

# SARRIANS



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



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

PIECE N° 2

## Plan Local d'Urbanisme

### Révision n° 1

## *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

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

18/10/2023

# SOMMAIRE

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

SARRIANS AUJOURD’HUI .....	3
----------------------------	---

SARRIANS DEMAIN, UN PROJET SUR 10 ANS .....	4
---	---

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD .....	5
--------------------------------------	---

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD .....	12
----------------------------------	----

# PREAMBULE

## **Rappel réglementaire :**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document clé du PLU. Il présente sous une forme simple et synthétique le projet du territoire retenu par la commune et ce sur une dizaine d'années.

Son contenu est régi par le code de l'urbanisme qui en définit le contenu et les attendus :

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables - Article L151-5, Modifié par la loi N°2021-1104 du 22 AOUT 2021.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.*

*NOTA : Se reporter aux conditions d'application prévues à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.*

## SARRIANS AUJOURD'HUI

Sarrians est une commune dynamique de 6 088 habitants (au dernier recensement Insee de 2018) située au sein de la Plaine Comtadine, dans la partie Nord du département du Vaucluse. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Ventoux Comtat Venaissin (CoVe), qui regroupe 25 communes, et est intégrée au SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.

La commune se positionne à proximité immédiate du versant Sud du massif des Dentelles de Montmirail, reconnu pour ses qualités paysagères, et au sein du triangle urbain Avignon – Orange – Carpentras. Elle bénéficie donc d'une situation géographique stratégique et attractive. 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 dynamique et attractive avec une répartition relativement homogène des classes d'âges. Le parc de logements, dont l'évolution est étroitement liée à celle de la population, 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, le programme Cœur de Ville actuellement en cours en étant une illustration. La commune dispose d'un panel d'équipements publics intéressants et nécessaires pour la vie quotidienne des habitants (écoles, équipements sportifs etc.).

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. Les habitants de la commune présentent un taux d'activité légèrement plus élevé qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. En revanche, la majorité d'entre eux travaillent en dehors de la commune notamment dans les pôles urbains environnants (Carpentras, Avignon...).

La fonction touristique est importante pour Sarrians du fait de son positionnement géographique. Le territoire communal présente de multiples éléments attrayants (Via Venaissia, patrimoine, loisirs...) et dispose de quelques lieux d'hébergements.

Depuis plusieurs années, l'évolution de la morphologie urbaine de la commune de Sarrians s'opère de deux manières : une réutilisation de son ancien tissu industriel situé à l'Ouest du centre du village historique, et la construction en extensions urbaines. Un des enjeux pour Sarrians est la prise en compte du risque inondation qui impacte fortement son territoire, notamment sur la partie urbanisée. La prise en compte de ce risque, dans le projet de développement de Sarrians, implique de repenser l'orientation de son développement urbain, de maîtriser les modes d'urbanisation, notamment afin de préserver le potentiel agricole, et de trouver de nouveaux secteurs pour la relocalisation des équipements, et des activités industrielles et artisanales ne trouvant pas leur place au sein du centre.

## SARRIANS DEMAIN, UN PROJET SUR 10 ANS

Le diagnostic et l'état initial, exposés dans le rapport de présentation ont permis de dégager des besoins et des enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire communal.

Le problème de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace est aujourd'hui un élément central en matière de planification qui implique que sa limitation devienne une des principales préoccupations affichées dans les documents d'urbanisme.

En 2022, la commune compte environ 6200 habitants. L'objectif poursuivi par les élus pour les prochaines années, serait de veiller à maintenir une croissance démographique pour conforter la place de Sarrians dans le maillage territorial local, et ainsi de porter la population communale à environ **6600 habitants en 2032 (+400 habitants)**. Cela correspond à un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de +0,63% qui prend en compte la tendance de croissance de la population à Sarrians au cours des dernières années (TCAM de 0,77% entre 2013 et 2018), ainsi que le TCAM établi dans le PLH pour la commune (+0,6%).

Afin de répondre à l'ensemble des paramètres liés aux enjeux d'évolution démographique, environ **300 logements** devront être prévus :

- environ **170** logements pour l'accueil de la nouvelle population (nbre de pers/RP : 2,35) ;
- environ **115** logements pour répondre au desserrement des ménages ;
- environ **15** logements pour maintenir la part de résidences secondaires sur la commune (5% du besoin total de logements).

Parmi ces **300 logements**, environ 50 logements devront être remis sur le marché afin de diminuer la part du nombre de **logements vacants** sur la commune. Ainsi, environ **250 logements** nouveaux devront être prévus de la manière suivante :

- environ **120** logements sont réinvestis au sein des secteurs urbanisés (divisions parcellaires, dents creuses) auquel nous ajoutons l'opération cœur de ville qui comporte **130** logements ;

Depuis 10 ans, la densité des constructions réalisées sur Sarrians est d'environ 15 à 16 logements par hectare. En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne de **20 logements par hectare en densification du tissu**, variable selon les secteurs mais sans être inférieure à 15 logements par hectare, on augmente de manière sensible la densité. Ainsi, environ **9 hectares** seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population en prenant en compte le programme cœur de ville.

En outre, pour répondre aux besoins en équipements publics, **environ 3 hectares** seront nécessaires (zone d'équipements scolaires et sportifs).

Au-delà des enjeux liés à la consommation excessive d'espace pour des activités de type urbain, la commune souhaite également s'intéresser aux mutations structurelles opérantes sur son territoire. En effet, comme beaucoup d'autres communes rurales françaises, Sarrians a subi plusieurs changements au cours des décennies passées, aux niveaux socio-économique, culturel ou encore environnemental, ces mutations sont d'ailleurs conjointement liées au phénomène d'étalement urbain. En ce sens, la commune prend conscience de l'importance de préserver et valoriser ses espaces à caractères ruraux, partie intégrante de l'identité locale.

Ainsi, l'objectif principal de la commune est de maintenir la place de Sarrians dans le maillage territorial local et de maintenir les actions engagées destinées à réduire le phénomène d'étalement urbain sur son territoire en recentrant son développement autour du cœur villageois. Cette réflexion a été rendue en partie nécessaire compte tenu à l'impact fort des zones inondables sur le village. Il s'agit aujourd'hui de poursuivre le développement villageois de Sarrians dans une logique plus vertueuse et qualitative tout en valorisant la dimension rurale et agricole du territoire.





# ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

# 1. CONFORTER LE ROLE DE SARRIANS DANS LA PLAINE COMTADINE

La commune de Sarrians constitue un pôle structurant à l'échelle de plaine Comtadine grâce à son offre en services, commerces et emplois. Cette situation en fait une commune attractive au niveau démographique, et il lui appartient de pouvoir maîtriser cette croissance en permettant à toutes les catégories de la population de pouvoir habiter dans le village.

## 1.1. Promouvoir un essor démographique maîtrisé

- Assurer la croissance démographique de la commune en favorisant l'installation d'environ 400 nouveaux habitants d'ici 2032, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +0,63%.
- Agir dans ce sens, en proposant 300 logements supplémentaires, répartis comme suit :
  - o 170 logements pour l'accueil de la nouvelle population
  - o 115 logements pour répondre au desserrement des ménages
  - o 15 logements pour maintenir la part de résidences secondaires
- Veiller à maintenir l'équilibre générationnel actuel de la population, en favorisant principalement l'installation et le maintien de jeunes ménages sur la commune.
- Œuvrer pour poursuivre la politique de diversification des typologies de logements, en produisant au maximum 32% de logements individuels et au minimum 20% de logements collectifs sur le total de logements construits.
- Prévoir la réalisation de logements à loyers maîtrisés pour les dix années à venir, soit 30% minimum de la production globale de logements.

## 1.2. Poursuivre le développement du tissu économique

- Maintenir et permettre l'accueil d'entreprises sur le territoire, afin de confirmer Sarrians comme pôle économique à l'échelle supra-communale, en favorisant des implantations en relation et en complémentarité des activités existantes.
- Prendre en compte les zones d'activités économiques existantes et permettre leur requalification et leur adaptation aux besoins de développement.
- Limiter au maximum la fonction résidentielle des zones d'activités économiques.
- En cohérence avec les études qui seront réalisées par la COVE, rendre possible la création d'un espace dédié à l'implantation d'activités économiques, à l'ouest du village, pour répondre aux besoins du territoire.
- 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).
- Encourager l'essor de l'activité touristique, en rendant possible un développement maîtrisé de structures d'accueil sur le territoire communal. Proposer un développement touristique orienté

vers la nature, la vigne et la découverte du patrimoine et assurer le développement d'une offre pertinente d'hébergements pour les différents types de clientèles, en s'appuyant prioritairement sur le bâti existant.

- Accompagner le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois permanents.



## 2. ŒUVRER POUR UN DEVELOPPEMENT PLUS VERTUEUX

Depuis plusieurs années, la commune s'est engagée dans une réorganisation de son développement en recentrant notamment son urbanisation. Il s'agit de poursuivre cette dynamique, en l'accompagnant d'un travail plus important pour améliorer la prise en compte de l'environnement dans les choix de développement.

### 2.1. Poursuivre l'organisation du tissu villageois

- Favoriser le développement du village au sud de l'ancienne voie ferrée et à l'ouest du centre ancien, en lien avec les espaces de centralité et le risque inondation.
- Organiser et encadrer l'urbanisation du tissu urbain à dominante pavillonnaire.
- Adapter l'enveloppe constructible aux besoins de développement de la commune, tout en limitant au maximum l'extension de la tâche urbaine.
- Poursuivre le travail sur le renouvellement urbain et l'attractivité du centre (Centre historique, boulevard Albin Durand, place Jean Jaurès, Boulevard du Couvent, ...), notamment par le suivi du programme cœur de ville qui associe habitat mixte, services et commerces de proximité.
- Identifier les possibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie de manière à densifier le tissu déjà urbanisé.
- Mobiliser une partie du parc de logements vacants pour l'accueil de nouvelles populations (50 logements environ).
- Maintenir un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace (15 à 25 logements par hectare dans le tissu), en veillant à une bonne intégration des futures constructions dans le tissu villageois.

### 2.2. Promouvoir une urbanisation plus durable

- Proposer un mode d'urbanisation qui limite les consommations d'énergie (densité, organisation, typologie, ...).
- Encadrer le développement de l'énergie solaire, en proposant des dispositions adaptées aux enjeux des différents secteurs (respect du patrimoine, risque inondation, enjeux agricoles...).
- Favoriser le maintien et le développement de la nature en ville : Plantations adaptées, espaces verts de pleine terre, secteurs arborés, ...
- Poursuivre le développement des déplacements doux à l'échelle de la commune, en s'appuyant sur les tronçons existants et en utilisant le projet de reconversion de l'ancienne voie ferrée en voie verte pour mieux organiser et structurer ces modes de déplacement.

- Assurer une cohérence entre les secteurs de développement et les transports collectifs (lignes régulières, transports scolaires,...), notamment par le maintien de la centralisation des lignes de bus, sur le Boulevard Théodore Aubanel, pour une meilleure lisibilité de l'offre (correspondances,...).
- Favoriser le stationnement dans la zone centrale et aux entrées de ville, afin d'assurer une meilleure accessibilité au centre historique, et aux commerces de proximité (parkings relais, arrêts minute, arrêts réservés aux livraisons, ...).

### 2.3. Préserver la ressource en eau et prendre en compte les risques naturels et nuisances

- Prendre en compte les risques d'inondation, notamment à l'Est et au Sud du centre de Sarrians qui impactent fortement les possibilités de développement et de renouvellement urbain.
- Assurer une gestion des eaux pluviales en introduisant des dispositions adaptées au site (ouvrages de rétention, limitation de l'imperméabilisation, ...).
- Dimensionner et optimiser le prélèvement en eau pour l'alimentation en eau potable, et favoriser l'utilisation de l'eau brute pour les usages non liés à la consommation humaine.
- Assurer la qualité des eaux, notamment par la lutte contre les pollutions (diagnostic de qualité de l'eau, relevés des polluants, ...).
- Préserver le maillage important du réseau d'irrigation présent sur la commune.
- Eviter les sources de bruit et/ou atténuer les nuisances sonores, notamment autour de la RD950 et des axes majeurs de circulation dans le village (éloignements des constructions par rapport aux voies, maintien des écrans antibruit, choix des matériaux de construction, ...).

## 3. POURSUIVRE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Sarrians présente un niveau d'équipements très intéressant, marqué par une diversité de l'offre, et qui s'inscrit en complémentarité avec la ville de Carpentras. La présence d'équipements et de services, ainsi que l'attention apportée à la qualité des espaces publics, contribuent à l'amélioration de la qualité de vie sur un territoire. Ces éléments sont complémentaires de la mise en valeur et la protection des éléments patrimoniaux et espaces paysagers. L'objectif est de poursuivre les actions engagées et de renforcer la prise en compte de ces thématiques.

### 3.1. Adapter l'offre en équipements et espaces publics

- Poursuivre le développement des équipements publics pour répondre aux besoins communaux et des villages alentours, tout en pensant leur localisation au regard du glissement vers l'ouest du centre de gravité du village de Sarrians (écoles, parkings...).
- Relocaliser le pôle scolaire sur la partie ouest du village.
- Assurer la création d'équipements publics à proximité du centre (médiathèque, annexes de la mairie...) et restructurer les places communales.
- Favoriser le développement des communications numériques sur la commune.
- Poursuivre le travail sur la requalification des espaces publics (Place Jaurès, ...).

### 3.2. Mettre en valeur le patrimoine et les paysages

- Poursuivre la préservation des principaux éléments patrimoniaux et architecturaux de la commune (château, fontaines, ...).
- Préserver les éléments de diversité paysagère et notamment les linéaires boisés présents dans la moitié Nord de la commune, et dans la ripisylve de l'Ouvèze.
- Assurer le maintien de la silhouette du centre-ancien, notamment par la définition de dispositions qui maintiennent la qualité de cet espace.
- Protéger et valoriser les entrées de village à forte valeur paysagère (entrée Nord ...) en proposant des orientations qui assurent une bonne identification et une bonne qualité de ces espaces.
- Conserver les parcelles agricoles qui façonnent le paysage communal et marquent fortement l'identité rurale de la commune.

## 4. VALORISER LES COMPOSANTES RURALES DU TERRITOIRE

Le territoire de Sarrians oscille entre milieux secs, adossés aux contreforts avancés des Dentelles de Montmirail, et milieux humides de la plaine comtadine. La présence de ces deux écosystèmes est un apport de richesses sur le plan paysager, écologique mais également agricole. Ces éléments constituent des composantes importantes du territoire qui nécessite d'être préservées et valorisées.

### 4.1. Identifier et protéger les espaces agricoles

- Identifier précisément les espaces présentant un potentiel pour l'agriculture et les intégrer dans une zone adaptée à leur spécificité.
- Assurer la protection des espaces les plus intéressants (AOC, secteurs irrigués, ...).
- Mettre en place un règlement adapté permettant la préservation des espaces agricoles.
- Permettre aux exploitations agricoles d'évoluer et de s'adapter à leurs besoins futurs (diversification, continuité de l'acte de production, ...).
- Mettre en place des dispositions qui permettent de limiter les contraintes sur l'agriculture des destinations autres qu'agricoles (habitat, activités économiques,...) présentes au sein des espaces agricoles, et gérer les interfaces zones urbaines/zones agricoles.

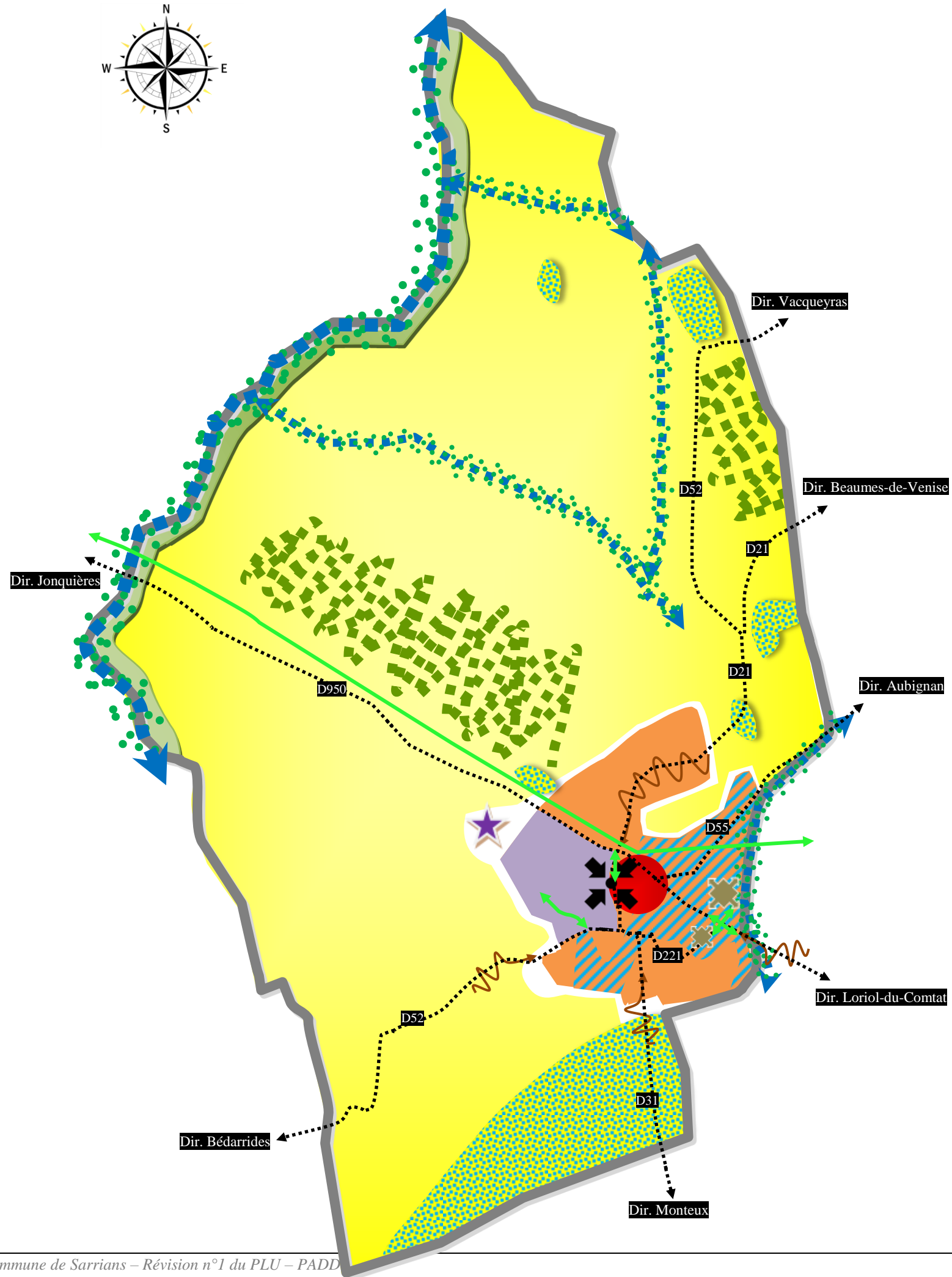
### 4.2. Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles du territoire

- Maintenir les fonctions environnementales et paysagères des éléments boisés les plus intéressants (arbres et alignements remarquables, haies, bosquets, massifs...) et assurer la protection des espaces agricoles présentant un fort enjeu écologique ou paysager.
- Protéger les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité recensés sur le territoire (corridor écologique du cours d'eau de l'Ouvèze, linéaires aquatiques, ...), en proposant des dispositions réglementaires adaptées.
- Identifier et assurer la protection des zones humides présentes sur le territoire communal.











# SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD











**Légende :**

**Favoriser le développement du village au sud de l'ancienne voie ferrée et à l'ouest du centre ancien :**

-  Espace privilégié de développement du village.
-  Organiser et encadrer l'urbanisation du tissu à dominante pavillonnaire.
-  Poursuivre le travail sur le renouvellement urbain et l'attractivité du centre (centre historique, boulevard Albin Durand, place Jean Jaurès, Boulevard du Couvent,...), notamment par le suivi du programme cœur de ville qui associe habitat mixte, services et commerces de proximité.
-  Assurer l'implantation de commerces de proximité dans l'espace central du village.
-  Prendre en compte les zones d'activités économiques existantes et permettre leur requalification et leur adaptation aux besoins de développement.
-  Relocaliser le pôle secondaire sur la partie ouest du village.
-  Poursuivre le développement des déplacements doux à l'échelle de la commune, en s'appuyant sur les tronçons existants et en utilisant le projet de reconversion de l'ancienne voie ferrée en voie verte pour mieux organiser et structurer ces modes de déplacement.
-  Prendre en compte les risques d'inondation, notamment à l'Est et au Sud du centre de Sarrians qui impactent fortement les possibilités de développement et de renouvellement urbain.

**Protéger les espaces naturels et agricoles qualitatifs sur le territoire en proposant des dispositions réglementaires adaptées :**

-  Assurer la protection des espaces agricoles présentant un fort enjeu écologique ou paysager.
-  Préserver les éléments de diversité paysagère et notamment les linéaires boisés présents dans la moitié Nord de la commune, et dans la ripisylve de l'Ouvéze.
-  Corridor écologique du cours d'eau de l'Ouvéze
-  Linéaires aquatiques.
-  Identifier et assurer la protection des zones humides présentes sur le territoire communal.
-  Protéger et valoriser les entrées de village à forte valeur paysagère (entrée Nord...) en proposant des orientations qui assurent une bonne identification et une bonne qualité de ces espaces.