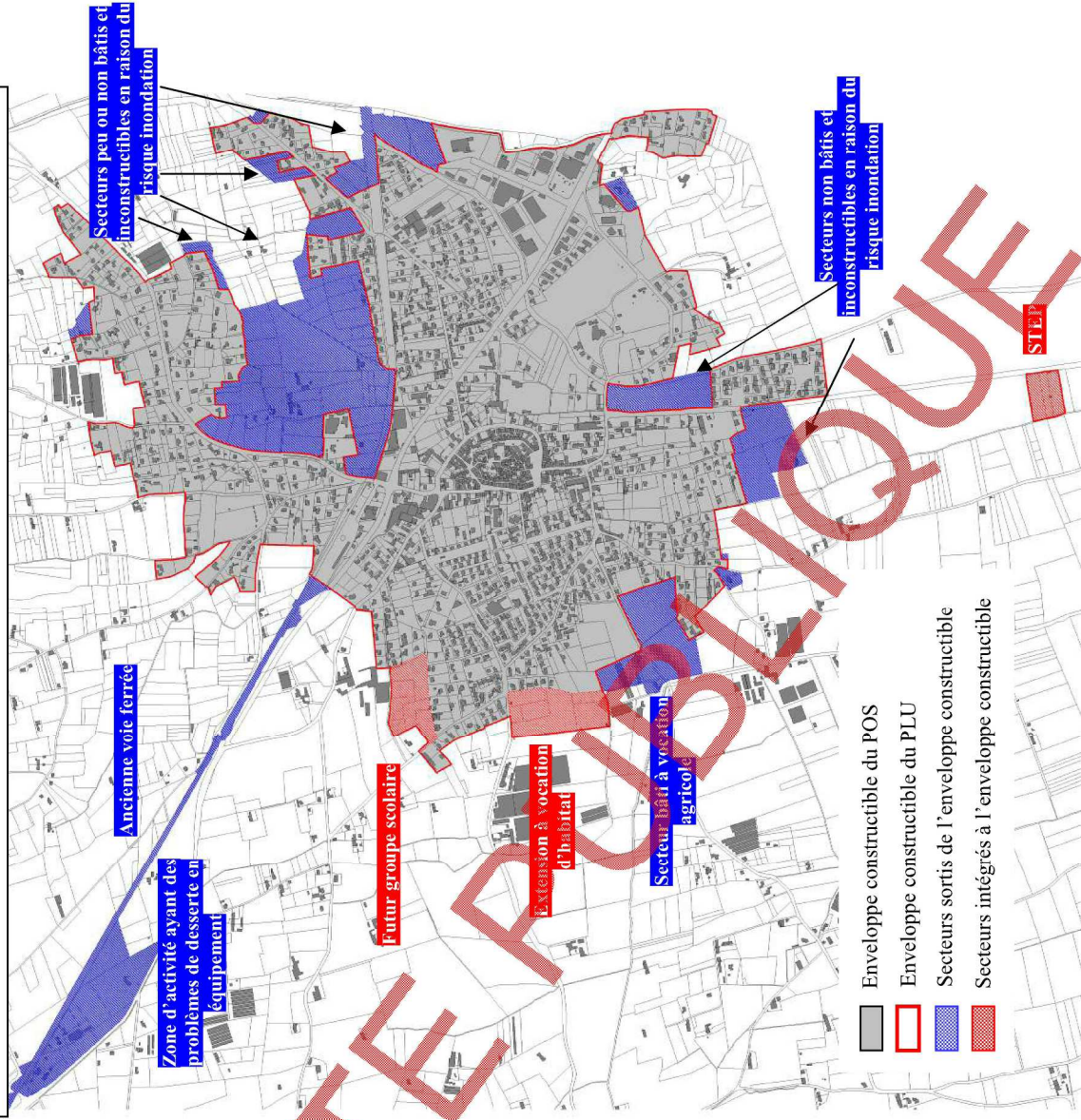
Les élus ont souhaité tout d'abord déclasser tous les secteurs non bâtis, voire peu bâtis, situés en zone rouge du PPRi et de fait inconstructibles pour accueillir de nouveaux logements. De grandes poches non bâties au Nord de la ville et au Sud ont été déclassées en zone A ou N du PLU.

L'emprise de l'ancienne voie ferrée (zone UF du POS) n'a plus lieu de disposer d'un règlement spécifique et a été déclassée en zone U ou A en fonction des zones qu'elles traversent.

La zone d'activités sur la Route d'Orange à l'Ouest a été déclassée en zone A du fait d'un manque de desserte que ce soit par l'absence du réseau d'assainissement ou par des problèmes d'accès.

La partie Sud de la zone 3NA du POS a été déclassée en zone A du fait de sa vocation (présence de bâtiments d'activité), les élus préférant remodeler cette zone à urbaniser à vocation principale d'habitat en étendant l'enveloppe constructible au Nord pour des raisons d'accessibilité et de la présence future du groupe scolaire. En effet, l'école actuelle et les infrastructures de la petite enfance étant situées à l'Est du centre-ville, en zone « rouge » du PPRi, il s'agira de créer un nouveau groupe scolaire en remplacement à l'Ouest.

## EVOLUTION DE L'ENVELOPPE CONSTRUCTIBLE ENTRE LE POS ET LE PLU





L'objectif est donc d'optimiser le développement cohérent de la commune en urbanisant au sein de l'enveloppe bâtie de la ville ou en continuité, en préservant notamment les espaces sensibles d'un point de vue paysager, et en prenant en compte le risque inondation, très fort sur certains secteurs.

L'enveloppe constructible du PLU a ainsi été prévue pour la réalisation des 470 logements fixés dans le PADD. Au sein de l'enveloppe bâtie, l'opération Cœur de Ville permettra la réalisation de 125 logements environ, les dents creuses représentent un potentiel de 25 logements et la mutation des espaces bâtis (division de logement et de parcelles bâties) représentent une quarantaine de logements environ.

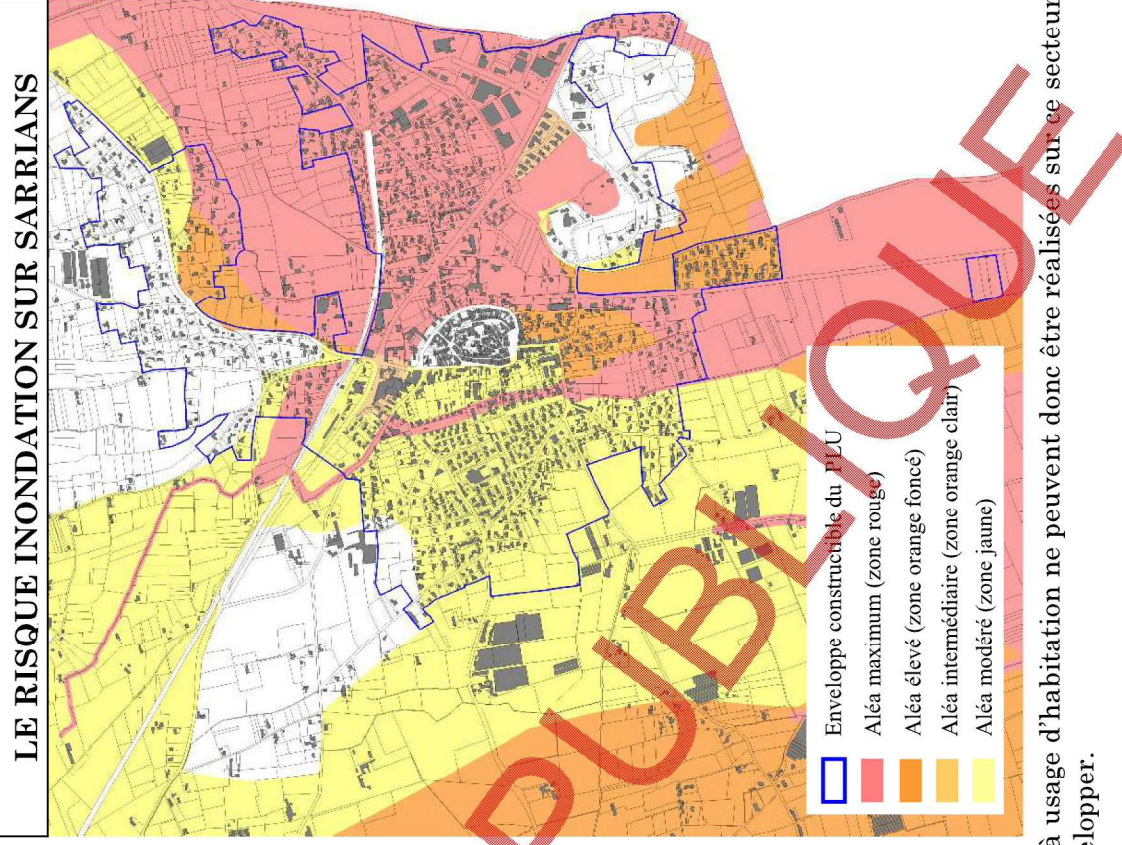
A ces 190 logements s'ajoutent des terrains nus, en marge de l'enveloppe bâtie qui permettraient la réalisation de 30 logements environ ainsi qu'une zone 2AU à l'Ouest prévoyant 250 logements environ.

#### IV.1.2 – REPENSER L'ORGANISATION DE SARRIANS

##### a) La prise en compte du risque inondation dans les choix de développement de la commune

Le territoire de Sarrians est fortement soumis au risque inondation, d'autant plus que les zones urbanisées sont directement impactées. C'est le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) Sud-Ouest du Mont Ventoux qui régit la constructibilité dans les zones soumises au risque. Des prescriptions réglementaires spécifiques sont précisées dans le règlement du PPRi. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement du PLU.

Sur Sarrians, le risque inondation concerne essentiellement la moitié Est de l'enveloppe bâtie de la ville et le Sud qui se trouvent en grande partie en « zone rouge » du PPRi (risque maximum). Elle recouvre les extensions urbaines à caractère résidentiel. De nouvelles constructions à usage d'habitation ne peuvent donc être réalisées sur ce secteur. Il en va de même pour la zone d'activité de Ste Croix qui ne peut se développer.



Ainsi, le développement futur de Sarrians est prévu sur la partie Ouest. Dans les années à venir, c'est sur ce secteur que se réaliseront les futures opérations d'habitat, d'équipements et d'activités économiques. Cette zone est classée en grande partie en « zone jaune » du PPRi (risque modéré) mais n'interdit pas pour autant de nouvelles constructions. Des prescriptions visant à sécuriser l'implantation de population sur cette zone sont fixées dans le règlement du PPRi.

Le risque inondation contraignant fortement le développement de Sarrians, il a été reporté sur le plan de zonage du PLU le zonage réglementaire du PPRi.

#### **b) Conforter Sarrians comme pôle rayonnant**

La volonté des élus est de conforter Sarrians comme pôle rayonnant à l'échelle du bassin de vie de Carpentras, en redynamisant la croissance démographique, par l'accueil de jeunes ménages, notamment et en favorisant la mixité sociale. Le taux de croissance démographique visé pour les dix prochaines années est de 1,2%/an. Un des leviers essentiels afin d'atteindre cet objectif sera de poursuivre une diversification des formes d'habitat (collectif, groupé, individuel) ainsi que des types d'habitat (locatif, locatif social, accession à la propriété).

Afin de prévoir la réalisation d'un parc de logements diversifiés, adaptés notamment aux besoins des jeunes ménages et des ménages modestes, des zones ont été ouvertes à l'urbanisation de manière à répondre à ces besoins. Il a d'abord été procédé aux potentialités existantes au sein de l'enveloppe bâtie de Sarrians. Ainsi, un projet de renouvellement urbain en cœur de ville (zone IAUB) doit permettre de recréer un ensemble de 125 logements environ permettant une diversification de la typologie d'habitat. Il existe également des dents creuses et des possibilités de division de parcelles qui permettraient la création de 95 logements environ. Enfin, pour atteindre l'objectif de 470 nouveaux logements, il a fallu étendre l'enveloppe constructible à l'Ouest. Ainsi, une zone à urbaniser sur la Route de Bédarides permettra la réalisation de 250 logements environ.

Le règlement du PLU et les plans de zonage associés délimitent différentes zones permettant de parvenir à l'accueil de 700 habitants supplémentaires. Pour cela, des règles viennent respecter la densité de chaque zone à vocation principale d'habitat afin d'organiser le développement de l'urbanisation :

- Zone UA correspondant au centre ancien avec une forte densité des constructions ;
- Zone UB correspondant à la première couronne d'extension qui s'est réalisée autour du centre historique ;
- Zone UC qui correspond aux extensions pavillonnaires denses et organisées sous forme de lotissements principalement ;
- Zone UD correspondant à des extensions peu denses situées en frange de l'enveloppe bâtie sur la route de Vacqueyras et sur le secteur de Bon Puits ;
- Zone 1AU correspondant à une zone de renouvellement urbain en cœur de ville où la densité des constructions sera élevée ;