

changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Ainsi, les élus ont recensé 6 bâtiments et/ou ensembles de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle. Il s'agit de la Bastide du Grand Chêne (1), du Domaine du Mylord (2), du Château des Roques (3), de deux bâtisses situées sur la Garrigue de l'Étang (4 et 5) et du Château de Tourreau (6).

Il est permis leur restauration et leur changement de destination dans les volumes existants. Pour la Bastide du Grand Chêne (1), le changement de destination est prévu en équipement d'intérêt collectif, pour le Domaine du Mylord (2) en équipement d'intérêt collectif, le Château des Roques en établissement hôtelier (3), la bâtisse (4) en établissement hôtelier, la bâtisse (5) en commerce (type restauration) et le Château de Tourreau (6) en établissement hôtelier.

LOCALISATION DES BATIMENTS IDENTIFIES EN VUE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION



De plus, des vues en direction d'éléments naturels composant le grand paysage s'échappent depuis l'Ouest de la ville et notamment depuis la Route de Bédarrides. Ainsi, il est prévu pour la zone 2AU que l'organisation de la composition urbaine du secteur Sud, sa structure paysagère et son architecture, tiennent compte des cônes de vue en direction du Mont Ventoux et des Dentelles de Montmirail.

IV.1.4 – AMELIORER L'URBANITE

1. LA PROMOTION D'UN CADRE URBAIN QUALITATIF

Les élus recherchent avec le PLU à conforter et améliorer le cadre de vie de la commune, favorisant le bien-être de ses habitants et permettant d'attirer de nouveaux habitants.

Cela passe par la présence du végétal notamment, qui permet de « ramener la nature en ville ». Au sein des zones UB, UC et UD, des pourcentages d'espaces verts ont été prescrits en fonction du degré de densité de la zone. Cet outil joue un rôle pour l'infiltration des eaux pluviales mais a également un rôle paysager, permettant la création de jardins d'agrément au sein des zones urbaines. Au sein de la zone 1AU, la voirie structurante primaire devra être plantée afin d'agréments l'espace public du secteur. Dans la zone 2AU, le végétal tient également une place à part entière, avec la préservation de linéaires boisés existants et la création d'espaces partagés (type square, aires de jeux) qui entraîneront de fait l'aménagement d'espaces verts. Ces espaces de rencontre permettront également de renforcer le lien social entre les usagers.

2. LA RELANCE D'UNE DYNAMIQUE DU PARCOURS RESIDENTIEL

Les élus souhaitent fixer durablement des habitants sur Sarrrians, le but étant de conserver les habitants actuellement présents sur la commune et d'en attirer de nouveaux. Ainsi, la diversification de l'offre de logements sur la commune est favorisée par plusieurs règles.

Tout d'abord, à travers les OAP des zones 1AU et 2AU, des bandes d'implantation réglementant la forme d'habitat exigée ont été définies. Sur la zone 1AU du cœur de ville, 3 bandes d'implantation ont été délimitées : un secteur d'habitat collectif, un secteur d'habitat groupé et un secteur où l'implantation est libre. Sur la zone 2AU à l'Ouest, un nombre de logements par secteur (Nord, centre et Sud) a été défini avec un découpage par type d'habitat. Pour le secteur Nord, 45 logements environ devront être réalisés (20 logements individuels, 15 logements groupés et 10 logements collectifs), 110 logements environ dans le secteur Centre (45 logements individuels, 35 logements groupés et 30 logements collectifs) et 95 logements environ dans le secteur Sud (40 logements individuels, 30 logements groupés et 25 logements collectifs).

Des prescriptions concernant le logement social ont également été définies afin de favoriser la mixité sociale et d'être compatible avec le PLH. Au sein de la zone 1AU, 20% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social.

Pour les zones UB et UCb, ce pourcentage de logements affecté à du logement locatif social devra être respecté pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements. 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.

Cet ensemble de règle vise ainsi à favoriser le parcours résidentiel, des jeunes ménages aux seniors, en passant par les ménages bien installés dans la vie (30-59 ans).

IV.1.5 – MAINTENIR LA VITALITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

1. LE MAINTIEN DE L'AGRICULTURE COMME UNE COMPOSANTE IMPORTANTE DU TISSU ECONOMIQUE COMMUNAL

L'activité agricole sur Sarrians est très prégnante que ce soit dans le paysage mais également au sein de l'économie sarriannaise. Elle se caractérise principalement par d'importantes parcelles de vignes, avec la présence notamment de l'AOC Vacqueyras sur la partie Nord du territoire communal.

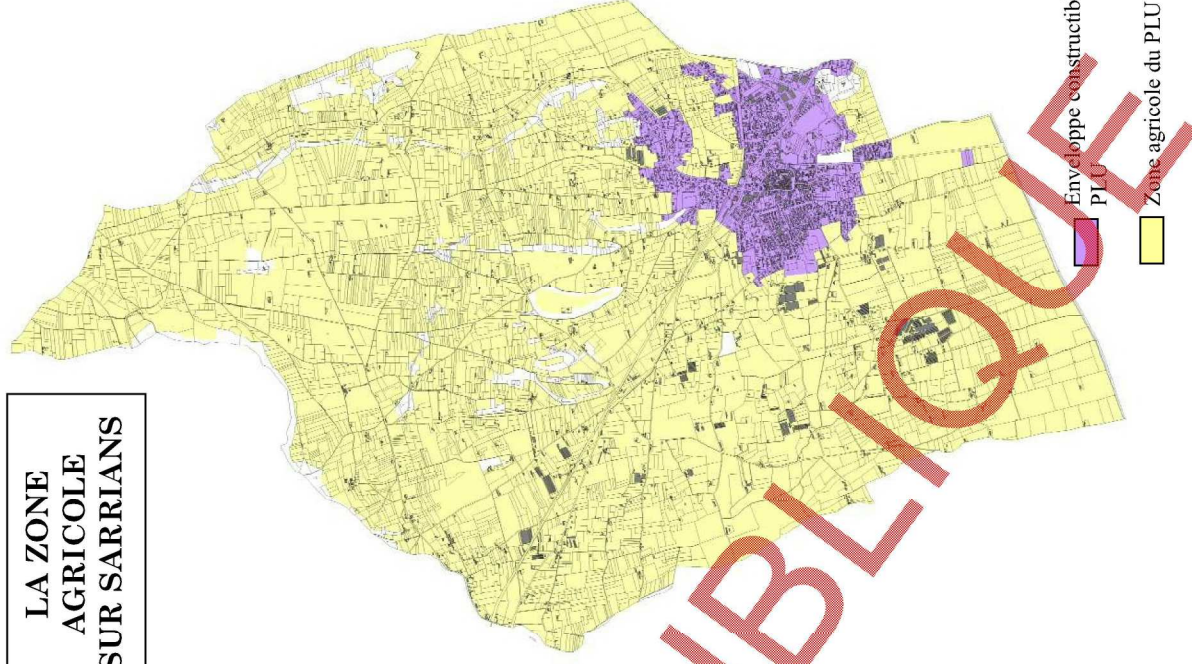
Ainsi, les élus ont souhaité classer en zone agricole les espaces présentant un potentiel agronomique, biologique et/ou économique pour l'activité agricole et définir une réglementation adaptée de la zone agricole.

De fait, les élus ont protégé les terres agricoles par une réglementation adaptée. Elle autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles :

- des logements à condition de prouver la nécessité pour l'occupant d'être logé sur son exploitation et que le logement ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher
- des bâtiments techniques (hangars, remises, caves, ...).
- les locaux destinés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, ...).

Les constructions seront autorisées à condition qu'elles forment un ensemble cohérent et regroupé avec les bâtiments existants lorsque le siège d'exploitation existe. Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions

LA ZONE AGRICOLE SUR SARRIANS





doit être recherchée de manière à limiter le mitage des espaces agricoles et assurer une bonne intégration paysagère : les implantations seront étudiées à proximité de bâtiments existants.

2. LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

L'activité touristique sur Sarrrians est potentielle car située à proximité de sites touristiques majeurs et bénéficiant de productions locales reconnues (vins notamment).

Les élus ont donc choisi d'encourager le développement de cette activité. Ainsi, des bâtiments situés en zone agricole et naturelle ont été recensés en vue de changer de destination dont certains afin de devenir des établissements hôteliers. Ces bâtiments remarquables de par leur architecture et faisant partie du patrimoine sarrriaïnnais, jouent ainsi un rôle dans l'activité touristique de la commune.

De plus, le développement d'une offre d'hébergement touristique de type village vacances constitue un des besoins de la commune. Sa localisation, pour le moment imprécise, se profilerait plutôt sur le secteur Nord de la ville. Actuellement, aucun projet n'est prévu mais les élus souhaitent que ce secteur, qui dispose d'un cadre propice à une activité touristique, puisse à l'avenir accueillir ce type de structure. En cas de projet suffisamment abouti, le PLU pourra faire l'objet d'une procédure spécifique afin de permettre sa réalisation.

3. LES MESURES VISANT A CONFORTER SARRRIANS COMME POLE SECONDAIRE DE LA PLAINE COMTADINE

Les élus veulent conforter Sarrrians comme pôle économique secondaire de son bassin de vie. Diverses mesures ont été mises en place à travers le PLU pour favoriser cela.

Des zones spécifiques ont ainsi été délimitées sur le plan de zonage avec un règlement adapté. Une zone UE correspondant à la zone d'activités de Sainte Croix à l'Est, autorise les constructions à usage commercial, industriel, de bureaux ou de services et d'hôtel-restaurant.

Une zone d'activités future est également envisagée, afin de permettre l'accueil d'entreprises et ainsi d'emplois sur la commune. Sa localisation encore imprécise se profilerait à l'Ouest, afin de se prémunir contre le risque inondation. La compétence du développement économique étant du ressort de la COVE, elle devra mener des études de faisabilité afin d'analyser le besoin et la localisation préférentielle de la zone. En cas de projet suffisamment abouti, le PLU pourra faire l'objet d'une procédure spécifique afin de permettre sa réalisation.

Enfin, la commune veut renforcer la structure de son appareil commercial notamment en centre-ville, permettant de conserver le dynamisme économique en cœur de ville. Des règles ont été fixées visant à favoriser l'arrivée de nouveaux commerces. Ainsi, en zone UA, aucune place de stationnement n'est à prévoir par les commerçants pour l'accueil de leurs clients. Il en va de même pour les hôtels restaurants.

La zone IAU prévoit également l'implantation d'activités sur le secteur toujours dans l'optique de dynamiser le centre-ville. Une bande d'implantation a été délimitée au Sud du secteur d'aménagement.

IV.1.6 – RENFORCER LA QUALITE DE VIE A SARRIANS

1. L'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS ET DU TRANSPORT COLLECTIF

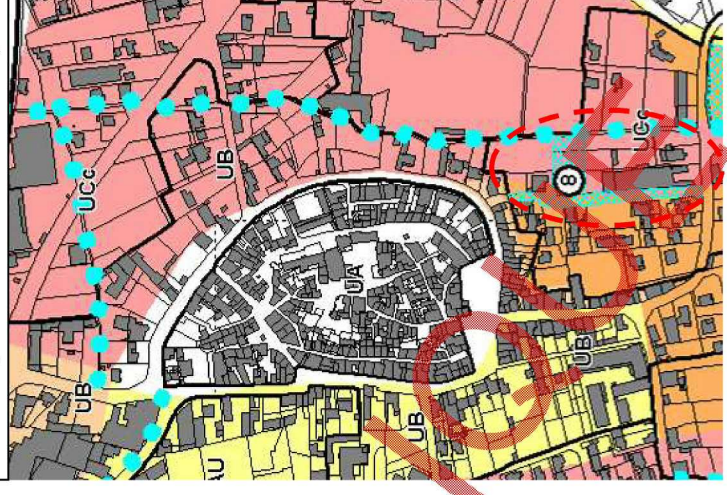
La question des déplacements, essentielle aujourd'hui dans le cadre de la mise en place de tout projet urbain, a été traitée à travers le PLU.

Les modes doux tout d'abord sont encouragés que ce soit par la mise en place d'ER réservé à la création de voie piétonne (ER n°9) ou de prescriptions au sein des OAP pour favoriser la place du piéton dans les futurs projet d'aménagement.

Le stationnement est également traité sur la commune. Les futurs secteurs d'aménagement doivent être accompagnés par la création de stationnement (article 12 de la zone IAU et principes d'aménagement fixés dans les OAP). Au sein des zones U, A et N et en fonction de l'enjeu plus ou moins important que représente le stationnement, des règles différentes ont été fixées. Un emplacement réservé afin de réaliser une aire de parking et une voie d'accès a été délimité aux abords du centre ancien, au Sud (ER n°8).

Enfin, la question du transport collectif sur Sarrisans est difficilement paramétrable au niveau du PLU. Néanmoins, l'arrivée d'habitants supplémentaires sur la commune d'ici les 10 prochaines années conforterait son poids démographique à l'échelle du bassin de vie de Carpentras. En effet, Sarrisans arriverait à l'horizon 2025-2026 à un nombre d'habitants de plus de 6500. Des besoins notamment à destination des élèves du secondaire (collège et lycée) se feront sentir de façon progressive afin de rejoindre les établissements situés sur Carpentras.

EXTRAIT DE ZONAGE : ER
N°8 (STATIONNEMENT)





2. L'ADAPTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS AU DEVELOPPEMENT DE SARRRIANS

Des besoins en terme d'équipements publics se font sentir sur Sarrrians. C'est notamment le cas en terme d'équipements scolaires et sportifs qui sont indispensables sur une telle commune. Le risque inondation contraignant fortement le développement des groupes scolaires, il est envisagé leur déplacement au sein d'un seul et unique secteur à l'Ouest du centre-ville. Une zone 2AUp a ainsi été inscrite au PLU afin de prévoir le déplacement des différentes écoles et de permettre par la même occasion, l'accroissement de la capacité d'accueil qui sera indispensable à l'avenir, en lien avec les prévisions démographiques du projet municipal (+700 habitants d'ici 10 ans).

- IV.2. PRESENTATION DU ZONAGE ET ESPRIT DU REGLEMENT -

IV.2.1 – LES PRINCIPES

Article R.123-4 (décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 21)

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée. »

Article R.123-5 (décret n°2001-260 du 27 mars 2001 – art. 1^{er})

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Article R.123-6 (décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 22)

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »



Article R.123-7 (décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 23)

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Article R.123-8 (décret n°2012-290 du 29 février 2012 – art. 24)

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;



- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

IV.2.2 – PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

a) Les zones urbaines

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie, eau, assainissement, électricité et équipements communaux). Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc constructibles.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- Des parties actuellement non urbanisées ;
- De la préservation des vues et du patrimoine bâti ;
- De la gestion économe de l'espace ;
- De la qualité des terres agricoles ;
- De l'intérêt des sites et milieux naturels ;
- De l'existence de risques ;
- Etc...

Les zones urbaines comprennent également les secteurs dans lesquels les équipements sont insuffisants et pour lesquels la commune s'engage à les renforcer ou les réaliser. Dans ce cas ne peuvent être classés en zone urbaine que les secteurs déjà urbanisés.



A noter qu'une partie des zones urbaines est concernée par le risque inondation. Ainsi, les règles du PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux s'imposent en sus du règlement du PLU.

- **Zone UA**

La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle regroupe principalement de l'habitat ancien. Cependant, dans un objectif de mixité des fonctions, elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat, mais aussi toutes constructions et activités n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

- **Zone UB**

La zone UB concerne la 1^{ère} couronne du centre ancien. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerces, ... Cette zone est destinée à être densifiée afin de renforcer sa place centrale au sein de la commune.

- **Zone UC**

La zone UC concerne les extensions urbaines plus récentes, caractérisées par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Située en zone de périphérie, cette zone accueille une majeure partie des constructions récentes sous la forme de maison individuelle. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine.

Elle comprend un secteur UCb correspondant à un secteur résidentiel dense où une part de logement social s'applique pour les opérations d'aménagement représentant plusieurs logements. Des règles de hauteur spécifiques ont été fixées afin de prendre en compte le risque inondation.

Elle comprend un secteur UCc correspondant à un secteur d'habitat peu dense. Des règles de hauteur spécifiques ont été fixées afin de prendre en compte le risque inondation.

- **Zone UD**

La zone UD concerne des extensions peu denses au Nord du centre-ville sur le secteur de Saint-Turquat et à l'extrême Sud-Est sur le secteur des Puits. Elle est caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Les constructions sont implantées en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. La morphologie peut varier en fonction de la structure urbaine.