

Rapport d'enquête Publique

Relative à la Révision
Générale du Plan
Local d'Urbanisme de
SARRIANS

DU 7 AOUT AU 8 SEPTEMBRE 2023

COMMUNE DE SARRIANS

Commissaire enquêteur : Virginie LIABEUF



| | |
|--|-----------|
| Table des matières | |
| Cadre de l'enquête | 3 |
| La décision d'enquête publique | 3 |
| Contexte | 3 |
| Objectifs et objets de la Révision du PLU :..... | 5 |
| Désignation du commissaire enquêteur :..... | 8 |
| Durée de l'enquête publique | 8 |
| Déroulement de l'enquête publique | 8 |
| Localisation | 8 |
| Moyens mis à disposition par la Commune | 8 |
| Documents fournis (extrait du site internet de la commune) | 9 |
| Procès-verbal de synthèse | 13 |
| Procès-verbal de synthèse : Observations et questions du public | 14 |
| Observations portées au registre d'enquête publique | 14 |
| OBSERVATIONS ORALES | 14 |
| Observations transmises par correspondance postale ou courriel | 14 |
| Observations des Personnes Publiques Associées | 15 |
| Synthèse des observations et questionnements par thèmes :..... | 16 |
| Réponses de la Commune de Sarrians | 42 |
| AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 49 |

Cadre de l'enquête

La décision d'enquête publique

Le 28 septembre 2021, le Conseil Municipal, après avoir délibéré à la majorité a approuvé la prescription de la révision générale du Plan Local d'urbanisme, définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Le 24 janvier 2023, Le Conseil Municipal a débattu sur les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le 11 avril 2023, le Conseil Municipal a effectué le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale du PLU.

Par arrêté en date du 11 juillet 2023, M. Le 1^{er} adjoint par délégation de Mme Le Maire a prescrit l'enquête publique du PLU en cours de révision.

Contexte

Située en bordure Est du couloir rhodanien, au sein du triangle urbain Avignon-Orange-Carpentras, la commune de Sarrians s'inscrit dans le périmètre du SCoT de l'Arc Comtat-Ventoux et appartient à la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat-Venaissin (CoVe).

Avec une population s'élevant à 6 088 habitants au recensement de 2018, la densité moyenne est de 163 habitants par kilomètre carré.

Le territoire communal présente un relief peu escarpé caractéristique de la plaine du Comtat Venaissin.

La commune est bordée par l'Ouvèze, principal cours d'eau, marquant la limite Nord-Ouest et elle est traversée, au Nord, par le canal de Carpentras. Sarrians apparait comme un pôle urbain de la plaine du Comtat Venaissin.

Son territoire, façonné par une forte activité agricole, regroupe des éléments naturels de qualité (boisements, l'Ouvèze et sa ripisylve etc.) répartis sur la moitié Nord de la commune avec des cultures de vignes en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Côte du Rhône. Certains de ces espaces naturels font l'objet de périmètres de protection du fait de leur importance écologique.

Sarrians est une commune démographiquement attractive avec une répartition relativement homogène des classes d'âges. Le parc de logements est en constante augmentation, d'autant plus que la commune connaît la tendance nationale du desserrement des ménages. Des programmes de logements ont récemment vu le jour, avec une diversification des typologies de logements par la construction de logements groupés ou collectifs.

Au niveau touristique, le territoire communal présente de multiples éléments attrayants (Via Venaissia, patrimoine, loisirs...) et dispose de quelques lieux d'hébergements.

Au niveau des activités économiques, de multiples entreprises sont présentes à Sarrians, avec des enseignes de plus ou moins grandes envergures, notamment dans la Zone d'activités Sainte Croix, et du commerce de proximité dans le centre. Aujourd'hui, les possibilités d'évolution de ces zones sont limitées, compte tenu notamment de la présence du risque inondation. La majorité des habitants travaillent en dehors de la commune notamment dans les pôles urbains environnants (Carpentras, Avignon...).

Le territoire de Sarrians est fortement soumis au risque inondation, d'autant plus que les zones urbanisées sont directement impactées. C'est le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) Sud- Ouest du Mont Ventoux qui régit la constructibilité dans les zones soumises au risque. Des prescriptions réglementaires spécifiques sont précisées dans le règlement du PPRi. Sur Sarrians, le risque inondation concerne essentiellement la moitié Est de l'enveloppe bâtie de la ville et le Sud qui se trouvent en grande partie en « zone rouge » du PPRi (risque maximum).

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement du PLU.

Le PLU de Sarrians doit également être compatible avec plusieurs documents supérieurs :

- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027 et le Contrat de milieu signé de l'Ouvèze Provençale
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Arc Comtat Ventoux approuvé le 9 octobre 2020
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020-2026
- Le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 12 octobre 2022

Le PLU de la commune de Sarrians approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2017, est applicable depuis le 4 août 2017.

Par délibération n°7 en date du 28 septembre 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération n°3 en date du 24 janvier 2023, le Conseil municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par délibération n°1 le 11 avril 2023, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU.

Objectifs et objets de la Révision du PLU :

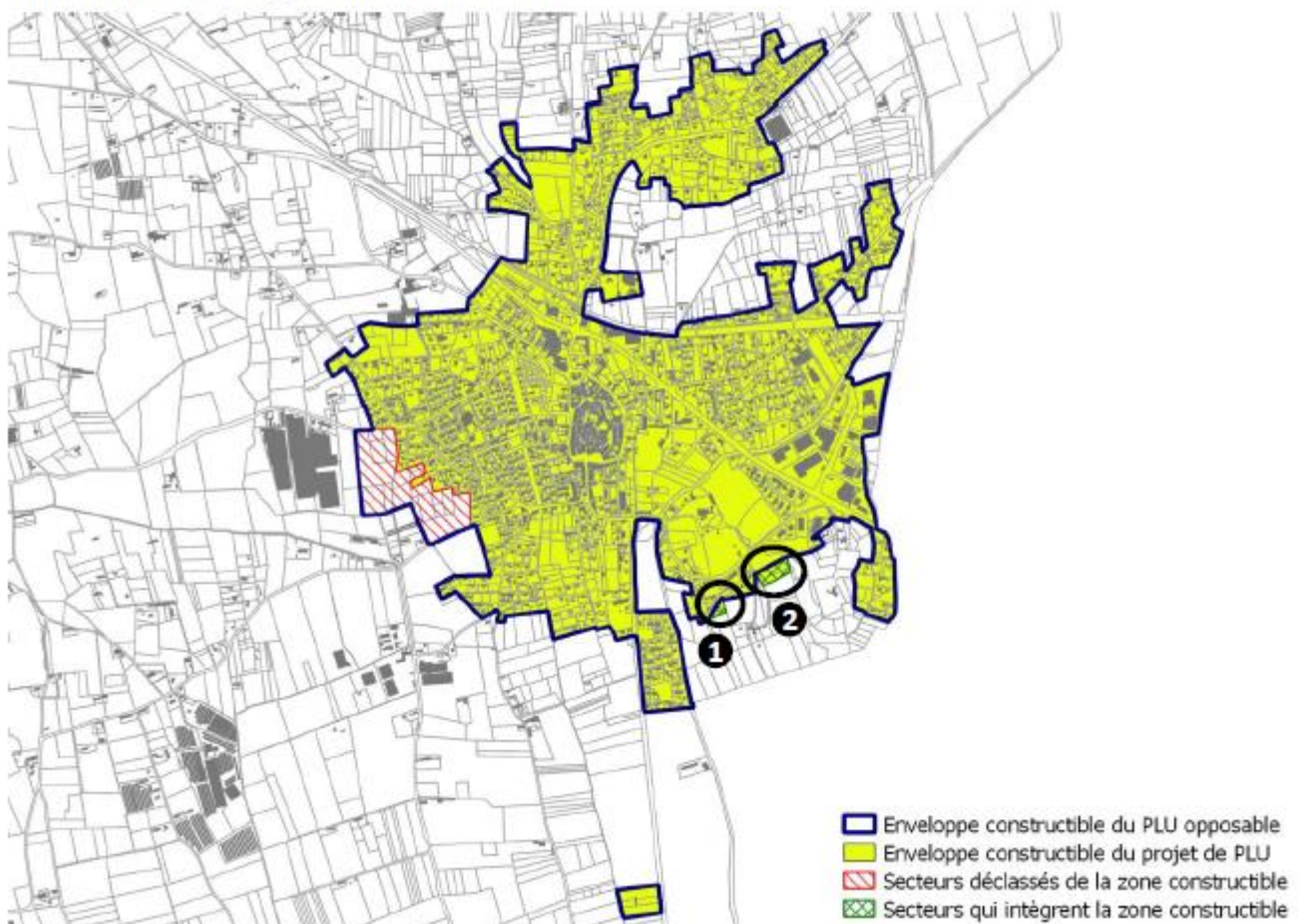
La révision du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de :

- Prendre en compte les évolutions réglementaires (Lois ALUR, NOTRE, ELAN, ...).
- Prendre en compte la révision du SCOT approuvé fin 2020.
- Conforter le rôle de Sarrians à l'échelle de la plaine comtadine.
- Assurer la poursuite du développement démographique de la commune, pour permettre l'accueil et le maintien de jeunes ménages et de familles.
- Adapter l'enveloppe constructible aux besoins de développement de la commune.
- Maintenir la politique de diversification des typologies d'habitat.
- Poursuivre le travail sur le renouvellement urbain et l'attractivité du centre autour du boulevard Albin Durand.
- Intégrer le risque inondation qui impacte fortement le village de Sarrians.
- Affiner la rédaction du règlement des zones agricoles et naturelles pour mieux répondre aux enjeux sur ces espaces.
- Rendre possible l'émergence ou l'évolution de projets sur des secteurs situés en zone agricole (Le Milord, Château des Tours, ...).
- Identifier les bâtiments présents au sein de la zone agricole qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (activités commerciales, artisanales, Etablissement Recevant du Public, ...).
- Favoriser l'accueil d'entreprises sur le territoire communal.
- Affiner et préciser le volet environnemental du PLU (Zones humides, Trames Vertes et bleues, ...).

Synthèse des principaux changements opérés dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme :

- **Les espaces boisés classés (EBC) – Pièce n°3** : ajout d'EBC afin de préserver les parcelles arborées dans le périmètre de l'AOC de Vacqueyras.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Pièce n°5** : Ajout d'OAP sectorielles (n°1, n°2, n°3, n°4, n°5) afin d'encadrer le développement de secteurs économiques. Une OAP thématique a été réalisée concernant la mise en valeur des continuités écologiques.
- **Les STECAL – Pièces n°3 et 4** : Ajout de STECAL afin de rendre possible l'émergence ou l'évolution de projets sur des secteurs situés en zone agricole (At1 équipement hôtelier, At2 équipement hôtelier et Ae extension en lien avec l'activité existante).
- **Identification des bâtiments** : Pièces n°4 – p. 46. : ajout de bâtiments identifiés au sein de la zone agricole qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (transformation en logement) : n°1, n°2, n°3, n°4.
- **Les zones urbaines - Pièce n°1** :
 - Déclassement de la zone 2AU, réintégrée en zone agricole dans une logique d'économie d'espaces et de densification des espaces urbanisés.
 - Extension de la zone d'activités de la Beaumette afin de favoriser l'accueil d'entreprises sur le territoire communal.

Evolution de l'enveloppe constructible du PLU



Deux petits secteurs sont intégrés au sein de la zone constructible. Il s'agit :

- de corriger une erreur de délimitation de la zone constructible qui avait été réalisée lors de l'élaboration du zonage du PLU actuel puisque celle-ci coupe une propriété ainsi que l'habitation qui s'y trouve (❶).
- d'étendre légèrement la zone UE actuelle (7500m² environ) pour l'implantation future d'activités économiques (❷).

○ Evolutions réglementaires – Pièce n°5 :

- Suppression des règles d'implantation des piscines
- Suppression des 4 mètres imposés en zone UD entre la construction et la limite séparative.
- Suppression de l'obligation de se tenir à 15 mètres de l'axe de la RD221 en agglomération
- Ajout de l'obligation de se tenir à 35 mètres de l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin hors-agglomération
- Précision de l'obligation d'une place de stationnement uniquement par logement de 80 m² (surface de plancher) en zone UA
- Ajout de la possibilité de réaliser l'extension des constructions à usage d'activités artisanales dans la zone UL dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- Suppression de la taille limite de 250 m² de surface de plancher en zone A quand l'extension est réalisée dans les volumes existants.
- Modification des conditions d'extension d'une habitation en zone A au niveau des superficies requises.

○ Points divers :

- Prise en compte des évolutions réglementaires récentes (Lois ALUR, NOTRE, ELAN, ...). Les dispositions de l'article L.151-11-II du Code de l'urbanisme, permettent entre autres, à travers le PLU, d'autoriser « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ».
- Prise en compte de la révision du SCOT approuvé le 9 octobre 2020 et du PLH adopté le 12 octobre 2022, notamment au niveau des objectifs de logements sociaux.

Désignation du commissaire enquêteur :

Par décisions n°E23000042/84 en date du 2 juin 2023, le Président du Tribunal de Nîmes désignait Virginie LIABEUF, pour conduire l'enquête publique conjointe sur révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sarrians.

Durée de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 7 août 2023 au vendredi 8 septembre 2023 soit pendant 33 jours consécutifs.

Déroulement de l'enquête publique

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a procédé à un examen du dossier présenté à l'enquête publique. Il a également rencontré la Commune pour un exposé des motifs et visité les lieux.

Localisation

L'enquête publique s'est tenue à SARRIANS, dans les locaux de la mairie située 1 Pl. du 1er août 1944 ;

Les heures d'ouverture sont affichées comme suit :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00,

Moyens mis à disposition par la Commune

La commune a mis à disposition du public une version papier des documents et un poste informatique pour consulter les documents dans les locaux de la mairie située 1 Pl. du 1er août 1944.

Ils ont également été mis en ligne sur le site internet de la commune : www.ville-sarrians.fr

Les possibilités de correspondance étaient les suivantes :

- par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de SARRIANS, 301, 1 Pl. du 1er août 1944, 84260 SARRIANS.
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete.publique.sarrians@gmail.com

Enfin, elle a mis à disposition du commissaire enquêteur une salle ou un bureau afin de recevoir le public et ce, lors de chacune de ses permanences. Plus généralement, l'ensemble du personnel a réservé un très bon accueil au commissaire enquêteur.

Documents fournis (extrait du site internet de la commune)

REGISTRE AVIS

- [!\[\]\(38441ceaa711016e0bf2ad46ad394ff4_img.jpg\) Registre 30 août 2023, pdf, 1.73mo](#)

AVIS PPA

- [!\[\]\(30a147af384f9f71632c2ff17bc706c8_img.jpg\) CCI, pdf, 1.11mo](#)
- [!\[\]\(9b33568d5c136f08ca688ce48be37574_img.jpg\) CDPENAF, pdf, 72ko](#)
- [!\[\]\(8c93063dab026f10e159986b27c41c64_img.jpg\) CHAMBRE AGRICOLE, pdf, 241ko](#)
- [!\[\]\(8a17676a8da87a4e59299223a765e613_img.jpg\) CMA, pdf, 487ko](#)
- [!\[\]\(f7fdc7cc047b770fc5fdd2c2137c07d9_img.jpg\) INAO, pdf, 127ko](#)
- [!\[\]\(3ca549f0313858650ddae522dc3cfea6_img.jpg\) MRAe, pdf, 744ko](#)
- [!\[\]\(b6026cac39735f17b6ea8953e5327900_img.jpg\) PRÉFECTURE, pdf, 1.37mo](#)
- [!\[\]\(7e162357375a287a75d78d6b99984a4b_img.jpg\) SCOT, pdf, 3.45mo](#)
- [!\[\]\(17fbc2f440f4c1d85c1121a996c73050_img.jpg\) SDIS, pdf, 244ko](#)
- [!\[\]\(e100ad62ff00cad3ca348f6415824aa9_img.jpg\) CONSEIL DÉPARTEMENTAL, pdf, 1.82mo](#)

DOSSIER PLU ARRÊTÉ

- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°0 - Page de garde du dossier, pdf, 278ko](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°0 - Sommaire du dossier, pdf, 105ko](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°1 - Rapport de présentation, pdf, 30mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°2 - Projet d'aménagement et de développement durables, pdf, 1.23mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°3.1 - Plan de zonage commune - Partie Ouest, pdf, 8.39mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°3.2 - Plan de zonage commune - Partie Est, pdf, 8.76mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°3.3 - Plan de zonage - Zoom village, pdf, 8.58mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°4 - Règlement, pdf, 2.70mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation, pdf, 3.39mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°6.1 - Plan des SUP, pdf, 13.79mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°6.2 - Plan de zonage du PPRI, pdf, 17.79mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°7.1 - Notice des SUP, pdf, 38mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°7.2 - Règlement du PPRI, pdf, 1.38mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°8.1 - Plan du réseau des eaux usées, pdf, 6.66mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°8.2 - Plan du réseau d'eau potable, pdf, 6.80mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°8.3 - Plan du réseau des eaux pluviales, pdf, 5.52mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°9 - Notice annexes sanitaires, pdf, 1.05mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°10 - Notice concernant les voies bruyantes, pdf, 2.58mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°11 - Périmètre des secteurs relatifs à la TA, pdf, 1.51mo](#)
- [↓ Sarrians - PLU - Révision - Pièce n°12 - Information concernant l'obligation légale de débroussaillage, pdf, 5.30mo](#)

SYNTHÈSE

- [↓ Synthèse, pdf, 374ko](#)

Permanences

Les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur :

| DATES | HEURES |
|------------------------------|------------------|
| le lundi 7 août 2023 | de 8h30 à 12h00 |
| le mercredi 23 août 2023 | de 8h30 à 12h00 |
| Le mercredi 30 août 2023 | de 13h30 à 17h00 |
| Le vendredi 8 septembre 2023 | de 13h30 à 17h00 |

Aucun incident particulier n'est survenu pendant l'enquête.

Mesures de publicité

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectif du 21 juillet 2023 au 8 septembre 2023 inclus sur les panneaux d'affichage et lieux suivants :

- Extérieur de la Mairie place du 1^{er} Août 1944 ;
- Aux écoles communales des Sablons, Marie-Mauron et Paul Cézanne ;
- Zone UE à proximité du lieu-dit « BMX » ;
- Zone 2AU au carrefour route de St Laurent et route de la Bésarde ;
- Lotissement le Petit Brégoux.

Parutions :

Parution dans le journal LA PROVENCE du 18/07/2023

Parution dans le journal VAUCLUSE MATIN du 14/07/2023

Parution dans le journal LA PROVENCE du 10/08/2023

Parution dans le journal VAUCLUSE MATIN du 10/08/2023

Procès- verbal de synthèse

de communication
des observations
écrites et orales
recueillies dans le
registre et les divers
courriers adressés au
commissaire
enquêteur

DU 7 AOUT AU 8 SEPTEMBRE 2023

Commune de SARRIANS

Commissaire enquêteur : Virginie LIABEUF

Procès-verbal de synthèse

de communication des observations écrites et orales
recueillies dans le registre et les divers courriers
adressés au commissaire enquêteur

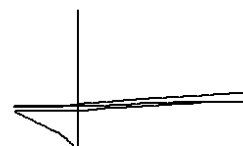
DU 7 AOUT AU 8 SEPTEMBRE 2023

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE SARRIANS

Arrêté n°9/D/23 du 11 juillet 2023

Commissaire enquêteur :
LIABEUF Virginie



Procès-verbal de synthèse :

Observations et questions du public

Observations portées au registre d'enquête publique

Neuf observations portées au registre (par ordre chronologique) :

- O1 : Observation n°1 de M. ARNOUX
- O2 : Observation n°2 du Château Bois d'Arlène
- O3 : Observation n°3 du SMOP (Syndicat Mixte Ouvèze Provençale) représenté par Mme CECCALDI
- O4 : Observation n°4 de Mme SIINO GONNET
- O5 : Observation n°5 de M. ROUX
- O6 : Observation n°6 de M. SAUREL
- O7 : Observation n°7 de Mme COMBE
- O8 : Observation n°8 de M. FAURE
- O9 : Observation N°9 de Mme BAUDOIN

OBSERVATIONS ORALES

Lors des permanences du commissaire enquêteur, de nombreuses questions et remarques ont été formulées. Etant donné que l'ensemble de ces remarques et demandes sont relayées par courrier/courriel ou dans les observations portées au registre, il apparaît redondant de les évoquer à nouveau dans cet encart.

Seule l'observation orale formulée par la Chambre d'Agriculture lors de sa visite à la permanence du Commissaire enquêteur a été inscrite dans le procès-verbal car elle ne figurait pas dans l'avis transmis.

Observations transmises par correspondance postale ou courriel

Onze ont été recueillis ou reçus par voie postale, électronique ou en main propre :

- C1 : Courriel n°1 de M. RIPERT reçu le 25 août 2023
- C2 : Courriel n°2 de M. MADAUDLE reçu le 29 août 2023
- C3 – C4 : Courrier n°3 et n°4 de M. BOREL et Mme OBOUSSIER remis en main propre le 30 août 2023
- C5 : Courrier n°5 de la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (CoVe) reçu le 4 septembre 2023

-
- C6 : Courriel n°6 du Réseau de Transport d'électricité (RTE) reçu le 6 septembre 2023
 - C7 : Courriel n°7 de la SCI le Domaine du Mylord représentée par M. GLIOSCA reçu le 7 septembre 2023
 - C8 : Courrier n°8 de M. CARLES remis en main propre le 8 septembre 2023
 - C9 : Courrier n°9 de M. BEGUE remis en main propre le 8 septembre 2023
 - C10 : Courrier n°10 de M. LARSON remis en main propre le 8 septembre 2023
 - C11 : Courrier et courriel n°11 de M. DAIRIAM-UBASSY le 8 septembre 2023

Observations des Personnes Publiques Associées

En réponse aux sollicitations effectuées auprès des Personnes Publiques Associées, la commune a reçu six réponses de la part de :

- La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Le Service Départemental d'incendie et de Secours (SDIS) de Vaucluse
- La Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- La Préfecture de Vaucluse (comprenant l'avis de l'UDAP en pièce jointe)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMAR) PACA
- La Chambre d'Agriculture de Vaucluse
- Le Syndicat Mixte Comtat Ventoux
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- La Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin
- Le Conseil Départemental de Vaucluse
- Le Réseau de Transport d'électricité (RTE)

De nombreuses observations et réserves ont été émises par les Personnes Publiques Associées ayant répondu. Elles seront développées dans le cadre de ce procès-verbal de synthèse.

Synthèse des observations et questionnements par thèmes :

1. La ressource en eau et assainissement

Extrait de l'avis de la MRAE :

« [...] En revanche, la MRAE considère que les objectifs définis par ces documents concernant la gestion de la ressource en eau mériteraient d'être davantage pris en considération (cf. chapitre 2.3.1 du présent avis).

Il en est ainsi de l'orientation fondamentale 7 du SDAGE « Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir », et des prescriptions du document d'orientations et d'objectifs du SCoT Arc Comtat Ventoux n°123 (« Le développement de l'urbanisation est conditionné à l'adéquation des besoins avec la ressource ») et n°125 (« toute élaboration ou révision de document d'urbanisme communal devra s'accompagner de la réalisation de schéma de distribution et d'alimentation en eau potable, lorsque ce document n'existe pas sur le territoire ou s'avère obsolète »). Enfin, la cohérence de la révision du PLU avec l'objectif 2.3 du PADD « Préserver la ressource en eau et prendre en compte les risques naturels et nuisances » mérite également d'être mieux intégrée par le dossier.

[...]

Le rapport de présentation décrit les caractéristiques du réseau de distribution d'eau potable communal, qui fait l'objet d'un schéma directeur datant de 2008. Les incidences de la révision du PLU sur la ressource en eau sont examinées sur la base des chiffres de consommation annuelle et des volumes que la commune est autorisée à prélever. Puisque la consommation globale d'eau en 2020 a été inférieure aux volumes de prélèvements autorisés, le dossier estime que les ressources en eau « sont suffisantes pour accueillir les nouveaux habitants de Sarriens pour les 10 prochaines années » 13.

Le paragraphe relatif aux mesures prévues afin d'atténuer les impacts liés à la révision du PLU indique simplement que « d'une manière générale, certaines mesures projetées par le PLU ont un impact positif sur l'environnement et permettent d'éviter les nuisances. Il s'agit notamment [...] de la prise en compte des risques naturels, de la problématique de l'assainissement ainsi que de la préservation de la ressource en eau » 14.

La MRAe souligne tout d'abord que le schéma directeur d'eau potable auquel le dossier se réfère date de 2008 et mériterait d'être actualisé.

Par ailleurs, le dossier ne procède à aucune évaluation quantitative des besoins en eau supplémentaires liés à l'installation de nouveaux habitants prévue dans le cadre de la révision du PLU.

Les données de consommation évoquées datent de 2020, sans aucune indication sur leur représentativité.

Dans ce contexte, il n'est pas possible d'établir que les ressources en eau actuelles sont effectivement suffisantes pour répondre aux besoins futurs.

La MRAe considère que l'adéquation entre les besoins et la ressource disponible mérite d'être argumentée plus précisément, compte tenu en particulier que la partie occidentale du territoire communal est en zone de répartition des eaux¹⁶ (ZRE) du bassin versant de l'Ouvèze¹⁷, définie par arrêté inter-préfectoral n°26-2016-12-16-003 du 23/12/2016¹⁸. Ce classement partiel de la commune en ZRE indique des tensions relatives à la ressource en eau, qui sont susceptibles de s'accroître dans un contexte de changement climatique et qu'il convient d'appréhender finement.

La MRAe recommande d'évaluer précisément les besoins supplémentaires en eau afin de garantir l'adéquation entre les besoins et la ressource disponible, dans un contexte de tensions qui sont susceptibles de s'accroître du fait du changement climatique. »

2.3.2. Préservation qualitative de la ressource en eau

Le dossier indique que trois captages sont présents au sein du territoire communal afin d'assurer l'alimentation en eau potable : il s'agit des forages Saint-Jean, du Plan et des Cazès, dont les périmètres de protection sont repris dans le zonage du PLU. Sur la carte de localisation jointe au rapport de présentation, il apparaît que l'enveloppe constructible définie par le PLU intercepte l'un de ces périmètres¹⁹.

La MRAe considère qu'afin de garantir une intégration adéquate de cet enjeu, il serait opportun que le règlement écrit rappelle l'existence des périmètres de protection des captages et les servitudes qui s'appliquent pour les zones concernées.

[...]

La MRAe recommande de prendre en compte, au sein des analyses relatives à l'assainissement, les pics de charges polluantes, liés en particulier aux rejets en provenance des caves vinicoles, qui sont susceptibles de survenir et de dépasser les capacités de traitement de la station d'épuration existante. »

Extrait de l'avis rendu par la Préfecture de Vaucluse :

3-2 La gestion de la ressource en eau

Si le rapport de présentation et les annexes décrivent correctement l'alimentation en eau potable du territoire communal, les données présentées sont issues du schéma directeur d'eau potable, lequel date de 2008. Ce dernier est obsolète et nécessite d'être actualisé conformément aux orientations du SCoT (P 118 et P 120).

En outre, aucune évaluation quantitative des besoins supplémentaires liés à l'accueil de nouveaux habitants et des activités économiques à l'horizon 2032 n'est présentée.

La démonstration entre les ressources actuelles en eau et les besoins futurs du territoire n'est donc pas établie. Dans ce contexte, le rapport de présentation doit être complété afin de justifier la cohérence entre les ressources en eau potable et les besoins dans un contexte de changement climatique susceptible d'accroître les tensions.

Enfin, le territoire communal est concerné par plusieurs captages d'alimentation en eau potable : les périmètres de protection rapprochée des captages de Saint Jean, du Plan et de Cazes sont identifiés au sein de la zone agricole et de la zone urbaine (UCc) dans les documents graphiques du PLU. Or, afin de satisfaire l'enjeu de protection de la ressource, il conviendra de compléter le préambule du règlement écrit par l'information de la présence de ces captages et, comme annoncé en page 189 du rapport de présentation, d'interdire toute nouvelle construction en zone agricole et urbaine (UCc).

De même, au sein des stecal, le règlement devra rendre obligatoire le raccordement au réseau public d'eau potable.

[...]

Il convient toutefois de noter :

- des pics de charge polluante en entrée de station liés aux rejets de caves viticoles qui pourraient, à terme, occasionner des dégradations de la qualité du traitement de l'ouvrage,
- des pics de charge hydraulique par temps de pluie.

Dans ces conditions, il conviendra, afin de pérenniser le bon fonctionnement de cet équipement, de programmer des travaux visant la réduction des eaux claires parasites d'origine météorique sur le réseau de collecte et de mettre un terme à l'arrivée d'effluents viticoles en station.

[...]

Il conviendra en particulier de :

- justifier la suffisance de la ressource en eau potable au regard des besoins futurs du territoire ;

3-2 Les annexes sanitaires

Aux termes de l'article R. 151-53, il conviendra d'annexer le zonage d'assainissement actualisé. En effet, le zonage réglementaire du PLU et le zonage d'assainissement doivent être cohérents. A défaut, ce dernier sera mis à jour en parallèle de la révision du PLU (possibilité de mener les deux enquêtes publiques en même temps).

Extrait du courrier C2

« [...] 4 – Ressources en eau potable et assainissement

Le PLU présente une augmentation conséquente (+400 habitants en 2032) de la population dans les années à venir. Il est donc essentiel de se préoccuper pour les sarrionnais des besoins futurs en eau potable et de l'assainissement.

Or la MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale) dans ses recommandations nous dit ceci :

- Concernant l'eau potable : « La MRAE souligne tout d'abord que le schéma directeur d'eau potable auquel le dossier se réfère date de 2008 et mériterait d'être actualisé. Par ailleurs, le dossier ne procède à aucune évaluation quantitative des besoins en eau supplémentaires liés à l'installation de nouveaux habitants prévue dans le cadre de la révision du PLU. Les données de consommation évoquées datent de 2020, sans aucune indication sur leur représentativité. Dans ce contexte, il n'est pas possible d'établir que les ressources en eau actuelles sont effectivement suffisantes pour répondre aux besoins futurs. »

- Concernant l'assainissement : « Le dossier estime que la capacité de la station d'épuration est suffisante pour absorber l'augmentation du volume d'eaux usées liée à la croissance démographique projetée. Toutefois, les éventuels pics de charges polluantes susceptibles d'être engendrés, en particulier, par des épisodes de fortes pluies ou encore par les rejets en provenance des caves vinicoles ne sont pas caractérisés ni quantifiés (en termes de fréquence ni en termes de volumes). »

Au vu de ces deux remarques on peut s'interroger sur les capacités de Sarrionnais à absorber un tel surplus de population.

Ceci vaut également sur le manque effectif de services de proximité tel qu'une poste sous dimensionnée, la faible présence de médecins généralistes (2 pour plus de 6000 habitants). »

Remarques / Questionnements du Commissaire enquêteur : le choix d'un taux de croissance démographique de 0,63% à horizon 2032 s'appuie à la fois sur la tendance démographique et sur le 3^{ème} PLH. Il apparaît comme étant compatible avec le SCOT.

Parmi les objets de la révision, on notera que Sarrionnais diminue de 9 ha son enveloppe urbaine, tout en procédant à un agrandissement de 7 500 m² de sa zone d'activité.

Ainsi, au regard de la nécessité de la révision du schéma directeur d'eau potable et la prise en compte de la pollution induite par les activités sur le réseau d'assainissement et

après avoir échangé avec les services de l'ARS, le commissaire enquêteur préconise la mise en place d'une **mesure pour interdire les activités consommatrices d'eau et pouvant être source de pollution du réseau d'assainissement jusqu'à la révision du schéma et des analyses des pics de charge polluante.**

Rappelons que « le SCOT Arc Comtat Ventoux dans ses prescriptions P. 118 et P. 120 du DOO prévoit que « Le développement de l'urbanisation est conditionné à l'adéquation des besoins avec la ressource » ainsi que « toute élaboration ou révision de document d'urbanisme communal devra s'accompagner de la réalisation de schéma de distribution et d'alimentation en eau potable, lorsque ce document n'existe pas sur le territoire ou s'avère obsolète ». En parallèle, la mairie et la COVE ont demandé la diminution des prélèvements d'eau potable pour se conformer au plan de gestion de la ressource en eau du bassin de l'Ouvèze. Or, les nouveaux volumes de prélèvements qui sont prévus ne sont pas précisés. Dans ce contexte, il n'est pas prouvé que les ressources actuelles permettront de répondre aux besoins futurs. »¹

Ainsi, en réponse à ce procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur recommande vivement à la commune de **formuler l'engagement de procéder à la révision du schéma directeur d'eau potable et de fournir le calendrier** de celle-ci.

2. Economie :

2.1 Mixité fonctionnelle

Extrait de l'avis de la CMA :

Dans votre règlement écrit et graphique, par la mixité fonctionnelle, le commerce de proximité est rendu possible sur l'ensemble de la commune : UA, UB, UC et UD. Hors il est important pour la viabilité des commerces existants de renforcer l'attractivité du centre de votre commune. La Chambre de Métiers émet donc une réserve sur ce point.

Extrait de l'avis de la CCI :

¹ Eléments fournis par l'ARS

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Mixité fonctionnelle

Le règlement du PLU vise la mixité des fonctions urbaines. Ainsi, le commerce de proximité est autorisé dans l'ensemble des zones urbaines à dominante résidentielle de la commune : UA, UB, UC et UD. Cette disposition réglementaire va à l'encontre du projet communal qui est de renforcer l'attractivité du centre. La multiplication des cellules commerciales sur l'ensemble de la commune ne permettra pas d'affirmer un centre-ville dynamique. De plus, la taille de l'enveloppe urbaine de la commune ne justifie pas un tel développement des activités économiques de proximité puisque la majorité des quartiers résidentiels de Sarrians se situent à moins de 15 minutes à pied du centre. C'est pourquoi la CCI émet une réserve sur la mixité fonctionnelle envisagée par le PLU de Sarrians. La CCI de Vaucluse demande que soit autorisé sous condition le commerce de proximité uniquement dans l'espace central du village à savoir en zone UA, UB et 1AU afin de permettre à la commune de se saisir du PLU pour orienter le développement du commerce et des services de proximité.

Pour répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle affichés par la commune, un linéaire de diversité commerciale pourrait être défini sur le zonage du PLU (Avenue Albin Durand, Rue Saint-Sébastien, Place Jean Jaurès). Le règlement pourrait venir préciser que le long de ce linéaire, les changements de la sous-destination « bureau » et de la destination « commerce et activités de services » en destination d'« habitation », en rez-de-chaussée, sont interdits.

[...]

Au regard des éléments analysés, la CCI de Vaucluse émet sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Sarrians un avis favorable assorti d'une réserve concernant la mixité fonctionnelle.

2.2 Zone économique

Extrait de l'avis de la CMA :

Concernant la zone d'activité UE, la Chambre de Métiers approuve votre décision de limiter les constructions à usage d'habitation afin de conserver la fonction principale de la zone d'activité et d'éviter ainsi les dérives connues sur notre département concernant la pression du foncier liée à l'habitat plus rentable que le foncier économique.

Au vu du besoin en foncier économique et des contraintes existantes sur la zone UE actuelle, la Chambre de Métiers accueille très favorablement l'extension de celle-ci de 7500 m². Par contre, nous attirons votre attention et votre vigilance sur l'implantation de nouvelles constructions à usage commercial, afin que ces dernières ne viennent pas concurrencer les entreprises déjà existantes au cœur de votre commune.

Extrait de l'avis de la CCI :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la CCI salue la faible consommation foncière du projet. La CCI est favorable à l'extension de la zone UE (environ 7 500m²) en continuité de l'urbanisation existante qui permettra de répondre aux besoins en foncier des entreprises du territoire. La justification de cette extension pourrait prendre appui sur une analyse de la capacité de densification de la ZAE Sainte Croix et un recensement des locaux vacants sur la commune.

La CCI de Vaucluse soutient également la création d'un espace dédié à l'implantation d'activités économiques à l'ouest du village.

[...]

Concernant la zone UE, le règlement autorise le logement sous condition (surface de plancher maximale fixée à 50m²), ce qui nous semble pertinent. Concernant l'extension des constructions à usage d'habitation, le seuil maximal de 100 m² de surface de plancher est jugée trop important. La CCI de Vaucluse demande à la commune de réduire ce seuil à 70 m² de surface de plancher maximum pour préserver le caractère économique de la zone.

Le règlement autorise également l'artisanat et le commerce de détail en zone UE (ZAE Sainte Croix) sans condition. Afin de limiter le développement de commerces de proximité en zone d'activités économiques et de renforcer l'attractivité du centre-ville, seules les constructions à usage d'« Artisanat et commerce de détail » de plus de 300 m² de surface de plancher pourraient être autorisées.

Enfin, le règlement de la zone UE autorise les constructions à destination d'industrie mais pas d'entrepôt. La CCI de Vaucluse demande que soit précisé dans le règlement les règles pour les entrepôts industriels.

Extrait de l'avis du syndicat mixte Comtat Ventoux

L'OAP n°5 concerne un secteur de développement d'activités économiques. Le périmètre de cette OAP ne paraît pas adapté à la réalité de terrain. En effet, la partie Est du secteur (phase C) fait l'objet d'un fort dénivelé qui nuit fortement à l'opérationnalité de l'aménagement de la zone.

Par ailleurs, les principes inscrits, en matière d'accès plus spécifiquement, ne correspondent pas au schéma présenté. En effet, il est inscrit un accès unique à l'opération alors qu'il est représenté 3 entrées différentes sur le schéma.

Enfin, au même titre que pour les OAP logements, cette OAP mérite d'être complétée en matière de principe de bioclimatisme (intégration de système de production d'énergie renouvelable ; parking végétalisé ; gestion des eaux pluviales...). Il est donc proposé d'émettre la même recommandation que précédemment afin de compléter l'OAP n°5 en intégrant des principes de bioclimatisme.

Extrait du courrier C2 :

« - Page 126 du rapport de présentation il est dit :

« L'urbanisation en continuité immédiate des espaces urbanisés actuels ne concerne que le développement des équipements publics ainsi que de l'activité économique »

Page 132 on peut lire « L'intercommunalité a identifié un besoin de foncier dédié à l'implantation d'activités économiques à Sarrians.

Pour cela une étude sera réalisée pour caractériser plus finement ce besoin. En ce sens, un projet de création d'un espace dédié aux activités économiques à l'Ouest du village est évoqué au sein du PADD. »

Ces deux paragraphes laissent à penser qu'un projet de zone artisanale est bien prévu à l'ouest de Sarrians sur des terres agricoles dans le quartier dit de La Gayère.

Or tout au long du rapport de présentation on note de nombreuses affirmations qui vont à l'encontre même de ce projet de zone. »

Extrait du courrier C3 :

« Nous sommes propriétaires d'un terrain de 4 050 m² (Sections BB0022, BB0043 et BB0045) qui est classé zone N.

Alors, qu'il est en contact direct avec la zone industrielle actuelle, UE, et s'y intègre parfaitement.

Des entreprises jouxtant notre terrain, ont pu réaliser des agrandissements et constructions récentes.

De plus, la topographie haute du terrain empêche toute inondation.

Il serait donc pertinent de passer ce terrain en zone d'activités.

Et ainsi, appliquer les mêmes règles d'urbanisme en toute équité.

Ce projet peut donner une dynamique supplémentaire à la zone industrielle de Sarrians, en permettant l'accueil d'entreprises et ainsi poursuivre la volonté municipale

Extrait du courrier C8 :

« L'intercommunalité a déjà effectué une première étude dans l'année 2023 pour identifier un besoin foncier pour l'implantation d'une zone d'activités économiques à l'ouest du village de Sarrians sur des terres agricoles quartier la Gayere [...] Ces terres agricoles se situent derrière une digue [...] Si le projet de la zone artisanale quartier dit la Gayere venait se réaliser. Les 3 surverses ne serviraient plus à rien. Cela entrainerait une inondation route de Bedarrides... »

Extrait de l'observation O8 :

« j'ai un projet d'extension de bâtiment industriel en zone UL sur Sarrians et j'ai quelques questions à ce sujet : pouvons-nous fermer totalement l'extension ? Faut-il laisser une ouverture en partie basse pour un éventuel passage d'eau ? Je précise que cette extension sera en structure acier et pourra être démontable »

3. Zone agricole et naturelle

3.1 Les STECAL

Extrait de l'avis du Syndicat Mixte Comtat Ventoux

Ces STECAL, bien que peu nombreux, permettent tout de même une consommation d'espace supplémentaire, qui n'est que peu justifiée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait de l'avis de la Chambre d'Agriculture :

b. STECAL

En ce qui concerne le STECAL Ae, je souhaite vous apporter une remarque d'ordre technique sur sa délimitation dans le règlement graphique.

En effet, il semblerait beaucoup plus opportun au regard de la situation actuelle d'étendre son périmètre à l'ensemble de la parcelle dans la mesure où celle-ci a d'ores et déjà perdu sa vocation agricole initiale. Cet ajustement permet de contenir l'activité dans les limites réelles de son occupation sans permettre pour autant les constructions en discontinuité de l'existant grâce au règlement qui les encadre strictement.

Néanmoins, la situation de cette parcelle m'interpelle. En effet, le recours au STECAL ne doit pas consister de façon trop aisée en une régularisation a posteriori de situations infractionnelles en zone agricole. Ainsi, nous souhaitons attirer votre plus grande vigilance quant à l'usage des STECAL. Ceux-ci doivent prioritairement permettre soit de pérenniser des activités préexistantes, souvent antérieures à la création même des zones A, soit à permettre la création



Figure 1 : Parcelle du STECAL Ae

parcimonieuse d'activités dont la nécessité impérieuse sur des terres agricoles doit être préalablement précautionneusement analysée.

Pour votre parfaite information, certaines communes du département sont concernées par de nombreux détournements d'usages en zone agricole qui peuvent, selon leur nature, avoir de lourdes conséquences sur le foncier et le dynamisme agricole. Mes équipes techniques traitent ce sujet dans le cadre d'un FEADER entre Chambres Départementales de la région PACA afin de concevoir un guide pour prévenir et lutter face à ces situations. Nous ne manquerons pas de le diffuser auprès des communes intéressées le moment venu.

Extrait de l'avis de la CDPENAF :

« La CDPENAF a émis [...] un avis favorable sur la délimitation de 3 STECAL At1, At2, et Ae. »

Extrait du courrier C7

Compatibilité de la révision du PLU de Sarriens avec la création d'un hôtel au Domaine du Mylord.

1- Utilisation du bâtiment des archives à titre de logement de fonction

Il est envisagé la transformation du bâtiment qui était destiné aux archives de l'établissement de santé en logement de fonction. Il convient de vérifier cette possibilité sur le fondement que ce logement de fonction serait un accessoire de la destination hôtelière.

2- Hauteur des ombrières photovoltaïques

Règlement :

(Règlement de zone et rapport de présentation) : **At1st**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

Longueur prévisionnelle d'une place de stationnement : 4,50 m

Hauteur au point le plus bas : **2 m** (éviter l'accessibilité des câbles au public).

Inclinaison optimale : 30 °

Hauteur supplémentaire :

4,50 m x tangente 30°

4,50 m x 0.57 = **2.56 m**

Hauteur maximale nécessaire = 2 m + 2.56 m = 4,50 m versus 3,50 m maximum autorisé.

3- Clôtures

Règlement :

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement. Elles seront arborées et grillagées.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Incompatibilité avec le portail d'entrée d'un hôtel.

Extrait du courrier C4

Nous sommes propriétaires d'un terrain de 4 500 m², sis 875 avenue Agricole Perdiguier à Sarrians, depuis 2003, Sections BL0099, BL 0100, BL0101, BL0105, BL0116, BL0117, BL0119, BL0121, BL0122, BL0124, BL0125, BL0128.
classé en zone N.

Nous sommes en fin d'activité professionnelle et souhaiterions pour compléter nos revenus de nos retraites, réaliser un projet touristique par l'aménagement de chalets sur notre terrain.

Aussi, nous demandons la possibilité de créer une zone Stecal.

Cette réalisation serait tout à fait possible, dans le respect des sols et des arbres.

De plus, ce terrain se situe en lisière des projets économiques et contribuerait positivement à son développement.

3.2 Les bâtiments

Extrait de l'avis de la Chambre d'Agriculture :

J'observe que vous identifiez 9 bâtiments pour changement de destination dont une majorité pour de l'activité d'hébergement hôtelier.

Sans remettre en cause l'intérêt de l'outil et votre projet de maintenir ces bâtiments patrimoniaux en état, je vous rappelle que celui-ci doit être utilisé avec parcimonie et que l'identification de chacun des bâtiments doit être justifiée par son intérêt architectural. Pour autant, les documents communiqués ne nous permettent pas de juger convenablement du caractère inadapté des bâtiments sélectionnés pour l'activité agricole. Je demande en conséquence, que cet inventaire soit complété de plus amples précisions concernant le choix des bâtiments identifiés et la destination future qui leur est réservé, cela afin de me permettre la formulation d'un avis circonstancié.

En outre, j'émet des réserves quant à la compatibilité des usages projetés pour certains bâtiments avec l'activité agricole environnante. En effet, la présence d'activités non-agricoles peut avoir à la fois des conséquences directes sur les exploitations (respect des ZNT ...) mais aussi indirectes, par la création d'un « mitage fonctionnel » qui peut induire des risques de conflit d'usage ou de nouvelle pression sur les terres agricoles.

Je vous demande en conséquence de bien vouloir porter une attention accrue aux choix des bâtis mais aussi et surtout à la destination que vous y projetterez, en tenant compte de leurs conséquences sur les activités agricoles environnantes.

Extrait de l'avis de la CDPENAF :

« La CDPENAF a émis : [...] un avis favorable sur les 9 bâtiments proposés comme l'objet d'un changement de destination. »

Extrait de l'avis de la Préfecture :

« [...] Le repérage de neufs bâtiments remarquables en zone agricole, non nommés ni clairement décrits (notamment leur potentielle valeur patrimoniale), permet le changement de destination, sans donner de cadre à leur préservation et à leur mise en valeur. En outre, le règlement de la zone UA ambitionne de préserver le patrimoine sans l'identifier au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme ni prendre en considération le village inscrit dans son paysage. »

Extrait de l'observation portée au registre O2

« [...] demande l'autorisation de louer une salle de réception dans le cadre de ses activités... »

Extrait du courrier C10

« [...] Après beaucoup de travaux et d'investissements humains et financiers, nous avons rénové ce patrimoine pour en faire aujourd'hui, le Château du Bois d'Arlène, un domaine viticole en agriculture biologique, et surtout un lieu d'accueil unique et chaleureux.

Notre projet est de faire de ce lieu, un domaine viticole « vitrine » pour notre cru Vacqueyras, ouvert à l'œnotourisme et à la gastronomie provençale. Le classement en ERP type « M » et « N » ont été demandés, et acceptés, au dépôt du permis de construire pour exercer nos activités de restauration et de visite œnotouristique.

Les années instables et perturbées que nous venons de vivre, nous ont forcées à nous réinventer et à repenser certains points de nos projets initiaux.

C'est pourquoi, dans le but de faire vivre et découvrir ce patrimoine si exceptionnel, nous demandons, en plus des catégories « M » et « N », de classer notre bâtiment en type « L » (Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou polyvalentes), afin de pouvoir louer au grand public, tout ou partie du domaine, pour des évènements ponctuels. »

Remarques / Questionnements du Commissaire enquêteur : Pourriez-vous nommer et décrire les 9 bâtiments visés par l'autorisation de changement de destination et les bâtiments situés en zonage de STECAL et développer les raisons pour lesquelles vous autorisez un changement de destination. Quels apports pour la commune ? Quels sont les besoins et/ou les objectifs poursuivis ?

3.3 Les zones « tampon »

Extrait de l'avis du Syndicat Mixte Comtat Ventoux

Les zones tampons entre espace bâti et espace agricole

Deux secteurs de développement seulement, identifiés en OAP, se trouvent en limite d'un espace agricole. Le secteur concerné par l'OAP n°3 affiche un principe de zone tampon à respecter avec l'espace agricole. Les constructions ont une marge de recul plus importante et un aménagement paysager est prévu.

Le secteur de développement d'activités économiques (OAP n°5), quant à lui, identifie seulement la conservation des haies existantes. Il est proposé d'émettre une recommandation afin d'afficher le même principe de zone tampon que dans l'OAP n°3.

Extrait de l'avis de la CDPENAF :

« La CDPENAF a émis : [...] un avis favorable au titre des dispositions du règlement relatives aux extensions et aux annexes des habitations existantes au sein des zones agricole et naturelle.

Elle recommande toutefois de se reporter aux éléments de cadrage adoptés en 2016. La commission préconise également la mise en place d'écrans végétaux, notamment si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite de l'espace cultivé, afin d'assurer une barrière physique entre l'espace domestique et l'espace agricole, aux fins de prévenir de possibles conflits de voisinage en lien avec les pratiques agricoles. »

3.4 Règlement écrit

Extrait de l'avis de la Chambre d'Agriculture :

Le règlement écrit de la zone A, nécessite des légères modifications, de manière à s'accorder avec la doctrine établie par la CDPENAF.

Ainsi, pour les constructions de maisons d'habitation, le règlement arrêté autorise des surfaces de 250m² SDP, ce qui n'apparaît plus en adéquation avec les enjeux actuels de préservation des espaces agricoles. Conformément à la doctrine CDPENAF, je souhaite donc cette surface soit ramenée à 150m² SDP.

Concernant les extensions et les annexes, selon la doctrine de la CDPENAF, je recommande également d'abaisser la surface de plancher maximum pour les extensions à 150m² (existant + extension).

Observation orale de la Chambre d'Agriculture : Lors de sa visite à la permanence du commissaire enquêteur, la Chambre d'Agriculture a émis une préconisation sur la mise en place de zone tampon entre les zones urbaines et les espaces agricoles. Cette zone tampon devra être mise en place au sein de la zone urbaine.

3.5 Demande de modification du zonage agricole et/ou naturel

Extrait de l'observation O6

« [...] domaine Montirius souhaite que les modifications du PLU demandées le 31 juillet 2021 puissent être prises en compte (voir plan). Cette bande de terre correspond à un talus en pente et chemin d'accès à la cave. La modification nous permettrait de végétaliser le mur ouest de la cave actuelle et de faire fondre le projet de stockage attenant enterré, dans le paysage.
Notre but est de faire disparaître au maximum nos bâtiments dans le paysage. »

Demande de modification du 31 juillet 2021 :

Nous sommes situés sur la parcelle AS0002 sur Sarrians quartier le Devès. Notre requête concerne cette parcelle qui est le siège social du Domaine Montirius où nous avons notre cave et nos bureaux. Le domaine est certifié en agriculture Bio-Dynamique depuis 1996. La protection de l'environnement est au cœur de nos préoccupations. La cave construite en 2001 a été réalisée en conservant tous les arbres existants.

Nous prenons depuis toujours grand soin de préserver notre forêt de 10ha de vieux chênes et nous entretenons les sous bois et protégeons ainsi la faune et la flore du lieu des incendies.

Nous souhaiterions, que vous regardiez de plus près la délimitation de la zone agricole avec la zone boisée naturelle en limite de notre bâtiment cave comme sur le plan ci-joint. Nous voudrions que le plan corresponde au plus près de la réalité terrain. Aussi un idéal serait de rajouter une bande de 8 mètres de large sur la longueur de la partie cave et parking comme sur le plan ci-joint (coloré en rose). Egalement il est important que notre cave s'intègre au mieux dans le paysage Sarriannais.

Plusieurs raisons à notre demande,

La première pour faire correspondre encore mieux le PLU à la réalité (chemin de protection et d'accès qui est actuellement en zone naturelle).

La seconde, nous avons le projet depuis longtemps de mettre en place un auvent sur la façade ouest de la cave afin de masquer ce mur de 30m de long qui n'est pas esthétique pour les riverains Ouest et également qui isolerait de la chaleur du soleil couchant les vins en cave. (plan avant et après).

Extrait de l'observation O1

« [...] Compte tenu de toutes les infrastructures qui touchent ma parcelle, côté est et côté ouest (eau, gaz, électricité, tout à l'égout) ainsi que de nombreuses habitations l'entourant, je pense que celle-ci devrait devenir constructible (zone constructible). »

Extrait de l'observation O4

« [...] Bonjour, suite à la consultation du projet de révision du PLU de Sarrians, je souhaiterais que les parcelles situées en bordure de la route de Saint Laurent (vignes en fin de vie) et de la parcelle BZ 42 et BZ 89 en limite de la zone urbanisée de la route de Bézargue deviennent constructibles. Les parcelles ne sont pas très grandes et permettraient à des familles de s'installer à proximité de la future école. »

Extrait de l'observation O5

« Bonjour, à l'inverse [...] je ne souhaite pas que les parcelles BZ 42 et BZ 89 passent en zone constructible. »

Extrait du courriel C1

Suite à votre discussion avec mon époux lors de votre permanence du 23 août 2023, et dans le cadre de l'enquête publique portant sur la procédure de révision générale du PLU de la Commune de Sarrians, qui se tient du 07 août au 08 septembre 2023, je vous prie de trouver ci-joint une note décrivant les éléments de notre demande.

En outre, cette demande est formulée depuis de nombreuses années auprès de la mairie et pour la dernière fois lors de l'exposition publique du printemps dernier (cf. registre en mairie et commentaires en date du 24 mars 2023).

Cette note a pour objectif d'apporter des éléments sur le bien-fondé du classement de la parcelle dont je suis propriétaire, cadastrée section AV numéro 102, lieudit « Le Milord » en zone U du futur PLU révisé.

4. Emplacement réservé du groupe scolaire

Extrait de l'avis de la MRAE

Globalement, les secteurs présentant les plus fortes sensibilités écologiques ne sont pas directement concernés par les diverses composantes de la révision du PLU. Seules la zone 2AUp (secteur destiné à l'accueil d'un nouveau groupe scolaire) et l'OAP liée à l'extension de la zone d'activités de Sainte-Croix sont identifiés par le dossier comme étant susceptibles de présenter des enjeux sur ce volet. Or l'analyse de l'état initial y est insuffisante et doit se fonder a minima sur des données bibliographiques complétées par des inventaires naturalistes afin de préciser le niveau d'enjeu et le risque d'incidences et proposer, le cas échéant, des mesures d'évitement ou de réduction.

La MRAe recommande d'évaluer le niveau d'enjeu écologique des secteurs 2AUP (groupe scolaire) et de l'OAP Sainte-Croix et, le cas échéant, de proposer des mesures adaptées.

Extrait de l'avis du Syndicat Mixte Comtat Ventoux

En complément, il est affiché un besoin en extension d'environ 3ha pour accueillir le nouveau groupe scolaire et de nouvelles activités économiques. Il est proposé d'émettre une recommandation afin que la commune affiche un objectif de réduction de la consommation d'espace en conséquence, et complète ainsi de manière qualitative son dossier.

Extrait du courrier et courriel C11

La parcelle cadastrée section BE numéro 548 dans le projet de PLU est frappée d'une double contrainte,

A savoir :

- La continuité de son classement en zone 2AUP.
- La permanence de l'existence d'un emplacement réservé pour équipement sportif et scolaire.

Cette double contrainte rend impossible la réalisation de tout projet personnel à savoir la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles à titre personnel aux fins d'y habiter ou tout simplement la vente de cette parcelle dans sa totalité en terrain à bâtir pour des projets de promotions immobilières.

Nous demandons donc le classement de cette parcelle en zone urbaine et le retrait de l'emplacement réservé.

I/ Un classement continu en zone non urbaine incompréhensible et contradictoire au regard de la cohérence du PLU et des risques inondation au PPRI

[...]

A/ Un zonage spécifique pris spécialement pour cette parcelle : un gel déguisé empêchant tout projet personnel et une limitation de son droit de propriété

[...]

B/ Un gel déguisé antérieur et déjà contradictoire au niveau du zonage : Une persistance de classement en zone non urbaine par la commune

[...]

Nous vous sollicitons donc pour faire évoluer le classement de cette parcelle en zone UCb comme les parcelles adjacentes en toute cohérence intellectuelle et morale.

II/ La permanence de l'existence d'un emplacement réservé pour équipement sportif et scolaire : un projet d'équipements fantaisiste et irréalisable.

2/ Existence de la ZAD de la Bésarde sous le POS

La persistance de ce projet non réalisé persiste dans le temps tel un serpent de mer puisqu'un arrêté municipal en date du 25 mars 2013 avait été pris pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé de la Bésarde. Cette même ZAD avait été approuvée sur le principe de sa création par délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2012. soit 11 ans.

En conclusion, l'emplacement réservé peut disparaître à l'occasion d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme, ce que nous demandons également ce jour puisque ce projet est non viable, en plus du classement de la parcelle cadastrée section BE numéro 548 en zone urbaine afin de nous permettre de mener à bien nos projets personnels et de mettre ainsi fin à ce blocage.

5. Nature en ville

Extrait de l'avis de la CCI

Concernant la nature en ville, le PADD vise à « Favoriser le maintien et le développement de la nature en ville ». Toutefois la CCI de Vaucluse note qu'aucune pièce réglementaire ne permet de répondre à cet objectif précisément. L'OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques pourrait être précisée sur le centre-ville : identification des espaces de nature en ville existants (alignements d'arbres, jardins publics, ...) et en projet.

Le zonage du PLU pourrait identifier des éléments de nature et/ou paysagers à préserver. De la même manière, le zonage du PLU pourrait identifier des éléments de patrimoine bâti ou architecturaux à préserver. En effet, il s'agit d'éléments qui participent à la qualité du cadre de vie et qui permettent de rendre le centre-ville attractif.

Extrait du courrier C9

« [...] Des arbres de haute tiges présents sur le site n'ont fait l'objet d'aucun inventaire et d'aucune indication sur leur devenir [...] Le Boulevard Albin Durand côté ouest est bordé majoritairement d'un alignement d'arbres provoquant un retrait des constructions. [...] Les arbres encore vivants (le marronnier et le platane) sont des arbres adultes qui ont déjà atteint leur stade de développement final. [...]

L'inscription au PLU des arbres dont le marronnier et les platanes comme arbres remarquables et leur conservation comme élément structurant du projet. »

6. Infrastructures et digue

Extrait de l'observation O3

« [...] demande l'identification du système d'endiguement de classe B de l'Ouvèze dans les documents graphiques du PLU.

J'ai déposé ce jour un courrier du Président du SMOP, l'arrêté préfectoral d'autorisation du système d'endiguement ainsi que la cartographie des ouvrages.

Il semble nécessaire de modifier le règlement au niveau du tracé de la digue pour faciliter l'entretien. »

« [...] Une végétation continue sur un linéaire de digue constitue une gêne à la surveillance, occasionne un danger et aggrave la vulnérabilité de l'ouvrage.

Aussi le contrôle des digues nécessite des interventions sur la végétation pour réaliser le diagnostic de l'état des ouvrages, leur suivi et préserver leur intégrité fonctionnelle.

Dans l'exercice de la compétence GEMAPI, le SMOP doit mettre en œuvre le plan de gestion de la végétation du système d'endiguement rédigé par un maître d'œuvre agréé, qui détaille ces grands principes généraux :

- Débroussaillage annuel de l'ensemble de l'ouvrage
- Abattage du 1/3 des arbres présentant un danger pour la digue (arbres instables, sensibles au versement, pouvant occasionner un glissement des talus de digue...)
- Coupe des arbres morts

Des travaux doivent également être menés au besoin, visant à assurer la conservation des ouvrages existants en vue de prévenir les inondations [...]

Le système d'endiguement est concerné par un espace boisé classé sur la commune de Sarrians qui semble difficilement compatible avec la nécessité d'intervention visant le maintien du niveau de protection et la surveillance en tout temps des ouvrages.

Dans le contexte de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sarrians, je vous prie de bien vouloir prendre en considération des ouvrages de protection ainsi que les spécificités liées à leur gestion dans les règles de l'art et sollicite le déclassement des espaces boisés classés dans leur emprise. »

Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Cévennes
18, boulevard Talabot
30006 NIMES CEDEX 4**

Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 30 m de part et d'autres de l'axe de la **ligne aérienne 225kV NO 1 BOLLENE-TERRADOU**
- 20 m de part et d'autres de l'axe de la **ligne aérienne 63kV NO 1 CARPENTRAS-COMTAT-TRAVAILLAN**

Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A, Ad , N, Nf3** du territoire.
C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Extrait de l'avis du Département

Le réseau routier départemental

Il convient de reprendre la dénomination et la classification du réseau routier départemental en pages 53 et 54 comme suit:

| Nom route CD | Longueur calculée | Catégorie | Type | Plo+ Abs début | Plo+ Abs fin |
|---------------|-------------------|--|-----------|----------------|--------------|
| D950 | 130 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Giratoire | Début + 0 | Fin + 0 |
| D950 | 5867 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Tronçon | 5 + 645 | 9 + 2266 |
| D21 | 1847 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Tronçon | Début + 0 | 2 + 923 |
| D950 | 112 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Giratoire | Début + 0 | Fin + 0 |
| D52 | 3062 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Tronçon | 9 + 527 | 14 + 40 |
| D950 | 115 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Giratoire | Début + 0 | Fin + 0 |
| D31 | 1685 | Itinéraires de Développement Territorial | Tronçon | Début + 0 | 1 + 808 |
| D31 | 90 | Itinéraires de Développement Territorial | Giratoire | Début + 0 | Fin + 0 |
| D21 | 1193 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | 2 + 923 | 4 + 163 |
| D221 | 858 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | Début + 0 | Fin + 0 |
| D52 | 5 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | 6 + 402 | 6 + 407 |
| D52 | 2642 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | 6 + 415 | 9 + 526 |
| D55 | 638 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | Début + 0 | 2 + 526 |
| Via Venaissia | 594 | Véloroute | Tronçon | 17 + 90 | 17 + 684 |
| Via Venaissia | 17 | Véloroute | Tronçon | 17 + 684 | 17 + 701 |
| Via Venaissia | 1058 | Véloroute | Tronçon | 17 + 701 | 18 + 535 |
| Via Venaissia | 17 | Véloroute | Tronçon | 18 + 535 | 18 + 552 |
| Via Venaissia | 794 | Véloroute | Tronçon | 18 + 552 | 18 + 1346 |
| Via Venaissia | 13 | Véloroute | Tronçon | 18 + 1346 | 19 + 6 |
| Via Venaissia | 1317 | Véloroute | Tronçon | 19 + 6 | 19 + 1323 |
| Via Venaissia | 18 | Véloroute | Tronçon | 19 + 1323 | 20 + 8 |
| Via Venaissia | 951 | Véloroute | Tronçon | 20 + 8 | 21 + 104 |
| Via Venaissia | 24 | Véloroute | Tronçon | 21 + 104 | 21 + 128 |
| Via Venaissia | 1223 | Véloroute | Tronçon | 21 + 128 | 22 + 335 |
| Via Venaissia | 56 | Véloroute | Bretelle | Début + 0 | Fin + 0 |
| Via Venaissia | 51 | Véloroute | Bretelle | Début + 0 | Fin + 0 |
| | 24377 | | | | |

Une portion de la RD 950 figurant sur la carte page 54 est communale.

Le règlement de voirie départemental de Vaucluse approuvé par délibération n°2019-471 du 21 juin 2019 est applicable en particulier l'article 24 :

« Hors agglomération

Les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,
- 25m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,
- 15m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale,
- 15m de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes à grande circulation et aux routes express sont définies par l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50m de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées) ».

Le règlement de la zone A et de la N devra être modifié en conséquence.

Il est demandé de compléter l'article VI « dispositions concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics » des dispositions générales du règlement écrit avec les notions « d'affouillement et d'exhaussement de sols » en plus de la hauteur, de l'emprise et des prospects.

Il est demandé de compléter le règlement avec l'article suivant pour les zones urbaines et à urbaniser : les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations de construction ou d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombres et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment du type fibre à l'abonné.

OBSERVATIONS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sarrians a été approuvé en juillet 2017.

Voici nos remarques concernant la procédure de révision générale.

Il convient de reprendre la dénomination et la classification du réseau routier départemental en pages 49 et 50 comme suit:

| Nom route CD | Longueur calculée | Catégorie | Type | Plo+Abs début | Plo+Abs fin |
|---------------|-------------------|--|-----------|---------------|-------------|
| D950 | 130 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Giratoire | Début + 0 | Fin + 0 |
| D950 | 5867 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Tronçon | 5 + 645 | 9 + 2266 |
| D21 | 1847 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Tronçon | Début + 0 | 2 + 923 |
| D950 | 112 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Giratoire | Début + 0 | Fin + 0 |
| D52 | 3062 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Tronçon | 9 + 527 | 14 + 40 |
| D950 | 115 | Itinéraires d'Intérêt Régional | Giratoire | Début + 0 | Fin + 0 |
| D31 | 1685 | Itinéraires de Développement Territorial | Tronçon | Début + 0 | 1 + 808 |
| D31 | 90 | Itinéraires de Développement Territorial | Giratoire | Début + 0 | Fin + 0 |
| D21 | 1193 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | 2 + 923 | 4 + 163 |
| D221 | 858 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | Début + 0 | Fin + 0 |
| D52 | 5 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | 6 + 402 | 6 + 407 |
| D52 | 2642 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | 6 + 415 | 9 + 526 |
| D55 | 638 | Réseau de Desserte Locale | Tronçon | Début + 0 | 2 + 526 |
| Via Venaissia | 594 | Véloroute | Tronçon | 17 + 90 | 17 + 684 |
| Via Venaissia | 17 | Véloroute | Tronçon | 17 + 684 | 17 + 701 |

| | | | | | |
|---------------|-------|-----------|----------|-----------|-----------|
| Via Venaissia | 1058 | Véloroute | Tronçon | 17 + 701 | 18 + 535 |
| Via Venaissia | 17 | Véloroute | Tronçon | 18 + 535 | 18 + 552 |
| Via Venaissia | 794 | Véloroute | Tronçon | 18 + 552 | 18 + 1346 |
| Via Venaissia | 13 | Véloroute | Tronçon | 18 + 1346 | 19 + 6 |
| Via Venaissia | 1317 | Véloroute | Tronçon | 19 + 6 | 19 + 1323 |
| Via Venaissia | 18 | Véloroute | Tronçon | 19 + 1323 | 20 + 8 |
| Via Venaissia | 951 | Véloroute | Tronçon | 20 + 8 | 21 + 104 |
| Via Venaissia | 24 | Véloroute | Tronçon | 21 + 104 | 21 + 128 |
| Via Venaissia | 1223 | Véloroute | Tronçon | 21 + 128 | 22 + 335 |
| Via Venaissia | 56 | Véloroute | Bretelle | Début + 0 | Fin + 0 |
| Via Venaissia | 51 | Véloroute | Bretelle | Début + 0 | Fin + 0 |
| | 24377 | | | | |

La carte ainsi que le tableau du réseau routier départemental concernant la commune sont joints au présent avis.

Par ailleurs, une portion de la RD 950 figurant sur la carte page 49 est communale (cf. PJ 1).

Les indications concernant la Via Venaissia page 35 sont à reprendre ainsi : « A l'ouest du Vaucluse, le tracé débutera sur la commune d'Orange [...] Velleron pour finir par l'Isle sur la Sorgue et Robion. » (cf. PJ 2).

Si ce projet de révision conduit à revoir la rédaction du règlement du PLU, il serait opportun - à titre préventif - que le règlement de chaque zone prévoie d'autoriser « les affouillements et exhaussements des sols - dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site - liés aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment lorsqu'il s'agit d'aménagements de réseaux et de voiries », sans forcément limiter cette prescription aux seuls projets disposant d'un emplacement réservé et/ou autorisé.

Extrait du courrier C2

« [...] 2 – Desserte de l'ouest de Sarrians par la RD 52

Page 53 « La départementale D52 assure le lien avec Vacqueyras au nord ainsi que Bédarrides au Sud-Ouest » « - Le réseau d'intérêt régional assure, en complément du réseau des routes nationales, l'armature de base des routes départementales. ... Le trafic de transit y est assuré dans les conditions optimum de sécurité : aucun accès n'y est autorisé. Le règlement de voirie départemental identifie la RD950 et la RD52 Nord en direction de Vacqueyras dans cette catégorie. »

Sur la carte jointe on peut noter que la D52 arrivant du Nord de Sarrians est présente au Sud-Ouest de Sarrians. Sur ce tronçon les conditions de sécurité (largeur inférieure à 5 mètres sans bas-côté) sont loin d'être optimums et pourtant c'est bien cet axe routier qui dessert le projet d'extension économique.

La RD 52 sud ne devrait donc pas figurer sur la carte en l'état au même titre que la RD52 Nord sous peine d'ambiguïté quant aux risques encourus. »

7. Production de logements locatifs sociaux

Extrait de l'avis de la Préfecture :

Si les dispositions en faveur de la mixité sociale vont dans le sens des objectifs fixés par le SCoT, je note que le PLH demande un effort supplémentaire à la commune en fixant, à l'horizon 2028, un taux de production de LLS de 33 %.

La réponse aux besoins de la population nécessite l'implication de la collectivité sur ce sujet. Ainsi, un travail sur les gisements fonciers (dents creuses, poche d'habitat privé vacant/dégradé, etc) serait pertinent pour objectiver et identifier les potentiels de production de LLS et ainsi mobiliser l'ensemble des outils et partenaires nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale.

En complément, je vous rappelle que la production de logements sociaux dans le parc privé existant, par l'intermédiaire de conventionnement ANAH (avec ou sans travaux), est un outil qui a l'avantage d'augmenter l'offre sociale sans augmenter le nombre de résidences principales.

Par ailleurs, lors du dernier bilan triennal, vous avez manifesté l'intérêt pour contractualiser un contrat de mixité sociale avec l'État et l'intercommunalité. Il s'agit d'un outil programmatique intéressant à mettre en œuvre pour vous aider dans l'atteinte des objectifs de productions de LLS.

En conséquence, je vous invite à prendre l'attache de mes services afin de déterminer les conditions de mise en œuvre de cet outil mis à votre disposition pour répondre aux besoins de votre population en matière de logement.

Extrait de l'avis du Syndicat Mixte Comtat Ventoux

☞ La production de logements dans le cadre du PLU

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux liés à l'évolution démographique de la commune, la production globale de logements est estimée à 300 logements, répartis de la manière suivante :

- 170 logements pour l'accueil de la population nouvelle
- 115 logements pour le desserrement des ménages
- 15 logements pour prendre en compte l'évolution des résidences secondaires (5% du besoin total de logements).

Parmi ces 300 logements, le PADD affiche un objectif de remobilisation de logements vacants de 50 logements, soit environ 20% du parc vacant de 2018 (dernier recensement identifié dans le rapport de présentation).

Le SCOT prescrit un objectif de 20% de remobilisation des logements vacants (cf. prescription P3, page 6 du DOO) parmi le parc vacant de 2014. Ainsi, l'orientation générale du SCOT de remobilisation des logements vacants est respectée, l'objectif est donc compatible avec le SCOT sur ce point.

Par ailleurs, la commune définit un objectif de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) parmi la production globale de logements, soit 90 LLS, ce qui est compatible avec le même taux affiché dans le SCOT.

A noter que le 3^{ème} PLH de la CoVe 2022-2028, adopté le 12 octobre 2022, affiche un objectif de 33% à horizon 2028. Compte tenu de la fin de l'exemption des obligations de la commune en matière de LLS, il serait opportun d'anticiper la production future, et le rattrapage pour atteindre les objectifs fixés règlementairement.

Ainsi, il est proposé d'émettre une recommandation sur ce point, afin que la commune puisse envisager un objectif de production de LLS plus important dans son PLU.

Par ailleurs, les outils de mise en œuvre des objectifs de production de LLS semblent peu nombreux, ce qui interroge sur leur efficacité et opérationnalité. En effet, seul le secteur 1AU relatif à l'opération « cœur de ville » affiche un objectif de 25% de LLS (40 logements). Les autres secteurs d'OAP n'affichent pas d'objectif spécifique en la matière. La production est donc seulement encadrée par le règlement qui prévoit, pour les zones UB, UC et UD : « Pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 3 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300m², 50% minimum du nombre de logements créés sera affectée à du logement locatif social. »

Au-delà du fait que cet outil semble limité, il paraît également peu adapté, permettant ainsi autant de LLS dans des secteurs proches du centre-ville, donc des services et commerces que dans des secteurs plus éloignés (zone UD).

Il est donc proposé d'émettre une recommandation afin de renforcer les outils de mise en œuvre des objectifs de production de LLS, et leur spatialisation.

[...]

Enfin, il pourrait être pertinent de préciser les taux de production de logements locatifs sociaux attendus sur ces secteurs d'OAP pour une meilleure mise en œuvre de l'objectif global envisagé en la matière. Au-delà du seul objectif, au regard des difficultés de production de LLS rencontrées sur des opérations de petite taille, et les secteurs d'OAP étant restreints en surfaces et en nombre de logements de manière globale, il pourrait être envisagé de dédier certaines OAP à du logement social de manière préférentielle pour maximiser leur opérationnalité et faciliter l'intervention des bailleurs sociaux. La réalisation de petits collectifs peut d'ailleurs permettre une moindre consommation foncière dans les OAP et favoriser les espaces végétalisés.

Il est proposé d'émettre une recommandation afin de compléter les OAP avec des objectifs de production de LLS.

Extrait de l'avis de la CoVe

En conclusion, le projet de révision de PLU est cohérent avec les orientations et les objectifs du PLH mais certains éléments chiffrés sont à préciser et les références aux objectifs du PLH méritent d'apparaître plus clairement. Les outils de production du logement locatif social pourraient être renforcés afin de faciliter l'atteinte des objectifs.

8. Opération cœur de ville

Considérant que le projet d'OAP n°6 en est au stade de la mise en œuvre (permis de construire et permis d'aménager accordés) les modifications réglementaires ou les oppositions au projet Cœur de Ville ne peuvent pas toutes être intégrées dans le cadre de l'enquête publique sur la Révision du PLU.

Extrait de l'avis de la CCI :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Concernant l'OAP sectorielle n°6, la CCI de Vaucluse est favorable au projet cœur de ville qui permettra d'accueillir de nouveaux ménages à proximité immédiate du centre historique de Sarriens et donc d'augmenter la fréquentation de ses commerces et services de proximité. Toutefois, l'OAP prévoit également de développer des commerces et services de proximité. Le développement de commerces de proximité en continuité de la centralité historique peut faire peser un risque pour le commerce du village (concurrence qui induirait des fermetures / délocalisation de certaines activités) qui entraînerait une baisse de son attractivité. Ce risque est d'autant plus fort qu'il existe de la vacance commerciale en centre-ville. Il s'agit d'un risque qui peut être cependant nuancé étant donné que la commune envisage de développer le commerce de proximité uniquement aux rez-de-chaussée des immeubles donnant sur l'Avenue Albin Durand, soit dans le prolongement du boulevard commercial. La CCI de Vaucluse invite donc la commune à mesurer le risque encouru pour la vitalité commerciale de la centralité historique.

Enfin, concernant l'OAP cœur de ville, la CCI de Vaucluse regrette que l'espace vert commun ne soit pas plus central et plus important car il aurait pu profiter à l'ensemble des habitants de la commune et augmenter la fréquentation du centre-ville. En effet, ces espaces verts (parcs et jardins publics, aires de jeux pour enfants) sont manquants dans le centre de Sarriens, notamment pour les familles.

Extrait de l'avis de la CMA :

Toujours dans votre rapport de présentation, vous annoncez prioriser le développement futur de l'habitat au sein de l'enveloppe bâtie. La Chambre de Métiers est favorable à votre projet cœur de ville. Cette initiative devrait permettre de dynamiser les commerces et artisans locaux de proximité dans la mesure où vous n'y implantez pas d'autres activités commerciales et artisanales qui risqueraient de constituer un autre pôle commercial venant de fait concurrencer votre centralité. Nous vous invitons à être vigilants sur ce point dans votre Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette zone.

Observation O9

« [...] à la lecture du zonage établi, je constate que ma propriété (136 bd Albin Durand, au milieu du projet cœur de ville) n'est pas incluse dans la même zone que les terrains existants. Peut-on m'expliquer le découpage qui a été fait ?

Après ces explications, il conviendrait d'inclure ma propriété (ainsi qu'éventuellement celles de tous les autres propriétaires riverains du projet cœur de ville) dans le nouveau zonage afin de ne pas discriminer les riverains directs. »

Extrait du courrier C9

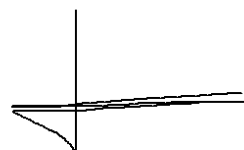
« [...] en conclusion dans le PLU doit figurer :

- Une étude de gabarit de l'ensemble du projet et le long du boulevard Albin Durand côté ouest particulièrement pour mettre en cohérence la typologie du projet Cœur de ville du centre ancien.
- La réduction des gabarits de bâtiments conformément au cadre défini avec l'aménageur CITADIS en 2018
- L'inscription au PLU des arbres dont le marronnier et les platanes comme arbres remarquables et leur conservation comme élément structurant du projet. »

Fin du procès-verbal de synthèse

Afférent à l'enquête publique ayant pour objet la révision générale du PLU de Sarriens.

Liabeuf Virginie
Commissaire enquêteur



Réponses de la Commune de Sarrians

REGISTRE.

07.08.2023

01-04-05 → Commentaires 1 / 4 / 5 :

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 oblige les communes à réduire l'artificialisation des sols d'ici 2031 et atteindre d'ici 2050 zéro artificialisation nette. La commune a donc fait le choix de diminuer l'emprise constructible sur le territoire, notamment par la suppression de la zone 2AU afin de recentrer le développement communal dans l'enveloppe bâtie. De fait, la densification des espaces urbanisés répond à une volonté de limiter l'artificialisation des sols. Suivant cette logique, il n'est donc pas envisageable de rendre des parcelles constructibles supplémentaires à vocation d'habitat.

02 → Commentaire 2 :

Depuis plusieurs années, le domaine du Bois d'Arlène est en évolution constante et assure un accueil touristique de qualité sur le territoire de la commune. Tout d'abord pensé comme un bâtiment pouvant accueillir un espace de vente et un restaurant dans le cadre de la réalisation d'un caveau, l'activité s'est développée récemment et assure la location de salle pour de l'événementiel, dans la limite de 100 personnes.

Au regard des études menées par le domaine pour limiter le niveau sonore lors de la location de salle et les mesures prises pour respecter la réglementation en vigueur, la commune est favorable à ce type d'activité.

03 → Commentaire 3 :

Au regard des documents présentés et notamment l'arrêté préfectoral du 13 juin 2023 qui traduit la nécessité d'entretenir les digues de l'Ouvèze, les espaces boisés classés seront supprimés sur les parcelles concernées. Les ouvrages (digues) seront également mentionnés et matérialisés dans les pièces du PLU.

14.08.2023

06 → Commentaire 1 :

M. SAUREL a identifié son projet depuis 2021. Suite à l'obtention de son permis de construire pour l'extension de la cave du domaine, son projet s'est concrétisé. Il s'agit de réduire la pente du talus pour permettre d'aplanir le terrain afin de végétaliser le mur ouest. Cet espace est classé et l'exhaussement du terrain supposerait de toucher à l'espace boisé, ce qui n'est pas permis par le règlement. De fait, M. SAUREL ayant délimité l'emprise du talus à végétaliser, la réduction de l'EBC pourra être rendue effective afin de permettre l'intégration paysagère du caveau.

25.08.2023

C1 → Courrier 1 :

IDEM commentaires 1/4/5 du 07.08.2023.

29.08.2023

C2 → Courrier 1 :

L'association « Sarrians Environnement » sera ajoutée à la liste des associations du rapport de présentation.

Le secteur de la Gayère faisant l'objet de contraintes fortes impactant la réalisation d'une zone d'activités sur cet espace, la CoVe n'a pas souhaité poursuivre les études sur ce secteur (cf. courrier du 30 mai 2023). Les remarques touchant à ce projet ne sont donc plus fondées.

Concernant l'eau potable, le forage des Cazès a été mis en service en 2021, cette troisième ressource permet de répondre à une évolution de la population jusqu'à l'horizon 2050. Par ailleurs, cette mise en service sécurise l'alimentation en eau potable de la commune de 6200 habitants en 2022, conformément aux conclusions du schéma directeur d'alimentation en eau potable. Avec un taux de croissance de 1.2 %, le PLU de 2016 prévoyait d'accueillir 6400 habitants en 2026. Sur la base d'une augmentation de 0.7% an, la population atteindra 8159 habitants ou autres occupants saisonniers en 2050. Il sera donc nécessaire d'assurer un débit de pointe de 1500 m³/jour calculé à partir de la situation actuelle (débit de pointe de 1200 m³/jour et 6618 habitants ou autres occupants saisonniers). Pour 8500 habitants le débit de pointe calculé est de 1500 m³/jour répartis de la manière suivante : forage Le Plan 625 m³/jour – forage Saint-Jean 375 m³/jour – forage Cazes 500 m³/jour.

Pour l'assainissement la station d'épuration (STEP) a été dimensionnée pour une population de 10 373 habitants à l'horizon 2025 (Sarrians + Vacqueyras), compte tenu que la totalité des communes n'est pas desservie par les réseaux d'eaux usées il a été retenu une population de 8800 ha en 2045. Il a été pris en compte les campings de Sarrians et de Vacqueyras, l'hôtel de la commune de Vacqueyras, les résidences secondaires soit 363 équivalent-habitant (EH). Concernant les activités économiques il a été pris en compte les caves de Vacqueyras (14) et une sur Sarrians soit une polluante de 3300 EH (retenue 3350 EH). Il a également été pris en compte le raccordement futur de 3 caves sur Sarrians (fontaine du Clos, Marseille et la Brunelly) soit 750 EH. Finalement, la STEP a été conçue pour une capacité de 13 500 équivalent-habitant. De plus, la STEP est équipée d'un bassin d'orage tampon de 800 m³. Les débits de pointe sont bien pris en compte.

Le schéma directeur d'eau potable sera programmé pour 2024-2025.

Le taux de croissance démographique annuelle retenu par la commune est de 0.63 %, taux compatible avec le PLH (0.60 %) et avec le SCoT. En effet, le syndicat mixte Comtat Ventoux indique « Le SCoT prévoit une croissance démographique moyenne d'environ 1%/an entre 2014 et 2035, **sur l'ensemble du territoire** (...). La commune a fait le choix d'un taux de croissance de 0.63 % à horizon 2032, ce qui équivaut à environ 400 habitants de plus sur la période, soit environ 6600 habitants à terme. Cet objectif prend en compte à la fois la tendance de croissance de la commune ces dernières années (0.77 % entre 2013 et 2018) et le taux estimé également dans le 3^{ème} PLH de la CoVe (0.6 %/an). Ces éléments justifient un taux inférieur à ce qui est affiché dans le SCoT, **ce qui permet de considérer une compatibilité avec le SCoT.** »

M. MADAULE mentionne que le PLU doit être en conformité avec le SCoT. Cette affirmation est erronée, le PLU est fondé sur un rapport de compatibilité avec les orientations du SCoT.

30.08.2023

C3 → Courrier 1 (terrain N, rouge PPRi en zone UE) :

Ce terrain ne peut pas faire l'objet d'un changement de zonage étant donné sa situation en zone rouge du PPRi. Les terrains étant vierges de toute construction, il s'agirait d'implanter de nouveaux bâtiments, ce qui est proscrit dans une telle zone. Il est nécessaire de préciser que le règlement du PPRi est un document émanant de l'Etat et s'imposant à la commune, qui n'est pas habilitée à le modifier.

C4 → Courrier 2 (terrain N pour installation chalets touristiques) :

IDEM commentaires 1/4/5 du 07.08.2023.

Ce terrain, situé en zone N du PLU, ne peut pas être délimité par un STECAL pour les raisons évoquées ci-dessus. En effet, l'implantation de chalets, s'apparentant à des constructions nouvelles, participerait à la consommation foncière.

De plus, au contraire des autres projets STECAL, il s'agit d'une première sollicitation tardive et aucun projet précis ne vient alimenter le courrier (pas d'analyse économique, de réseaux ...), ce qui ne permet pas à la commune de considérer la demande dans sa globalité.

04.09.2023

C5 → Courrier 1 :

Concernant les typologies de logements à produire, il sera précisé que les T2 devront représenter au moins 20% des logements produits, et que les T3 et/ou T4 devront représenter au moins 10% des logements produits.

Il est demandé à ce que les objectifs en termes de logements sociaux (30 % dans le PADD) soient revus à la hausse. Toutefois, le PADD a pris soin d'ajuster le taux en fonction des objectifs SCoT (25 %) et PLH (33 %). La commune, par souci de compatibilité, a défini un objectif aux alentours de 30% de logements à loyers maîtrisés sur la production de futurs logements.

Concernant la répartition des LLS (PLA-I et PLUS), la répartition pour chacune des catégories sera précisée.

Le nombre de PLS minimal sera revu : le taux affiché sera de 5%.

Le courrier fait part d'objectifs de logements sociaux absents des OAP. Toutefois, les OAP n°1 à 6 tiennent bien compte de ces objectifs. En effet, pour chaque OAP, le choix du nombre de logements à produire est délibérément supérieur au seuil de 3 logements pour que soient intégrés 50 % de logements sociaux à la future opération (au regard du règlement du PLU « Pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 3 logements, 50 % minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social » (cf p.13 du règlement)). Ce choix a été opéré pour favoriser la mixité sociale.

06.09.2023

C6 → Courrier 1 :

Les servitudes figurent déjà dans les SUP - Plan et notice.

Les espaces boisés classés seront supprimés sur les parcelles concernées par le passage de ces lignes aériennes.

Les dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité seront intégrées au règlement.

O8 → Commentaire 2 :

Le règlement de la zone UL spécifie pour les extensions qu'est autorisée « l'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter de plus de 30 % la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU

» sans précision supplémentaire. Un vide-sanitaire est exigé par le PPRi en zone inondable. Le projet sera apprécié au moment du dépôt d'un dossier d'autorisation d'urbanisme.

07.09.2023

C7 → Courrier 1 :

Le règlement du secteur At1 autorise les constructions et installations à usage d'équipement hôtelier à condition que ces activités trouvent leur place dans les bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU. Ainsi, un changement de destination pour une destination de logement de fonction nécessaire à l'équipement hôtelier sera possible.

Concernant la hauteur maximum des constructions dans le secteur AT1st, celle-ci sera modifiée à 4.50 mètres afin de prendre en compte les exigences réglementaires des ombrières photovoltaïques et des places de stationnement.

Concernant les clôtures, les murs pleins seront autorisés uniquement en prolongement du portail sur une distance de 5 mètres linéaires maximale de chaque côté compte tenu de la volonté du porteur de projet de créer une entrée esthétique.

08.09.2023

O9 → Commentaire 1 :

La propriété de Madame BAUDOIN n'est pas incluse dans la zone 1AU car elle ne fait pas partie du périmètre du projet défini par la zone 1AU (cf périmètre de l'OAP). Les municipalités précédentes n'ont pas fait le choix d'acheter la propriété de Madame BAUDOIN pour l'inclure dans le périmètre. Le zonage est donc actualisé. Aucune discrimination n'est opérée puisque la propriété de Madame BAUDOIN est identifiée en zone constructible UB.

C8 → Courrier 2 :

IDEM réponse M. MADAULE (C2) : Le secteur de la Gayère faisant l'objet de contraintes fortes impactant la réalisation d'une zone d'activités sur cet espace, la CoVe n'a pas souhaité poursuivre les études sur ce secteur (cf. courrier du 30 mai 2023). Les remarques touchant à ce projet ne sont donc plus fondées.

Service aménagement de l'espace & stratégie foncière
M/REL : JM/MU/AM/AG/VA/VS - 2023/01797
Affaire suivie par LOÏSÉO ALLAMANDI
Courriel : lois@cove.valdevenostis.fr
Tel. 04 90 47 47 47

Madame Le Maire
Anne-Marie Boulet
Mairie de Sarrans
Place du 1^{er} août 1944
84260 SARRANS

REÇU LE
02 JUN 2023
Mairie de Sarrans

Objet : Espace économique sur la commune de Sarrans – Relevé de décisions réunion du 10/05/2023

Sarrans, le 30 MAI 2023

Madame le Maire, chère collègue,

Je fais suite à votre entretien avec nos services qui s'est tenu le 30 mai dernier portant sur le secteur de la Gayère et la création d'espaces d'activités à vocation économique sur la commune de Sarrans.

Comme vous avez pu évoquer et à titre de relevé de conclusions de vos échanges, je vous confirme que le secteur de la Gayère fait l'objet de contraintes fortes qui impactent la réalisation d'une zone d'activités sur cet espace. Ces contraintes cumulatives sont notamment :

- l'inondabilité du secteur par ruissellement mis en avant par les conclusions de l'étude hydraulique réduisant fortement les emprises aménageables,
- la complexité de desserte du site,
- la présence de corridors écologiques laissant présager la mise en place de mesures de compensations d'impacts et le lancement des procédures associées,
- la concentration d'espaces agricoles induisant la constitution de compensations.

Tout cela rend un tel projet complexe et les résultats aléatoires.

Par ailleurs, la réduction de l'emprise de la zone a été évoquée mais ne représente pas une option favorable au projet car les contraintes seraient identiques pour une emprise constructible réduite, les coûts d'aménagement en seraient donc plus élevés.

A la lumière de ces éléments défavorables, il a été acté de ne pas poursuivre les études sur le secteur de la Gayère et de privilégier un autre site sur la commune pour l'implémentation d'un nouveau secteur d'activités. Aussi, la question se pose du devenir de la zone d'aménagement différencié instaurée par arrêté préfectoral du 15 décembre 2020. Nous avons bien noté la procédure judiciaire toujours en cours avec l'association « Sarrans Environnement » et le jugement en attente du tribunal administratif de Nîmes. Aussi, je vous propose de maintenir le périmètre dans l'attente de ce jugement et de nous rapprocher de la Préfecture dans un second temps, en fonction de la décision de juge administratif.

En termes de demandes d'implantation d'entreprises, nous avons bien noté que vous étiez sollicités à la fois par des entreprises esogées pour s'implanter sur votre commune mais également par des entreprises déjà présentes qui souhaitent pouvoir s'agrandir ou se réinstaller. Aussi, comme vous avez pu échanger avec mon équipe, nous vous proposons de travailler sur les emprises en entrée de ville à proximité de l'ancienne gare et de la Via Venostis.

Ce secteur est le sein de votre commune constructible et non impacté par le Plan de Prévention des Risques Inondations. Il appartient en partie au syndicat de la Via Venostis et à des propriétaires privés. Il s'agit d'un site à enjeux que nous vous proposons d'étudier. Vous avez mentionné les projets déjà en cours sur ce secteur, qui sont compatibles avec une désaffectation des espaces existants pour créer, par exemple, un village d'artisans. Vous avez toutefois pu évoquer d'autres projets privés (hôtel, terrain de paddel...) qui semblent très consommateurs de foncier et dont la réalisation laissera alors peu de place à d'autres activités à vocation économique pour lesquelles la CoVe est compétente.

Je vous propose donc de lancer une étude de faisabilité sur cet espace afin de déterminer le potentiel d'implantation et le type de programmation économique. Pour ce faire, je vous prie de bien vouloir m'adresser les éléments sur le projet de M. Mougassan, et notamment les conditions du bail emphytéotique conclu avec le syndicat de la Via Venostis, ainsi que l'étude réalisée par le CAUE sur le secteur.

Je ne manquerai pas de vous informer du lancement de l'étude et de vous associer aux réunions de travail afin d'élaborer un projet partagé.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, chère collègue, l'expression de mes sentiments les plus amicaux.

Jacqueline Bouyat
Présidente de la CoVe




C10 → Courrier 3 :

IDEM réponse commentaire n°2 du 07.08.2023.

C9 → Courrier 4 :

Le règlement de la zone 1AU du PLU est resté identique, la disposition inscrite comme suit demeure inchangée : « Au sein du périmètre de la servitude de logement « L1 », l'opération devra comprendre 125 logements minimum ».

Le PLU n'a jamais réglementé la hauteur en niveau (R+1/2/3...) des bâtiments mais la hauteur à l'égout et au faîtage. Les R+3 peuvent très bien s'accorder avec un maximum de 12 mètres à l'égout et de 14 mètres au faîtage sans dénaturer l'enveloppe du centre ancien.

Les contestations liées aux permis de construire accordés sur la zone 1AU ne rentrent pas dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Les permis de construire accordés l'ont été conformément au permis d'aménager qui a lui-même tenu compte des règles du PLU en vigueur à ce moment-là.

C11 → Courrier 5 :

La ZAD a été créée **par arrêté préfectoral** du 25 mars 2013 pour une durée de 6 ans, renouvelée **par arrêté préfectoral** du 11 septembre 2018.

Le groupe scolaire est un projet d'intérêt général qui devra se concrétiser dans les années à venir étant donné la situation actuelle de 2 écoles situées en zone rouge inondable. Le périmètre de la ZAD est à proximité immédiate des zones urbanisées et n'est pas classée inondable par le PPRi, ce qui représente un réel atout. Cette poche blanche a été arrêtée par les services de l'Etat comme la seule zone où peut s'implanter des équipements publics sur la commune

L'instauration d'une zone 2AUp permet à la commune de projeter une urbanisation future dans un but d'intérêt général, sa vocation sera d'accueillir des équipements publics. Par nature, une zone 2AU est une zone non dotée d'équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate, d'où leur catégorisation en zone 2AU par opposition aux zones 1AU. Une zone 2AU est réputée inconstructible et l'urbanisation future est soumise à une évolution du PLU, qui la classera 1AU.

Dans tous les cas, un déclassement de la zone ne permettrait pas de basculer en zone urbaine. La zone reprendrait sa vocation initiale, c'est-à-dire agricole et donc non constructible. Il est nécessaire de souligner de nouveau que l'urbanisation future de cette zone est conditionnée par l'intérêt général. Tout projet d'intérêt personnel ne pourrait donc voir le jour.

Quant à l'emplacement réservé, il témoigne d'une réelle volonté de la commune à acquérir le foncier quand elle en aura les moyens financiers.

Pour ces raisons, la zone 2AUp et l'emplacement réservé seront maintenus dans le futur PLU.

Néanmoins, en raison de l'évolution du quartier de la Bézarde depuis 2013, de nouvelles études de faisabilité pourront être envisagées pour prendre en compte les contraintes du site (accessibilité notamment).

COMMISSAIRE ENQUETEUR SYNTHÈSE.

Ressource en eau.

La réponse est liée à celle apportée pour le courrier n°2 (identifié C2 dans la synthèse).

Le schéma directeur d'eau potable sera programmé pour 2024-2025.

Les bâtiments.

La localisation des bâtiments figure en page 47 du règlement.

5 bâtiments étaient déjà identifiés au PLU en vigueur (n°5, 6, 7, 8 et 9).

4 bâtiments ont été ajoutés à la révision du PLU, il s'agit du :

- Numéro 4 → Il s'agit de la ferme pédagogique de l'Oiselet présente depuis cinq générations sur la commune de Sarriens. La ferme pédagogique a des pratiques variées : de l'accueil des classes au séjour à thème. L'objectif est de renforcer l'accueil touristique à la ferme au sein d'un bâti déjà existant qui n'est pas utilisé par l'exploitation. L'intérêt de la commune est le même que celui développer pour les STECAL AT1 et AT2.
- Les bâtiments identifiés pouvant être transformés en logement : numéros 1, 2 et 3. Il s'agit d'un choix de la commune de ne pas laisser le bâti agricole présentant un intérêt historique (type ancien corps de ferme, mas provençal) se dégrader faute de pouvoir lui accorder la destination « habitation » au regard du règlement de la zone agricole du PLU. De cette façon, les bâtiments identifiés, bien qu'à destination « agricole » pourront opérer un changement vers la destination « habitation », dans une logique de **préservation de l'architecture vernaculaire.**

Seuls des bâtiments situés en dehors des zones orange et rouge du PPRi ont été identifiés. Une attention particulière a été apportée au fait que le futur changement de destination n'engendre pas des nuisances

supplémentaires pour les pratiques agricoles (jouxte une habitation existante, éloigné des espaces cultivés, ...).

Il est important de préciser que tous les STECAL se fondent sur **des projets concrets formulés en amont** par les porteurs de projet. Il s'agit des STECAL suivants :

- **Deux bâtiments historiques** : AT1 (Le Mylord) / AT2 (Château des Tours) → il s'agit respectivement de reconverter le site en établissement hôtelier (AT1) et de créer des hébergements touristiques sur site dans l'emprise existante (AT2). Ces deux projets **comblent un manque d'hébergement touristique sur la commune**. En effet, aucun hôtel n'est implanté sur la commune, les gîtes et équipements hôteliers sont donc des atouts majeurs pour le développement touristique de la commune. Ces STECAL permettent de **favoriser le tourisme pour dynamiser le territoire sans augmenter la consommation foncière**.
- Ae → Il s'agit d'une **entreprise existante** depuis 2005. L'agrandissement des locaux permet de **développer et de pérenniser l'activité économique**. **Les zones d'activités de la commune étant saturées**, il est capital pour la commune de maintenir les activités économiques existantes sur le territoire.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En préambule, il est souhaitable de rappeler les contraintes en termes de risque inondation ainsi que le contexte législatif et réglementaire qui pèsent sur la Commune de Sarrians.

Une part importante de la révision concerne 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). Notons que des échanges sont toujours en cours sur la question du ZAN et que cette loi n'a pour l'instant pas officiellement été prise en compte dans le cadre du SCoT ou du SRADDET.

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. Elle a fait le choix, dans l'esprit voulu par la loi de repenser son urbanisation plutôt en densification qu'en expansion.

Il apparaît donc incompatible, comme évoqué dans le cadre des réponses au procès-verbal de synthèse d'ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles ou naturels.

Au contexte législatif et réglementaire viennent s'ajouter les documents cadre comme le SCoT et plus récemment le PLH 2022-2028 de la CoVe.

Les personnes publiques associées ont pour la plupart émis des réserves sur le projet de révision proposé sans qu'aucune n'émette pour autant d'avis défavorable.

Le rapport de présentation examine et fait la démonstration de la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027, le SCoT de l'Arc Comtat-Ventoux, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2028 de la CoVe, et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Comme le rappelle la MRAE dans son avis, la compatibilité est effectivement démontrée sur un ensemble de thématiques mais n'est pas assez étoffée concernant la ressource en eau.

Au regard du contexte actuel et de la sécurisation de la ressource, la suppression de la zone 2AU, la diminution du taux de croissance attendu et affiché et l'engagement de programmation pour la période 2024-2025 du schéma directeur d'eau potable

répondent aux attendus. L'impact du développement de l'offre touristique sur la ressource en eau devra tout de même être objectivé.

D'autant que la commune affirme que les STECAL mis en place permettent de « *favoriser le tourisme pour dynamiser le territoire sans augmenter la consommation foncière* ». La consommation foncière ne doit pas être le seul déterminant.

La commune affirme également que « *les deux bâtiments historiques : AT1 5(Le Mylord) / AT2 (Château des Tours) [...] comblent un manque d'hébergement touristique sur la commune* » alors que le rapport de présentation page 43 mentionne « *La commune compte un nombre relativement important de structures destinées à l'hébergement touristique. La proximité de centres urbains comme Avignon, Orange ou Carpentras permet à Sarrians de bénéficier d'un éventail d'offres en hébergement assez large, dans un rayon relativement limité.*

Cette diversité est également renforcée par la proximité de communes plus petites mais à la renommée internationale (Beaumes-de-Venise, Vacqueyras...). Par conséquent, de nombreux touristes sont uniquement de « passage » au sein du territoire communal et résident dans les communes environnantes. »

Notons, en revanche qu'il n'existe effectivement aucun établissement hôtelier sur la commune.

Malgré ce manque de cohérence et un argumentaire peu développé, voir absent, ces bâtiments sont des éléments constitutifs du paysage et sont présents depuis de nombreuses années sur la commune. Les propriétaires qui ont participé à l'enquête publique ont longuement travaillé sur les projets auxquels la commune fait référence. Le « recyclage » de ce foncier en établissement hôtelier permettra comme la commune le souhaite de diversifier l'offre d'hébergement touristique et participe au maintien de ces bâtiments.

D'autre part, les bâtiments identifiés se situent en dehors des zones orange et rouge du PPRI.

L'attention particulière 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...) paraît néanmoins trop succincte. Il sera important de suivre ces propriétés et d'éviter qu'elles n'engendrent des nuisances (pollution lumineuse favorisant le développement de parasites sur les cultures par exemple) ou des conflits d'usage. Rappelons que le PADD affiche une forte volonté de

préservation et de protection des espaces agricoles dont la vocation première n'est pas l'accueil touristique.

Au sujet de la gestion de l'interface zone urbaine/zone agricole, 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. Au regard de l'enjeu ci-dessus présenté dans le cadre du PADD, il apparaît nécessaire d'intégrer cette disposition.

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 Chambre de Commerce 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)* ».

Notons, que la commune a répondu favorablement aux demandes concernant le Château du Bois d'Arlène, le domaine du Mylord et à un exploitant agricole.

Pour conclure, la commune semble avoir pris la mesure de l'importance d'une gestion économe de l'espace et le démontre par son choix de recentrer l'urbanisation au sein des dents creuses de son enveloppe urbaine. La mise en place d'OAP sur ces secteurs permet de maîtriser et respecter les attendus en termes de production de logements (typologie, logements locatifs sociaux...).

Comme elle l'a fait vis-à-vis du contexte réglementaire, des documents cadre sur la consommation d'espace et la production de logement, il est important que la commune traduise les objectifs du PADD dans son règlement, notamment sur les espaces économiques et agricoles.

Enfin, le respect d'engager le schéma directeur d'eau potable dans la période 2024-2025 est indispensable à la prise en compte de la ressource en eau. Il sera aussi un facteur déterminant des capacités de la commune en termes d'accueil touristique.