

- Zone 2AU à l'Ouest correspondant à une extension de l'urbanisation qui viendra répondre à l'image de la zone UC aux enjeux de diversification des formes d'habitat assurant une certaine densité des constructions

Ainsi, à travers ces mesures, les élus mettent en œuvre des dispositions permettant de mettre en place leur politique de diversification des formes d'habitat afin de favoriser une mixité sociale et urbaine.

Les zones constructibles ont été délimitées en adéquation avec la capacité d'accueil des nouveaux ménages souhaitée. L'enveloppe du PLU telle qu'elle est délimitée, avec son potentiel constructible d'environ 19 hectares, est donc en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD.

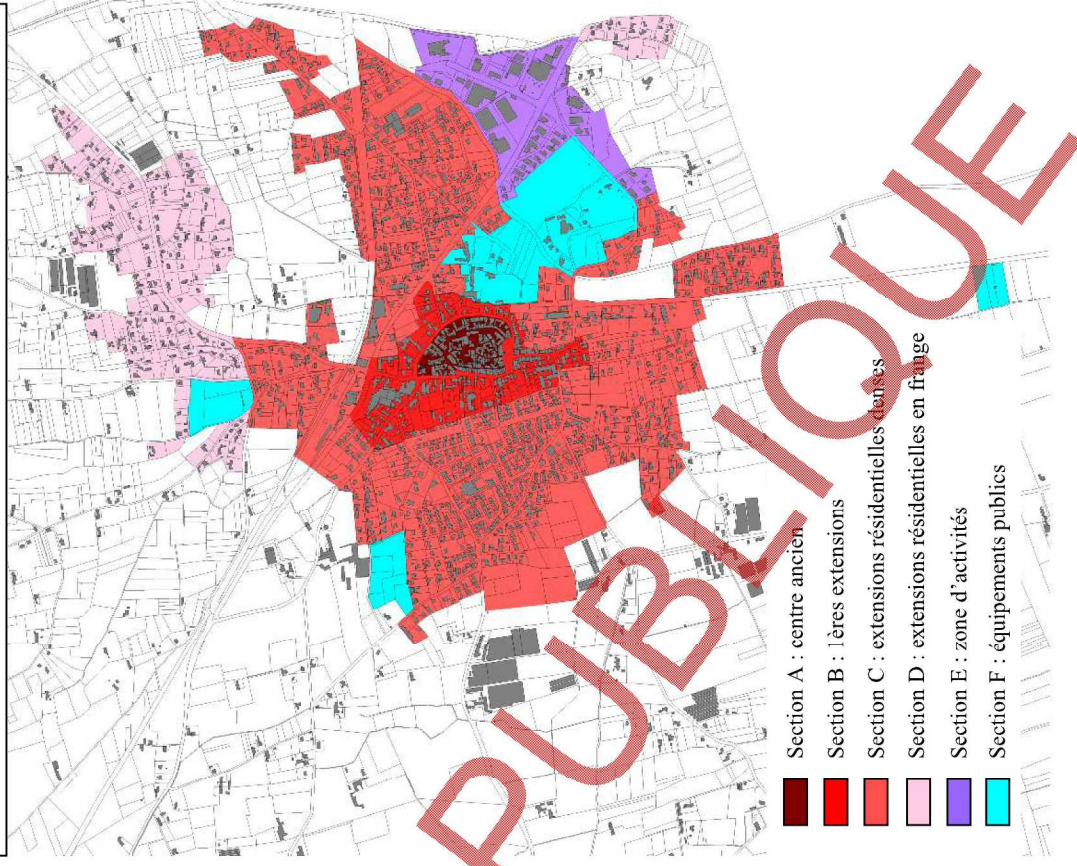
Ainsi, à travers cela, la municipalité maîtrise son développement.

Au sein des zones constructibles, l'objectif est de favoriser la densification des espaces urbanisés notamment par le remplissage des dents creuses. Pour cela, une densité moyenne de 25 logements par hectare a été fixée, contre 10 logements par hectare en moyenne depuis ces dix dernières années. On limite donc la consommation de l'espace.

Ainsi, le PLU a délimité six sections urbaines qui respectent la morphologie historique de Sarrians :

- 1- un centre ancien dense (zone UA)
- 2- l'extension du centre ancien en couronne (zones UB et 1AU),
- 3- des secteurs d'urbanisation qui se sont développés à l'Ouest, à l'Est et au Sud qui sont plus ou moins contraints par le risque inondation (zones UC et 2AU)
- 4- des franges urbaines correspondant à des secteurs peu denses mais disposant d'une desserte par les réseaux favorable à un

LES SECTIONS URBAINES



développement (zone UD)

- 5- une zone à vocation d'activités économiques existante (zone UE)
- 6- des équipements publics essentiels pour maintenir la population de Sarrrians et attirer de nouveaux habitants (zones UL, UP et 2AU_p)

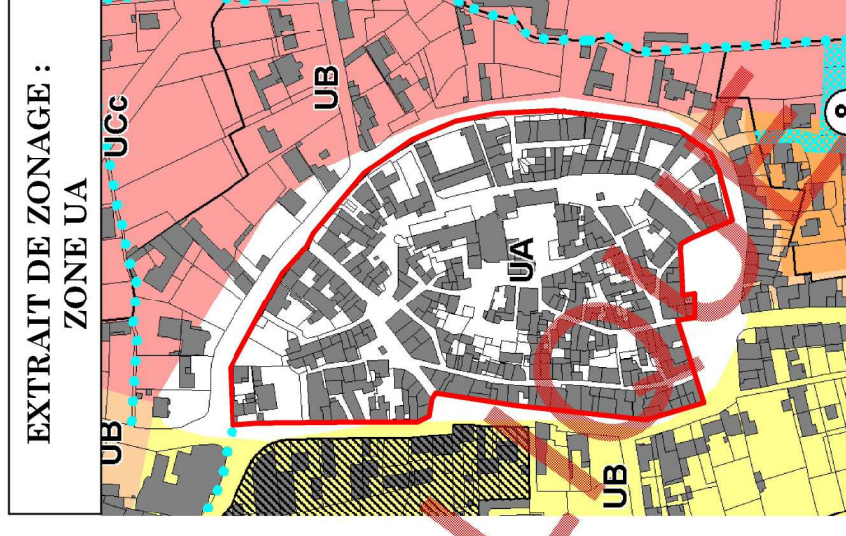
1. SECTION A : LE CENTRE ANCIEN

La section A intègre le centre historique de la commune (**zone UA**). Elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Cette zone n'est pas concernée par le risque inondation : sa position en promontoire lui permet d'être exclue des zones d'aléa du PPRi Sud Ouest du Mont Ventoux.

Dans la **zone UA**, on retrouve une unité dans sa forme urbaine avec un bâti dense et un alignement du bâti à la voie publique. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu, le long des voies, tout en respectant les spécificités d'une composition urbaine. Cet espace, densément bâti, est très largement occupé par des constructions.

Le zonage et le règlement de la zone ont été créés afin de prendre en compte les caractéristiques urbaines du site :

- Certaines affectations sont admises dans ce secteur (habitation, commerce, service...) afin d'optimiser un modèle mixte tout en prévenant les risques de nuisances.
- La formulation des règles de prospects (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives) permet de respecter la configuration du site. Des possibilités dérogatoires au principe ont été instaurées pour certaines adaptations.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée dans un souci de maintien d'un modèle urbain dense.
- La hauteur des constructions (sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes) est imposée pour ne pas affecter un modèle fondé sur une volumétrie traditionnelle, des ouvertures régulées et un tissu urbain déjà dense.



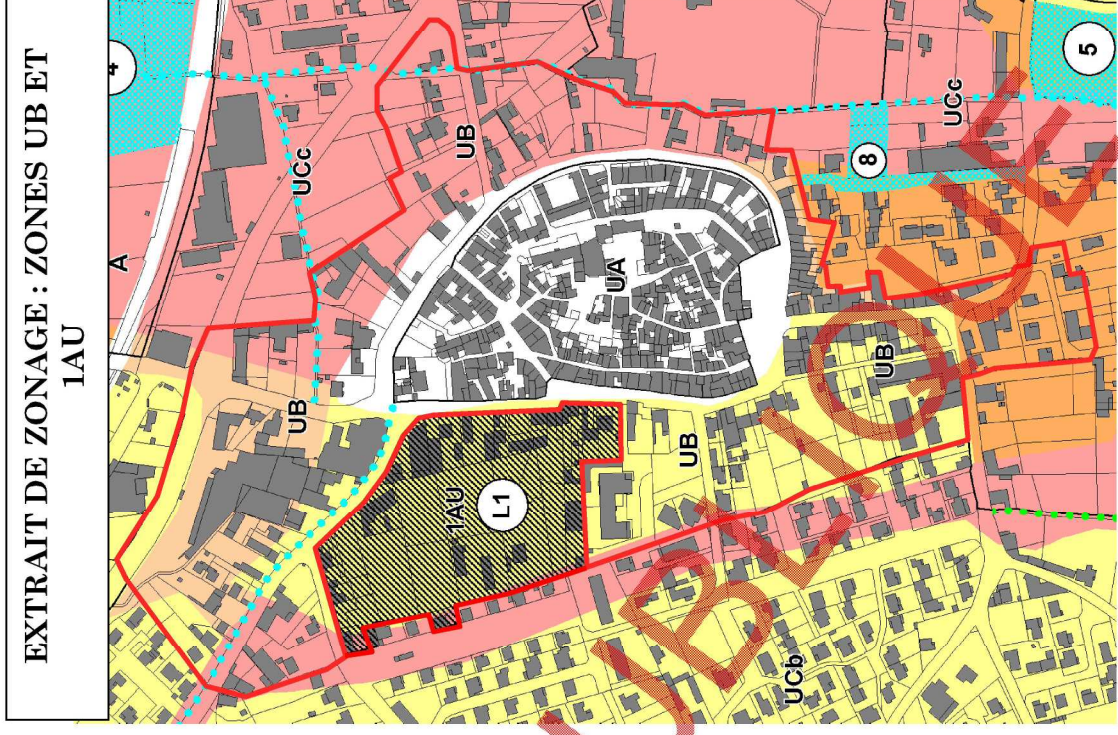
2. SECTION B : LA PREMIERE COURONNE D'EXTENSION

La section B correspond à la première extension urbaine qui s'est réalisée autour du noyau historique. Les constructions se sont en effet établies en cercle, à l'extérieur de la boucle formée par les boulevards Albin Durand, du Couvent et de Verdun. Ce secteur est raccordé au réseau public d'assainissement.

La zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat et de services de caractère semi continu ou continu et de densité moyenne à forte. Elle a été délimitée de manière à prendre en compte le tissu bâti existant qui présente une certaine densité (habitat individuel, groupé et collectif). Cette zone se caractérise par une mixité des fonctions.

L'enjeu de la zone UB pour les élus est de densifier ce secteur afin de conforter l'aspect de centralité du centre-ville. Pour cela plusieurs règles ont été prescrites :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes sont autorisés, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ;
- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative devra être situé à une distance au moins égale à 3 mètres ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain ;
- La hauteur des constructions sera limitée à 12 m à l'égout des toitures et 14 m au faîtage afin de prendre en compte le risque inondation.



L'enjeu de cette zone est également de favoriser une mixité sociale et donc la réalisation de logements locatifs sociaux. Ainsi, pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300 m², 20% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

De plus, toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements devra compter 30% minimum de logements de catégorie T2, T3 et/ou T4.

La zone IAU est également présente au sein de cette section. Cet espace est situé en continuité de la zone UB à l'Ouest. Ce secteur de renouvellement urbain s'aménera dans le cadre du projet « Cœur de ville ». L'objectif de ce secteur est de favoriser la mixité sociale en diversifiant la typologie des formes d'habitat. Il s'agira aussi de densifier un secteur aujourd'hui vide de constructions et qui dispose d'un emplacement privilégié, à proximité du centre, des commerces et des services.

La zone devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte, tout en veillant à ne pas remettre en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L151-6 et L151-7).

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent ainsi les conditions d'aménagement et d'équipement sur chaque zone à urbaniser (principe de voirie, d'implantation du bâti, de diversification de l'habitat, ...) afin de maîtriser leur développement. C'est pourquoi des bandes d'implantation ont été définies et destinées à des constructions de type groupé (R+1 maximum), collectif ou libre (R+1 maximum) afin de favoriser notamment la diversification des typologies d'habitat sur la commune.

L'emprise au sol des constructions n'est pas fixée par le règlement. Une servitude logement « L1 » a par contre été fixée sur le périmètre de la zone IAU. Ainsi, elle fixe la réalisation de 125 logements minimum dont 25 logements minimum de logements à loyers maîtrisés. Le taux de logements locatifs sociaux ne devra pas être inférieur à 20%. Les OAP reprennent ce nombre de logements sur le secteur, afin que l'effort de densification voulu par les élus dans le PADD soit respecté. La mixité sociale est recherchée sur ce secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE IAU





Une bande d'implantation pour l'accueil d'activités est également prévue sur le secteur afin de répondre au principe de mixité des fonctions.

Les principes d'aménagement portent aussi sur l'organisation des déplacements et de l'accessibilité. Ainsi, le fonctionnement interne de chaque secteur devra s'organiser autour d'une voirie structurante primaire qui devra limiter au maximum les impasses et les placettes de retournement. Il s'agit de privilégier un système de bouclage notamment en connectant les voies créées aux voies existantes, de façon sécurisée. La voirie structurante primaire devra supporter des aménagements à destination des déplacements doux afin de limiter les déplacements motorisés et ainsi permettre aux piétons de rejoindre facilement le centre-ville. Les voies secondaires devront permettre une circulation apaisée. Enfin, la question du stationnement devra être traitée à l'échelle de l'opération, de préférence à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

En ce qui concerne le traitement paysager et la gestion environnementale, la gestion des eaux pluviales devra être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévu (type de construction, aménagements extérieurs, ...). Des bandes d'implantation en vue de la réalisation de bassins de rétention ont été délimitées sur l'OAP afin de prendre en compte cet aspect. Cela permettra d'atténuer les incidences du ruissellement, voire l'améliorer par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre. La voirie structurante primaire devra également être plantée.

3. SECTION C : LES EXTENSIONS RESIDENTIELLES DENSES

La section C représente les extensions à vocation d'habitat principalement individuel qui se sont réalisées, ou vont se réaliser, principalement à l'Ouest, à l'Est et au Sud du centre-ville. Elle est composée, d'une part d'une zone urbanisée dite zone UC, et d'autre part d'une zone 2AU correspondant à une zone à urbaniser fermée à l'Ouest sur la route de Bedarrides.

Le risque inondation est fortement présent sur ce secteur, avec un aléa maximal et élevé à l'Est et au Sud et un aléa modéré à l'Ouest. Ainsi, c'est sur la partie Ouest que le développement futur de Sarrrians s'effectuera.

Desservie par les réseaux (dont assainissement collectif), et située non loin du centre, cette section concentre une grande partie des enjeux de développement de la commune. Elle ne comprend que des secteurs facilement accessibles (voies suffisamment larges). Au sein de la zone UC, on note des divergences dans la morphologie du bâti, les constructions ayant été réalisées soit sous la forme de lotissements soit « au coup par coup » au gré des opportunités foncières. Ces dernières sont d'ailleurs très souvent implantées sur de grands terrains potentiellement densifiables.

La zone UC est composée de deux secteurs (UCb et UCc), ayant des règles divergentes régies par le degré d'aléa du risque inondation.

- La zone UCb, représentant les extensions résidentielles à l'Ouest du centre-ville, n'est concernée que par un aléa modéré qui n'interdit pas l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ce secteur est voué à recevoir de nouvelles

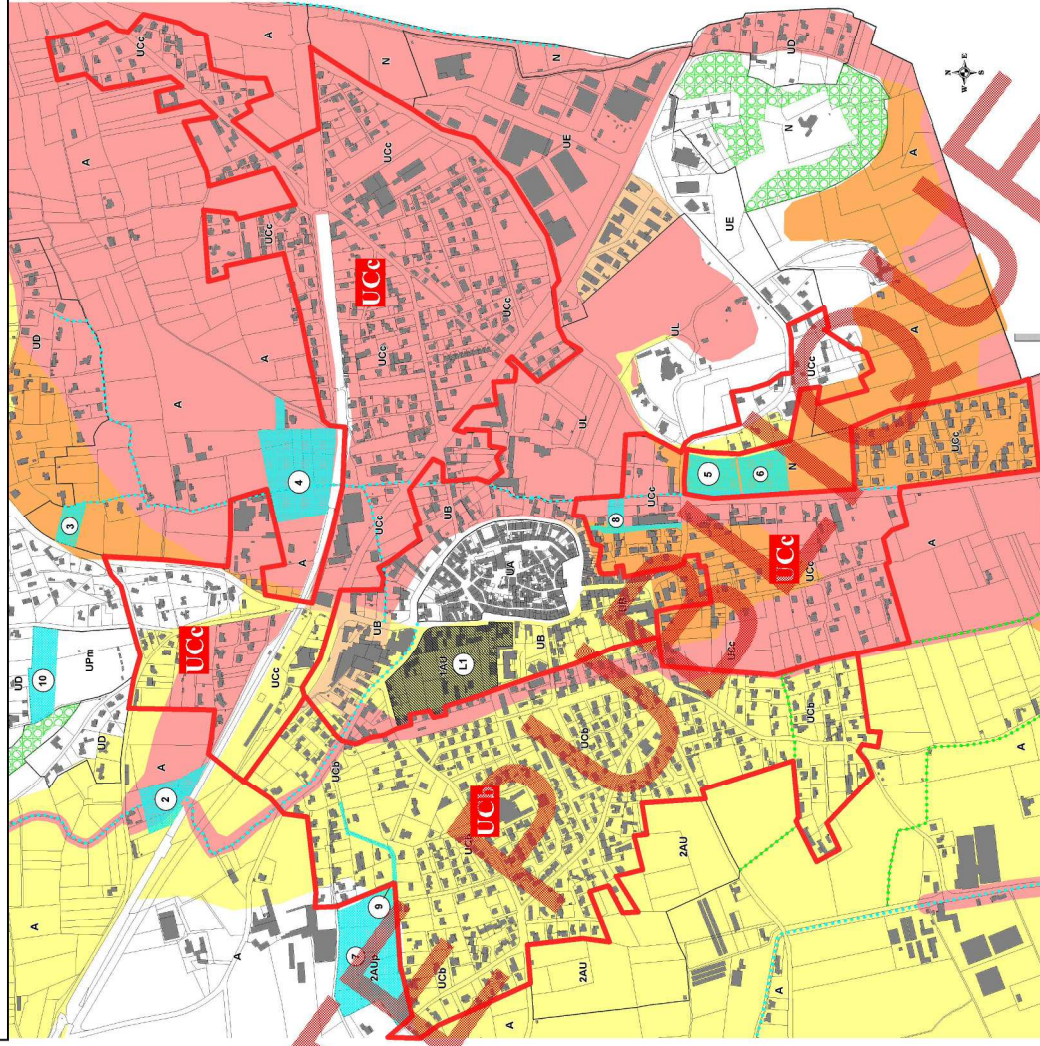
constructions. Des règles visant à favoriser la mixité sociale et la diversité des types d'habitat ont été fixées. Pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300m², 20% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social. De plus, toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements devra compter 30% minimum de logements de catégorie T2, T3 et/ou T4. Ce secteur est également enclin à se densifier, c'est pourquoi l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain. Concernant la hauteur des constructions, elle ne pourra dépasser 9,5 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faitage.

- La zone UCc, représente les extensions résidentielles à l'Est, au Sud et au Nord. Ce secteur est concerné par les aléas maximal et élevé. Ainsi, la constructibilité est très contrainte. C'est pourquoi les règles fixées sur ce secteur sont destinées à prendre en compte l'existant. L'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain. La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres au faitage et 9 mètres à l'égout des toitures, permettant ainsi aux constructions de plain pied de pouvoir se surélever pour la réalisation de refuge en cas de crue notamment.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété sont identiques :

constructions. Des règles visant à favoriser la mixité sociale et la diversité des types d'habitat ont été fixées. Pour toute opération

EXTRAIT DE ZONAGE : ZONE UC



- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies. Cette distance est augmentée le long des axes départementaux et en fonction de la situation en agglomération ou hors agglomération. La question des entrées de ville est également traitée avec une règle particulière pour les constructions s'implantant le long de la RD 950 ;

- Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative devra être situé à une distance au moins égale à 3 mètres. Dans cette bande de 3 mètres, les constructions autorisées seront limitées à 3,5 mètres de hauteur à l'égout des toitures ;
- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Afin de limiter le ruissellement et permettre ainsi l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, la superficie concernant les espaces verts doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

La section C est également composée d'une zone à urbaniser fermée (2AU) représentant une extension de l'enveloppe constructible. Cette zone ne peut recevoir actuellement aucune construction, n'étant pas desservie par les réseaux. Il s'agira de procéder à une évolution du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation. Cette zone 2AU viendra répondre aux enjeux de diversification des formes de logement et de densification du tissu urbain. Elle se situe à proximité immédiate du centre-ville et à l'écart des risques naturels majeurs de la commune (inondation et feu de forêt).

Une OAP a été réalisée sur la zone, en vue de répartir le nombre de logements par secteur (Nord, centre et Sud) et de le décliner en faveur d'une diversification des formes d'habitat. Le secteur devra ainsi accueillir environ 250 nouveaux logements :

- 45 logements sur le secteur Nord : 20 logements individuels, 15 logements groupés et 10 logements collectifs ;
- 110 logements sur le secteur centre : 45 logements individuels, 35 logements groupés et 30 logements collectifs ;
- 95 logements sur le secteur Sud : 40 logements individuels, 30 logements groupés et 25 logements collectifs.

Ce secteur, une fois ouvert à l'urbanisation, devra répondre à la question du logement social. Ainsi, afin d'être compatible avec le PLH (qui fixe pour Sarrrians une part de 20% allouée à la production de logement locatif social sur la production totale de logements), les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter la création de logements sociaux. Ainsi, une part supérieure à 20% devra être fixée pour toute opération.

EXTRAIT DE ZONAGE : ZONE 2AU



Les orientations d'aménagement et de programmation précisent ainsi les conditions d'aménagement et d'équipement sur chaque zone à urbaniser (principe de voirie, d'implantation du bâti, de diversification de l'habitat, ...) afin de maîtriser leur développement.

Les principes d'aménagement portent aussi sur l'organisation des déplacements et de l'accessibilité. Ainsi, le fonctionnement interne de la zone devra s'organiser autour d'une voirie structurante qui devra limiter au maximum les impasses et les placettes de retournement. Il s'agit de privilégier un système de bouclage notamment en connectant les voies créées aux voies existantes. Le développement des modes doux sera également privilégié par des liaisons avec les quartiers résidentiels existants et la réalisation d'aménagement le long de la voirie structurante.

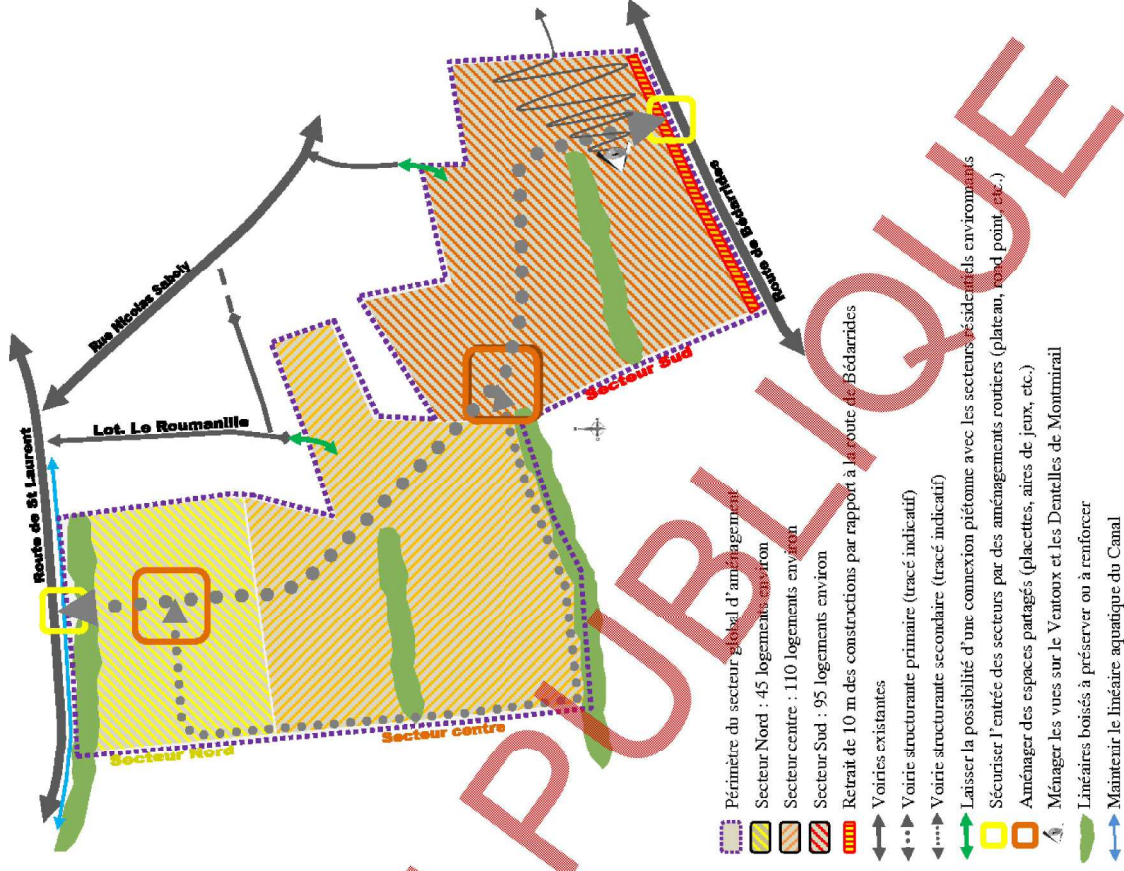
En terme de paysage et d'environnement, les vues et les éléments boisés structurant la zone doivent être conservés. Le but est que les constructions et les aménagements réalisés au sein de la zone s'intègrent de la meilleure des façons dans l'environnement.

Cette zone devra ainsi allier tous les critères qui font d'une extension urbaine une véritable greffe. La prise en compte de l'existant notamment en matière de paysage, d'environnement et de connexions (accès, réseaux) est essentielle dans l'urbanisation de cette zone.

4. SECTION D : LES SECTEURS RESIDENTIELS PEU DENSES

Cette section correspond à des espaces urbanisés éloignés du centre-ville, disposant des réseaux nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. La densité des

SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE 2AU



constructions est faible, les constructions étant souvent implantées sur de grands terrains. La vocation résidentielle domine dans ces secteurs, dits zones UD. Le tissu bâti est peu dense, les constructions étant pour la plupart implantées sur de grandes parcelles. Avec la zone UA, ce sont les seuls secteurs urbains disposant de foncier disponible situé hors risque inondation. La zone UD est néanmoins soumise au PPRi sur certaines parties.

La zones UD comprend trois secteurs :

- Un secteur correspondant aux quartiers résidentiels au Nord du centre-ville, sur la Route de Beaumes (RD 21),
- Un secteur à proximité du cimetière Route de la Brunelly ;
- Un secteur correspondant au hameau de Bon Puits à l'Est du centre-ville, à proximité de la Route de Carpentras (RD 950).

L'enjeu de cette zone UD est de terminer l'urbanisation en permettant une légère densification des espaces urbanisés. Ainsi, des prescriptions spécifiques ont été mises en place :

- Les constructions doivent être édifiées à 4 m minimum de l'axe des voies publiques existantes. Cette distance est portée à 15 m minimum de l'axe des RD 950 et RD 52. Hors agglomération, ces distances sont portées à 25 m de la RD 21 et de la RD 52 nord. Des prescriptions spécifiques supplémentaires sont fixées pour les constructions qui viendraient s'implanter en entrée de ville, au sens de la Loi Barnier.
- Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.
- La hauteur des constructions sera limitée à 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

