

#### 5. SECTION E : LES SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE

La section E regroupe les secteurs urbains à vocation d'activité économique. Sarrrians représente d'ailleurs le second pôle commercial de l'Arc Comtat Ventoux, à dominante alimentaire. D'autres activités, également se mêlent aux activités commerciales telles que l'industrie.

Une zone UE a ainsi été délimitée sur Sarrrians, afin de prendre en compte les activités économiques existantes. Il s'agit de la zone d'activités commerciales et industrielles de Sainte-Croix, à l'Est du territoire communal, sur la route de Carpentras. Ce secteur est concerné par le risque inondation réglementé par le PPRi Sud Ouest du Mont Ventoux.

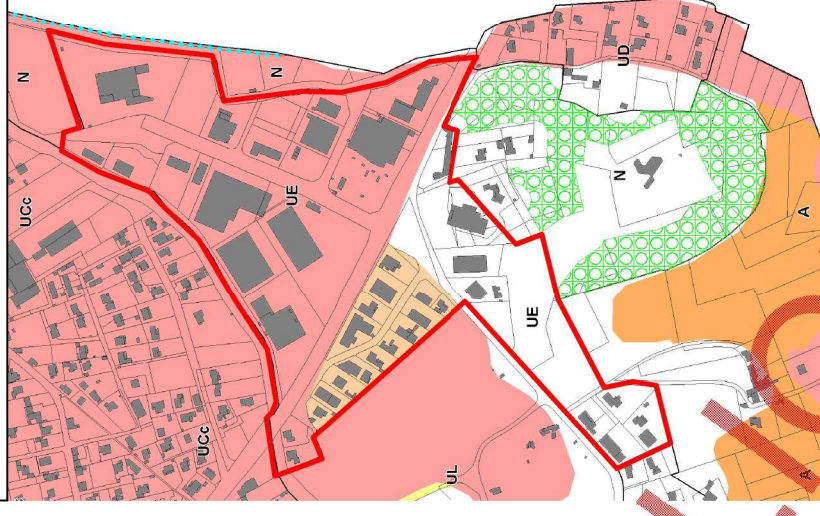
L'enjeu sur ce secteur est de permettre l'implantation de constructions à usage de commerces ou d'artisanat, de bureaux ou de services, industriel, les établissements hôteliers et de restauration afin de permettre le développement et la diversification des activités économiques sur Sarrrians.

Les constructions à usage d'habitation et leur extension sont permises sous conditions. En effet, elles doivent être justifiées par la présence nécessaire d'une personne sur le lieu d'activité pour assurer la gestion ou le gardiennage de l'établissement. Le nombre de logement est limité à une unité par établissement qui devra être intégré aux bâtiments d'activité, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>. Le logement ne pourra être supérieur à la moitié de la surface du local réservé à l'activité. L'extension est quant à elle limitée à 30% de la superficie existante et en une seule fois, sans qu'elle n'ait pour effet de porter la surface de plancher du logement à plus de 100 m<sup>2</sup>.

Les principales dispositions applicables à la zone UE sont :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe de circulation. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la RD 221. Des distances d'implantation spécifiques sont fixées pour les constructions qui s'implanteraient en entrée de ville (Loi Barnier)

#### EXTRAIT DE ZONAGE : ZONE UE





- Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres. Pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, ils pourront s'implanter en limite ou à au moins 4 mètres.
- Sur une même propriété, deux bâtiments non contigus doivent être distants d'au moins 4 mètres.
- La surface imperméabilisée (voirie comprise) ne pourra excéder 80% de la surface du terrain et le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.
- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 11 mètres au faitage. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

#### 6. SECTION F : LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENTS

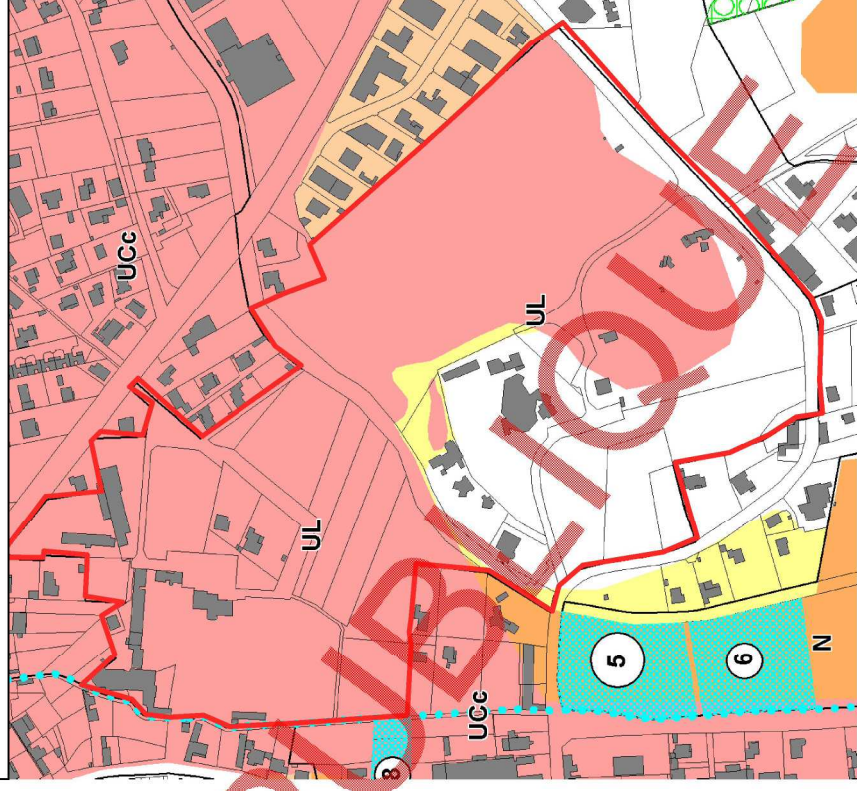
Sarrrians constitue un pôle rayonnant à l'échelle du bassin de vie de Carpentras. Le nombre et la qualité de ces équipements en font une commune attractive, profitant à ses habitants mais également aux populations des communes rurales voisines, ayant une offre en équipements moindre.

En terme d'équipements sportifs, la commune dispose d'un complexe à l'Est du centre-ville. Un groupement d'équipements à destination des jeunes et de la petite enfance composé de l'école, de la crèche, du restaurant scolaire et d'un centre d'accueil de loisirs sont également situés à proximité. Ainsi, l'ensemble de ces équipements a été classé au sein d'une zone UL.

Au sein de cette zone UL, seuls sont autorisés :

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'est justifiée la présence nécessaire d'une personne pour la gestion ou le gardiennage de l'établissement (logement de fonction entre autre),

#### EXTRAIT DE ZONAGE : ZONE UL





dans la limite d'un logement par établissement ne devant pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

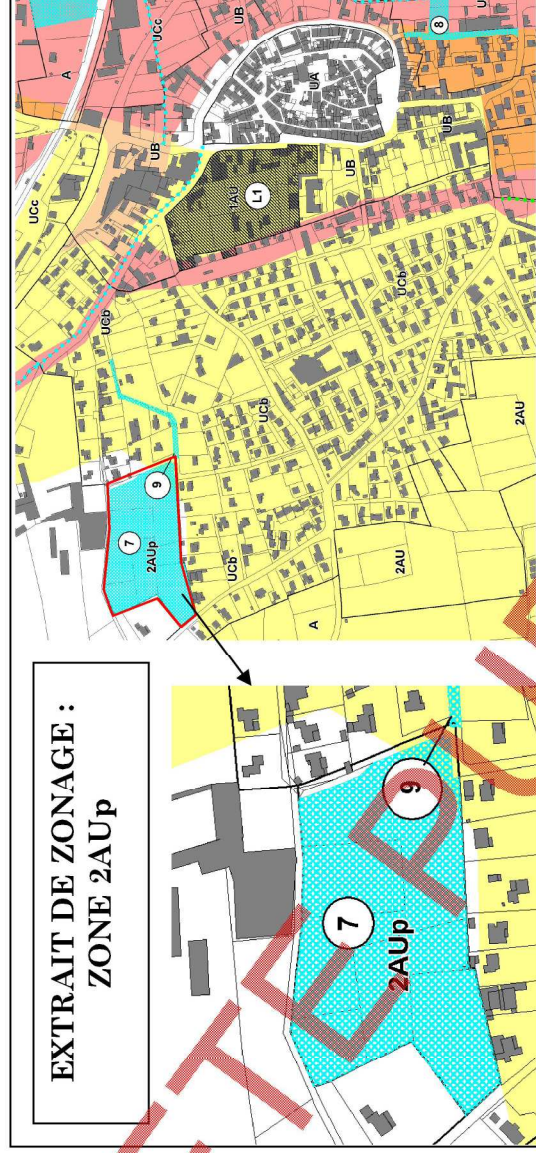
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements, lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité et lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup>.

Le groupe scolaire ainsi que les autres équipements nécessaires à la petite enfance sont tous compris au sein de la zone rouge du PPRi. Ainsi, les élus ont pour projet de les déplacer hors de la zone de risque, sur la partie Ouest de la ville. Une zone 2AU<sub>p</sub> a donc été délimitée afin de permettre l'arrivée future du groupe scolaire qui permettra également de prévoir un agrandissement de la capacité d'accueil en vue de l'arrivée d'enfants sur la commune. L'emplacement choisi est également intéressant compte tenu de la localisation à proximité des zones résidentielles futures (zone 2AU). Un emplacement réservé a été délimité sur la zone, afin que la commune en fasse l'acquisition.

Une étude a ainsi été réalisée permettant d'anticiper les besoins en surface pour les bâtiments (école maternelle, école primaire, préau, restaurant scolaire) ainsi que la cour de récréation. Des équipements sportifs en lien avec l'école seront prévus également (terrains de sport) ainsi que du stationnement pour le personnel et les visiteurs.

Ces différents équipements nécessiteraient ainsi une surface de 3 ha environ.

Enfin, Sarrians dispose d'équipements publics qu'il s'agit de prendre en compte avec le PLU afin de permettre leur potentiel évolution à l'avenir. Il s'agit du cimetière, délimité par une zone UP<sub>m</sub>, et de la station



EXTRAITS DE ZONAGE : ZONE UP





d'épuration (UPstep). Seuls sont autorisées, les constructions, installations, aménagements liés au fonctionnement des équipements existants, les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettraient pas en cause la vocation de la zone, les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, ...) hormis les antennes de télécommunication et de télédiffusion, et les clôtures.

**c) Promouvoir un développement responsable et durable**

**1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS DANS LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SARRIENNAISE**

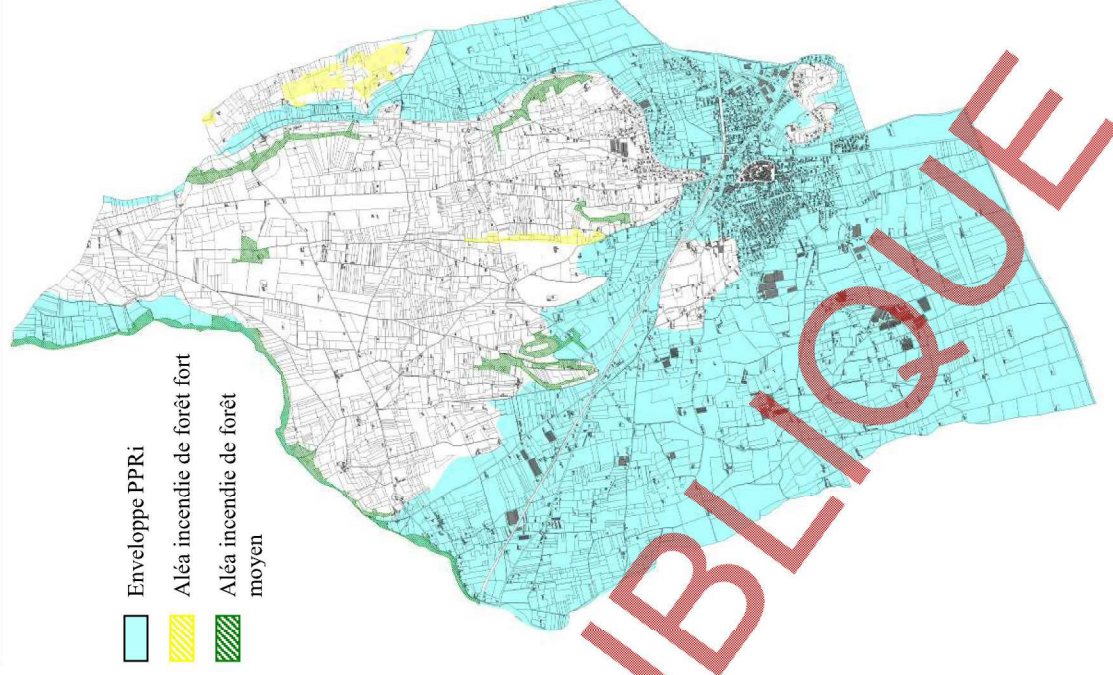
Les risques naturels impactent fortement le développement de Sarrians. Comme vu dans la partie IV.1.2, le risque inondation est présent sur toute la partie Est de l'enveloppe bâtie de la ville (PPRi Sud Ouest du Mont Ventoux). Le développement de Sarrians est ainsi contraint de s'orienter vers l'Ouest du centre-ville, c'est donc pourquoi la majorité des projets d'habitat, d'équipements et d'activités économiques seront réalisés dans ce secteur.

Le risque incendie de forêt est également présent sur le territoire communal mais ne concerne que des zones naturelles et boisées principalement situées au Nord (ripisylve de l'Ouvèze, boisements épars). Ces espaces sont peu urbanisés mais des prescriptions restreignent leur constructibilité afin d'anticiper d'éventuels incendies. On note la présence de zones Nf2 (aléa fort) et de zones Nf3 (aléa modéré). Au sein de ces zones et à l'instar de la zone N, toute nouvelle construction est interdite. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous conditions, et la réalisation de bâtiments techniques, en lien avec une exploitation agricole et forestière, sont tout de même possibles.

Les zones Nf2 et Nf3 connaissent également une réglementation spécifique en matière de desserte afin de permettre l'intervention des secours en cas d'incendie :

- Chaussée revêtu susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des

**LES RISQUES NATURELS SUR SARRIENS**





aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres. Pour les zones d'aléa fort (f2), la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point ;

- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

## 2. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Face à l'importance du risque inondation sur la commune, la question de la gestion des eaux de pluie et du ruissellement s'est posée sur Sarrians. Ainsi, les élus ont traité ce point sous divers aspects.

Au sein de toutes les zones du PLU, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux en direction du réseau de collecte. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

Au sein des zones UB, UC et UD, un coefficient d'espaces verts doit être

### LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA CREATION DE BASSINS DE RETENTION





respecté pour la réalisation de constructions sujets à autorisation d'urbanisme. Ce pourcentage varie selon la densité de construction de chaque zone et permet ainsi de maintenir des surfaces perméables sur l'assiette d'un terrain. Ainsi, en zone UB, ce pourcentage est de 20% minimum, en zone UC il est de 30%, et en zone UD de 40%.

En zone UE, la surface imperméabilisée ne doit pas excéder 80% de la surface du terrain et le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

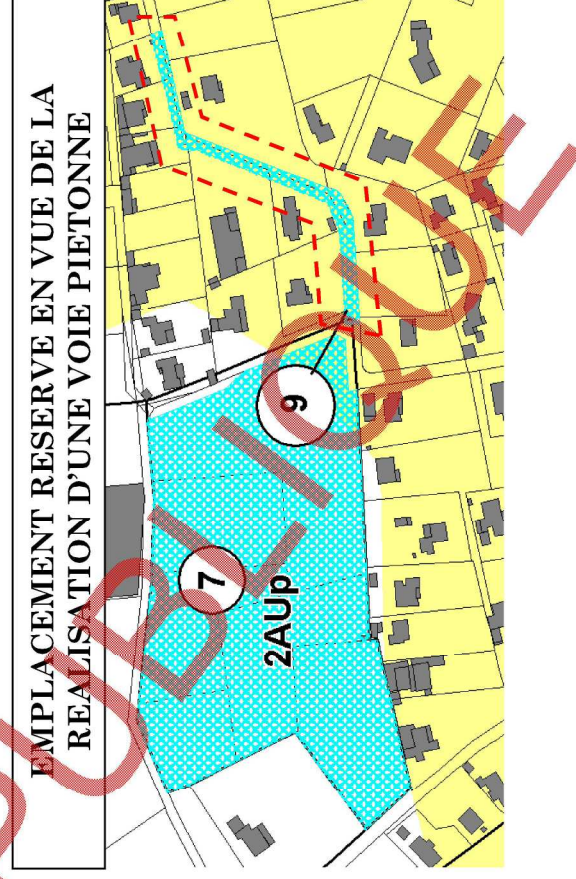
Au sein de la zone 1AU et de son OAP, des prescriptions visant au traitement des eaux pluviales ont été fixées. Ainsi, la gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...). Des bassins de rétention ont d'ailleurs été délimités permettant de limiter le ruissellement des eaux de pluie. Sur la zone 2AU, route de Bédarrides, l'aménagement paysager du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales par des principes de rétention à la parcelle, de noues paysagées et de bassin à créer et à positionner.

Enfin, les élus ont souhaité délimiter des bassins de rétention des eaux pluviales à créer ainsi qu'un emplacement pour un dessableur tout autour des espaces urbanisés par le biais d'emplacements réservés. Ainsi, 6 emplacements réservés pour la création de bassins de rétention et un emplacement réservé pour la réalisation d'un dessableur ont été inscrits au PLU.

### 3. LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX COMME MOYENS DE SE DEPLACER AUTREMENT SUR SARRIANS

Les élus ont souhaité encourager l'utilisation des modes de déplacement doux sur la commune, permettant ainsi de limiter les déplacements motorisés notamment en direction de centre-ville, où la question du stationnement est un réel problème. Ainsi, ce sont au sein des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, que des prescriptions ont été mises en place. Au sein de la zone 1AU correspondant au projet « Cœur de ville » située à proximité du centre et donc de toutes les commodités, des déplacements doux devront être prévus le long de la voirie structurante primaire.

La zone 2AU est également concernée par le développement de ce mode de déplacement. La voirie structurante primaire devra offrir une place confortable aux piétons. Des liaisons piétonnes en direction du Boulevard Nicolas Saboly, via le lotissement Roumanille notamment, devront être possibles. Cela permettra aux





piétons un lien direct aux aménagements piétons existants (trottoirs) pour rejoindre en toute sécurité les principaux équipements de la commune.

Enfin, un emplacement réservé a été délimité sur le plan de zonage afin de permettre la réalisation d'une voie piétonne qui partirait du futur groupé scolaire en direction du centre-ville.

#### **IV.1.3 – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT RAISONNE DU TERRITOIRE**

##### **1. POUR UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACES**

Comme on a pu le voir dans le découpage et les justifications des différentes sections urbaines, le degré de densité des constructions élevé au sein du centre ancien (zone UA) s'étiole au fur et à mesure qu'on s'en éloigne, pour arriver en zone UD où les constructions sont quasi exclusivement sous forme de maisons individuelles implantées sur de grands terrains. Le but des élus de Sarrrians a été de délimiter l'enveloppe constructible jusqu'au frange des zones bâties et de densifier l'urbanisation située au sein de cette enveloppe.

La densité des constructions existantes a bien sûr été prise en compte afin de conserver une harmonie dans chaque quartier. Ainsi, en zone UA aucune emprise au sol n'a été fixée afin de conserver une forte densité des constructions. En zone UB, elle est fixée à 70% afin de conforter une densité élevée en lien avec la proximité au centre ancien et du Boulevard Albin Durand. En zone UC, l'habitat devient majoritairement individuel avec une densité des constructions plus aérée : ainsi, l'emprise au sol est de 50% de la superficie du terrain en zone UCb et de 20% en zone UCc compte tenu du risque fort d'inondation. En zone UD, elle est de 20% afin de conserver une morphologie bâtie aérée qui permettra tout de même une densification de la zone compte tenu de la taille des terrains.

Les zones 1AU et 2AU respectent la densité inscrite au PADD de 25 logements/ha, compatibles ainsi avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux. De plus, une diversification de la typologie de logements est prévue dans ces secteurs (habitat groupé, collectif, individuel) entraînant, de fait, un besoin en foncier moins important qu'en laissant le libre choix aux pétitionnaires, qui peut se tourner davantage vers la réalisation de logements individuels notamment dans les zones où de grands terrains sont libres.

Enfin, les logements en zone agricole et naturelle peuvent évoluer mais de manière limitée afin de ne pas engendrer de mitage ou de consommations excessives de terres agricoles ou d'espaces naturels. Sur la commune de Sarrrians, de nombreuses constructions à usage d'habitation sont réparties au sein des espaces agricoles et naturels.

Le PLU prévoit pour ces constructions une évolution limitée, en accord avec l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.



« ... Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone... ».

Ainsi, le règlement autorise au sein des zones agricoles et naturelles :

- l'extension en contiguïté de 50% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation, sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas la vocation naturelle et paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250 m<sup>2</sup>,
- les annexes des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, dès lors qu'elles ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> (hors piscines). Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra dépasser 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes bâties devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal et les piscines dans un rayon de 35 mètres.

Dans le cas présent, il ne s'agit pas de participer au mitage du territoire mais de prendre en compte l'existant en permettant des extensions limitées et des annexes sans nuire aux activités agricoles et aux paysages. Ainsi, le principe d'extension limitée est ici défini au travers de plusieurs règles limitatives : extension dans la limite de 50% de l'existant et après agrandissement, la surface de plancher du logement ne pourra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>. De plus, dans le but de limiter la consommation de l'espace, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment. Il en est de même pour les annexes 40 m<sup>2</sup> de surface bâtie. La taille des piscines est également réglementée : elles ne pourront excéder 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, y compris la plage.

Ainsi, les extensions et annexes autorisées sont limitées en surface et s'intégreront au sein d'espaces déjà artificialisés des constructions existantes, voire au sein de leur jardin d'agrément. De fait, l'ensemble de ces règles vise à limiter la consommation de l'espace et permet de préserver les terres ayant un caractère naturel ou agricole (et les activités dépendantes de ces espaces).

Par ailleurs, des règles de hauteur et d'implantation des constructions ont été définies, dans le respect du caractère architectural des zones agricoles et naturelles, permettant d'assurer une bonne insertion de ces bâtiments dans l'environnement et de protéger la qualité des paysages. Ainsi, les mêmes règles architecturales et de gabarit s'appliqueront à ces extensions, assurant une insertion harmonieuse avec l'existant, limitant de fait les impacts sur les milieux environnants et les paysages. Les annexes sont limitées à un seul niveau. Les annexes bâties devront en plus être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal et les piscines dans un rayon de 35 mètres.



Toutes ces règles permettent donc de limiter la consommation de foncier. Cela favorise l'économie de l'espace et permet également de préserver les terres agricoles et celles ayant un caractère naturel.

De fait, il s'agit de prendre en compte une situation existante, en intégrant le fait que certaines constructions soient situées au sein de zones agricoles et naturelles. Ainsi, on maintient une vitalité et des liens sociaux dans les secteurs ruraux de la commune. Enfin, cela permet également aux propriétaires de logements dans les secteurs ruraux d'anticiper certains événements de la vie (arrivée d'un enfant, handicap, ...) qui entraîneraient de fait le besoin d'extension (création d'une chambre, d'une salle de bain, ...).

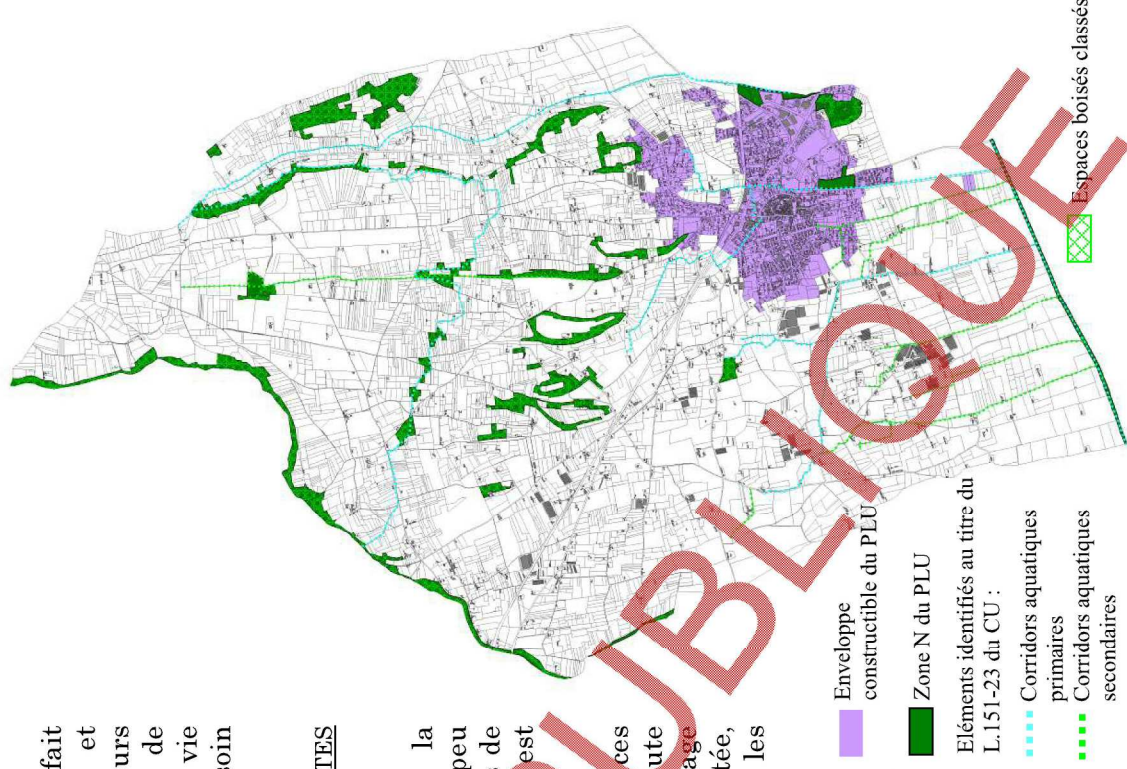
## 2. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DE LEURS FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

Sarrians dispose de milieux naturels et boisés remarquables malgré la prédominance de l'agriculture sur le territoire. Ces espaces naturels sont peu nombreux et sont situés principalement au Nord de la ville sur des espaces de garrigue. L'Ouvèze qui longe le territoire communal au Nord-Ouest est également un véritable corridor écologique qu'il est nécessaire de préserver.

Ainsi, ces espaces font l'objet d'un classement en zone N. Afin de préserver ces espaces, une réglementation particulière a été fixée. Au sein de la zone N, toute implantation de nouvelles constructions est interdite. Les constructions à usage d'habitation existantes peuvent néanmoins se développer de manière limitée, sans engendrer d'incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et les paysages.

De plus, des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été délimités sur les boisements restants sur Sarrians, en raison de l'intérêt qu'ils présentent en termes de protection visuelle et de valeur écologique et environnementale. La ripisylve de l'Ouvèze ainsi que les boisements épars, essentiellement situés dans la partie Nord de la commune, ont fait l'objet de ce classement.

## LES OUTILS DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS







L'instauration du statut d'espaces boisés classés découle de l'application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Il permet de délimiter des espaces boisés à protéger ou à créer pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal.

Des éléments ont également été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...). »  
Ces corridors aquatiques, accompagnés de leur ripisylve, ont un rôle écologique non négligeable qu'il est essentiel de préserver. Dans la prise en compte du risque inondation, le maintien de ces cours d'eau peut également avoir un rôle pour orienter le ruissellement dans leur lit. Une hiérarchisation a été établie en fonction de l'intérêt écologique plus ou moins fort des cours d'eau et canaux. Ainsi, les règles applicables aux cours d'eau identifiés sont les suivantes :

- Les constructions devront respecter un recul obligatoire de 20 mètres de part et d'autres de l'axe des talwegs des cours identifiés comme corridors aquatiques primaires et de 5 mètres de part et d'autres de l'axe des talwegs des cours identifiés comme corridors aquatiques secondaires ;
- La végétation existante sur les berges doit être préservée. Des coupes et abatages « légers » sont autorisés en marge du linéaire formé mais ne doivent pas remettre en cause sa cohérence. Dans la mesure du possible, les berges seront plantées d'essences arbustives et arborescentes locales ;
- Les travaux sur le lit des cours d'eau identifiés doivent être réduits au strict nécessaire (busage, remaniement du lit, etc.) afin de ne pas altérer le fonctionnement naturel du cours d'eau.

Enfin, au sein de la zone 2AU qui correspond à une zone à urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie, des éléments naturels sont préservés ou doivent être renforcés à travers l'OAP. Ainsi, quatre linéaires boisés ont été identifiés sur la zone. Le canal longeant la zone sur sa limite Nord doit également être préservé.

### 3. LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE PAYSAGERE ET DU PATRIMOINE

La commune dispose d'une qualité paysagère que les élus souhaitent conforter et mettre en valeur.

En terme de patrimoine architectural et bâti, la municipalité a voulu identifier des bâtiments remarquables pouvant faire l'objet de changement de destination. Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise d'ailleurs que « Dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un