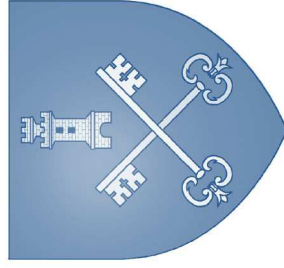


# SARRIANS

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B. WIBAUUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB. PORHEL	Chargé de missions urbanisme
M. DUBOIS	Assistant d'études urbanisme



PIECE N° 1

## Plan Local d'Urbanisme

### RAPPORT DE PRESENTATION



08/11/2016



- **Zone UE**

La zone UE est une zone destinée aux activités économiques. Elle correspond à la zone artisanale et commerciale de Sainte Croix.

- **Zone UL**

La zone UL est une zone réservée aux équipements publics et activités socio-éducatives, sportives et de loisirs, dans laquelle les logements de fonction sont autorisés.

- **Zone UP**

La zone UP est une zone destinée aux équipements publics.

Un secteur UPm correspond à l'emprise du cimetière communal et un secteur UPstep correspond à la station d'épuration.

**b) Les zones à urbaniser**

- **Zone 1AU**

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation future, ouverte immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où elle est desservie par tous les réseaux. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et devra être aménagée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Elle correspond au projet « Cœur de ville » qui 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. Cette opération de renouvellement urbain en centre-ville prévoit la création de 125 logements. Elle aura une vocation de mixité sociale et intergénérationnelle en proposant des logements à loyers maîtrisés et des formes d'habitat variées.

La zone 1AU est concernée par le risque inondation (PPRI Sud-Ouest du Mont Ventoux).

- **Zone 2AU**

La zone 2AU est une zone destinée à l'urbanisation future fermée et qui ne pourra s'aménager qu'après avoir réalisé la desserte en équipement de la zone. Le PLU devra faire l'objet d'une procédure de modification afin de permettre l'ouverture de la zone à l'urbanisation. Cette zone correspond à la zone d'extension Ouest de la commune.





La zone 2AU comprend également des secteurs 2AUe et 2AUp.

Le secteur 2AUe est une zone d'aménagement future à vocation économique.

Le secteur 2AUp est une zone d'aménagement future à vocation d'équipements publics et notamment scolaires.

La zone 2AU est concernée par le risque inondation (PPRI Sud-Ouest du Mont Ventoux).

#### **c) Les zones agricoles**

La zone A est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité. Cette zone intègre également des constructions à usage d'habitation, où l'extension limitée et la création d'annexes (sous conditions) est autorisée.

Elle comprend des secteurs Ac et Ad qui correspondent aux zones de bruit du karting situé sur la commune voisine de Monteux.

La zone A est concernée par le risque inondation (PPRI Sud-Ouest du Mont Ventoux).

#### **d) Les zones naturelles**

La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique.

Elle comprend des secteurs Nf2 et Nf3 qui sont des secteurs concernés par le risque feu de forêt. Des prescriptions spécifiques en matière de constructibilité et de voirie et d'accès sont fixées.

La zone N est concernée par le risque inondation et par le risque incendie de forêt qui fait l'objet de prescriptions spécifiques.

### **IV.2.3 – AUTRES DELIMITATIONS**

Le Plan Local d'Urbanisme délimite également :

- Des emplacements réservés pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'ouvrages publics ;

- Des espaces boisés classés (EBC) à protéger ou à créer, pour assurer la pérennité de l'état existant ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.
- Une servitude logement « L1 » définie selon l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Elle permet la programmation sur le secteur « Cœur de ville » (zone 1AU) de 125 logements minimum dont 25 logements minimum à loyers maîtrisés. La part de logement locatif social ne devra pas être inférieure à 20%.
- Le zonage réglementaire du PPRI Sud Ouest du Mont Ventoux. Ainsi, pour les terrains concernés par ce risque figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions issues du PPRI : document annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique.
- Des éléments de paysage identifiés conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cet article permet dans le cadre du PLU d' « 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 ».
- Des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments participent à l'identité du territoire et doivent être protégés. Ainsi, leur restauration et leur changement de destination sont autorisés.

#### IV.2.4 – L'ESPRIT DU REGLEMENT

##### a) Limitations concernant les occupations et utilisations du sol

Les limitations concernent l'interdiction d'implanter des constructions ou une occupation du sol liées à une activité ou une fonction qui ne serait pas compatible avec la vocation de la zone concernée.

Les zones UA, UB, UC, UD et 1AU ont ou auront pour vocation principale d'accueillir de l'habitat dans un contexte de mixité fonctionnelle. En conséquence, ne sont interdites dans ces zones que les activités nuisibles ou incompatibles avec l'habitat et les activités de proximité. Concernant la zone 2AU, toutes nouvelles constructions sont interdites.

La zone 1AU 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.

La zone UE autorise les constructions à usage de commerces ou d'artisanat, de bureau ou de services, industriel et d'hôtel-restaurant. Elle autorise également la création de logement dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous condition que celui-ci soit nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements. L'extension des logements existants est aussi permise en une seule fois,





dans la limite de 30% de la surface initiale du logement et sans que cela conduise à porter la surface de plancher du logement à plus de 100 m<sup>2</sup>.

La zone UL autorise les constructions à vocation d'équipements publics et/ou collectifs. Elle autorise également la création de logement dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous condition que celui-ci soit nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements. L'extension des logements existants est aussi permise en une seule fois, dans la limite de 30% de la surface initiale du logement et sans que cela conduise à porter la surface de plancher du logement à plus de 100 m<sup>2</sup>.

La zone UP composée d'un secteur UPm (cimetière) et d'un secteur UPstep (station d'épuration) autorise les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation des équipements précédemment cités. Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone sont également autorisées, tout comme les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion. Enfin les clôtures sont admises et dans le secteur UPstep soumis au risque inondation, elles devront être transparentes à l'écoulement.

Les secteurs 2AUe et 2AUp interdisent toutes nouvelles constructions.

En zone A, les limitations visent à protéger le potentiel agronomique et économique des terres agricoles. Ainsi, en dehors des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ne sont autorisées, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que quelques occupations du sol (l'extension en contiguïté de 50% de la surface de plancher des habitations existantes sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les annexes des habitations existantes sans dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface bâtie (hors piscine), les piscines dès lors qu'elles ne dépassent pas 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol plage comprise, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ...).

Par ailleurs, la zone A comprend des secteurs Ac et Ad correspondant aux zones de bruit du karting de Montoux. Au sein de la zone Ac, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite. Dans les zones Ac et Ad, tout aménagement, construction ou installation pouvant provoquer un rassemblement de personnes est interdit.

En zone N, toute nouvelle construction est interdite. Seules l'extension des habitations existantes et la création d'annexes, à l'instar de la zone A sont permises. L'objectif est de préserver le caractère naturel de la zone. Dans la zone Nf2, ces extensions connaissent des règles particulières.



#### **b) Limitations relatives à l'accès et à la voirie**

L'objectif des limitations est ici d'assurer pour toutes constructions et notamment les constructions nouvelles :

- la sécurité et le bon fonctionnement des accès ;
- l'accessibilité aux services de lutte contre les incendies ;
- l'accès aux services d'entretien ;
- les possibilités de manœuvre et de retournement.

#### **c) Limitations relatives aux conditions de desserte par les réseaux**

Les limitations visent à :

- Garantir de bonnes conditions sanitaires aux (futurs) habitants et garantir la santé et la sécurité publique ;
- Préserver les ressources souterraines en eau ;
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ;
- Déterminer les moyens de défense extérieure contre l'incendie ;
- Définir les modalités d'assainissement des futures constructions ;
- Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique.

#### **d) Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone UA, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

La zone UB réglemente également l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou à l'alignement constitué par plusieurs constructions.

L'ensemble de ces règles vise à conserver la morphologie urbaine de ces espaces urbanisés et à reproduire ces caractéristiques pour obtenir une continuité avec le bâti existant. On conserve ainsi un caractère urbain dans le centre ancien.

Dans la 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. De plus, en agglomération, les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres de l'axe de la RD950 et à 4 mètres de l'axe des RD31 et RD52. En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe des RD221, RD55 et RD52 sud et à 25 mètres par rapport à l'axe des RD31, RD21 et RD52 nord. En dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la



commune, cette distance est portée à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD950. En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD950.

Dans la zone UD, la règle impose un recul de 4 mètres minimum comptés à partir de l'alignement de la voie ou emprise publique, pour différentes raisons :

- la morphologie : la densité bâtie recherchée est moins importante que dans les secteurs centraux ;
- la sécurité : les véhicules doivent pouvoir manœuvrer en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

De plus, en agglomération, les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres de l'axe des RD950 et RD52. Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD21 et de la RD52 nord. En dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune, cette distance est portée à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD950. En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD950.

Dans la zone UE et à défaut d'indication figurant sur le plan, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation ;
- 15 mètres de l'axe de la RD221 ;
- 50 mètres de l'axe de la RD950 nord, en dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune ;
- 75 mètres de l'axe de la RD950 nord, en dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier).

Dans la zone UL, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation ;
- 15 mètres de l'axe de la RD221 ;
- 50 mètres de l'axe de la RD950 nord, en dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune ;
- 75 mètres de l'axe de la RD950 nord, en dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier).

Dans la zone UP, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation ;
- 25 mètres de l'axe de la RD31.

Dans la zone 1AU, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

Au sein de la zone 2AU, les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres de l'axe de la RD 52
- à 3 mètres de l'axe des autres voies de circulation

Dans les secteurs 2AUe et 2AUp, les constructions doivent être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies. De plus, en agglomération, les constructions doivent être édifiées à au moins 4 mètres de l'axe de la RD52.

Dans les zones A et N la règle prévoit un recul différencié par rapport à l'axe des voies. Il s'agit de prendre en compte les risques de nuisances sonores, de tenir compte de la sécurité et de ne pas gêner l'agrandissement éventuel des voies, qui viserait à mettre en cohérence l'affectation des voies existantes et leurs caractéristiques.

De plus, au sein de toutes les zones, les constructions devront respecter un recul obligatoire de 20 mètres de part et d'autres de l'axe des talwegs des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. Le long des fossés, canaux et cours d'eau non identifiés, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres de part et d'autres de l'axe du talweg. Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

#### e) Limitations relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ont pour objet :

- d'homogénéiser le bâti
- d'assurer des conditions de sécurité (propagation des incendies, accessibilité aux services de lutte contre les incendies).

Dans la zone UA, en bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Ces règles visent à proposer un habitat dense dans l'espace central.

Dans les zones UB, UC, 1AU et 2AU, les constructions seront en limite séparative ou à au moins 3 mètres. Au sein de la bande de 3 mètres, les constructions autorisées ne devront excéder 3,5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.





Dans les zones UD et UE, les constructions devront obligatoirement s'implanter à au moins 4 mètres de la limite séparative, exceptées les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en zone UE.

Dans les zones UL et UP, les constructions devront obligatoirement s'implanter à au moins 5 mètres de la limite séparative.

Enfin, dans les zones 2AUe, 2AU<sub>p</sub>, A et N, les constructions pourront s'établir en limite ou à au moins 4 mètres de la limite séparative.

#### **f) Limitations relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les limitations sont ici motivées par des raisons de sécurité et d'accessibilité aux services de lutte contre les incendies et par des conditions de salubrité conformes au Règlement National d'Urbanisme.

Pour les zones UA, UB, UC, UD, A et N, deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres. Pour la zone UE, cette distance est abaissée à 4 mètres.

Cet article n'est pas réglementé pour les zones UP, 1AU et 2AU.

#### **g) Limitations relatives à l'emprise au sol**

Les limitations sont ici motivées pour des raisons de morphologie urbaine, de gabarit des constructions et d'occupation de l'espace.

Cet article n'est pas réglementé pour les zones UA, UL, UP, 1AU et 2AU pour lesquelles d'autres règles sont applicables.

Plusieurs emprises au sol sont définies, afin de renforcer l'effet de diminution de densification du centre vers la périphérie :

- Dans le secteur UB, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain ;
- Dans le secteur UC, elle est différente en fonction des secteurs. Au sein du secteur UC<sub>b</sub>, soumis à un risque inondation modéré, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Dans le secteur UC<sub>c</sub>, soumis à un risque fort à maximale, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain ;
- Dans le secteur UD, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines et les terrasses non couvertes. Cette règle ne s'applique pas non plus aux aménagements ou extensions d'une construction existante, sous certaines conditions, ni aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein de la zone UE, la surface imperméabilisée (voirie comprise) ne pourra excéder plus de 80% de la surface du terrain. Le libre écoulement des eaux doit être assuré. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Enfin, dans les zones A et N, en cas d'extension des bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment. Concernant les annexes des bâtiments d'habitation existants, elle est limitée à 75 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, elles ne pourront dépasser 80 m<sup>2</sup> plage comprise. Ces règles ont pour objet de limiter la consommation de l'espace, d'assurer une insertion dans l'environnement des constructions et de trouver un équilibre entre prise en compte de l'existant et préservation du caractère naturel, agricole et forestier.

#### **h) Limitations relatives à la hauteur maximale des constructions et installations**

Les règles mises en place limitent en hauteur les constructions, afin que leur volume ne nuise pas au caractère du site qui les entoure et afin de renforcer l'intégration des constructions dans le paysage environnant.

Afin de conserver l'aspect actuel du centre village, dans la zone UA, la hauteur des façades doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone. De plus, la hauteur est limitée à celle des immeubles voisins.

Dans la zone UB, la hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage afin d'autoriser la construction de bâtiments en R+2, la zone en étant déjà pourvue. Des adaptations peuvent être possibles pour les superstructures industrielles ou artisanales. Afin de conforter l'implantation des constructions en R+2 en front de rue, les constructions édifiées en limite séparative et situées au-delà d'une distance de 15 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique ne pourront excéder 3,5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Dans la zone UC, les deux secteurs (UCb et UCc) sont réglementés de façon différente. Ainsi, le secteur UCb limite la hauteur des constructions à 9,5 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faîtage. Ce secteur est actuellement l'espace privilégié pour densifier le tissu car il n'est concerné que par un risque modéré d'inondation d'après le PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux.

Le secteur UCc, compris en grande partie dans la zone rouge du PPRi, limite la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Les constructions érigées dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative ne pourront excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures. Des adaptations de hauteur pour les superstructures industrielles et artisanales peuvent être envisagées.

Dans la zone UD, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage. Il en va de même pour la zone 2AU, afin de prendre en compte l'évolution du bâti existant.





Au sein de la zone UE, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faitage afin de prendre en compte les bâtiments d'activité existants. Afin de prendre en compte la spécificité de certaines activités, des adaptations peuvent être envisagées pour les superstructures, en fonction des nécessités techniques.

Dans les zones UL et UP, la hauteur des constructions est limitée à R+1 soit 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage. Des adaptations sont également possibles pour certaines superstructures liées à la vocation de chaque zone.

Dans la zone 1AU, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout et 14 mètres au faitage.

Dans les zones A et N, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit, soit un seul niveau. Des adaptations pourront être admises pour les superstructures nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La hauteur n'est pas réglementée dans les zones 2AU, 2AUe et 2AUp.

#### **i) Limitations relatives à l'aspect extérieur des constructions**

Les dispositions réglementant l'aspect extérieur des constructions ont une fonction d'ordre paysager, esthétique, urbanistique et architectural. Elles visent à l'intégration des constructions dans leur site et leur environnement naturel ou bâti, et au maintien d'une certaine qualité architecturale, par des dispositions concernant l'usage de matériaux et de couleurs, les formes et pentes de toitures, ou les clôtures.

#### **j) Limitations relatives au stationnement**

Les conditions de stationnement sont réglementées dans les zones où cette donnée est susceptible d'occasionner des dysfonctionnements. Les règles édictées sont motivées par les objectifs suivants :

- la satisfaction des besoins générés par l'habitat ou les activités en matière de stationnement,
- le fonctionnement des espaces publics (nuisances apportées par l'encombrement de véhicules en stationnement sur le domaine public).

Plus spécifiquement au sein de la zone UA, la problématique du stationnement étant forte, des règles ont été mises en place afin de ne pas bloquer l'implantation de commerces. Ainsi, aucune création de place n'est nécessaire pour les commerces, bureaux et hôtel-restaurant. Cette règle permettra ainsi au centre-ville de pouvoir attirer des activités et éviter leur installation en périphérie.



### **k) Limitations relatives aux espaces libres et plantations**

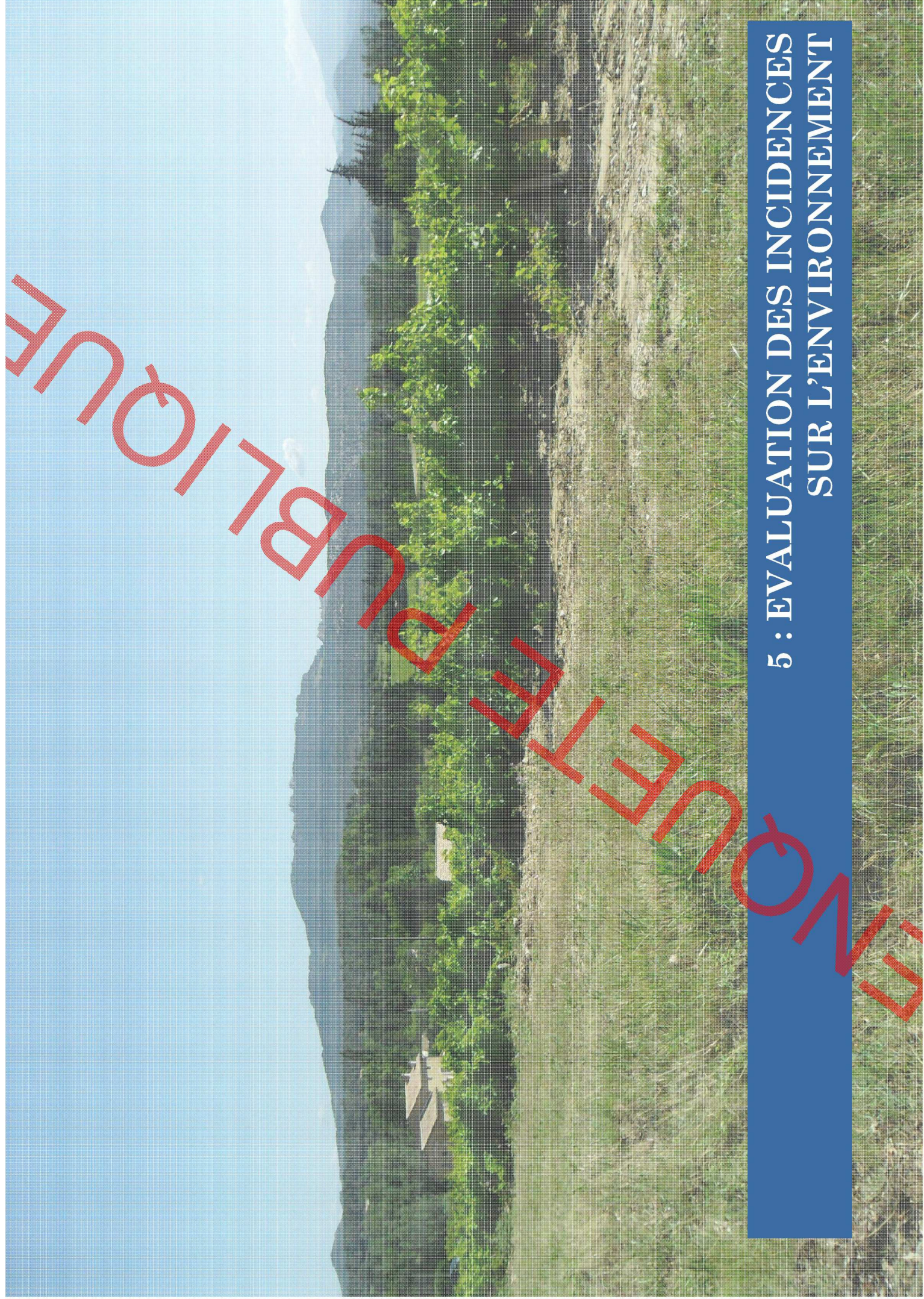
Ces limitations sont motivées par des impératifs d'intégration et de mise en valeur des constructions et des sites (amélioration de l'aspect des terrains, masquage d'éléments inesthétiques, protection de la végétation existante). Elles complètent l'article 11 du règlement.

Dans les zones UB, UC et UD, une superficie minimum concernant les espaces verts est imposée afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et d'éviter leurs ruissellements, du fait notamment d'un risque inondation élevé sur la commune. Ainsi, en zone UB, la superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 20% minimum de l'assiette du terrain. En zone UC, cette part est portée à 30% et en zone UD à 40%.



ANCIENNE BIBLIOTHEQUE

## 5 : EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT







## V.1. REPENSER L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

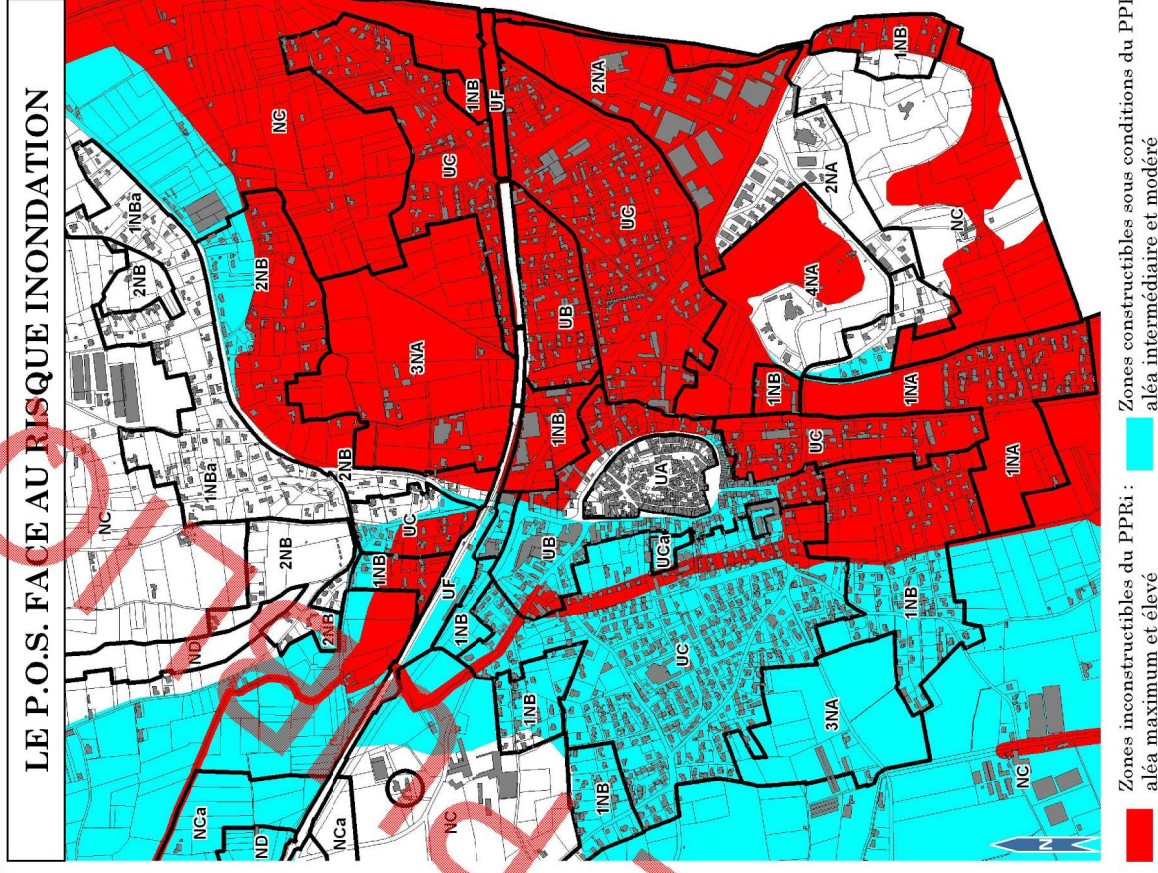
### V.1.1. COMPOSER LA VILLE AVEC LES RISQUES

#### a) *Limiter l'exposition aux risques inondation*

La commune de Sarrians est fortement concernée par le risque inondation, reporté par le PPRi Sud Ouest Mont Ventoux. Les zones urbaines centrales sont particulièrement touchées, rendant inconstructible la majeure partie de l'est de la ville. Cette situation a amené à la redéfinition des zones urbaines constructibles afin d'établir des conditions de sécurité essentielle à l'accueil des 700 nouveaux habitants.

On constate que le PPRi vient bloquer le développement à l'est dessiné par le P.O.S. En effet, la zone d'extension 3NA, dédiée à la création d'une nouvelle zone urbaine à vocation sur le long terme est intégralement incluse dans la zone d'aléa maximum du PPRi, qui interdit toute nouvelle construction. De plus, cette zone 3NA s'avérerait surdimensionnée par rapport aux besoins et aux objectifs de densité fixée par les élus. Ainsi, la zone a presque intégralement été reclassée en zone A, afin de garantir le respect du PPRi et de préserver l'activité agricole communale. La zone 1NB la plus à l'est a subi le même traitement pour des raisons similaires.

Cependant, des constructions ont pu voir le jour sous l'application du P.O.S., dans la période antérieure à l'approbation et l'entrée en vigueur du PPRi (avant 2007). C'est le cas des zones 2NA et 4NA, zones d'extension du P.O.S. ayant, respectivement, une vocation économique et d'équipement public. Aujourd'hui, la zone 2NA est presque entièrement urbanisée et a été intégrée au sein d'une zone UE du P.L.U. Malgré la volonté de prendre en compte les activités existantes, la zone UE est majoritairement inconstructible par application du PPRi et n'a que peu de possibilités d'évolution. De même, la zone 4NA a été intégrée au sein de la zone UL, dédiée







aux équipements publics, elle aussi en grande partie inconstructible (PPRi).

Au sud est, les zones **1NA** et **1NB**, zones constructibles à vocation d'habitat au P.O.S. ont aussi été entièrement ou partiellement urbanisées. Les zones ainsi bâties sont denses et organisées, avec une morphologie proche des zones **UC** du P.L.U. La prise en compte de ces zones, dans un souci de cohérence du tissu urbain sarrriannais, s'est fait au plus près des constructions existantes. Ainsi, si la zone **1NB** a été entièrement intégrée à la zone **UCc** du fait de sa bonne densité, la zone **1NA** a elle été partiellement reclassée en zone **A** et **N** du P.L.U. afin de prendre en compte des secteurs rester non bâti sous le P.O.S. La ré-intégration de ces secteurs dans des zones agricoles et naturelles adéquates permet de favoriser l'agriculture communale ainsi que la qualité écologique et paysagère de la commune.

Des zones urbaines définies par le P.O.S. sont soumises, à l'est, à des aléas inondations maximum : les zones **UC** et **UB**. Ces zones ont été reclassées en zone **UCc** du P.L.U., afin de mieux prendre en compte la morphologie urbaine de ce secteur. L'école, situé en limite de la zone **4NA** au P.O.S. a elle été ré-intégrée en zone **UL** du P.L.U., toujours dans un souci de cohérence dans l'organisation des zones urbaines. La zone **1NB** au nord est du centre ville elle aussi été intégrée à la zone **UCc** : son bâti existant fait transition entre la zone **UCc** du P.L.U. et les zones centrales plus denses. Ces zones urbaines, si elles viennent souligner l'organisation urbaine de Sarrrians, restent inconstructibles en vertu de l'application du PPRi sur la commune.

Ainsi l'est communal reste, dans sa majeure partie, inconstructible afin d'éviter toute exposition supplémentaire des sarrriannais au risque inondation très marqué dans ce secteur. Le P.L.U. a donc opéré un recentrage des zones urbaines encore constructibles, notamment par une meilleure prise en compte de l'existant au nord de la commune, et la mise en place de zone d'extension à l'ouest du centre ville, visant à promouvoir une densité et une « compacité » des futures zones urbaines.

Le nord du village est l'une des rares zones constructibles peu concernées par le risque. Cette situation explique la forte urbanisation des zones **1NB** et **1NBa** sous la période du P.O.S. Ainsi, ces secteurs ont été intégrées dans des zones urbaines prenant en compte leurs caractéristiques morphologiques : La zone **1NB** du nord-ouest, présentant un tissu d'une densité modérés et bien organisés, a été intégrée au sein de la zone **UC** attenante. La zone **1NBa** la plus au nord présente un tissu urbain moins dense, très pavillonnaire. Cette zone a été intégrée au sein d'une zone **UD** définie au plus près de l'existant. La zone **UD** permettra le maintien de son aspect pavillonnaire mais aussi une densification « douce » par la construction des quelques dents creuses restantes en son sein. La zone **2NA**, divisée entre le cimetière et des parties urbanisées, a été reclassée en zone **UD**, définie au plus près des constructions existantes et une zone **UPm** destinée à faciliter la gestion du cimetière.

Le remaniement des zones centrales reste minime. La zone **UA**, non touchée par le risque inondation, reste dans le même limite du P.O.S. afin de préserver la morphologie et la densité du centre ville. La zone **UB**, venant en extension directe, a connu peu de changement, hormis pour l'intégration du bâti moins dense à la zone **UC** de l'ouest, afin de préserver la morphologie urbaine de la zone **UB**. La zone **UC** du P.O.S. a intégrée l'intégralité des zones **1NB** de l'est, qui se sont urbanisées sous le P.O.S. et qui présentent, aujourd'hui, une aspect similaire à la zone **UC**.