

# DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Ancienne propriété Nicalek



## COMMUNE DE VILLELAURE



Maîtrise d'ouvrage:



Optimum Invest, 55C Bd du Docteur Rodocanachi  
13008 MARSEILLE - 06 34 58 05 12  
olivierlachkar@gmail.com

Architecte:

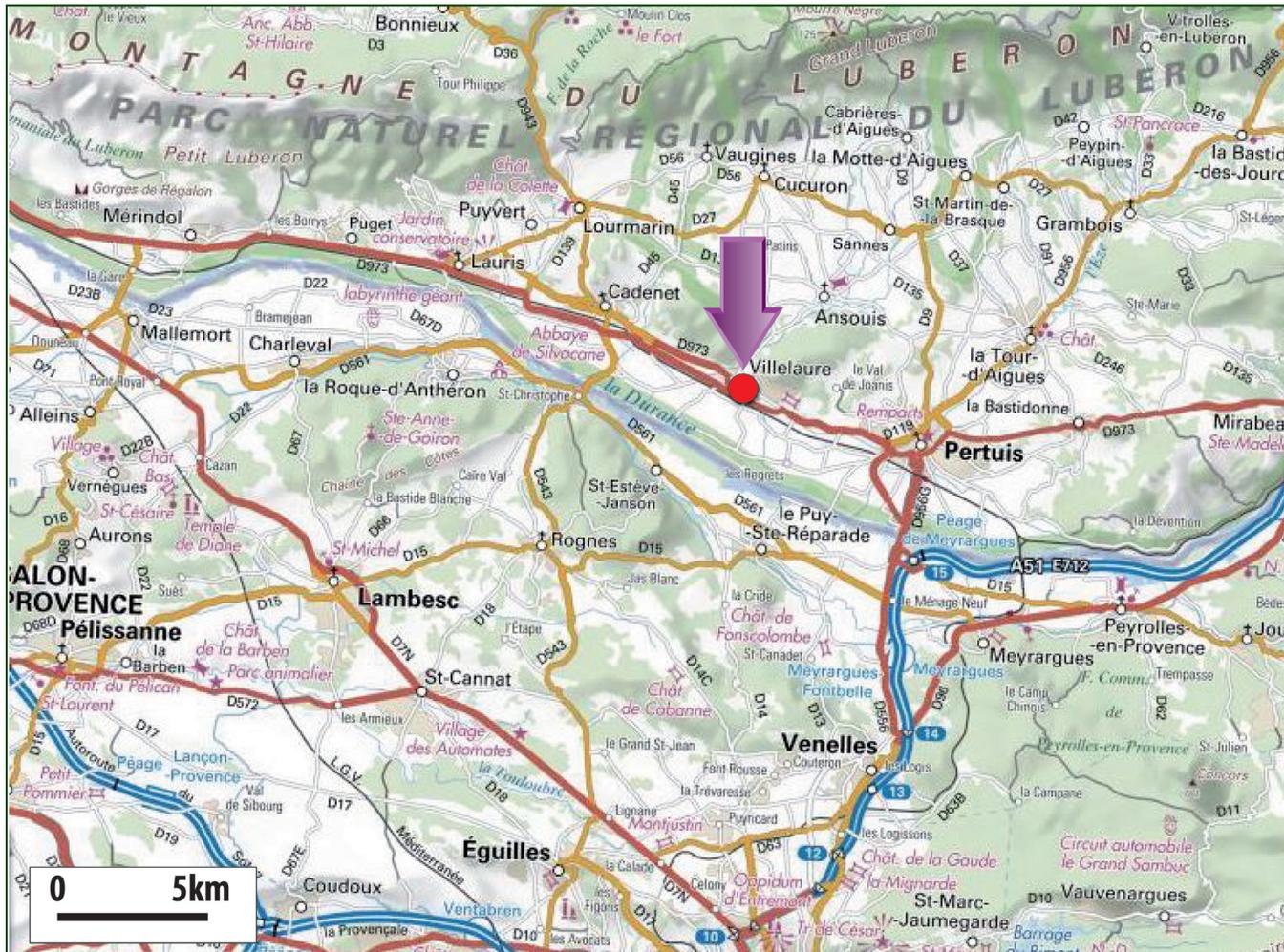


A2 Atelier d'Architecture , 42 avenue Charles  
Gounod 13480 CABRIES - 06 18 60 14 10  
pro@calcoen.fr

## SOMMAIRE

- PA1 PLAN DE SITUATION DU TERRAIN
- PA2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT
- PA3 PLAN DE L'ETAT ACTUEL DU TERRAIN
- PA4 PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET
- PA5 COUPE FAISANT APPARAITRE LE PROJET DANS LE PROFIL DU TERRAIN NATUREL
- PA6 PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE
- PA7 PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN
- PA8 PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- PA9 HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS
- PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME
- PA12 ENGAGEMENT DU LOTISSEUR A CONSTITUER UNE ASL

# PA1 PLAN DE SITUATION DU TERRAIN



Le présent projet s'insère dans la commune de Villelaure.

# PA1 PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

---



Vue aérienne de la Commune de Villelaure

## Localisation dans la commune

Le projet concerne une parcelle cadastrée section AN109 d'une superficie de 17.718m<sup>2</sup>, rue de Callier 84530 Villelaure, située en zone UCa dans le PLU de Villelaure.

Il s'agit d'une propriété privée constituée d'une maison familiale et de sa piscine, toutes deux destinées à être démolies. Elle est dans la continuité urbaine de la partie villageoise historique de la commune. Un accès piéton existant permet de rejoindre le centre du village en traversant des éléments de mémoire : aires de battage et vieil escalier en pierre.

# PA2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

## 1/ Présentation de l'état initial

### *Topographie*

Le terrain de forme trapézoïdale, est bordé au Nord par la rue de Callier et à l'est par le chemin de Callier. C'est l'actuel accès à la propriété.

Le terrain présente 3 parties distinctes très identifiées :

- Un large talus au nord assurant la liaison entre le « plateau » et la rue de Callier. Il présente des différences d'altimétrie allant de 7 à 13m entre les deux éléments en suivant la dénivellation de la rue.
- La partie haute, dénommée « le plateau » est en pente douce du Nord Est vers le Sud Ouest avec un point haut vers +206.80NGF et un point bas vers +199.00NGF. Les courbes de niveau sont globalement parallèles à la crête de la falaise. La pente moyenne de cette partie est d'environ 6%
- La crête de la falaise constitue la façade Sud Ouest du terrain. L'altimétrie à peu près constante de cette partie, culmine entre +200.00NGF et +201.00NGF sur une longueur de 180m environ.



# PA2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

## Vues dominantes

Le terrain est en surplomb du village de Villelaure et offre une vue dégagée jusque la vallée de la Durance au Sud (P1).

## Avoisinants

En partie haute de la falaise, le terrain est situé dans une partie de la commune constituée de grandes parcelles et d'habitat isolé le plus souvent implanté au milieu de leur parcelle. Il n'y a pas de mitoyenneté directe. La forte végétalisation des parcelles isole visuellement les voisins.

En partie basse de la falaise, le tissu urbain est davantage de type « villageois ». Il n'y a pas de mitoyenneté directe de part la forte dénivellation. La parcelle du présent projet étant beaucoup plus haute.

## Végétation

La parcelle a une couverture végétale importante. Il y a une majorité de pins, mais aussi des cyprès, amandiers, chênes, conifères, micocouliers, peupliers et autres feuillus en nombre (P2). Cette couverture végétale est aussi répandue sur les parcelles mitoyennes.

La végétation constitue un écran important notamment avec les parcelles voisines au Nord et à l'Est.

## 2/ Les aménagements prévus sur le terrain

Il est prévu d'aménager un nouveau quartier de Villelaure constitué d'habitat libre et social sous forme de maisons individuelles en R+1 et d'appartements en semi collectifs en R+1.

La maison et la piscine existantes vont être démolies.

Au droit des nouveaux aménagements, les arbres existants vont être abattus.



**P2** Végétation existante sur le site

**P1** Vue depuis le site sur la vallée de la Durance



# PA2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

## 3/ Organisation et composition des aménagements

### Un nouveau projet qui s'intègre dans un tissu existant

Plusieurs éléments relevés sur site vont être mis en valeur et vont asseoir la composition générale du projet :

- l'accès actuel à la propriété se fait par le chemin de Callier. C'est une voie étroite, faite de cailloux et de terre. Elle dessert quelques propriétés. Le choix est fait d'abandonner cette voie pour l'accès des véhicules. L'objectif étant de maintenir l'aspect champêtre de ce passage ainsi que la paisibilité du voisinage. L'accès au nouveau quartier va se faire depuis la rue Callier.

- L'ancien Chemin de Callier liait le Hameau de Callier au village au travers de la propriété Nicalek... il va être reconstitué. Un cheminement piéton va rejoindre l'actuel entrée jusqu'à la partie Sud Est de la parcelle... il n'y aura pas de portail ; le chemin sera ouvert.

- En complément, un axe piétonnier va être créé d'Est en Ouest au droit de l'entrée actuelle pour faciliter la traversée et permettre de relier la rue de Callier au Chemin du même nom.

- En partie Nord, une partie de la végétation existante va être maintenue pour conserver le principe d'écran visuel avec le voisinage ;

- Le long de la crête de la falaise, dans une bande de 15m, la végétation va être maintenue pour limiter l'impact visuel du nouveau quartier depuis le bas du village et pour ne pas déstabiliser la tête de la falaise ;

- Un retrait de 15m par rapport à la ligne de crête de la falaise, va être appliqué sur toute la longueur.

### Composition

A partir de la rue de Callier, une voie nouvelle monte sur le « plateau ». Elle se termine par une aire de retournement.

Sur le « plateau » les zones constructibles vont être organisées en 3 lignes parallèles à la crête de la falaise en suivant les courbes de niveaux :

- un premier rang en front de falaise (noté 1 sur le plan de composition) ;
- un second rang au milieu du terrain (noté 2 sur le plan de composition) ;
- une troisième rangée sera accessible par un accès piéton uniquement pour limiter l'impact des voiries et de la voiture dans le nouveau quartier (notée 3 sur le plan de composition)

Une dernière zone constructible est implantée dans le talus situé entre le « plateau » et la rue de Callier (notée 4 sur le plan de composition).

# PA2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT



# PA2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

## Programmation des constructions

Dans le cadre du projet d'aménagement, 4 îlots constructibles sont définis de la façon suivante :

	surfac totale constructible
ilot 1	5.490m <sup>2</sup>
ilot 2A	1.740m <sup>2</sup>
ilot 2B	1.500m <sup>2</sup>
ilot 3	1.620m <sup>2</sup>
ilot 4	1.625m <sup>2</sup>
<hr/>	
Total	11.975m <sup>2</sup>

### Ilot 1 :

Compte tenu de la position dominante de ce secteur, les seules constructions possibles ici seront des maisons individuelles R+1

### Ilot 2 (sous secteurs 2A et 2B) :

Situé en position intermédiaire, on trouvera dans ce secteur des maisons individuelles en RdC ou

R+1 ou un semi collectif R+1 ;

### Ilot 3 :

On trouvera ici des maisons individuelles R+1 ou un semi collectif R+1.

### Ilot 4 :

On trouvera ici uniquement du logement social en semi collectif R+1 ou une programmation spécifique liée à la proximité du village (de type centre médical...)

### A noter :

- dans l'îlot 1, le traitement des constructions doit être homogène. En effet, ce secteur offre deux façades remarquables : celle donnant sur la crête de la falaise et celle à l'intérieur du nouveau quartier
- les îlots 2 et 3 devront être composés ensemble et de façon homogène pour harmoniser le traitement des constructions le long du cheminement piéton
- les constructions de l'îlot 4 devront être pensées en intégrant les courbes de niveau et la forte dénivellation ainsi que la proximité des constructions villageoises existantes.

### Calcul de la surface constructible maximale

Suivant le plan de composition, il a été défini dans chaque lot une zone constructible maximale. Le PLU prévoit une hauteur maximum des constructions à R+1, 7.5m à l'égout et 9m au faitage.

Soit le tableau suivant :

	Emprise au sol max	Nombre de niveaux max	Surface constructible max
ilot 1	2.325m <sup>2</sup>	2	4.650m <sup>2</sup>
ilot 2A	845m <sup>2</sup>	2	1.690m <sup>2</sup>
ilot 2B	705m <sup>2</sup>	2	1.410m <sup>2</sup>
ilot 3	1.100m <sup>2</sup>	2	2.200m <sup>2</sup>
ilot 4	1.200m <sup>2</sup>	2	2.400m <sup>2</sup>

TOTAL	12.350m <sup>2</sup>
-------	----------------------

Ce chiffre devra être pondéré par la prise en compte des impératifs réglementaires du PLU, notamment en termes de stationnement.

# PA2 NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

## 4/ Traitement des voies et espaces collectifs

La voie principale et les stationnements sont traités en enrobé. Les trottoirs et l'accès piéton au « troisième rang » sont réalisés en béton désactivé et stabilisé.

Les espaces collectifs sont accompagnés de végétation basse et des arbres de haute tige au droit des stationnements.

## 5/ Traitement des accès au terrain et des aires de stationnement

Par rapport au stationnement il faut distinguer trois secteurs :

- zone constructible dans le talus : compte tenu de la pente, les parkings liés à ce projet seront intégrés à l'intérieur des bâtiments sous forme de parking sous terrain ;
- zone constructible en front de falaise : les stationnements seront réalisés à l'intérieur de ladite zone côté nouvelle voie ;
- les autres « rangs » : l'accès à l'entrée de ces zones constructibles ne se faisant que de façon piétonne, le stationnement se trouve le long de la voie nouvelle. On y trouve aussi les places visiteurs.

## 6/ Traitement des aménagements en limite de terrain

### Traitement des limites du terrain

On parle ici uniquement du traitement des limites de la parcelle AN109.

En limites Nord et Est, qui correspondent aux mitoyennetés avec les propriétés bâties voisines : grillage souple h=120cm doublé d'une haie vive  
Le long de la ligne de crête : grillage souple h=120cm à 5m de recul minimum du bord de la falaise

Le long de la rue Callier : soit les bâtiments sont en limite parcellaire, soit la limite est constituée de végétation sans clôture.

### Traitement des limites à l'intérieur des îlots

#### Limite entre l'îlot 1 et la voirie

Dans le plan de composition, il est prévu une zone de stationnement dans laquelle on trouvera le stationnement propre aux constructions de l'îlot 1, ainsi que les ouvrages d'accompagnement (trottoir, espace vert...). Dans cette bande, il n'y aura aucune clôture. L'alignement des constructions imposé sur le plan de composition constituant la « façade » côté voirie.

#### Limite entre l'îlot 2 et la voirie

L'entrée des constructions de l'îlot 2 se faisant par

le cheminement piéton, les jardins vont être rehaussés. La limite entre l'îlot 2 et la voirie sera constituée :

- des plantations sous forme de bacs à une hauteur de 1m ;
- derrière : un mur de soutènement
- en bout de jardin : une haie vive sans clôture

### Traitement de l'espace piéton entre les îlots 2 et 3

Le long du passage piéton, il n'y aura que des aménagements végétaux.

## 7/ Les équipements à usage collectif

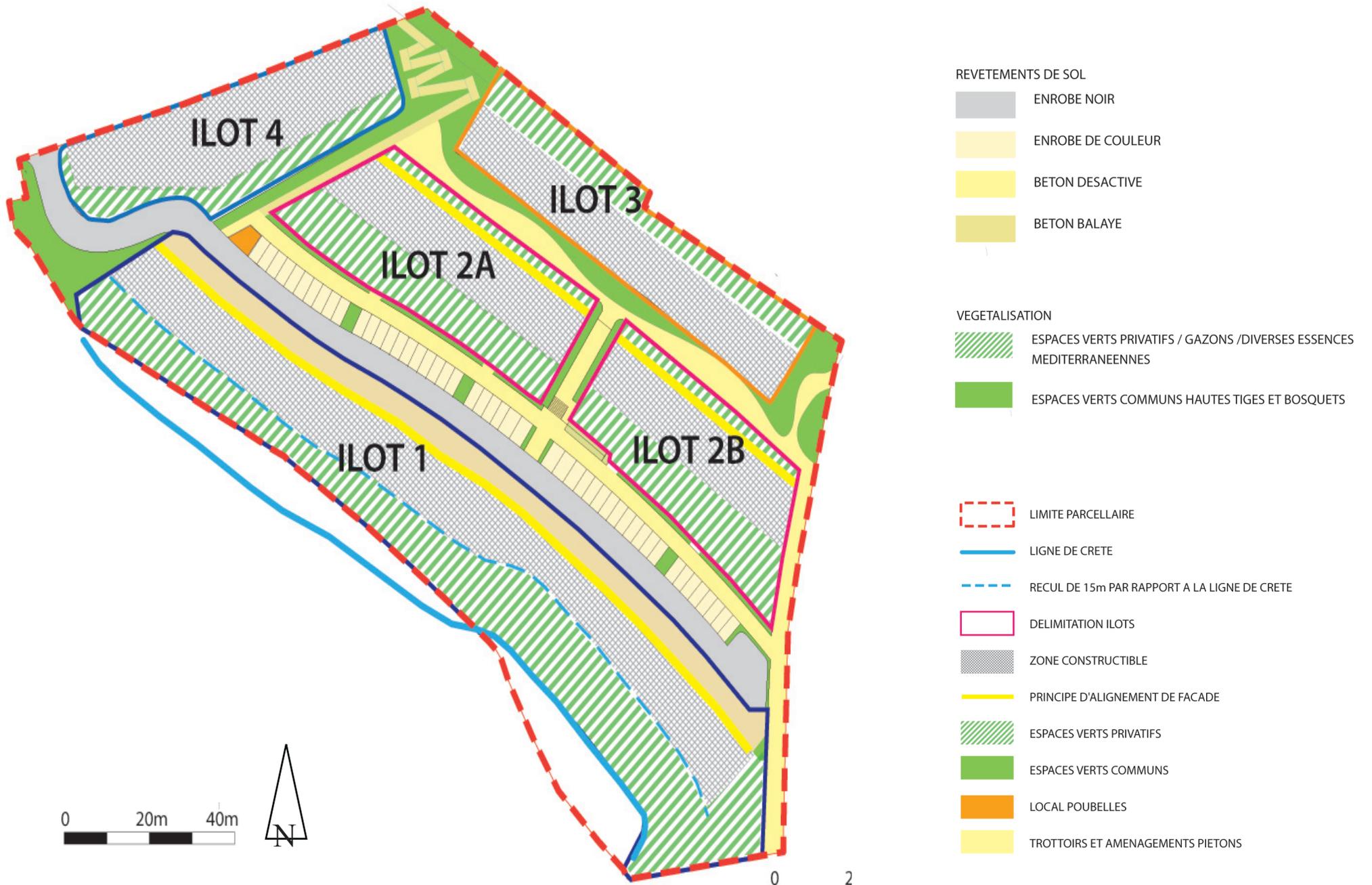
Les équipements à usage collectif se limitent au local poubelles.

# PA3 PLAN DE L'ETAT ACTUEL DU TERRAIN



Vue de l'actuel chemin qui monte à la parcelle

# PA4 PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET



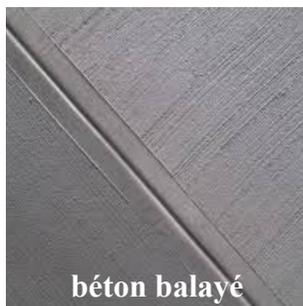
0 20m 40m



0 2

# PA4 PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET

## REVETEMENTS DE SOL



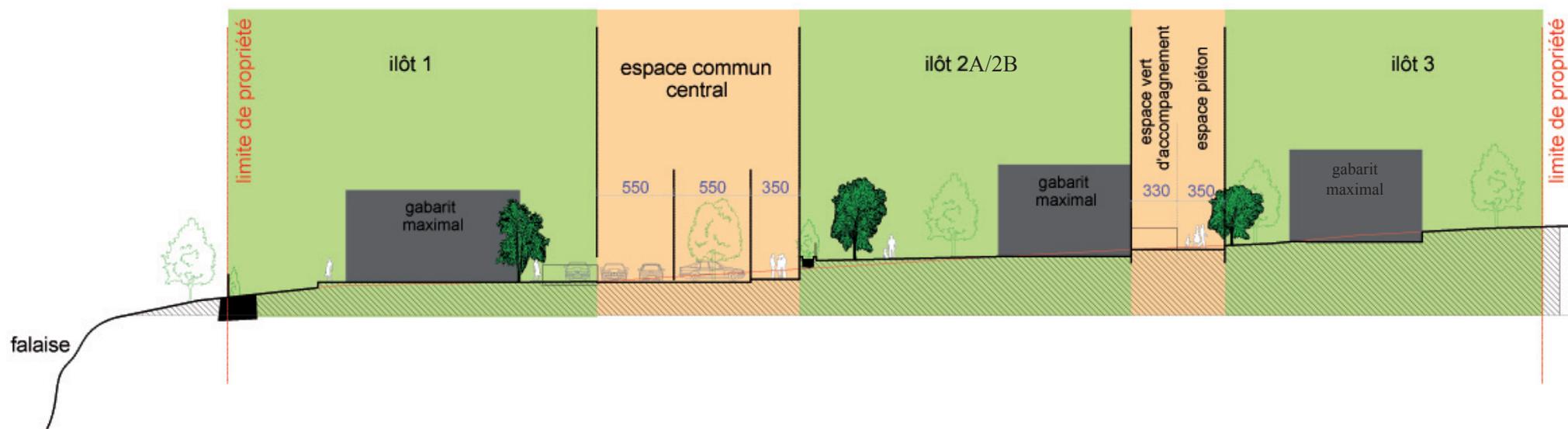
## PALETTE VEGETALE



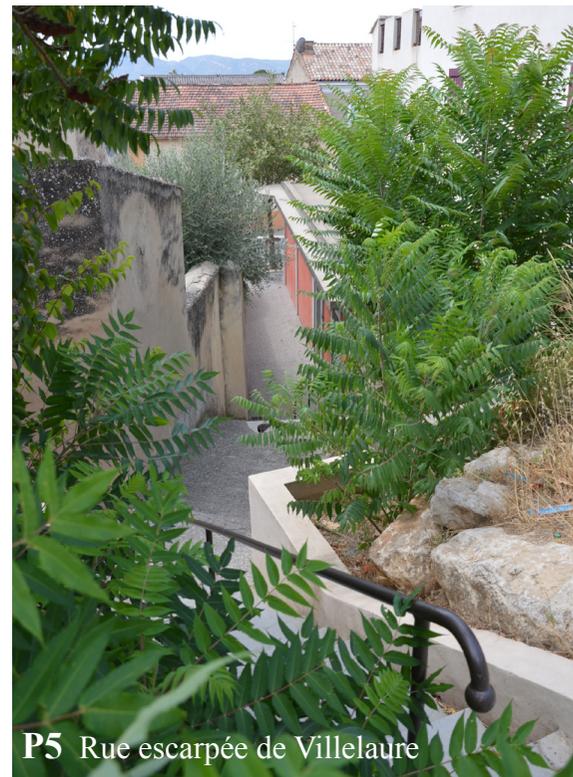
# PA5 COUPE DE PROFIL DU PROJET SUR LE TERRAIN NATUREL



Localisation de la coupe



# PA6 PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



# PA7 PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



P1 Vue depuis la route de Cadenet



P2 Vue depuis l'avenue Jean Moulin



# PA8 PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

## Terrassements

Par rapport à la crête de la falaise, les constructions seront établies avec un recul minimum de 15m pour ne pas risquer d'éboulements sur les maisons en contre bas du terrain.

Dans la partie « plateau » les terrassements seront limités et l'implantation des ouvrages bâtis suivra le plus possible le niveau TN.

## Les réseaux

Un réseau de tout à l'égout sera créé et raccordé sur le réseau public existant à l'angle du cours des vieux prés et du cours du Luberon. De part la dénivellation, le réseau sera gravitaire.

Un réseau EP sera créé avec la réalisation d'un bassin de rétention.

Tous les réseaux Enedis, GRDF, Orange et eau potable seront raccordés sur les ouvrages existants.

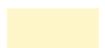


P1- P2 - P3 Vues des constructions en contrebas de la falaise



# PA9 HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

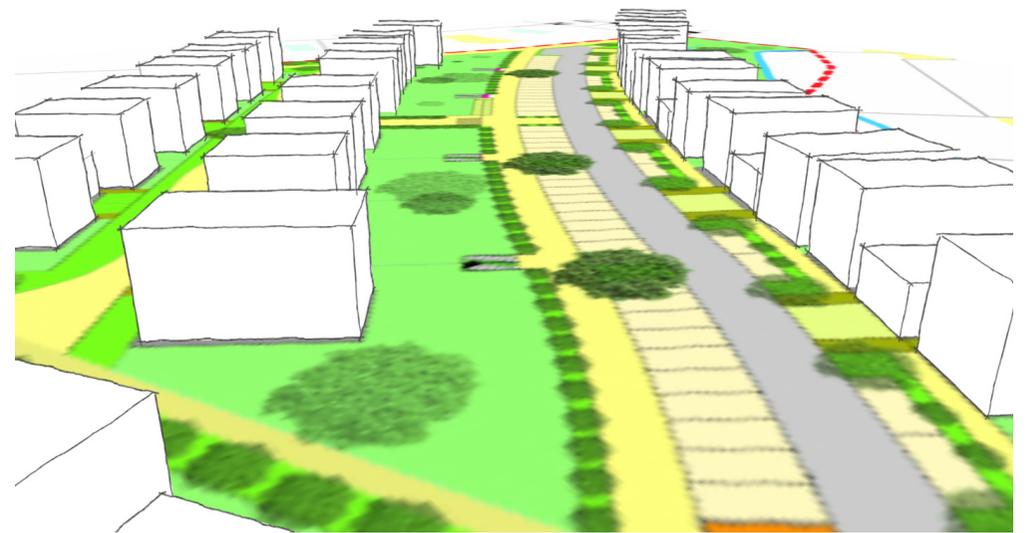
Dans cette hypothèse,  
figurent environ  
3.000m<sup>2</sup> de surface  
bâtie en R+1.

-  LIMITE PARCELLAIRE
-  LIGNE DE CRETE
-  RECUL DE 15m PAR RAPPORT A LA LIGNE DE CRETE
-  VOIRIE A CREER
-  STATIONNEMENTS A CREER
-  CHEMINEMENT PIETON A AMENAGER
-  ESPACES VERTS COLLECTIFS
-  JARDINS PRIVATIFS
-  IMPLANTATION PROBABLE DES FUTURS BATIMENTS



# PA9 HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Ces perspectives donnent une illustration des constructions possibles d'après les gabarits maximum définis au plan de composition.  
Il ne s'agit ici que de représentations schématiques visant à montrer des principes d'organisation et d'implantation du bâti.



# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

Dans ce paragraphe, le règlement de la zone UCa du PLU est repris en totalité (italique) et les compléments figurent dans les encadrés.

## *Caractère de la zone*

*La zone UC à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipement correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine récente dans lesquels la nature des terrains (topographie, caractéristique des sols, accès...) et leur niveau d'équipement permet la poursuite de l'urbanisation. Elle s'étend dans les quartiers situés en périphérie du cœur de village, sur les coteaux des Glenettes et dans le vallon du Marderic.*

*Elle comprend :*

- un secteur UCa, dans lequel des prescriptions relatives à l'assainissement sont définies.*
- des secteurs UCai1 et UCai3 soumis à des règles relatives à l'assainissement non collectif et situés dans des zones à risque inondation (fort et résiduel).*
- des secteurs UCf1 et UCaf1 soumis à des règles relatives à l'assainissement et situé dans des zones à risque feu de forêts très fort, en piémont de la colline.*

*- un secteur UCi3 dans chacun des quartiers, soumis au risque inondation résiduel, les constructions sont soumises à condition*

*- Un secteur UCb, où l'urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble.*

## *ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

*Sont interdites dans la zone UC et ses secteurs :*

- les constructions et installations industrielles.*
- l'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et mobilhome - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la création de voies publiques - l'ouverture et l'exploitation de carrières. - les parcs d'attraction, stands et champs de tir. - les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme. - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature. - les complexes touristiques. - dans le secteur UCb, les constructions isolées*

*De plus, sont interdits, compte tenu des risques :*

*- dans l'ensemble de la zone inondable (i1 et i3) : le stationnement en sous sol, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise, les remblaiements et les exhaussements de sol.*

*- dans les secteurs UCi1 et UCai1, toute nouvelle construction et toute nouvelle augmentation de l'emprise au sol.*

*- dans le secteur UCaf1 : la création de logement supplémentaire et toute nouvelle construction sauf celle nécessaire au fonctionnement des services publics.*

## *ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

*Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux et installations divers.*

*- Les opérations d'ensemble dans le secteur UCb*

*- Dans le secteur UCf1 et UCaf1, compte tenu des risques d'incendie: sont autorisées l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions, sans changement d'affectation des bâtiments existants*

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

*(clos et couverts) d'une SHOB initiale d'au moins 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU (2011), à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions successives de porter la SHON au-delà des seuils définis dans le tableau ci-dessous :*

*- SHON initiale - Extension autorisée - 80 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> - Jusqu'à 140 m<sup>2</sup> de SHON - 121 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> - +20 m<sup>2</sup> de SHON - A partir de 201 m<sup>2</sup> - +10% de SHON*

*- dans les secteurs UCi3 et UCai3 toute construction nouvelle et extension à condition que le plancher habitable soit situé à 0,70 mètre du terrain naturel.*

*- dans les secteurs UCai1 et UCi1 : les extensions des constructions existantes limitées à 20 m<sup>2</sup> afin de créer un niveau refuge à l'étage. Les annexes (telles que les garages) seront autorisées au rez-de-chaussée.*

*- Sont autorisés dans la zone UC et ses secteurs la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du PLU révisé (2011) sous réserve :*

*- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises, - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.*

*- Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone.*

*- La création et l'aménagement de voie publique, notamment la déviation de la RD 973 inscrite à l'emplacement réservé n°6*

## *ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC*

### *1. Accès*

*Lorsque le terrain est riverain de deux ou*

*plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.*

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.*

*Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.*

### *2. Voirie*

*Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.*

*Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Dans le secteur UCaf1, les prescriptions suivantes sont à respecter :*

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

- chaussée capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et comprenant des aires de croisement d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres voie incluse et distantes de 300 mètres, - hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum, - rayon et plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres, - en cas d'impasse, longueur inférieure à 30 mètres et placette de retournement à l'extrémité 10 x 18 mètres avec adaptation possible selon les schémas agréés par les services d'incendie et de secours, - accès à la construction par une voie carrossable, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et d'une longueur inférieure à 30 mètres, d'une pente égale au plus à 15 %.

## ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

Toute construction ou installations doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

Dans les secteurs UCa, UCai3 et UCaf1 en l'absence du réseau ou dans l'attente de la création du réseau d'assainissement collectif, les systèmes d'assainissement autonome seront autorisés.

Dans le secteur UCb, l'évacuation des eaux usées se fera dans le réseau collectif d'assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies in situ ; les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge exclusive du demandeur. Le rejet des eaux de pluie vers un exutoire autorisé (collecteur public, fossé, ...) est limité à 13 litres par seconde par hectare (13l/s/Ha) de terrain aménagé, suivant la réglementation en vigueur.

### 4. Electricité - Téléphonie

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous câble courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Si ce dernier est déjà enfoui, les nouvelles constructions devront obligatoirement enfouir leurs lignes afin de poursuivre la démarche de qualité esthétique et paysagère engagée. Les traversées de rue seront enterrées, les compteurs intégrés. Les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés le plus près possible de la sortie.

### 5. Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m<sup>3</sup> /h pendant deux heures.

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

## 6. Eau et irrigation

*Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.*

### ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Dans les secteurs UCa, UCaf1, UCai1 et UCai3 une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup> est nécessaire pour assurer une épuration correcte des eaux usées. En cas de division, les nouvelles parcelles doivent rester conformes aux prescriptions liées au zonage d'assainissement.*

**Disposition supprimée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR  
Dans le présent projet d'aménagement : non réglementé**

### ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les reculs et emprises figurés au plan devront être respectés lorsqu'ils existent. A défaut, les constructions devront être édifiées à au moins :*

*- 35 m de la RD 973 - 15 mètres de l'axe des voies pour le réseau de désenclavement RD 37 et RD 182 - 4 mètres de l'axe des voies rurales et communales. - 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus. - 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux. - 12 mètres de l'emprise de la SNCF (sauf pour les bâtiments SNCF).*

*Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.*

*Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière. Des implantations différentes pourront être également autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.*

### ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les constructions pourront être situées sur la limite séparative ou à au moins 4 mètres de la limite séparative.*

*Lorsqu'une construction existante ne respecte pas ces prospectes, elle peut s'étendre en prolongeant le recul existant sans toutefois le diminuer.*

*Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.*

*Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.*

### ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient*

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

*pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.*

*Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade. Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.*

□ *Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal.*

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Non réglementé. Dans les secteurs UCi1 et UCai1, toute augmentation de l'emprise au sol est interdite.*

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée et 7,5 mètres à l'égout des toitures mesuré à partir du sol naturel et 9 mètres au faîtage.*

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 1. Adaptation au terrain

*La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation. La création d'une plate-forme artificielle est interdite. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.*

### 2. Orientation

*Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.*

### 3. Aspect des constructions

*Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).*

### Volumétrie

*Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.*

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

## *Couvertures*

*- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.*

*- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : - génoise, - corniche, pierre,*

*- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.*

## *Percements*

*Les pleins prédominent sur les vides.*

*- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement*

*initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6. Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.*

*- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.*

## *Traitement des façades*

*Toutes les façades de la construction devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera de préférence frotassé, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.*

## *Traitement des façades en réhabilitation*

*Le décroûtage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter). Les annexes devront être enduites et traitées de la même façon que la construction principale*

*Les linteaux bois apparents devront être ré-enduits.*

*Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.*

*Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.*

*Les façades pourront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera de*

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

*préférence frotassé, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.*

## *Traitement des façades neuves*

*- pierre appareillée, - enduit de préférence frotassé (le blanc est à proscrire), - béton teinté, - béton peint.*

*D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.*

## *Menuiserie*

*On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).*

*Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.*

## *Détails architecturaux*

*- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.*

*- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, ils seront interdits sur rue.*

*- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.*

*- Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.*

*- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront, dans la mesure du possible, ne devront pas être apparents.*

*- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.*

*- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à*

*vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm. Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public.*

## *4 .Clôtures*

*Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée : - soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite des deux côtés du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,80 mètre). - soit d'un muret de soubassement enduit des deux côtés du même type que le reste de la construction d'une hauteur maximum de 60cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80m - soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage. A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.*

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

*Les clôtures devront être implantées comme tel :  
- à 6 mètres du bord du Canal du Sud Luberon - à  
2 mètres du bord des filioles qui font partie du  
réseau syndical - à 1 mètre du bord des fossés  
privés*

## *5. Aménagements ou accompagnements*

*Une grande attention sera portée au revêtement  
des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers,  
places...*

*Les soutènements et parapets seront traités en  
maçonnerie identique à celles des constructions  
avoisinentes.*

*Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront  
métalliques, droits, montés en séries verticales, les  
brancardages en tubes horizontaux sont interdits.*

*Les citernes de combustible ou autre seront, soit  
enterrées, soit intégrées au volume de la  
construction, en accord avec la réglementation en  
vigueur, soit masquées par des haies vives.*

## *6. Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques*

*Afin de ne pas porter atteinte à la valeur  
patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies*

*permettant les économies d'énergie ou les  
dispositifs de production d'énergie renouvelable  
devront être intégrés le mieux possible au bâti  
existant. Pour les nouvelles constructions, les  
dispositifs seront intégrés comme éléments  
architecturaux de la construction. Dans le cas  
d'une impossibilité technique d'une installation  
sur le bâti existant, ou pour augmenter le  
rendement énergétique de l'installation  
(orientation inadaptée), les panneaux pourront  
être installés sur le sol seulement pour la  
production d'énergie nécessaire aux besoins du  
foyer.*

## *7. Climatiseurs*

*La pose de climatiseurs en façade, visible depuis  
l'espace public est interdite.*

## *8. Antennes paraboliques*

*Une attention particulière sera à porter sur leur  
intégration.*

## *9. Installations techniques de service public*

*Les installations techniques de service public  
visées à l'article UC 2 devront, dans toute la  
mesure du possible, être intégrées aux  
constructions et en tout état de cause s'intégrer le  
plus harmonieusement possible dans*

*l'environnement bâti (implantation, aspect  
extérieur, abords...).*

## *ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux  
besoins des constructions et installations doit être  
assuré en dehors des voies publiques ou privées.  
Pour les aires collectives, la superficie à prendre  
en compte pour le stationnement d'un véhicule est  
de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima  
à prendre en compte sont de :*

*Habitations - une place de stationnement pour 50  
m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N) -  
Deux places de stationnement pour plus 50 m<sup>2</sup> de  
S.H.O.N. - Pour les opérations d'urbanisme  
comportant plus de 10 logements individuels, des  
places de stationnement devront être aménagées  
dans les espaces collectifs à raison d'une place  
pour 3 logements. Bureaux - Une place par 60  
m<sup>2</sup> de S.H.O.N.*

*Hôtels restaurants - Une place par chambre et/ou  
par quatre couverts Autres usages - Une place  
par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. Equipements publics et  
services - Une place de stationnement par tranche  
de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.*

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

*Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.*

*En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :*

*- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,*

*- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,*

*- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,*

*- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue*

*de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.*

## *ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES*

*Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations*

*- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.*

*- Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.*

*- Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essences locales.*

*- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.*

*Dans les secteurs UCf1 et UCaf1 :*

*- le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires : o sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux... o sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'Arrêté préfectoral du 1er mars 2004*

*- la plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.*

*Espaces boisés classés*

*Néant.*

## *ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

*Il est fixé à 0,30.*

# PA10 PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME

*Le COS n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ou leur aménagement, aux équipements publics, aux bâtiments sanitaires, hospitaliers, aux équipements d'infrastructure, aux installations techniques d'intérêt collectif.*

*Dans le secteur UCf1 et UCaf1, compte tenu des risques d'incendie: sont autorisées l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions, sans changement d'affectation des bâtiments existants (clos et couverts) d'une SHOB initiale d'au moins 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU révisé (2011), à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions successives de porter la SHON au-delà des seuils définis dans le tableau ci-dessous :*

*SHON initiale Extension autorisée 80 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> Jusqu'à 140 m<sup>2</sup> de SHON.*

**Disposition supprimée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR  
Dans le présent projet d'aménager : non réglementé**

# PA12 ENGAGEMENT DU LOTISSEUR A CONSTITUER UNE ASL

Dans le cadre du présent projet, le lotisseur  
Optimum Invest s'engage à créer une ASL.

Fait à Villelaure, le 07 février 2018,

Optimum Invest,  
Olivier LACHKAR