



espelia
Conseil pour
la performance publique

Dossier de concertation

juin 15

Commune de Sarrians



Concertation relative à l'actualisation
du projet ZAC « Cœur de ville »



	Préambule	3
1.	Historique du projet « Cœur de ville »	4
	1.1. La convention passée avec l'EPF PACA	4
	1.2. La création de la ZAC	5
2.	Périmètre concerné par le projet	6
3.	Chiffres clefs sur le territoire	7
	3.1. Sarriens : une commune dynamique dont la population augmente	7
	3.2. Une demande importante de petits logements et de logements adaptés	8
4.	Scénario d'aménagement	9
	4.1. Objectifs du projet	9
	4.2. Programmation envisagée	9
5.	Modalités de la concertation	11



► CONTEXTE

La commune de Sarrians a prévu depuis plusieurs années la requalification de la friche industrielle située sur le site dit du Pré de Foussas, espace de 3,3 hectares à proximité du centre ancien de la commune. L'objectif est de constituer un nouveau quartier mixte et paysager permettant de répondre aux besoins en logements et de créer des nouveaux espaces publics de qualité, intégrés et attractifs.

L'acquisition des terrains a démarré en 2004 et une Zone d'Aménagement Concerté a été créée en 2010. L'évolution des besoins de la population en termes de logements et d'équipements publics conduisent la commune à requestionner le contour et les ambitions du projet initial pour une meilleure adaptation aux besoins locaux et aux projets portés par la nouvelle municipalité.

La commune souhaite associer à l'évolution du projet, les habitants, les associations et toutes les personnes intéressées, avant toute prise de décision sur la zone. Le présent document est mis à disposition du public dans le cadre de la concertation organisée du 26 mai au 26 juin 2015.

1.

1. HISTORIQUE DU PROJET « CŒUR DE VILLE »

Le projet « Cœur de ville » résulte de la volonté de la municipalité de requalifier la friche industrielle en dent creuse de 3,3 ha située sur le site du Pré de Foussas. La commune souhaite créer un nouveau quartier, à dominante résidentielle, et intégrant des activités commerciales et des éléments paysagers afin de répondre aux besoins en logement de sa population et développer de nouveaux espaces publics de qualité, intégrés et attractifs à proximité du centre ancien de la commune.

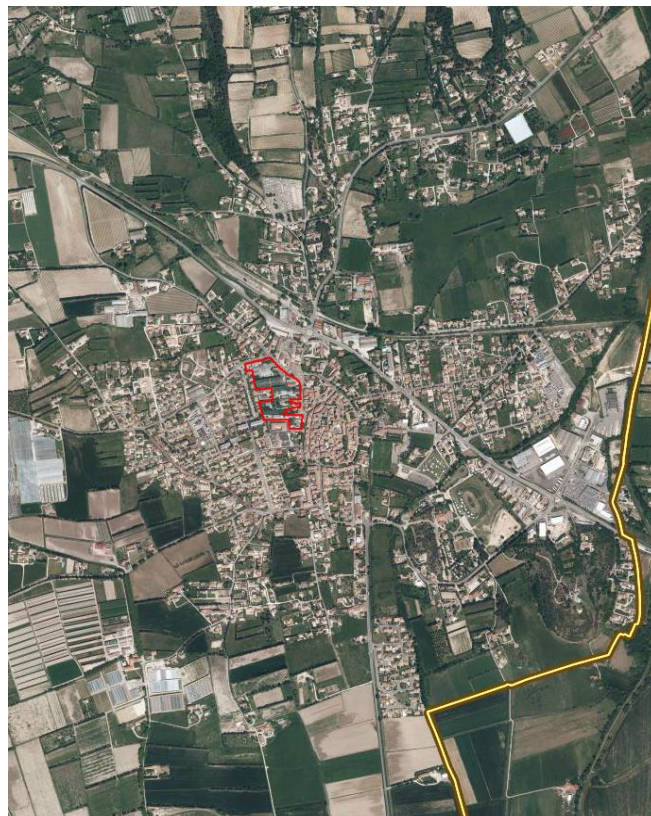
1.1. La convention passée avec l'EPF PACA

La volonté de porter le renouvellement urbain de la friche industrielle est apparue dès 2004 par la signature d'une convention de veille foncière et d'acquisition des terrains entre l'EPFR PACA et la commune de Sarrians.

La convention initiale prévoyait un engagement financier de l'EPF à hauteur de 800 000 € et une durée de portage de 3 ans.

Le périmètre de la zone concernée, dite du « Pré de Foussas », est situé à l'ouest du centre ancien à l'intérieur du territoire communal. Il est délimité au nord, au sud, à l'est et à l'ouest par 4 boulevards, respectivement Roumanille, Jean Giono, Albin Durand et Aubanel.

La carte suivante présente la situation du site de projet :



Situation de la zone de projet au centre de la zone urbanisée commune

1.

Entre 2005 et 2013, une série de 5 avenants a été conclue afin de prolonger la durée de la convention et relever progressivement le niveau d'engagement financier de l'EPF.

Le dernier avenant a prolongé la convention jusqu'au 31 décembre 2015. Les acquisitions s'élèvent à l'heure actuelle à 6 663 545,62 € pour 28 566 m² acquis soit 84% du périmètre de la ZAC.

Des négociations ont été engagées avec l'EPF en vue d'obtenir une nouvelle prorogation pour permettre à la collectivité de mettre en œuvre le projet d'aménagement.

1.2. La création de la ZAC

La ZAC Cœur de ville a été créée par la délibération du 19 octobre 2010. Le projet initial comprenait la création de :

- 250 logements dont 30% de locatifs sociaux et 20% de logements sociaux en accession,
- Une école de 10 classes,
- L'implantation d'un équipement médical spécialisé (maladie d'Alzheimer).

Depuis 2010, outre les acquisitions et les premières démolitions, le projet n'a pas abouti. L'établissement de santé a été implanté en 2011-2012 dans la commune voisine de Carpentras et les prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin sud-ouest du Mont Ventoux approuvé en 2007 ont conduit la commune à privilégier d'autres emplacements pour la construction des équipements publics et ont limité la constructibilité du site.

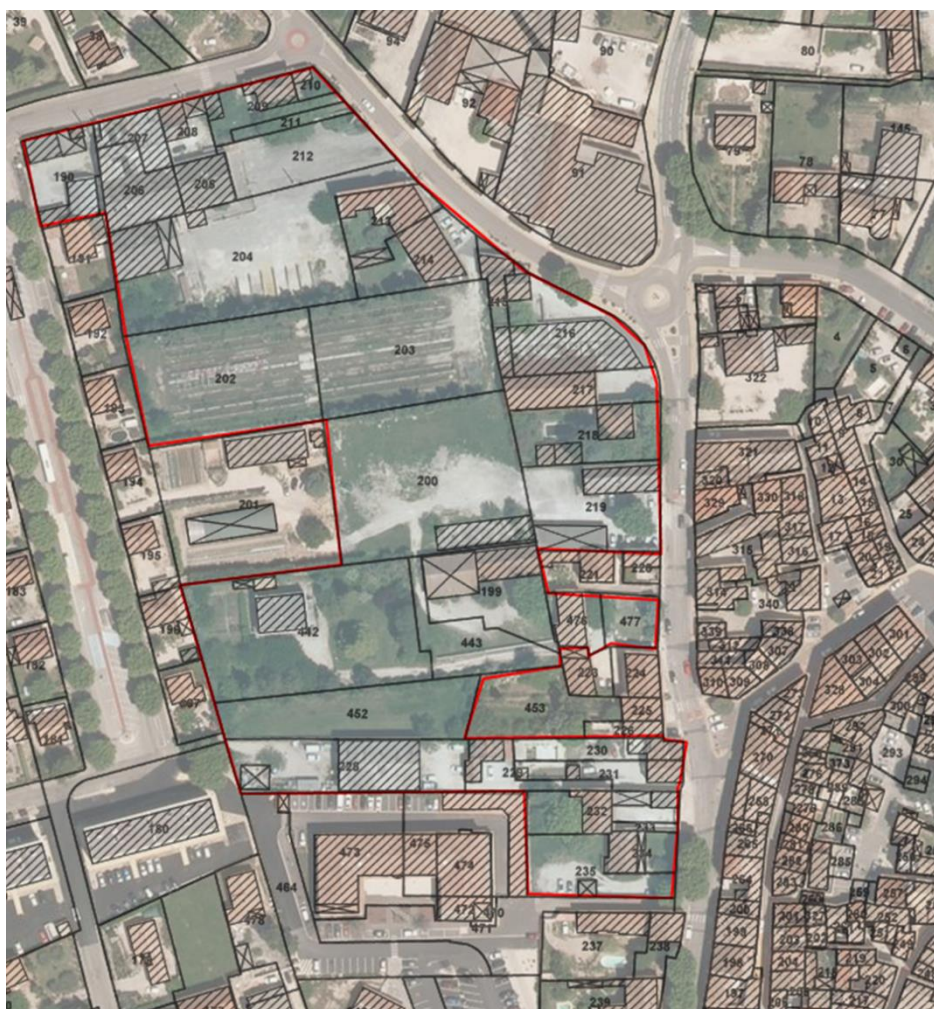
La construction de logements reste une priorité pour la commune. L'instauration du périmètre de prévention des risques inondation (PPRi) a permis à la commune de bénéficier en 2013 d'une dérogation à l'obligation de construction de logements sociaux. La commune maintient cependant une volonté de produire des logements diversifiés pour favoriser la mixité et répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

2.

2. PERIMETRE CONCERNE PAR LE PROJET

Le périmètre de la zone concernée, dite du « Pré de Foussas », est situé à l'ouest du centre ancien à l'intérieur du territoire communal. Il est délimité au nord, au sud, à l'est et à l'ouest par 4 boulevards :

- Roumanille,
- Jean Giono,
- Albin Durand
- Aubanel.



Périmètre du projet (plan cadastral actuel)

3.

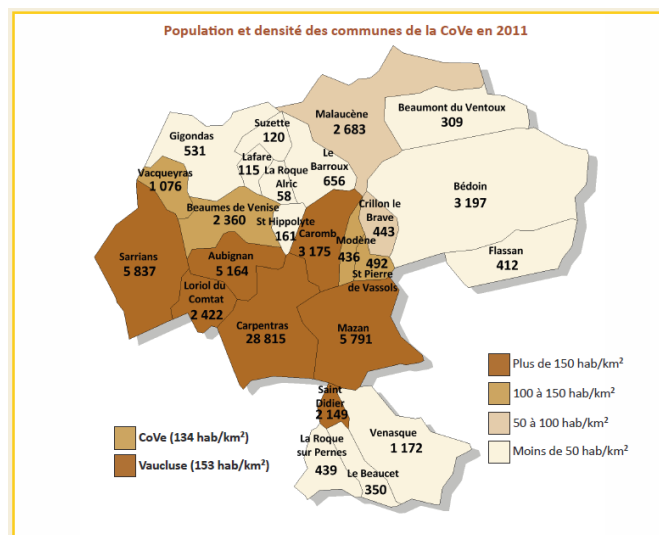
3. CHIFFRES CLEFS SUR LE TERRITOIRE

3.1. Sarriens : une commune dynamique dont la population augmente

La ville de Sarriens est un territoire attractif, dont la population progresse (+158 habitants à Sarriens entre 2006 et 2011).

La commune fait partie de la Communauté d'agglomération du Ventoux Comtat Venaissin (COVE) qui rassemble 25 communes. La COVE regroupe ainsi 70 139 habitants. Avec 5 837 habitants en 2011, Sarriens est la deuxième commune de l'agglomération en termes d'habitants, après Carpentras (28 815 habitants en 2011).

Les projections de l'INSEE anticipent une augmentation de la population intercommunale de 0,7% par an à l'horizon 2040.



Source : COVE

Parmi les faits remarquables, on note :

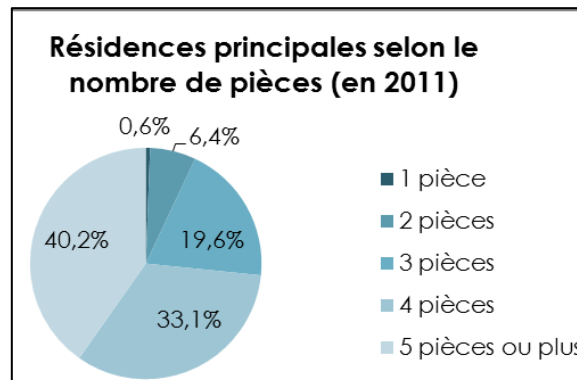
- Un vieillissement de la population : près de 25% de la population a plus de 60 ans en 2011 contre 21,7% en 2006. Les projections à l'horizon 2040 pour la COVE annoncent une part des + de 65 ans de 33,3%.
- Une augmentation du nombre des ménages composés d'une seule personne qui atteint 26% en 2011 contre 24% en 2006.
- Une présence importante des familles : Les familles constituent 72% des ménages, 86% des familles comptent 1 ou 2 enfants de moins de 25 ans.

Sarriens voit donc croître mais également vieillir sa population. 54% des familles présentes sont des familles monoparentales et des couples sans enfants. Pour répondre aux besoins de cette population il serait donc important que la ville propose une part assez importante de T2 et T3 et que ceux-ci soient accessibles aux personnes âgées.

3.

3.2. Une demande importante de petits logements et de logements adaptés

Concernant le contexte immobilier, Sarrians compte 2 358 résidences principales pour 5 837 habitants en 2011 (154 hab. / km²). On observe une part importante de maisons et une faible part de petits logements (1, 2 et 3 pièces), alors que ces logements pourraient être adaptés à une population senior et à des couples sans enfants. Le graphique suivant présente la répartition des résidences principales selon le nombre de pièces du logement :



Le parc de logements est principalement constitué de maisons (80,6%), avec peu d'appartements. On observe également la part importante des logements avec 4 pièces (33,1%) voire 5 pièces et plus (40,2%). En revanche, les T1, T2, et T3 sont très largement sous-représentés : respectivement 0,6%, 6,4% et 19,6% dans le parc de logements.

La ville offre donc peu de logements T1, T2 et T3 qui répondent pourtant au besoin d'une partie de la population. Les différentes évolutions de la population n'ont pas été accompagnées par la reconfiguration du parc de logements sur le territoire communal.

L'objectif de la commune est aujourd'hui de proposer une offre adaptée à destination de l'ensemble de ses habitants, et notamment des jeunes ménages, mais aussi des personnes âgées. Le projet conduit sur le site du Pré de Foussas permettra de mieux répondre aux besoins de logement de la population.

4.

4. SCENARIO D'AMENAGEMENT

4.1. Objectifs du projet

Les objectifs de la collectivité sont de :

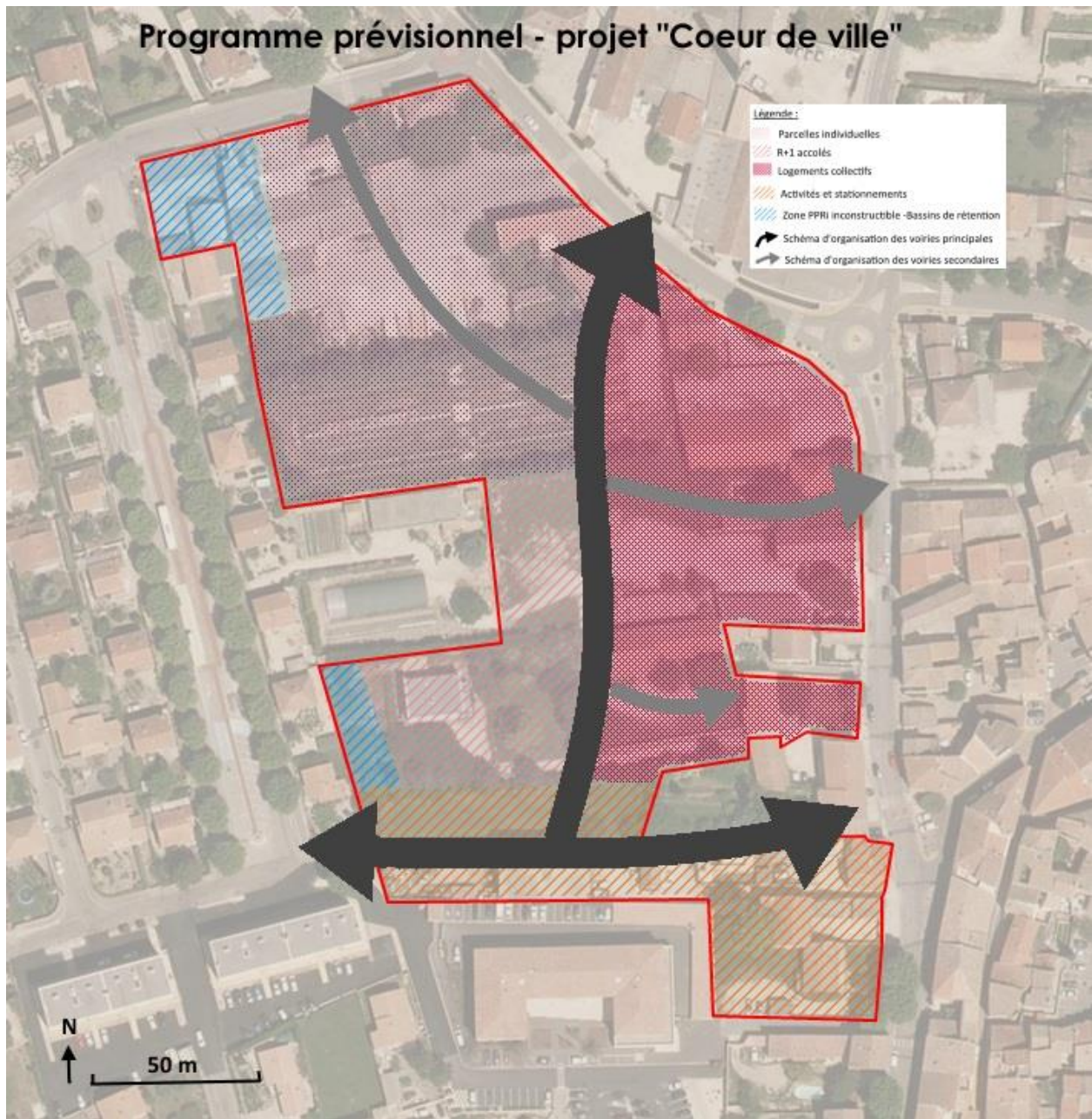
- Renforcer l'attractivité du centre-ville par la réhabilitation d'une friche dans le cœur urbain.
- Développer une offre de logements adaptée aux besoins de la population :
 - Produire des logements de petite taille (T2-T3),
 - Proposer une offre de logement accessible aux personnes âgées et aux jeunes ménages.

4.2. Programmation envisagée

Au vu des évolutions décrites, la commune envisage désormais de réaliser sur le site :

- Un programme de 120 à 150 logements, dont :
 - 30 logements environ seniors dont des logements aidés
 - 20 - 30 logements environ accolées R+1 en priorité à destination des jeunes ménages
 - 30 - 35 parcelles individuelles
 - 40 - 50 logements collectifs dont des logements aidés
- La conservation de 1200 m² pour des locaux d'activité susceptibles de garantir l'attractivité du site ;
- La réalisation de places de stationnement sur environ 1 500 m² de terrain ;
- La création de nouvelles voiries ;
- L'implantation d'un bassin de rétention.

4.



5.

5. MODALITES DE LA CONCERTATION

La mise en œuvre de la concertation souhaitée par la commune s'inscrit dans le cadre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. Les élus souhaitent :

- Informer les habitants de l'adaptation du projet d'aménagement ;
- Permettre au plus grand nombre des habitants, de leurs associations, et de toutes personnes intéressées d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

La concertation est prévue pour une durée de 30 jours, du 26 mai au 26 juin 2015. Elle s'appuie sur :

- Le présent dossier de concertation. Il est consultable en Mairie de Sarriens, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
- L'organisation d'une réunion publique d'information, organisée le 16 juin à 18h30 à la Maison de l'Economie et des Associations - Immeuble Le Regain – Place Jean Giono.

Un registre d'observations est également mis à disposition du public en mairie de Sarriens pour recueillir les observations, les avis et les attentes des habitants.

Un bilan de la concertation sera réalisé et permettra de synthétiser l'ensemble des remarques, avis et attentes exprimés par les habitants. Le conseil communal se prononcera ensuite sur le projet définitif qui sera le cas échéant adapté pour tenir compte de remarques issues de la concertation.