

CONCLUSIONS

Relative à révision du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE SARRIANS

Arrêté n°9/D/23 du 11 juillet 2023

Considérant les objets de la révision et l'ensemble des documents présentés ;

Considérant la prise en compte des évolutions réglementaires (Lois ALUR, NOTRE, ELAN, ...) dont certaines très récentes comme la loi Climat Résilience du 22 août 2021 avec notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) ;

Considérant les documents cadre tels que le SRADET, SCOT, PLH... et la démonstration de la compatibilité du projet de révision avec ceux-ci ;

Considérant que la Commune à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la suppression de la zone 2AU s'inscrit dans la gestion économe de l'espace et la protection des espaces naturels et agricoles.

Considérant une urbanisation en densification plutôt qu'en expansion dans l'esprit de la loi Climat Résilience.

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles ou naturels serait incompatible avec les principes de la loi, les documents supérieurs et le PADD présenté. La réponse défavorable aux demandes de ce type apparaît cohérente.

Considérant les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), leurs réserves et l'absence d'avis défavorable ;

Considérant les avis recueillis dans le cadre de l'enquête ;

Considérant les échanges issus du procès-verbal de synthèse et les réponses apportées par la commune ;

Considérant, notamment, la prise en compte des avis donnés au travers de la modification de zonage, du règlement, les compléments apportés à celui-ci et l'intégration de la digue dans les documents graphiques ;

Considérant que malgré les réponses apportées concernant les STECAL et les bâtiments situés en zone agricole des incohérences demeurent entre les arguments en termes d'activité touristique (réponse au procès-verbal de synthèse) et le positionnement de la commune sur le secteur (p. 43 du rapport de présentation) ;

Considérant néanmoins, l'absence d'établissement hôtelier sur la commune, l'existence de ces bâtiments, leur caractère historique, leur dimensionnement et leur rôle au sein des paysages ;

Considérant que, les bâtiments identifiés se situent en dehors des zones orange et rouge du PPRI et qu'une attention particulière a été apportée au fait que le futur changement de destination n'engendre pas de nuisances supplémentaires pour les pratiques agricoles (jouxte une habitation existante, éloigné des espaces cultivés...) ;

Considérant que, la ressource en eau n'a pas été prise en compte et que les réponses font uniquement références au taux de croissance de la population mais négligent l'accueil touristique et les activités artisanales, industrielles ou agricoles qui peuvent avoir un impact sur celle-ci ;

Considérant qu'au regard du contexte actuel et de la sécurisation de la ressource, la suppression de la zone 2AU, et la diminution du taux de croissance attendu et affiché permettent néanmoins d'affirmer que le projet de révision tend plutôt à réduire la pression sur la ressource.

Considérant, l'engagement de programmation pour la période 2024-2025 du schéma directeur d'eau potable ;

Considérant que comme mentionné dans l'avis de la Préfecture la commune a fait part de sa volonté de s'engager dans un Contrat de Mixité Sociale qui permettra de préciser les objectifs de production de logement social et les moyens mis en œuvre par la Commune.

Considérant que le projet Cœur de Ville et les OAP affichent déjà une volonté en la matière.

Considérant que la commune n'a pas pris en compte des éléments apportés par les PPA, voir certaines de leurs réserves bien que celles-ci aillent dans le sens des objectifs poursuivis par le PADD :

Page 11 du PADD :

- « Permettre aux exploitations agricoles d'évoluer et de s'adapter à leurs besoins futurs (diversification, continuité de l'acte de production...).
- Mettre en place des dispositions qui permettent de limiter les contraintes sur l'agriculture des destinations autres qu'agricoles (habitat, activités économiques...) présentes au sein des espaces agricoles, et gérer les interfaces zones urbaines/zones agricoles. »

Les réponses apportées au procès-verbal de synthèse ne permettent pas de vérifier si la mise en place de zone tampon entre les zones urbaines et les espaces agricoles au sein des zones urbaines a été prise en compte.

De même, le point 1.2 du PADD affiche la volonté de « *limiter au maximum la fonction résidentielle des zones d'activités économiques* » mais ne reprend pas la proposition de la CCI sur la réduction du seuil à 70m² de surface de plancher maximum pour les constructions à usage d'habitation.

Les éléments évoqués par la CCI et la CMA sur la mixité fonctionnelle sont également absents, alors que celle-ci contraste avec l'objectif « *d'assurer le renforcement de la capacité commerciale de Sarrians, pour une meilleure autonomie à l'échelle de son micro-bassin de vie, au travers de l'implantation de commerces de proximité dans l'espace central du village (autour du boulevard Albin Durand)* ».

C'est également le cas pour l'objectif de « Favoriser le maintien et le développement de la nature en ville ». Le contexte climatique rend cet enjeu d'autant plus important.

le commissaire enquêteur donne un avis **FAVORABLE sous réserve**

réserve n°1 : concrétiser l'engagement de programmation pour la période 2024-2025 du schéma directeur d'eau potable.

réserve n°2 : modifier le règlement sur les points suivants :

- Inscrire une zone tampon entre les zones urbaines et les espaces agricoles au sein des zones urbaines ;
- Maintenir la mixité fonctionnelle uniquement dans l'espace central du village à savoir en zone UA, UB et 1AU ;
- réduire le seuil à 70m² de surface de plancher maximum pour les constructions à usage d'habitation en zone UE ;
- Identifier dans le PLU les alignements d'arbres, les arbres isolés et les jardins publics au sein du centre-ville afin qu'ils soient préservés.

A Mazan, le 1^{er} octobre 2023

Le commissaire enquêteur, Virginie Liabeuf

