

**-Titre III-**

**Dispositions  
de  
la Carte Communale**

### **III.1 – Rappel des objectifs de la commune**

Le diagnostic a permis d'établir les conclusions suivantes :

- En matière de population, la commune connaît une croissance continue depuis 1982, correspondant à un apport annuel moyen de 4 personnes.
- En matière de logements, on constate que la commune connaît une augmentation de son parc de 12,5% depuis une dizaine d'années. De plus, on note une baisse du nombre des résidences secondaires, ainsi que du nombre des logements vacants (1 seul en 1999).
- En matière d'organisation de l'urbanisation, la commune de Sannes ne possède pas de village, et outre le hameau de Roque Colombe, l'urbanisation est dispersée sur le territoire communal.
- En matière d'urbanisation, nous avons noté que le POS actuel ne possède pas de zone constructible, empêchant de ce fait le développement de la commune.

On peut donc considérer que l'avenir résidentiel de Sannes se porte sur la construction neuve.

La commune de Sannes bénéficie du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural, en offrant un cadre de vie très prisé actuellement. La baisse du nombre de résidences secondaires et la quasi disparition du nombre de logements vacants témoignent de l'attrait résidentiel de Sannes.

L'objectif de la commune est de maintenir la croissance de la population en permettant l'accueil de nouvelles constructions qui seront édifiées de manière à créer l'amorce du village de Sannes. Ce pôle d'urbanisation groupée s'effectuera de manière cohérente dans la mesure où les terrains appartiennent à la commune et qu'il s'agira d'une maîtrise d'ouvrage communale.

### **III.2 – Principes généraux retenus**

La volonté des élus est de permettre l'accueil de population sur la commune au sein d'un espace dont la vocation est de devenir le centre de Sannes.

La Carte Communale devra donc permettre à la commune de développer l'habitat en intégrant dans la zone constructible les terrains situés à proximité de la mairie, sur des terrains que le conseil municipal vient d'acquérir.

**Cet objectif de développement de l'urbanisation s'inscrit également dans un souci de :**

- **Préservation des paysages ;**
- **Préservation de l'aspect actuel du hameau de Roque Colombe ;**
- **Préservation des terres agricoles ;**
- **Prise en compte des risques naturels ;**
- **Cohérence et d'harmonie de l'urbanisation.**

### III.3 – Parti d'aménagement et justification du zonage

La Carte Communale qui précise les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) divise le territoire communal en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols :

- une zone **C** dite **zone constructible** qui concerne le hameau de Roque Colombe et les parcelles situées à proximité de la mairie.
- une zone **NC** dite **zone non constructible** qui concerne le reste du territoire communal, comprenant un secteur **NCi** correspondant aux terrains soumis à l'aléa Inondation, un secteur **NCf** comprenant les espaces soumis à l'aléa Incendie, et un secteur **NCif** qui correspond les secteurs soumis aux deux aléas (Inondation et Incendie).

La carte communale permettra donc à la commune d'accueillir des constructions nouvelles au sein d'un espace destiné à devenir le centre de Sannes, et contribuera à conserver le caractère actuel du hameau de Roque Colombe.

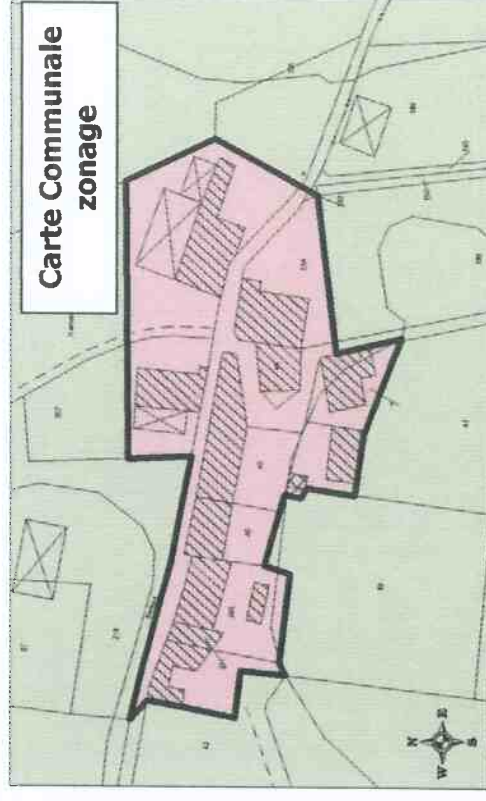
**Les élus ont affirmé leur volonté de donner un centre à Sannes en ouvrant à l'urbanisation les terrains situés à proximité de la mairie. Afin d'assurer la qualité du projet et de maîtriser le développement de la zone, la quasi totalité des terrains classés en zone C sont des terrains communaux.**

**Ils ont également affiché leur volonté de préserver dans son état actuel le hameau de roque colombe.**

**Ainsi Sannes va pouvoir se développer en structurant l'urbanisation, sans porter atteinte à l'activité viticole, ni à la qualité des paysages et des sites.**

### III.3.1 – Zone Constructible : Le Hameau de Roque Colombe

La volonté des élus de Sannes est d'intégrer le hameau de Roque Colombe dans une zone constructible très limitée afin de lui conserver son caractère actuel.



La délimitation de la zone constructible s'est faite au plus proche des limites actuelles du hameau afin de le maintenir dans son état. L'objectif est ici d'interdire toute extension du hameau.

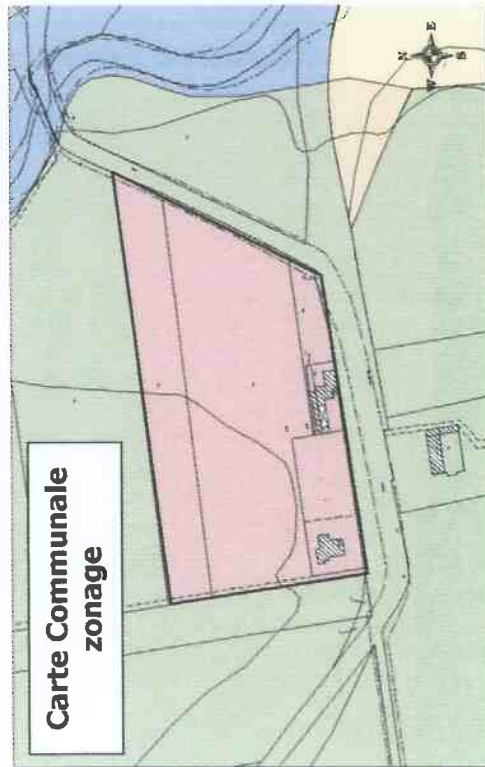


*Vues du hameau de Roque Colombe*



### **III.3.2 – Zone constructible :** **La zone située à proximité de la mairie**

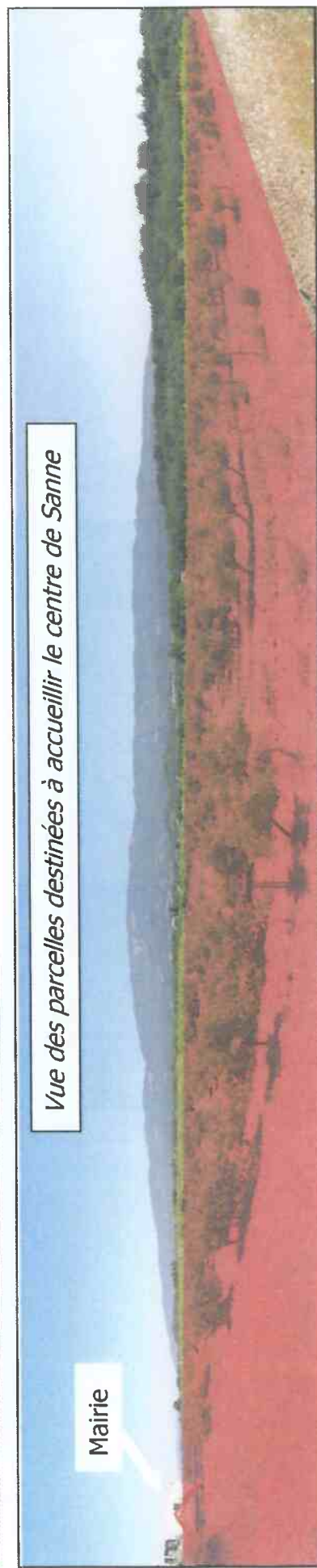
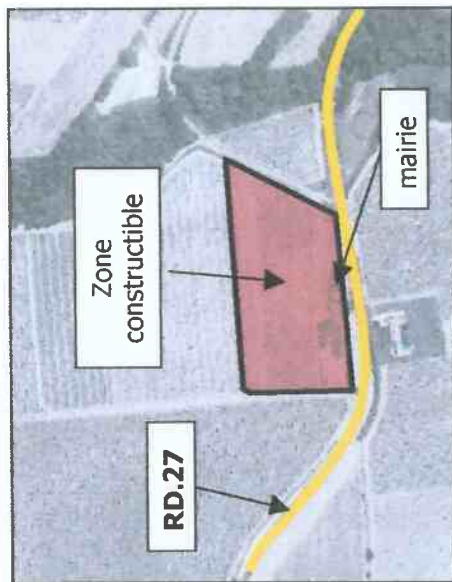
La commune de Sannes ne possédant pas de centre, les élus souhaitent le créer à proximité de la mairie. Pour ce faire, elle a acquis les parcelles cadastrées 108 et 199 (2 ha) qui sont intégrées dans la zone constructible. Outre ces deux terrains, les parcelles accueillant la mairie, la parcelle 200 (communale) et la parcelle 174 appartiennent à la zone constructible.



**Carte Communale  
zonage**

L'objectif de la commune est d'aménager sur ces terrains, dont elle a la maîtrise foncière, le centre du village.

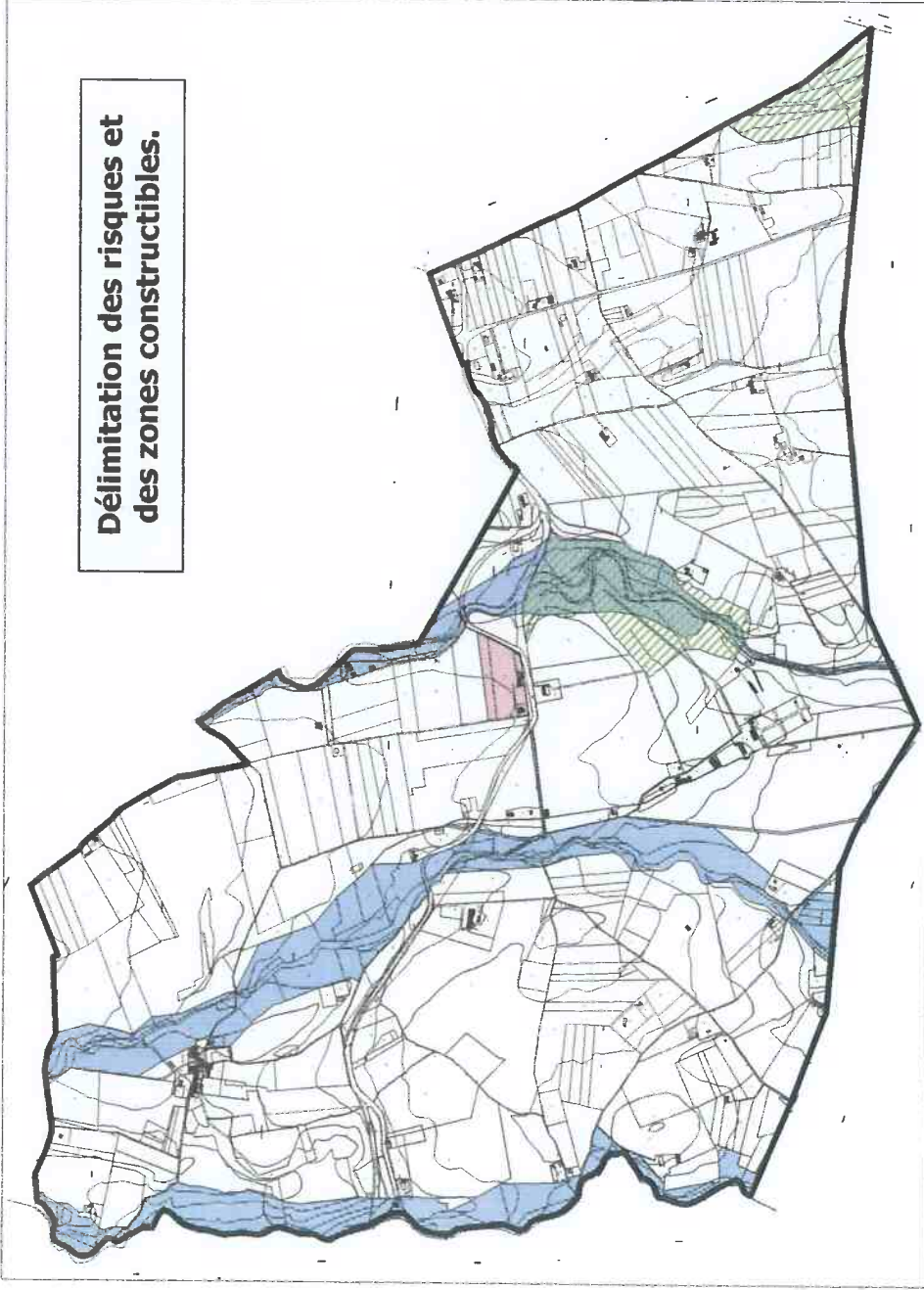
La commune étant maître d'ouvrage, elle sera garante de la qualité de l'intégration paysagère et architecturale du projet, ainsi que du contenu du programme (locatif, accession à la propriété, ...)



*Vue des parcelles destinées à accueillir le centre de Sannes*

### III.4 – La prise en compte des risques naturels

#### **Délimitation des risques et des zones constructibles.**



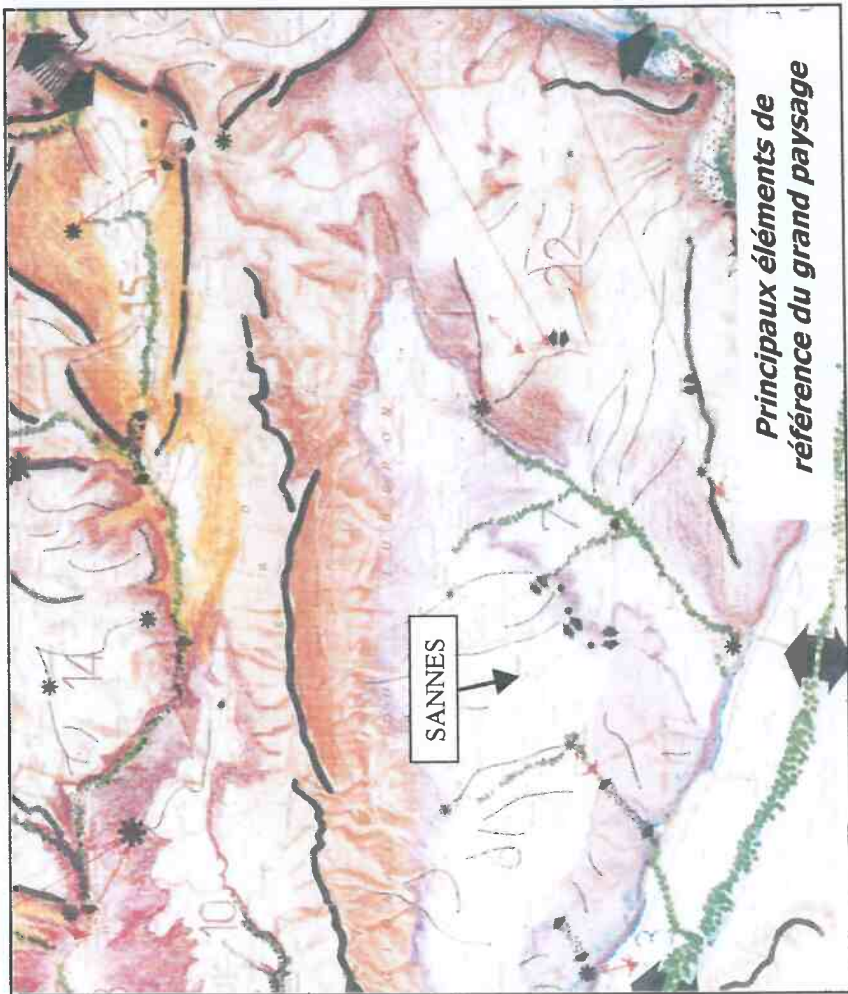
La délimitation des zones constructibles de la carte communale tient compte des risques inondation et feux de forêt tels qu'ils sont présentés dans le document communal synthétique des risques majeurs et le PIG feux de forêt. Cette délimitation prend également en compte en compte les recommandations des services de l'Etat.

La Carte Communale prend en compte ces risques et les secteurs constructibles sont définis hors des zones soumises aux risques naturels.

#### **Légende:**

- Risque inondation
- Risque feux de forêt
- Zones constructibles

**III.5 – Le respect de la charte du Parc Naturel Régional du Luberon**



Limites des grandes unités paysagères, zones de transition <small>Carte établie sur carte IGN au 1/100 000ème          Par Service Régional          Paysages D.P.C. de Provence C.A.D.          N° 21.02.01.01</small>		Numéro de l'unité paysagère <b>7</b>
	Critères majeurs, petites crêtes secondaires Points d'appel visuels majeurs (points focaux) Cordons de rhyolite remarquables Points de vue panoramiques majeurs / découverte d'un paysage local	Affluents riveaux majeurs Seuils de vue (découverte d'une nouvelle perspective) / couloirs de vue Éléments de structuration du micro-paysage (rives)

L'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme impose la compatibilité des cartes communales avec les orientations et les mesures de la charte du Parc Naturel Régional. La commune de Sannes appartient au périmètre du PNR du Luberon qui regroupe 76 communes.

La délimitation du périmètre du PNR du Luberon s'est effectuée selon deux axes :

- # Une approche territoriale fondée sur des critères physiques et biogéographiques :
  - Le massif du Luberon comme axe central est/ouest,
  - La Durance comme limite ouest, sud et est,
  - Le nord du bassin versant du Calavon comme limite nord,
  - Les communes riveraines de la moyenne vallée du Largue en limite nord – est.

# Une approche socio-économique prenant en compte les relations existantes entre les villes centres – Apt, Cavaillon, Manosque, Pertuis- et les communes rurales environnantes.

La charte du PNR du Luberon définit les orientations générales et les politiques à mener selon quatre grands axes stratégiques qui font chacun l'objet d'une section de la charte :

- Assurer la protection et la valorisation des ressources naturelles, du patrimoine naturel et culturel,
- Contribuer à l'aménagement du territoire et conforter son identité territoriale,
- Contribuer au développement économique et social et à la qualité de la vie,
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public.

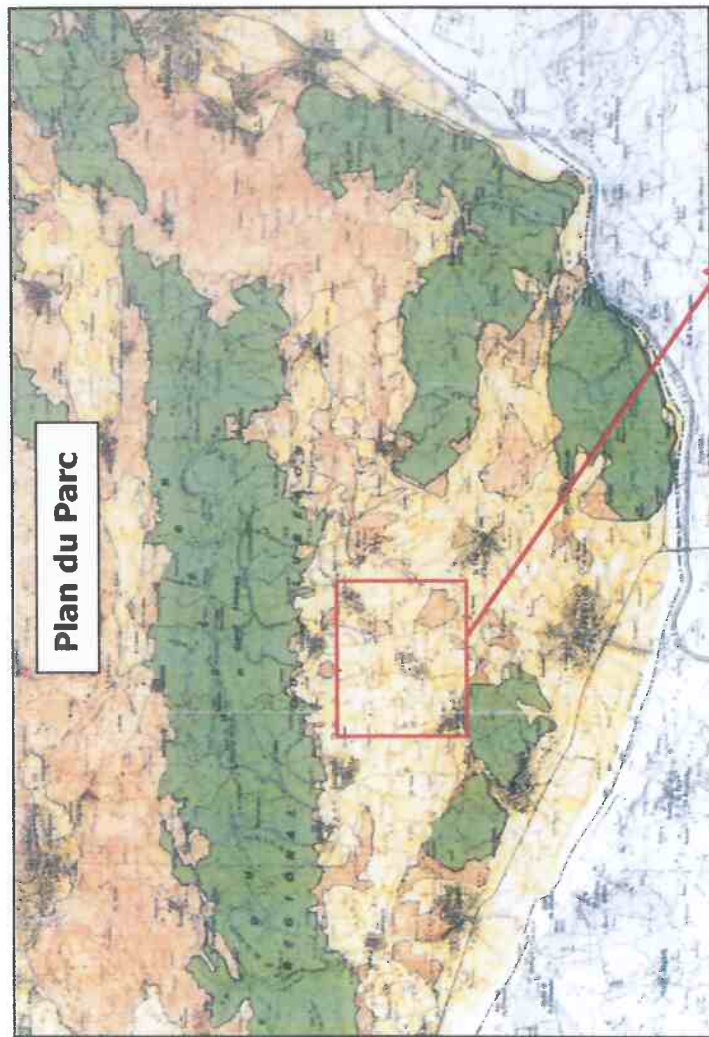
Cette politique est globale. Elle s'articule avec les politiques et actions développées par d'autres acteurs territoriaux ou sectoriels. La charte du PNR a pour but de faire vivre par des choix fondés sur la protection du patrimoine naturel et culturel, la qualité de l'aménagement de ce territoire et la volonté de ses habitants qu'ils en soient originaires ou nouveaux résidents.

L'élaboration de la carte communale de Sannes se fait dans le respect des orientations de la charte du PNR du Luberon. En effet, il est indiqué que « *les documents d'urbanisme géreront au mieux les espaces à construire dans le souci de :* »

- **D'assurer une gestion rationnelle de l'espace:** « *L'économie des sols et des investissements sera recherchée par la reconquête ou la requalification des secteurs équipés et dans leur continuité, privilégiant une extension des villages et de leurs hameaux prolongeant le bâti existant, sans heurt ni rupture.* » ... « *les parties vouées à une urbanisation future le seront sous forme organisées.* »
- **D'organiser et d'améliorer le cadre de vie des habitants:** « *L'occupation des zones vouées à une urbanisation future fera l'objet de schémas d'aménagement d'ensemble prenant en compte les besoins en matière d'habitat, de service et de transport des populations actuelles et futures.* »
- **D'éviter la banalisation d'un environnement naturel et bâti de qualité:** ... « *conserver et créer un environnement de qualité en harmonie avec les caractéristiques de chaque unités paysagère* » ...

En conséquence :

- la délimitation de la zone constructible du hameau de Roque Colombe est très limitée afin de ne pas modifier l'aspect du site.
- La zone constructible à côté de la mairie permet la création d'un centre de village, à proximité des équipements, dont l'aménagement s'effectuera selon un schéma global cohérent intégré à son environnement et sous maîtrise d'ouvrage communale.



### III.6 – Superficie des zones

#### Tableau des surfaces

Dénomination des zones	Superficie (ha)
Zone Constructible – <b>Zone C</b>	<b>2.91 ha</b> <i>(soit 0,6% du territoire communal)</i>
Zone Non Constructible – <b>Zone NC</b>	<b>457,09 ha</b> <i>(soit 99,4% du territoire communal)</i>
	<i>dont secteur NCi</i>
	<i>dont secteur NCF</i>
	<i>dont secteur NCif</i>
<b>TOTAL</b>	<b>460 ha</b>

*(Ces chiffres sont donnés à titre indicatif)*

Pour pouvoir être libre dans la réalisation du centre de Sannes (superficie des lots, type de constructions : petits collectifs, maisons individuelles...), la commune souhaite mettre en place un assainissement semi-collectif (le filtre planté de roseaux) d'une capacité d'environ 100 EH, la réalisation d'une micro-station étant source de problèmes d'entretien supérieurs, pour une qualité équivalente.

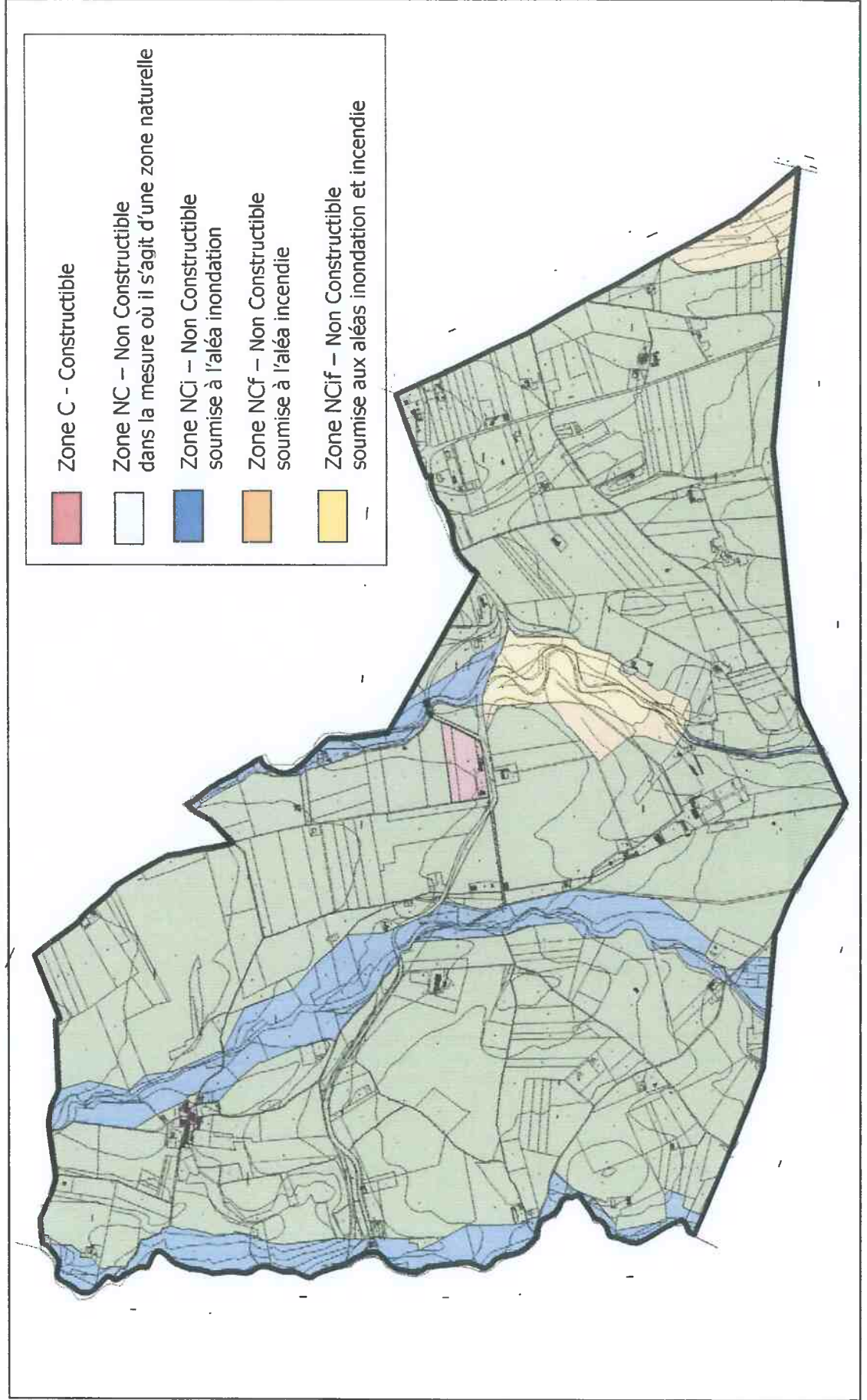
Pour des raisons d'aptitude des sols à l'assainissement, le système d'assainissement sera implanté sur la partie nord de la parcelle 158.

Une fois le projet global défini, sa réalisation pourra s'effectuer par tranches pour répondre au mieux aux besoins de la commune.

Un schéma d'assainissement a été élaboré sur la commune de Sannes. Sur les parcelles localisées à proximité de la mairie et classées en zone constructible, le schéma d'assainissement prévoit des surfaces minimales de 1 200 m<sup>2</sup> nécessaires à la mise en place d'un assainissement autonome efficient. Compte tenu des choix opérés par la commune, le schéma d'assainissement devra être modifié.



**III.7 – Carte Communale : Zonage**



**-Titre IV-**

**Modalités d'application  
du  
Règlement National d'Urbanisme**

La carte communale précisant les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) divise le territoire de la commune de Sannes en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols.

### **Article R.124-3**

*"Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extensions des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

*Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.*

*Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables."*

#### **IV.1 – Zone Constructible, Zone C**

Cette zone concerne le hameau de Roque Colombe et les terrains situés à proximité de la mairie et destinés à accueillir le centre de la commune.

Dans cette zone sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat.

Après l'approbation de la carte communale, la commune peut décider, si elle le souhaite, de délivrer les permis de construire.

### **Article L.421-2-1**

*"Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi.... Le transfert de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif...."*

Si la commune a besoin de réaliser un projet d'équipement ou d'aménagement, la commune peut utiliser le droit de préemption pour acheter les terrains concernés par ce projet, dès lors qu'elle aura délibéré pour instaurer ce droit sur une ou des zones déterminées.

### **Article L.211-1**

*"...Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions..."*

## **IV.2 – Zone Non Constructible, Zone NC**

Le principe de précaution nécessite l'interdiction de toute construction nouvelle dans ce périmètre

Mais sont autorisées :

- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles.