

# SARRIANS



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



**SOLiHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES  
84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PIECE N° 5

Plan Local d'Urbanisme

Révision n° 1

*Orientations d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par C.MIROUX	SOLiHA 84 Directrice
JB. PORHEL	Responsable urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	2
-----------------	---

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER .....	4
--	---

OAP THEMATIQUE DE MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	5
--	---

OAP SECTORIELLE N°1 .....	7
---------------------------	---

OAP SECTORIELLE N°2 .....	8
---------------------------	---

OAP SECTORIELLE N°3 .....	9
---------------------------	---

OAP SECTORIELLE N°4 .....	10
---------------------------	----

OAP SECTORIELLE N°5 .....	11
---------------------------	----

OAP SECTORIELLE N°6 .....	13
---------------------------	----

# PREAMBULE

## Rappel réglementaire :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Leur contenu est régi par le Code de l'Urbanisme qui en définit les attendus. Ce sont les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui définissent les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme (Modifié par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15) stipule que : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*

*8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.*

*[...] »*

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer le développement de 5 secteurs à vocation principale d'habitat, et d'un secteur à vocation d'activités économiques par des OAP sectorielles. Par ailleurs une OAP thématique a été réalisée concernant la mise en valeur des continuités écologiques conformément à l'article L.151-6-2 du CU qui stipule que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

De plus, le présent projet d'OAP définit un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du CU (créé par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 – art.199) qui stipule que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en*

*cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de stricte conformité. Elles s'ajoutent aux règles liées au plan de zonage et au règlement qui s'appliquent aux terrains concernés par ces orientations d'aménagement.

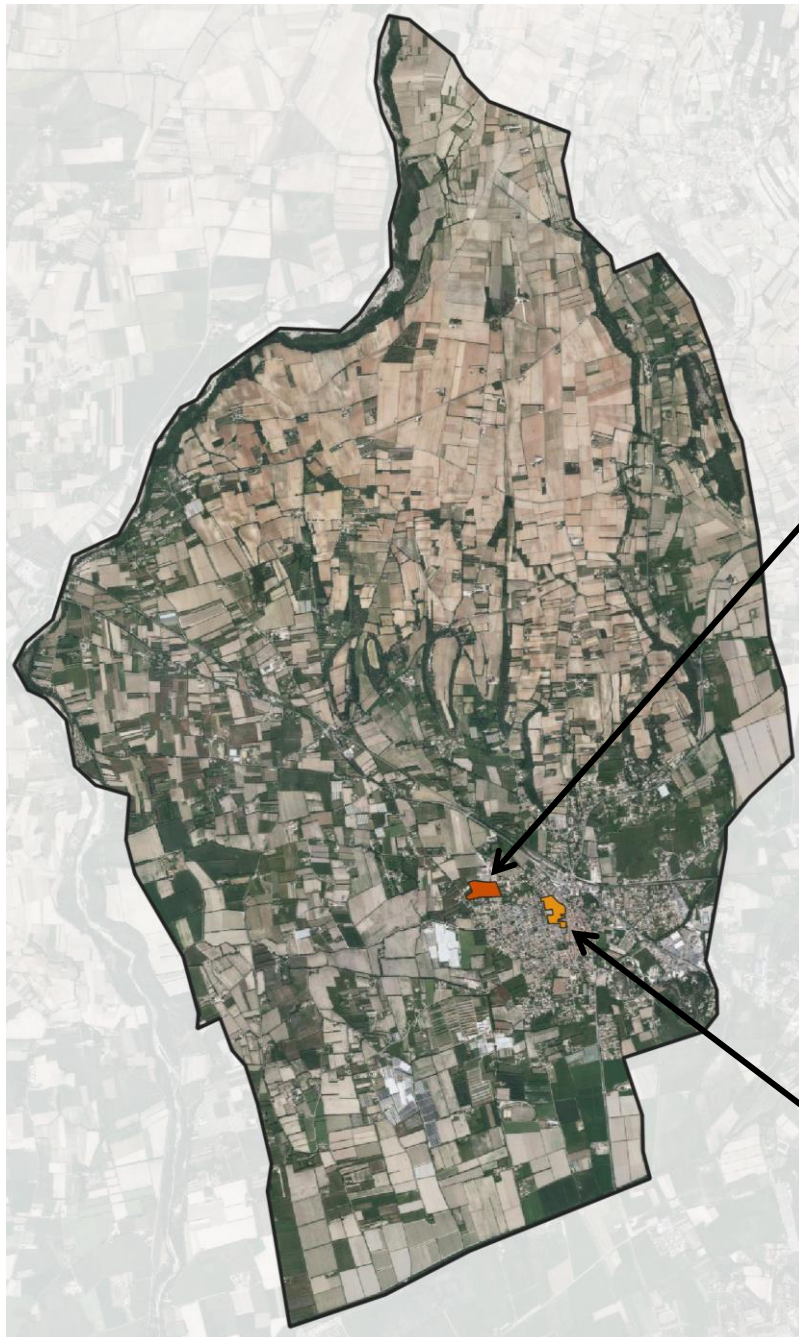
**Rappel d'ordre général :**

Les modes de représentation utilisés au sein des OAP sont schématiques.

Au sein des OAP sectorielles, il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

# ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

## Localisation des zones à urbaniser



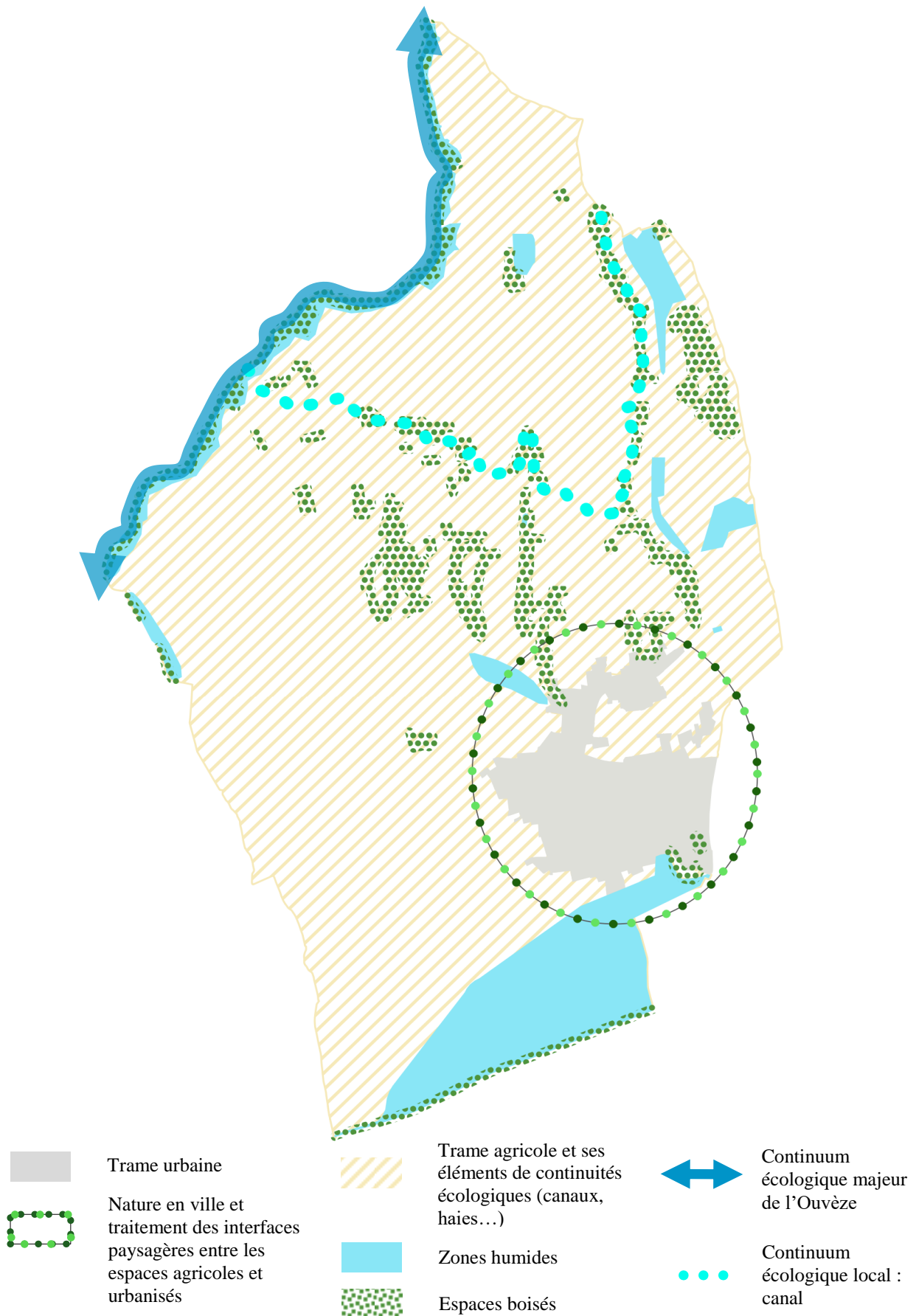
**Zone 2AUp :** correspond à une zone destinée à accueillir des équipements publics (groupe scolaire), fermée à l'urbanisation dans la mesure où elle n'est pas équipée.

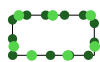
**Zone 1AU :** correspond à une zone ouverte immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où elle est desservie par tous les réseaux. Elle est localisée en continuité du centre-ville, à l'Ouest, et reprend le périmètre du projet « Cœur de ville ».

## Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

- ➔ La zone 1AU : ouverte immédiatement à l'approbation de PLU.
- ➔ La zone 2AUp : ouverture prévue sur la période 2028 – 2030.

# OAP THEMATIQUE DE MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES





## ***Nature en ville et traitement des interfaces paysagères entre les espaces agricoles et urbanisés***

La place de la nature en ville doit être conservée et développée en tant qu'élément qualitatif du paysage urbain et de l'ambiance de vie. Ainsi, les espaces verts existants, publics ou privés, devront être préservés dans la mesure du possible. Les usages actuels de ces espaces sont à maintenir dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères. Les alignements d'arbres et arbres isolés sont à préserver au maximum. En ce qui concerne les projets d'aménagements nouveaux, l'intégration d'une dimension paysagère est préférable. Les nouveaux projets d'aménagements paysagers au sein des espaces verts existants et les nouveaux espaces verts conçus, comporteront préférentiellement des essences végétales locales. Les limites entre zones urbaines et agricoles, et ce notamment pour les projets nouveaux, devront faire l'objet d'un traitement végétal autant que possible.



### ***Trame agricole et ses éléments de continuités écologiques (canaux, haies...)***

Au sein de la zone agricole se trouvent une multitude d'éléments plus ou moins ponctuels pouvant constituer des foyers de vie pour certaines espèces où des éléments de continuités écologiques.

Le réseau hydrographique important à Sarriens (canaux, petits cours d'eau) devra être préservé du mieux possible et les pratiques humaines ne devront pas impacter leur intégrité ainsi que celle de leurs berges et des espaces écologiques qualitatifs pouvant les entourer (ripisylve, espaces végétalisés...).

Le maillage de petits éléments boisés, arbustifs ou herbacés (haie, bosquets...) devra être préservé au maximum au regard de son importance écologique au sein des espaces agricoles. Ce sont des supports essentiels de déplacement des espèces de leur fonction de corridor linéaire.



### ***Zones humides***

La commune de Sarriens est concernée par plusieurs zones humides. Du fait de leur importance écologique celles-ci doivent être préservées au maximum. Les pratiques humaines impactant leur intégrité sont interdites. Une évolution vers des pratiques respectueuses de la biodiversité, est favorisée, notamment par des pratiques et une gestion adaptées (conservation des prairies, pratiques agricoles responsables, pâturage...).



### ***Espaces boisés***

Les entités boisées, cœur de nature du territoire, sont protégées, et leur emprise est maintenue. Les usages de loisirs (promenades etc.) de ces sites sont maintenus, dans le respect de leurs sensibilités écologiques et paysagères. Les espaces de lisières sont à préserver autant que possible et une attention particulière leur est portée, au vu de leur intérêt remarquable pour la biodiversité. Une attention particulière est portée aux espaces urbanisés en proximité d'espaces boisés.



### ***Continuum écologique majeur de l'Ouvèze***

L'Ouvèze et sa ripisylve, au regard de son très fort caractère écologique faisant l'objet de périmètres à statut, est à protéger en tant qu'élément écologique primordial du territoire communal. L'intégrité du cours d'eau, ainsi que ses berges et sa ripisylve font l'objet de prescriptions visant à les protéger. Les pratiques humaines à proximité de l'Ouvèze doivent tenir compte de sa protection.



### ***Continuum écologique local : canal***

Un canal reliant le canal de Carpentras et l'Ouvèze présente un caractère écologique particulier. En effet, son linéaire aquatique tout comme ses abords (ripisylve arborée) présentent des caractéristiques écologiques intéressantes à protéger. Ainsi, son intégrité sera aussi à préserver et les pratiques humaines à proximité de celui-ci devront tenir compte de sa préservation.

# OAP SECTORIELLE N°1



## Description générale

Ce secteur est situé à l'Ouest et à proximité du centre ancien de Sarrians. Il s'insère dans un tissu à vocation résidentielle et majoritairement pavillonnaire.

## Orientations d'aménagement

Les constructions autorisées devront se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

## Paysage / Environnement :

- Veiller à une intégration paysagère des constructions et aménagements dans leur environnement en maintenant la place du végétal dans l'opération d'ensemble (arbres de hautes tiges...).
- Réaliser des aménagements paysagers en limites séparatives pour limiter le vis-à-vis.
- Encourager une urbanisation comportant des principes de bioclimatisme : éviter les effets de masque solaire, privilégier des logements traversant avec une double orientation, favoriser les volumes compacts, intégrer du végétal dans les aménagements, développer les modes de production d'énergies renouvelables.

## Urbain :

- Planter 6 à 8 logements représentant une densité moyenne d'environ 22 logements par hectare.
- Privilégier une orientation Nord/Sud des constructions pour maximiser l'apport solaire.
- Créer un accès unique à l'opération.
- Conserver la voie de desserte existante.



Périmètre de l'OAP

### Destination des constructions



Zone d'implantation d'habitat groupé et /ou collectif



Orientation des façades des constructions

### Principes d'ordonnancement et composition paysagère



Insertion paysagère à protéger



Ecrans visuels : aménagements paysagers

### Principes de liaisons et de circulation



Accès à créer



Voie de desserte existante



## OAP SECTORIELLE N°2



### Description générale

Ce secteur est situé à l'Ouest et à proximité du centre ancien de Sarrians. Il s'insère à limite entre la première extension urbaine autour du centre ancien, présentant un bâti relativement dense et ancien, et les extensions plus récentes pavillonnaires.

### Orientations d'aménagement

Les constructions autorisées devront se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

### Paysage / Environnement :

- Veiller à une intégration paysagère des constructions et aménagements dans leur environnement en maintenant la place du végétal dans l'opération d'ensemble (arbres de hautes tiges...).
- Réaliser des aménagements paysagers en limites séparatives pour limiter le vis-à-vis.
- Encourager une urbanisation comportant des principes de bioclimatisme : éviter les effets de masque solaire, privilégier des logements traversant avec une double orientation, favoriser les volumes compacts, intégrer du végétal dans les aménagements, développer les modes de production d'énergies renouvelables.

### Urbain :

- Planter 4 à 6 logements représentant une densité moyenne d'environ 33 logements par hectare.
- Privilégier une orientation Nord/Sud des constructions pour maximiser l'apport solaire.
- Créer un accès unique à l'opération.



Périmètre de l'OAP

### Destination des constructions



Zone d'implantation d'habitat groupé et /ou collectif



Orientation des façades des constructions

### Principes d'ordonnancement et composition paysagère



Insertion paysagère à protéger



Ecrans visuels : aménagements paysagers

### Principes de liaisons et de circulation



Accès à créer à la localisation la plus propice

# OAP SECTORIELLE N°3



## Description générale

Ce secteur est situé à l'Ouest et à proximité du centre ancien de Sarrians. Il s'insère à limite entre les extensions pavillonnaires du village et la frange agricole.

## Orientations d'aménagement

Les constructions autorisées devront se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

## Paysage / Environnement :


- Veiller à une intégration paysagère des constructions et aménagements dans leur environnement en maintenant la place du végétal dans l'opération d'ensemble (arbres de hautes tiges...).
- Réaliser des aménagements paysagers en limites séparatives pour limiter le vis-à-vis.
- Encourager une urbanisation comportant des principes de bioclimatisme : éviter les effets de masque solaire, privilégier des logements traversant avec une double orientation, favoriser les volumes compacts, intégrer du végétal dans les aménagements, développer les modes de production d'énergies renouvelables.


## Urbain :

- Implanter 11 à 13 logements représentant une densité moyenne d'environ 22 logements par hectare.
- Privilégier une orientation Nord/Sud des constructions pour maximiser l'apport solaire.
- Créer un accès unique à l'opération.


 Périmètre de l'OAP


### Destination des constructions


 Zone d'implantation d'habitat groupé et /ou collectif

 Orientation des façades des constructions


### Principes d'ordonnancement et composition paysagère

 Insertion paysagère à protéger

 Ecrans visuels : aménagements paysagers

 Zone tampon : recul des constructions et écran de verdure permettant d'assurer une barrière physique

### Principes de liaisons et de circulation

 Accès à créer

## OAP SECTORIELLE N°4



### Description générale

Ce secteur est situé au Sud-Ouest et à proximité du centre ancien de Sarrians. Il s'insère au sein des extensions récentes pavillonnaires.

### Orientations d'aménagement

Les constructions autorisées devront se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

### Paysage / Environnement :

- Veiller à une intégration paysagère des constructions et aménagements dans leur environnement en maintenant la place du végétal dans l'opération d'ensemble (arbres de hautes tiges...).
- Réaliser des aménagements paysagers en limites séparatives pour limiter le vis-à-vis.
- Encourager une urbanisation comportant des principes de bioclimatisme : éviter les effets de masque solaire, privilégier des logements traversant avec une double orientation, favoriser les volumes compacts, intégrer du végétal dans les aménagements, développer les modes de production d'énergies renouvelables.

### Urbain :

- Planter 6 à 8 logements représentant une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare.
- Privilégier une orientation Nord/Sud des constructions pour maximiser l'apport solaire.
- Créer un accès unique à l'opération.



Périmètre de l'OAP

#### Destination des constructions



Zone d'implantation d'habitat groupé et /ou collectif



Orientation des façades des constructions

#### Principes d'ordonnement et composition paysagère



Insertion paysagère à protéger



Ecrans visuels : aménagements paysagers

#### Principes de liaisons et de circulation



Accès à créer à la localisation la plus propice

# OAP SECTORIELLE N°5



## Description générale

Ce secteur est situé à l'Est du centre ancien de Sarriens. Il s'insère en continuité du tissu d'activité (zones d'activités, entreprises, commerces...).

## Orientations d'aménagement


Les constructions autorisées devront se réaliser sous la forme d'opérations d'ensemble distinctes conformément au phasage figurant à la page suivante.

## Paysage / Environnement :


- Veiller à une intégration paysagère des constructions et aménagements dans leur environnement en maintenant la place du végétal dans l'opération d'ensemble (arbres de hautes tiges...).
- Réaliser des aménagements paysagers en limites séparatives pour limiter le vis-à-vis.
- Encourager une urbanisation comportant des principes de bioclimatisme : éviter les effets de masque solaire, privilégier des bâtiments traversant avec une double orientation, favoriser les volumes compacts, intégrer du végétal dans les aménagements, développer les modes de production d'énergies renouvelables.

## Urbain :


- Planter des constructions destinées à accueillir des activités économiques.
- Privilégier une orientation Nord/Sud des constructions pour maximiser l'apport solaire.
- Créer plusieurs accès à l'opération aux localisations les plus propices.

 Périmètre de l'OAP


### Destination des constructions

 Zones d'implantation d'activités économiques

### Principes d'ordonnement et composition paysagère

 Ecrans visuels : aménagements paysagers

 Conserver les éléments boisés

 Conserver les haies existantes ou revégétaliser en cas de coupe nécessaire



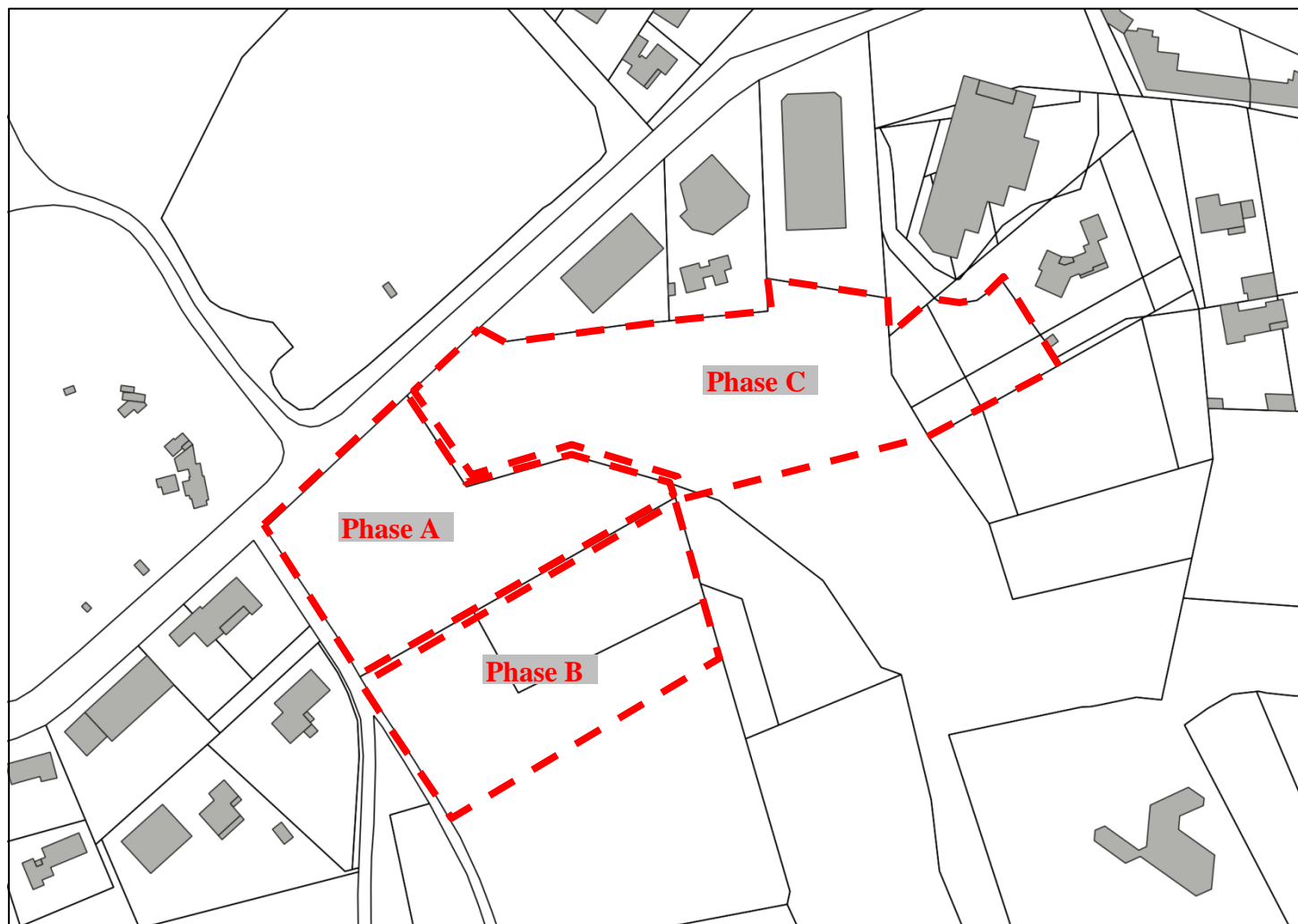
Zone tampon : recul des constructions et écran de verdure permettant d'assurer une barrière physique

### Principes de liaisons et de circulation



Accès à créer


## Phasage de l'opération



### Description du phasage

Le site s'aménagera dans un principe de phasage. En effet, l'aménagement du site s'opèrera selon 3 phases distinctes. Les chronologies de réalisation ne sont pas liées. Il ne s'agit donc pas de phases successives et chacun des secteurs du site pourra s'aménager indépendamment de la chronologie d'aménagement des autres phases.

### LEGENDE :

 Délimitations des différentes phases de l'aménagement du site.

# OAP SECTORIELLE N°6



## Description générale

Ce secteur est situé à l'Ouest et en continuité immédiate du centre ancien de Sarriens. Il fait l'objet d'un projet actuel dans le cadre d'une opération cœur de ville. Le permis d'aménager a été délivré en 2018 et les premiers équipements ont été réalisés (voiries, accès...). Des maisons individuelles sont sorties de terre dans le périmètre d'habitat groupé et 2 permis ont été délivrés pour l'habitat collectif et les commerces. Il s'agit d'un projet structurant à proximité immédiate du centre ancien et dont la conception a fait l'objet d'une réflexion en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France.

## Orientations d'aménagement


Les constructions autorisées devront se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

## Paysage / Environnement :




- Veiller à une intégration paysagère des constructions et aménagements dans leur environnement en maintenant la place du végétal dans l'opération d'ensemble (arbres de hautes tiges...).
- Réaliser des aménagements paysagers en limites séparatives Est pour limiter le vis-à-vis.
- Créer un espace vert commun.
- Créer un bassin de rétention principal en limite Est, et d'autres au sein de l'opération.

## Urbain :




- Implanter au minimum 125 logements dont 40 logements minimum à loyers maîtrisés. Le taux de LLS ne devra pas être inférieur à 25%.
- Créer plusieurs accès à l'opération.
- Prévoir des surfaces de commerces et services.

 Périmètre de l'OAP



### Destination des constructions

-  Zones d'implantation d'habitat groupé
-  Zones d'implantation d'habitat collectif
-  Zones mixtes : habitat collectif et activités

### Principes d'ordonnancement et composition paysagère

-  Ecrans visuels : aménagements paysagers
-  Espace vert commun
-  Bassin de rétention principal

### Principes de liaisons et de circulation

-  Accès à créer
-  Principes de voiries